3-4

TARN-AGOUT
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU VAURAIS

Justification des choix

Dossier Arrêté en Conseil communautaire le 09 juillet 2026

SOMMAIRE

Choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique 3

1. Préambule 3
2. Clés de lecture 3
3. Le Projet d'aménagement stratégique 4

Choix retenus pour établir le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) 10

1. L'organisation de l'armature territoriale 10
2. Les objectifs de sobriété foncière 15

Méthodologie d'analyse de la consommation d'espace 15
Justification de la programmation foncière 19
Mesures prises pour garantir la sobriété foncière 21

3. Les orientations de la politique d'habitat et les conditions de qualité et de maîtrise du développement résidentiel 25
4. Les orientations pour l'organisation et l'accueil des activités économiques 35
5. Les orientations pour la localisation et les conditions d'implantation du développement commercial 38
6. Les orientations de la politique de mobilité 39
7. Les orientations en faveur de la transition énergétique et alimentaire 41
8. Les orientations en faveur de la protection de la biodiversité 42
9. Les orientations en faveur de la qualité urbaine, de la protection et la valorisation des paysages 43
10. Les orientations pour la prévention des risques et nuisances pour la santé humaine 45
11. Les orientations pour la préservation des ressources naturelles 46

Mise en œuvre et suivi du SCoT 48

Protéger et valoriser les capacités et ressources du territoire 49
Organiser le développement selon une armature tenant compte des grands projets et des capacités du territoire 52
Garantir l'attractivité territoriale en préservant les grands équilibres territoriaux et environnementaux 53

L'exposé des motifs des changements apportés au SCoT de 2016 54

Choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique

1. Préambule

Dans le cadre de la procédure de révision du SCoT du Vaurais, l'objectif a été d'élaborer un PAS en cohérence avec les enjeux et évolutions récentes du territoire.

Le projet doit refléter un réel projet politique, au-delà du simple aspect règlementaire. Il s'appuie sur les spécificités du territoire, sa position géographique proche de la métropole toulousaine et l'attractivité qui en découle.

Le PAS découle des enjeux issus du diagnostic territorial, couplé aux ambitions du territoire, dans le respect des enjeux environnementaux et de développement durable.

2. Clés de lecture

Trois grandes clés de lecture sont à prendre en compte :

- Ne pas perdre de vue la globalité du projet, celui-ci est construit dans une logique de cohérence et de transversalité et d'interconnexion. Les objectifs retenus doivent se compléter, ils ne doivent pas être contradictoires.
- Le projet concerne l'ensemble du territoire du SCoT. Il dépasse les logiques et les limites communales. Chaque commune est partie-prenante du projet global et a un rôle à jouer. La déclinaison spatiale et réglementaire du projet dans le cadre du DOO pourra néanmoins cibler des objectifs pour une ou des communes spécifiques.
- Les implications possibles du PAS dans le DOO présentées ici traduisent le projet politique. Débattre à partir des implications permet de conforter ou non le projet.

3. Le Projet d'aménagement stratégique

I. Protéger et valoriser les capacités et ressources du territoire

1. *Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau*

Les enjeux :

Le travail du diagnostic du territoire, et plus particulièrement de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), a permis de mettre en évidence différents enjeux relatifs à la ressource en eau. La majorité des masses d'eau superficielles du territoire présentent un état écologique moyen et un état chimique bon. L'eau, ressource vitale et indispensable, est soumise à des pressions de diverses natures. Par exemple, des zones sensibles à l'eutrophisation sur le territoire ont été identifiées, et l'intégralité du territoire est vulnérable aux pollutions par les nitrates d'origine agricole.

A partir de ces constats, le SCoT a pu dégager des enjeux tels que la préservation des masses d'eau superficielles vis-à-vis des polluants. La restauration de la qualité écologique des masses d'eau dégradées, la prise en compte des effets du dérèglement climatique sur la ressource en eau et l'encouragement des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement sont aussi des enjeux touchant cette ressource. Au surplus, la préservation et la restauration des zones humides du territoire vient s'inscrire en enjeux tant en termes de biodiversité, qu'en termes de préservation de la ressource en eau en raison de leur rôle dans le petit et le grand cycle de l'eau.

Les choix :

L'ensemble du projet a pris pour fondement les capacités du territoire à gérer cette ressource, en termes de qualité et de quantité, pour tenir compte de l'ensemble des enjeux du Bassin Versant Tarn Aveyron.

Au-delà de la consommation et du traitement de l'eau, le SCoT place la question de l'économie circulaire de l'eau au cœur des nouveaux projets d'aménagement.

2. *S'appuyer sur l'armature naturelle pour protéger les éléments de biodiversité*

Les enjeux :

Le territoire du SCoT présente les mêmes problématiques de biodiversité que ce qui est constaté à l'échelle du pays : les milieux naturels, riches, sont soumis à des pressions anthropiques que les périmètres de protection ne suffisent pas à préserver intégralement. Endiguer la perte de biodiversité induite par ces dégradations est un enjeu de taille identifié par le SCoT. L'EIE identifie donc la nécessaire préservation et le renforcement des richesses écologiques du territoire, des milieux naturels d'intérêt multi-trame, des infrastructures agroécologiques et des zones humides comme des enjeux auxquels le SCoT devra répondre.

Les choix :

Le SCoT identifie les éléments de biodiversité comme les garants d'une qualité de vie grâce à leurs fonctionnalités : circulation des espèces, qualité paysagère, infiltration des eaux, qualité de l'air… Il énonce des règles de protection au titre des aménités qu'ils procurent au territoire.

Ces règles portent sur la biodiversité en elle-même mais également sur les continuités écologiques, la sous-trame des milieux aquatiques et humides, et la biodiversité dans les espaces urbains.

3. *Protéger les sols au titre de leurs fonctionnalités écologiques*

Les enjeux

En 2021 la loi n° 2021-1104 dite « Loi Climat et Résilience » ajoute une pierre à l'édifice qu'est la protection des fonctionnalités du sol en intégrant, parmi plus de 300 articles, des mesures visant à lutter contre leur imperméabilisation, leur consommation et, à terme, leur artificialisation. Parmi les mesures les plus marquantes de cette loi se trouve notamment la consécration de l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) des sols pour 2050, imposant une sobriété foncière échelonnée aux collectivités. Cette loi impose de mobiliser des leviers tels que la lutte contre l'étalement urbain, la renaturation des surfaces artificialisées, la densification et la mobilisation des friches pour parvenir à cet « objectif ZAN ».

En effet, les sols, ressource limitée, sont le support même des activités humaines et des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le diagnostic et l'EIE du SCoT l'analysent dans plusieurs chapitres : il est à la fois support des entités paysagères, mais, dégradé et imperméabilisé, il ne permet plus de prévenir les inondations par ruissellement. Sa composition constitue un risque qui s'impose aux politiques d'aménagement (retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain) et, enfin, il est aussi sujet lui-même de pollutions nécessitant un répertoire et une approche intégrée des sites afin de prévenir les atteintes à l'environnement et aux populations.

Les choix

Le SCoT choisit de voir la préservation des sols comme un moyen de protéger la qualité de vie et les ressources du territoire. Défi de taille pour le territoire, néanmoins indispensable, son succès passe par une intégration de la trajectoire « ZAN » en l'adaptant aux contraintes et ambitions du territoire : la consommation d'espace entre 2021 et 2030 devra observer une réduction de - 61,7% par rapport à la décennie précédente, conformément au SRADDET. Chaque commune devra intégrer des mesures de sobriété foncière, et le SCoT propose un modèle de développement plus compact dans l'esprit de la loi Climat et Résilience. Au surplus, il intègre des mesures visant à maintenir et préserver la trame brune du territoire (trame d'identification des éléments constituant les sols et leur permettant d'assurer leurs fonctions écologiques).

4. *Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique et développer ses capacités de résilience*

Les enjeux

« Les deux tiers des communes françaises sont exposées à au moins un risque naturel et les recherches démontrent que le changement climatique augmente la fréquence et l'intensité de certains phénomènes. » (Ministère de la transition écologique). Adapter le territoire à ces risques permet non seulement d'anticiper les coûts pour la collectivité mais aussi de limiter les effets sur la santé et la sécurité humaine, et de préserver l'attractivité des territoires et son environnement.

Le territoire du SCoT est exposé à différentes sources de risques naturels et technologiques qui lui imposent de s'adapter et d'anticiper les effets prévisibles du changement climatique afin de protéger ses habitants, de conserver un cadre de vie de qualité et de préserver son environnement. Il compte notamment un risque inondation, mouvement de terrain, d'exposition au radon, des sols argileux, des risques technologiques et environnementaux (infrastructures de transport et SEVESO) ainsi qu'un risque d'effondrement de berges.

Les choix

Le SCoT fait le lien entre la gestion des risques, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la gestion de l'urbanisation et la réduction des enjeux et l'exposition aux risques. Il intègre la nécessaire prise en compte du changement climatique dans les projections afin d'anticiper les risques ou leur aggravation, et prévoit de regarder l'adaptation du territoire à ses effets comme un enjeu majeur pour les prochaines années.

La réponse à cet enjeu comprend notamment une maîtrise du risque inondation, l'adaptation des activités humaines à la sensibilité des sols, la limitation des nuisances sonores, l'amélioration de la qualité de l'air, la réduction de la pollution lumineuse et le développement des énergies renouvelables compatible avec les enjeux paysagers et environnementaux du territoire.

5. Soutenir l'activité agricole dans une démarche de transition alimentaire

Les enjeux

Le territoire jouit d'un contexte agricole favorable au fort potentiel nourricier. Il pâti en revanche d'une trop faible diversification, d'une augmentation du prix du foncier corrélée à sa raréfaction, d'un vieillissement des exploitants et d'une vulnérabilité face aux effets du changement climatique. Ces problématiques se retrouvent de façon plus générale sur une grande partie des territoires agricoles en France, et la réponse du SCoT du Vaurais à ces enjeux reflète une volonté de répondre, à son échelle, à des problématiques qui affectent directement la vie de ses habitants, et de ses espaces.

Les choix

Le SCoT du Vaurais reconnaît l'agriculture locale comme une activité économique essentielle pour le territoire, à ce titre il impose des mesures portant sur la protection des espaces agricoles, le développement des activités, la pérennisation des exploitations existantes. Il porte une volonté de limiter l'urbanisation des terres agricoles tout en programmant une transition douce entre espaces agricoles et urbains.

Enfin, pour conforter des actions existantes et vertueuses, le SCoT du Vaurais prévoit la poursuite de la démarche engagée de Projet Alimentaire de Territoire et œuvre à faciliter son application.

II. Organiser le développement selon une armature tenant compte des grands projets et des capacités du territoire

1. Ajuster l'armature territoriale aux réalités de fonctionnement actuelles et futures

Les enjeux

Le SCoT s'étend sur plus de 260 km², 21 communes et deux départements. L'articulation du territoire est bicéphale : Saint-Sulpice-la-Pointe et Lavaur concentrent les principaux équipements et habitants et desservent les communs alentours. Leur position est complétée par celle des trois communes Saint-Lieux-lès-Lavaur, Ambres et Labastide-Saint-Georges qui jouent un rôle de soutien aux polarités et conservent une attractivité pour les habitants confortée par des équipements, services et commerces de proximité. Le sud du territoire est anticipé comme porteur d'une dynamique qui se confirme et se structure à court moyen terme, notamment sur la commune de Teulat.

Les choix

L'armature territoriale est voulue comme étant la base du développement territorial. Elle prend en compte les évolutions au sein de chaque commune au cours des dernières années, les projets émergeants pour le territoire qui impactent déjà depuis quelques années le développement du territoire et l'accueil des populations, les futures dynamiques prévisibles des communes du sud. Cette armature permet non seulement de conserver une organisation du territoire cohérente avec ce qu'il est et la projection choisie de son devenir, mais également une meilleure anticipation des conséquences du développement sur l'environnement, des risques, des déplacements des habitants. Deux projets structurants influent depuis une dizaine d'années sur le territoire, le développement du Parc d'activité Les Portes du Tarn et le projet de la future A69 en cours de construction au sud du territoire. L'accueil des populations depuis confirme les secteurs de développement existants et met

en visibilité le sud du territoire qui a la capacité d'accompagner et de soutenir un élan pour accueillir le développement en cours à venir.

2. *Proposer un modèle d'aménagement durable, respectueux de l'identité locale et de la qualité de vie associée*

Les enjeux

La diversité de paysages du territoire, son patrimoine tant bâti que naturel, créent un cadre de vie unique vecteur d'une identité locale. Les opérations d'extension ou de construction au sein des communes créent un risque pour la préservation de cette identité, et nécessitent d'être encadrées. Le diagnostic et l'EIE du SCoT ont identifié la nécessité de prendre en compte les morphologies urbaines dans les opérations d'aménagement, de travailler à l'intégration des nouvelles constructions dans les environnements urbains à l'identité forte.

Les choix

Pour répondre à l'enjeu général de préservation de la qualité de vie du territoire, le SCoT alterne préservation et valorisation du bâti et du paysage et développement raisonné des centres-villes et centres-bourgs. Il intègre notamment la nécessaire régénération des centralités. Cela implique une affirmation coconstruite de l'organisation de l'accueil des nouveaux arrivants et de répondre aux besoins des habitants qui évoluent.

3. *Adapter le besoin en logements aux situations communales et aux ambitions de croissance démographique*

Les enjeux

L'offre de logement ne répond pas aux besoins de la population, notamment l'offre locative et la taille des logements proposés. Bien que bénéficiant d'un prix du marché plus concurrentiel que sur la métropole toulousaine, l'adéquation avec les besoins doit être améliorée. La vacance augmente et l'accueil des habitants implique une adaptation du parc de logements tant en typologie, qu'en offre de locatif et de logements sociaux, qu'en efficacité énergétique également.

Les choix

Le SCoT ambitionne pour son territoire de proposer des offres permettant un parcours résidentiel complet. L'offre s'articulera autour de l'armature du territoire, elle-même organisée autour des équipements, des prédictions pour les communes et de leurs niveaux de polarité. Il propose un travail sur l'amélioration de l'habitat en lui-même, en complétant et poursuivant les actions déjà engagées (OPAH, permis de louer), et répond ainsi aux enjeux énergétiques des logements. L'offre doit trouver un nouvel élan pour mieux répondre aux besoins et mieux mobiliser le parc existant qui représente un potentiel d'accueil à ne pas oublier. Des actions fortes et accompagnées doivent pouvoir émerger dans le futur PLH, notamment et ainsi être en cohérence avec les besoins et les parcours résidentiels qui évoluent et les nouveaux modèles d'habitat répondant aux ambitions de la loi Climat et Résilience.

4. *Mettre les questions de mobilité et d'intermodalités au cœur du projet de territoire*

Les enjeux

Malgré des investissements passés pour améliorer les infrastructures de transport, la fréquence des trains, favoriser le covoiturage et l'utilisation de la mobilité douce, le territoire fait face à une forte dépendance vis-à-vis de la voiture pour les déplacements du quotidien. Les transports en commun

et les mobilités douces n'affichent pas de fréquentation satisfaisante et la configuration du territoire ne permet pas d'y remédier aujourd'hui. Pourtant, il est impératif d'appuyer la position stratégique du territoire et de miser sur son potentiel : les gares sont une alternative à la voiture, et une plus grande coordination des modes de déplacements permettrait de proposer une offre cohérente. L'augmentation des aménagements et des politiques en faveur des transports en commun et de la mobilité douce permettra notamment de fluidifier le trafic routier tout en promouvant les changements de pratique.

Les choix

La politique de mobilité portée par le SCoT prend en compte la pédagogie nécessaire aux changements de pratique et aux contraintes techniques et financières des habitants. Elle vise à permettre de limiter les déplacements en voiture individuelle tout en faisant face à la réalité du sujet : ce mode de déplacement, majoritaire, ne sera pas remplacé sur un pas de temps court, particulièrement dans les communes rurales. L'organisation territoriale propose le développement d'un réseau de mobilités douces pour les courtes distances, et de concevoir un aménagement qui tienne compte de la mobilité de manière transversale tant pour les déplacements privés que pour se rendre sur son lieu de travail, tout en s'appuyant sur ses atouts existants, à savoir le réseau de transport collectif et à l'appui de celui en devenir à l'appui du pôle d'échange multimodal en réflexion à l'échelle régionale.

III. Garantir l'attractivité territoriale en préservant les grands équilibres territoriaux et environnementaux

1. Maintenir le positionnement économique du territoire

Les enjeux

L'économie du territoire est portée notamment par une industrie dynamique, des PME pourvoyeuses d'emplois, et est attractive depuis plusieurs décennies maintenant. La crise du COVID-19 a par ailleurs favorisé un développement de la consommation locale et des circuits courts. Cependant, le développement des commerces sur les pôles relais est plus difficile car il y a peu de locaux disponibles et les activités sont moins pérennes. Ces commerces ont tendances à quitter le territoire et se tourner vers la métropole toulousaine. Le territoire manque de foncier disponible pour l'accueil des petites et moyennes entreprises.

Les choix

Pour répondre à ces problématiques, le SCoT prévoit que le développement économique soit effectué en cohérence avec l'armature territoriale, tandis que les activités de proximité et les activités existantes puissent être maintenues dans les communes rurales, voire se développent. Il anticipe les répercussions de la future autoroute A69 sur le développement du sud du territoire et prévoit en réponse des mesures visant à assurer un développement économique qualitatif et économe en foncier. Le SCoT voit également plus loin, et propose de tenir compte de l'impact du potentiel développement économique pour le sud du territoire en accompagnement de l'accueil des habitants qu'il connait depuis quelques années déjà sur les mobilités, par le rapprochement autant que possible des emplois des habitants, et la prise en considération de tout le spectre des modes de déplacements.

2. Renforcer le secteur touristique pour exploiter pleinement le potentiel du territoire

Les enjeux

Bien que disposant d'une véritable richesse patrimoniale et d'infrastructures de loisirs attractives, le territoire ne propose pas de possibilités d'accueil touristique suffisantes. L'activité touristique,

pourtant génératrice de revenus et d'emplois pour les territoires, pourrait être davantage développée, notamment en s'appuyant sur le tourisme vert.

Les choix

Le SCoT prépare donc le terrain à une valorisation du potentiel de tourisme de nature sur les communes, tant en termes d'activités que d'hébergements touristiques, incite également au développement de l'offre de chemins de randonnée, et prévoit le maintien de la base de loisirs intercommunale Ludolac.

3. *Assurer une répartition juste et équitable des services et équipements de proximité*

Les enjeux

Les équipements et services sur le territoire sont variés, mais se localisent principalement sur les communes de Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe. Le positionnement géographique de Lavaur en fait un atout : en plein cœur du territoire, il permet à toutes les communes un déplacement centralisé.

En revanche, la multiplication des équipements est un risque pour leur répartition cohérente, notamment en tenant compte du vieillissement de la population et des besoins générés par cette évolution de la population (équipements de santé, médecins, etc.)

Les choix

Le SCoT impose une répartition territoriale cohérente de l'offre de services et d'équipements, dont une mutualisation si nécessaire. Il propose de maintenir et développer les structures hospitalières et médicales ainsi que les services à la personne, et le développement des équipements adaptés pour subvenir aux besoins d'une population vieillissante.

Choix retenus pour établir le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) et le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL)

1. L'organisation de l'armature territoriale

Cette partie couvre le champ énoncé à l'article L141-4 du Code de l'urbanisme : le DOO définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. Le premier volet du DOO rassemble les grands principes et orientations visant à renforcer l'organisation du territoire.

La définition de l'armature territoriale s'inscrit dans un contexte de révision du SCoT. Malgré une évolution du périmètre, l'organisation territoriale proposée par le précédent SCoT reste une première base de travail.

L'armature territoriale a été interrogée sur la base d'une armature « statistique », présentée dans le diagnostic. Cette vision de l'armature est basée sur la population, les emplois et équipements de chaque commune et a permis de mettre en perspective le développement récent du territoire.

Commune	Population 2021	Score	Emplois 2021	Score	BPE 2021	Score	Total	Typologie
Lavaur	10830	108	6384	255	184	37	400	Pôle urbain central
Saint-Sulpice-la-Pointe	9576	96	3298	132	110	22	250	Pôle urbain central
Labastide-Saint-Georges	1968	20	191	8	30	6	33	Pôle relais
Ambres	1036	10	136	5	24	5	21	Pôle relais
Saint-Lieux-lès-Lavaur	1195	12	110	4	21	4	21	Pôle relais
Azas	673	7	63	3	9	2	11	Pôle relais
Massac-Séran	462	5	73	3	12	2	10	Pôle relais
Saint-Jean-de-Rives	519	5	39	2	6	1	8	Commune rurale
Teulat	477	5	35	1	7	1	8	Commune rurale
Saint-Agnan	285	3	56	2	10	2	7	Commune rurale
Lugan	420	4	26	1	8	2	7	Commune rurale
Marzens	312	3	53	2	6	1	6	Commune rurale
Garrigues	302	3	37	1	5	1	6	Commune rurale
Montcabrier	326	3	23	1	6	1	5	Commune rurale
Belcastel	236	2	24	1	6	1	5	Commune rurale
Bannières	208	2	41	2	3	1	4	Commune rurale
Viviers-lès-Lavaur	252	3	27	1	3	1	4	Commune rurale
Villeneuve-lès-Lavaur	138	1	20	1	5	1	3	Commune rurale
Lacougotte-Cadoul	180	2	14	1	4	1	3	Commune rurale
Veilhes	151	2	21	1	2	0	3	Commune rurale
Roquevidal	132	1	20	1	1	0	2	Commune rurale

Figure 1 : Armature "statistique"

Les ateliers de travail menés dans le cadre du Projet d'Aménagement Stratégique ont permis de requestionner cette armature « statistique » pour tendre vers une armature de projet.

Ainsi, plusieurs paramètres ont été pris en compte :

1. Les ambitions et capacités de développement de chaque commune
2. La desserte en transport en commun et l'accessibilité générale de la commune
3. Les grands projets en cours ou à venir

L'armature s'organise ainsi autour des pôles urbain centraux de Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe et des pôles relais de Saint-Lieux-lès-Lavaur, Ambres et Labastide Saint-Georges, ce qui reste dans la lignée du SCoT précédent, et de la réalité des dynamiques territoriales à l'œuvre.

Les élus ont cependant souhaité reconnaître l'opportunité de développement que représente l'arrivée de l'autoroute A69 au sud du territoire, tout en cadrant ce développement pour qu'il reste cohérent avec les objectifs de préservation du cadre de vie.

Ainsi, la commune de Teulat a été identifiée comme « centralité en devenir ». Ce nouveau niveau d'armature permet de reconnaître le besoin en développement lié à l'arrivé de l'infrastructure autoroutière, mais de manière mesurée.

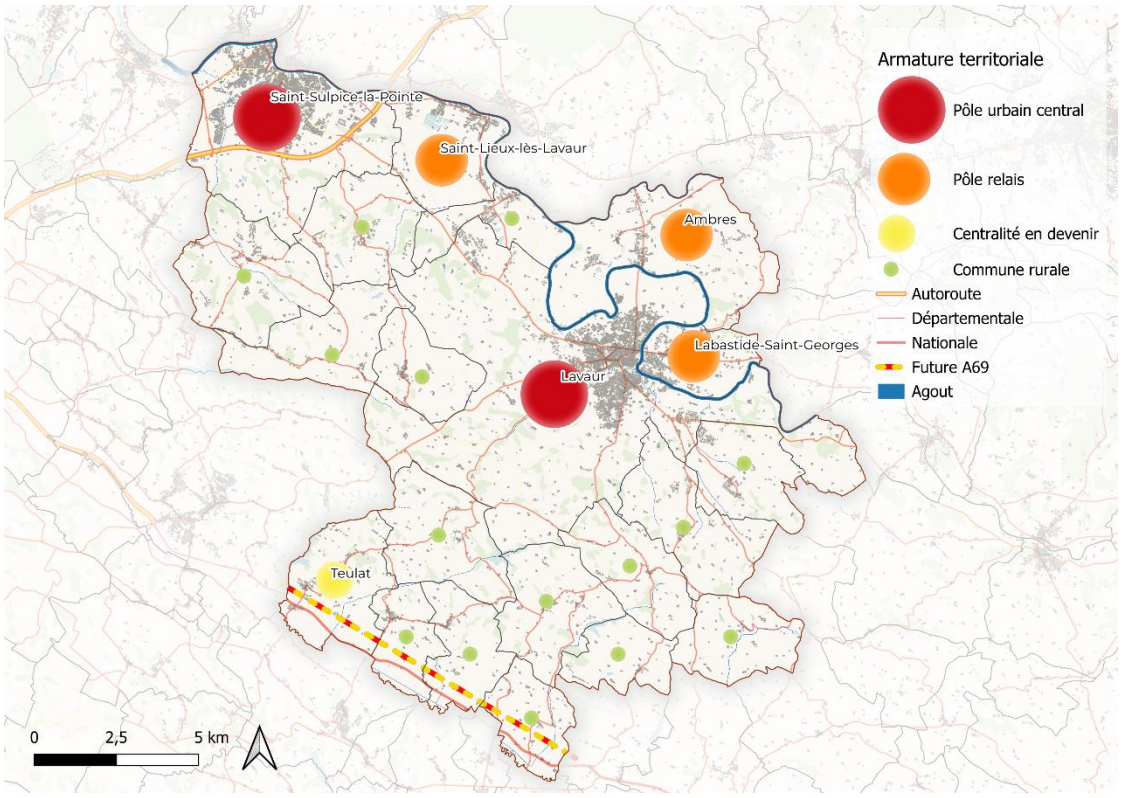


Figure 2 : Armature territoriale de projet

L'armature territoriale de projet est un socle pour l'ensemble des déclinaisons des politiques d'aménagement du territoire du SCoT du Vaurais :

1. Répartition de l'accueil de population et production de logements
2. Objectifs de densité dans les opérations d'aménagement
3. Répartition des équipements et services

En complément, des armatures thématiques ont été déclinées pour le développement économique et le développement commercial.

L'armature économique prend en compte les dynamiques actuelles des zones d'activités existantes, ainsi que les projets de développement.

La hiérarchisation repose sur le positionnement des zones dans le paysage régional, en priorisant l'accueil des activités économiques sur les zones d'intérêt régional, puis d'intérêt intercommunal.

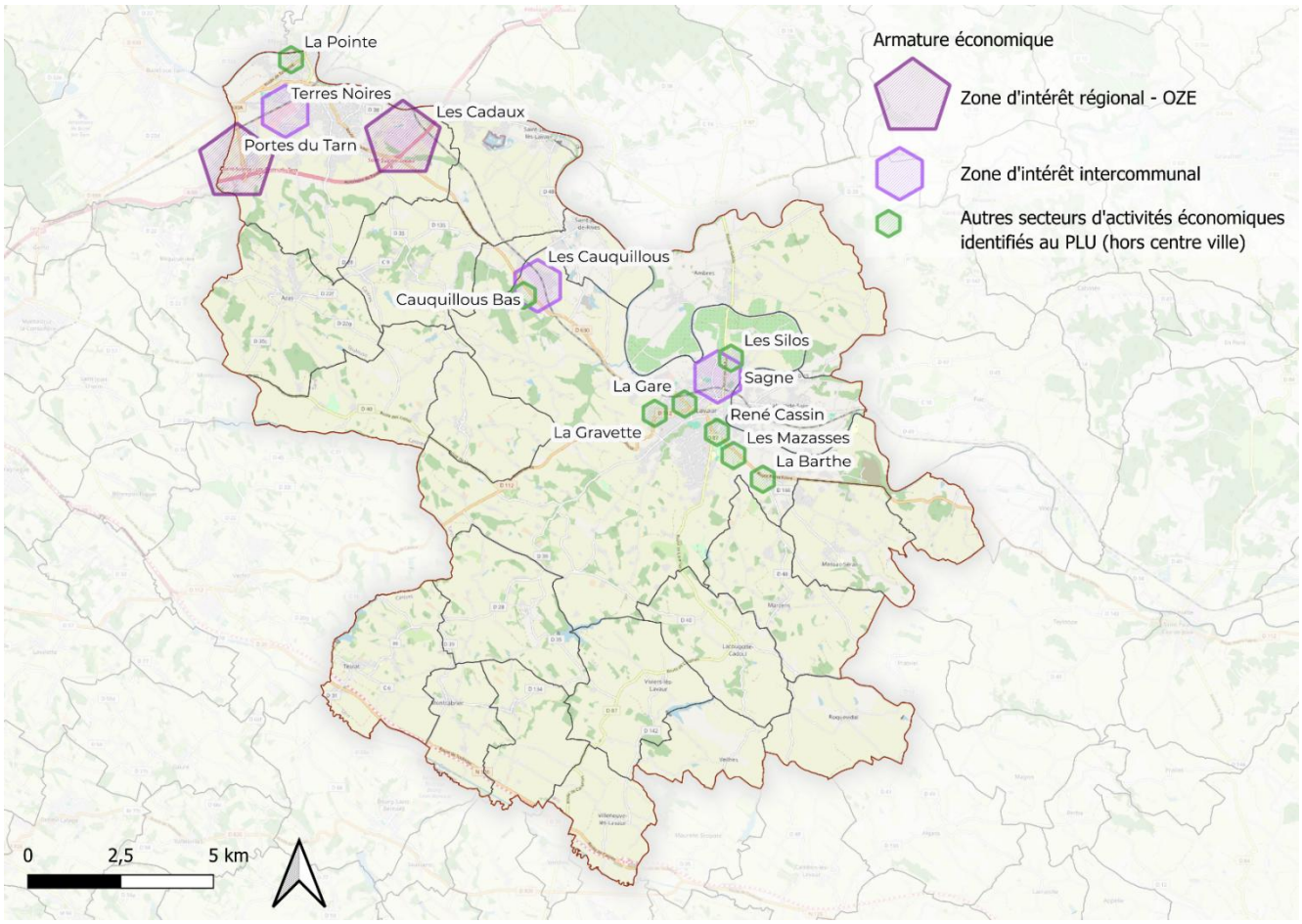


Figure 3 : Armature économique existante

L'armature commerciale, quant à elle, vise à la préservation des commerces de centre-bourg en laissant l'opportunité d'en accueillir de nouveaux dans les communes les plus adaptées à une pérennité de commerce de proximité.

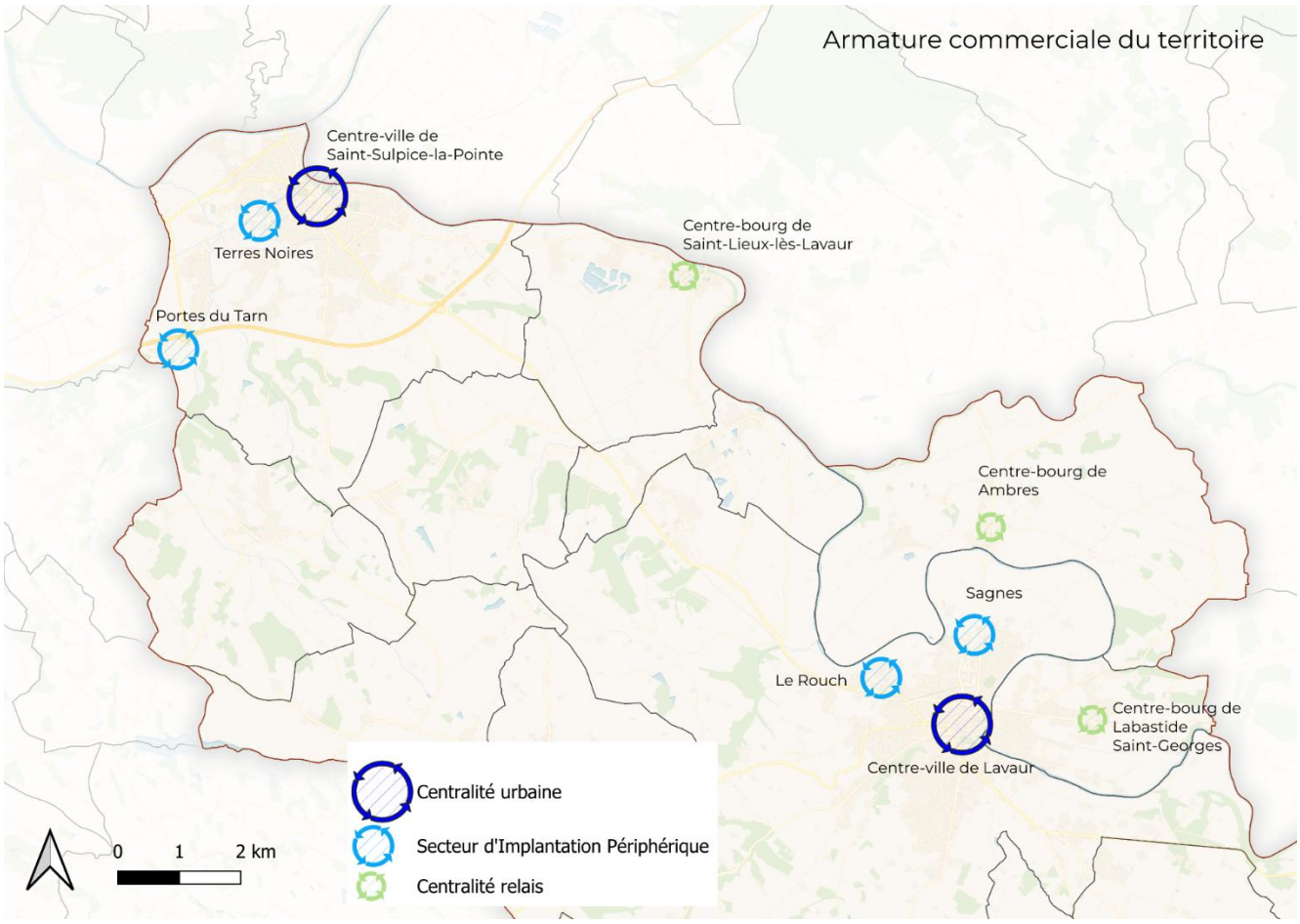


Figure 4 : Armature commerciale

En conclusion, le projet a fait le choix de s'appuyer sur trois armatures spécifiques et complémentaires, permettant d'adapter le projet de territoire le plus finement possible, en s'appuyant à fois sur les dynamiques à l'œuvre sur le SCoT du Vaurais et sur les projets de développement en cours ou à venir qui influent déjà sur l'évolution du territoire par anticipation à leur mise en œuvre. Il est constaté depuis une dizaine d'année une arrivée soutenue de nouveaux habitants à la recherche d'un nouveau cadre de vie, d'un foncier accessible et liaisons vers la métropole principalement.

2. Les objectifs de sobriété foncière

Cette partie couvre le champ de l'objectif numéro 1° énoncé à l'article L141-10 du code de l'urbanisme : Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par secteur géographique

Méthodologie d'analyse de la consommation d'espace

Dans un souci de transparence et de compatibilité des méthodes, l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers s'appuie sur le **portail de l'artificialisation.**

En effet, le bilan a mis en lumière certaines difficultés à mettre en œuvre une méthode « locale », basée sur l'analyse des autorisations d'urbanisme. Cette méthode, bien que très précise, représente un travail important en amont. Pour être exploitable et représentative.

Ainsi, afin de limiter les risques d'erreurs et les écarts de méthode avec le portail de l'artificialisation, le choix a été fait pour la définition du projet de s'en référer aux outils nationaux mis à disposition. Ils constituent la base de référence du travail de révision. Une méthode plus fine pourra être mobilisée lors de la mise en œuvre du SCoT, sur certains points pour apporter de la finesse aux analyses.

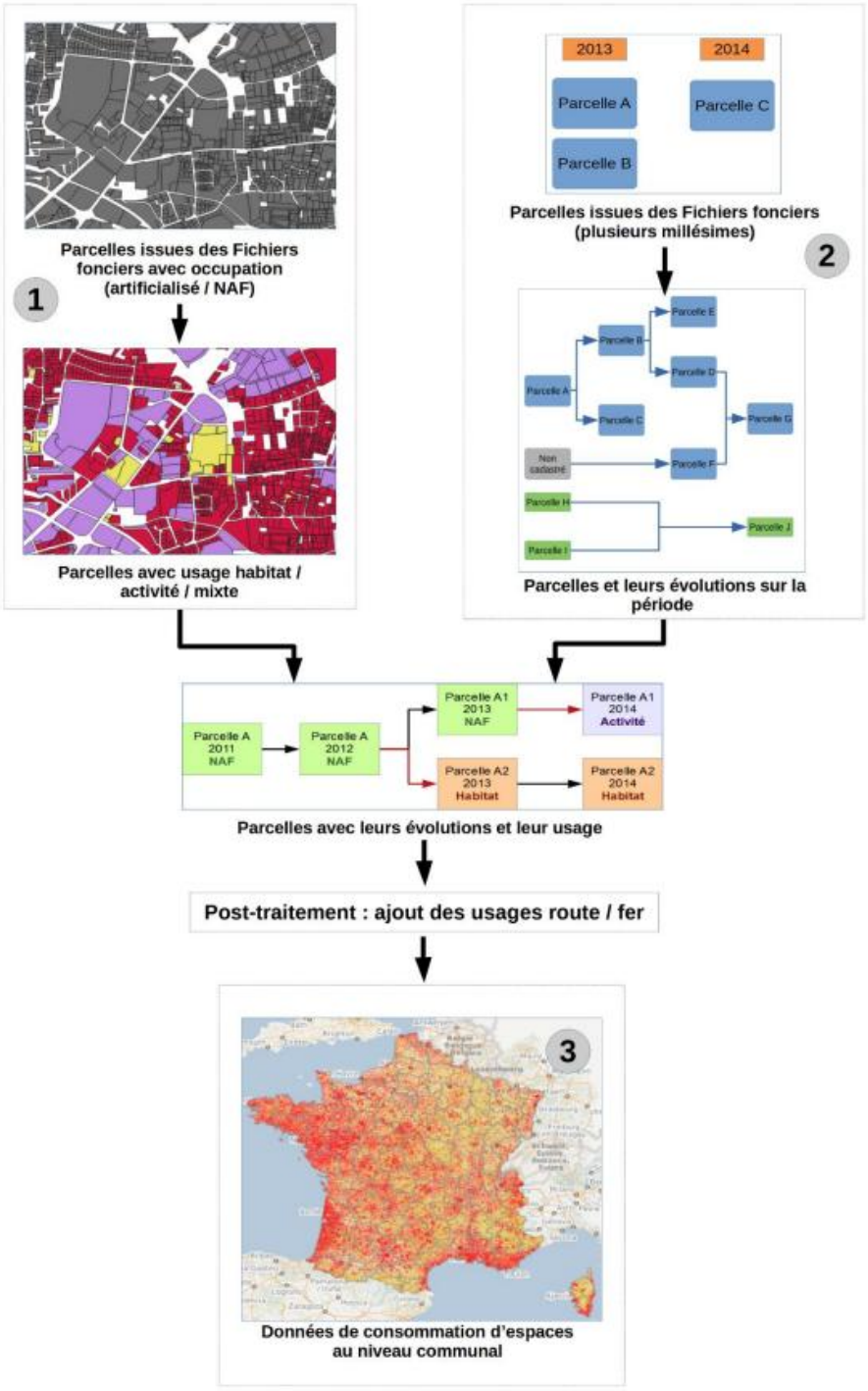


Illustration 1 : Résumé de la méthode d'évaluation de la consommation d'espaces à partir des Fichiers fonciers. La partie en haut à gauche concerne l'usage (1), en haut à droite le multi-millésime (2) et le centre le traitement (3)

Figure 5 : Méthodologie de traitement des fichiers fonciers - Source : CEREMA

D'après cet outil, le territoire a consommé **241 ha** sur la période de référence 2011-2020, et 43,4 sur la période 2021-2023.

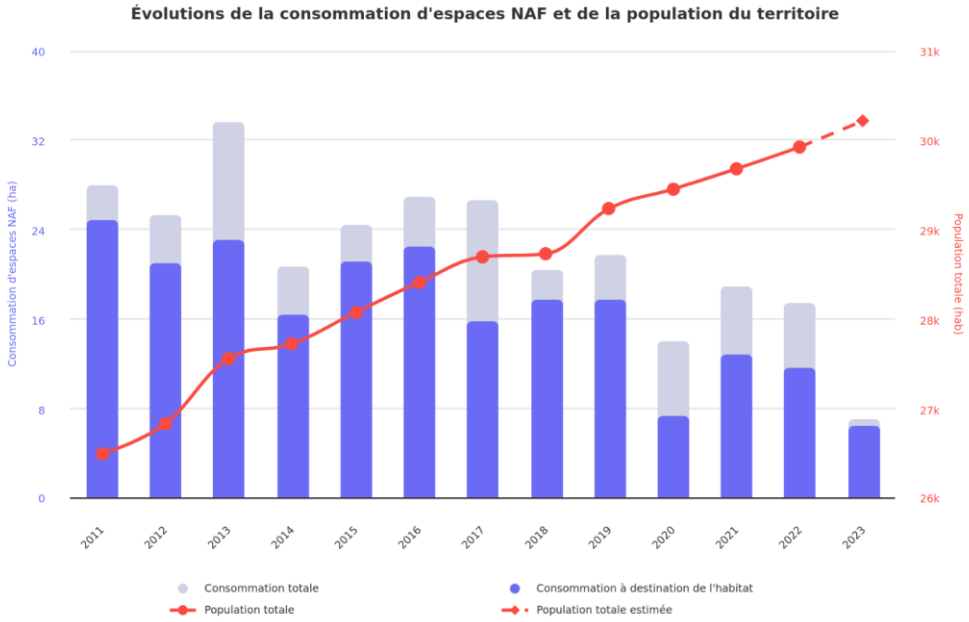


Figure 6 : Détail de la consommation d'espace - Source : Mondiagartif.beta.gouv.fr

A noter que le territoire a fait le choix d'intégrer les surfaces de la ZAC des Portes du Tarn dans la consommation de la période 2011-2021, comme le permet la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols ». Les élus de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe ont ainsi délibéré le 21 janvier 2025 pour permettre la comptabilisation des **87,59** hectares du projet du Parc d'activités "Les Portes du Tarn" dans la consommation de la période 2011-2020.

Comme l'indique la délibération ci-dessous, cette surface exclu les espaces non aménagés et les espaces verts.



Envoyé en préfecture le 29/01/2025
Reçu en préfecture le 29/01/2025
Publié le 29/01/2025
ID : 081-218102713-20250121-DL250121001-DE

DÉPARTEMENT DU TARN
ARRONDISSEMENT DE CASTRES

Mairie Saint-Sulpice La Pointe

Parc Georges Spénals
81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Tél : 05.63.40.22.00
Email : mairie@ville-saint-sulpice-81.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 21 janvier 2025

Délibération n° DL-250121-001

Objet :

Comptabilisation de la Zone d'Activité des Portes du Tarn au titre de la loi « Zéro Artificialisation Nette »

Date de la convocation : 15 janvier 2025

Conseillers en exercice : 29
Présents : 18
Procurations : 10

Votants : 28
Pour : 24
Vote à la majorité

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-et-un janvier, à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de Saint-Sulpice-la-Pointe, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. Raphaël BERNARDIN, Maire.

Présents : M. Raphaël BERNARDIN, Maire – Mme Hanane MAALLEM, Mme Nathalie MARCHAND, M. Maxime COUPEY, Mme Laurence BLANC, MM. Stéphane BERGONNIER et Bernard CAPUS, Adjoints – Mmes Bernadette MARC et Andrée GINOUX, MM. Alain OURLIAC, Christian JOUVE, Jean-Philippe FÉLIGETTI, Nicolas BÉLY, Benoît ALBAGNAC et Cédric PALLUEL, Mmes Muriel PHILIPPE et Nadia OULD AMER, MM. Julien LASSALLE et Stéphane FILLION.

Excusés : M. Laurent SAADI (procuration à Mme Muriel PHILIPPE), Mme Marie-Claude DRABEK (Procuration à Mme Nadia OULD AMER), M. Jean-Pierre CABARET (Procuration à M. Alain OURLIAC), Mme Laurence SENEGAS (Procuration à Mme Laurence BLANC), Mme Emmanuelle CARBONNE (Procuration à Mme Nathalie MARCHAND), Mme Bekhta BOUZID ELABBAS (Procuration à Mme Bernadette MARC), Mme Isabelle MANTEAU (Procuration à M. Julien LASSALLE), M. Maxime LACOSTE (Procuration à M. Stéphane FILLION), Mme Valère BEAUD (Procuration à Mme Hanane MAALLEM).

Absents : M. Sébastien BROS.

Secrétaire de séance : Mme Hanane MAALLEM.

A la demande de M. le Maire, M. Alaric BERLUREAU, Directeur Général des Services, informe l'Assemblée que dans le cadre de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023, l'objectif est d'atteindre le « Zéro Artificialisation Nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur 2021-2031 par rapport à la décennie précédente. Cette trajectoire progressive est à décliner territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Cette trajectoire est mesurée, pour la période 2021-2031, en consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers), définie comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194, III, 5° de la loi Climat et Résilience). Le bilan de consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) s'effectue à l'échelle d'un document de planification ou d'urbanisme.

A partir de 2031, cette trajectoire est également mesurée en artificialisation nette des sols, définie comme « le solde de l'artificialisation et de la désartificialisation des sols constatés sur un périmètre et sur une période donnés »

Page 1 / 2



Envoyé en préfecture le 29/01/2025
Reçu en préfecture le 29/01/2025
Publié le 29/01/2025
ID : 081-218102713-20250121-DL250121001-DE

(article L.101-2-1 du code de l'urbanisme). L'artificialisation nette des sols se ca
planification ou d'urbanisme.

Le Parc d'activités des Portes du Tarn a été initié sur la période 2011-2021, ainsi il appartient aux Communes de Saint-Sulpice-la-Pointe et de Buzet-sur-Tarn de déterminer si la comptabilisation partielle ou totale des 197,5 ha, en tant que surface artificialisée, est affectée à la période 2011-2021 ou 2021-2031. Sur la Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, la surface du Parc d'activités des Portes du Tarn est de 144,8 ha. Cette surface comprend :

- 87,59 ha destinés à l'aménagement (parcelles commercialisées, voiries ou cheminements piétons),
- 57,21 ha destinés à des espaces non aménagés (zones humides, zones d'évitement, zones agricoles, zones d'espaces vert hors parcelles commercialisées)

Ainsi il est proposé, pour la période 2011-2021, de comptabiliser uniquement les surfaces liées à l'aménagement, soit 87,59 ha.

Le Conseil Municipal ainsi informé et après en avoir délibéré,

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et Résilience » complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 ;
- Vu la loi ZAN n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols ;
- Vu la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers « zéro artificialisation nette des sols » ;
- Vu la Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;
- Vu l'avis de la commission municipale « Urbanisme / Cadre de vie / Transition énergétique / Commerces / Artisanat » du 13 janvier 2025 et ayant entendu l'exposé de son rapporteur ;
- Considérant qu'il appartient aux Communes de Saint-Sulpice-la-Pointe et Buzet-sur-Tarn de déterminer la comptabilisation partielle ou totale des hectares artificialisés et la période affectée ;

DÉCIDE

- D'approuver la comptabilisation de 87,59 ha d'artificialisation des sols, pour la période 2011-2021.
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document relatif à l'exécution de cette délibération.

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus
Pour extrait conforme

Le Maire,

Raphaël BERNARDIN

Le Secrétaire de séance,

Hanane MAALLEM

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
Cette saisine pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télérecours, accessible par le lien : http://www.telerecours.fr

Page 2 / 2

Le SCoT présente ainsi la trajectoire phasée de réduction de la consommation d'espaces suivante :

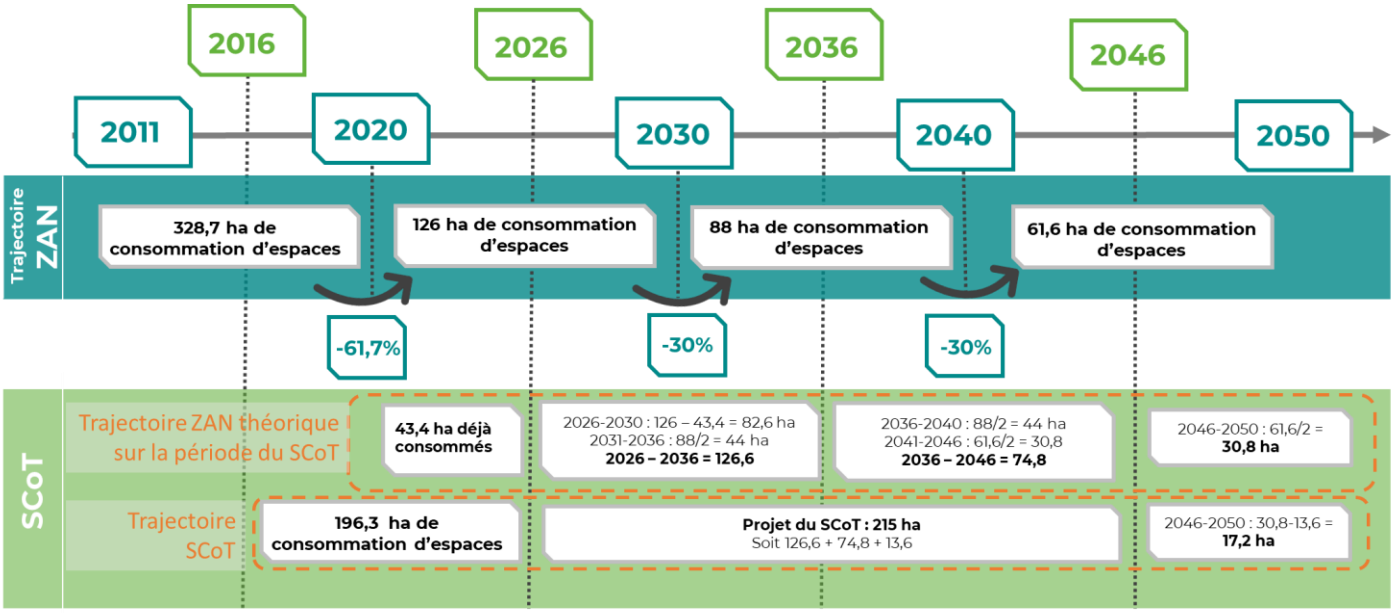


Figure 7 : Trajectoire de réduction de la consommation d'espace actualisée

Justification de la programmation foncière

La répartition des enveloppes foncières a fait l'objet de nombreuses réunions de travail sur l'année 2025 avec l'ensemble des élus communautaires de la mandature et lors de réunions avec les personnes publiques associées au cours de la procédure. Le choix de répartir cette enveloppe par commune a permis de garantir que chaque commune bénéficierait d'une enveloppe correspondant à ses projets de développement dans le même esprit que le SCoT exécutoire qui le prévoyait déjà. Cela a permis à chaque commune de voir prendre en compte ses ambitions de développement au regard de la période de référence et d'assurer ainsi une équité dans la répartition.

Le SCoT détaille les surfaces par type de consommation. Au total, le SCoT prévoir la consommation de **215 hectares** sur les vingt prochaines années, soit une réduction de - 61.7% sur la période 2021-2030 et de -30% sur les périodes suivantes répondant ainsi à l'objectif fixé par le SRADDET pour le territoire du Vaurais.

Un choix fort a été fait par les élus de porter un effort commun de réduction de la trajectoire de développement et donc de la consommation d'espace sur la période 2046-2050 de manière à pouvoir mettre en œuvre des **projets de grandes envergures,** notamment sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe ; et de permettre à chaque commune de bénéficier de la **garantie communale de 1ha.**

Selon la méthodologie détaillée dans le paragraphe suivant, les surfaces par commune ont été déterminées sur la base d'une projection de population et d'ambitions de création de logements.

Ont également été pris en compte les projets de développement économique des communes.

Enfin, les élus ont fait le choix de deux réserves foncières pour des projets encore non déterminées mais dont le besoin pourrait apparaître d'ici 2046 :

- Une enveloppe foncière raisonnée de 3ha pour un développement économique au Sud du territoire, en lien avec l'arrivée de l'A69 et la nouvelle « centralité en devenir » de Teulat.
- Une enveloppe foncière de 3 ha maximum pour un éventuel besoin en développement d'équipement d'intérêt communautaire.

Ces deux enveloppes ont été comptabilisées dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace sans pour autant être localisées avec précision. Le SCoT détermine tout de même des conditions de mobilisation.

Au sein de l'enveloppe de 215 hectares, **58 seront dédiés au développement économique**, principalement sur les communes de Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe, les deux polarités du SCoT. L'estimation se base sur des projets déjà connus et présents pour la plupart dans les documents d'urbanisme des communes.

Au total, **16 hectares seront dédiés au développement d'équipements**, principalement sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe. Pour contenir l'enveloppe foncière, les besoins en équipements des autres communes devront être pris sur l'enveloppe dédiée à l'habitat, comme c'est le cas dans le SCoT exécutoire. La Communauté de communes pourra mobiliser une enveloppe de 3 ha pour des équipements de compétence intercommunale.

Les 140 hectares restant seront dédiés au développement de l'habitat, dont 17 hectares minimum en densification des tissus urbains existants.

Il est à noter qu'il a été fait le choix de ne pas phaser la consommation d'espace par période de 10 ans pour chaque commune. En effet, ce calcul reviendrait à détailler trois courtes périodes : 2024-2030 ; 2031-2040 et 2041-2046. Compte tenu des petites surfaces allouées à chaque commune, cela viendrait complexifier inutilement les projets de PLU et cartes communales et à inciter implicitement les communes à ne pas réaliser de document d'urbanisme communal dans l'attente de la

période suivante. Le phasage qui sera proposé lors des mises en compatibilité des documents d'urbanisme locaux permettra de visualiser le rythme du développement de chaque commune et les bilans règlementaires de faire état de la consommation au fil du temps.

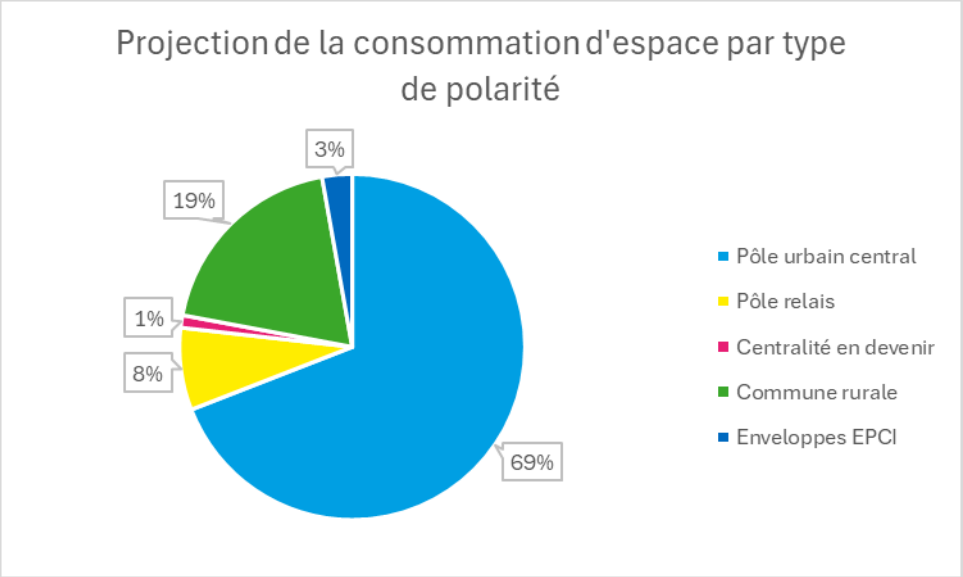


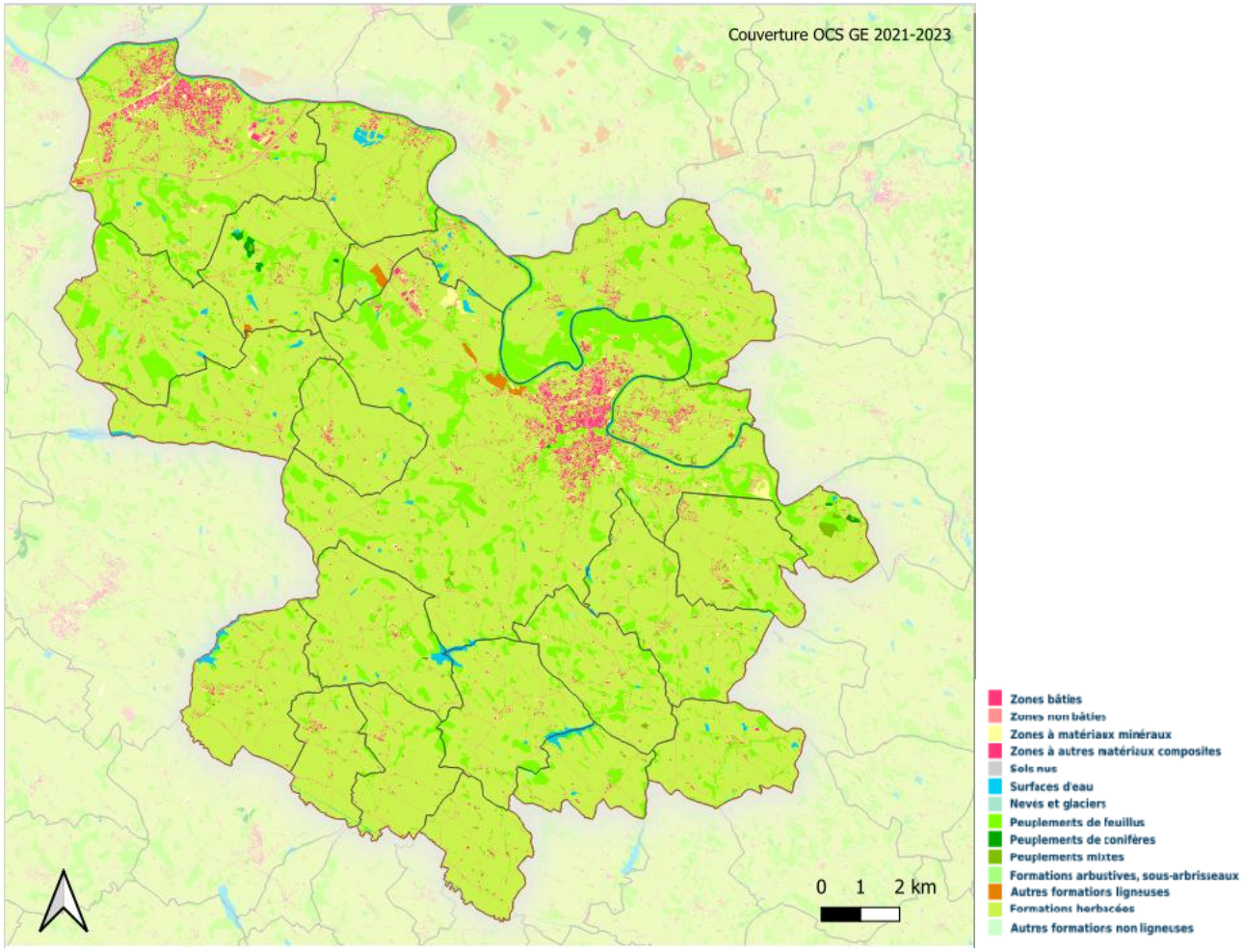
Figure 8 : Répartition de la consommation d'espace par type de polarité - Graphique

	Prévision de consommation d'espace par type de polarité				
	Densification	**Extension**	**Equipements et économie**	**En ha**	**En %**
Pôles urbains centraux	9,3	72,2	66,0	147,5	69%
Pôles relais	3,0	11,9	1,5	16,4	8%
Centralité en devenir	0,3	2,2		2,5	1%
Communes rurales	5,1	36,4		41,1	19%
Enveloppes EPCI			6,0	6,0	3%
Total	17,7	122,7	67,5	213,5	100%

Figure 9 : Répartition de la consommation d'espace par type de polarité

Commune	Niveau d'armature	Foncier économique à 2046 (en ha)	Foncier équipements à 2046 (en ha)	Foncier maximum à vocation d'habitat en extension à 2046 (en ha)	Foncier minimal en densification à 2046 (en ha)
Ambres	Pôle relais	0		3,3	0,4
Azas	Commune rurale	0		2,4	0,3
Bannières	Commune rurale	0		1,0	0,1
Belcastel	Commune rurale	0		2,3	0,3
Garrigues	Commune rurale	0		2,7	0,3
Labastide-Saint-Georges	Pôle relais	1,5		2,6	0,8
Lacougotte-Cadoul	Commune rurale	0		2,0	0,3
Lavaur	Pôle urbain central	14		22,7	2,9
Lugan	Commune rurale	0		3,5	0,5
Marzens	Commune rurale	0		2,5	0,3
Massac-Séran	Commune rurale	0		4,3	0,6
Montcabrier	Commune rurale	0		2,5	0,3
Roquevidal	Commune rurale	0		1,1	0,1
Saint-Agnan	Commune rurale	0		2,6	0,3
Saint-Jean-de-Rives	Commune rurale	0		4,3	0,6
Saint-Lieux-lès-Lavaur	Pôle relais	0		6,0	1,8
Saint-Sulpice-la-Pointe	Pôle urbain central	39	13	49,5	6,4
Teulat	Centralité en devenir	0		2,2	0,3
Veilhes	Commune rurale	0		1,8	0,2
Villeneuve-lès-Lavaur	Commune rurale	0		1,2	0,2
Viviers-lès-Lavaur	Commune rurale	0		2,2	0,3
Enveloppe économique du Sud		3			
Enveloppe équipements CCTA			3		
Total		**58**	**16**	**123**	**17**

Les surfaces minimales en densification sont une estimation, et un objectif à atteindre. Pour les communes rurales, ces surfaces représentent moins d'un demi-hectare. Une analyse des couvertures de l'Occupation du Sol Grande Echelle 2021-2023 de l'IGN permet de valider que ces surfaces sont réellement disponibles au sein des enveloppes urbaines de chaque commune.


Couverture OCS GE 2021-2023
0 1 2 km
Zones bâties
Zones non bâties
Zones à matériaux minéraux
Zones à autres matériaux composites
Sols nus
Surfaces d'eau
Neves et glaciers
Peuplements de feuillus
Peuplements de conifères
Peuplements mixtes
Formations arbustives, sous-arbrisseaux
Autres formations ligneuses
Formations herbacées
Autres formations non ligneuses

Mesures prises pour garantir la sobriété foncière

Au-delà de la simple répartition des enveloppes foncières sur les vingt prochaines années, le SCoT met en œuvre une série de mesures permettant d'atteindre cet objectif.

Le sous-objectif 1.3 détaille ainsi les priorités données pour le développement de l'urbanisation :

- Reconquête des locaux et logements vacants
- Reconquête des friches
- Densification des tissus existants

Les extensions de l'urbanisation ne devront intervenir qu'en dernier recours. Le projet tient compte du fait que le territoire compte peu de nouvelles friches à mobiliser, des projets étant d'ores et déjà engagés sur l'existant notamment sur les pôles urbains centraux.

Les surfaces cibles en densification des tissus urbains existants n'ont pas fait l'objet d'un diagnostic précis afin que le document reste dans le champ d'action du SCoT et non du PLUi. Cependant, il est prévu 30% du développement en densification, ce qui est possible dans l'ensemble des communes au regard des formes urbaines du territoire. De plus, les documents d'urbanisme devront justifier de l'impossibilité de mobiliser ces surfaces en densification. Il est à noter que ces surfaces s'entendent sur 20 ans, ce qui permet d'envisager une mobilisation du foncier sur du long terme et sur plusieurs PLU.

Ces principes s'appliquent au développement de l'habitat mais également de l'économie et du commerce. Les enveloppes foncières identifiées sont entendues comme "tout développement " et doivent s'entendre comme des plafonds à ne pas dépasser. Si les communes ont des projets non identifiés à ce jour d'équipement, de voiries, de secteur d'accueil de commerces et services… le foncier correspondant sera déduit de l'enveloppe initiale attribuée, sans majoration. Cela pourra alors induire une densité attendue plus importante pour respecter les dispositions du SCoT et la trajectoire de consommation définie.

Le SCoT donne également un cadre permettant de densifier de manière générale les espaces urbanisés :

- Par le comblement de dents creuses, l'objectif de production de logements au sein des enveloppes urbaines, phénomène en développement sur le territoire depuis une dizaine d'année et qui se poursuit. L'engouement pour le Bimby en lien avec les évolutions sociétale trouve sa place sur le territoire. Toutefois cette ambition se tarie peu à peu et les disponibilités se réduisent. Il reste une part mobilisable que les communes analyseront lors de la mise en compatibilité avec le futur SCoT, pour autant les besoins en foncier en extension peuvent pour certaines d'entre elles être l'unique réponse à l'accueil du développement. Cela reste toutefois aléatoire car lié à la volonté privée d'être mis en œuvre.
- Par des objectifs de densités plus importants que dans le SCoT précédent.

La densification doit être considérée comme prioritaire en termes de réflexion pour l'accueil du développement afin de respecter l'esprit de la loi Climat et Résilience et notamment au regard des justifications qui seront apportées dans chaque document d'urbanisme local mis en comptabilité.

Le sous-objectif 2.2 vient compléter ces mesures avec des objectifs qualitatifs sur le développement de l'urbanisation. En effet, l'exercice n'est pas seulement comptable, il doit s'adapter au contexte territorial. Ainsi, le SCoT préconise la diversification des formes urbaines et la préservation des espaces de respiration dans le tissu urbain.

En conclusion, le projet s'attache à s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière compatible avec les objectifs nationaux et régionaux, tout en proposant des outils et mesures pour un développement qualitatif de l'urbanisation.

La déclinaison des objectifs par commune permettra une visibilité accrue en l'absence de PLUi, et un suivi facilité de la mise en œuvre des objectifs.

3. Les orientations de la politique d'habitat et les conditions de qualité et de maîtrise du développement résidentiel

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 du code de l'urbanisme.

En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ des objectifs 1°, 2° et 5° énoncés à l'article L 141-7 :

- *1° Objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par secteur géographique ;*
- *2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé, au regard des enjeux de lutte contre la vacance, de dégradation du parc ancien, de revitalisation et de baisse des émissions de gaz à effet de serre ; -*
- *5° Objectifs chiffrés de densification en cohérence avec l'armature territoriale et la desserte par les transports collectifs.*

Sur le volet « habitat », le travail de révision du SCoT s'est réparti en deux temps : le travail sur les objectifs quantitatifs et le travail sur l'aspect qualitatif du développement.

En **matière quantitative,** le choix a été fait, comme dans le SCoT précédent, d'avoir une répartition des objectifs par commune, dans une optique de faciliter le suivi et l'application du SCoT, et également dans un souci d'adaptation aux contextes locaux.

La définition de ces objectifs a été réalisé en plusieurs étapes :

1. L'analyse des tendances passées pour chaque commune en matière d'accueil de population

La première étape de travail sur la question de la production de logement a consisté en l'analyse des tendances passées d'accueil de population.

Le choix a été fait de regarder la période la plus « avantageuse » pour les communes, à savoir 2014-2022. Cette période était en effet la plus « faste » en matière d'accueil de population pour la majorité des communes.

Cette première analyse avait avant tout une visée pédagogique, afin de rationaliser les ambitions de développement.

Certaines communes ont ainsi perdu des habitants sur la période, ou connu une croissance très faible.

La détermination d'objectifs par commune devait être cohérent avec les tendances passées, sans pour autant refuser la possibilité de se développer aux communes en baisse démographique.

Commune	Niveau d'armature	Population 2014	Population 2022	Fil de l'eau 2014 -2022
Ambres	Pôle relais	973	1 031	0,73%
Azas	Commune rurale	620	670	0,97%
Bannières	Commune rurale	210	211	0,06%
Belcastel	Commune rurale	214	226	0,68%
Garrigues	Commune rurale	271	317	1,98%
Labastide-Saint-Georges	Pôle relais	1 922	1 985	0,40%
Lacougotte-Cadoul	Commune rurale	170	178	0,58%
Lavaur	Pôle urbain central	10 592	10 884	0,34%
Lugan	Commune rurale	391	420	0,90%
Marzens	Commune rurale	277	311	1,46%
Massac-Séran	Commune rurale	363	493	3,90%
Montcabrier	Commune rurale	273	315	1,80%
Roquevidal	Commune rurale	138	137	-0,09%
Saint-Agnan	Commune rurale	234	295	2,94%
Saint-Jean-de-Rives	Commune rurale	464	512	1,24%
Saint-Lieux-lès-Lavaur	Pôle relais	988	1 232	2,80%
Saint-Sulpice-la-Pointe	Pôle urbain central	8 642	9 674	1,42%
Teulat	Centralité en devenir	486	483	-0,08%
Veilhes	Commune rurale	117	145	2,72%
Villeneuve-lès-Lavaur	Commune rurale	150	138	-1,04%
Viviers-lès-Lavaur	Commune rurale	225	265	2,07%

Figure 10 : Analyse des tendances passées en matière d'accueil de population pour chaque commune

2. Le recensement des ambitions de chaque commune et la projection du nombre d'habitants en 2046

Cette phase avait pour but de déterminer le taux de croissance annuel moyen de population pour chaque commune, en tentant compte des tendances passées et de la place dans l'armature territoriale.

Afin de limiter les biais liés à la périodicité des recensements INSEE, il a été fait le choix de projeter le nombre d'habitants de chaque commune en 2026 sur la base du taux de croissance annuel moyen de la période 2014-2022. La projection des tendances a pu aboutir à une population estimative en 2026, qui semble correspondre aux réalités communales.

Cet exercice n'a pas de valeur prescriptive, mais a simplement permis de valider des objectifs d'accueil de population acceptable pour chaque commune.

Au global, le SCoT prévoit l'accueil d'environ 10 000 habitants supplémentaires sur 20 ans, soit un **taux de croissance annuel moyen de 1.5%** sur la base de la projection de population à 2026.

Commune	Niveau d'armature	Ambition croissance démographique 2025-2045	Population projectée **2026** (base TCAM 2014 - 2022)	Nombre d'habitants **2046**
Ambres	Pôle relais	0,9%	1 061	1 270
Azas	Commune rurale	0,6%	696	780
Bannières	Commune rurale	0,5%	212	234
Belcastel	Commune rurale	1,5%	232	313
Garrigues	Commune rurale	1,5%	343	462
Labastide-Saint-Georges	Pôle relais	0,9%	2 017	2 413
Lacougotte-Cadoul	Commune rurale	1,8%	182	260
Lavaur	Pôle urbain central	0,9%	11 033	13 198
Lugan	Commune rurale	1,5%	435	586
Marzens	Commune rurale	1,4%	330	435
Massac-Séran	Commune rurale	1,4%	575	759
Montcabrier	Commune rurale	1,5%	338	456
Roquevidal	Commune rurale	1,3%	137	177
Saint-Agnan	Commune rurale	1,8%	331	473
Saint-Jean-de-Rives	Commune rurale	1,5%	538	724
Saint-Lieux-lès-Lavaur	Pôle relais	2,1%	1 376	2 085
Saint-Sulpice-la-Pointe	Pôle urbain central	2,2%	10 235	15 817
Teulat	Centralité en devenir	1,0%	482	593
Veilhes	Commune rurale	2,0%	161	240
Villeneuve-lès-Lavaur	Commune rurale	1,3%	132	171
Viviers-lès-Lavaur	Commune rurale	1,5%	288	387

Figure 11 : Synthèse des ambitions de croissance de population pour chaque commune

Au total sur l'ensemble du territoire et la période du SCoT, le projet affiche une croissance démographique de 1,5% par an en moyenne.

Cette croissance démographique plus importante que celle observée sur la période précédente autour de 0.9%, s'explique par plusieurs facteurs :

- La proximité avec l'agglomération Toulousaine qui impacte les territoires les plus proches par son attractivité résidentielle importante. Le développement de la métropole influe directement celui des territoires limitrophes et notamment le Vaurais par la présence de l'A68 depuis plus de 20 ans et la fréquence de circulation des trains sur la ligne Toulouse-St Sulpice, puis vers Albi et Castres, et permet la diffusion des populations.

- Le territoire accueille **trois projets structurants d'envergure régionale et nationale** :
    - Le parc d'activités "**Les Portes du Tarn**", classé Occitanie Zone Economique (OZE) évoqué ci-dessus. La zone est connectée à l'A68 par un échangeur et sa commercialisation, qui avait été stoppée par plusieurs recours administratifs, a été ré engagée au cours de l'année 2024. Depuis, plusieurs entreprises ont obtenu leurs permis de construire et ont démarré les travaux d'implantations. Cette zone est pourvoyeuse d'emplois durables pour le territoire et participant à la croissance de la population. La commune de Saint Sulpice la Pointe vient d'atteindre les 10 000 habitants. Ce parc d'activités s'ouvre sur des activités innovantes et de pointe et pour certaines en lien avec les activités aéronautiques et au pôle aérospatial toulousain. Le territoire du Vaurais assure des ouvertures et liaisons multiples en lien avec les régions limitrophes et une proximité avec la métropole.
    - **La future autoroute A 69**, assurant la liaison entre Castres et Toulouse dont les travaux sont en cours. La commercialisation engagée affiche une dynamique retrouvée sur le plan économique et qui sera génératrice d'accueil de population dès aujourd'hui et pour les prochaines années. Cet équipement, depuis la définition de son tracé a généré un développement sur les communes à proximité. Pour le Vaurais, cela a été identifié au cours de la décennie écoulée sur les communes du Sud traversées par le tracé. Elles ont bénéficié de l'arrivée de nouveaux habitants accédant à un foncier plus accessible et à un cadre de vie à proximité de la métropole toulousaine. C'est le cas notamment de Teulat, projetée en ""Centralité en devenir"". Cette infrastructure participera au développement d''activités économiques en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire (3 ha dédiés intégrés à l'enveloppe foncière). L'ambition d'accueil peut sembler importante et ambitieuse par rapport aux tendances des 5 dernières années, impactées par la crise du COVID19 et par la chute de la natalité identifiée à l'échelle nationale. Pour autant, la dynamique de croissance du territoire se poursuit en faveur d'une évolution douce du modèle de développement et la reconquête des centres bourgs (renouvellement et réinvestissement urbain avec des documents d'urbanisme cohérents). De plus, elle s'explique également par les ambitions localisées de deux pôles urbains que sont Lavaur, 11 000 habitants et Saint-Sulpice-La-Pointe qui vient d'atteindre les 10 000 habitants. Les deux communes portent, à l'appui de leurs documents d'urbanisme respectifs, des projets sectorisés privilégiant de nouveaux modèles d'urbanisation pour mieux répondre aux attentes et besoins des nouveaux arrivants et des projets d'équipements structurants. Concernant les autres communes du territoire, leurs ambitions restent plus modérées et en cohérence majoritairement avec les tendances passées. Bien que moins importante que pour les pôles urbains centraux, elles connaissent encore pour la majorité une dynamique de croissance.
    - Le **projet de développement de la gare de Saint-Sulpice-la-Pointe** dans le cadre du pôle multimodal et du projet de SERM autour de Toulouse va générer une attractivité supplémentaire pour le territoire qui sera relié directement à l'agglomération toulousaine. Le projet vise à relier à l'appui de divers modes doux le territoire à la métropole.

- La **commune de Lavaur était soumise au RNU jusqu'au 15 décembre 2025**. Cette absence de document d'urbanisme a freiné pendant plusieurs décennies l'accueil de population sur la commune. Le SCoT reconnait aujourd'hui les ambitions du PLU approuvé, en prévoyant

l'accueil d'environ 2 000 habitants sur 20 ans. Le projet d'accueil affiche une ambition supérieure aux tendances passées, ce qui s'explique par un développement limité sur la commune ces 20 dernières années. Aujourd'hui, le projet de la commune de Lavaur reste cohérent avec son positionnement, son activité économique locale et sa place dans l'armature territoriale. Il projette au-delà de l'accueil de l'habitat, le renforcement de l'activité économique, notamment en apportant des réponses aux besoins des entreprise déjà existantes qui se sentent à l'étroit et de nouvelles pour mieux répondre aux besoins de la population.

- Enfin, le SCoT reste un **projet politique.** Les élus ont souhaité montrer une ambition d'accueil forte sur certaines communes, notamment Saint-Sulpice-la-Pointe qui vise l'accueil d'environ 5 000 habitants supplémentaires sur la période du SCoT. Cette ambition s'explique par le développement de la zone d'activités des Portes du Tarn, pourvoyeuse d'emplois et donc d'habitants potentiels pour le territoire. Les élus ont souhaité afficher l'ambition d'un accueil de population permettant de limiter les déplacements domicile-travail et l'évasion des salariés vers les territoires voisins.

Il est à noter que l'accueil de population devra se faire dans la cadre du respect de l'ensemble des prescriptions du SCoT, respectant les orientations concernant la priorisation de la localisation de l'urbanisation, la localisation des extensions, les densités cibles, ainsi que le conditionnement de tout développement à la disponibilité de la ressource en eau. Ces prescriptions permettent, au-delà d'un cadre règlementaire, d'équilibrer le développement ambitieux du territoire sur la base d'un nouveau modèle face à celui que le territoire a connu jusqu'ici.

Commune	Fil de l'eau 2014 -2023	Ambition croissance démographique 2025-2046	
Teulat	-0,08%	1,0%	Augmentation de l'ambition au regard de l'arrivée de l'autoroute et du positionnement en tant que pôle en devenir
Azas	0,97%	0,6%	Diminution de l'accueil
Bannières	0,06%	0,5%	Augmentation pour atteindre la garantie communale de 1ha
Belcastel	0,68%	1,5%	Augmentation qui représente l'accueil de 80 habitants supplémentaires
Garrigues	1,98%	1,5%	Diminution de l'ambition
Lacougotte-Cadoul	0,58%	1,8%	Augmentation qui représente l'accueil de moins de 80 habitants supplémentaires
Lugan	0,90%	1,5%	Augmentation qui représente l'accueil de 150 habitants supplémentaires
Marzens	1,46%	1,4%	Stabilisation
Massac-Séran	3,90%	1,4%	Forte diminution de l'ambition
Montcabrier	1,80%	1,5%	Diminution
Roquevidal	-0,09%	1,3%	Augmentation qui représente l'accueil de 40 habitants supplémentaires
Saint-Agnan	2,94%	1,8%	Diminution

Saint-Jean-de-Rives	1,24%	1,5%	Légère augmentation qui représente l'accueil de 190 habitants
Veilhes	2,72%	2,0%	Diminution
Villeneuve-lès-Lavaur	-1,04%	1,3%	Augmentation qui représente l'accueil de 40 habitants supplémentaires
Viviers-lès-Lavaur	2,07%	1,5%	Diminution
Ambres	0,73%	0,9%	Légère hausse
Labastide-Saint-Georges	0,40%	0,9%	Augmentation qui représente l'accueil de 400 habitants supplémentaires
Saint-Lieux-lès-Lavaur	2,80%	2,1%	Diminution
Lavaur	0,34%	0,9%	Augmentation pour adapter au projet « post-RNU »
Saint-Sulpice-la-Pointe	1,42%	2,2%	Augmentation pour absorber l'accueil en lien avec les Portes du Tarn et le SERM
Total	**0,98%**	**1,5%**	

En analysant commune par commune, on note que 9 communes sur 20 ont diminué leurs ambitions d'accueil par rapport à la période précédente.

Hors Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe, l'accueil supplémentaire d'habitant est de moins de 3 000 habitants.

La moitié de l'accueil de population est centré sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe et se justifie par l'accueil d'équipements structurants : la zone des Portes du Tarn, le PEM et le SERM. Elle a joué pendant longtemps un rôle de commune « dortoir » et a abordé depuis plus d'une décennie une ouverture sur le développement des services, commerces équipements. L'emploi a également évolué pour capter une part des résidents. Cette part est en augmentation en corrélation avec le développement des différentes zones d'activités présentes, et depuis plusieurs mois avec la relance de la commercialisation du Parc d'activités les Portes du Tarn. La dynamique démographique reste élevée, même si le rythme a connu un ralentissement au cours des 5/7 dernière années. C'est le profil des nouveaux arrivants qui évolue le plus, la part des actifs est celle qui connait le plus de croissance en cohérence avec le développement de l'habitat, des équipements structurants et des activités économiques.

Ce développement s'entend pour les 20 prochaines années. La simple comparaison avec le taux de croissance passé n'est pas suffisante pour juger de la pertinence du projet de développement. Il faut tenir compte des projets en cours et à venir, ainsi que de l'évolution du contexte territorial plus large.

L'agglomération toulousaine est amenée à se développer, mais reste contrainte par sa propre trajectoire de sobriété foncière. Le territoire du Vaurais anticipe cet étalement, qui sera facilité par le développement de voies ferroviaires en direction de Saint-Sulpice-la-Pointe. Cependant, le projet tient compte du fait que l'ensemble du territoire ne bénéficiera pas de la dynamique de la même manière, c'est pourquoi le développement se concentre majoritairement autour de Saint-Sulpice-la-Pointe.

Pour la commune de Lavaur, le développement est plus lié aux activités présentes et notamment l'hôpital dont le développement des services et accompagnement du parcours de santé ont été développés depuis 2 ans. Au-delà des services existants, de nouveaux se sont mis en œuvre en collaboration avec le CHU de Toulouse, et dans une moindre mesure d'Albi et Castres. Lavaur propose une offre de soin plus diversifiée avec de nouveaux professionnels qui n'étaient pas présents jusqu'ici sur le territoire. Avec la création de nouveaux espaces d'accueil pour les patients que ce soit pour les généralistes et les spécialistes. Le PLU approuvé a mieux identifier les secteurs de développement au regard des ambitions d'accueil de la population.

Le croisement de ces paramètres permet de commencer déjà à identifier des effets sur la démographique avec une part d'actifs en croissance et une volonté affichée d'accompagner dans le soin à domicile.

3. La traduction des ambitions d'accueil de population en objectif de production de logements

L'accueil de population ne peut pas représenter un objectif en tant que tel. En effet, il n'était pas question de prescrire dans le DOO un nombre d'habitants à accueillir, les documents d'urbanisme communaux n'ayant pas la main sur le nombre d'habitants exact qui peuvent arriver sur la commune.

Ce nombre d'habitants à accueillir a ainsi été transformé en nombre de logements à produire.

La méthode utilisée pour estimer les objectifs de construction neuve et la reconquête de la vacance : le Point-Mort de la construction croisé aux objectifs politiques de croissance démographique.

Le Point-Mort de la construction permet de mesurer la production de logements correspondant à une stabilité démographique. Son objectif est pédagogique. Il explique pourquoi :

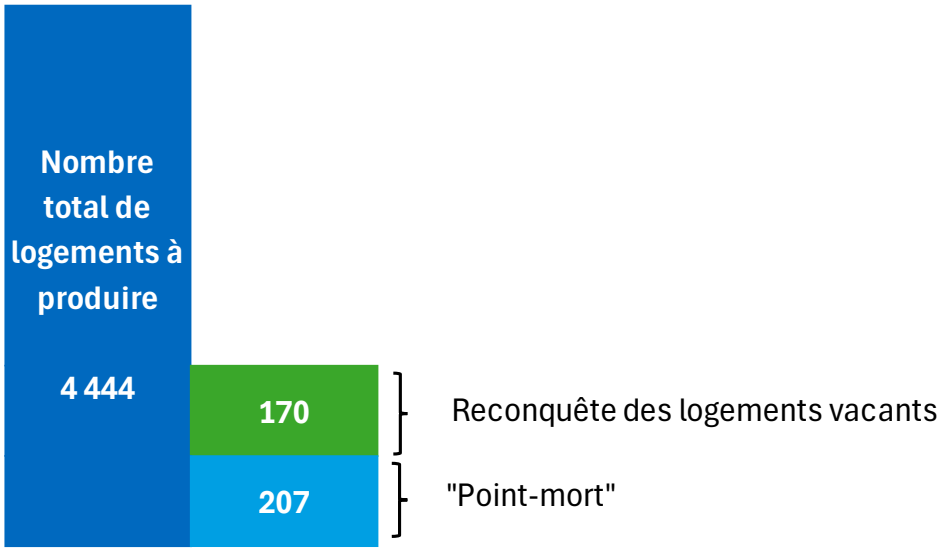
- La production de logements neufs peut s'accompagner d'un recul démographique
- Il existe des besoins en logements même si la population n'augmente pas (ou si la commune ne souhaite pas la voir augmenter)
- Les politiques de gestion (ou de non-gestion) du parc et de la construction neuve peuvent avoir des effets sur les équilibres démographiques (hausse de la vacance et développement du parc de résidences secondaires).

Les quatre postes du Point Mort sont les suivants :

- Le desserrement des ménages : besoins en logements liés à la baisse de la taille moyenne des ménages en raison : du vieillissement de la population (de plus en plus de personnes vivent longtemps seules), de la décohabitation des jeunes qui se fait de plus en plus tôt ; de l'éclatement des ménages liés aux divorces et séparations
- La variation des résidences secondaires (réalisée au détriment des résidences principales)
- La variation de la vacance (réalisée au détriment des résidences principales)
- Le renouvellement du parc : solde entre des sorties (démolitions / changements d'usage / fusions de logements) et des entrées (division de logements, changements d'usage) dans le parc existant hors construction neuve.

Le solde entre les logements construits et le Point Mort est « l'effet démographique » et correspond au nombre de logements ayant permis d'accueillir une population supplémentaire.

Ainsi, en tenant compte d'une évolution à la marge du nombre de logements vacants, et d'une baisse constante de la taille des ménages, le point mort est évalué à 207 logements sur les 20 prochaines années, et le nombre total de logements à produire à **4 444 logements**, dont 170 issus de la reconquête de logements vacants.



Commune	Niveau d'armature	Besoin en logements total **d'ici 2046**	Dont point mort	Logements **vacants** mobilisables d'ici 2046	Besoin en **création de logements d'ici 2046**
Ambres	Pôle relais	95	14	2	93
Azas	Commune rurale	41	2		41
Bannières	Commune rurale	12	3		12
Belcastel	Commune rurale	40	4		40
Garrigues	Commune rurale	48	5	2	46
Labastide-Saint-Georges	Pôle relais	187	21	8	179
Lacougotte-Cadoul	Commune rurale	35	2		35
Lavaur	Pôle urbain central	1074	53	100	974
Lugan	Commune rurale	60	3		60
Marzens	Commune rurale	44	3	1	43
Massac-Séran	Commune rurale	78		4	74
Montcabrier	Commune rurale	43	4	1	42
Roquevidal	Commune rurale	18	2		18
Saint-Agnan	Commune rurale	50	2	5	45
Saint-Jean-de-Rives	Commune rurale	74	4		74
Saint-Lieux-lès-Lavaur	Pôle relais	243	11	2	241
Saint-Sulpice-la-Pointe	Pôle urbain central	2166	66	45	2121
Teulat	Centralité en devenir	47	3		47
Veilhes	Commune rurale	31	1		31
Villeneuve-lès-Lavaur	Commune rurale	20	1		20
Viviers-lès-Lavaur	Commune rurale	38	3		38
Enveloppe éco-Sud					
Enveloppe équipements					
Total		**4444**	**207**	**170**	**4274**

Figure 12 : Répartition du nombre de logements à produire par commune

4. La détermination des densités par niveau de polarité au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espace

La dernière étape dans la détermination des objectifs de production de logements a été la vérification de la cohérence entre l'ambition de production de logements par commune et l'acceptabilité des niveaux de densité que cela génère.

Pour cela, un objectif de production de 30% minimum de logements dans le tissu urbain existant a été posé. Cet objectif a été posé au regard de l'objectif présent dans le SCoT actuel (20%) et des capacités de chaque commune. 70% des logements pourront ainsi être produits en extension des enveloppes urbaines existantes.

Les densités par niveau de polarité ont été augmentés par rapport au SCoT actuel de manière à trouver un équilibre en préservation des paysages urbains et réduction de la consommation d'espaces. Elles ont également été définies au regard des niveaux d'effort que les communes peuvent réaliser pour que chacune soit partie prenante dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière.

La territorialisation de l'enveloppe foncière tient compte de la capacité de chacune et de l'effort collectif qui a été validé par les élus. Cela va dans le sens de la mise en œuvre d'un nouveau modèle d'habitat sur le territoire pour mieux répondre aux obligations règlementaires.

Commune	Niveau d'armature	Nombre de logements en densification	Nombre de logements en extension	Densité habitat
Ambres	Pôle relais	28	65	20
Azas	Commune rurale	12	29	12
Bannières	Commune rurale	4	8	12
Belcastel	Commune rurale	12	28	12
Garrigues	Commune rurale	14	32	12
Labastide-Saint-Georges	Pôle relais	54	125	20
Lacougotte-Cadoul	Commune rurale	11	25	12
Lavaur	Pôle urbain central	292	682	30
Lugan	Commune rurale	18	42	12
Marzens	Commune rurale	13	30	12
Massac-Séran	Commune rurale	22	52	12
Montcabrier	Commune rurale	13	29	12
Roquevidal	Commune rurale	5	13	12
Saint-Agnan	Commune rurale	14	32	12
Saint-Jean-de-Rives	Commune rurale	22	52	12
Saint-Lieux-lès-Lavaur	Pôle relais	121	121	20
Saint-Sulpice-la-Pointe	Pôle urbain central	636	1485	30
Teulat	Centralité en devenir	14	33	15
Veilhes	Commune rurale	9	22	12
Villeneuve-lès-Lavaur	Commune rurale	6	14	12
Viviers-lès-Lavaur	Commune rurale	11	27	12

Figure 13 : Répartition de l'urbanisation et densités par niveau de polarité

Ainsi, concernant les objectifs quantitatifs de production de logements le projet trouve le compromis entre ambition de développement des communes et objectifs de réduction de la consommation d'espace, s'appuyant sur des objectifs de densification du tissu existant.

Les objectifs de production de logements sont également cohérents avec le niveau d'armature de chaque commune. Les deux communes « pôles urbains centraux » de Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe totalisent à elles deux 70% des objectifs de production de logements. Les objectifs de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe tiennent compte du projet de développement économique structurant des Portes du Tarn, ainsi que de la proximité de l'autoroute A68 qui accroit son attractivité résidentielle en comparaison de Lavaur.

Sur le **plan qualitatif,** le sous-objectif 2.2 détaille les exigences en matière de développement qualitatif de l'habitat.

Ainsi, le SCoT demande de réfléchir de manière globale à l'intégration paysagère des constructions et extensions de l'urbanisation dans leur localisation et dans leur architecture.

Cela passe notamment par la définition des enveloppes urbaines, qui va être la base de la localisation du développement urbain.

Une attention particulière est également portée à l'intégration des nouvelles opérations au tissu urbain existant. En demandant la réalisation d'OAP « bourg », le SCoT s'assure des connexions entre l'urbanisation existante et les constructions nouvelles qu'elles soient en densification ou en extension.

Le DOO demande également la préservation des formes urbaines historiques et du bâti existant, tout en diversifiant les formes urbaines pour répondre aux nouveaux besoins et au capacité de réalisation des futurs habitats, à la décohabitation…

En conclusion, le DOO s'attache à un développement qualitatif de l'habitat, cohérent avec les ambitions de développement de chaque commune, tout en s'appuyant sur l'armature pour un développement harmonieux du territoire.

L'ensemble des prescriptions assure un développement urbain intégré dans son environnement urbain et paysager, permettant de préserver la qualité de vie et l'attractivité du territoire.

Les ambitions de localisation du développement et les objectifs de production de logements en densification viennent conforter une volonté de s'inscrire dans une trajectoire de sobriété foncière sur le long terme.

4. Les orientations pour l'organisation et l'accueil des activités économiques

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 du code de l'urbanisme.

En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 1 énoncé à l'article L 141-5 :

- *1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires ;*

Le développement économique est un enjeu important pour les territoires, que le SCoT doit traiter de manière adéquate.

Cependant, le temps de la planification n'est pas celui de l'économie. Le projet de SCoT a donc pris en compte les projets connus à ce jour, et les ambitions de développement économique du territoire en tenant compte des objectifs de réduction de la consommation d'espace et des capacités foncières existantes.

Ainsi, l'organisation du développement économique se base sur l'armature économique, distinguant les zones d'intérêt régional, intercommunal ou local et en hiérarchisant les priorités d'accueil par zone. Ainsi les entreprises de grande envergure se localiseront de préférence dans les zones d'intérêt régional, celles-ci étant localisées et aménagées de manière à accueillir ces entreprises.

Les zones plus locales concentreront quant à elles le développement économique de rayonnement communal ou intercommunal, les entreprises artisanales ou de services. Ces zones ne sont pas amenées à se développer en dehors des enveloppes actuelles.

Cette distinction permet une organisation claire du développement économique, répondant aux besoins du territoire en optimisant à la fois la consommation d'espace et les conséquences de l'installation de nouvelles entreprises sur les circulations routières (logistique et déplacements domicile/travail.)

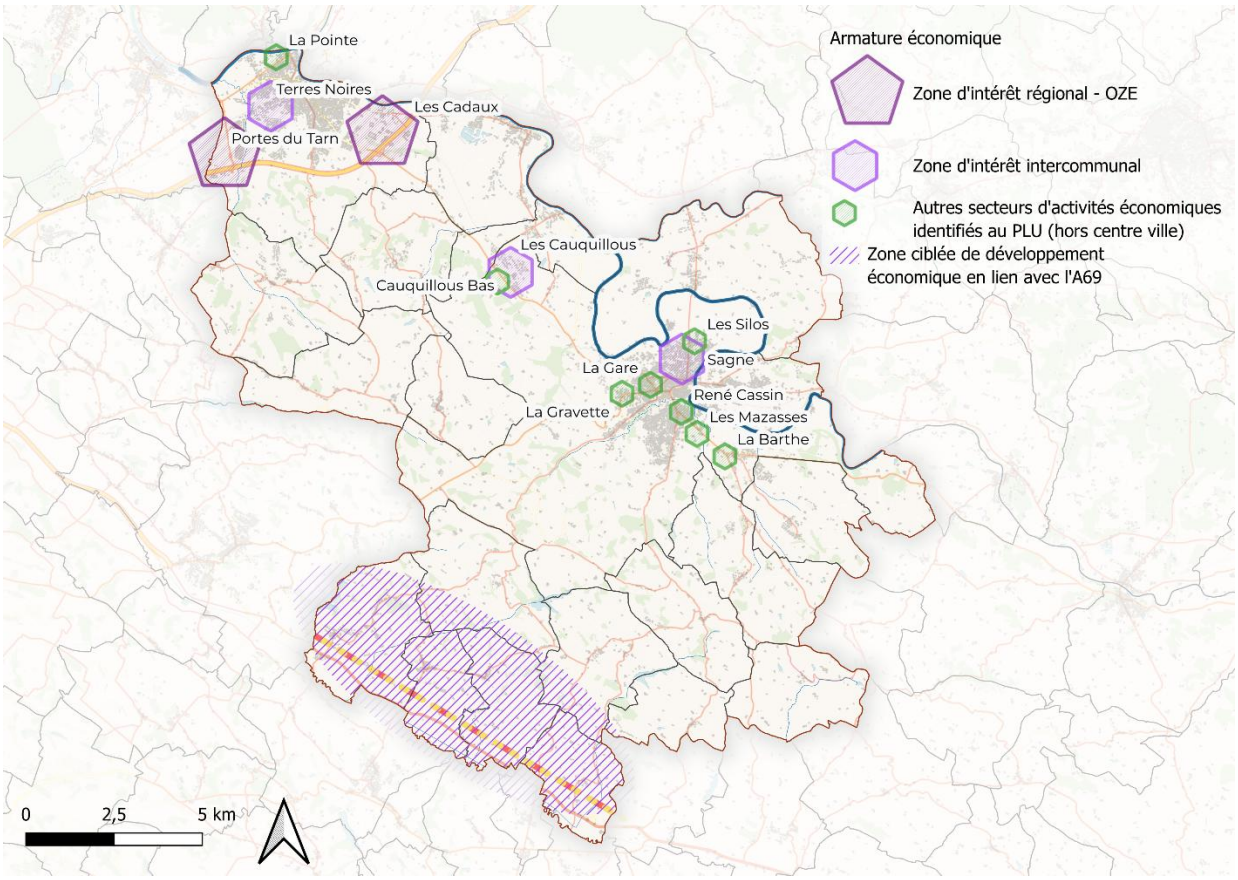


Figure 14 : Armature économique du territoire

Le développement économique repose essentiellement sur les pôles urbains centraux de Lavaur et Saint-Sulpice-la-Pointe. Ces deux communes sont déjà identifiées sur le territoire comme des centres économiques majeurs qui doivent perdurer et se renforcer sur la base des disponibilités foncières identifiées. Le foncier des ZAE a vocation à accueillir les activités non compatibles avec les centralités et c'est ce que l'organisation projetée prévoie pour garantir la répartition des activités en lien avec la vocation des secteurs identifiés.

Le sous-objectif 3.1 vient détailler le projet de développement économique en deux parties principales :

- La localisation du développement, conformément à l'armature et aux dynamiques actuelles du territoire.
  Le développement économique s'inscrit dans la politique de sobriété foncière du territoire, priorisant la reconquête des locaux vacants, la réhabilitation des friches et la densification des zones d'activités existantes avant d'envisager les extensions ou la création de nouvelles zones d'activités. Si le cas se présente sur la période 2026-2046, en dehors des 3 hectares identifiés pour le secteur sud, les dispositions du DOO prévoient que le foncier correspondant à ces nouveaux secteurs sera déduit de l'enveloppe foncière initiale définie. Il n'y aura pas de majoration des surfaces accordées. Cela permet de garantir le respect de la trajectoire de réduction et de l'enveloppe maximale mobilisable.
  Le foncier économique en friche est quasi inexistant sur le territoire, les rares disponibilités ayant été utilisées à ce jour. Seuls quelques espaces réduits ponctuels pourront peut-être être pris en compte.
- La prise en compte du développement économique sur les mobilités dans leur ensemble, en cherchant une meilleure articulation urbanisme/transport. Cela passera par la recherche de mutualisation des espaces communs et de stationnement pour garantir une mobilisation efficace du foncier des zones concernés, en lien avec les connexions existantes et à créer.

En conclusion, le projet tient compte de manière transversale de l'activité économique existante et des besoins de développement des entreprises déjà présentes sur le territoire, tout en anticipant au mieux les besoins en développement.

Le SCoT prend en compte l'importance du développement économique à venir sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe et de ses conséquences sur l'ensemble du territoire (nouveaux habitants, services, mobilités, etc.). La zone d'activités des Portes du Tarn est ainsi identifiée comme secteur principal pour un développement économique d'envergure régionale.

Mais le projet tient également compte de l'économie de proximité et du besoin de développement des plus petites structures qui restent majoritaires sur le territoire et qui participent à l'attractivité locale.

Des secteurs de développement et de densifications sont identifiés dans les documents d'urbanisme locaux, dont le PLU de Lavaur pour répondre aux besoins du territoire et des entreprises qui sont en recherche de foncier, avec de nouveaux modèles d'implantation qui peuvent amener à une autre réflexion sur l'occupation du foncier, répondant aux objectifs du SCoT et de la trajectoire de réduction de la consommation foncière.

5. Les orientations pour la localisation et les conditions d'implantation du développement commercial

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 du code de l'urbanisme. En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 3° énoncé à l'article L 141-5 :

- *3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes*

Cette partie couvre également le champ énoncé à l'article L 141-6 concernant le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique.

Le territoire du Vaurais est fortement polarisé par la métropole toulousaine en ce qui concerne la fréquentation des commerces. L'enjeu de permettre la préservation et l'accueil de commerces dans les lieux les plus adaptés est donc important.

Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL) s'appuie donc sur une armature spécifique à la thématique du commerce. Basée sur l'organisation commerciale actuelle du territoire et ouvrant la porte à l'accueil de commerce dans l'ensemble des centralités, cette armature vise avant tout à la préservation des commerces de centre-ville, tout en permettant le maintien d'une offre complémentaire de périphérie.

En effet, l'offre de centre-ville et l'offre de périphérie permettent actuellement de couvrir l'ensemble des besoins des populations locales. Mais l'équilibre entre les deux doit être maintenu afin de garantir une offre qualitative et pérenne.

Ainsi, les seuls Secteurs d'Implantation Périphériques identifiés sont ceux de Saint-Sulpice-la-Pointe et Lavaur. L'ensemble des autres communes peut bénéficier d'un secteur de centralité.

Pour œuvrer à la préservation des commerces de centre-ville et centre-bourg, le DOO priorise le développement des commerces de moins de 300 m² dans les centralités, et demande d'éviter d'installer ces commerces dans les Secteurs d'Implantation Périphérique.

En matière de logistiques, le DOO cible la zone d'activités des Portes du Tarn pour l'accueil de grands entrepôts. Cette zone étant reliée directement à l'autoroute et aux grands axes de circulation cela permettra de limiter les nuisances liées au transport logistique.

Sur le plan qualitatif, de la même manière que pour l'habitat ou le développement économique dans son ensemble, le DOO demande en priorité de reconquérir ou réhabiliter les bâtiments existants et les friches, et de densifier au maximum les zones existantes.

En conclusion, le SCoT vise avant tout à la préservation des commerces de proximité présents sur les communes « pôles » du territoire, et à l'accueil de nouveaux commerces au sein des centralités. Le projet reconnait tout de même la nécessité de préserver et maintenir les SIP déjà existants dans un souci de complémentarité avec l'offre de centralité.

La forte concurrence avec l'offre commerciale métropolitaine force le territoire à se recentrer sur un projet de commerce de proximité, permettant d'offrir des aménités importantes qui maintiennent l'attractivité du territoire afin de ne pas en faire un territoire uniquement résidentiel.

6. Les orientations de la politique de mobilité

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 du code de l'urbanisme.

En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ des objectifs 3 et 4 énoncés à l'article L 141-7 :

- *3° Les orientations de la politique de mobilité dans un objectif de diminution de l'usage individuel de l'automobile ;*
- *4° Les grands projets d'équipements, de réseaux et de desserte nécessaires au fonctionnement des transports collectifs et des services ;*

La question des mobilités reste un enjeu fort pour les territoires périurbains tels que le Vaurais. En effet, le territoire fortement polarisé par la métropole est fortement impacté par les déplacements en voiture individuelle.

Malgré la présence de transports collectifs existants, et notamment des lignes de bus LIO Occitanie et la ligne de TER permettant de relier Toulouse et Albi à Lavaur en passant par Saint-Sulpice-la-Pointe, le Vaurais n'est pas doté d'un système de transport en commun permettant d'agir efficacement contre l'utilisation de la voiture individuelle.

Le projet de développement et les armatures tiennent compte des solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle mais également de l'accessibilité par les principaux axes de circulation.

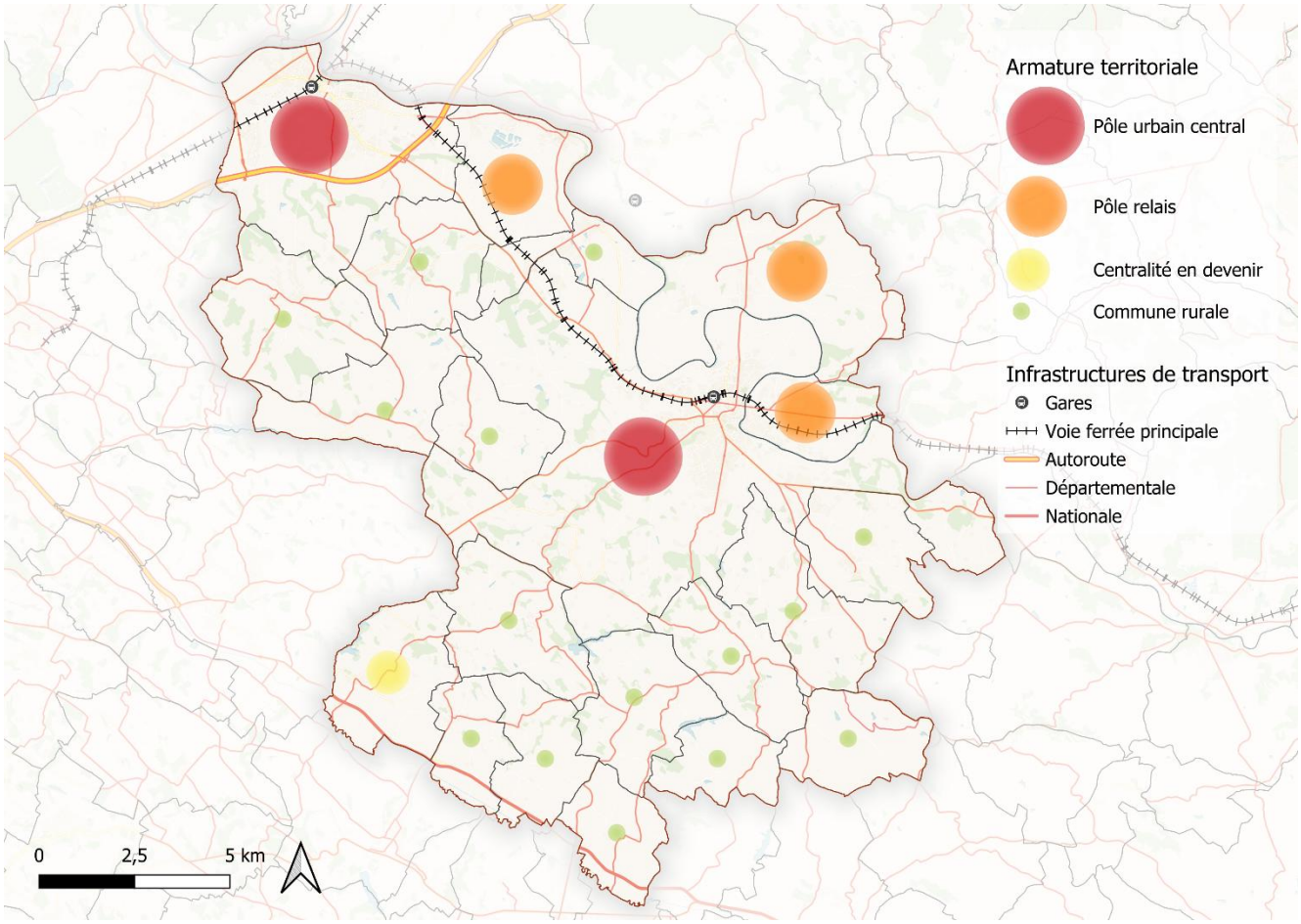


Figure 15 : Armature territoriale et voies de communication

La Communauté de communes Tarn-Agout travaille par ailleurs sur le développement des mobilités douces à travers le schéma directeur vélo.

De manière générale, il ne parait pas réaliste de prôner dans le SCoT l'arrêt total des trajets en voiture individuelle. Mais l'organisation globale du développement vise à rationaliser les déplacements, rapprocher les habitants et lieux d'emplois, d'assurer de meilleures connexions entre les centres-bourgs et les extensions urbaines, de maintenir les commerces de proximité, etc. Ces différentes mesures visent à offrir un ensemble d'équipements et de services de proximité, limitant ainsi le besoin de se déplacer en voiture.

Le sous-objectif 2.4 vient traduire cette ambition, en faisant de la mobilité une question récurrente tant pour l'organisation de l'offre de logements, que pour le développement économique ou commercial.

Au-delà des préoccupations en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, la question des mobilités contribue à une meilleure qualité de vie et attractivité du territoire.

En conclusion, à son échelle et dans le cadre de ses compétences, le SCoT vise à la prise en compte des solutions de mobilités dans toutes les strates de l'aménagement du territoire : de l'échelle de la localisation des secteurs de développement jusqu'à l'échelle du projet d'aménagement.

7. Les orientations en faveur de la transition énergétique et alimentaire

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 du code de l'urbanisme.

En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 4° énoncé à l'article L 141-10 :

- *4° Les orientations qui contribuent à favoriser la transition énergétique et climatique, notamment la lutte contre les émissions territoriales de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, l'accroissement du stockage de carbone dans les sols et les milieux naturels et le développement des énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie.*

Cette partie couvre également le champ de l'objectif 2° énoncé à l'article L 141-5 :

- *2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;*

En matière de **transition énergétique,** le sous-objectif 1.4 vise notamment à intégrer le développement des énergies renouvelables dans le projet du territoire, en tenant compte des forts enjeux paysagers.

Le territoire souhaite développer l'ensemble des filières ayant du potentiel sur le territoire, pas uniquement les solutions les plus évidentes telles que les panneaux photovoltaïques.

Il est à noter également que le DOO priorise le développement des énergies renouvelables sur des espaces déjà consommés ou artificialisés, de manière à réduire l'impact sur les consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que sur les paysages.

Au-delà de la simple production d'énergies renouvelables, le projet ouvre la porte à un modèle d'aménagement plus vertueux en matière d'énergies : densification des tissus urbains qui viendront limiter les déplacements motorisés, architecture bioclimatique, formes urbaines innovantes, etc.

L'atteinte de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » vise également à la transition énergétique du territoire, préservant les sols pour leurs fonctionnalités et les espaces de natures garantissant notamment l'infiltration des eaux ou le rafraichissement des espaces urbain les plus denses.

En matière de **transition alimentaire**, le SCoT s'appuie sur le Projet Alimentaire de Territoire de la Communauté de communes.

Le sous-objectif 1.5 vient conforter cette action, en ouvrant la porte au développement et à la diversification des exploitations agricoles, notamment par la création de points de vente.

Le SCoT trouve cependant ces limites dans cet exercice, ne pouvant pas règlementer la destination des sols ou les modalités d'exploitation de l'espace agricole. Cependant, le projet veille à la préservation des espaces agricoles notamment pour leur valeur productive, permettant ainsi de s'inscrire dans un projet global de relocalisation de l'alimentation.

En conclusion, le projet œuvre à la transition énergétique et alimentaire de manière transversale, en préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers, les espaces de trame verte et bleue, mais également en permettant le développement des exploitations agricoles dans le cadre du PAT.

8. Les orientations en faveur de la protection de la biodiversité

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 du code de l'urbanisme.

En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 3 énoncé à l'article L 141-10 :

- *3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau. Il peut identifier à cette fin des zones préférentielles pour la renaturation, par la transformation de sols artificialisés en sols non artificialisés*

Le SCoT du Vaurais vise à préserver la biodiversité présente sur le territoire par la déclinaison d'une trame verte et bleu à l'échelle du territoire. Cette trame verte et bleue décline notamment cette définie par le SRCE tout en renforçant la préservation des espaces de nature ordinaire du territoire. En effet, la Trame Verte et Bleue vise la préservation :

- Du réservoir de biodiversité associé à l'Agout dans lequel se trouve notamment une zone Natura 2000.
- De l'ensemble des cours d'eau du territoire qui représentent des corridors écologiques majeurs, ainsi que les plans d'eau.
- L'ensemble des zones humides du territoire, en protégeant l'ensemble des zones humides identifiées par le SDAGE Adour Garonne et par le pôle Tarnais des zones humides.
- Les boisements du territoire afin de préserver le maillage de petits boisements sur le territoire. Également, la TVB apporte une attention particulière à la préservation des boisements en fond de vallée.
- La TVB permet également la préservation des trames paysagères et notamment des lignes de crêtes.

En ce sens, la déclinaison de la Trame Verte et Bleue du territoire permet de préserver les grands espaces de nature, caractérisés par des richesses écologiques majeures, mais aussi les espaces de nature ordinaires du territoire. Outre la déclinaison de la trame verte et bleue, le SCoT décline les mesures permettant d'assurer la protection de ces éléments de trame verte et bleue dans son sous-objectif 1.2.

Sont détaillées les mesures de protection de chaque élément de trame verte et bleue : les réservoirs, les corridors, les zones humides, etc.

En conclusion, le SCoT permet de décliner une trame verte et bleue sur le territoire qui, par une approche globale, permet de préserver les richesses écologiques du territoire et de maintenir/renforcer les continuités écologiques, notamment par la préservation du maillage de petits boisements du territoire. Également, le SCoT s'attache à préserver les éléments de nature ordinaire du territoire.

Enfin, le SCoT permet de préserver la trame bleue du territoire par la préservation des cours d'eau, dont l'Agout, ainsi que l'ensemble des zones humides du territoire.

9. Les orientations en faveur de la qualité urbaine, de la protection et la valorisation des paysages

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 du Code de l'urbanisme. En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 2° énoncé à l'article L 141-10 :

- 2° Les orientations en matière de préservation des paysages ainsi qu'en matière d'insertion et de qualité paysagères des activités économiques, agricoles, forestières et de production et de transport d'énergie, les espaces naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger, notamment en raison de leur participation à l'amélioration du cadre de vie. Il précise la manière dont les paysages vécus et leurs composantes naturelles, historiques et socio-culturelles sont pris en compte dans les choix d'aménagements et veille à limiter les effets de saturation visuelle. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux à une échelle appropriée ;

L'attractivité territoriale et la qualité de vie du Vaurais repose en grande partie sur ses qualités paysagères. La protection des paysages est donc un axe fort du SCoT révisé, dans la continuité du SCoT précédent.

Le sous-objectif 2.2 répond de manière transversale à cet objectif de préservation des paysages et du patrimoine bâti existant.

La préservation du patrimoine bâti existant repose notamment sur la définition des enveloppes urbaines. La définition proposée par le SCoT permet une application identique sur l'ensemble des communes, évitant les soucis d'interprétation pouvant conduire à une mise en œuvre du SCoT différente par endroit.

Cette définition sert de base à la localisation de l'urbanisation nouvelle, en imposant la priorisation à la reconquête des locaux vacants et au comblement des dents creuse avant d'envisager les extensions de l'urbanisation. Un minimum de 30% des nouveaux logements seront produits dans le tissu urbain existant. Le fait d'intégrer ce pourcentage et non un nombre de logements précis permet de s'assurer de l'application de cette règle. Quel que soit le nombre de logements prévus sur la commune, au moins 30% d'entre eux devront se faire en densification.

Le DOO vise aussi la préservation des équilibres entre densité et qualité de vie, en demandant la préservation des espaces de nature en ville et en cherchant la variété des formes urbaines.

L'objectif du document est de trouver un compromis entre le développement du territoire et la préservation du cadre de vie, facteur d'attractivité important dans le Vaurais. En effet, il ne s'agit pas de simplement s'inscrire dans les objectifs de sobriété foncière, mais également de préserver les paysages, cônes de vue, et les formes urbaines identitaires.

Afin de garantir cette intégration paysagère, le SCoT demande aux documents d'urbanisme locaux d'intégrer un diagnostic paysager comme base du projet de développement. Chaque projet d'extension de l'urbanisation devra faire l'objet d'une analyse paysagère, et d'une OAP intégrant cette dimension.

Le SCoT demande également de prévoir des franges entre l'urbanisation nouvelle et les espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préserver les coupures d'urbanisation.

L’objectif ici est de limiter la banalisation des paysages avec des extensions de l’urbanisation visibles depuis les points de vue et grands axes routiers.

En conclusion, le SCoT s’attache la préservation des paysages et de la qualité urbaine en travaillant sur à la fois l’intégration paysagère et l’insertion urbaine des nouvelles constructions. Le document cherche à préserver les formes urbaines villageoises, ainsi que les grands paysages, tout en s’inscrivant dans une trajectoire de réduction de la consommation d’espaces naturels, agricoles et forestiers.

10. Les orientations pour la prévention des risques et nuisances pour la santé humaine

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 du code de l'urbanisme, et plus spécifiquement le champ de l'objectif 3° :

3° Les transitions écologique et énergétique, […] ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, […].

Le sujet des risques est omniprésent lorsqu'on aménage un territoire et le Vaurais ne fait pas exception.

Ce sujet est traité dans le sous-objectif 1.4.

Le SCoT vise ainsi à la prise en compte de l'ensemble des risques naturels et technologiques connus sur le territoire, en essayant de tenir compte des possibles évolutions au regard du dérèglement climatique.

Le projet prévoit également de mettre en place un aménagement respectueux des ressources, et notamment des sols afin de préserver les capacités d'infiltration des eaux et limiter les pollutions pouvant impacter la ressource et aggraver les risques liés à l'eau.

Enfin, le SCoT prend en compte l'impact de l'aménagement sur la santé humaine. Le projet s'attache à limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air. Ainsi, la localisation des nouveaux quartiers d'habitation devra tenir compte de son environnement au sens large, d'éventuelles nuisances présentes à proximité (axe routier, industrie, etc.). De même, la localisation des secteurs d'activités économiques tient compte de la proximité potentielle d'habitation, également dans un souci de ne pas générer de nouveaux conflits d'usages.

En matière de qualité de l'air notamment, le SCoT s'appuie sur les objectifs régionaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et sur les actions du PCAET de la Communauté de communes Tarn Agout. Ces actions s'appuient notamment sur la question des mobilités alternatives à la voiture individuelle et sur un modèle d'urbanisation plus vertueux.

Le SCoT révisé intègre également les questions de trame noire, pendant nocturne des trames vertes et bleues, même si les documents de planification n'ont pas d'effet directs sur ces actions. En effet, les questions d'éclairage ne sont pas du ressort des documents d'urbanisme, mais ce sujet reste un enjeu important pour la préservation à la fois de la biodiversité et la réduction de potentielles nuisances pour les populations.

En conclusion, le SCoT tient compte des risques naturels et technologiques tant dans leur dimension règlementaire que prospective. Mais de manière plus globale, le projet vise à préserver la qualité de vie sur le territoire sur le long terme, en anticipant au maximum l'évolution des risques et nuisances pour l'ensemble des populations.

11. Les orientations pour la préservation des ressources naturelles

Cette partie répond aux objectifs énoncés par l'article L 141-4 du code de l'urbanisme, et plus spécifiquement le champ de l'objectif 3° :

- *3° Les transitions écologique et énergétique, […] la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles […].*

En outre, cette partie couvre plus spécifiquement le champ de l'objectif 3 énoncé à l'article L 141-10 :

- *3° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques et de la ressource en eau*

La question de la préservation des ressources naturelles est au cœur du projet, de manière transversale. L'objet même du SCoT est de trouver l'équilibre entre le développement du territoire et la préservation des ressources, dans l'optique de ne pas consommer l'ensemble des ressources à court ou moyen terme, laissant ainsi l'opportunité aux générations futures de pouvoir continuer à vivre sur le territoire.

La question de l'aménagement du territoire et de son développement reste centrale dans le document. Cependant, la démarche de révision a permis aux élus de prendre conscience de l'importance de la préservation des ressources sur le long terme, et de conjuguer un nécessaire développement local avec les enjeux environnementaux et sociétaux locaux.

La question de la ressource en eau a longuement été évoquée, tant sur la question de la gestion des eaux de pluie et du risque inondation, que sur la question de l'alimentation en eau potable. Le SCoT prend un parti ambitieux concernant la gestion de la ressource en eau, de manière à assurer une prise de conscience collective à l'échelle communale ainsi que des actions ciblées et un aménagement du territoire qui s'inscrit dans une gestion durable de l'eau. Le SCoT reste cependant un document de planification qui n'a pas de prise sur l'ensemble des actions possibles en matière de préservation des ressources en eau.

De manière générale, les réunions et ateliers de travail ont montré une volonté de préserver les ressources les plus fragiles, mais ont également mis en lumière la limite de l'exercice de planification territoriale dans cet objectif.

La préservation des ressources se retrouve dans différents objectifs du DOO :

- **Les objectifs de protection stricte de la ressource**

Le SCoT, à travers l'objectif 1, pose un cadre de préservation des ressources et capacité du territoire. L'ensemble des ressources sont prises en compte dans le document : eau, sols, biodiversité, paysages, etc.

Ce premier objectif pose le cadre de base de l'aménagement du territoire. La priorité reste la préservation du cadre de vie et de ses capacités. Cette organisation du document vise à inverser le regard dans la mise en œuvre des documents locaux d'urbanisme, en priorisant l'identification des espaces à protéger avant de réfléchir au développement du territoire. Le SCoT cherche à imposer une logique de préservation avant le développement.

- **Les objectifs permettant un aménagement plus durable du territoire**

Les objectifs 2 et 3 quant à eux viennent proposer un modèle d'aménagement qui s'inscrit dans le cadre de l'objectif 1.

L’ensemble des mesures concernant les modalités de développement de l’urbanisation prennent en compte les capacités du territoire et la préservation des ressources au sens large.

Le SCoT propose ainsi une double préservation des ressources : par le biais d’outils de protection des espaces naturels et par le biais d’un aménagement le plus durable possible, s’inscrivant dans son environnement immédiat et dans une optique de préservation des ressources sur le long terme.

Mise en œuvre et suivi du SCoT

Conformément à l'article L. 143-28 du Code de l'urbanisme, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation du SCoT, la communauté de communes Tarn Agout procèdera à une analyse des résultats de l'application du schéma en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales, et délibère sur son maintien en vigueur ou sur sa révision partielle ou complète.

A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc. Des indicateurs ont été retenu pour l'analyse des résultats de l'application du SCoT.

Ces derniers doivent permettre notamment de suivre les effets du schéma sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire les mesures appropriées.

Afin d'évaluer l'efficacité du SCoT du Vaurais, il est nécessaire de mettre en place un dispositif de suivi qui permet d'apprécier la mise en œuvre des orientations retenues et d'en mesurer l'avancement. Plus particulièrement, il permet de confronter les impacts réels du SCoT aux prévisions et vérifier la pertinence des dispositions environnementales, dans la continuité de l'évaluation environnementale. Le suivi consiste à minima à analyser les évolutions constatées à partir d'un ensemble d'indicateurs pertinents corrélés aux grands objectifs du SCoT et prennent en compte les enjeux du territoire, le projet politique et les incidences potentielles du SCoT sur l'environnement.

Les indicateurs retenus sont présentés par thématique sous la forme de tableaux qui renseignent :

- L'objectif du SCoT suivi ;
- L'indicateur retenu ;
- L'interprétation de l'indicateur (ce qu'il permet de mesurer).

Chaque document d'urbanisme local devra intégrer une analyse de sa compatibilité avec le SCoT à travers un tableau détaillant pour chaque prescription et recommandation les dispositions mises en œuvre pour y répondre.

Protéger et valoriser les capacités et ressources du territoire

Objectifs du SCoT	Indicateurs	Interprétation
Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau	• Etat des masses d'eau, qualité des cours d'eau ; • Nombre et surface des périmètres de protection de captage mis en place ; • Volumes prélevés d'eau potable par commune ; • Part des habitants raccordés au réseau collectif d'assainissement ; • Capacité de traitement des stations d'épuration ; • Qualité des effluents en sortie de station ; • Nombre d'installations d'assainissement non collectif contrôlées par an ; • Pourcentage de conformité des installations d'assainissement non collectif contrôlées ; • Evolution des surfaces imperméabilisées ; • Nombre de dispositifs de traitement alternatif des eaux pluviales et hydroéconomes mis en place. *Sources : Agence de l'eau, Gestionnaires de l'eau potable, SPANC, service urbanisme des communes.*	Permet de mesurer l'évolution quantitative et qualitative de l'eau sur le territoire, ainsi que l'intégration des mesures visant à économiser l'eau et à assurer une gestion plus équilibrée entre développement du territoire et besoins en eau.

S'appuyer sur l'armature naturelle pour protéger les éléments de biodiversité	• Surfaces couvertures par des mesures d'inventaire : ZNIEFF, zone humide… ; • Surfaces d'espaces préservés au titre de la loi Paysage ; • Linéaires, haies et ripisylves protégés dans les documents d'urbanisme ; • Présence d'OAP TVB dans les documents d'urbanisme ; • Surfaces renaturées ; • Evolution de l'occupation du sol des réservoirs de biodiversité et part des corridors protégés dans les documents d'urbanisme ; • Surfaces dédiées aux réservoirs de biodiversité dans les documents d'urbanisme et niveau de protection de ces espaces (inconstructibles…). *Sources : DREAL, service urbanisme des communes*	Permet de mesurer le niveau de protection des éléments de biodiversité, ainsi que la mise en œuvre de mesures participant activement à leur préservation.
Protéger les sols au titre de leurs fonctionnalités écologiques	• Structure et évolution des surfaces occupées par les espaces urbanisés, agricoles, naturels, forestiers et zones humides ; • Rythme de la consommation foncière (ha/an) ; • Affectation des sols selon la destination dans les documents d'urbanisme ; • Evolution des surfaces de plancher ; • Mobilisation des friches, dents creuses et divisions parcellaires ; • Présence d'une trame brune dans les documents d'urbanisme ; • Flux des surfaces mises en chantier et autorisées. *Sources : service urbanisme des commune, DREAL, OCSGE*	Permet de constater les évolutions de la consommation d'ENAF. Cet indicateur permet notamment de mettre en parallèle la consommation des ENAF et la construction, ainsi que la mobilisation des alternatives à la consommation.
Réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique et développer ses capacités de résilience	• Nombre de PPRi prescrits, approuvés ou en cours d'élaboration, et d'études hydrogéomorphologiques ; • Superficies des zones classées comme champ d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme ; • Surfaces d'espaces boisés classés ; • Surfaces de zones humides protégées par le PLUi ; • Surfaces d'espaces verts préservés au titre de la loi Paysage ; • Linéaires, haies et ripisylves protégés dans les documents d'urbanisme ; • Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles – mouvements de terrain ; • Nombre de sites soumis à autorisation au titre des ICPE ou classés SEVESO ;	A vocation à mesurer la capacité du territoire à être autonome et à faire face au changement climatique, ainsi qu'à anticiper ses besoins futurs.

	• Nombre de campagnes d'information de la population ; • Nombre d'études sur le ruissellement des eaux pluviales ; • Consommation des bâtiments neufs et réhabilités, et nombre de diagnostics énergétiques des bâtiments publics effectués ; • Puissance photovoltaïque installée ; • Nombre de dispositifs de production d'énergie renouvelable installés et part dans la consommation totale des communes ; • Flux routiers sur les principaux axes de communication ; • Linéaire de routes faisant l'objet d'un arrêté de voies bruyantes ; • Nombre de personnes et d'habitations situées dans les zones bruyantes ; • Km de linéaires bus et cars en site propre ; • Km de voies réservées aux modes doux ; • Suivi des mesures de pollutions ; • Evolution des émissions de GES/habitant ; • Nombre de jours de dépassement des seuils d'alerte ; • Surface totale des zones concernées par la trame noire. *Sources : DREAL, DDT, communes, documents d'urbanisme, Géorisques, ADEME,*	
Soutenir l'activité agricole dans une démarche de transition alimentaire	• Evolution de la surface agricole utile ; • Evolution du nombre d'exploitants et d'exploitations ; • Linéaires de bandes tampons végétalisées entre espaces urbains et agricoles ; • Nombre de points de vente sur exploitation des productions locales. *Sources : Recensement agricole, services d'urbanisme des communes, Chambre d'Agriculture*	Permet de constater l'évolution des activités agricoles et la progression de la mise en place de mesures visant à développer et intégrer les différentes utilisations du sol.

Organiser le développement selon une armature tenant compte des grands projets et des capacités du territoire

Objectifs du SCoT	Indicateurs	Interprétation
Ajuster l'armature territoriale aux réalités de fonctionnement actuelles et futures	• Evolution de la population et du nombre de logements selon les strates de l'armature territoriale ; *Sources : INSEE, MAJIC*	Permet de constater l'intégration de l'armature territoriale dessinée par le SCoT dans les politiques d'aménagement.
Proposer un modèle d'aménagement durable, respectueux de l'identité locale, et de la qualité de vie associée	• Nombre d'éléments du patrimoine inscrits ou classés ; • Nombre d'éléments du patrimoine vernaculaire identifiés dans les documents d'urbanisme ; • Etudes de densité des documents d'urbanisme lors des phases d'élaboration ou de révision ; • Présence des OAP habitat pour les extensions urbaines dans les documents d'urbanisme ; • Diversité de l'offre de logements proposée par les communes ; • Surfaces végétales intégrées au sein des trames urbaines ; • Présence de diagnostics paysagers dans les documents d'urbanisme ; • Identification des coupures d'urbanisation dans la TVB ; • Suivi de la bonne intégration paysagère des projets (habitat, équipement, activités) et traitement des entrées de villes. *Sources : documents d'urbanisme, UDAP, services d'urbanisme des communes*	Ces éléments doivent permettre de constater la préservation des éléments qui permettent au cadre de vie d'être de qualité.
Adapter le besoin en logements aux situations communales et aux ambitions de croissance démographique	• Nombre de logements ; • Nombre de logements individuels et collectifs dans le parc de résidences principales ; • Taux de logements sociaux dans le parc de résidences principales ; • Taux de logements vacants dans le parc de résidences principales ; • Taux de logements potentiellement indignes parmi les résidences principales ; • Répartition du nombre de nouveaux logements par rapport à l'armature du territoire. *Sources : INSEE, MAJIC*	Veille sur l'adéquation entre besoins en logements, armature territoriale et croissance démographique.

Mettre les questions de mobilité au cœur du projet de territoire	• Km de linéaires bus et cars en site propre ; • Km de voies réservées aux modes doux ; • Evolution du taux d'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements du quotidien ; • Part des logements créés à proximité des arrêts de transport collectif. *Source : INSEE*	

Garantir l'attractivité territoriale en préservant les grands équilibres territoriaux et environnementaux

Objectifs du SCoT	Indicateurs	Interprétation
Maintenir le positionnement économique du territoire	• Surfaces de développement économique ; • Surfaces commerciales ; • Indice de concentration de l'emploi ; • Disponibilité et densité des zones d'activités économiques ; • Surfaces qualitativement végétalisées dans les zones d'activités économiques ; • Nombre de commerces de proximité. *Sources : INSEE, Chambre des Commerces et de l'Industrie*	Permet de mesurer et d'évaluer le développement économique du territoire et l'équilibre du poids des pôles économiques.
Renforcer le secteur touristique pour exploiter pleinement le potentiel du territoire	• Nombre d'hébergements touristiques ; • Nombre de touristes accueillis sur le territoire ; • Fréquentation du Ludolac. *Sources : INSEE, données communales*	Cet indicateur permet de mesurer le développement de l'offre touristique sur le territoire par rapport aux ambitions projetées.
Assurer une répartition juste et équitable des services et équipements de proximité	• Répartition des équipements par niveau d'armature ; • Répartition des équipements de santé et des temps d'accès. *Sources : BPE, données communales, ARS*	Permet de s'assurer de la bonne répartition de l'offre en équipement, par niveau d'armature et par catégorie d'équipement.

L'exposé des motifs des changements apportés au SCoT de 2016

Le SCoT de 2016 a permis de poser une première base dans les modalités d'aménagement du territoire. Le contexte territorial et législatif ayant évolué, le projet a dû être adapté sans pour autant repartir de zéro.

Le SCoT révisé s'inscrit dans la continuité du SCoT précédent qui affirmait déjà une volonté forte de préservation des ressources et des paysages, d'intégration architecturale et paysagères, de développement respectueux du cadre de vie, etc.

Plusieurs sujets ont cependant évolué par rapport au document de 2016 :

Le périmètre du SCoT

La principale évolution par rapport au SCoT de 2016 est la modification du périmètre. La commune de Buzet-sur-Tarn a en effet quitté la Communauté de communes Tarn Agout.

La trajectoire de réduction de la consommation d'espaces

Le SCoT de 2016 œuvrait déjà pour la réduction de la consommation d'espace.

Le SCoT révisé vient préciser ces objectifs en s'inscrivant de manière stricte dans une trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » en intégrant les objectifs nationaux et régionaux.

Les modalités d'urbanisation

Le SCoT de 2016 posait déjà un cadre fort sur les modalités d'urbanisation avec des objectifs de densification du tissu urbain, la localisation des extensions de l'urbanisation ou encore l'intégration paysagère des constructions.

Le SCoT révisé se trouve plus ambitieux sur ces sujets, imposant 30% des nouveaux logements dans le tissu urbain existant, une définition stricte des enveloppes urbaines et des enveloppes pouvant être densifiées ou étendues, travaillant de manière générale pour une urbanisation plus recentrée sur les centres-bourgs et centres-villes.

Les objectifs de densité ont également été revus à la hausse afin de s'adapter au contexte de sobriété foncière.

Les objectifs d'accueil de logements

Le SCoT de 2016 définissait très précisément les ambitions d'accueil de population pour chaque commune. Même si l'exercice a été fait de la même manière lors de la révision, il a été fait le choix de s'en tenir dans la partie prescriptive du SCoT à des ambitions de production de logements. En effet, les projections de population ne sont que des estimations, permettant d'estimer un nombre de logements à produire sur les 20 prochaines années. Mais les communes n'ont pas la main sur le nombre d'habitants effectivement accueillis.

Le SCoT révisé donne des plafonds de production de logement et de surfaces à consommer, ce qui devrait rendre le projet plus facilement applicable et le suivi plus réaliste.

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique

Le SCoT de 2016 comportait déjà un volet commerce précis, identifiant les zones à développer et de quelle manière.

Le SCoT révisé vient poser le principe de préservation des commerces de centralité, et d'équilibre entre les centralités et les secteurs d'implantation périphériques tout en s'inscrivant dans les objectifs de sobriété foncière et d'interdiction de création de nouvelles surfaces commerciales générant de l'artificialisation en dehors des périmètres d'Opération de Revitalisation Territoriale.

L'identification des coupures d'urbanisation

La représentation graphique des coupures d'urbanisation dans le SCoT 2016 a pu prêter à confusion sur certains projets de PLU.

Le choix a été fait dans le cadre de la révision d'identifier de manière exhaustive les axes autour desquels les vues devront être préservés et l'urbanisation linéaire évitée au maximum.

CITADIA

CITADIA CONSEIL · CITADIA DESIGN · EVEN CONSEIL · AIREPUBLIQUE · MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com