



PLUi Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

LAURAGAIS REVEL SORÈZOIS

1.3 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire
approuvant le PLUi de la
Communauté de Communes
Lauragais Revel Sorèzois

SOMMAIRE

1. EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	3
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	11
3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP	19
4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	40
5. ADEQUATION ENTRE CAPACITE D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PADD	99
6. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPERIEURS	129
7. COMPARAISON ENTRE LES ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME ET LE PLUI	186

1

EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE

THEMATIQUE DEMOGRAPHIE

ATOUTS

- Une hausse de la population depuis 1975, soit 6 834 habitants supplémentaires entre 1975 et 2018.
- Un territoire attractif avec une croissance démographique portée par le solde migratoire.
- Un nombre de ménages en hausse.

FAIBLESSES

- Une perte d'habitants constatée sur certaines communes, avec des soldes migratoires négatifs.
- Une forte hausse de la part d'habitants de plus de 45 ans au profit de la diminution des classes d'âge plus jeunes : plus de la moitié des ménages ont plus de 45 ans (54,6 en 2017).
- Un indice de jeunesse faible, signe d'un vieillissement de la population. La part des 15 à 29 ans a légèrement diminué entre 2012 et 2017.
- Une augmentation significative des ménages d'une seule personne, correspondant essentiellement à des personnes âgées (parmi les personnes vivant seules, 43,1% ont 80 ans et plus).

ENJEUX

- Soutenir la croissance démographique pour entretenir la dynamique du territoire, et infléchir le déclin sur certaines communes, en développant une offre d'habitat et d'activités économiques diversifiée.
- Attirer de nouvelles populations afin de diversifier le profil démographique (jeunes actifs, familles avec enfants.) en proposant un niveau d'équipements et de services adapté.
- Adapter l'offre en logements, équipements et services en fonction des phénomènes de vieillissement et de desserrement des ménages observés sur le territoire.

THEMATIQUE HABITAT

ATOUTS	FAIBLESSES
• Une offre en logements sociaux présente sur le territoire, mais concentrée essentiellement sur Revel. • Une présence raisonnée de résidences secondaires face à un territoire attractif en matière de tourisme.	• Un nombre de logements qui évolue beaucoup plus rapidement que la population, ce qui pose la question de la gestion de l'habitat ancien. • Un parc de logements qui reste peu diversifié avec une forte prédominance de la maison individuelle. • Une hausse des logements vacants à l'échelle du territoire. • Un ralentissement de la construction de nouveaux logements au cours de ces dernières années, principalement sur les franges Est et Ouest du territoire.

ENJEUX

- ▶ Maîtriser le développement urbain du territoire dans le respect des grands équilibres paysagers et environnementaux.
- ▶ Développer le parc de logements en cohérence avec les évolutions démographiques (réduction de la taille des ménages, vieillissement de la population, précarité).
- ▶ Réduire les logements vacants et l'habitat insalubre par des actions de réhabilitation.
- ▶ Diversifier l'offre en logements : logements aidés/abordables avec différents modes d'occupation (accession ou location) notamment sur les polarités qui cumulent tous les atouts pour accueillir des ménages en situation de précarité (commerces, équipements, emplois, transports en commun).

THEMATIQUE EQUIPEMENTS ET SERVICES

ATOUTS

- Des équipements sportifs diversifiés et bien répartis sur le territoire de la Communauté de Communes.
- Une offre en équipements de loisirs et culturel diversifiée.
- Des équipements scolaires du 1er degré présents sur les principaux bourgs avec des regroupements pédagogiques intercommunaux permettant de structurer l'offre et d'assurer la pérennité des écoles.

FAIBLESSES

- Une offre en services et commerces de proximité principalement centralisée dans la ville de Revel.
- Une densité de médecins généralistes largement inférieure à la moyenne nationale et départementale.
- Une desserte numérique hétérogène avec une fragilité apparente au Sud-Est du territoire (côté Montagne Noire).

ENJEUX

- ▶ Déployer et rationaliser l'offre en services et équipements publics selon les manques et les nouveaux besoins de la population.
- ▶ Poursuivre la valorisation des centres-bourgs, déjà entreprise à Revel et Sorèze.
- ▶ Développer et structurer l'offre en équipements et professionnels de santé en adéquation avec le phénomène de vieillissement démographique en cours sur le territoire.
- ▶ Améliorer la couverture numérique, notamment sur les zones très faiblement, voire pas desservies (Montagne Noire notamment).

THEMATIQUE EMPLOIS

ATOUTS

- Une proximité avec Toulouse et un foncier attractif.
- Une présence de plusieurs zones d'activités réparties sur l'ensemble du territoire.
- Un secteur industriel qui rassemble d'importantes entreprises de renommé.
- Le domaine de l'agro-alimentaire bien ancré sur le territoire.
- Une communication et une stratégie de marketing territorial autour de l'association BioVallée, qui regroupe les acteurs économiques.
- Une stratégie touristique portée par la collectivité.

FAIBLESSES

- Un nombre d'emplois qui est globalement stable depuis 5 ans.
- Des disponibilités foncières économiques qui se raréfient à l'intérieur des zones d'activités, mais des projets d'extension qui sont envisagés (« La Pomme 2 » à Revel, « La Condamine 2 » à Sorèze).
- 65% des emplois du territoire concentrés sur la commune de Revel : une concentration de l'emploi entraînant d'importantes disparités.
- Un nombre de chômeurs en augmentation.

ENJEUX

- ▶ Permettre le développement et la structuration des industries innovantes et du secteur agroalimentaire, en proposant un foncier adapté à proximité des voies structurantes.
- ▶ Favoriser l'accroissement du nombre d'emplois sur le territoire pour se rapprocher d'un emploi pour un actif.
- ▶ Optimiser les disponibilités foncières existantes.
- ▶ Encourager les activités en lien avec l'agriculture.
- ▶ Communiquer sur une localisation stratégique et un foncier attractif, en lien notamment avec la future autoroute Castres/Toulouse.

THEMATIQUE AGRICULTURE

ATOUTS

- Une activité agricole prégnante sur le territoire et occupant la majeure partie du territoire.
- Un paysage de plaine identitaire, façonné par l'agriculture.
- Une activité agricole comme socle du tissu économique du territoire.
- Une présence de la polyculture et du polyélevage.
- Une dynamique d'installation de nouveaux jeunes agriculteurs ces dernières années.
- Une diversification de l'agriculture en cours.

FAIBLESSES

- Une baisse considérable de la Surface Agricole Utile (SAU) et du nombre d'exploitations.
- Une réduction également de l'activité d'élevage.
- Un vieillissement général des agriculteurs se traduisant par la problématique de reprise des exploitations.

ENJEUX

- ▶ Préserver durablement les terres agricoles et faciliter la reprise des exploitations par les jeunes agriculteurs.
- ▶ Valoriser le potentiel agronomique des plaines agricoles.
- ▶ Diversifier les activités liées à l'agriculture.
- ▶ Concilier les nuisances que l'agriculture peut entraîner et l'habitat.

THEMATIQUE MOBILITES

ATOUTS

- Un territoire desservi par des grands axes de communication : N126 et A61 (un accès à l'autoroute en 20 min).
- Un maillage routier qui relie les polarités urbaines limitrophes.
- 5 lignes de bus reliant Toulouse, Castres et Castelnaudary.
- Une vélo route reliant Revel à Castres.
- Des axes structurants en étoile depuis Revel.
- Des itinéraires pédestres existants sur le secteur de la Montagne Noire.
- Des voies de modes doux qui émergent.

FAIBLESSES

- Une concentration des lignes de transports en commun centrée sur Revel.
- Une très forte dépendance à la voiture individuelle.
- Aucune aire de covoiturage sur le territoire.
- Le secteur Montagne Noire est difficile d'accès.

ENJEUX

- ▶ Faciliter l'accès aux équipements et services pour l'ensemble de la population.
- ▶ Développer des alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, modes doux...).
- ▶ Favoriser les liens avec les agglomérations limitrophes.
- ▶ Equilibrer l'offre de transport en commun sur l'ensemble de la Communauté de Communes.
- ▶ Mutualiser les espaces de stationnement.
- ▶ Anticiper la mise en place de liaisons douces dans les projets d'aménagement.

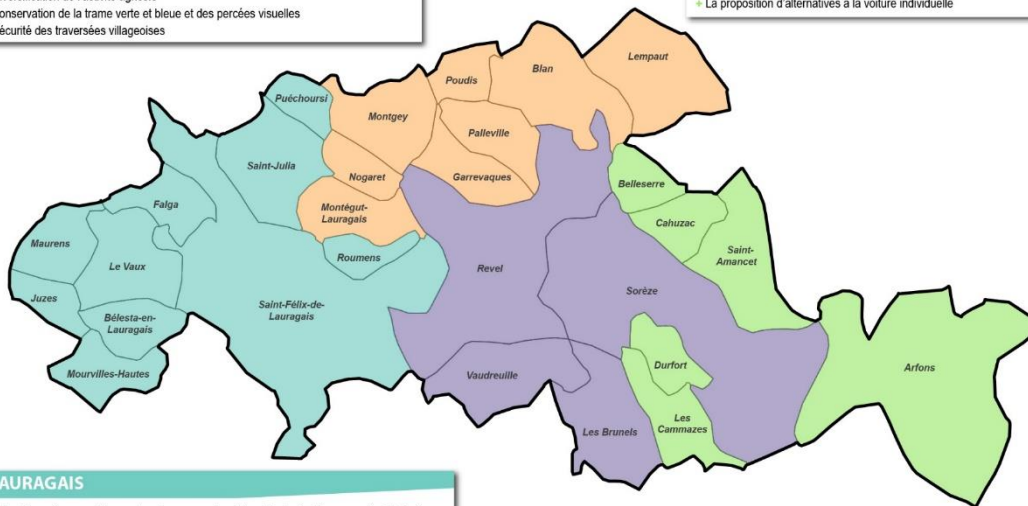
SYNTHESE DES ENJEUX PAR BASSIN

LA PLAINE DU SOR

- La prise en compte du réseau d'assainissement dans la densification du tissu urbain et l'urbanisation en extension
- L'anticipation de l'autoroute Castres-Toulouse : demande de logements, réseaux routiers et d'assainissement, activités économiques...
- La vitalité des centralités et la valorisation des espaces publics en centres-bourgs
- La diversification de l'activité agricole
- La conservation de la trame verte et bleue et des percées visuelles
- La sécurité des traversées villageoises

LA MONTAGNE NOIRE

- La valorisation du potentiel touristique : sentiers de randonnée, artisanat d'art, barrage des Cammazes, liaison douce le long de la rigole, accessibilité aux sites d'intérêt...
- La densification du tissu urbain bâti et l'urbanisation en continuité des enveloppes urbaines, tout en préservant les cônes de vue
- La réduction des « zones blanches » du réseau numérique
- La proposition d'alternatives à la voiture individuelle



LAURAGAIS

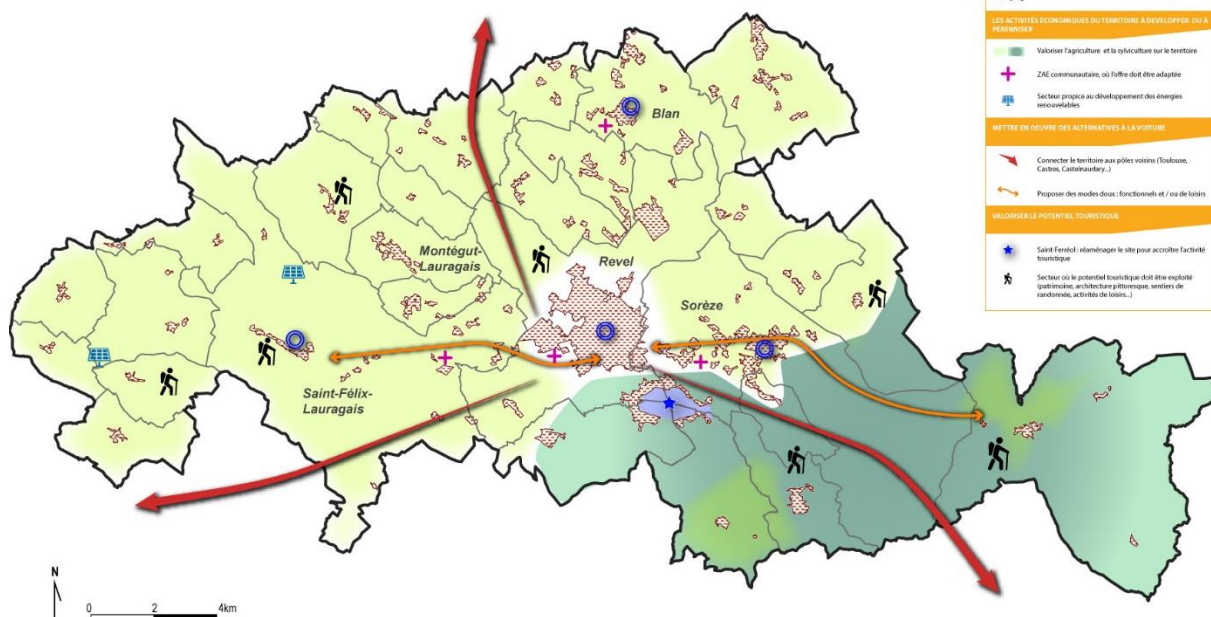
- Le réinvestissement des centres-bourgs agglomérés et l'urbanisation en continuité du tissu urbain existant
- Le dynamisme des centralités et la valorisation des espaces publics de centres-bourgs
- La préservation des percées visuelles et des formes urbaines en accord avec l'identité lauragaise
- La diversification de l'agriculture
- Le développement d'activités touristiques
- La définition d'une stratégie concernant les projets d'énergies renouvelables

SAINT-FERREOL

- La programmation des extensions des zones d'activités de La Pomme et Condamine
- Le réaménagement de Saint-Ferreol et la valorisation d'autres secteurs ayant un potentiel touristique
- Le réinvestissement des centres-bourgs (Revel et Sorèze) : espaces publics, îlots dégradés, dents creuses, locaux inoccupés
- La limitation du mitage des terres et la mixité des formes urbaines et sociales
- La hausse du cadencement des lignes de transports en commun
- Le déploiement de modes de déplacement alternatifs



SYNTHESE DES ENJEUX A L'ECHELLE DU TERRITOIRE



FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MESURÉ ET RENFORCER LES CENTRALITÉS	
	Enveloppe urbaine à conforter : éviter le mitage, réhabiliter certains îlots, diversifier le parc, limiter la vacance...
	Centralité qui manque de dynamisme : relancer l'attractivité de proximité et valoriser les espaces publics
	Préserver les cônes de vue sur le grand paysage
LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE À DÉVELOPPER OU À FAIR NAÎTRE	
	Valoriser l'agriculture et la sylviculture sur le territoire
	ZAE communales, où l'offre doit être adaptée
	Secteur propice au développement des énergies renouvelables
METTRE EN DÉCLINER DES ALTERNATIVES À LA VOITURE	
	Connecter le territoire aux pôles voisins (Toulouse, Castels, Castelnary...) :
	Proposer des modes doux : fonctionnels et / ou de loisirs
VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE	
	Saint-Ferreol : réaménager le site pour accroître l'attractivité touristique
	Secteur où le potentiel touristique doit être exploité (patrimoine, architecture patrimoniale, sentiers de randonnée, activités de loisirs...)

2

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1. Fondement du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Défini par l'article L 151-5 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le projet d'aménagement et de développement durables est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet intercommunal.

Clé de voûte du PLUi, il joue un rôle pivot entre le rapport de présentation et sa traduction réglementaire assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les règlements écrit et graphique. Ce document constitue ainsi le socle de la traduction réglementaire mais n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ainsi, le PADD est établi par les élus au regard :

- Des enjeux issus du diagnostic.
- D'une réflexion prospective « de fond ».
- Le tout dans le respect du Code de l'urbanisme et des documents cadres en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le PADD est le reflet de l'ambition politique affichée par les élus d'un territoire. Ce document expose la **vision globale et stratégique de l'évolution du territoire intercommunal à l'horizon de 10 ans**. C'est un projet politique issu des réflexions menées par les élus du territoire de Lauragais Revel Sorèzois ; visant à répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic territorial en matière d'aménagement, d'équipements, d'habitat, d'activités économiques, de paysages, d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de biodiversité, de continuités écologiques, de déplacements, de réseaux...

Aussi, il vient s'appuyer sur le projet de territoire de la Communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois, lequel s'est fixé des ambitions stratégiques à la fois économiques, sociales et environnementales pour atteindre un modèle de développement garant du maintien de l'attractivité du territoire et de sa qualité de vie tout en respectant les spécificités communales. A ce titre, le PADD vient retranscrire, dans ses objectifs, les ambitions du projet de territoire qui sont :

- Rester un territoire attractif (soutenir l'économie locale, accueillir de nouveaux habitants, de jeunes actifs, et jeunes retraités, préserver le patrimoine et les paysages, ...).
- Maintenir les jeunes présents sur le territoire.
- S'adapter au vieillissement de la population.
- Conforter le positionnement régional et le rayonnement du territoire.
- Préserver, valoriser et promouvoir l'identité rurale du territoire et l'activité agricole.
- Préserver la Trame verte et bleue et la biodiversité.
- Gérer les ressources et richesses naturelles et contribuer à la lutte contre le dérèglement climatique.
- Préserver un cadre de vie de qualité maîtrisant le développement urbain.

Débatu en Conseil Communautaire en février 2022, le PADD du Lauragais Revel Sorézois se définit par deux axes stratégiques et dix objectifs transversaux.

2. Adéquation entre les enjeux issus du diagnostic et les objectifs du PADD

PRINCIPAUX ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE	OBJECTIFS DU PADD
AXE 1 MAINTENIR LE CADRE DE VIE QUALITATIF DU TERRITOIRE LAURAGAIS REVEL SORÉZOIS	
○ Soutenir la croissance démographique pour entretenir la dynamique du territoire, et infléchir le déclin sur certaines communes, en développant une offre d'habitat et d'activités économiques diversifiée. ○ Maîtriser le développement urbain du territoire dans le respect des grands équilibres paysagers et environnementaux.	OBJECTIF 1 : Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales
○ Attirer de nouvelles populations afin de diversifier le profil démographique (jeunes actifs, familles avec enfants.) en proposant un niveau d'équipements et de services adapté. ○ Adapter l'offre en logements, équipements et services en fonction des phénomènes de vieillissement et de desserrement des ménages observés sur le territoire. ○ Développer le parc de logements en cohérence avec les évolutions démographiques (réduction de la taille des ménages, vieillissement de la population, précarité). ○ Réduire les logements vacants et l'habitat insalubre par des actions de réhabilitation. ○ Diversifier l'offre en logements : logements aidés/abordables avec différents modes d'occupation.	OBJECTIF 2 : Un parc de logements attractif et adapté à la diversité des ménages du territoire
○ Déployer et rationaliser l'offre en services et équipements publics selon les manques et les nouveaux besoins de la population.	

○ Poursuivre la valorisation des centres-bourgs, déjà entreprise à Revel et Sorèze. ○ Développer et structurer l'offre en équipements et professionnels de santé en adéquation avec le phénomène de vieillissement démographique en cours sur le territoire. ○ Faciliter l'accès aux équipements et services pour l'ensemble de la population.	OBJECTIF 3 : Revaloriser les centres-bourgs, facteur d'attractivité territoriale
○ La préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager, lié au relief et aux motifs paysagers (vallées, collines, réseau hydrographique, boisements, maille bocagère, parcelles agricoles...), ainsi que des vues (panoramas, routes paysagères, ...). ○ La poursuite de la valorisation du patrimoine bâti, porteur de l'identité du territoire. ○ Le dépassement des ruptures liées aux infrastructures qui traversent le territoire. ○ L'adaptation du développement des bourgs, en lien avec le relief et dans la continuité des formes architecturales et urbaines existantes.	OBJECTIF 4 : Le grand paysage comme valeur ajoutée
○ La limitation et la réduction des pollutions diffuses (d'origine agricole) et des pollutions ponctuelles (liées à l'assainissement domestique). ○ La conciliation des différents usages de l'eau pour garantir l'AEP à l'ensemble de la population. ○ La bonne adéquation entre les potentiels de développement urbain et les capacités d'assainissement. ○ La préservation des éléments boisés pour favoriser l'autoépuration de l'eau et limiter les phénomènes d'érosion des sols. ○ La gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols et les phénomènes de ruissellement. ○ La préservation des richesses naturelles existantes et des continuités écologiques auxquelles elles participent : la Montagne Noire, le réseau hydrographique dense, les collines du Lauragais et les éléments relais de la Trame verte et bleue situés au sein de la plaine du Sor. ○ La préservation, voire le renforcement, des corridors écologiques terrestres et aquatiques (réseaux de haies au sein de la plaine, coupures d'urbanisation à maintenir, préservation des ripisylves et d'une bande tampon non imperméabilisée aux abords des cours d'eau, etc.). ○ La préservation de la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés les plus denses tels que les centres urbains de Saint-Félix-Lauragais, Revel et Sorèze : valorisation des espaces verts, alignements d'arbres, parcs et jardins ○ La protection des personnes et des biens face au risque en respectant les prescriptions du PPRN. ○ La limitation de l'exposition des personnes et des biens aux risques technologiques, aux pollutions et aux nuisances sonores, en proposant un développement urbain prenant en compte les secteurs à risque.	OBJECTIF 5 : Préserver les ressources naturelles et écologiques

AXE 2 | AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SES ATOUTS

- Permettre le développement et la structuration des industries innovantes et du secteur agroalimentaire, en proposant un foncier adapté à proximité des voies structurantes.
- Favoriser l'accroissement du nombre d'emplois sur le territoire pour se rapprocher d'un emploi pour un actif.
- Optimiser les disponibilités foncières existantes.
- Communiquer sur une localisation stratégique et un foncier attractif, en lien notamment avec la future autoroute Castres/Toulouse.

OBJECTIF 1 : Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité

- Le tourisme, une offre répartie de façon inégale.
- Une stratégie touristique portée par la collectivité.
- Sensibiliser la population à la préservation des espaces de nature en s'appuyant sur les supports de développement qu'offrent les bases de loisirs, chemins de randonnée, sentiers pédagogiques, etc.

OBJECTIF 2 : Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse

- La rénovation du parc énergétique et la limitation des consommations énergétiques des nouvelles constructions en travaillant dès l'amont des opérations sur les formes bâties et le bioclimatisme.
- Le développement de mobilité douce notamment sur Garrevaques-Palleville-Coufinal-Revel, ou Sorèze-Revel afin de réduire les consommations liées au transport.
- La promotion d'une agriculture durable peu énergivore et de modes d'approvisionnement reposant sur des circuits courts
- La préservation des puits de carbone du territoire et le développement des possibilités de capture et de stockage du carbone (en lien avec la Trame verte et bleue).
- La poursuite de la diminution des émissions de polluants afin d'assurer une qualité de vie aux habitants et une résilience du territoire.
- La poursuite du développement des énergies éolienne et solaire en prenant en compte les enjeux environnementaux (intégration paysagère, déplacements des espèces, consommations d'espaces naturels et agricoles...).
- La structuration de la filière bois énergie afin d'optimiser sa valorisation.
- La poursuite du développement de la filière de méthanisation qui représente un gisement d'énergies renouvelables non négligeable.

OBJECTIF 3 : Tendre vers une autonomie énergétique du territoire

○ Préserver durablement les terres agricoles et faciliter la reprise des exploitations par les jeunes agriculteurs. ○ Valoriser le potentiel agronomique des plaines agricoles. ○ Diversifier les activités liées à l'agriculture. ○ Concilier les nuisances que l'agriculture peut entraîner et l'habitat. ○ La conciliation du développement de l'activité agricole et forestière avec la préservation de la TVB et des paysages. ○ La préservation de l'activité agricole (notamment le pâturage) au sein de la Montagne Noire pour éviter la banalisation et la fermeture des paysages.	OBJECTIF 4 : Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives
○ Améliorer la couverture numérique, notamment sur les zones très faiblement, voire pas desservies (Montagne Noire notamment). ○ Développer des alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, modes doux...) ○ Favoriser les liens avec les agglomérations limitrophes. ○ Equilibrer l'offre de transport en commun sur l'ensemble de la Communauté de Communes. ○ Mutualiser les espaces de stationnement. ○ Anticiper la mise en place de liaisons douces dans les projets d'aménagement.	OBJECTIF 5 : Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et par un accès au numérique de qualité

3. Justifications par axes et orientations du PADD

ORIENTATIONS	OBJECTIFS ASSOCIES
AXE 1 MAINTENIR LE CADRE DE VIE QUALITATIF DU TERRITOIRE LAURAGAIS REVEL SORÉZOIS	
OBJECTIF 1 // Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	▶ Permettre l'accueil d'environ 3 500 habitants à l'horizon 2030 sur le territoire en corrélation avec les objectifs fixés par le SCoT Lauragais. ▶ Renforcer l'armature territoriale en s'appuyant sur les polarités territoriales. ▶ Permettre la mise sur le marché de 2 275 logements à l'horizon 2030, répartis comme suit : ▪ Revel : environ 1 185 logements ▪ Sorèze : environ 288 logements ▪ Saint-Félix Lauragais : Environ 149 logements ▪ Communes rurales : Environ 653 logements en respectant l'armature territoriale ci-contre ▶ Objectif de modération de la consommation d'espace. ▶ S'appuyer sur les enveloppes urbaines existantes. ▶ Promouvoir des formes urbaines cohérentes avec le paysage urbain existant permettant de donner une image harmonieuse du territoire tout en respectant les objectifs de modération de la consommation d'espace.

OBJECTIF 2 // Un parc de logements attractif et adapté à la diversité des ménages du territoire	▶ Proposer des typologies d'habitat qui correspondent aux besoins des populations actuelles et des ménages souhaitant s'installer sur le territoire.
OBJECTIF 3 // Revaloriser les centres-bourgs, facteur d'attractivité territoriale	▶ Réduire la vacance dans les centres-bourgs. ▶ Mettre en place des dispositifs qui dynamisent les centralités. ▶ Améliorer la qualité des espaces publics dans leur ensemble. ▶ Favoriser la structuration de centralités sur les communes qui en sont dépourvues au travers d'orientations d'aménagement adaptées. (Blan, Palleville...).
OBJECTIF 4 // Le grand paysage comme valeur ajoutée	▶ Valoriser les paysages en luttant contre leur banalisation. ▶ Protéger les perspectives paysagères des 3 unités paysagères du territoire (Collines du Lauragais, Plaine du Sor et Montagne Noire). ▶ Préserver et mettre en valeur le patrimoine paysager lié à l'eau.
OBJECTIF 5 // Préserver les ressources naturelles et écologiques	▶ Assurer une bonne gestion de la ressource en « eau » (eau potable, eaux usées, eaux pluviales). ▶ Assurer la sauvegarde des espaces de biodiversité. ▶ Considérer les risques et nuisances pour un aménagement durable du territoire

ORIENTATIONS	OBJECTIFS ASSOCIES
AXE 2 AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SES ATOUTS	
OBJECTIF 1 // Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité	▶ Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises. ▶ Pérenniser les activités existantes. ▶ Répartir l'offre commerciale. ▶ Renforcer l'attractivité territoriale en proposant des équipements adaptés.
OBJECTIF 2 // Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse	▶ Mettre en avant le patrimoine local, support du tourisme. ▶ Proposer un éco-tourisme qui valorise le paysage. ▶ Faire du tourisme un secteur économique majeur.
OBJECTIF 3 // Tendre vers une autonomie énergétique du territoire	▶ Soutenir la transition énergétique par la production d'énergies renouvelables. ▶ Porter une réflexion sur la réduction de la consommation énergétique.

OBJECTIF 4 // Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives	▶ Préserver les outils de production agricole. ▶ Mettre en place des outils pour diversifier l'activité agricole. ▶ Pérenniser la filière sylvicole, notamment sur la Montagne Noire, dans le respect des paysages, des ressources naturelles et du pastoralisme.
OBJECTIF 5 // Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et par un accès au numérique de qualité	▶ Anticiper l'aménagement de la future autoroute Castres/Toulouse. ▶ Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et proposer des alternatives à la voiture individuelle. ▶ Désenclaver sur le plan numérique les secteurs ruraux les plus isolés. ▶ Déployer davantage de modes doux, fonctionnels et de loisirs comme support de la biodiversité ordinaire.

3

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

1. Principes généraux des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un outil privilégié du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain et pour répondre aux orientations générales fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi Lauragais Revel Sorèzois, et en particulier :

- Promouvoir des formes urbaines cohérentes avec le paysage urbain existant permettant de donner une image harmonieuse du territoire tout en respectant les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- Proposer des typologies d'habitat qui correspondent aux besoins des populations actuelles et des ménages souhaitant s'installer sur le territoire.
- Déployer davantage de modes doux, fonctionnels et de loisirs comme support de la biodiversité ordinaire.

// Portée juridique des OAP

Les OAP ont pour objectif d'encadrer les projets futurs de construction et d'aménagement en fixant leurs conditions de réalisation pour garantir : une insertion paysagère et urbaine qualitative des projets, une gestion économe de l'espace et une optimisation des aménagements de voiries et réseaux. Elles constituent une pièce à part entière du PLUi au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

Les OAP sont **opposables aux demandes d'autorisation d'aménager ou de construire dans les secteurs identifiés dans le document graphique**, ouverte à l'urbanisation : en zone urbaine (U) ou à urbaniser (1AU) ouverte à l'urbanisation.

Les principes et schémas définis dans les OAP s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité et non de conformité.

► Article L 151-6

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L 141-6. »

► Article L 151-7

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondants à chacune d'elles ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36. »

► **Article R 151-6**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10. »

► **Article R 151-7**

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

► **Article R 151-8**

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont accompagnées d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine ainsi que de permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles permettent de décliner les orientations du PADD du PLUi en appliquant des principes d'aménagement avec lesquelles les futures autorisations d'urbanisme devront être compatibles. Effectivement, ces OAP définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque secteur et dont la finalité est d'aboutir à un développement de qualité du territoire.

L'objet du présent chapitre est de rappeler les principaux principes qui ont été retenus pour définir ces Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée :

- sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation (dites AU) à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipement ;
- sur les secteurs actuellement non urbanisés et n'ayant aucun permis d'aménager amorcé par des permis de construire des zones urbaines des communes pôles (Revel, Sorèze et Saint-Félix-Lauragais) dont la surface est supérieure à 8000 m²

// Les types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) se divisent en trois types :

Les OAP sectorielles

Elles permettent l'organisation de l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer :



Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Les OAP sectorielles peuvent porter sur des secteurs de tailles plus ou moins importantes. Le Code de l'Urbanisme ne fixe ni taille minimale, ni taille maximale. La délimitation extérieure du secteur peut notamment être définie à la parcelle.

Le PLUi Lauragais Revel Sorézois compte 40 OAP dites sectorielles.

Les OAP secteur d'aménagement ou règlementaires

Les **OAP de secteur d'aménagement (ou sans règlement)** sont les OAP dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires. Elles garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD. Ces orientations comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Elles peuvent, à elles seules définir les orientations applicables à un secteur, à l'exclusion de tout ou partie des dispositions du règlement. Dans l'hypothèse où aucune disposition réglementaire n'existerait dans la zone, elles devraient alors disposer d'orientations minimales et

d'un schéma d'aménagement venant préciser les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (article R 151-8 du Code de l'Urbanisme). Ce contenu minimal ne doit pas aboutir à dénaturer les OAP qui doivent rester exprimées sous forme d'orientations et non sous forme de règles.

Les zones à urbaniser qui sont couvertes par une OAP secteur d'aménagement sont marquées d'un astérisque : AU*, AUxa*, AUxb*.

Le PLUi compte 16 OAP de secteur d'aménagement.

Les OAP thématiques

Pouvant couvrir une partie ou l'ensemble du territoire, les **OAP thématiques** mettent en cohérence des dispositions relatives

- à une politique particulière
- à un thème particulier.

Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au sein du PLUi, deux OAP thématiques ont été définies :

- **L'OAP thématique « Mobilités ».** Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD (*Objectif 5 « Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et proposer des alternatives à la voiture individuelle »*), de renforcer la place des mobilités douces au sein du territoire intercommunal. Elle est ainsi porteuse d'un projet de territoire qui favorise le développement d'un milieu environnant de qualité pour les déplacements quotidiens actuels et futurs des habitants, tout en dessinant un cadre de vie de qualité.
- **L'OAP thématique « Lac Saint-Ferréol ».** Elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD (*« Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse » ; p.18*), de renforcer la place du site de Saint-Ferréol.

// Principe de compatibilité

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) constituent **des principes opposables en termes de compatibilité** : les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme délivrées par la collectivité ne doivent pas remettre en cause ces orientations (principes de « non-contrariété »).

Ainsi, l'application des principes énoncés par les OAP permet une marge d'adaptabilité afin de répondre de manière plus fluide aux prérogatives des projets.

Comme le règlement et ses documents graphiques, les OAP ne sont pas seulement opposables aux projets soumis à autorisation d'urbanisme, mais, bien plus largement, à

l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

// Articulation avec le règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont complémentaires des dispositions du règlement écrit.



Le règlement fixe, sur les zones urbaines et à urbaniser, le cadre commun des règles à respecter sur l'ensemble du territoire en termes de nouvelles constructions et d'évolutions de l'existant.

Les OAP spatialisent certaines règles et aident à la mise en œuvre des orientations du PADD dans l'aménagement des secteurs de développement. De plus, elles permettent de mieux qualifier le projet d'aménagement sous-entendu par la création d'une zone AU et d'illustrer les attentes de la collectivité à l'attention des aménageurs.

Néanmoins, les OAP de secteur d'aménagement (valant règlement) ne sont pas complémentaires mais se substituent aux règlements des zones à urbaniser (AU).

2. L'organisation du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLUi Lauragais Revel Sorézois intègre un cahier d'Orientations d'Aménagement et du Territoire comportant :

- une partie introductive et applicable à des Orientations d'Aménagements et de Programmation sectorielles et secteurs d'aménagement présentes sur l'ensemble des communes. Elle vient présenter un référentiel de principes applicables sur ces secteurs dans l'objectif d'orienter les porteurs de projet en termes d'aménagement ;
- une partie présentant les OAP sectorielles et secteurs d'aménagement à vocation résidentielle et économique,
- une partie présentant les OAP dites thématiques.

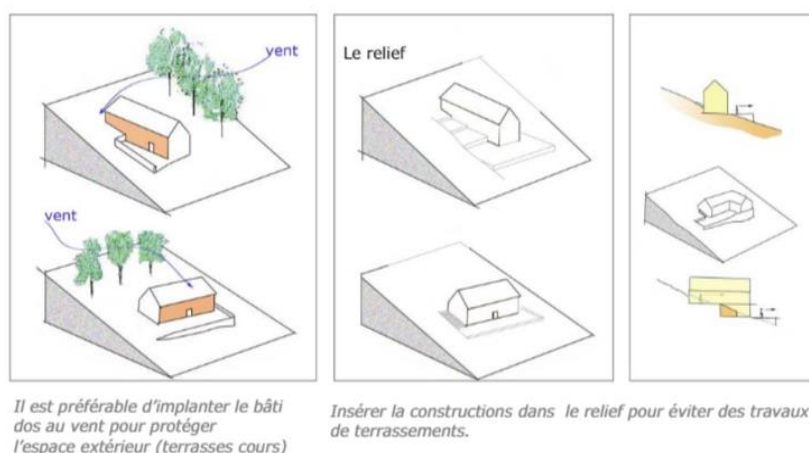
// Principes d'aménagement et de construction communs de chaque OAP

Dans un objectif de renforcement de la prise en compte de la qualité des espaces dans lesquels les secteurs d'OAP s'inscrivent, il a été créé, dans le cahier des OAP, une partie « Référentiel des principes applicables aux OAP » visant à illustrer les principes des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ce référentiel a pour **objectif de sensibiliser tout porteur de projet, tant professionnels ou particulier (ou toute entité / pétitionnaire qui souhaite aménager une zone) et ce sur l'ensemble des thématiques que questionne l'aménagement d'un secteur**. Ce référentiel se compose de plusieurs parties, à savoir :

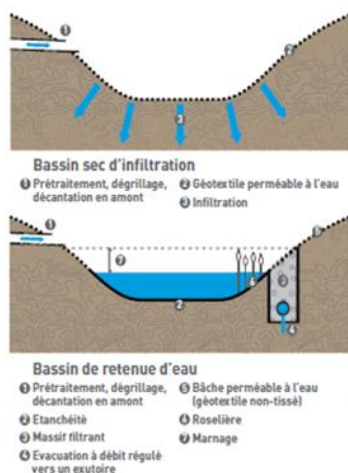
1/ Faire avec le paysage pour valoriser le caractère remarquable des entités paysagères du Lauragais et de la Montagne Noire

- **Exemple : s'insérer dans la topographie pour ne pas dénaturer le paysage**



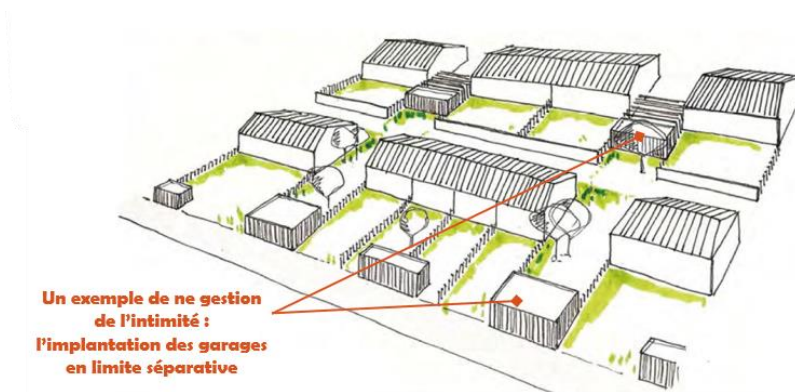
2/ Composer avec l'eau pour diminuer les impacts du ruissellement, limiter les risques de pollution des nappes souterraines ou encore lutter contre la saturation des réseaux d'assainissement

- **Exemple : les bassins à ciel ouvert**



3/ La composition parcellaire pour traiter les limites parcellaires de manière qualitative et pour intégrer les principes d'architecture bioclimatique dans la réflexion d'aménagement

- Exemple : implantation des garages en limite séparative pour garantir de l'intimité



4/ Composer les espaces publics pour aménager des voies hiérarchisées, fonctionnelles et au profit de la mobilité durable, pour composer une trame végétale diversifiée, favoriser les espaces de rencontre...

- Exemple : profil d'une voie et de ses abords



5/ Les niveaux de sensibilité architecturale et paysagère attendues pour garantir une bonne insertion des projets dans leur environnement, pour orienter les porteurs de projet en termes de gabarit ou/et matériaux souhaités au sein des futurs projets.

Dans un objectif de proposer des secteurs de développement adaptés à chaque spécificité du contexte territorial, les schémas d'aménagement des OAP du PLUi Lauragais Revel Sorèzois ont été conçus selon plusieurs grands principes d'aménagement :

Composer et organiser des lieux de vie bien intégrés dans leur environnement et dans les paysages proches et lointains :

- Organiser les espaces communs, les voiries internes et le découpage des lots en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage : courbes de niveaux, massifs boisés, alignements d'arbres, cours d'eau, cônes de vues sur les grands paysages / éléments de patrimoine, ...).
- Intégrer le projet à son environnement en traitant les limites du lotissement : celles en interface avec le voisinage et celles situées à l'intérieur du lotissement, entre espaces communs et espaces privés. Ces limites pourront être traitées par exemple par des plantations composées d'essences locales et/ou murets de pierres.
- Concevoir le projet en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles et en s'adaptant aux caractéristiques spécifiques des bourgs ou hameaux auquel il s'accroche.

Composer et organiser des lieux de vie prenant en compte les enjeux spécifiques liés aux sites de projets

- Les OAP de secteurs mentionnent certains enjeux spécifiques aux sites de projet qui doivent être pris en compte dans la conception des projets d'aménagement et de construction : enjeux paysagers, environnementaux, liés à la topographie du terrain, à une greffe urbaine, à la composition urbaine...

Composer et organiser des lieux de vie attractifs répondant aux besoins des habitants :

- Organiser les espaces communs partagés en s'attachant à leur fonctionnalité au regard des usages futurs et en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles. Les espaces communs partagés peuvent répondre à différents usages à la fois : circulation des véhicules (retournement), stationnement, espaces de convivialité et de détente.
- Organiser les accès et voies de desserte de la zone en s'attachant à la fonctionnalité, à la fois interne et externe de la zone.
- Prévoir des cheminements doux (piétons, vélos) en tant que liens privilégiés de connexion avec les quartiers avoisinant, le centre-bourg, les hameaux, les équipements et services.
- Travailler le découpage parcellaire et l'implantation des constructions en prenant en considération :
 - la topographie du terrain naturel,
 - les principes du bioclimatisme,
 - la gestion de l'intimité des espaces privés,
 - l'absence d'espace résiduel sans fonction.
- Traiter les espaces de transition entre les secteurs habités et les espaces agricoles ou d'activités pour limiter les risques de conflit d'usages. Il s'agit de préserver ou de créer des espaces verts non bâtis ou des haies bocagères en limite de zone.

- Préserver ou aménager des espaces verts en réponse aux enjeux de biodiversité ou de traitement des espaces de transition.
- Gérer l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement en limitant les surfaces imperméabilisées affectées aux accès, à la circulation et au stationnement et en favorisant l'infiltration sur le terrain du projet.
- Proposer une offre diversifiée d'habitat :
 - en termes de mixité sociale : prévoir plusieurs tailles de lots, locatif, accession à la propriété, ...
 - en termes de mixité urbaine : favoriser la diversité de la typologie du bâti (logements individuels, collectifs, habitat groupé, ...)
- Anticiper l'évolution future de la zone, notamment en termes d'accès.

// Les OAP thématiques

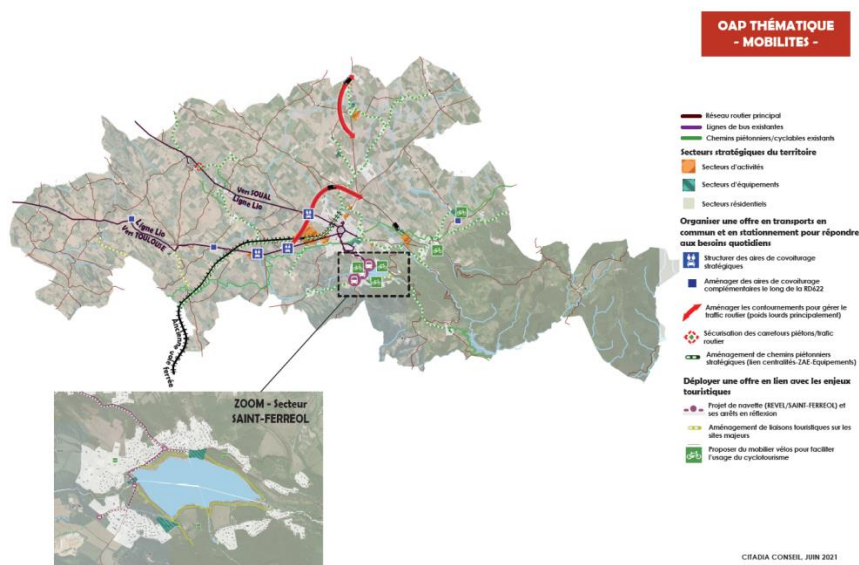
OAP Mobilités

Dans une volonté de connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et des alternatives à la voiture individuelle (Objectif 5 PADD), la communauté de communes Lauragais Revel Sorézois a souhaité mener une réflexion sur la question des mobilités douces destinées aux administrés et usagers du territoire.

C'est dans ce contexte que cette OAP a été conçue. Elle permet de disposer d'une vision élargie des cheminements piétons existants et projetés à l'échelle du territoire communal afin de relier les principaux pôles générateurs de déplacements et encourager les pratiques de mobilités durables.

Elle permet aussi d'établir un constat sur le maillage piétons-cycles existant et le maillage à poursuivre selon les besoins touristiques et quotidiens afin de promouvoir les modes actifs. Certains de ces principes de liaisons douces sont confortés par les OAP des zones à urbaniser et aussi par des emplacements réservés qui garantissent la maîtrise foncière publique parfois nécessaire à l'opérationnalité des aménagements projetés.

L'intérêt de cette OAP thématique réside particulièrement dans sa vision globale des déplacements doux à l'échelle communale et dans sa volonté d'assurer un maillage intégral et optimal du territoire.

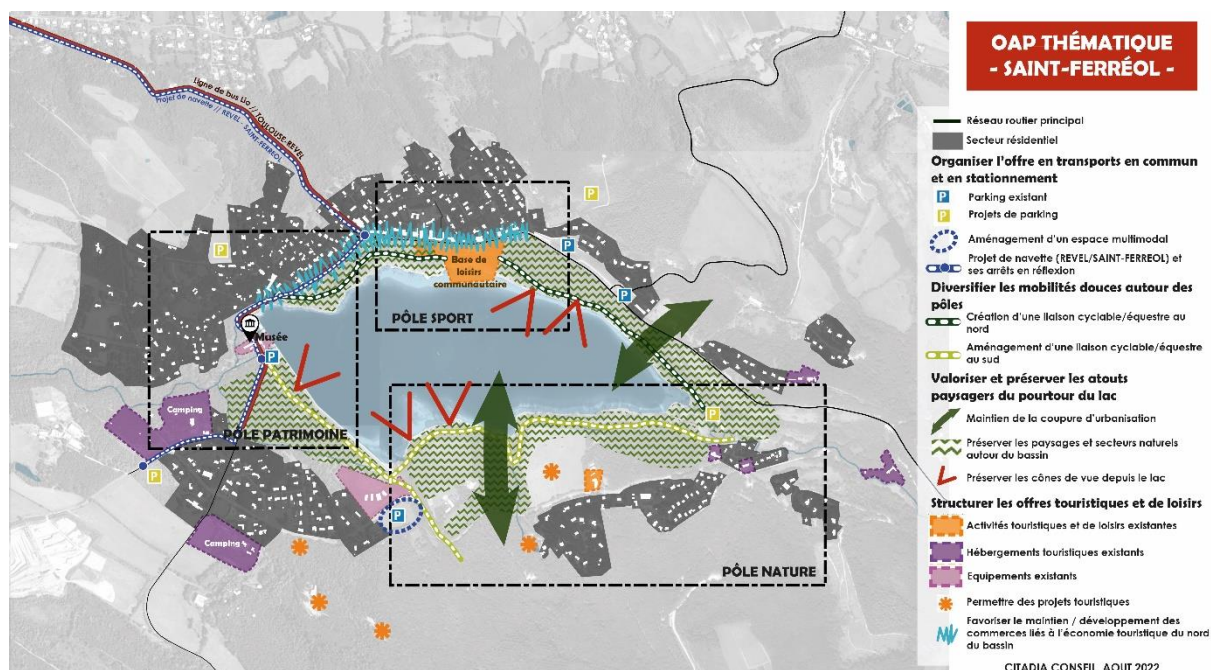


OAP Lac de Saint-Ferréol

L'OAP du « Lac de Saint-Ferréol répond aux ambitions du PAD, notamment l'objectif 2 de l'Axe 2 « Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse. Pour répondre à cette ambition, cette OAP traite de plusieurs domaines : la mobilité et l'accessibilité, la déclinaison de la stratégie touristique, le paysage... Elle s'appuie les orientations suivantes :

- Affirmer le site de Saint-Ferréol comme polarité touristique du territoire ;
- Préserver le patrimoine et le paysage de l'eau et des sources du Canal du Midi (rivière du Sor, Rigole de la Plaine, Rigole de la Montagne, Lac de Saint-Ferréol...) et les enjeux économiques (tourisme, loisirs, agriculture...) qui y sont associés.
- Structurer et poursuivre la valorisation du site Saint-Ferréol ;
- Valoriser la Rigole de la Plaine, la Rigole de la Montagne et le lac de Saint-Ferréol ainsi que leurs abords.

Cette OAP offre un premier aperçu des volontés stratégiques du territoire sur ce site stratégique

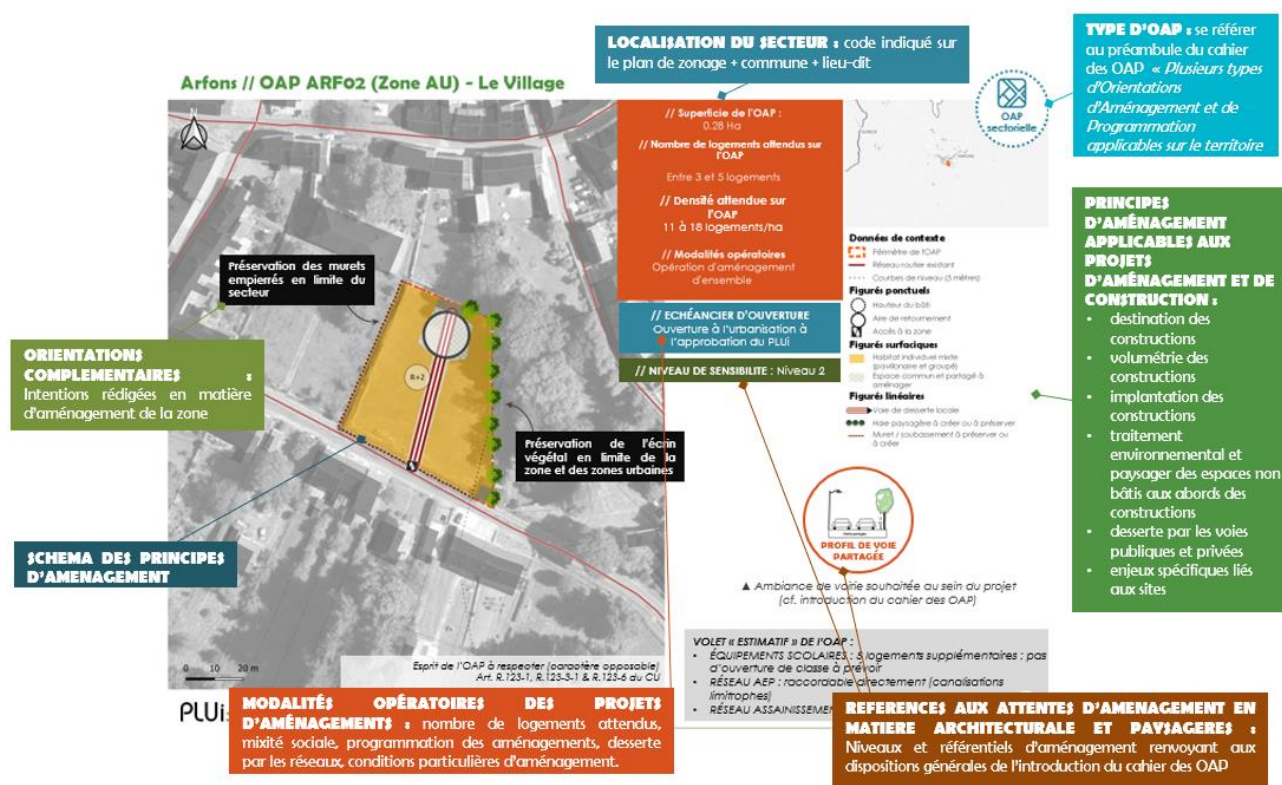


//Les OAP sectorielles et les OAP de secteur d'aménagement

Les OAP ne couvrent pas qu'uniquement des zones à urbaniser (AU). Certaines couvrent des zones urbaines (U) ce qui traduit une volonté de limiter l'étalement urbain en renforçant l'enveloppe urbaine existante, notamment par un comblement des dents creuses de grande superficie (supérieure à 8000m²). Le choix de définir des OAP sur ces dents creuses s'explique par la volonté de garantir un aménagement qualitatif et maîtrisé en matière d'objectifs de densité.

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation sont toutes couvertes par une OAP car il s'agit d'une obligation légale. Cela permet de bien encadrer et guider l'aménagement de ces secteurs. Pour certains d'entre eux, l'OAP vaut règlement (OAP de secteur d'aménagement) afin de donner une place plus grande à l'urbanisme de projet sur des secteurs complexes ou à enjeux particuliers.

Structuration des OAP dites sectorielles



Objectifs et principes d'aménagement des OAP

Les OAP ont été élaborées en poursuivant les objectifs suivants, cohérents avec les orientations du PADD :

- Promouvoir une urbanisation cohérente et mesurée, en lien avec les quartiers limitrophes.
- Favoriser la perméabilité à travers les quartiers.
- Faciliter les connexions entre les projets et l'existant.
- Connecter les opérations aux zones urbanisées existantes.
- Connecter les cheminements pour modes doux aux liaisons douces existantes, aux transports en commun et/ou aux polarités principales.

- Programmer la densification des secteurs stratégiques.
- Promouvoir une diversité de typologie du bâti.
- Favoriser l'intégration paysagère des projets urbains.
- Améliorer la qualité du cadre de vie.
- Réduire l'effet de densité en aménageant des espaces publics et des espaces végétalisés vecteur de lien social.
- Favoriser la mixité sociale pour répondre aux objectifs du SCoT Lauragais.

Les OAP visent à promouvoir une **urbanisation cohérente et raisonnée**, en lien avec les quartiers limitrophes.

Un travail de « couture » est proposé à travers les OAP entre les nouveaux quartiers et les tissus existants. Les densités, les liaisons et les espaces tampons, ... visent à intégrer les projets à leur environnement proche.

Des principes de desserte et de voirie sont fixés par les schémas d'aménagement définis pour chaque secteur. L'objectif des prescriptions relatives à l'organisation des voies internes et des accès est de permettre la réalisation de coutures viaires entre les nouveaux quartiers et les tissus existants.

Ces principes sont fixés de manière à limiter le recours à des placettes de retournement qui ne permettent pas une insertion optimale des nouveaux sites d'urbanisation ni un développement cohérent sur le plus long terme. Les accès et voiries sont donc généralement, et ce dans la mesure du possible, définis sous forme de « boucle » qui favorisent la perméabilité à travers les quartiers. Le profil des voiries est adapté à la taille de l'opération et aux voiries existantes. La hiérarchisation des voies permet de faciliter les connexions entre le projet et l'existant.

Les opérations les plus conséquentes, intègrent des principes de liaisons douces, permettant de connecter les opérations aux zones urbanisées existantes. Les cheminements modes doux se connectent principalement aux liaisons douces existantes et/ou aux centres-bourgs proposant une offre de services et de commerces.

Les formes bâties des OAP visent une certaine cohérence avec les secteurs urbains environnants. Une densification est programmée sur certains secteurs stratégiques.

Afin de favoriser une intégration paysagère des projets, des mesures sont mises en place dans les OAP. Des espaces tampons enherbés ainsi que des haies végétalisées sont programmées en frange.

La plantation d'arbres et de bosquets au sein des opérations et/ou le long des voies participe au maintien de la qualité du cadre de vie.

Dans une même optique de développement du cadre de vie, en participant à la création de lien social entre les habitants, certaines OAP, s'appliquant sur des secteurs stratégiques, prévoient la création d'espaces communs/partagés (espaces d'aménité, espaces verts, ...).

Au sein des OAP prévoyant l'accueil de logements collectifs et/ou groupés, des places de stationnement sont aménagées sur les espaces publics et/ou le long de voies afin de répondre aux besoins des visiteurs et/ou des habitants. Des espaces publics et espaces végétalisés sont aménagés dans les projets les plus denses.

Certaines OAP, situées majoritairement en secteur urbain et intégrant des bâtiments collectifs/intermédiaires fixe un taux minimum de logements locatifs afin de favoriser la mixité sociale.

3. Bilan des OAP

// Surfaces des secteurs d'OAP par communes

COMMUNES	OAP A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT		OAP A VOCATION PRINCIPALE D'ECONOMIE ET/OU D'EQUIPEMENT	Surfaces brutes totales des OAP toutes vocations confondues (en ha)
	Surface brute des OAP (en ha)	Dont surface nette * (en ha)	Surface brute des OAP (en ha)	
ARFONS	0,28	0,30	0,10	0,38
BELLESSERRE	0,82	0,65	/	0,82
BELESTA-EN-LAURAGAIS	0,31	0,25	/	0,31
BLAN	3,14	2,50	7,25	10,39
CAHUZAC	/	/	/	/
DURFORT	0,92	0,73	/	0,92
GARREVAQUES	/	/	/	/
JUZES	/	/	/	/
LE FALGA	/	/	/	/
LES BRUNELS	0,39	0,31	/	0,39
LE VAUX	1,04	0,83	/	1,04
LEMPAUT	3,20	2,60	/	3,20
MAURENS	0,48	0,39	/	0,48
MONTEGUT-LAURAGAIS	2,65	2,12	0,48	3,13
MOURVILLES-HAUTES	1,48	1,18	/	1,48
MONTGEY	1,28	1,02	/	1,28
NOGARET	1,37	0,09	/	1,37
PALLEVILLE	2,5	2	/	2,5
POUDIS	/	/	/	/
PUECHOURSI	0,34	0,27	/	0,34
REVEL	26,05	20,9	47,64	73,69
ROUMENS	/	/	/	/
SAINT-AMANCET	1,29	1,03	/	1,29
SAINT-FELIX-LAURAGAIS	4,63	3,8	3,61	8,24
SAINT-JULIA	0,95	0,76	/	0,95
SOREZE	5,1	4,08	4,02	9,12
VAUDREUILLE	1,35	1,08	/	1,35
LES CAMMAZES	/	/	/	/
TOTAL	59,57	46,89	63,1	122,6

* -20% en lien avec la gestion VRD au sein des zones OAP.

// Nombre de logements prévus et densité des OAP

Communes	OAP à vocation d'habitat	PROGRAMMATION ATTENDUE EN NOMBRE DE LOGEMENTS (OAP à vocation d'habitat)		Nombre total de logements attendus	DENSITES ATTENDUES		TEMPORALITE D'OUVERTURE
		Habitat individuel	Habitat collectif / intermédiaire		Densité nette moyenne (en ha)	Surface nette totale (en ha)	
ARFONS	ARF01	6 à 10	/	6 à 10	20 à 33	0,28	A l'approbation du PLUi
	ARF02						
BELLESSERTRE	BELS01	7 à 10	/	7 à 10	12 à 15	0,66	A l'approbation du PLUi
BELESTA-EN-LAURAGAIS	BELA01	4 à 7	/	4 à 7	16 à 24	0,25	A l'approbation du PLUi
BLAN	BLA01	14 à 18	22 à 35	36 à 53	14 à 21	2,50	Secteur A, B, C : à l'approbation du PLUi Secteur D : Ouverture à l'urbanisation en 2030
CAHUZAC	/	/	/	/	/	/	/
DURFORT	DUR01	11 à 12	/	11 à 12	14 à 15	0,78	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
	DUR02						à partir de 2030
GARREVAQUES	/	/	/	/	/	/	/
JUZES	/	/	/	/	/	/	/
LE FALGA	/	/	/	/	/	/	/
LES BRUNELS	LBR01	5 à 7	/	5 à 7	16 à 22	0,31	A l'approbation du PLUi
LE VAUX	LVA01	8 à 12	/	8 à 12		0,83	A l'approbation du PLUi
LEMPAUT	LEM01	19 à 29	14 à 18	33 à 47	13 à 18	2,60	Secteur A : à partir de 2030

							Secteur B : à partir de 2026
	LEM02						Secteur C : à l'approbation du PLUi
							Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2030
	LEM03						A l'approbation du PLUi
MAURENS	MAU01	3 à 5	/	3 à 5	8 à 13	0,39	à l'approbation du PLUi
MONTEGUT-LAURAGAIS	MLA02	43 à 50	/	43 à 50	20 à 24	2,12	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteurs B & C : à partir de 2026
MOURVILLES-HAUTES	MOU01	15 à 22	/	15 à 22	13 à 19	1,18	A l'approbation du PLUi
	MOU02						Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
MONTGEY	MON01	9 à 15	/	9 à 15	9 à 15	1,02	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
NOGARET	NOG01	7 à 10	/	7 à 10	12 à 17	0,59	A l'approbation du PLUi
	NOG02						
PALLEVILLE	PAL02	18 à 22	/	18 à 22	7 à 9	2	A l'approbation du PLUi
POUDIS	/	/	/	/	/	/	/
PUECHOURS	PUE01	4 à 5	/	4 à 5	15 à 18	0,27	A l'approbation du PLUi
REVEL	REV01	332 à 452	116 à 147	451 à 599	23 à 30	20,2	A partir de 2026
	REV04						A l'approbation du PLUi
	REV05						Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2030
	REV06						À partir de 2026

	REV07						À partir de 2030
	REV08						A partir de 2030
	REV12						Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
	REV13						Secteur A : A partir de 2026 Secteur B : A partir de 2030
	REV14						Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à l'urbanisation à partir de 2030
	REV15						A partir de 2030
	REV16						A partir de 2026
	REV17						A partir de 2026
ROUMENS	/	/	/	/	/	/	/
SAINT-AMANCET	SAM01	14 à 17	/	14 à 17	14 à 16	1,03	Secteur A : après mise en service STEU Secteurs B : Ouverture à partir de 2026 Secteur C : Ouverture à partir de 2030
SAINT-FELIX-LAURAGAIS	SFE02	25 à 48	20 à 24	45 à 72	14 à 22	3,3	Secteur A : à partir de 2026 Secteur B : à partir de l'approbation du PLUi Secteur C : à partir de 2030
	SFE04						à partir de 2030
	SFE05						à partir de 2030
	SFE06						à partir de 2026
SAINT-JULIA	SJU01	11 à 15	/	11 à 15	14 à 20	0,76	A l'approbation du PLUi
SOREZE	SOR01						A l'approbation du PLUi

	SOR02	76 à 107	22 à 30	98 à 137	24 à 33	4,08	A partir de 2030
	SOR03						A partir de 2030
	SOR04						A l'approbation du PLUi
	SOR05						A l'approbation du PLUi
	SOR06						A l'approbation du PLUi
	SOR08						A partir de 2030
	SOR09						A partir de 2030
VAUDREUILLE	VAU01	10 à 14	/	10 à 14	9 à 13	1,08	Secteur A : A l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
LES CAMMAZES	/	/	/	/	/	/	/

// Traduction des objectifs du PADD à travers les OAP

OBJECTIFS DU PADD		DISPOSITIONS DES OAP
AXE 1 MAINTENIR LE CADRE DE VIE QUALITATIF DU TERRITOIRE LAURAGAIS REVEL SOREZOIS	OBJECTIF 1 // Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	- Les OAP proposent des opérations plus denses que les projets constatés à ce jour sur l'intercommunalité du fait notamment des objectifs de modération de la consommation d'espace. - Dans l'organisation des futurs « quartiers » il a été privilégié des formes urbaines réinterprétant les codes des bâtis typiques des bourgs et formes urbanistiques existantes spécifiques au contexte local. - La localisation préférentielle des secteurs de développement près des centres-bourgs permet de conforter les équipements de proximité qui y sont présents. Permettant l'accueil de nouveaux résidents, ces nouveaux quartiers participent au développement de l'offre locale. Le réseau de cheminement a également été réfléchi afin de faciliter au mieux l'accès à ces équipements.
	OBJECTIF 2 // Un parc de logements attractif et adapté à la diversité des ménages du territoire	- Dans les OAP des polarités, une diversification des formes d'habitat est proposée. - La programmation des OAP inclut des bâtis collectifs, intermédiaires, individuels groupés ou isolés. - Le règlement impose une servitude de mixité sociale pour les opérations de logements supérieurs à 2 000 m² : elles doivent comprendre au moins 30% de logements sociaux. Dans l'OAP REV04, la part de logements sociaux exigée atteint même 50%. Cette disposition pourrait permettre la réalisation d'environ 230 logements sociaux, sur les 300 fixés comme objectif par le PADD. Le solde sera produit par les projets qui aboutiront dans les 1^{er} mois suivants l'approbation du PLUi (plusieurs dizaines sur la commune de Revel), par la réalisation de logements sociaux hors des OAP (dans le cadre d'une opération ponctuelle dans le tissu urbain par exemple) ou encore par le conventionnement de logements existants.

	OBJECTIF 3 // Revaloriser les centres-bourgs, facteur d'attractivité territoriale	Des OAP sont insérées au sein des zones urbanisées. Elles permettent de réinvestir des secteurs de délaissés urbains et densifier le tissu urbain existant.
	OBJECTIF 4 // Le grand paysage comme valeur ajoutée	- Les cônes de vues, l'intégration paysagère, la topographie sont des éléments pris en considération dans l'objectif d'intégrer les opérations à leur environnement. - La végétation existante est préservée si elle représente un intérêt paysager ou de biodiversité.
	OBJECTIF 5 // Préserver les ressources naturelles et écologiques	- Aucune zone à urbaniser n'a été délimitée sur des secteurs identifiés en milieux remarquables notamment en réservoirs de biodiversité. - La desserte en réseaux a été prise en compte dans les choix de délimitation des zones à urbaniser. - Les risques sont pris en compte lors de la définition des projets. L'assainissement et la sensibilité des milieux ont aussi été étudiés afin de bâtir les zones les plus propices et les moins impactantes. - Le règlement des zones urbaines et à urbaniser accueillant des OAP inclut des règles sur la gestion des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales. - Les schémas des OAP mettent en œuvre des éléments permettant de réduire et d'éviter les risques et nuisances par des aménagements tels que des noues, des bassins de rétention, des retraits par rapport aux grands axes, des traitements végétaux et clôtures perméables, ...

OBJECTIFS DU PADD		DISPOSITIONS DES OAP
AXE 2 AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SES ATOUTS	OBJECTIF 1 // Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité	• Certaines OAP concernent la création d'équipements publics, favorisant une mixité fonctionnelle au sein de ces futurs secteurs de développement. • Les OAP concernent également les futures zones à vocation économique. • Les règles associées aux zones urbaines et à urbaniser à vocation économique permettent d'encadrer la structuration de l'activité économique attendue selon les secteurs. En appui avec le schéma de principe de l'OAP, elles proposent des aménagements favorisant la création de zones d'activités qualitatives (végétalisation, implantation du bâti, ...).
	OBJECTIF 2 // Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse	
	OBJECTIF 3 // Tendre vers une autonomie énergétique du territoire	• Les franges urbaines / agricoles sont traitées par des zones tampons et la création de haies afin de limiter les conflits d'usages d'une part et d'enrichir la trame verte urbaine d'autre part.
	OBJECTIF 4 // Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives	
	OBJECTIF 5 // Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et par un accès au numérique de qualité	• Les schémas des OAP intègrent une trame viaire et de cheminements doux, ainsi que des espaces de stationnements si nécessaires. L'objectif est de fluidifier les déplacements et de favoriser l'usage des modes doux. Pour certains secteurs, qui nécessitent plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, des emplacements réservés ont été positionnés afin de gérer la faisabilité des opérations résidentielles pressenties.

4

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

1. Organisation générale des pièces du règlement

Les élus du territoire de Lauragais Revel Sorézois ont fait le choix de se lancer dans la mise en place d'un document modernisé en lien avec l'application de la réforme de modernisation des PLU qui va progressivement contribuer à la simplification et la clarification de leur contenu, afin de mieux traiter les enjeux nationaux et locaux.

Le règlement du PLUi se structure autour :

- d'un **document graphique** où figurent les différentes zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) définies sur le territoire intercommunal et auxquelles se superposent l'ensemble des prescriptions et informations particulières :
 - Les Emplacements Réservés (L 151-41 du Code de l'Urbanisme).
 - Les bâtiments susceptibles de changer de destination (L 151-11 du Code de l'Urbanisme).
 - Les éléments identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme.
 - Les Espaces Boisés Classés (EBC).
 - Les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- d'un **règlement écrit** venant fixer les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal. Il fixe aussi les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par **huit articles** s'organisant de la manière suivante :

CHAPITRE I // Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

- **ARTICLE I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**
 - Dispositions générales,
 - Destinations et sous-destination des constructions autorisées et interdites.
- **ARTICLE I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**
 - Mixité fonctionnelle,
 - Mixité sociale.

CHAPITRE II // Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **ARTICLE II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**
 - Hauteur des constructions
 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées,
 - Implantation par rapport aux limites séparatives,
 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
 - Emprise au sol des constructions.
- **ARTICLE II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - Adaptation des volumes,
 - Terrassements et exhaussements,

- Façades des constructions, extensions et annexes,
- Ouvertures et menuiseries,
- Toitures,
- Clôture,
- Travaux sur les éléments bâtis à préserver identifiés dans le document graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **ARTICLE II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions**
 - Surfaces non imperméabilisés ou éco-aménageables,
 - Dispositifs de gestion des eaux pluviales et de ruissellement,
 - Espaces libres et de plantations,
 - Espaces boisés classés,
 - Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme,
 - Espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **ARTICLE II-4 : Stationnement**
 - Dispositions générales,
 - Stationnements liés aux logements,
 - Stationnement des deux roues,
 - Local deux roues/poussette,
 - Traitement environnemental et paysager des espaces de stationnement.

CHAPITRE III // Equipements et réseaux

- **ARTICLE III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**
 - Accès
 - Voirie de desserte publique ou privée
 - Article III-2 : Desserte par les réseaux
 - Dispositions générales
 - Eau potable
 - Assainissement des eaux usées
 - Eaux pluviales
 - Electricité et réseaux de télécommunication
 - Collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques. Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

2. Les principaux éléments de la traduction réglementaire en lien avec les axes du PADD

AXE 1 | MAINTENIR LE CADRE DE VIE QUALITATIF DU TERRITOIRE LAURAGAIS REVEL SOREZOIS

OBJECTIF 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN ORGANISE, QUI PRESERVE LES SPECIFICITES COMMUNALES

- ▶ Définition des besoins en logements basée selon le calcul du point mort permettant d'estimer le besoin à construire à population constante pour les prochaines années.
- ▶ Proposition de plusieurs scénarios de développement, incluant le calcul du point mort, conduisant à des clefs de répartition du besoin à l'échelle du territoire intercommunal, axé dans une logique de complémentarité, tout en renforçant l'armature urbaine du territoire.
- ▶ Répartition de la production de logements par densité différenciée permettant de prendre en compte les logiques d'organisation du territoire et de proposer une diversité de produit en fonction des spécificités locales sur le territoire.
- ▶ Retranscription des besoins en nouveaux logements dans les zones urbaines, dans les parties en densification urbaine et en zones à urbaniser.
- ▶ Délimitation des zones urbaines et à urbaniser à l'échelle de la commune en respectant la méthodologie suivante :
 - identification d'une centralité principale à conforter / développer,
 - identification d'une ou plusieurs centralités secondaires à conforter lorsque les conditions le justifient (localisation, réseaux, ...),
 - appui sur les voiries et réseaux existants ou en projet en limite urbaine directe pour les extensions.
- ▶ Priorisation du développement urbain dans ou à proximité immédiate des centres-bourgs et centres-villes.
- ▶ Mobilisation de secteurs de développement situés au sein des tissus urbains existants (zone à urbaniser dites enchâssées).
- ▶ Volonté intercommunale de préservation des terres agricoles par la définition d'une implantation stratégique de zones de développement urbain autour des entités bâties existantes.
- ▶ Lutte contre l'étalement urbain en favorisant la revitalisation des centres-bourgs.

OBJECTIF 2 : UN PARC DE LOGEMENTS ATTRACTIF ET ADAPTE A LA DIVERSITE DES MENAGES DU TERRITOIRE

- ▶ La mixité sociale est favorisée en imposant la réalisation d'au moins 30% logements sociaux pour les opérations supérieures à 2 000 m². Cette disposition concernera évidemment davantage les communes pôles qui accueilleront les opérations les plus importantes mais d'autres communes (comme Blan et Lempaut), du fait de leurs OAP, contribueront à produire des logements sociaux.

- ▶ Les OAP définissent des formes urbaines et typologies de logements diversifiées afin de faciliter le parcours résidentiel des habitants et de développer la diversité de l'offre.
- ▶ Il est fait application de l'article L 151-12 du Code de l'urbanisme permettant aux bâtiments d'habitation existants de faire l'objet d'évolutions, en zones agricoles et naturelles. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et extensions permettant de lutter contre la vacance et la dévaluation des biens.

OBJECTIF 3 : REVALORISER LES CENTRES-BOURGS, FACTEUR D'ATTRACTIVITE TERRITORIALE

- ▶ Le document analyse la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- ▶ Des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont utilisées pour toutes extensions urbaines permettant d'encadrer des densités minimales à respecter.
- ▶ Il est fait application du Droit de Préemption Urbain (DPU) permettant à la collectivité d'avoir priorité pour agir sur le foncier, notamment dans le cadre du renouvellement urbain.
- ▶ Utilisation des articles L 151-17 à 25 du Code de l'urbanisme dans le règlement écrit afférent à la qualité du cadre de vie dans toutes les zones.
- ▶ Rédaction de règles spécifiques aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.
- ▶ Mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles avec un volet « principes patrimoniaux et paysagers » pour chaque zone à urbaniser.
- ▶ Il est fait application de l'article R 151-37 4° du Code de l'Urbanisme permettant d'identifier les quartiers, îlots, et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le règlement y interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitat pour maintenir des points de commerces de proximité dans les centres-bourgs et centres-villes.
- ▶ Le règlement encourage la mixité fonctionnelle des centres-bourgs et des faubourgs en permettant l'installation et la poursuite d'activités compatibles avec la proximité d'habitations au sein des espaces urbanisés dans les zones Ub1, Ub2, Uc1, Uc2 et Uh.

OBJECTIF 4 : LE GRAND PAYSAGE COMME VALEUR AJOUTEE

- ▶ Identification d'une zone Ntvb correspondant aux secteurs du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt.
- ▶ Identification au sein du PLUi d'une zone Ap pour préserver et valoriser les vues vers les villages.
- ▶ Mise en place de zones agricoles et naturelles restreignant la constructibilité en limitant les constructions et installations autorisées par le Code de l'urbanisme.

OBJECTIF 5 : PRESERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET ECOLOGIQUES

- Prise en compte de la Trame Verte et Bleue au sein de la déclinaison réglementaire et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- Utilisation de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme en délimitant les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Utilisation de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme en classant les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier.
- Utilisation de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme en délimitant les sites et secteurs à protéger par la mise en place d'une trame jardin à l'intérieur des zones urbaines en identifiant des continuités d'espaces ouverts, de transitions ou d'aération. Le règlement écrit encadre les constructions autorisées et y interdit toute nouvelle construction principale.
- Choix de localisation des zones de développement guidés par la prise en compte des risques et nuisances connus et/ou prévisibles.

AXE 2 | AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN S'APPUYANT SUR SES ATOUTS**OBJECTIF 1 : UNE ACTIVITE ECONOMIQUE STRUCTUREE AUTOUR D'UNE STRATEGIE COMMUNE ET DES SAVOIR-FAIRE DE QUALITE**

- Des Sites de Taille et de Capacité Limité (STECAL) sont inclus au projet de PLUi, permettant d'autoriser certaines constructions en zones agricoles et naturelles. Cependant, l'implantation, la hauteur et l'emprise au sol y sont fortement limitées par le PLU conformément à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme afin de préserver l'environnement.
- Les projets visant à sécuriser ou faciliter les mobilités (viaires, cycles, pédestres, stationnement, aires de covoiturage, ...) ont aussi été traduits à travers des emplacements réservés.
- Le zonage délimite des zones Ue, spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour asseoir leur existence et faciliter leur développement.
- La réglementation appliquée au sein du PLUi permet la réalisation d'équipements publics dans la majorité des zones. L'émergence de nouveaux projets communaux ou intercommunaux ne sera donc pas freinée.

OBJECTIF 2 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE EN MOBILISANT UNE ECONOMIE TOURISTIQUE PORTEUSE

- Afin de permettre le développement des activités touristiques et de loisirs, des STECAL ont été positionnés sur les secteurs concernés.

- Le zonage délimite des zones Ut, spécifiquement dédiées aux activités touristiques afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs de développement.
- Des STECAL de type Nt, Ntc et NI identifient la présence d'activités existantes ou en projet en dehors des espaces urbanisés leur offrant des possibilités de développement mesuré. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions.
- Le zonage identifie les anciennes constructions agricoles pouvant bénéficier d'un changement de destination notamment à vocation de gîtes ruraux pour permettre la concrétisation de projets privés.

OBJECTIF 3 : TENDRE VERS UNE AUTONOMIE ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

- Conformément au Grenelle II de l'environnement, le règlement écrit ne va pas à l'encontre de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (GES), à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables.
- Les articles R.111-23 et 24 correspondant aux performances environnementales et énergétiques continuent de s'appliquer nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du règlement écrit.
- Le règlement écrit facilite la mise en œuvre de travaux de rénovation œuvrant à une amélioration de la performance environnementale des bâtiments existants.
- Le règlement écrit autorise l'insertion de panneaux solaires sur les toitures. Il encadre également les éléments techniques extérieurs de type réservoirs, cheminées, machinerie, chaufferie, pylônes, ...).
- En zone Atvb, les parcs agro-voltaïques sont admis sous condition (notamment de permettre le passage de la faune en limitant l'engrillagement du site). Cette disposition s'inscrit dans l'esprit de la Loi relative à l'accélération des énergies renouvelables qui a été votée début 2023.
- Le règlement facilite le développement de quartiers durables sur le territoire en autorisant la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatisme.
- Un zonage Nrf a été institué pour permettre la valorisation des friches naturelles, notamment par l'implantation de parcs photovoltaïques. C'est le cas sur la commune de Sorèze.

OBJECTIF 4 : PERENNISER L'AGRICULTURE EN LUI OFFRANT DE NOUVELLES PERSPECTIVES

- Le PLUi identifie une zone agricole spécifiquement dédiée à l'activité agricole dans son ensemble.
- Les grands espaces agricoles sont préservés par un zonage agricole et le règlement permet le développement des activités agricoles en zone A, Atvb et Ap sous réserve de respecter, pour ces deux dernières zones, les enjeux écologiques et paysagers.
- Une zone naturelle est identifiée autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

OBJECTIF 5 : CONNECTER LE TERRITOIRE PAR DES OFFRES DE TRANSPORTS DIVERSIFIÉ

- ▶ Possibilité d'avoir recours à la délimitation d'emplacements réservés tels que définis à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme. Leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés.
- ▶ Les OAP sont utilisées pour assurer un développement des liaisons douces à l'intérieur des zones de développement, en complément des cheminements doux existants ou projetés à proximité.
- ▶ Les communes assurent une politique de développement de l'offre par la mise en place d'emplacements réservés destinés à créer des cheminements piétons.

3. Organisation du zonage

Les différents types de zones

Le règlement graphique du PLUi, ou « plan de zonage », se décompose en quatre catégories, déclinées en zones et en secteurs aux règles différentes, visant à considérer les enjeux du territoire et à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le zonage comprend quatre différents types de zones ayant chacune une vocation différente :

- Zone Urbaine : « zone U ».
- Zone A Urbaniser : « zone AU ».
- Zone Agricole : « zone A ».
- Zone Naturelle : « zone N ».

Chaque zone est déclinée en sous-secteurs correspondant à une vocation particulière et dans lesquelles s'appliquent des règles écrites différentes (Ua, Ub, Ap, Nt, ...).

Au sein des zones agricoles et naturelles, ont été définis des sous-secteurs N indicés correspondant à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, dits STECAL. Ces secteurs indicés de STECAL sont à dissocier des secteurs naturels et agricoles indicés (Ap, Atvb, Nc, ...). Ces secteurs de STECAL sont régis par l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme et correspondent à des espaces isolés au sein des espaces agricoles ou naturels où la constructibilité est autorisée sous réserve d'être limitée et dans les règles.

Le règlement du PLUi précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de ces secteurs de STECAL.

ZONES URBAINES (U)	DESTINATION DE LA ZONE
Ua	Centres-villes et centres-bourgs
Ub	Extensions urbaines des centres-villes
Ub1	Extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées
Ub2	Extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées – enjeux touristiques
Uc1	Gestion de l'existant des extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées
Uc2	Gestion de l'existant des extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées - constructibilité limitée
Uh	Hameaux historiques
Ue	Secteurs d'équipements d'intérêt collectif
Uj	Secteurs de jardins
Us	Secteurs d'hébergements spécifiques
Ul	Secteurs d'équipements de loisirs
Ut	Secteurs d'activités touristiques
Uxa	Secteurs d'activités économiques à vocation artisanale et industrielle
Uxb	Secteurs d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale

ZONES A URBANISER (AU)	DESTINATION DE LA ZONE
AU	Zone à urbaniser à vocation résidentielle avec mixité fonctionnelle
AUe	Zone à urbaniser à vocation d'hébergement spécifique ou d'équipement
AUxa	Zone à urbaniser à vocation économique et activités artisanales
AUxb	Zone à urbaniser à vocation économique et commerciale

ZONES AGRICOLES (A)	DESTINATION DE LA ZONE
A	Zone agricole constituée des espaces, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
Ap	Zone agricole paysagère
Atvb	Zone agricole associée à la Trame verte et bleue
Aj	Zone agricole associée à des secteurs de jardins

ZONES NATURELLES (N)	DESTINATION DE LA ZONE
N	Zone naturelle constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation
Nt vb	Zone naturelle associée à la Trame verte et bleue
Nrf	Zone naturelle accueillant des activités dédiées à la reconversion de friches
Nx	Zone naturelle à vocation d'activités économiques isolées
Nt	Zone naturelle à vocation d'activités touristiques
Nt c	Zone naturelle à vocation d'hébergements touristiques légers de type camping/HLL/PRL
Nl	Zone naturelle à vocation d'activités sportives et de loisirs
Ngv	Zone naturelle à vocation d'accueil des gens du voyage
Ne	Zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif isolés
Nc	Zone naturelle liée aux carrières et gravières

Les trames spécifiques

- Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme) :**

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés peuvent être délimités s'ils sont strictement réservés :

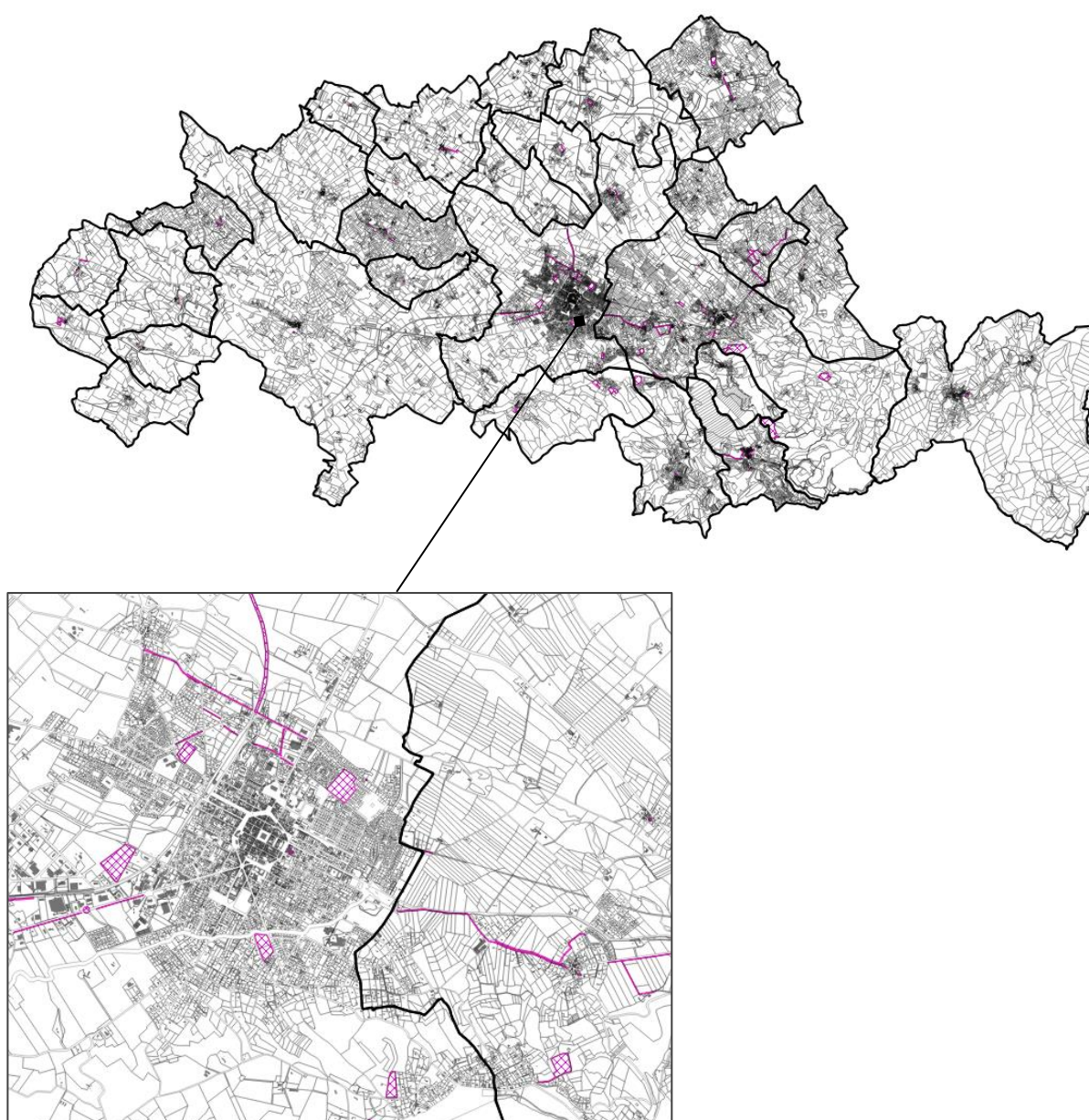
- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- aux espaces verts à créer ou modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- aux programmes de logement incluant une mixité sociale,

Plus généralement, ils permettent aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement public. Ils découlent de la stratégie d'aménagement retenue par la collectivité. Ils concernent les secteurs où des opérations d'intérêt général ont été envisagées, à court, moyen ou long terme, et correspondent à :

- aménagement/création d'espace public / espace vert,
- aménagement/création de voirie – de carrefour,
- aménagement/création de liaisons piétonnes,
- ...

Sur le territoire du PLUi Lauragais Revel Sorèzois plusieurs emplacements réservés ont été positionnés sur les documents graphiques par les collectivités de manière à anticiper la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général.

La liste détaillée est insérée en annexe du règlement écrit.



▲ Localisation d'Emplacements Réservés à l'échelle intercommunale

- **Les Espaces Boisés Classés (articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :**

L'article L 113-1 du Code de l'urbanisme indique que le PLUi peut « classer » comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Pour répondre aux objectifs en matière de Trame verte et bleue, développés dans le PADD, l'outil EBC a été mis en place dans le PLUi pour :

- affiner la protection des milieux boisés les plus emblématiques,
- compléter la gestion de l'armature des continuités écologiques,
- s'assurer du respect de préservation du caractère boisé des boisements issus de compensations environnementales.

Les espaces boisés sont identifiés aux documents graphiques en tant qu'« espaces boisés classés » et sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux Espaces Boisés Classés.

L'élaboration du PLUi a été l'occasion de mener une nouvelle analyse des boisements sur l'ensemble des communes.

Les espaces boisés identifiés au PLUi sont les espaces arborés existants en milieu urbain, naturel ou agricole.

Ces espaces présentent un intérêt paysager et/ou patrimonial et/ou écologique. A ce titre, cette trame ne comprend pas les boisements n'ayant pas d'intérêt écologique tels que les peupleraies et les résineux faisant généralement l'objet d'une exploitation forestière.

Les documents graphiques recensent une superficie de 17,5 hectares d'Espaces Boisés Classés répartis sur l'ensemble du territoire.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitres I et II du titre Ier du livre II du Code forestier. Les coupes et abattages sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L 421-4, sauf si la parcelle relève d'un plan simple de gestion ou tout autre outil de gestion approuvé dans le cadre du Code forestier.

▼ Profil des Espaces Boisés Classés à l'échelle intercommunale



▲ Focus pour exemple d'Espaces Boisés Classés

- **Éléments remarquables du patrimoine et du paysage (articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme) :**

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

L'objectif principal concernant ce patrimoine bâti repéré et cartographié est d'empêcher de porter atteinte aux caractéristiques particulières qui ont conduit à cette identification, notamment de leur singularité architecturale, de leur typologie, de leurs matériaux, etc.

Tels que les articles L 151-41 et R 421-28 du Code de l'urbanisme l'indiquent, ce classement instaure le permis de démolir et/ou la déclaration préalable de travaux.

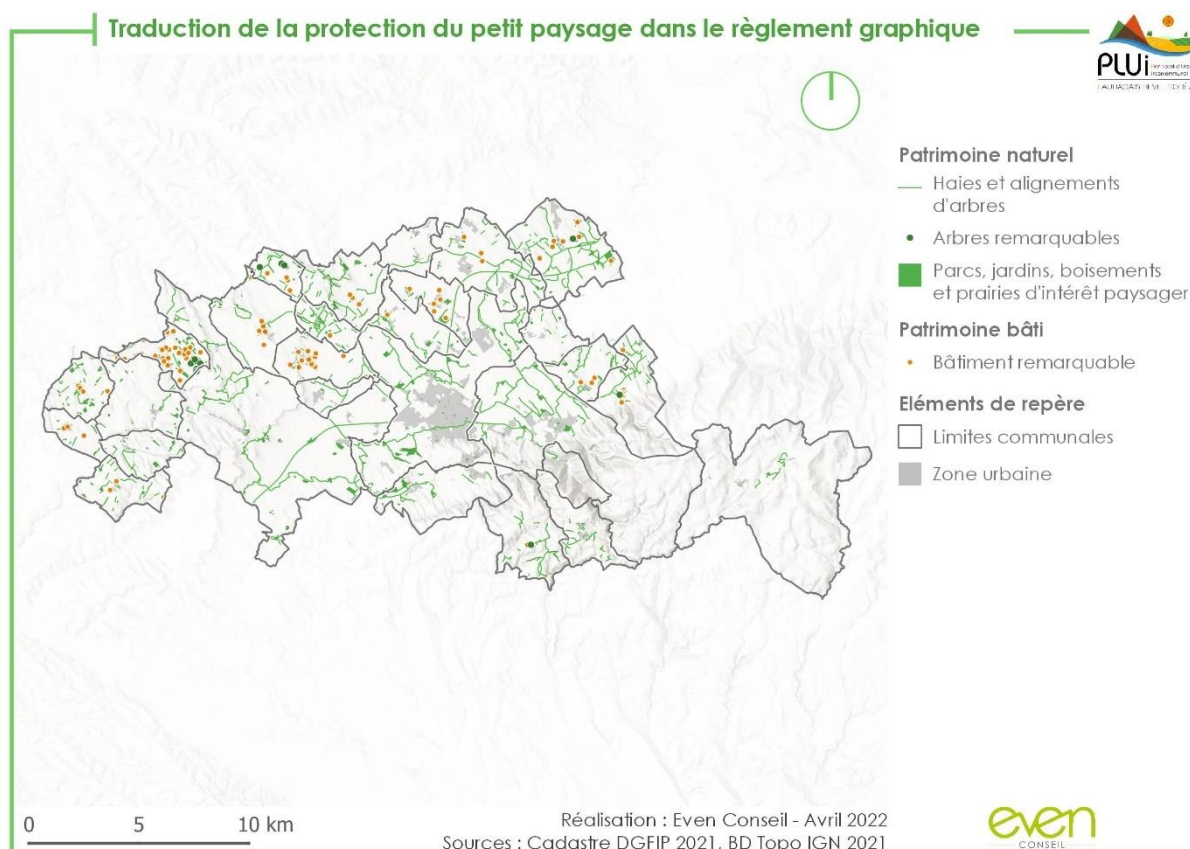
L'objectif est de fournir un cadre juridique garant du maintien des éléments de patrimoine non-monumental du territoire et des éléments vernaculaires.

Les prescriptions définies ne visent pas à figer l'élément mais bien à garantir que son évolution maintienne ses spécificités et son caractère notamment les éléments de modénature de façade, les ornements et limiter l'introduction d'éléments de composition architecturale dénaturant (en termes de style ou d'époque) la qualité de son enveloppe.

Le règlement fixe que les caractéristiques des bâtiments, porteurs de l'identité du territoire et des éléments de « petit patrimoine » doivent être pérennisés lors des travaux.

Les communes de la Communautés de communes Lauragais Revel Sorézois ont réalisé un repérage des éléments de patrimoine, bâti et naturel, à protéger et à mettre en valeur. Ces éléments participent à l'identité du territoire ou contribuent à la richesse du paysage et à la protection de la biodiversité.

Les documents graphiques recensent 176 éléments de patrimoine bâtis et naturels répartis sur l'ensemble du territoire.



▲ Localisation des Éléments patrimoniaux à l'échelle intercommunale

• **Les linéaires commerciaux à protéger (L 151-16 du Code de l'urbanisme) :**

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale.

Les services et commerces jouent un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centres-bourgs du territoire en participant à l'animation des villes et quartiers.

Afin de renforcer le rôle des centralités urbaines et en vue d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre-bourg, il est fait application de l'article L 151-37 4° du Code de l'urbanisme.

Les centres-bourgs concernés sont ceux des communes de Revel et de Sorèze.

Les documents graphiques du règlement identifient les linéaires commerciaux à protéger.



▲ Localisations des linéaires commerciaux à préserver :
communes de Revel et Sorèze

- **Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières :**

L'article L 151-11 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et/ou la qualité paysagère du site. Il est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et en zone naturelle à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Le territoire de la Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois, à dominante rurale, comprend de nombreux bâtiments agricoles de qualité dont la destination pourrait évoluer. Etant donné que l'évolution de ces bâtiments vers d'autres destinations n'est pas autorisée (sauf si cette évolution relève d'une activité complémentaire à l'activité agricole existante) il est nécessaire de les identifier afin de permettre leur changement de destination s'il n'entrave pas au fonctionnement de l'activité agricole.

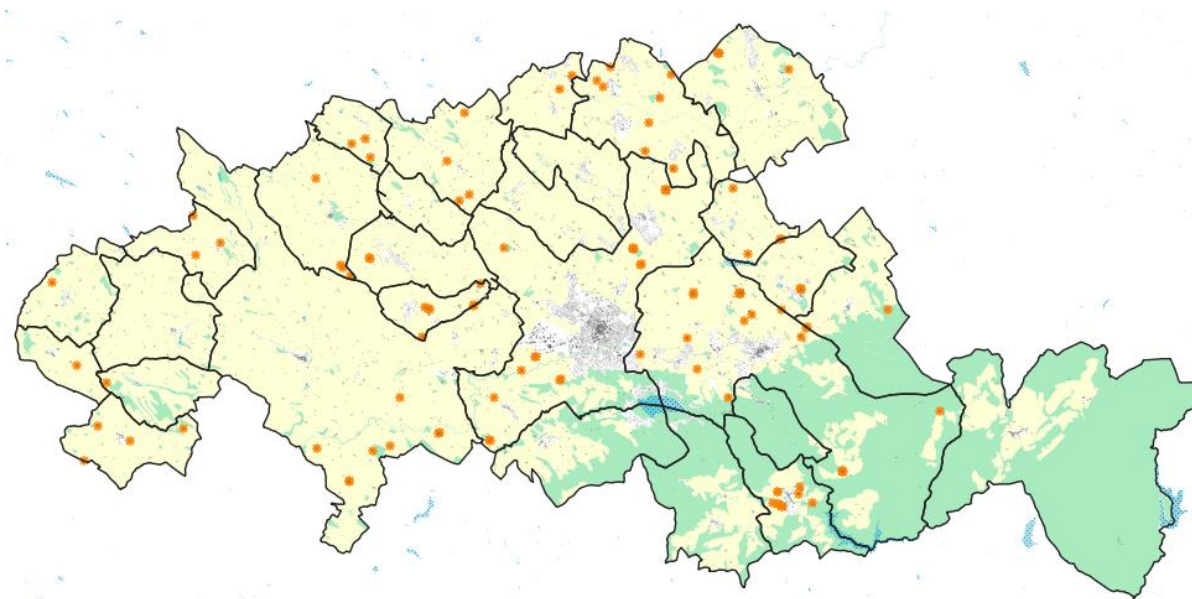
De plus, cela permet de répondre à une certaine demande en logements et en hébergements touristiques (type chambres d'hôtes, gîtes, ...) inscrits dans l'espace rural, participant au maintien du patrimoine et à la préservation des espaces naturels.

La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution des corps de ferme isolés en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc.

L'ensemble des bâtiments identifiés pourront faire potentiellement l'objet d'une demande de changement de destination. Au moment du dépôt de permis de construire, l'avis conforme de la CDPENAF sera nécessaire pour valider l'effectivité du changement de destination.

Les documents graphiques du règlement identifient un potentiel de 109 changements de destination en zones agricoles, naturelles et forestières.

Communes	Nombre de changements de destination autorisés en zone A et N
ARFONS	1
BELESTA-EN-LAURAGAIS	1
BELLESSERTRE	4
BLAN	8
CAHUZAC	3
DURFORT	0
LE FALGA	3
LE VAUX	0
GARREVAQUES	0
JUZES	1
LEMPAUT	0
LES BRUNELS	0
LES CAMMAZES	10
MAURENS	1
MONTÉGUT-LAURAGAIS	3
MONTGEY	4
MOURVILLES-HAUTES	4
NOGARET	0
PALLEVILLE	0
POUDIS	2
PUECHOURSI	3
REVEL	17
ROUMENS	6
SAINT-AMANCET	2
SOREZE	20
SAINT-FELIX-LAURAGAIS	7
SAINT-JULIA	4
VAUDREUILLE	0
TOTAL	109



▲ Localisation des changements de destination à l'échelle intercommunale

- **La trame d'information sur la présence d'un risque naturel (inondation, ...) :**

A titre indicatif, les secteurs soumis aux risques naturels sont reportés au plan de zonage.

4. Bilan global du zonage

Les Plans Locaux d'Urbanisme, conformément aux articles L 101-1 à L 101-3 doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre notamment entre le renouvellement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et la protection des sites, milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensemble urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Lauragais Revel Sorèzois vise à permettre l'évolution et la densification des tissus urbains existants et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés au sein des enveloppes urbaines ou en continuité des villages et hameaux existants.

Le territoire de la Communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois représente 35 345,1 hectares au plan de zonage.

Le PLUi classe une très large majorité du territoire en zones dites « inconstructibles ». Les zones agricoles et naturelles **représentent 33 669,6 hectares soit 95% du territoire intercommunal**.

Les sites d'activités isolés en zones agricoles et naturelles, dits STECAL, représentent quant à eux 15,46 hectares soit 0,04% du territoire intercommunal.

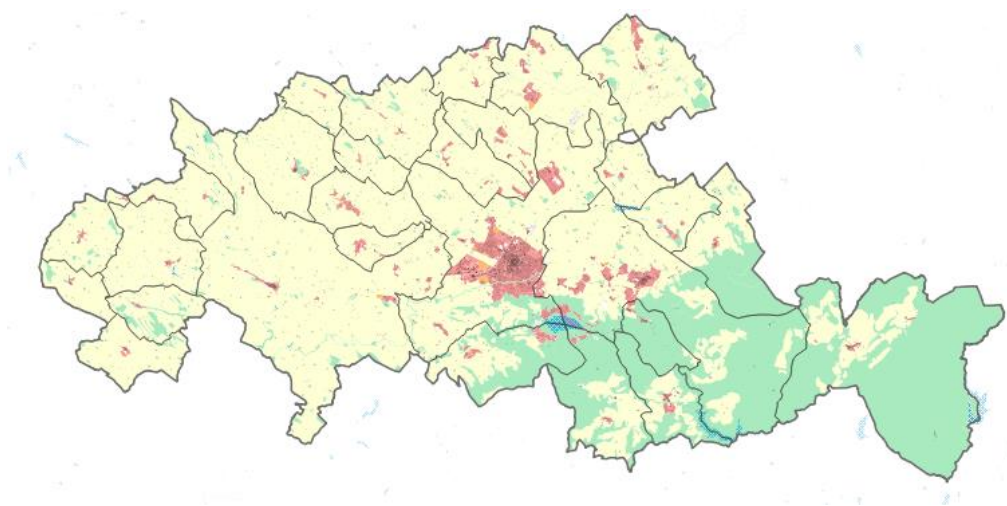
La phase de diagnostic du territoire a permis d'identifier les enjeux environnementaux et agricoles. Ainsi, les enjeux environnementaux ciblent, sur la base de l'état initial de l'environnement, les terrains qu'il convient de préserver pour assurer les équilibres des milieux naturels et les continuités écologiques.

Les espaces urbanisés et le choix de développement ont été guidés en associant à la fois une inversion du regard et une analyse des paysages urbains et naturels. Inverser le regard consiste à privilégier une démarche qui identifie les enjeux naturels, les enjeux agricoles et donc les espaces agricoles et naturels à préserver, ainsi que les secteurs soumis à des risques, et plus spécifiquement les risques naturels (inondation notamment). Le travail de terrain et l'analyse des paysages et de la morphologie urbaine permettent d'identifier les éléments à préserver (paysagers, patrimoniaux, etc.) ainsi que les secteurs préférentiels d'extension en cohérence avec le bâti existant.

La combinaison de l'ensemble de ces critères ainsi que l'analyse des capacités de densification à l'intérieur des espaces bâtis permettent en lien avec les objectifs du PADD de déterminer cet équilibre entre le renouvellement et le développement urbain maîtrisé, l'utilisation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Ainsi, la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs inscrits comme constructibles (à court, moyen et/ou long terme) dans les documents d'urbanisme communaux précédemment en vigueur ont dû être réinterrogés pour prendre en compte ces éléments mais également les évolutions législatives en matière d'urbanisme (modération de la consommation d'espaces, préservations des trames vertes et bleues, etc.)

		Type de zones	Surface (en ha)	Part du territoire intercommunal (en %)
Zones Urbaines (U)	1586 hectares soit 4,49% du territoire intercommunal	Ua	180,42	0,51
		Ub	401,98	1,14
		Ub1	556,10	1,60
		Ub2	69,18	0,2
		Uc1	28,18	0,08
		Uc2	19,70	0,06
		Uh	48,42	0,14
		Uj	2,49	0,01
		Ue	50,41	0,14
		Us	5,06	0,01
		Ui	29,24	0,08
		Ut	9,92	0,03
		Uxa	153,91	0,44
		Uxb	21,04	0,06
A Urbaniser (AU)	90 hectares soit 0,25% du territoire intercommunal	AU	27,92	0,08
		AU*	25,61	0,07
		AU0	8,69	0,02
		AUe	6,21	0,02
		AUxa	20,77	0,08
		AUxb	0,91	0,00
Agricoles (A)	24 274 hectares soit 72% du territoire intercommunal	A	21 065,81	59,60
		Ap	316,83	0,90
		Aj	1,63	0,00
		Atvb	2 889,87	8,18
Naturelles (N)	9395 hectares soit 28% du territoire intercommunal	N	591,94	1,67
		Ntvb	8 673,85	24,6
		Nx	1,42	0,00
		Nt	10,49	0,03
		Ntc	1,68	0,00
		Ni	0,40	0,00
		Ngv	0,97	0,00
		Ne	0,20	0,00
		Nrf	8,01	0,02
		Nc	106,55	0,30



5. Les choix relatifs aux zones urbaines (U)

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines (U) dans le PLUi Lauragais Revel Sorèzois

Les zones urbaines couvrent les zones bâties à conforter du territoire intercommunal. Elles correspondent aux enveloppes urbaines existantes sur le territoire et ont vocation à reconnaître le caractère urbanisé de ces espaces. Le PLUi définit 10 zones urbaines différentes sur le territoire de Lauragais Revel Sorèzois, dont certaines sont déclinées en plusieurs secteurs différents.

Elles englobent les centres-bourgs, leurs extensions, les villages et les hameaux dont l'urbanisation doit être renforcée mais aussi d'autres secteurs bâtis plus spécifiques comme les zones d'activités économiques, les pôles d'équipements, de tourisme, etc.

La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines.

La phase diagnostic a permis de consolider les connaissances des élus du territoire de manière précise au sujet de leurs centres-villes, de leurs villages et hameaux, particulièrement en matière de morphologies et de spécificités fonctionnelles, paysagères ou encore patrimoniales. Le PADD est venu quant à lui donner des orientations en matière de préservation de certains espaces urbains en raison de leur qualité paysagère et patrimoniale, en matière de densification et de renouvellement des secteurs déjà urbanisés (SDU) mais également en matière de nouvelles formes urbaines et d'ambition architecturale attendue sur le territoire.

Les zones urbaines du PLUi ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les usages rencontrés sont différents. Le rôle dans l'armature du territoire de ces zones a également été pris en compte, notamment concernant la distinction entre des secteurs centraux polarisants et des secteurs plus périphériques, voire résidentiels.

Ces zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipements, de loisirs et d'activités économiques compatibles avec la fonction d'habiter.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation mixte ou résidentielle ont été définies en zones urbaines : il s'agit de secteurs englobés dans l'enveloppe urbaine existante, dont les enjeux ou l'emprise induisent le besoin de porter une attention particulière aux aménagements. La définition d'OAP sur ces secteurs permet d'assurer, à travers le PLUi, des aménagements qualitatifs permettant d'améliorer le cadre de vie des quartiers concernés et d'assurer une programmation urbaine et une densité cohérente avec les tissus et équipements environnants.

Plusieurs types de zones urbaines ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire de la Communauté de communes Lauragais Revel Sorézois. Ces zones correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les fonctions sont différentes.

Les zones urbaines sont des zones suffisamment équipées en réseaux publics, ou destinées à l'être, dans lesquelles sont admises, selon les prescriptions écrites au règlement d'urbanisme, les constructions à vocation d'habitat, d'équipement et les bâtiments professionnels compatibles avec leur caractère résidentiel, ou les constructions d'activités économiques. Les zones urbaines couvrent 1 586 hectares, soit 4,49% du territoire intercommunal.

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
Ua	CENTRES-VILLES ET CENTRES-BOURGS	La zone Ua couvre les centres anciens existants, au caractère plus dense et groupé, avec notamment des constructions en front bâti et/ou implantées à l'alignement qu'il s'agit de préserver et de développer. Ces espaces ont vocation à être densifiés et leur rôle de centralité doit être maintenu et renforcé en favorisant la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements). OBJECTIFS : • fonction de centralité à conforter • maintien de l'alignement du bâti en fonction des secteurs • mixité fonctionnelle • densification • renouvellement urbain • réhabilitation du tissu ancien • préservation patrimoniale (bâti ou forme urbaine)	La délimitation de la zone Ua s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Intégration des tissus anciens et historiques repérés lors de l'analyse de la morphologie urbaine des espaces bâtis existants. • Coupure d'urbanisation aux dernières constructions (tissu ancien) ou des espaces comprenant des équipements structurants. • Limitation de la zone aux façades arrières. • Prise en compte des contraintes géographiques (boisements, topographie). • Exclusion des bâtiments agricoles en limite de zone.
Ub	EXTENSIONS URBAINES DES CENTRES-VILLES	La zone Ub couvre le pavillonnaire urbain, c'est-à-dire des espaces dans lesquels l'implantation du bâti est plus diffuse, notamment avec une présence végétale plus affirmée, tout en ayant une urbanisation liée à l'aspect regroupé des ensembles bâtis. Ce type de tissu urbain est composite et découle à la fois du développement passé de lotissements mais aussi d'anciennes constructions caractéristiques du bâti rural qui se sont implantées à l'écart du centre avec leurs jardins et dépendances. Ce dernier point explique que souvent, compte tenu de l'histoire urbaine locale et d'un nombre majoritaire de communes détenant des centralités de faibles étendues, la zone Ub soit directement en contact avec le centre ancien (Ua). OBJECTIFS : • densification • forme urbaine à requalifier • mixité fonctionnelle • préservation paysagère	La délimitation de la zone Ub s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Tissu urbain en continuité du centre ancien. • Intégration des tissus urbains repérés lors de l'analyse de la morphologie urbaine des espaces bâtis existants. • Zones bâties en continuité des hameaux anciens.

Ub1	EXTENSIONS URBAINES DIFFUSES ET/OU DECONNECTEES	Le territoire de Lauragais Revel Sorèzois a connu, ces dernières décennies, un étalement urbain qui a contribué à une urbanisation diffuse, générant de nombreuses « dents creuses » en dehors des centres-villes et centres-bourgs (appauvrissement de la vie locale, perte de vitalité des centres-bourgs, augmentation des distances-temps entre lieux d'intérêt). Il s'agit principalement de secteurs d'urbanisation déconnectés des centres-villes et centres-bourgs sans réelle structuration de la forme urbaine. La zone Ub1 couvre les faubourgs aux caractéristiques mixtes avec un entremêlement de constructions anciennes répondant aux caractéristiques plus denses des tissus historiques et de constructions plus modernes ou contemporaines au caractère plus aéré. Les hauteurs des bâtis sont plus faibles qu'en zone Ua et l'implantation recherchée vise à soutenir des alignements bâtis en s'appuyant sur le finage existant. OBJECTIFS : • densification • forme urbaine à requalifier • mixité fonctionnelle • préservation paysagère	La délimitation de la zone Ub1 s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Tissu urbain intermédiaire partageant le rôle de centralité comparable, voire complémentaire, à celui des centres-bourgs avec la présence d'activités. • Enveloppes urbaines situées en discontinuité de l'enveloppe urbaine ancienne et/ou principale. • Diversité des fonctions urbaines. • Coexistence de l'habitat avec des activités compatibles avec la proximité des logements.
Ub2	EXTENSIONS URBAINES DIFFUSES ET/OU DECONNECTEES – ENJEUX TOURISTIQUES	La zone Ub2 correspond aux espaces urbains du pourtour du bassin de Saint-Ferréol. Ces espaces ont été définis afin d'intégrer des dispositions réglementaires différentes, notamment en termes de destination et de sous-destination des constructions. Il s'agit d'organiser les différentes implantations touristiques autour du bassin de Saint-Ferréol en autorisant notamment les hôtels et autres hébergements touristiques. OBJECTIFS : • densification • évolution de l'existant • mixité fonctionnelle • développement touristique • préservation paysagère	La délimitation de la zone Ub2 s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Tissu urbain diffus en discontinuité de l'enveloppe urbaine ancienne et/ou principale. • Enjeux touristiques en lien avec la proximité du bassin de Saint-Ferréol.

Uc1	GESTION DE L'EXISTANT DES EXTENSIONS URBAINES DIFFUSES ET/OU DECONNECTEES	La zone Uc1 vise à reconnaître le caractère urbain et résidentielle des hameaux situés dans des secteurs contraints par des risques, une insuffisance de réseaux ou encore des enjeux environnementaux. Ces enjeux conduisent à interdire les constructions nouvelles et à n'autoriser que l'évolution mesurée des constructions existantes.	La délimitation de la zone Uc1 s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Enveloppes urbaines comportant au moins 10 constructions (hors annexes) inter-distances de 50 mètres maximum les unes des autres. • Exclusion des bâtiments agricoles et constructions situées dans un périmètre de réciprocité. Justifications principales des différentes zones UC1 : • Blan = déficit en matière d'alimentation en eau potable ; • Lempaut = risque d'inondation • Revel = risque de ruissellement
Uc2	GESTION DE L'EXISTANT DES EXTENSIONS URBAINES DIFFUSES ET/OU DECONNECTEES – constructibilité limitée	La zone Uc2 vise à reconnaître également le caractère urbain de certains secteurs isolés ou hameaux dont les caractéristiques (très grandes parcelles notamment, éloignement des centres...) conduisent à limiter la constructibilité avec une emprise au sol réduite à 15%.	La délimitation de la zone Uc1 s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Enveloppes urbaines comportant au moins 10 constructions (hors annexes) inter-distances de 50 mètres maximum les unes des autres. • Exclusion des bâtiments agricoles et constructions situées dans un périmètre de réciprocité.
Uj	SECTEURS DE JARDINS FAMILIAUX ET/OU PARTAGES	La zone Uj vise à considérer les enjeux de préservation de la végétation en ville. OBJECTIFS : • favoriser la pratique du jardinage • préserver un cadre de vie de qualité • maintien d'espaces de respiration au sein des zones urbaines	La délimitation de la zone Uj s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Emprises des jardins familiaux ou partagés existants ou à aménager.

Uh	HAMEAUX HISTORIQUES	La zone Uh comprend des groupements d'habitat sur parcelles limitrophes de plus de 5 constructions à usage d'habitation dépourvus d'espaces publics et de vie sociale organisée. Ces espaces ont vocation à être densifiés en autorisant uniquement la construction de logements en comblement de dents creuses ou en densification de la zone. OBJECTIFS : - reconnaître la fonction urbaine et résidentielle des hameaux - garantir la pérennité de la vie locale - exploitation du bâti existant - préservation des hameaux - préservation du bâti et des formes urbaines - mixité fonctionnelle - évolution de l'existant - réhabilitation	La délimitation de la zone Uh s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : - Analyse des espaces bâtis comprenant au moins 5 constructions à usage d'habitation. - Analyse de la morphologie des espaces bâtis présentant un intérêt touristique. - Recherche d'un équilibre entre accueil démographique et résidentiel et préservation.
Ue	SECTEURS D' EQUIPEMENTS D' INTERET COLLECTIF	La zone Ue est destinée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs situés au sein ou en continuité des zones urbaines. OBJECTIFS : - Maintien et/ou évolution des équipements et services existants et nouveaux équipements - Prise en compte du contexte paysager	La délimitation de la zone Ue s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : - Volonté politique de garantir le maintien de la vocation et du niveau de service public. - Spécificité de la vocation et/ou des terrains occupés. - Importance de la concentration des équipements. - Localisation en dehors mais à proximité de l'enveloppe urbaine ou en limite. - Emprise existante des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné.
Us	SECTEURS D' HEBERGEMENTS SPECIFIQUES	La zone Us est destinée à recevoir des hébergements spécifiques intergénérationnels avec services dédiés existants ou en projet.	La délimitation de la zone Us s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement des hébergements concernés.

UI	SECTEURS D'ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS	La zone UI correspond aux équipements et activités de loisirs. OBJECTIFS : - développer les équipements de loisirs - permettre les constructions et installations nécessaires au développement des équipements structurants pour une meilleure qualité de services et un plus grand rayonnement des équipements	La délimitation de la zone UI s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné et nécessaire à son renforcement, le cas échéant.
Ut	SECTEURS D'ACTIVITÉS TOURISTIQUES	La zone Ut est destinée aux activités touristiques, culturelles et/ou de loisirs et structurantes. Elle regroupe les sites constituant des pôles rayonnants pour lesquels il s'agit de soutenir et développer l'attractivité à l'échelle du territoire et au-delà. OBJECTIFS : - développer les équipements et fonctions touristiques, culturelles et de loisirs - maintien et renforcement de l'attractivité résidentielle, économique et touristique - mise en œuvre d'aménagements préservant et valorisant les espaces paysagers et naturels	La délimitation de la zone Ut s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement des équipements et activités concernés.
Uxa	SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À VOCATION ARTISANALE ET INDUSTRIELLE	La zone Uxa couvre des secteurs déjà aménagés répartis sur les communes de Blan, Durfort, Revel, Sorèze et Saint-Félix-Lauragais. Elle a vocation à accueillir des activités économiques à vocation artisanale et industrielle.	La délimitation de la zone Uxa s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement des équipements et activités concernés.
Uxb	SECTEURS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À VOCATION ARTISANALE ET COMMERCIALE	La zone Uxb couvre des secteurs déjà aménagés répartis sur les communes de Revel et de Sorèze. Elle a vocation à accueillir des activités économiques à vocation artisanale et commerciale.	La délimitation de la zone Uxb s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement des équipements et activités concernés.

Dispositions du PLUi sur les zones urbaines (U)

- Les zones urbaines à vocation résidentielle sont concentrées autour des centres anciens, hameaux historiques et faubourgs.
- Les zones d'activités existantes sont pérennisées et confortées grâce à un zonage spécifique destiné aux activités économiques.
- Les habitations isolées ont été classées essentiellement en zone agricole ou naturelle pour éviter le mitage sur le territoire et préserver l'espace agricole et naturel.
- Les zones urbaines (U) ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des enveloppes urbaines structurées, lisibles et permettant d'accueillir des projets urbains à part entière dans les secteurs non bâtis. Les enveloppes urbaines existantes ont été identifiées en zone U, afin de permettre l'évolution du bâti. Le zonage du PLUi compose avec l'existant et révèle des formes urbaines variées : resserrées autour du centre-bourg, en linéaire le long des voies, des extensions récentes sous forme de lotissement, des faubourgs organisés...
- Les secteurs historiques ou patrimoniaux sont identifiés avec un zonage spécifique permettant de préserver les formes vernaculaires.
- Les occupations du sol interdites sont adaptées en fonction de la situation existante et du projet souhaité par les élus. Une certaine mixité fonctionnelle est favorisée en centres-bourgs et limitée sur des secteurs où elle pourrait entraîner des nuisances.
- Les secteurs à vocation économique sont classés en plusieurs catégories, qui permettent de limiter les nuisances entre les activités de différentes natures. Une zone économique à vocations multiples a été créée afin de maintenir une certaine diversité et mixité des fonctions.
- Ces zones urbaines sont desservies par les réseaux d'eau et d'électricité : les règles d'implantation édictées visent à favoriser une gestion économe de l'espace.
- Les limites des zones U respectent l'emprise des « dernières constructions » existantes ou en cours et au droit de celles-ci.

Justifications réglementaires des zones urbaines (U)

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités
 - Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations / Mixité fonctionnelle et sociale

	Ua	Ub	Ub1	Ub2	Uc1	Uc2	Uh	Ue	Us	Uj	Ui	Uf	Uxa	Uxb
✓ Constructions nouvelles autorisées														
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (voir page suivante)														
⊗ Constructions nouvelles interdites														
⊗* Constructions nouvelles interdites + conditions spécifiques (voir page suivante)														
HABITATIONS														
Logements	✓	✓	✓	✓	⊗*	⊗*	✓	✓*	✓*	⊗	✓*	✓*	⊗*	⊗*
Hébergements	✓	✓	✓	✓	⊗*	⊗*	✓	⊗	✓	⊗	⊗	⊗	⊗*	⊗*
COMMERCES & ACTIVITES DE SERVICE														
Artisanat et commerce de détails ⁽¹⁾	✓	✓	✓*	✓*	⊗*	⊗*	✓*	⊗	⊗	⊗	⊗	✓*	✓*	✓
Restauration	✓	✓	✓	✓	⊗*	⊗*	✓	⊗	✓*	⊗	⊗	✓	✓*	✓
Commerces de gros	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	✓	⊗
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓*	✓*	⊗	⊗	✓*	⊗	✓*	⊗	⊗	✓*	✓*	✓
Hôtels	✓	✓	⊗	✓	⊗	⊗	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	✓	⊗	✓
Autres hébergements touristiques	✓	✓	⊗	✓	⊗	⊗	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	✓	⊗	✓
Cinéma	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	✓
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS														
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	⊗*	⊗*	✓	✓	✓	⊗	⊗	⊗	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	⊗*	⊗*	✓	✓	✓	⊗	⊗	⊗	✓	⊗
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	⊗	⊗	✓	✓	✓	⊗	⊗	⊗	✓*	✓
Salles d'arts et de spectacles	✓	✓	⊗	✓	⊗	⊗	✓	✓	✓*	⊗	✓	⊗	⊗	✓
Équipements sportifs	✓	✓	⊗	✓	⊗	⊗	✓	✓	✓	⊗	✓	⊗	⊗	⊗
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	⊗	⊗	✓	✓	✓	⊗	✓	⊗	⊗	⊗
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES														
Industries ⁽²⁾	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	✓*	⊗
Entrepôts	✓*	✓*	✓*	✓*	⊗*	⊗*	✓*	⊗	✓*	⊗	✓*	✓*	✓*	⊗
Bureaux	✓	✓	✓*	✓*	⊗*	⊗*	✓*	⊗	⊗	⊗	✓*	✓*	✓*	✓
Centre de congrès et d'exposition	✓	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	✓	✓
EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES														
Exploitation agricole	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	✓*	⊗	⊗	⊗
Exploitation forestière	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗

Des secteurs urbains ont été définis en s'appuyant sur l'analyse des formes urbaines réalisée en phase de diagnostic et des particularités propres aux différents secteurs classés en zone urbaine.

La forme et la vocation des différents tissus bâtis est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone urbaine, différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines.

Certaines zones urbaines à vocation résidentielle présentent un caractère mixte notamment en centre-ville et faubourgs entre habitat, activités économiques, services ou équipements. D'autres secteurs présentent une mixité fonctionnelle plus réduite. L'article 1 a ainsi été réglementé en fonction des spécificités des zones.

Correspondant aux centres-villes et centres-bourgs, la **zone Ua** vise une mixité des fonctions. Les destinations et sous destinations sont autorisées en conséquence. Les activités commerciales, de services ou économiques sont autorisées sous condition de respecter les dispositions en matière de mixité fonctionnelle. Les activités industrielles à incidences et nuisances ne sont pas autorisées. Les activités d'entrepôt sont autorisées à condition d'être liées à une destination ou sous-destination autorisées dans la zone. En zone Ua, les activités d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles ne génèrent pas ou n'accroissent pas pour le voisinage aucune nuisance, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

La **zone Ub** comprend des espaces urbanisés à dominante résidentielle situés en continuité des bourgs et des hameaux et dont le tissu est relativement dense et composé majoritairement de constructions contemporaines. Ces espaces ont vocation à être densifiés et la mixité fonctionnelle existant à être maintenue. Le règlement permet la création de nouvelles constructions d'habitation. S'agissant de la mixité fonctionnelle, il est entendu de faire pérenniser l'existant et de permettre l'implantation de nouvelles constructions sous réserve qu'elles ne génèrent pas ou n'accroissent pas pour le voisinage aucune nuisance, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

La **zone Ub1** correspond aux extensions urbaines et diffuses et/ou déconnectées des centres-villes et centres-bourgs. Dans ces secteurs, la mixité urbaine est plus limitée pour ne pas concurrencer les centres (zones Ua) et leurs extensions proches (zones Ub) qui correspondent à des espaces de centralité.

La **zone Ub2** correspond aux extensions urbaines et diffuses et/ou déconnectées des centres-villes et centres-bourgs, avec des enjeux touristiques. Par rapport à la zone Ub1, les sous-destinations liées au tourisme et aux loisirs sont donc autorisées.

La **zone Uc1** correspond à des secteurs urbains qui ne sont pas aptes (topographie trop importante, risques, déficit d'alimentation d'eau potable...) pour accueillir de nouvelles constructions. Seules les extensions et annexes sont donc autorisées.

La **zone Uc2** correspond à des secteurs urbains dont les caractéristiques (relativement isolés, grandes parcelles...) ne permettent pas de poursuivre un développement soutenu et dans lesquels l'emprise au sol est donc limitée.

La **zone Uh** correspond à des hameaux historiques à dominante résidentielle. Le développement de la mixité fonctionnelle n'est pas un objectif mais n'est pas spécifiquement empêché. L'installation de restaurant par exemple est possible.

La **zone Ue** couvre des secteurs réservés aux équipements d'intérêt collectif. Les autres destinations ne sont donc pas ouvertes.

La **zone Us** couvre des secteurs réservés à des hébergements spécifiques (intergénérationnels). Les sous-destinations autorisées sont donc fortement limitées.

La **zone Uj** correspondent aux zones naturelles accueillant des jardins familiaux et/ou partagés. Les sous-destinations autorisées sont donc fortement limitées.

La **zone Ul** couvre des secteurs réservés à des équipements et des activités de loisirs. Les sous-destinations autorisées sont donc fortement limitées.

La **zone Ut** couvre des secteurs réservés à des activités touristiques. Les sous-destinations autorisées sont donc fortement limitées.

La **zone Uxa** correspond à des zones d'activités artisanales et industrielles. Les activités qui attirent du public (commerces, équipements...) ne sont pas autorisées afin de ne pas créer des conflits d'usage avec les activités productives. Pour protéger l'environnement et les populations du territoire, les établissements classés SEVESO sont interdits.

La **zone Uxb** correspond à des zones d'activités artisanales et commerciales. Contrairement à la zone Uxa, la zone Uxb peut accueillir des activités plus diversifiées (commerces, équipements publics...) attirant du public. Pour éviter les conflits d'usage, les industries sont donc interdites.

En matière de mixité fonctionnelle, le règlement prévoit :

- ▶ Sur les zones urbaines Ub1, Ub2, Uc1, Uc2 et Uh, les activités artisanales et les commerces de détail ainsi que des activités de service accueillant du public ; sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 300 m² dans les communes pôles et 100 m² dans les communes rurales ; et les bureaux sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 50 m² par unité foncière.
- ▶ Sur les secteurs à « linéaire commercial à protéger » au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme repérés au document graphique sur les communes de Revel et de Sorèze, le changement de destination des rez-de-chaussée, autre que pour des activités de commerce de détail est interdit.

En matière de mixité sociale, le règlement prévoit que les opérations de logements de plus de 2000m² de surface de plancher intègrent au moins 30% de logements sociaux, à la fois dans et en dehors des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
 - **Volumétrie et implantation des constructions / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions / Stationnement**

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions ont été principalement travaillées de manière graphique :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- implantation par rapport aux limites séparatives,
- règles de hauteurs,
- règles d'emprise au sol,
- règles d'aspect architectural.

Le rôle du règlement écrit est ici majoritairement consacré à illustrer les règles proposées (intégration de schéma pédagogique sans portée réglementaire par exemple) et à préciser certaines dispositions particulières.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont une finalité urbanistique en termes de relation espace public / espace privé. L'implantation des constructions au regard de l'alignement va en effet avoir un impact direct sur l'apparence du tissu urbain : dense pour les tissus anciens et plus aéré et végétal pour les extensions d'urbanisation plus récentes.

La réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques se définit majoritairement par la structure du bâti existant.

Le règlement prend en compte les différentes formes urbaines présentes afin de rechercher une continuité sur les quelques dents creuses restantes. Le tableau ci-dessous présente les principales règles d'implantation régissant les zones urbaines.

ZONES	RAPPEL DE LA REGLE	JUSTIFICATION
Ua	Voie implantée à l'alignement.	Cette règle vise à conserver un front bâti caractéristique du tissu ancien des bourgs, pour le maintien de la structure et de l'unité architecturale.
Ub	Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade de la construction principale sera implantée dans une bande allant de 3 à 10 mètres.	Dans les secteurs pavillonnaires, cette règle vise à conserver le caractère aéré et végétal ressenti depuis les emprises publiques.
Ub1		
Ub2		
Uc1		
Uc2		
Uh	Voie implantée à l'alignement.	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques visent à conserver la morphologie ancienne en favorisant une implantation en limite de voies et emprises publiques.
Uj	/	/
Ue	Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres.	Pour les secteurs d'activités économiques et touristiques, le retrait minimum vise à favoriser le stationnement au-devant des constructions mais aussi le maintien de conditions de visibilité sur et depuis les voies.
Us		
Ui	Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade de la construction principale sera implantée en retrait minimum de 3 mètres.	
Ut	Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres.	
Uxa	Par rapport aux voies et emprises publiques, au moins une façade de la construction principale sera implantée à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres.	
Uxb		

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont, en plus de leurs finalités urbanistiques (maintien de caractéristiques urbaines du tissu attenant) un rôle de lutte contre des troubles du voisinage – variable selon les destinations admises – susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus.

Le règlement prend en compte les différentes formes urbaines présentes sur le secteur mais tient compte également de la largeur de la parcelle pour les secteurs les plus denses.

Via les règles proposées, le PLUi veille également à permettre une densification ultérieure en permettant une implantation au plus près des limites séparatives afin de pouvoir densifier ultérieurement ou accéder aux parcelles à l'arrière souvent inaccessibles pour cause d'implantation en milieu de parcelle.

ZONES	RAPPEL DE LA REGLE	JUSTIFICATION
Ua	Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, l'implantation de la construction sur les deux limites séparatives est obligatoire pour les constructions de premier rideau.	Cette règle vise à encourager des formes urbaines denses en fixant une implantation sur les deux limites séparatives. Elle permet de reproduire les implantations caractéristiques des tissus anciens marqués notamment par la mitoyenneté et la densité plus marquée.
Ub	Les nouvelles constructions seront implantées par rapport à l'une des limites séparatives latérales avec un retrait minimal de 3 mètres ou H/2 et dans la limite de 10 mètres.	Les règles fixées pour les extensions récentes ou futures offrent une plus grande souplesse que dans les tissus plus anciens. Les tissus plus récents offrent en effet une plus grande diversité en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives. Néanmoins, une distance minimale est exigée en cas de retrait et vise à maintenir un écart suffisant au passage et à l'entretien.
Ub1		
Ub2		
Uc1		
Uc2		
Uh	Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, l'implantation de la construction sur les deux limites séparatives est obligatoire pour les constructions de premier rideau.	Ces règles permettent de favoriser des projets de qualité, respectueux des formes urbaines existantes. Dans des tissus lâches ou discontinus, les constructions pourront s'implanter en retrait des limites. En revanche, sur des parcellaires étroits (propres aux tissus centraux et continus), les constructions devront s'implanter en continuité.
Ue	- Les constructions nouvelles seront implantées en limite séparative ou avec un retrait minimal de 5 mètres et H/2. - Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, l'implantation de la construction sur les deux limites séparatives est obligatoire pour les constructions de premier rideau.	
Uj	/	/
Us	Les constructions nouvelles seront implantées sur l'une des limites séparatives ou avec un retrait minimal de 5 mètres et H/2.	Ces règles offrent une souplesse nécessaire tout en apportant des garanties d'optimisation foncière (implantation sur au moins une limite) et de fonctionnalité (retrait de 5 mètres minimum).
Ui		
Ut		

Uxa	• Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5 mètres et H/2. • Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum et H/2.	Ces règles d'implantation correspondent permettent de maintenir les formes urbaines existantes, de garantir une certaine qualité paysagère et d'assurer le bon fonctionnement des espaces d'activités.
Uxb	• Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait de 3 mètres ou alignement minimum. • Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement ou en retrait de 3 mètres minimum et H/2.	

- **Règle de hauteurs**

Les règles de hauteurs permettent de définir une limite en troisième dimension pour les constructions.

Cette approche est une nécessité afin de garantir les caractéristiques du paysage, par la maîtrise de la silhouette urbaine et la cohérence de l'aspect des constructions. En parallèle, la définition de ces règles contribue à limiter les conflits de voisinage liés aux nouvelles constructions ou extensions (perte d'ensoleillement, obstruction des vues, ...). Enfin, les règles de hauteur permettent également d'encadrer la densification « par le haut » afin de limiter la croissance de certains secteurs n'ayant pas vocation à porter un accroissement trop important du nombre de ménages.

Les règles de hauteurs ont été définies en cohérence avec les hauteurs des bâtis existants en zones urbaines, tout en laissant une souplesse pour prendre en compte la hauteur des constructions voisines.

- **Règles d'emprise au sol**

Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction.

Couplées aux autres règles de volumétrie et d'implantation elles permettent d'assurer la cohérence des nouvelles constructions avec leur environnement local. Par ailleurs, leur définition découle également de la mise en œuvre des objectifs environnementaux visés par le PADD : elles favorisent le maintien d'espaces végétaux relais dans les bourgs (jardins privés) et encourage la bonne infiltration des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation (**Axe 1 / Objectif 5 : Préserver les ressources naturelles et écologiques** / Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, etc.)).

Les règles d'emprise au sol ont été proposées en s'appuyant sur un diagnostic SIG des zones urbaines afin de connaître pour chaque parcelle l'emprise au sol actuelle.

A partir de ce constat, il a été proposé d'adapter l'emprise au sol maximale de manière à permettre une densification du tissu bâti :

- **Jusqu'à 30% d'emprise au sol maximale** : cette règle est adaptée aux espaces de faible densité. Elle permet de laisser une place prépondérante aux espaces non-bâtis et facilite l'intégration paysagère des constructions, tout en permettant une densification mesurée.
- **Jusqu'à 50% d'emprise au sol maximale** : cette règle est adaptée aux espaces de moyenne densité, en particulier autour des bourgs et villages structurants de manière à y favoriser une densification urbaine.

Jusqu'à 80% d'emprise au sol maximale : cette règle est adaptée notamment aux activités économiques afin de permettre un développement des activités tout en maintenant une part d'espace non bâti.

Non réglementé : les secteurs d'équipements sont en majorité non réglementés suivant leur vocation et/ou leur densité actuelle ainsi que de manière à ne pas contraindre l'émergence de projets privés ou publics.

○ Règles d'aspect architectural

Les règles des caractéristiques architecturales visent à encourager la qualité et l'harmonie visuelle globale des tissus bâtis en favorisant une insertion des constructions dans leur milieu paysager environnant.

De nombreuses dispositions sont communes à l'ensemble des zones urbaines. Les dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions et/ou des nouvelles technologies énergétiques dans leur environnement.

Les façades toitures et clôtures sont basées sur des articles spécifiques propres à chaque profil de zone (résidentielle, économique, ...). Le PLUi recherche à inscrire au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

Les articles réglementant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions réfèrent notamment aux espaces libres, aux plantations, aux clôtures.

Les règles dédiées aux espaces libres et plantations visent à améliorer et renforcer la végétation existante et à assurer l'interface entre la zone urbaine et les éventuelles zones agricoles et naturelles environnantes.

○ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement, des exigences sont fixées pour qu'une partie des espaces laissés libres soient perméables et végétalisés. En outre, il est admis que des espaces de stationnement aménagés avec des dalles semi-perméables et engazonnées soient partiellement compatibles comme des espaces perméables et végétalisés.

Des dispositions spécifiques sont prises pour le traitement des espaces libres des zones Ux et Ut afin de limiter leurs impacts paysagers (masque végétal d'aire de stockage par exemple).

○ Règles en matière de stationnement

Les obligations imposées en matière de réalisation de stationnement ne sont pas identiques pour toutes les sous-destinations car les besoins diffèrent. Elles sont fixées de manière à éviter l'encombrement des voies et emprises publiques et prennent en compte les différentes obligations légales :

- Ne pas exiger plus d'une place de stationnement pour par logement social ;
- Permettre une réduction du nombre de place de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage...

Par ailleurs, il est exigé une plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement pour limiter les effets d'îlots de chaleur et pour améliorer la qualité paysagère de ces espaces. Une alternative est offerte pour installer des ombrières photovoltaïques et participer ainsi à la transition énergétique.

● Equipements et réseaux

○ Desserte par les voies publiques ou privées / Desserte par les réseaux

Pour l'ensemble des zones urbaines, le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès pour les véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Ces règles ont pour objectif de prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès ainsi qu'intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.

Le règlement définit également les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion des eaux usées ou des eaux pluviales

Il s'attache à imposer un raccordement au réseau d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est envisageable.

Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux.

De même, le règlement impose pour toute construction ou installation nouvelle de ne pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Le règlement privilégie en priorité le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » ainsi que l'infiltration des eaux pluviales afin de réduire les impacts sur les équipements publics.

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

Le règlement fixe que les projets doivent intégrer dans leur conception les problématiques liées au fonctionnement du service de collecte des déchets.

Les dispositions assurent aussi le raccordement aux réseaux de télécommunications.

6. Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU)

Article R 151-20 du Code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser (AU) dans le PLUi Lauragais Revel Sorèzois

La collectivité a fait le choix d'un développement urbain raisonné en cohérence avec les dispositions législatives qui incitent à une modération de la consommation d'espace. Les secteurs de développement classés en zone à urbaniser sont pour partie situés en densification et pour partie en extension, en cohérence avec l'armature territoriale du territoire et les objectifs du PADD.

Les zones à urbaniser constituent les secteurs de développement urbain à horizon + 10 ans du PLUi.

Les zones à urbaniser sont des zones pour le moment agricoles et naturelles mais vouées à être urbanisées. Les zones AU sont ouvertes à l'urbanisation et sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définissent leurs principes d'aménagement. Les zones AU0 sont dites « zones à urbaniser strictes » : leur ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution du document d'urbanisme.

La forme et la vocation des futures zones est variable et explique le choix de distinguer, au sein de la zone à urbaniser différents secteurs en fonction de leur vocation mais aussi de leurs caractéristiques urbaines souhaitées.

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
AU	Zones à urbaniser à vocation résidentielle avec mixité fonctionnelle	La zone AU est destinée à recevoir le développement résidentiel dans l'échéance du PLUi. Elle dispose des équipements et réseaux à proximité dans des conditions suffisantes permettant son ouverture à l'urbanisation. Le développement de cette zone constitue le potentiel foncier résiduel nécessaire au regard des capacités d'accueil en logements du tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements du projet de territoire. Elle vise à assurer une offre résidentielle de qualité en termes d'aménagement interne, de liaison avec les quartiers voisins et les centres-bourgs et de services, que d'insertion dans le paysage et l'environnement local. OBJECTIFS : • densification • prise en compte des spécificités paysagères locales et de la nature en ville • diversité des fonctions urbaines • mixité sociale et générationnelle • diversification du parc de logements et des modes d'implantation • accessibilité des centres-bourgs et des services • favoriser les déplacements doux • renforcement de la qualité des lisières urbaines • contribution à l'amélioration du fonctionnement des zones urbaines existantes • amélioration de la connexion entre les quartiers • gestion économe de l'espace • mise en œuvre d'une gestion économe de l'espace	La délimitation de la zone AU s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Mise en œuvre de l'objectif de structuration du développement. • Concentration du développement sur les pôles en fonction de l'objectif d'accueil réparti à l'échelle du territoire. • Equilibre et complémentarité du territoire. • Renforcer le potentiel foncier sur les axes permettant des accès efficaces. • Investir les vides et îlots du tissu urbain existant. • Assurer un développement urbain en continuité et formant des lisières urbaines lisibles en complémentarité avec les zones urbaines existantes.

AUE	Zones à urbaniser à vocation d' hébergement spécifique ou d' équipement	La zone AUE à vocation à recevoir des équipements structurants. Ils peuvent relever de porteurs de projets publics ou privés. OBJECTIFS : • conserver une réserve foncière pour anticiper un développement à plus long terme	La délimitation de la zone AUE s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement des équipements et activités concernés. • Emprise nécessaire pour le projet concerné.
AUxa	Zones à urbaniser à vocation économique et activités artisanales	La zone AUxa est destinée au développement de parcs d'activités économiques à vocation artisanale. Elle dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation. La zone AUxa constitue le potentiel foncier principal nécessaire à la mise en œuvre du projet économique dans une logique de politique de l'offre et d'agilité économique et de gestion réactive et souple du foncier économique visant à répondre au plus près des besoins des entreprises. OBJECTIFS : • favoriser l'optimisation foncière au sein des nouveaux parcs d'activités mais aussi dans les parcs existants en facilitant la mutualisation d'équipements services et accès existants • optimisation de l'insertion des parcs dans le paysage • amélioration des lisières urbaines et entrées de ville • éviter les conflits d'usages avec les zones d'habitat • mieux gérer les flux internes aux parcs d'activités • assurer la fluidité des circulations aux accès de zone	La délimitation de la zone AUxa s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • répondre aux besoins des entreprises • limiter le fractionnement des terres agricoles • cohérence avec les zones d'activités existantes

AUxb	Zones à urbaniser à vocation économique et commerciales	La zone AUxb est destinée au développement de parcs d'activités économiques à vocation commerciale. Elle dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation. La zone AUxb constitue le potentiel foncier principal nécessaire à la mise en œuvre du projet économique dans une logique de politique de l'offre et d'agilité économique et de gestion réactive et souple du foncier économique visant à répondre au plus près des besoins des entreprises. OBJECTIFS : • favoriser l'optimisation foncière au sein des nouveaux parcs d'activités mais aussi dans les parcs existants en facilitant la mutualisation d'équipements services et accès existants • optimisation de l'insertion des parcs dans le paysage • amélioration des lisières urbaines et entrées de ville • éviter les conflits d'usages avec les zones d'habitat • mieux gérer les flux internes aux parcs d'activités • assurer la fluidité des circulations aux accès de zone	La délimitation de la zone AUxb s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • répondre aux besoins des entreprises • limiter le fractionnement des terres agricoles • cohérence avec les zones d'activités existantes
--------------------	---	--	--

Dispositions du PLUi sur les zones à urbaniser (AU)

- En zone AU les destinations interdites visent à maintenir l'orientation essentiellement résidentielle.
- Le PADD vise à accueillir de nouveaux résidents dans les secteurs les plus cohérents pour le développement urbain. Les secteurs d'extension de l'urbanisation se trouvent à proximité d'infrastructures structurantes et d'équipements.
- Le PADD fixe comme objectif la mise en place d'objectifs de développement résidentiels cohérents et adaptés en lien avec la fluidité des parcours. Les zones AU à vocation résidentielle, permettront de diversifier la typologie d'habitat et prennent en compte la croissance démographique intercommunale.
- Ainsi, conformément au PADD, les zones AU définies au PLUi ont été délimitées au sein ou en continuité directe de l'urbanisation existante et dans un souci de cohérence de l'urbanisation à l'échelle des centres-villes et centres-bourgs.
- Un phasage de l'urbanisation a été intégré. Cela permet de mieux maîtriser l'urbanisation et de concentrer les efforts sur les secteurs stratégiques, densifier les dents creuses existantes (avec ou sans OAP) avant de poursuivre le développement urbain via les zones à urbaniser.

- La zone AUxa, à vocation économique est mobilisable à court/moyen termes pour répondre aux besoins en termes de développement d'activités artisanales et industrielles.
- La zone AUxb, à vocation économique est mobilisable à court/moyen termes pour répondre aux besoins en termes de développement d'activités commerciales.
- Les zones AU sont concernées par des OAP, afin de programmer le développement. Les principes des OAP visent à proposer des quartiers plus denses, à renforcer les cheminements doux, à offrir des espaces publics végétalisés qualitatifs afin de proposer des quartiers attractifs.
- Les zones AU indicées par un astérisque (AU*, AUe*, AUxa*, AUxb*) correspondent aux secteurs couverts par des OAP SECTEURS D'AMENAGEMENT. Ces zones ne sont pas soumises au règlement des zones AU. Les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones AU*, AUe*, AUxa*, AUxb* sont déterminées par l'OAP « valant règlement » qui les concerne, conformément à l'article R 151-8 du Code de l'urbanisme.**

Justifications réglementaires des zones à urbaniser (AU)

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités**
 - Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations / Mixité fonctionnelle et sociale**

✓	Constructions nouvelles autorisées				
✓*	Constructions nouvelles admises sous conditions (voir page suivante)				
⊘	Constructions nouvelles interdites				
HABITATIONS					
	Logements	✓	✓*	⊘	⊘
	Hébergements	✓	✓	⊘	⊘
COMMERCES & ACTIVITES DE SERVICE					
	Artisanat et commerce de détails ⁽¹⁾	⊘	⊘	✓*	✓
	Restauration	✓	✓*	✓*	✓
	Commerces de gros	⊘	⊘	✓	⊘
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓*	⊘	✓
	Hôtels	⊘	⊘	⊘	✓
	Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘	⊘
	Cinéma	⊘	⊘	⊘	✓
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS					
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	⊘	✓	✓	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	⊘
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	⊘	✓
	Salles d'arts et de spectacles	✓	✓*	⊘	✓
	Equipements sportifs	⊘	✓	⊘	⊘
	Autres équipements recevant du public	✓	✓	⊘	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES					
	Industries ⁽²⁾	⊘	⊘	✓*	⊘
	Entrepôts	✓*	✓*	✓*	⊘
	Bureaux	✓	✓	✓	✓
	Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	✓	✓
EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES					
	Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘
	Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘

En matière de mixité sociale, le règlement prévoit que, pour les opérations supérieures à 2 000 m² de surface de plancher, le nombre de logements sociaux doit représenter 30% minimum de l'opération.

- **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Volumétrie et implantation des constructions / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions / Stationnement**

Les règles relatives à la volumétrie et à l'implantation des constructions ont été principalement travaillées de manière graphique :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques,
- implantation par rapport aux limites séparatives,
- règles de hauteurs,
- règles d'emprise au sol,
- règles d'aspect architectural.

Le rôle du règlement écrit est ici majoritairement consacré à illustrer les règles proposées (intégration de schéma pédagogique sans portée réglementaire par exemple) et à préciser certaines dispositions particulières.

Les principes d'aménagement sont régis par le règlement des OAP propre à chaque secteur en zone AU.

La souplesse du règlement des zones vise à faciliter l'émergence de projets urbains de qualité. Il s'agit de définir en priorité les impondérables. Par exemple, le règlement prévoit une implantation des constructions soit en limite soit en retrait du domaine public

- **Règle de hauteurs**

Les règles de hauteurs permettent de définir une limite en troisième dimension pour les constructions.

Cette approche est une nécessité afin de garantir les caractéristiques du paysage, par la maîtrise de la silhouette urbaine et la cohérence de l'aspect des constructions. En parallèle, la définition de ces règles contribue à limiter les conflits de voisinage liés aux nouvelles constructions ou extensions (perte d'ensoleillement, obstruction des vues, ...). Enfin, les règles de hauteur permettent également d'encadrer la densification « par le haut » afin de limiter la croissance de certains secteurs n'ayant pas vocation à porter un accroissement trop important du nombre de ménages.

Les règles de hauteurs ont été fixées, selon les sous-destinations, sur les hauteurs majoritaires existantes sur le territoire. Le règlement ouvre la possibilité à réaliser des constructions de hauteur supérieures pour mettre en œuvre les projets esquissés dans les OAP, et donner ainsi plus de poids à l'urbanisme de projet.

- **Règles d'emprise au sol**

Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction.

Couplées aux autres règles de volumétrie et d'implantation elles permettent d'assurer la cohérence des nouvelles constructions avec leur environnement local. Par ailleurs, leur définition découle également de la mise en œuvre des objectifs environnementaux visés par le PADD : elles favorisent le maintien d'espaces et encourage la bonne infiltration des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation (**Axe 1 / Objectif 5 : Préserver les ressources naturelles et écologiques** / *Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, etc.).*

Les emprises au sol sont définies dans les OAP. A défaut, le règlement fixe une emprise maximale de 50 % ou 80 % pour les activités économiques afin de répondre à leurs besoins et d'optimiser l'espace.

○ Règles d'aspect architectural

Les règles des caractéristiques architecturales visent à encourager la qualité et l'harmonie visuelle globale des tissus bâtis en favorisant une insertion des constructions dans leur milieu paysager environnant. Elles sont cohérentes avec les règles édictées pour les zones urbaines.

De nombreuses dispositions sont communes à l'ensemble des zones à urbaniser. Les dispositions réglementaires sont d'abord structurées par des règles générales veillant à l'intégration des nouvelles constructions et/ou des nouvelles technologies énergétiques dans leur environnement.

Les façades, toitures et clôtures sont basées sur des articles spécifiques propres à chaque profil de zone (résidentielle, économique, ...). Le PLUi recherche à inscrire au mieux les nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.

○ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

Les règles dédiées aux espaces libres et plantations visent à améliorer et renforcer la végétation existante et à assurer l'interface entre la zone urbaine et les éventuelles zones agricoles et naturelles environnantes.

Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement, des exigences sont fixées pour qu'une partie des espaces laissés libres soient perméables et végétalisés. En outre, il est admis que des espaces de stationnement aménagés avec des dalles semi-perméables et engazonnées soient partiellement compatibles comme des espaces perméables et végétalisés.

○ Règles en matière de stationnement

Les obligations imposées en matière de réalisation de stationnement ne sont pas identiques pour toutes les sous-destinations car les besoins diffèrent. Elles sont fixées de manière à éviter l'encombrement des voies et emprises publiques et prennent en compte les différentes obligations légales :

- Ne pas exiger plus d'une place de stationnement pour par logement social ;

- Permettre une réduction du nombre de place de 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage...

Par ailleurs, il est exigé une plantation d'arbres de haute tige sur les aires de stationnement pour limiter les effets d'îlots de chaleur et pour améliorer la qualité paysagère de ces espaces. Une alternative est offerte pour installer des ombrières photovoltaïques et participer ainsi à la transition énergétique.

- **Equipements et réseaux**

- **Desserte par les voies publiques ou privées / Desserte par les réseaux**

Pour l'ensemble des zones à urbaniser, le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès pour les véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...). Ces règles ont pour objectif de prévoir une voirie suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter, assurer la sécurité des usagers des voies de desserte et des voies d'accès ainsi qu'intégrer la voirie dans son environnement urbain en prévoyant notamment des mesures de traitement adéquates.

Le règlement définit également les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion des eaux usées ou des eaux pluviales

Il s'attache à imposer un raccordement au réseau d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est envisageable.

Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux.

De même, le règlement impose pour toute construction ou installation nouvelle de ne pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Le règlement privilégie en priorité le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » ainsi que l'infiltration des eaux pluviales.

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

Le règlement fixe que les projets doivent intégrer dans leur conception les problématiques liées au fonctionnement du service de collecte des déchets.

Les dispositions assurent aussi le raccordement aux réseaux de télécommunications.

7. Les choix relatifs aux zones agricoles (A)

Article R.151-22 du Code de l'urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Les zones agricoles (A) dans le PLUi Lauragais Revel Sorèzois

La zone agricole est constituée des espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux espaces de développement de l'activité agricole.

L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les espaces urbanisés.

La délimitation des zones agricoles sur le territoire de Lauragais Revel Sorèzois s'est attachée à respecter le caractère agricole des sols de cette ressource économique omniprésente sur le territoire.

Les espaces agricoles classés A dans le PLUi sont le résultat croisé d'une analyse du foncier agricole (données PAC / RPG des dernières années, ortho photos), d'un échange avec les élus (état des lieux des exploitations existantes), des données du diagnostic agricole (données de la Chambre d'agriculture et de la concertation avec les agriculteurs du territoire) et également des éléments issus des Trames Vertes et Bleues (mosaïques agricoles de milieux ouverts ou mixtes pouvant jouer un rôle dans les continuités écologiques) ou encore du diagnostic paysager (paysages ouverts sur les bourgs ou offrant des panoramas sur le grand paysage).

Il est également à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
A	Zone agricole constituée des espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A couvre des secteurs qui présentent des caractéristiques diverses : espaces ouverts constitués de parcelles cultivées, espaces bocagers, de prairies, dévolus à l'élevage, d'espaces bâtis correspondant à des bâtiments agricoles mais aussi à des hameaux de taille réduite ne prétendant pas à la désignation d'espace urbain. OBJECTIFS : • maintien et développement de la fonctionnalité agricole • identification des espaces majeurs de production agricole à préserver du développement urbain	La délimitation de la zone A s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Aide à la localisation des terres agricoles par le biais des surfaces exploitées et identifiées au RPG de PAC. • Prise en compte de l'occupation agricole pour la définition des zones U et AU (logique de regard inversé). • Identification des sièges d'exploitation en activité et des sites de productions secondaires. •
Aj	Une zone agricole dédiée aux jardins familiaux/partagés	La zone Aj vise à considérer les enjeux de préservation d'une activité agricole aux liens sociaux forts. OBJECTIFS : • favoriser la pratique du jardinage en ville et en périphérie • préserver un cadre de vie de qualité maintien d'espaces de respiration au sein des zones urbaines	La délimitation de la zone Aj s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Emprises des jardins familiaux ou partagés existants ou en projet.
Ap	Zone agricole paysagère	La zone Ap couvre les espaces contribuant aux continuités paysagères. La zone Ap vise à mettre en place une zone d'interdiction stricte d'implantation de nouvelles constructions et installations, notamment à vocation agricole. OBJECTIFS : • préservation des sites patrimoniaux • préservation de sites bâtis inclus dans des points de vue ou panorama qualitatifs • préservation des abords de sites patrimoniaux • conservation de la qualité paysagère	La délimitation de la zone Ap s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Repérage des points de vue et co-visibilités du territoire. • Identification des motifs paysagers.

Atvb	Zone agricole associée à la Trame verte et bleue	La zone Atvb couvre les espaces contribuant aux continuités écologiques. OBJECTIFS : • préservation des richesses naturelles • valorisation des sites emblématiques	La délimitation de la zone Atvb s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue • Préservation de la biodiversité • Interface des espaces agricoles avec les espaces naturels...
------	--	--	---

Dispositions du PLUi sur les zones agricoles (A)

- La majorité des terres les plus favorables au maintien de l'activité (potentiel agronomique reconnu, caractère mécanisable, parcellaire adapté, ...) est classée en zone A.
- Les terres agricoles d'intérêt paysager qui correspondent aux secteurs des collines du Lauragais, de la Plaine du Sor et de la Montagne Noire ont été classées en zone Ap. Le classement en zone Ap permettra d'affirmer la vocation agricole de ces espaces tout en préservant l'intérêt paysager et patrimonial de ces espaces.
- Les terres agricoles d'intérêt écologique qui correspondent aux cœurs de biodiversité repérés dans la déclinaison de la Trame verte et bleue ont été classées en zone Atvb. Le classement en zone Atvb permettra d'affirmer la vocation agricole de ces espaces tout en préservant l'intérêt écologique de ces secteurs.
- Les secteurs de jardins familiaux et/ou partagés sont repérés au sein de la zone agricole. Le classement en zone Aj permettra d'affirmer la vocation agricole de ces espaces tout en facilitant cette pratique agricole dans un cadre social et social.
- Les zones A ont été définies avec précision et avec la volonté de garantir des ensembles agricoles cohérents.
- Des bâtisses présentant un intérêt patrimonial et pouvant bénéficier d'un changement de destination ont été inventoriées sur le territoire (article L 151-II du Code de l'urbanisme).
- Gestion du bâti isolé présent en zone agricole : Le règlement permet de traduire les nouvelles dispositions du Code de l'urbanisme demandant de limiter l'implantation du bâti en zone agricole. Ainsi, sont autorisés en zone agricoles :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - L'aménagement et l'extension des bâtiments agricoles existants.
 - Les annexes aux habitations.
 - Le changement de destination des bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L 151-11-2° du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition que les réseaux soient suffisants.
- Toutes ces dispositions répondent aux objectifs définis dans le PADD « Préserver les outils de production agricole. »

Justifications réglementaires des zones agricoles (A)

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités**

- Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations / Mixité fonctionnelle et sociale**

✓ Constructions nouvelles autorisées				
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (voir ci-après)				
⊘ Constructions nouvelles interdites				
HABITATIONS	✓*	✓*	✓*	⊘
COMMERCE & ACTIVITES DE SERVICE	⊘	⊘	⊘	⊘
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS	✓*	⊘	⊘	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	⊘	⊘	⊘	⊘
EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES	✓*	✓*	✓*	⊘

Dans le sous-secteur **Aj**, sont admises uniquement les constructions et installations d'abris/remises nécessaires au bon fonctionnement et à l'entretien des jardins.

La zone agricole et ses secteurs ont vocation à accueillir uniquement des constructions compatibles avec la vocation agricole. A ce titre et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à usage autre qu'agricole, forestière ou d'équipements publics sont interdites ou fortement encadrées.

Toutefois, le règlement autorise les constructions neuves de logements à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sauf dans les zones Ap et Atvb qui présentent des enjeux paysagers ou écologiques. Toutefois, le règlement permet la gestion des logements existants dans ces zones.

L'interdiction de constructions nouvelles dans les zones Ap concerne non seulement les logements mais aussi les exploitations agricoles car il convient de préserver les vues vers les villages et hameaux et la qualité paysagère des lieux.

Certaines constructions, identifiées sur le règlement graphique, peuvent faire l'objet d'un changement de destination afin de réduire la mobilisation de foncier agricole et développer l'offre de logements pour les exploitants agricoles ou pour l'accueil de touristes à la ferme.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Volumétrie et implantation des constructions / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions / Stationnement**

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En termes d'implantation, le règlement veille à imposer un recul des constructions vis-à-vis des voies et du domaine public. L'implantation en limite n'est pas autorisée. La zone agricole n'est pas destinée à reprendre les formes urbaines des zones urbaines et à urbaniser.

Compte tenu de la localisation des bâtiments d'exploitation, des manœuvres des engins agricoles ou forestiers, des volumes plus importants des constructions, un recul minimum a été défini afin de garantir une bonne visibilité des axes de circulation mais aussi pour faciliter la circulation des engins au-devant des bâtiments.

- **Implantation des constructions sur une même propriété**

Pour les annexes aux constructions d'habitation, une implantation maximale de 30 mètres vis-à-vis de la construction principale est autorisée. Cette disposition vise à privilégier un regroupement des constructions sur une même unité foncière afin de cadrer et de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, même de faible emprise.

- **Règles de hauteurs**

Le règlement définit des règles d'implantation et de volumétrie visant à assurer l'intégration des constructions dans leur environnement proche. Pour les constructions agricoles et forestières, la hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est réglementée de façon à répondre aux besoins spécifiques de ces activités.

L'évolution des constructions d'habitation est limitée. Il s'agit de permettre des constructions en R+1 (7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère).

- **Règles d'emprise au sol**

Depuis la mise en œuvre de la loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à évoluer par le biais d'annexes et d'extensions. Ces possibilités doivent néanmoins être limitées de façon à préserver les espaces agricoles. C'est pourquoi le règlement limite à 200m² la surface de plancher totale (extension incluse) des logements.

Pour les bâtiments agricoles, l'emprise au sol n'est pas réglementée car il s'agit de ne pas entraver le développement des exploitations et parce que chaque exploitation a des besoins différents.

- **Règles d'aspect architectural**

Le règlement établit des dispositions afin de limiter les terrassements et exhaussements en stipulant que toutes nouvelles constructions et installations doit s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les règles de volumétrie visent des formes urbaines simples tout en laissant une marge de manœuvre aux projets contemporains, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale, visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative.

Le territoire de Lauragais Revel Sorézois se caractérisant par une architecture traditionnelle, le règlement définit des dispositions visant à préserver ces marqueurs architecturaux (matériaux, couleur des façades, ...). A ce titre, il est par exemple proscrit des teintes de façades trop claires ou trop lumineuses, de ton blanc, rose ou jaune, en raison du manque de cohérence avec le ton des pierres naturelles du pays et de l'impact visuel engendré. L'objectif des dispositions architecturales est d'assurer des constructions s'intégrant à l'environnement local. Les plaques translucides permettant l'éclairage du bâtiment sont autorisées.

Les teintes trop claires ou trop lumineuses (couleur blanche, rose ou jaune) ou matériaux réfléchissants sont interdites.

S'agissant du développement des énergies renouvelables sur le territoire, le règlement autorise les panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions d'habitations et les bâtiments agricoles, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant. Pour les constructions à usage d'habitation, la superficie des panneaux photovoltaïques est limitée à 60% par pan de toiture visant à prendre en compte l'enjeu patrimonial et paysager du territoire. Toutefois, toute implantation de panneaux photovoltaïques, sur toiture ou au sol, est interdite en zone Ap pour préserver les espaces à enjeux paysagers. En zone Atvb, les parcs agro-voltaïques sont admis à condition de bien démontrer la complémentarité entre activités agricoles et production d'énergie.

Les surfaces imperméabilisées ou éco-aménageables ne sont pas réglementées en zone agricole car elles ne sont pas concernées par un enjeu de préservation comme tel est le cas en zone urbaines et ou à urbaniser.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes sont prosrites et les végétaux d'essences locales sont à favoriser. Ces dispositions visent à préserver la végétation sur le territoire. A titre indicatif, des choix d'essences végétales sont proposés en annexe du règlement écrit.

- **Règles en matière de stationnement**

En termes de stationnement, le règlement n'impose pas de place à réaliser. L'objectif principal est de garantir une gestion du stationnement en dehors des voies et emprises publiques et qu'il corresponde aux besoins des nouvelles constructions. Afin de limiter leur impact, les places devront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.

- **Equipements et réseaux**

- **Desserte par les voies publiques ou privées / Desserte par les réseaux**

Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...).

Le règlement définit également les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion de l'assainissement ou des eaux pluviales.

Il s'attache à imposer un raccordement au réseau d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est envisageable.

Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux.

De même, le règlement impose pour toute construction ou installation nouvelle de ne pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant

de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Le règlement privilégie en priorité le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » ainsi que l'infiltration des eaux pluviales.

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

Le règlement fixe que les projets doivent intégrer dans leur conception les problématiques liées au fonctionnement du service de collecte des déchets.

Les dispositions assurent aussi le raccordement aux réseaux de télécommunications.

8. Les choix relatifs aux zones naturelles (N)

Article R.151-24 du Code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Les zones naturelles (N) dans le PLUi Lauragais Revel Sorèzois

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire intercommunal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

La zone naturelle a vocation à être préservée de l'urbanisation en dehors de certains secteurs où certaines constructions sont autorisées sous conditions. En effet, il est à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameaux de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attenant.

La zone naturelle est par ailleurs connectée le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés à la Trame verte et bleue (TVB) du territoire dont l'enjeu principal vise la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent.

Les espaces naturels classés en zone N dans le PLUi sont issus d'un croisement de données et du diagnostic effectué dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE). Les différentes sensibilités des milieux et les occupations du sol actuelles et projetées ont été prises en compte pour définir des niveaux de préservation.

En somme, la vocation de la zone naturelle est de préserver le caractère naturel de ces espaces principalement pour des motifs écologiques (biodiversité) ou paysagers (limiter l'urbanisation).

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

Les STECAL sont définis à l'article L 151-13 du Code de l'urbanisme.

« Les règlements peuvent, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

La collectivité a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles et de leur permettre un développement mesuré. Sans cette traduction réglementaire, les activités de loisirs, touristiques ou économiques ne pourraient pas évoluer au sein des zones naturelles et agricoles (prohibé par le Code de l'urbanisme). L'absence de possibilités d'évolution pourrait alors compromettre la pérennité des activités et en condamner certaines.

Il est important de préciser que ces sites sont pour une grande majorité d'entre eux circonscrits dans des emprises déjà artificialisées et/ou urbanisées. Ils ne consomment donc pas ou très peu d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF).

La Communauté de communes Lauragais Revel Sorèzois a fait le choix de définir une stratégie d'identification de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) découlant des objectifs du PADD.

A ce titre, **6 types de STECAL** ont été identifiés sur le territoire :

- **Les STECAL Nt** correspondent aux zones naturelles à vocation d'activités touristiques. Cette identification répond aux ambitions définies dans le PADD (**Axe 2 / Objectif 2 : Proposer un éco-tourisme qui valorise le paysage / Permettre une diversification des activités touristiques : en autorisant la création d'activités de « tourisme vert » pour attirer des ménages**).
- **Les STECAL Ntc** correspondent aux zones naturelles à vocation d'hébergements touristiques légers de type camping/HLL/PRL. Le PADD intègre un objectif dédié à la volonté de développer le tourisme sur le territoire de Lauragais Revel Sorèzois (**Axe 2 /**

Objectif 2 : Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse).

- **Les STECAL NI** correspondent aux zones naturelles à vocation d'activités sportives et de loisirs. Le PADD intègre un objectif dédié à la volonté de développer le tourisme sur le territoire de Lauragais Revel Sorèzois (**Axe 2 / Objectif 2 : Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse**). Outre l'attractivité touristique, ces activités sportives et de loisirs participent également au développement économique (création d'emplois) et à proposer un cadre de vie attractif aux habitants actuels et futurs.
- **Les STECAL Ngv** correspondent aux zones naturelles à vocation d'accueil des gens du voyage.

Les STECAL Ne correspondent aux zones naturelles à vocation d'équipements d'intérêt collectif isolés. Le PADD intègre un objectif dédié à la volonté de renforcer l'attractivité du territoire en proposant des équipements adaptés sur le territoire de Lauragais Revel Sorèzois (**Axe 2 / Objectif 1 : Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité**).

- **Les STECAL Nx** correspondent aux zones naturelles à vocation d'activités économiques isolées. Cette identification répond aux ambitions définies dans le PADD (**Axe 2 / Objectif 1 : Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité / Permettre l'extension des entreprises déjà en place sur l'ensemble des communes du territoire, même excentrées et adapter le foncier à leurs besoins**).

Les STECAL représentent 15,46 hectares, soit 0,04% du territoire intercommunal. *In fine*, ce sont 19 STECAL qui ont été délimités sur le territoire, soit moins d'un STECAL en moyenne par commune. Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel sur le territoire.

À la suite des Avis émis par les PPA, de l'Enquête publique et du rapport du Commissaire-enquêteur, les STECAL ont été modifiés entre l'arrêt du projet de PLUi et son approbation.

La surface totale des STECAL comptabilise 15,46 ha aujourd'hui contre 48,52 ha au moment de l'arrêt du projet. Cela représente une réduction de -69%.

Leur délimitation a été motivée pour des raisons spécifiques, propres à chaque secteur, en lien avec les objectifs du PADD. La typologie propre à chaque STECAL démontre bien que leur usage a été requis au regard de situations exceptionnelles appelant une traduction réglementaire particulière et adaptée.

Au-delà, la zone naturelle comprend d'autres sous-secteurs **en lien avec des activités existantes tels que la zone Nc** correspondant aux zones naturelles liées aux carrières et gravières. Cette identification répond aux ambitions définies dans le PADD (**Axe 2 / Objectif 1 : Pérenniser les activités existantes / Conforter les activités de carrières existantes et permettre leurs extensions en prenant en compte la sensibilité écologique et environnementale du site**).

	Nt	Ntfc	Nl	Ngv	Ne	Nx	TOTAL
Nombre de STECAL	8	6	1	1	1	2	19
Superficie des STECAL (en ha)	10,49	1,96	0,40	0,97	0,22	1,42	15,46
Superficie moyenne par STECAL (en ha)	1,31	0,28	0,40	0,97	0,22	0,71	0.65

CODE DE LA ZONE	NOM DE LA ZONE	EXPLICATIONS	MOTIFS DE DELIMITATION DE LA ZONE
N	Zone naturelle constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation	La zone N correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles. OBJECTIFS : • maintien de l'activité sylvicole en permettant aux exploitants forestiers de se développer • protéger et valoriser les sites emblématiques du tourisme, à haute valeur paysagère • préserver les richesses naturelles du territoire • assurer les continuités écologiques • réduire l'exposition des biens et des personnes	La délimitation de la zone N s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Toutes les zones naturelles à l'exception de celles qui sont indiquées
Ntvb	Zone naturelle associée à la Trame verte et bleue	La zone Ntvb vise à considérer les enjeux de préservation liés à la Trame Verte et Bleue identifiée sur le territoire.	La délimitation de la zone Ntvb s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : • Prise en compte du SRCE et du SCoT • Etudes sur les trames vertes et bleues

Nt	Zone naturelle à vocation d'activités touristiques (STECAL)	La zone Nt est destinée à recevoir des activités touristiques, de loisirs, culturelles ou sportives, existantes ou en projet. Ces activités sont implantées de manière isolée en contexte naturel. OBJECTIFS : développer les fonctions sportives et de loisirs essentielles au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire	La délimitation de la zone Nt s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Emprises des sites touristiques et de loisirs existants ou en projet
Ntc	Zone naturelle à vocation d'hébergements touristiques légers de type camping/HLL/PRL (STECAL)	La zone Ntc est destinée aux activités touristiques, culturelles et/ou de loisirs structurantes. Elle regroupe les sites constituant des pôles rayonnants pour lesquels il s'agit de soutenir et de développer l'attractivité à l'échelle du territoire et au-delà. OBJECTIFS : - évolution des aménagements et des équipements - renforcement de la vocation des sites et du rôle de pôles tourisme/loisirs - développer les équipements et les fonctions touristiques, culturelles et de loisirs - renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire	La délimitation de la zone Ntc s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : - Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement de l'équipement concerné et nécessaire à son renforcement, le cas échéant. - Emprise nécessaire pour le projet concerné.
NI	Zone naturelle à vocation d'activités sportives et de loisirs (STECAL)	La zone NI est destinée à recevoir des activités sportives et de loisirs, existantes ou en projet, de rayonnement local qui ne constituent pas des pôles structurants. Ces activités sont implantées de manière isolée en contexte naturel. OBJECTIFS : développer les fonctions sportives et de loisirs essentielles au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique du territoire	La délimitation de la zone NI s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : - Emprise des terrains utilisés pour le fonctionnement des équipements et activités concernés. - Emprise nécessaire pour le projet concerné.
Nx	Zone naturelle à vocation d'activités économiques isolées	La zone Nx couvre des secteurs isolés accueillant quelques activités économiques existants. OBJECTIFS : Permettre la gestion des activités isolées existantes et permettre leur développement	La délimitation de la zone Nx s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Prise en compte des sites d'activités isolés

Ngv	Zone naturelle à vocation d'accueil des gens du voyage (STECAL)	La zone Ngv couvre l'aire d'accueil des gens du voyage qui est située sur la commune de Revel. OBJECTIFS : Répondre à la diversité de l'habitat en permettant l'accueil des gens du voyage	La délimitation de la zone Ngv s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Prise en compte de l'aire d'accueil existante
Ne	Zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif isolés	La zone Ne couvre des secteurs isolés accueillant des équipements existants. OBJECTIFS : Permettre la gestion des équipements isolés existants et permettre leur développement	La délimitation de la zone Ne s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Prise en compte des sites d'équipements isolés
Nc	Zone naturelle liée aux carrières et gravières	La zone Nc correspond aux activités de carrières et de gravières implantées de manière isolée en contexte naturel. OBJECTIFS : évolution des aménagements et des équipements	La délimitation de la zone Nc s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Emprise des périmètres délimités par arrêtés préfectoraux.
Nrf	Une zone naturelle dédiée à la reconversion de friches (Nrf).	La zone Nrf correspond installations de panneaux photovoltaïques au sol dans le cadre de la reconversion de friche et notamment d'une ancienne décharge à Sorèze. OBJECTIFS : Développement des énergies renouvelables sur le territoire	La délimitation de la zone Nrf s'est opérée au regard des objectifs et critères suivants : Emprise des friches à reconvertir et valoriser

Dispositions du PLUi sur les zones naturelles (N) hors STECAL

- Le présent PLUi, à travers le PADD et la traduction réglementaire qui en est faite, vise à préserver et valoriser les éléments sensibles en termes paysager et environnemental.
- Les secteurs naturels d'intérêt écologique qui correspondent aux cœurs de biodiversité repérés dans la déclinaison de la Trame verte et bleue ont été classées en zone Ntvb. Le classement en zone Ntvb permettra de préserver en totalité ces espaces.
- La définition des zones naturelles traduit la prise en compte d'enjeux environnementaux et paysagers de manière rigoureuse et conformément au nouveau contexte législatif en vigueur, en s'appuyant notamment sur l'Etat Initial de l'Environnement très précis réalisé en phase diagnostic ainsi que sur les prescriptions du SCoT Lauragais.

- Les autres sous-secteurs de la zone N permettent d'adapter la réglementation à la pratique. Ainsi, les zones d'équipements (Ne et Nrf), les zones touristiques (Nt, Ntc), les zones de carrières et gravières (Nc), les zones économiques (Nx) ou les secteurs prévus pour l'accueil des gens du voyage (Ngv), les secteurs de jardins familiaux/partagés (Nj), les secteurs d'activités sportives et de loisirs (NI), ont été classés dans des secteurs à réglementation particulière. Il est important de souligner qu'aucune construction nouvelle à usage d'habitation sans lien avec la valorisation de l'aspect naturel du site ne peut être édifiée. Les secteurs classés en zone N sont avant tout à protéger, préserver et valoriser.

Justifications réglementaires des zones naturelles (N)

- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités**
 - Interdiction et limitation de certains usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations / Mixité fonctionnelle et sociale**

✓	Constructions nouvelles autorisées						
✓*	Constructions nouvelles admises sous conditions (voir page suivante)						
⊗	Constructions nouvelles interdites						
		N	N ~~lvb~~	N ~~x~~	N ~~t~~	N ~~tc~~	N ~~i~~
HABITATIONS		✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*
COMMERCE & ACTIVITES DE SERVICE		⊗	⊗	✓*	✓*	⊗	⊗
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS		✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		⊗	⊗	⊗	⊗	✓*	⊗
EXPLOITATIONS FORESTIERES		✓*	✓*	✓*	✓*	✓*	✓*

✓	Constructions nouvelles autorisées				
✓*	Constructions nouvelles admises sous conditions (voir page suivante)				
⊗	Constructions nouvelles interdites				
		Ne	Nc	Ngv	Nrf
HABITATIONS		✓*	✓*	✓*	⊗
COMMERCE & ACTIVITES DE SERVICE		⊗	⊗	⊗	⊗
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF & SERVICES PUBLICS		✓*	✓*	✓*	✓*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		⊗	⊗	⊗	⊗
EXPLOITATIONS FORESTIERES		✓*	✓*	✓*	⊗

La zone naturelle a vocation à accueillir uniquement des constructions compatibles avec la vocation naturelle et forestière. A ce titre et en cohérence avec le Code de l'urbanisme, les nouvelles constructions à usage autre que forestière ou d'équipements publics sont interdites ou fortement encadrées, notamment via des STECAL.

En zone naturelle, les habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à évoluer (annexes et extensions) de façon limitée : 200 m² maximum de surface de plancher totale (extension incluse), 100 m² d'emprise au sol totale pour les annexes, implantation des annexes à moins de 30 mètres de la construction principale...

Des logements peuvent être créés au sein de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, lorsque le changement de destination est autorisé par le règlement graphique. Cette

disposition vise à permettre la mobilisation des constructions existantes participant à la préservation de formes urbaines rurales (habitations rurales, granges, ...).

En zone naturelle accueillant l'installation de panneaux photovoltaïques au sol dans le cadre de la reconversion de friches (Nrf), le règlement autorise uniquement des l'installation de panneaux photovoltaïques nécessaires au développement des énergies renouvelables.

Dans les secteurs spécifiques de carrières et de gravières (Nc) le règlement autorise les constructions industrielles nécessaires à leur fonctionnement. Il s'agit d'autoriser les constructions techniques inhérentes au fonctionnement de ces sites.

Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiés par le règlement graphique du PLUi, le règlement contraint les nouvelles constructions, évolutions et aménagements afin de considérer les enjeux écologiques et paysagers de ces espaces. A ce titre, les nouvelles constructions doivent être implantées dans un rayon de 100 mètres maximum de tout point du siège ou du bâtiment technique principal de l'exploitation.

Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte une activité pastorale ou forestière.

- **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- **Volumétrie et implantation des constructions**

Le règlement fixe des hauteurs limitées et adaptées à chaque situation (selon les destinations et selon les STECAL) de façon à concilier la préservation des paysages et la valorisation des espaces naturels.

Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et des limites séparatives pour respecter le caractère naturel et les implantations existantes. Toutefois, les extensions et annexes des logements pourront être implantées en limite séparative afin de permettre une implantation harmonieuse par rapport à la construction existante et le terrain.

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le règlement établit des dispositions afin de limiter les terrassements et exhaussements en stipulant que toutes nouvelles constructions et installations doit s'adapter à la morphologie du terrain naturel.

Les règles de volumétrie visent des formes urbaines simples tout en laissant une marge de manœuvre aux projets contemporains, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale, visant une qualité environnementale et/ou une intégration qualitative.

Le territoire de Lauragais Revel Sorèzois se caractérisant par une architecture traditionnelle, le règlement définit des dispositions visant à préserver ces marqueurs architecturaux (matériaux,

couleur des façades, ...). A ce titre, il est par exemple proscrit des teintes de façades trop claires ou trop lumineuses, de ton blanc, rose ou jaune, en raison du manque de cohérence avec le ton des pierres naturelles du pays et de l'impact visuel engendré. L'objectif des dispositions architecturales est d'assurer des constructions s'intégrant à l'environnement local.

S'agissant du développement des énergies renouvelables sur le territoire, le règlement autorise les panneaux photovoltaïques sur les toitures des constructions, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant. La superficie des panneaux photovoltaïques est limitée à 60% par pan de toiture visant à prendre en compte l'enjeu patrimonial et paysager du territoire.

Des dispositions particulières sont prises pour assurer une perméabilité des clôtures et permettre la circulation de la petite faune.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces exotiques envahissantes sont proscrites et les végétaux d'essences locales sont à favoriser. Ces dispositions visent à préserver la végétation sur le territoire. A titre indicatif, des choix d'essences végétales sont proposés en annexe du règlement écrit.

- **Stationnement**

Le règlement encourage des places de stationnement non imperméabilisées pour garantir le caractère naturel des zones et la bonne intégration paysagère des projets.

- **Equipements et réseaux**

- **Desserte par les voies publiques ou privées / Desserte par les réseaux**

Le règlement définit les conditions d'urbanisation et de construction relatives aux voies et accès afin de satisfaire aux règles minimales de desserte (gestion des accès, viabilisation des voies, collecte des ordures ménagères, ...) et aux impératifs en matière de sécurité (accès des véhicules de secours, défense extérieure contre l'incendie, ...).

Le règlement définit également les obligations en matière de desserte par les réseaux et de gestion de l'assainissement ou des eaux pluviales.

Il s'attache à imposer un raccordement au réseau d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Cette disposition vise à limiter les impacts potentiels et dysfonctionnements des systèmes d'assainissement autonomes lorsque cela est envisageable.

Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux.

De même, le règlement impose pour toute construction ou installation nouvelle de ne pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains. Le règlement privilégie en priorité le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » ainsi que l'infiltration des eaux pluviales.

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

Le règlement fixe que les projets doivent intégrer dans leur conception les problématiques liées au fonctionnement du service de collecte des déchets.

Les dispositions assurent aussi le raccordement aux réseaux de télécommunications.

5

ADEQUATION ENTRE CAPACITE D'ACCUEIL ET AMBITIONS DU PADD

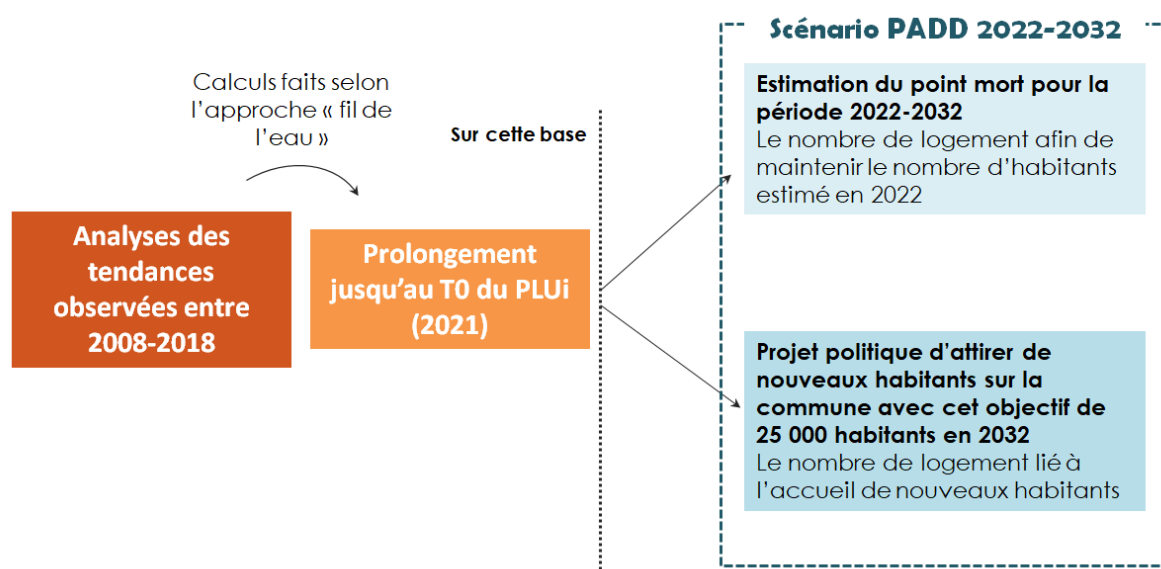
1. Le scénario démographique

Un scénario défini selon une analyse contextualisée

Pour évaluer l'enveloppe de production logements à positionner sur le territoire Lauragais Revel Sorézois, un scénario de développement est défini sur le temps du PLUi. Il vient s'appuyer sur la projection démographique établie suivant les tendances observées lors de la dernière décennie sur le territoire.

La construction du scénario s'est faite en plusieurs temps :

- L'analyse du point mort,
- Les ambitions politiques pour le développement futur du territoire.

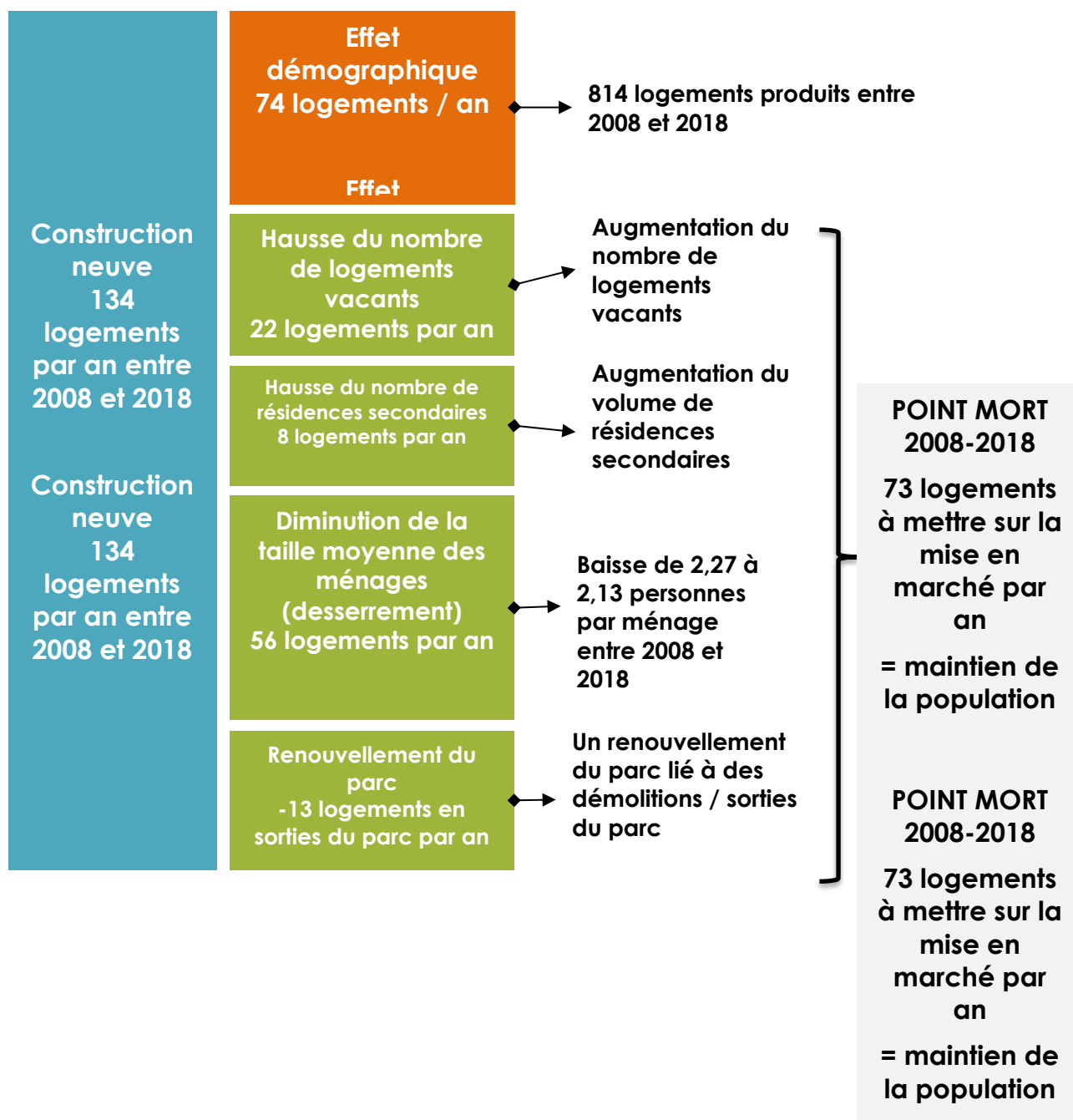


- **L'intégration du point mort dans l'analyse globale**

Ces tendances intègrent notamment l'analyse du **point mort**. Il s'agit, sur la période passée du nombre de logements correspondant à une stabilité démographique compte tenu

- des évolutions sociétales (diminution de la taille moyenne des ménages, vieillissement, divorces, etc.)
- des évolutions internes du parc de logements (évolution de la vacance, action de démolitions, etc.)

Le point mort sur la période 2008-2018 est un référentiel statistique qui a participé à définir le nombre d'habitants à accueillir et les logements à produire à l'échelle de l'intercommunalité pour la prochaine décennie.



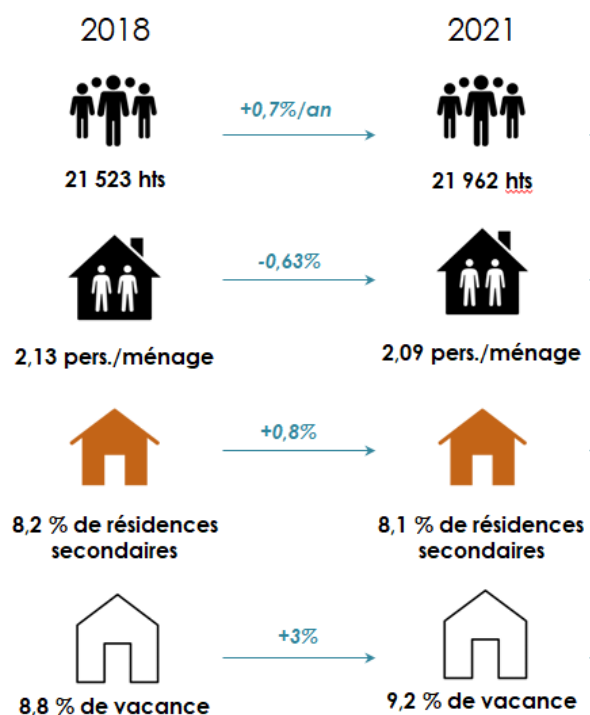
▲ Analyse Point Mort entre 2008-2018

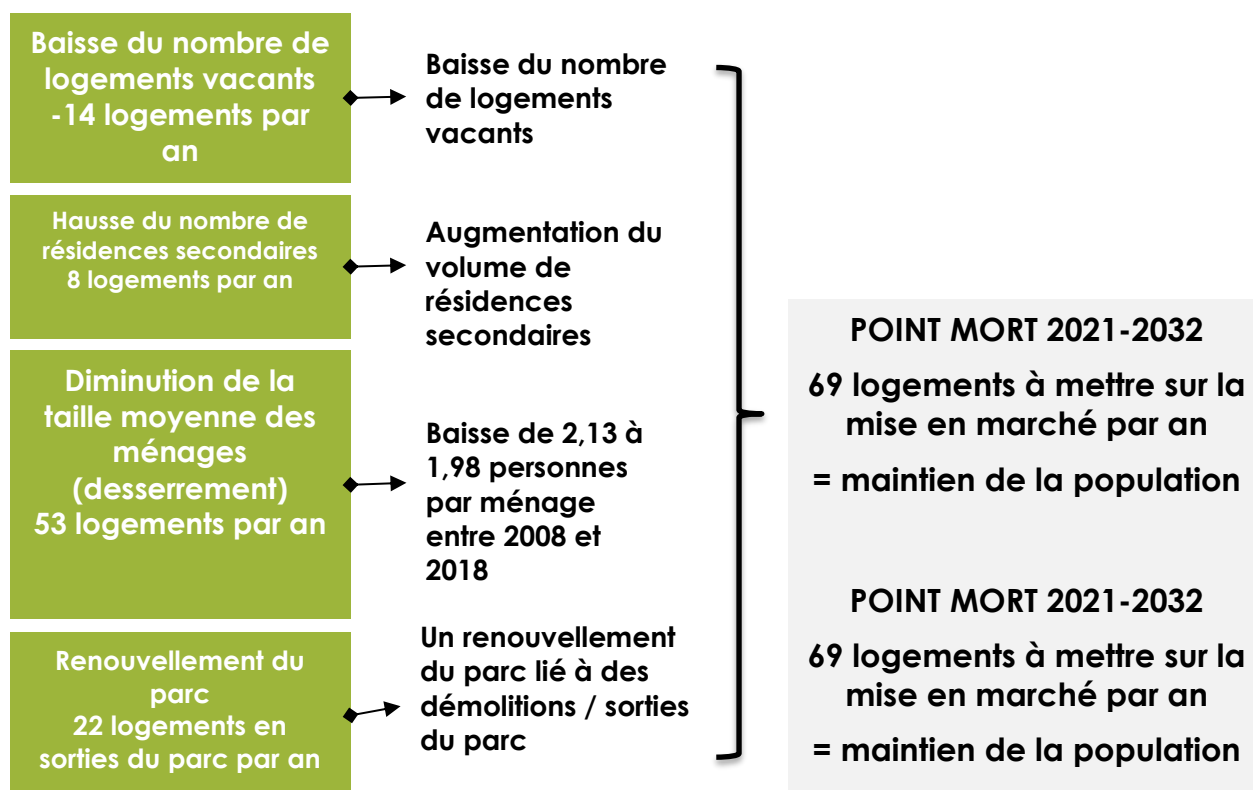
Ainsi, pour maintenir le même nombre d'habitants entre 2008 et 2018, une production de 803 logements a été nécessaire, soit 73 logements / an.

Dans une optique d'être au plus près des tendances projetées, une analyse du point mort a été faite sur les années PLUi (2021-2032) afin d'estimer le nombre de nouveaux logements nécessaires pour conserver le nombre d'habitants estimé en 2021.

Au regard des tendances analysées par l'INSEE en 2018, une déclinaison de ces mêmes tendances a été faite jusqu'à 2021, année T0 du PLUi. **Ces données sont les « références de départ » (T0) pour estimer le point mort pour la temporalité PLUi (2021-2032).**

Données références pour le T0 du PLUi ►





▲ Analyse Point Mort entre 2021-2032

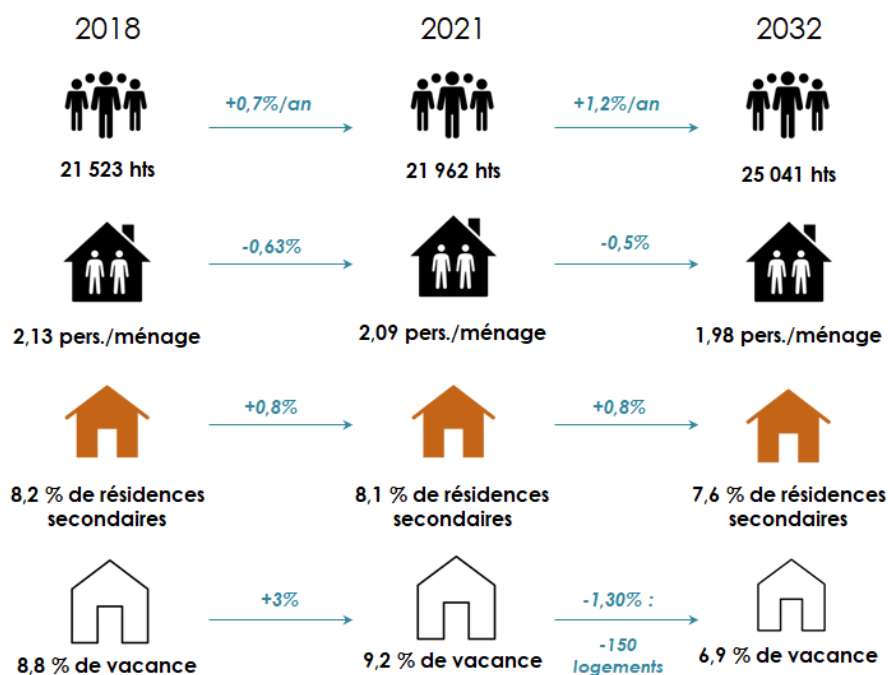
Ainsi, pour maintenir le même nombre d'habitants entre 2021 et 2032, une production de 791 logements est à prendre en compte, soit 72 logements / an.

• Les ambitions politiques en termes d'attractivité

A cela, pour conforter la croissance constatée, les élus du territoire du Lauragais Revel Sorézois ont souhaité affirmer leur positionnement au sein de la région lauragaise mais aussi toulousaine et renforcer l'attractivité démographique du territoire, en atteignant un nombre de 25 000 habitants à l'horizon 2032, soit un gain d'environ 3 000 habitants entre 2021 et 2032.

Dans ce sens, les élus ont souhaité avoir une posture prospective dans ce PLUi positive : celle de créer les conditions de développement pour attirer de nouveaux habitants et ainsi constater plusieurs processus démographiques sur les 10 prochaines années :

- Une dynamique migratoire en augmentation (+0,9% >> +1,10%) définie en partie par l'arrivée de populations jeunes (conséquence de la présence d'équipements et d'emplois sur le territoire),
- Dynamique migratoire qui permettraient, en suivant, de faire basculer les tendances du solde naturel (-0,2% >> +0,1%),
- Ralentissement du desserrement des ménages en écho à l'accueil de jeunes familles (2,09 pers./ménage >> 1,98 pers./ménage)



Données de référence et projetées du PLUi ▲

• Conclusions

Ainsi au regard de l'ensemble des hypothèses retenues à horizon 2032, soit :

- Une production minimale de **764 logements** pour maintenir les 21 962 habitants observés en 2021,
- Une attractivité du territoire avec une croissance démographique de l'ordre de +1,2%/an au lieu de +0,7%/an pour atteindre 25 000 habitants en 2032 induit par un solde naturel positif, à la mesure de la situation observée au cours des 10 dernières années ; ce qui équivaldrait un besoin de création d'environ **1 517 logements**.
- Un retour à un taux de vacance « ajusté » suivant les objectifs identifiés dans le PADD (sortie de vacance de 150 logements),
- Un parc résidentiel secondaire qui poursuit son développement sans variante.

Suivant cette analyse, il est estimé en cohérence aux analyses tendanciennes, la mise en marché d'environ 2 281 logements (objectif point mort + besoin de création).

Cette estimation a été définie en cohérence avec les objectifs identifiés dans le SCOT. En effet, il identifie déjà le nombre de logements alloués sur l'ensemble du territoire et vient imposer un nombre maximal de nouveaux logements à produire entre 2012 et 2030. Pour le bassin de vie Lauragais Revel Sorézois, les objectifs totaux sont de 3 250 logements envisagés.

Toutefois, une part des logements à construire pour répondre aux objectifs du SCOT a déjà été produite entre 2012 et 2019. Elle est donc déduite des objectifs chiffrés du PLUi.

	Objectifs SCoT maximum	Part déjà produite entre 2012-2019 (nombre de logements)	Reste à produire (2020-2030)
Revel	1 650	465	1 185
Sorèze	450	162	288
St Félix-Lauragais	175	26	149
Communes rurales	975	349	626
Les Cammazes (hors SCoT)	Hors SCoT	9	Hors SCoT
TOTAL CCLRS	3 250	1 002	2 248

Le « reste à produire » sur le territoire de 2020 à 2030 est alors de 2 248 logements pour les communes situées dans le SCoT du Lauragais ; ce qui exclut le potentiel à prévoir pour la commune des Cammazes.

En incluant la commune des Cammazes, le reste à produire est estimé à 2 275 logements. C'est cette enveloppe globale qui est retenue au sein du PADD

La volonté a alors été d'intégrer une enveloppe additionnelle pour prendre en compte le développement de cette commune au sein du scénario, suivant la hiérarchisation qui fut appliquée aux autres communes du territoire (cf. partie suivante « Un scénario distribué selon une hiérarchisation des communes »).

Un scénario distribué selon une hiérarchisation des communes

L'enveloppe globale une fois estimée, la collectivité a également eu pour ambition de travailler sur une armature territoriale différenciée, fondée sur une hiérarchisation initiée du SCoT selon plusieurs polarités.

L'objectif de cette approche est d'une part renforcer cette armature et les solidarités territoriales associées et d'autre part, de renforcer l'attractivité démographique de la CC Lauragais Revel Sorézois en permettant à **chaque partie du territoire de pouvoir accueillir une population nouvelle**.

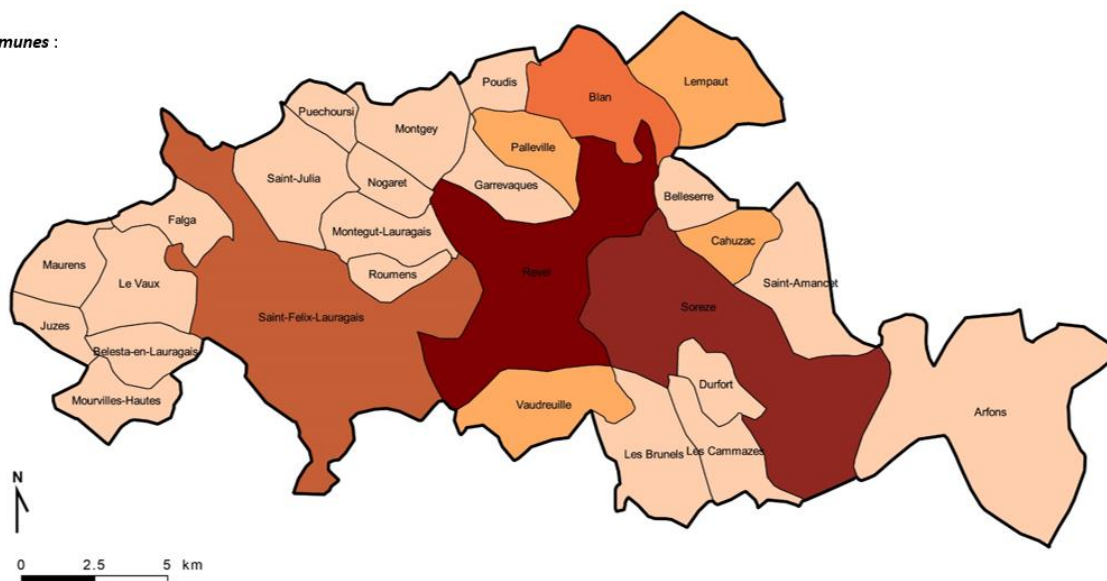
Les critères suivants ont permis de révéler l'organisation interne du territoire et de mettre en valeur l'armature du territoire.

- ... l'armature du territoire identifiée au SCoT ;
- ... poids démographique de chaque commune ;
- ... nombre d'emplois présent dans chaque commune ;
- ... évolution du nombre de logement au cours de ces dix dernières années ;
- ... nombre d'équipements, de commerces et de services de proximité présents dans chaque commune.

Cette hiérarchisation a servi de base pour redistribuer, au sein du territoire, le nombre de logements estimé dans le PADD.

Hiérarchie des communes :

- Rang 1
- Rang 2
- Rang 3
- Rang 4
- Rang 5
- Rang 6



▲ Hiérarchisation des communes du territoire intercommunal

Les communes de rang 1,2 et 3 accueillent plus d'habitants et d'emplois. Ce sont aussi les communes les plus dynamiques en termes de construction de logements et d'aménités (services, commerces, équipements).

Plus précisément, le SCoT vient orienter le nombre de logements alloués aux communes pôles (Revel, Sorèze et Saint-Félix-Lauragais) et aux communes rurales.

Bassin de vie	Pôles		Taux de répartition de la population à accueillir	Nombre de logements à produire
Lauragais Revel Sorézois	Pôle d'équilibre	Revel	49 %	1 650
	Pôles de proximité	Sorèze	14 %	450
	Pôles de proximité secondaire	Saint-Félix Lauragais	5 %	175
	Total pôles		68 %	2 275
	24 Autres communes		32 %	975
	Total bassin de vie		100 %	3 250

▲ Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Lauragais : tableau du nombre de logements à produire – focus Lauragais Revel Sorézois

Suivant l'actualisation faite pour estimer le reste à produire entre 2020-2030 (présenté précédemment), le nombre de logements par catégories territoriales a été repris dans le PADD, soit :

- Revel : 1185 logements (52%)
- Sorèze : 288 logements (12,6%)
- Saint-Félix-Lauragais : 149 logements (6,5%)
- Communes rurales (Les Cammazes inclus) : 653 logements (28,7%)

	Pourcentage attribué par commune	Nombre total de logements à produire	Nombre de logements à produire par an
Arfons	0,85%	20,2	2
Bélesta-en-Lauragais	0,6%	13,5	1,3
Belleserre	0,85%	20,2	2
Blan	3%	67,4	6,7
Cahuzac	1,8%	40,5	4
Durfort	1,2%	27	2,7
Falga	0,6%	13,5	1,3
Garrevaques	1,2%	27	2,7
Juzes	0,6%	13,5	1,3
Lempaut	2,5%	56,2	5,6
Les Brunels	0,85%	20,2	2
Maurens	0,6%	13,5	1,3
Montégut-Lauragais	1,2%	27	2,7
Montgey	0,85%	20,2	2
Mourvilles-Hautes	0,85%	20,2	2
Nogaret	0,85%	20,2	2
Palleville	1,8%	40,5	4
Poudis	0,85%	20,2	2
Puéchoursi	0,6%	13,5	1,3
Revel	52,1%	1185	118,5
Roumens	0,85%	20,2	2
Saint-Amancet	0,85%	20,2	2
Saint-Félix-Lauragais	6,5%	149	14,9
Saint-Julia	1,2%	27	2,7
Sorèze	12,8%	288	28,8
Vaudreuille	1,8%	40,5	4
Le Vaux	0,85%	20,2	2
Les Cammazes	1,4%	30	3
TOTAL	100	2275	227,5

2. Adéquation entre le besoin foncier identifié au PADD et la traduction réglementaire

Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

A partir du 24 mars 2014, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) est venue renforcer le poids joué par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein des Plans Locaux d'Urbanisme.

Autrefois document strictement stratégique, le PADD doit désormais **exprimer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) et cela « *au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.* » (article L 151-4 du Code de l'Urbanisme).

Ce point est venu s'affermir depuis la loi Climat et Résilience, promulguée au 22 août 2021. Considérant la lutte contre l'artificialisation des sols dans les grands objectifs de l'urbanisme à travers l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme, au même titre que la lutte contre le changement climatique, la prévention des risques, ou encore la protection des milieux naturels et des paysages, l'enjeu de modérer la consommation de l'espace est, à ce jour, essentiel.

A travers son Chapitre III : « Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme » (articles 191 à 226) l'ambition affichée est :

*« d'atteindre à l'échelle nationale l'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050. Pour cela, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de cette loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date** ».*

Dans ce sens, il est attendu du PLUi Lauragais Revel Sorézois de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en cohérence avec le SCoT Lauragais et le SRADDET Occitanie.

Pour ce faire, la lutte contre l'artificialisation des sols doit être poursuivie en trouvant un équilibre entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain,
- le renouvellement urbain,
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
- la qualité urbaine,
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,
- la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- la renaturation des sols artificialisés (article L 101-2-1 du Code de l'Urbanisme).

De nouvelles dispositions doivent être prises en compte dans le PLUi.

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que si elle est justifiée, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L 153-27 [...] ».

Dans le cadre du projet de PLUi, la volonté est de s'engager vers une modération de consommation foncière de 50% en vue des préconisations objectivées pour 2030. Dans ce sens, cet effort sera fait suivant la consommation observée ces dix dernières années, soit jusqu'à 2021.

Cet objectif chiffré est proposé selon plusieurs approches :

- l'intervention sur le parc bâti existant (reconquête de la vacance),
- la prise en compte prioritaire des potentiels disponibles au sein des zones urbaines,
- la réduction de la superficie consommée hors des espaces actuellement bâtis.
- l'augmentation de la densité moyenne adapté aux différentes catégories (pôles et communes rurales).

Bilan au regard de la consommation foncière

Au regard du bilan de consommation foncière établi les 10 dernières années, **254,66** ha ont été consommés.

Cette enveloppe foncière est le résultat d'une analyse menée par :

- Superposition de la photo aérienne de 2008 et de 2020,
- Vérification sur le terrain,
- Données des services ADS.

Et selon plusieurs critères :

- **la destination des espaces consommés** : habitat, activités économiques, équipements...
- **l'occupation d'origine des espaces consommés** : agricole, naturel, jardins...

Le tableau ci-dessous présente la consommation foncière observée entre 2008 et 2021.

	Autres emprises publiques: stations d'épurations, casernes, cités administratives, écluses	Carrières	Emprises commerciales	Emprises industrielles	Emprises scolaires et/ou universitaires	Equipement énergie éolienne	Espace urbain individuel diffus	Habitat collectif haut	Habitat touristique spécifique	Parkings et principales places publiques	Sièges d'exploitations agricoles et bâtiments agricoles isolés	Tissu urbain dense	Tissu urbain dispersé	Tissu urbain individuel groupé	TOTAL
ARFONS						2,46	1,46				0,30	0,21	0,16		4,59
BELESTA EN LAURAGAIS	3,46	0,65	4,90	0,58			0,47					0,01			10,08
BELLESERRE							2,93				1,33	0,07	0,50		4,82
BLAN			1,76				8,79				0,29	0,44	0,42	5,79	17,48
CAHUZAC	0,02						3,77			0,12	0,14	0,58		0,57	5,21
DURFORT							1,05					0,12		0,08	1,24
FALGA							3,81				0,29				4,10
GARREVAQUES			0,18				10,33		0,19		0,16	0,68	0,81	0,43	12,80
JUZES							1,29								1,29
LEMPAUT			0,08				13,76				1,41	1,04	0,72	2,90	19,92
LES BRUNELS							1,61				0,37	0,00	0,09	0,59	2,67
LES CAMMAZES							2,38		1,00				1,42	0,85	5,64
MAURENS							4,99								4,99
MONTÉGUT LAURAGAIS						0,10	2,66					0,85			3,61
MONTGEY							3,74				0,52		0,33		4,59
MOURVILLES HAUTES							0,95								0,95
NOGARET							1,97								1,97
PALLEVILLE	0,23						4,19						1,18	2,77	8,37
POUDIS							5,13				0,49	0,14	0,26		6,02
PUECHOURSI							3,54				0,38				3,92
REVEL	9,86		25,00	1,00	1,65		65,42	0,14		0,80	0,37	0,85	2,85	13,57	121,49
ROUMENS	1,10					0,38	5,52								7,01
SAINT-AMANCET							1,44				0,25	0,05	0,25		1,99
SOREZE	1,77		5,36				23,99		0,34		2,06	2,35	0,77	14,14	50,79
ST FELIX LAURAGAIS			7,84			0,53	7,72				1,09	0,02		0,13	17,33
ST JULIA			0,98				16,18				0,13	0,06	0,46	0,40	18,21
VAUDREVILLE	0,13						16,67		3,70		0,63	0,84	0,06	1,01	23,05
VAUX							2,64					0,09			2,73
TOTAL	16,58	0,65	46,10	1,58	1,65	3,46	218,42	0,14	5,23	0,92	10,23	8,40	10,28	43,22	366,85

A ce jour, il est difficile au regard des données SIG mises à disposition d'avoir la donnée réelle année par année, d'où le calcul d'une moyenne annuelle pour la période 2008-2015 et ramenée à la période 2011-2021 :

- Une moyenne annuelle a été calculée jusqu'à 2015, soit 25,5 ha /an en moyenne faisant 102 ha pour 2011-2015,
- Entre 2016 et 2021, intégration des valeurs réelles suivant les données des services ADS de la CC Lauragais Revel Sorézois.

Ainsi ramenée à 10 ans, la consommation foncière observée s'élève à 254,99 ha.

2011-2021

	Autres emprises publiques: stations d'épurations, casernes, cités administratives, écluses	Carrières	Emprises commerciales	Emprises industrielles	Emprises scolaires et/ou universitaires	Equipement énergie éolienne	Espace urbain individuel diffus	Habitat collectif haut	Habitat touristique spécifique	Parkings et principales places publiques	Sièges d'exploitations agricoles et bâtiments agricoles isolés	Tissu urbain dense	Tissu urbain dispersé	Tissu urbain individuel groupé	TOTAL
ARFONS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,23	0,92	0,00	0,00	0,00	0,30	0,10	0,16	0,00	2,72
BELESTA EN LAURAGAIS	1,73	0,65	4,90	0,58	0,00	0,00	0,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	8,23
BELLESERRE	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,26	0,00	0,00	0,00	1,33	0,03	0,50	0,00	4,12
BLAN	0,00	0,00	1,20	0,00	0,00	0,00	5,83	0,00	0,00	0,00	0,15	0,34	0,42	2,97	10,91
CAHUZAC	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,83	0,00	0,00	0,06	0,07	0,53	0,00	0,57	4,09
DURFORT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,00	0,04	1,01
FALGA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,21	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	2,36
GARREVAQUES	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	6,70	0,00	0,19	0,00	0,16	0,58	0,81	0,43	8,97
JUZES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,13
LEMPAUT	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	8,32	0,00	0,00	0,00	1,31	0,52	0,72	1,48	12,44
LES BRUNELS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,22	0,00	0,00	0,00	0,37	0,00	0,09	0,30	1,98
LES CAMMAZES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,19	0,00	0,50	0,00	0,00	0,00	1,42	0,42	3,53
MAURENS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,80
MONTEGUT LAURAGAIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	1,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,85	0,00	0,00	2,23
MONTGEY	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,35	0,00	0,00	0,00	0,42	0,00	0,33	0,00	3,10
MOURVILLES HAUTES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,59
NOGARET	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,97
PALLEVILLE	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,18	1,38	5,24
POUDIS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,07	0,00	0,00	0,00	0,25	0,14	0,26	0,00	3,71
PUECHOURSI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,35	0,00	0,00	0,00	0,19	0,00	0,00	0,00	2,54
REVEL	5,44	0,00	21,26	1,00	0,82	0,00	45,96	0,07	0,00	0,80	0,37	0,76	2,85	10,40	89,73
ROUMENS	0,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,19	3,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,94
SAINT-AMANCET	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	0,00	0,00	0,00	0,13	0,04	0,25	0,00	1,29
SOREZE	0,89	0,00	4,55	0,00	0,00	0,00	16,55	0,00	0,17	0,00	1,86	1,52	0,77	11,73	38,03
ST FELIX LAURAGAIS	0,00	0,00	5,38	0,00	0,00	0,27	5,49	0,00	0,00	0,00	0,93	0,01	0,00	0,13	12,21
ST JULIA	0,00	0,00	0,49	0,00	0,00	0,00	15,55	0,00	0,00	0,00	0,13	0,05	0,46	0,20	16,88
VAUDREUILLE	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10,77	0,00	3,07	0,00	0,32	0,84	0,06	1,01	16,20
VAUX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	1,46
TOTAL	8,99	0,65	37,96	1,58	0,82	1,73	150,60	0,07	3,93	0,86	8,42	6,46	10,28	31,06	263,41

hors exploitations agricoles 254,99

SURFACES CONSOMMÉES ENTRE 2011 ET 2021 (EN HA ET %)	En ha	En %
Habitat	198,47	75,3
Bâtiment agricole	8,42	3,2
Equipement d'intérêt collectif et service public	8,99	3,4
Secteur d'hébergement touristique	3,93	1,5
Carrière	0,65	0,2
Emprise scolaire	0,82	0,3
Parking et principal place publiques	0,86	0,12
Activités industrielles et commerciales	39,54	15
Energie éolienne	1,73	0,7
TOTAL	263,41	100%

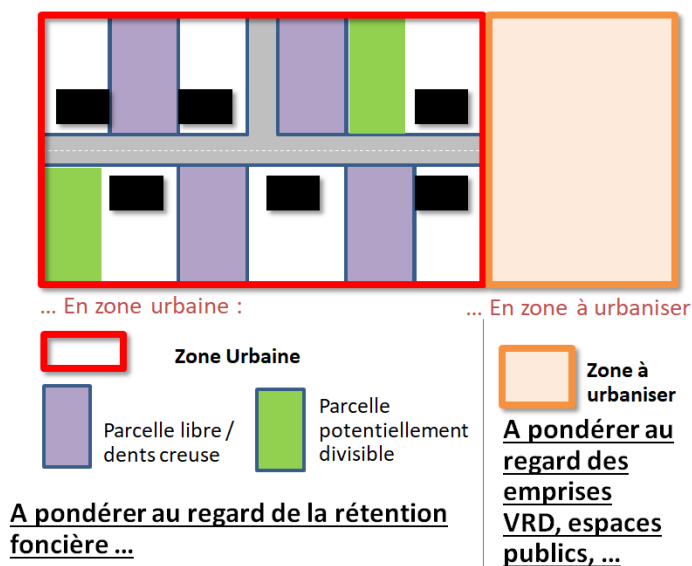
Concernant l'habitat, il concentre plus de 75% de la consommation totale, avec 198,5 ha. Quant aux activités économiques, elles regroupent 15% de la consommation passée.

Disponibilités offertes par le plan de zonage à des fins d'urbanisation

Mobilisables directement ou indirectement, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal offre, à travers le zonage, différents types de zones « constructibles », mobilisables à court, moyen ou long terme :

- les zones dites « U » (Urbanisées), équipées (la viabilisation sera à la charge de la commune le cas échéant), sont directement constructibles. Seules les zones U concernées par des règles graphiques « profil mixtes » sont destinées à accueillir de l'habitat. Un potentiel de densification doit être évalué au sein de ces zones pour identifier les parcelles disponibles à l'approbation du PLUI,
- les zones dites « AU » (A Urbaniser), partiellement équipées (la viabilisation n'est pas obligatoirement à la charge de la collectivité), sont directement constructibles. Seules les zones AU sont destinées à accueillir de l'habitat.
- les zones dites « AU0 » (A Urbaniser fermées), qui seront destinées à accueillir de l'habitat à plus long terme.

Pour rappel, les zones agricoles et naturelles ont une constructibilité limitée car les constructions nouvelles (à vocation non agricole) y sont interdites (seules sont autorisées les extensions et les annexes en lien avec l'existant).



- **Les zones urbaines : analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

Le tableau ci-dessous présente le potentiel total identifié au règlement graphique dans les zones urbaines, en prenant en compte la rétention foncière.

Une analyse a été menée sur les zones urbaines du PLUi afin de disposer d'un indicateur sur la mobilisation du foncier constructible sur le territoire à T0 (2021). Le dessin des zones urbaines évoquées est issu des zones nouvellement définies et non celles identifiées sur les précédents documents d'urbanisme.

En complément du traitement SIG, une vérification de l'analyse réalisée sur les communes du Lauragais Revel Sorézois a été effectuée dans un premier temps grâce aux photographies aériennes disponibles.

Sont notamment retirés à ce stade :

- toutes les parcelles identifiées non accessibles par une voie publique ou privée existante,
- les espaces publics aménagés non destinés à être construits.

Puis par sessions de terrain et de permanence auprès des communes, sont retirées du potentiel constructible :

- les parcelles faisant déjà l'objet d'une nouvelle construction ou en cours de construction,
- les parcelles en pente jugées inconstructibles,
- les parcelles présentant un caractère de réservoirs de biodiversités ou trame verte et bleue pouvant ainsi faire l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme,

- les jardins d'ornement et les boisements significatifs, intégrés à la trame verte, dont la qualité mérite une protection particulière au titre de l'article L.151-19 et/ou L.151-23 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés,
- les zones inconstructibles du PPRI,
- Les zones soumises aux servitudes d'utilité publique empêchant leur constructibilité.

Au sein de la zone urbaine, le PLUi identifie 2 types de potentiels : les parcelles potentiellement divisibles et les parcelles libres.

- **Les parcelles potentiellement divisibles** : Les parcelles bâties sujettes aux divisions parcellaires constituent un gisement considérable pour lequel, la mobilisation échappe davantage à la maîtrise des collectivités locales. Leur densification se fait sur la base de l'initiative individuelle du propriétaire qui procède à un redécoupage de sa propriété. Le flux actuel des divisions parcellaires est à considérer sur l'ensemble des 28 communes. Pour autant, il reste modéré.
Pour qualifier une parcelle de divisible, il est aussi nécessaire de connaître l'emplacement du bâti sur la parcelle. En effet, si celui-ci est en plein centre aucune division n'est réalisable. L'analyse consiste à créer un « tampon » autour du bâti (distance minimale entre deux bâtiments), et d'observer s'il chevauche le centre de la parcelle. Si c'est le cas, la parcelle n'est pas divisible.
- **Les parcelles en dents creuses** : Parcelles non bâties intégrées au tissu existant, les « dents creuses » peuvent faire l'objet soit d'une construction individuelle, soit d'une opération d'ensemble selon leur taille et ne font pas l'objet de servitudes. Ainsi, les dents creuses sont identifiées en sélectionnant les parcelles non bâties au sein de l'enveloppe bâtie constructible et en prenant en compte les critères définis pour caractérisation des tissus bâtis suivant la taille minimale correspondant à la morphologie bâtie dominante du secteur.

Une distinction a été faite entre les dents creuses et les divisions parcellaires.

	Surfaces disponibles en dents creuses à vocation résidentielle	Surfaces disponibles en dents creuses à vocation économique	Surfaces disponibles en dents creuses	Surfaces disponibles en dents creuses incluant 30% de rétention foncière	Surfaces disponibles en divisions parcellaires à vocation résidentielle	Surfaces disponibles en divisions parcellaires à vocation économique	Surfaces disponibles en divisions parcellaires	Surfaces disponibles en divisions parcellaires incluant 50% de rétention foncière	TOTAL par commune	TOTAL par commune - avec rétention foncière
ARFONS	0,92	0,00	0,92	0,64	0,16	0,00	0,16	0,08	1,08	0,72
BELESTA EN LAURAGAIS	0,18	0,00	0,18	0,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,13
BELLESERRE	0,82	0,00	0,82	0,57	0,24	0,00	0,24	0,12	1,06	0,69
BLAN	2,21	2,34	4,55	3,19	0,76	0,00	0,76	0,38	5,31	3,57
CAHUZAC	1,15	0,00	1,15	0,80	0,45	0,00	0,45	0,23	1,60	1,03
DURFORT	0,51	0,00	0,51	0,36	0,30	0,00	0,30	0,15	0,81	0,51
FALGA	0,40	0,00	0,40	0,28	0,22	0,00	0,22	0,11	0,62	0,39
GARREVAQUES	1,10	0,00	1,10	0,77	0,45	0,00	0,45	0,23	1,55	1,00
JUZES	0,25	0,00	0,25	0,17	0,13	0,00	0,13	0,06	0,38	0,24
LEMPAUT	1,80	0,00	1,80	1,26	1,42	0,00	1,42	0,71	3,22	1,97
LES BRUNELS	0,82	0,00	0,82	0,58	0,25	0,00	0,25	0,12	1,07	0,70
LES CAMMAZES	2,42	0,00	2,42	1,70	0,97	0,00	0,97	0,49	3,40	2,18
MAURENS	0,26	0,00	0,26	0,18	0,34	0,00	0,34	0,17	0,60	0,36
MONTÉGUT LAURAGAIS	0,68	0,00	0,68	0,47	0,76	0,00	0,76	0,38	1,44	0,85
MONTGEY	0,28	0,00	0,28	0,19	0,57	0,00	0,57	0,29	0,85	0,48
MOURVILLES HAUTES	0,26	0,00	0,26	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,26	0,18
NOGARET	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00	0,23	0,11	0,23	0,11
PALLEVILLE	0,39	0,00	0,39	0,27	0,45	0,00	0,45	0,22	0,84	0,50
POUDIS	0,74	0,00	0,74	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,74	0,52
PUECHOURSI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,22	0,00	0,22	0,11	0,22	0,11
REVEL	26,94	4,79	31,74	22,22	11,93	3,16	15,09	7,54	46,83	29,76
ROUMENS	1,97	0,00	1,97	1,38	0,77	0,00	0,77	0,38	2,74	1,76
SAINT-AMANCET	0,27	0,00	0,27	0,19	0,39	0,00	0,39	0,19	0,66	0,38
SOREZE	10,43	1,43	11,86	8,30	4,18	0,00	4,18	2,09	16,04	10,39
ST FELIX LAURAGAIS	1,10	0,25	1,34	0,94	0,60	0,00	0,60	0,30	1,95	1,24
ST JULIA	0,32	0,00	0,32	0,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,22
VAUDREUILLE	2,01	0,00	2,01	1,41	0,54	0,00	0,54	0,27	2,55	1,68
VAUX	0,66	0,00	0,66	0,46	0,41	0,00	0,41	0,21	1,07	0,67
TOTAL	58,90	8,81	67,71	47,40	26,74	3,16	29,90	14,95	97,61	62,35

* Les communes non affichées dans le tableau ci-dessus ne possèdent aucun potentiel de densification sur leur commune.

▼ Tableau – ZOOM potentiel résidentiel

	Surfaces disponibles en dents creuses à voc. Résidentielle	Surfaces disponibles en dents creuses incluant 30% de rétention foncière	Surfaces disponibles en divisions parcellaires à voc. résidentielle	Surfaces disponibles en divisions parcellaires incluant 50% de rétention foncière	TOTAL par commune	TOTAL par commune - avec rétention foncière
ARFONS	0,92	0,64	0,16	0,08	1,08	0,72
BELESTA EN LAURAGAIS	0,18	0,13	0,00	0,00	0,18	0,13
BELLESERRE	0,82	0,57	0,24	0,12	1,06	0,69
BLAN	2,21	1,55	0,76	0,38	2,97	1,93
CAHUZAC	1,15	0,80	0,45	0,23	1,60	1,03
DURFORT	0,51	0,36	0,30	0,15	0,81	0,51
FALGA	0,40	0,28	0,22	0,11	0,62	0,39
GARREVAQUES	1,10	0,77	0,45	0,23	1,55	1,00
JUZES	0,25	0,17	0,13	0,06	0,38	0,24
LEMPAUT	1,80	1,26	1,42	0,71	3,22	1,97
LES BRUNELS	0,82	0,58	0,25	0,12	1,07	0,70
LES CAMMAZES	2,42	1,70	0,97	0,49	3,40	2,18
MAURENS	0,26	0,18	0,34	0,17	0,60	0,36
MONTEGUT LAURAGAIS	0,68	0,47	0,76	0,38	1,44	0,85
MONTGEY	0,28	0,19	0,57	0,29	0,85	0,48
MOURVILLES HAUTES	0,26	0,18	0,00	0,00	0,26	0,18
NOGARET	0,00	0,00	0,23	0,11	0,23	0,11
PALLEVILLE	0,39	0,27	0,45	0,22	0,84	0,50
POUDIS	0,74	0,52	0,00	0,00	0,74	0,52
PUECHOURS	0,00	0,00	0,22	0,11	0,22	0,11
REVEL	26,94	18,86	11,93	5,97	38,88	24,83
ROUMENS	1,97	1,38	0,77	0,38	2,74	1,76
SAINT-AMANCET	0,27	0,19	0,39	0,19	0,66	0,38
SOREZE	10,43	7,30	4,18	2,09	14,61	9,39
ST FELIX LAURAGAIS	1,10	0,77	0,60	0,30	1,70	1,07
ST JULIA	0,32	0,22	0,00	0,00	0,32	0,22
VAUDREVILLE	2,01	1,41	0,54	0,27	2,55	1,68
VAUX	0,66	0,46	0,41	0,21	1,07	0,67
TOTAL TERRITOIRE	58,90	41,23	26,74	13,37	85,64	54,60

La rétention / pondération foncière au sein des zones urbaines

Sur la période du PLUi, il ne peut en aucun cas être considéré que la totalité des terrains potentiellement constructibles en zone urbain seront réellement bâtis. Il convient de prendre en compte le phénomène de rétention foncière qui constitue une problématique forte sur un territoire à dominante rurale comme Lauragais Revel Sorézois.

Le phénomène de rétention foncière, en milieu rural, est un frein à l'urbanisation des secteurs parfois les plus stratégiques, en raison de l'attachement aux terres familiales de certaines propriétaires, de la préservation de l'outil de travail agricole, du refus d'avoir de « nouveaux voisins » à proximité, d'une placement immobilier potentiel voire d'une spéculation foncière.

Selon le type de potentiels, le taux de rétention retenu varie. En effet, il y a moins de probabilité à urbaniser une division parcellaire qu'une dent creuse.

- **Les zones à urbaniser : surfaces de foncier mobilisables**

Le tableau ci-dessous présente le potentiel total identifié au règlement graphique dans les zones à urbaniser. Etant des secteurs identifiés en zone à urbaniser et par définition mobilisables en l'état, aucune rétention foncière n'est appliquée sur ces surfaces.

	ZONES A URBANISER						TOTAL par COMMUNE
	Vocation résidentielle			Vocation d'équipements publics	Vocation économique		
	AU	AU*	AU0	AUe	AUxa	AUxb	
ARFONS	0,27			0.10			0,37
BELESTA EN LAURAGAIS	0,31						0,31
BELLESERRE							/
BLAN		3,14			7,25		10,39
CAHUZAC							/
DURFORT	0,92						0,92
FALGA							/
GARREVAQUES							/
JUZES			0,47				0,47
LEMPAUT	1,78	0,97		0,43			3,19
LES BRUNELS	0,39						0,39
LES CAMMAZES							/
MAURENS	0,48						0,48
MONTEGUT LAURAGAIS	2,65			0,48			3,13
MONTGEY	1,28						1,28
MOURVILLES HAUTES	1,48						1,48
NOGARET	0,67						0,67
PALLEVILLE	1,66						1,66
POUDIS							/
PUECHOURSI	0,34						0,34
REVEL	11,29	12,50	8,22	1,81	9,91	0,91	44,46
ROUMENS							/
SAINT-AMANCET	1,29						1,29
SOREZE		5,11		2,69			7,80
ST FELIX LAURAGAIS	0,23	3,88		0,70	3,61		8,42
ST JULIA	0,48						0,48
VAUDREUILLE	1,34						1,34
VAUX	1,04						1,04
TOTAL TERRITOIRE	28,72	19,63	8,69	7,42	21,89	0,91	81,40

- **Le besoin en logements évalué selon l'enveloppe foncière de la traduction réglementaire du PLUi**

Le tableau ci-dessous présente le potentiel total identifié au sein des zones urbaines.

Le nombre de logements potentiel dans les zones urbaines a été défini selon une approche quantitative, de manière à apprécier le nombre de logements potentiels au regard des objectifs de densité identifiés dans le SCoT et précisés dans le PADD. Il s'agit de densités affichées en moyenne, pour permettre d'estimer une enveloppe estimative à tenir pour le développement résidentiel des 10 prochaines années au sein des zones urbaines.

	TOTAL par commune - avec rétention foncière	Densité fixée par le SCoT		Nombre de logements estimé	
		Min.	Max.	Min.	Max.
ARFONS	0,72	12	17	9	12
BELESTA EN LAURAGAIS	0,13	8	12	1	2
BELLESERRE	0,69	8	12	6	8
BLAN	1,93	12	17	23	33
CAHUZAC	1,03	12	17	12	18
DURFORT	0,51	8	12	4	6
FALGA	0,39	8	12	3	5
GARREVAQUES	1,00	8	12	8	12
JUZES	0,24	8	12	2	3
LEMPAUT	1,97	8	12	16	24
LES BRUNELS	0,70	12	17	8	12
LES CAMMAZES	2,18	8	12	17	26
MAURENS	0,36	8	12	3	4
MONTÉGUT LAURAGAIS	0,85	12	17	10	15
MONTGEY	0,48	8	12	4	6
MOURVILLES HAUTES	0,18	8	12	1	2
NOGARET	0,11	8	12	1	1
PALLEVILLE	0,50	8	12	4	6
POUDIS	0,52	8	12	4	6
PUECHOURS	0,11	8	12	1	1
REVEL	24,83	20	30	497	745
ROUMENS	1,76	8	12	14	21
SAINT-AMANCET	0,38	8	12	3	5
SOREZE	9,39	15	20	141	188
ST FELIX LAURAGAIS	1,07	15	20	16	21
ST JULIA	0,22	12	17	3	4
VAUDREUILLE	1,68	8	12	13	20
VAUX	0,67	8	12	5	8
TOTAL TERRITOIRE	54,60			830	1213

Il est estimé une enveloppe moyenne de 1 022 logements potentiels au sein du gisement foncier des zones urbaines du territoire Lauragais Revel Sorézois.

A cela, viennent se cumuler le nombre de logements estimés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones urbaines et des zones à urbaniser pré fléchées dans le cahier des OAP à vocation résidentielle.

Communes	OAP à vocation d'habitat	Nombre total de logements attendus	DENSITES ATTENDUES	
			Densité nette moyenne (en ha)	Surface nette totale* (en ha)
ARFONS	ARF01	6 à 10	20 à 33	0,30
	ARF02			
BELLESERRE	BELS01	7 à 10	12 à 15	0,66
BELESTA-EN-LAURAGAIS	BELA01	4 à 7	16 à 24	0,25
BLAN	BLA01	36 à 53	14 à 21	2,50
CAHUZAC	/	/	/	/
DURFORT	DUR01	11 à 12	14 à 15	0,78
	DUR02			
GARREVAQUES	/	/	/	/
JUZES	/	/	/	/
LE FALGA	/	/	/	/
LES BRUNELS	LBR01	5 à 7	16 à 22	0,31
LE VAUX	LVA01	8 à 12	10 à 14	0,83
LEMPAUT	LEM01	33 à 47	13 à 18	2,60
	LEM02			
	LEM03			
MAURENS	MAU01	3 à 5	8 à 13	0,39
MONTÉGUT-LAURAGAIS	MLA02	43 à 50	20 à 24	2,12
MOURVILLES-HAUTES	MOU01	15 à 22	13 à 19	1,18
	MOU02			
MONTGEY	MON01	9 à 15	9 à 15	1,02
NOGARET	NOG01	7 à 10	12 à 17	0,59
	NOG02			
PALLEVILLE	PAL02	23 à 29	10 à 13	2,32
PUECHOURS	PUE01	4 à 5	15 à 18	0,27
REVEL	REV01	411 à 501	20 à 29	20,2
	REV04			
	REV05			
	REV06			
	REV07			
	REV08			
	REV12			
	REV13			
	REV14			
	REV15			
	REV16			
	REV17			
ROUMENS	/	/	/	/
SAINT-AMANCET	SAM01	14 à 17	14 à 16	1,03
SAINT-FELIX-LAURAGAIS	SFE02	45 à 72	14 à 22	3,3
	SFE04			
	SFE05			
	SFE06			

SAINT-JULIA	SJU01	11 à 15	14 à 20	0,76
SOREZE	SOR02	56 à 77	14 à 19	4,1
	SOR03			
	SOR04			
	SOR05			
	SOR06			
	SOR07			
VAUDREUILLE	VAU01	10 à 14	9 à 13	1,08
LES CAMMAZES	/	/	/	/
TOTAL TERRITOIRE		764 à 994	22 à 28	35,3

*-20% de la surface totale de l'OAP indiqué sur le cahier des OAP en lien avec l'équipement de la zone en VRD

Il est estimé une enveloppe moyenne de 879 logements potentiels au sein du gisement foncier des OAP du territoire Lauragais Revel Sorézois.

Synthèse du potentiel de logements

POTENTIEL DE LOGEMENTS EN SORTIE DE VACANCE			TEMPORALITE
Production estimée suivant objectifs de sortie de vacance	150	6,45%	Dès l'approbation du PLUi
POTENTIEL DE LOGEMENTS DES ZONES URBAINES			TEMPORALITE
Potentiel de logements sur les zones urbaines – potentiel de densification	1 022	43,97%	Dès l'approbation du PLUi
POTENTIEL DE LOGEMENTS DES ZONES A URBANISER			TEMPORALITE
Nombre de logements programmés sur les OAP	879	37,99%	Cf. détails phasage cahier des OAP
Nombre de logements minimum à estimer au sein des zones fermées à l'urbanisation	168	7,23%	Post-2030 (Long terme)
AUTRE POTENTIEL			TEMPORALITE
Nombre de logements programmés sur les changements de destinations	109	4,36%	Dès l'approbation du PLU
NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS ESTIMES	2 346	>> Objectifs compatibles aux objectifs PADD en termes de logements estimés à 2 275 logements	

Dispositions favorisant la limitation de la consommation d'espace

- **Un projet foncier compatible avec les dispositions de la loi Climat et Résilience**

Depuis la loi Grenelle de 2010, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Edictée le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience vient renforcer cette prérogative. Fixant un nouvel objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, il est alors demandé pour atteindre cet objectif que le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix prochaines années doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédentes. Des objectifs chiffrés au sein du PADD sont alors fixés pour permettre d'atteindre les objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés dans les schémas de cohérence territoriale ; le SCoT du Pays Lauragais pour le cas du PLUi.

Dans ce sens, et en appui avec les objectifs SCoT, le projet du PLUi Lauragais Revel Sorézois s'est construit à travers cette optique de limiter au maximum la consommation foncière future pour tendre vers 50% de modération, soit 127,49 ha au lieu des 254,99 ha observés sur le territoire.

Les critères suivants ont été notamment employés pour **conduire le choix des zones constructibles** :

- la situation géographique des fonciers concernés : proximité des réseaux et du bourg,
- la rétention foncière,
- les enjeux agricoles,
- les enjeux environnementaux : Trame verte et bleue, zone humide...
- la consommation sur la dernière décennie : analyse du potentiel de chaque commune à horizon 2032,
- le niveau d'équipement et d'attractivité des communes...

A cela, il convient de prendre en compte certains éléments contextuels qui n'ont pu être exemptés des choix établis.

- La situation des secteurs à urbaniser dont une partie se situe au sein des zones déjà urbanisées. De par leur configuration, leur intégration obligatoire parmi le potentiel foncier mobilisable contraint automatiquement les efforts de réduction de la consommation foncière traduits dans le zonage ; et ce malgré une rétention foncière avérée sur leur périmètre.
- la prise en compte d'enjeux environnementaux, agricoles et forestiers qui invitent à la structuration d'un projet de développement plus responsable.

**La consommation d'espace devrait être réduite de 47,7 %
entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031 :**

- Pour rappel, **254,37 hectares ont été consommés durant la période 2011-2021** ;
- Et **133,05 hectares pourraient être consommés durant la période 2021-2031**, dont :
 - 54,60 hectares de consommation dans les zones urbaines (U), par la mobilisation des capacités résiduelles (voir ci-avant) ;
 - 62,99 hectares de consommation dans les zones à urbaniser (AU) qui correspondent à un total des surfaces des zones AU (90,10 hectares) auquel on déduit :
 - Les zones AU0 qui seront consommées à long terme, après 2030, soit une surface de 8,69 hectares ;
 - Les secteurs des OAP dont l'urbanisation est phasée après 2030, soit une surface de 18,42 hectares ;
 - 15,46 hectares de consommation dans les STECAL.

En considérant que les périmètres des STECAL ne seront pas totalement consommés (les emprises au sol sont limitées à 30% pour la plupart), la consommation d'espace future pour la période 2021-2031 pourrait être de 122,14 hectares, soit une réduction 52,0 % par rapport à la période 2011-2021.

- **Un projet foncier compatible avec les dispositions du SCoT Pays Lauragais**

Il est aussi important de rappeler que le SCoT avait territorialisé des objectifs d'intensification. En effet, la prescription P82 du SCoT du Lauragais indique que chaque futur document d'urbanisme devra dimensionner les zones de développement futur de l'habitat en prenant en compte un objectif minimum d'intensification de 20% de production de nouveaux logements. Le projet du PLUi de Revel Lauragais Sorézois possède près de 62% de sa production de logements identifiée au sein de son enveloppe urbaine.

En effet :

	Nombre moyen de logements	%
Potentiel de densification des zones urbaines	1 022	44 %
OAP situées sur des parcelles enclavées	413	17,8 %
OAP situées sur des parcelles dites imbriquées*	356	15,3 %
OAP/parcelles situées sur des parcelles dites en extension	278	11,9 %

*Les zones imbriquées sont des secteurs dont 3 des côtés jouxtent une zone urbaine.

- **Un projet foncier compatible avec les dispositions du PNR du Haut Languedoc**

Pour les communes concernées par le Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc et notamment celles du sillon média Est-Ouest, toutes les communes s'engagent à limiter une croissance effective des espaces urbanisés de leur territoire par de l'habitat neuf à seulement 13% de la valeur de leurs surfaces passées. Les communes sont les communes d'Arfons, de Cahuzac, de Durfort, de Saint-Amancet et de Sorèze.

Suivant les surfaces cumulées de l'ensemble des communes, l'augmentation de la tâche urbaine est d'environ +5% (comparaison entre enveloppe urbaine initiale et la zone urbanisée à terme, incluant les zones à urbaniser en extension).

Ainsi, le projet du PLUi reste compatible aux objectifs de la charte du PNR.

- **Temporisation des secteurs de développement**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal offre, à travers le zonage, différents types de zones dites « constructibles » et mobilisables à **court, moyen ou long terme**. Les objectifs principaux de la collectivité sont :

- ▶ D'engager à terme une **stratégie foncière lisible**,
- ▶ De ventiler sur la temporalité PLUi les disponibilités pour orienter les priorités de développement du territoire.

Dans ce sens, les ouvertures à l'urbanisation du PLUi sont conditionnées suivant cette échelle temps :

- ▶ Une ouverture prévue à court terme, soit à l'approbation du PLUi,
- ▶ Une ouverture prévue à moyen terme, soit à partir de 2026,
- ▶ Une ouverture prévue à long terme, soit à partir de 2030 (non comprise au sein de la période 2021-2031)

1/ Les zones urbaines dites « U », non conditionnée par une OAP et équipées sont directement constructibles, dès l'approbation du PLUi. Il s'agit du potentiel de densification identifié. La volonté forte de la CdC est de donner la priorité à la structuration des zones urbaines existantes.

2/ Les zones urbaines équipées et à urbaniser dites « AU », partiellement équipées conditionnées par une OAP. Suivant leur configuration et leur état de viabilisation, leur ouverture à l'urbanisation est modulée. Pour rappel :

► OAP à vocation résidentielle et d'équipements

Communes	OAP à vocation d'habitat/équipement	Surface nette totale* (en ha)	TEMPORALITE D'OUVERTURE
ARFONS	ARF01	0,08	A l'approbation du PLUi
	ARF02	0,22	
BELLESERRE	BELS01	0,66	A l'approbation du PLUi
BELESTA-EN-LAURAGAIS	BELA01	0,25	A l'approbation du PLUi
BLAN	BLA01	2,50	Secteur A, B, C : à l'approbation du PLUi Secteur D : Ouverture à l'urbanisation en 2030
	BLA02a		
	BLA02b		
CAHUZAC	/	/	/
DURFORT	DUR01	0,51	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
	DUR02	0,27	À partir de 2030
GARREVAQUES	/	/	/
JUZES	/	/	/
LE FALGA	/	/	/
LES BRUNELS	LBR01	0,31	A l'approbation du PLUi
LE VAUX	LVA01	0,83	A l'approbation du PLUi
LEMPAUT	LEM01	1,46	Secteur A : à partir de 2030 Secteur B : à partir de 2026 Secteur C : à l'approbation du PLUi
	LEM02	0,66	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2030
	LEM03	0,48	A l'approbation du PLUi
MAURENS	MAU01	0,39	A l'approbation du PLUi
MONTEGUT-LAURAGAIS	MLA01	0,48	A l'approbation du PLUi
	MLA02	2,12	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteurs B & C : à partir de 2026
MOURVILLES-HAUTES	MOU01	0,33	A l'approbation du PLUi

	MOU02	0,85	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
MONTGEY	MON01	1,02	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
NOGARET	NOG01	0,53	A l'approbation du PLUi
	NOG02	0,56	
PALLEVILLE	PAL02	2	A l'approbation du PLUi
PUECHOURSI	PUE01	0,27	A l'approbation du PLUi
REVEL	REV01	0,88	A partir de 2026
	REV03	1,44	A l'approbation du PLUi
	REV04	1,51	A l'approbation du PLUi
	REV05	0,78	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2030
	REV06	0,71	À partir de 2026
	REV07	1,51	À partir de 2030
	REV08	1,52	A partir de 2030
	REV12	4,58	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
	REV13	1,57	Secteur A : A partir de 2026 Secteur B : A partir de 2030
	REV14	3,8	Secteur A : à l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2030
	REV15	1,17	A partir de 2030
	REV16	0,70	A partir de 2026
	REV17	0,65	A partir de 2026
ROUMENS	/	/	/
SAINT-AMANCET	SAM01	1,03	Secteur A : après mise en service STEU Secteurs B : Ouverture à partir de 2026 Secteur C : Ouverture à partir de 2030
SAINT-FELIX-LAURAGAIS	SFE02	2,23	Secteur A : à partir de 2026 Secteur B : à partir de l'approbation du PLUi Secteur C : à partir de 2030
	SFE04	0,18	à partir de 2030
	SFE05	0,44	à partir de 2030
	SFE06	0,45	à partir de 2026
SAINT-JULIA	SJU01	0,76	A l'approbation du PLUi
SOREZE	SOR01	1,07	à partir de 2030
	SOR02	0,87	A partir de 2030
	SOR03	0,8	A l'approbation du PLUi
	SOR04	2,14	A l'approbation du PLUi
	SOR05	0,5	A l'approbation du PLUi

	SOR06	0,92	A partir de 2030
	SOR07	0,98	A partir de 2030
VAUDREUILLE	VAU01	1,08	Secteur A : A l'approbation du PLUi Secteur B : à partir de 2026
LES CAMMAZES	/	/	/

*-20%de la surface totale de l'OAP indiqué sur le cahier des OAP en lien avec
l'équipement de la zone en VRD

► OAP à vocation économique

Communes	OAP à vocation économique	Surface nette totale* (en ha)	TEMPORALITE D'OUVERTURE
BLAN	BLA02a	4,32	À l'approbation du PLUi
	BLA02b	1,48	À l'approbation du PLUi
REVEL	REV02	0,7	À l'approbation du PLUi
	REV10	OAP schéma d'aménagement de la zone	À l'approbation du PLUi
	REV11	7,93	À l'approbation du PLUi
SAINT-FELIX-LAURAGAIS	SFE01	2,88	A partir de 2026

*-20%de la surface totale de l'OAP indiqué sur le cahier des OAP en lien avec
l'équipement de la zone en VRD

Ainsi, l'ouverture des plusieurs projets de développement résidentiels est programmée sur un échéancier à moyen (à partir de 2026) et long terme (à partir de 2030) :

- **A partir de 2026** : 8,53 ha de surface nette (hors VRD), soit 19% des surfaces totales nettes des OAP résidentielles et d'équipement
- **A partir de 2030** : 15,98 ha de surface nette (hors VRD), soit 34% des surfaces totales nettes des OAP résidentielles et d'équipement

Au total, ce sont près de 53% des surfaces d'OAP (hors VRD) qui sont ventilées sur des temporalités à moyen et long terme.

3/ Les zones fermées à l'urbanisation sont destinées à accueillir de l'habitat et visent surtout à programmer le développement sur le moyen et long terme (réflexion à 10 ans). Ce classement permet notamment aux collectivités d'user du droit de préemption urbain pour préparer l'aménagement à plus long terme. **Elles peuvent ne pas être comptabilisées dans les surfaces mobilisables à l'horizon 2030 dans la mesure où elles sont soumises à modification ou à révision du document d'urbanisme pour leur ouverture à l'urbanisation. Le classement en zone AU0 permet de maîtriser les valeurs foncières, le phasage et la qualité des opérations d'aménagement.**

- **Synthèse**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le Lauragais Revel Sorézois a contribué à une **très forte rationalisation et mise en cohérence des documents d'urbanisme communaux** dont les volumes constructibles ne répondaient pas tous à une logique de planification à 10 ans comme aujourd'hui.

Avec 47,8% de réduction de la consommation d'espace entre les périodes 2011-2021 et 2021-2031, son projet d'urbanisme participe aux prérogatives amorcées par la loi Climat et Résilience de la lutte contre l'artificialisation des sols. Au-delà de ces réductions en volume, le PLUi s'est efforcé à maîtriser l'étalement urbain en privilégiant le maintien de zones constructibles au sein ou en prolongement des centralités constituées, en fermant ou réduisant les zones de quartiers et les secteurs constructibles non desservis en assainissement collectif.

A cela, par son travail fin de phasage à l'échelle des OAP, il démontre la mise en place d'une stratégie foncière aigue basée sur une dynamique démographique et foncière murement réfléchie. En effet, plus d'un tiers de leurs surfaces identifiées se situent au sein des enveloppes urbaines et donc hors des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En conséquence, les objectifs de modération foncière conformément demandés par le SCoT en appui de la loi Climat et Résilience sont donc tenus dans le cadre de la déclinaison du projet de PLUi, et selon aux objectifs exprimés dans le cadre du PADD.

6

ARTICULATION DU PLUI AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES SUPERIEURS

1. Compatibilité entre le PLUi et le SCOT Lauragais

Le SCoT du PETR du Pays Lauragais, approuvé le 12 novembre 2018, joue un rôle intégrateur des documents d'ordre supérieur parus avant son approbation (ex : Charte du PNR Haut-Languedoc).

PARTIE 1// POLARISER L'ACCUEIL DE LA NOUVELLE POPULATION	
OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE SCOT
PR. 1// STRUCTURER ET CONFORTER LES 5 BASSINS DE VIE DU TERRITOIRE LAURAGAIS	Le document s'articule autour du bassin de vie de Revel et de son armature territoriale. Cette logique de développement de bassin de vie est rappelé dans le PADD, notamment les différentes polarités du territoire et vont permettre d'établir une structuration du territoire autour des pôles qui les composent ("Objectif 1 : Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales"). Cette logique de polarisation autour du bassin de vie révélois est également mentionnée au sein du diagnostic, en mentionnant le principe de polarisation via le sujet de l'habitat et le développement économique.
PR. 2// IDENTIFIER 4 NIVEAUX DE POLARISATION	Le PLUi et son PADD articulent les volontés du SCoT Pays Lauragais en matière d'ossature territoriale. Ils définissent une armature territoriale reposant sur l'articulation du territoire autour de 3 strates : le pôle d'équilibre de Revel, le pôle de proximité de Sorèze, le pôle de proximité secondaire de Saint-Félix-Lauragais et les communes rurales. Les volontés d'équilibre sont intégrées, en matière de production de logements, de mixité sociale, de résorption de la vacance et de développement économique. Le PADD prévoit des fourchettes de logements, de logements sociaux et de densité différentes selon l'armature territoriale. Des objectifs spécifiques en termes de résorption de vacance ou de développement économique sont associés aux polarités.
PR. 3 à 4 // L'ACCUEIL DE POPULATION	Le PLUi répond aux objectifs du SCoT en matière d'objectifs démographiques ; ce qui permet d'orienter la production globale de logements à venir. Au regard des ambitions concernant l'attractivité démographique, le projet prévoit un objectif démographique de 25 000 habitants à l'horizon 2032 ; objectif qui fut calibré selon les tendances observées les 10 dernières années. Dans ce sens, le PADD projette des objectifs de production de logements répartis sur le territoire selon l'armature territoriale. Il fixe des objectifs globaux de logements puisque le PLUi comme la collectivité ne possèdent juridiquement pas de moyens pour imposer une construction d'une résidence soit principale ou secondaire. Il vient répondre aux objectifs du SCoT en termes de production globale de logements. Ainsi, il objective la mise sur le marché de 2 275 logements. Ce nombre de logements respecte les grandes tendances de répartition prévue par le SCoT et basée une enveloppe initiale de 3250 logements (pour la temporalité 2012-2030):

- **Revel** : 49% du taux de répartition à l'échelle de la CCLRS prévu par le SCoT (52% dans le PADD du PLUi)
- **Sorèze** : 14% (12,7%)
- **St-Félix-Lauragais** : 5% (6,6%)
- **Communes rurales** : 28,5% (32%)

Sa traduction réglementaire projette la réalisation de 2320 logements à l'horizon du PLUi selon l'estimation faite suivant la programmation des secteurs de développement soumis à OAP, le nombre de logements estimés au sein du potentiel de densification des zones urbaines, le nombre de logements mobilisables via le recensement des changements de destination.

Une répartition par strate qui respecte les proportions initiées par le SCoT :

- **Revel** : 49% du taux de répartition à l'échelle de la CCLRS prévu par le SCoT (52% dans le projet du PLUi)
- **Sorèze** : 14% (12,7% dans le projet du PLUi)
- **St-Félix-Lauragais** : 5% (6,6% dans le projet du PLUi)
- **Communes rurales** : 28,5% (28,7% dans le projet du PLUi)

Le PADD du PLUi recherche à s'inscrire en cohérence avec les objectifs affichés par le SCoT : la polarisation du développement résidentiel sur les communes pôles de l'armature territoriale, à proximité des aménités urbaines (équipements, transports....).

Ainsi, plus de la majorité de la production est orientée sur les communes pôles en accord avec les attentes du SCoT. Pour autant, comme le permet le SCoT en matière d'objectifs chiffrés, le PLUi adapte cette répartition des logements à produire à l'échelle intercommunale et tout en veillant à assurer un développement sur l'ensemble des communes du territoire, dans une logique de solidarité intercommunale. Une production résidentielle pour permettre l'accueil de nouvelles populations au sein des communes rurales est autorisée, en compatibilité avec les objectifs du SCoT.

**PARTIE 2 // PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
/ MIEUX GERER ET PREVENIR LES RISQUES**

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE SCOT
PR. 5// PROTEGER ET PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES	Le diagnostic territorial intègre un diagnostic agricole venant réaliser un état des lieux, considérer les évolutions connues par l'activité, et identifier les enjeux de l'agriculture sur le territoire. Ce diagnostic mobilise des données nationales et locales. Des données et connaissances fournies directement par les acteurs du monde agricole, principalement les exploitants du territoire ont été créées. En effet, un temps d'échange consacré au monde agricole a été réalisé dans le cadre de la participation et la concertation du public. Les informations, connaissances, données et débats ont permis d'alimenter à la fois le diagnostic et le projet de traduction réglementaire afin notamment d'assurer que le zonage du PLUi permettra la réalisation des projets des exploitations. Un atlas en annexe du diagnostic répertorie pour les 28 communes différents éléments remarquables dans les espaces agricoles (bâtiment d'élevage, de stockage, siège d'exploitation, de vente ou de transformation,...). Les activités agricoles sont perçues comme un des leviers d'un développement touristique du territoire. La préservation des outils de leurs productions et leurs diversifications sont des objectifs affichés dans le PADD (Objectif 4 // « Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives »). L'équilibre se traduit également via les outils réglementaires du PLUi. Plus de la moitié du territoire (59,6% de la surface totale) est identifié en zone agricole (A) qui permet l'exploitation de l'activité mais également le développement d'infrastructures agricoles. Cette traduction réglementaire favorise également la diversification agricole en lien avec le tourisme patrimonial et gastronomique avec la possibilité de réaliser en zones agricoles ET naturelles des sites de vente directe de production ou de réaliser la transformation et le conditionnement de la production, du moment que ces activités restent liées et minoritaire par rapport à l'activité agricole de l'exploitation.
PR. 6// POURSUIVRE L'OBJECTIF DE REDUIRE DE MOITIE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES,	Dans le cadre du projet de PLUi, le PADD rappelle l'objectif du SCOT d'économiser le plus possible les espaces agricoles, naturels et forestiers. La loi Climat & Résilience venant conforter les prescriptions du SCOT, la volonté est de s'engager vers une modération de consommation foncière de 50% en vue des préconisations objectivées pour 2030. Dans ce sens, cet effort sera fait suivant la consommation observée ces dix dernières années, soit jusqu'à 2021. Cet objectif chiffré de réduction de la consommation d'espace en volume brut doit être traité par le biais de plusieurs outils : • l'intervention sur le parc bâti existant (reconquête de la vacance),

NATURELS ET FORESTIERS	• la prise en compte prioritaire des potentiels disponibles au sein des zones urbaines, • la réduction de la superficie consommée hors des espaces actuellement bâtis. • l'augmentation de la densité moyenne adapté aux différentes catégories (pôles et communes rurales).
PR. 7 à 9// RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE DANS LES POLITIQUES D'URBANISME	Le traitement des franges est un enjeu important pour le PLUi et du PADD qui en fait mention (Objectif 4). L'atlas joint au rapport de présentation venant recenser les bâtiments à enjeux a participé à éclairer le dessin des limites de zonages pour limiter les conflits d'usages entre l'activité agricole et les zones urbaines. Au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'aménagement des interfaces entre les espaces agricoles et des nouvelles opérations sont traitées par des zones tampons, des créations de haies. La valeur paysagère restant essentielle, il est préconisé d'avoir des haies composées d'essences végétales variées, d'origine locale et qui Présentent une diversité dans les largeurs et dans les hauteurs. Ces préconisations permettent de créer des haies bien adaptées au climat local, résistantes et plus favorable pour la biodiversité. A cela, une identification des éléments remarquables a été faite sur le projet au titre de l'art. L.151-19 du CU. Elle recense l'ensemble du patrimoine vernaculaire et bâti du territoire qui se situe, dans certains cas, en zone agricole. Dans une volonté de préserver les bâtiments remarquables situés en zone agricole ou naturelle, des changements de destination ont également été définis, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et suivant des critères définis (capacité des réseaux, projet identifié, caractère patrimonial). 109 changements de destination sont recensés à l'échelle des 28 communes. En application des articles L151-11-2° et R151-35 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit précise les modalités de changement de destination applicables.
PR. 10 à 11// PRÉSERVER L'ÉQUILIBRE ENTRE LES ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DES PAYSAGES	Le PADD (Orientation 4) à définit les orientations générales liées au paysage au regard des différentes unités paysagères du territoire : Les secteurs paysagers à forts enjeux, notamment les plus stratégiques (abords des villages de caractère), ont été identifiés sur le document graphique par un zonage spécifique : zonage Ap. Sur ces secteurs, il est interdit toutes constructions nouvelles de bâti afin de limiter l'impact potentiel que nouveaux bâtis pourraient induire aux vues paysagères. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictent plusieurs principes relatifs au traitement paysager des futurs aménagements, comme celui de la préservation des points de vue. Par ailleurs le projet de PLUI participe au maintien des milieux ouverts à travers le zonage Atvb .

PR. 12//
**ACCOMPAGNER
L'ÉVOLUTION DES
PAYSAGES URBAINS**

L'Etat Initial de l'Environnement propose une analyse des évolutions du paysage urbain. Différents éléments sont traités permettant d'apprécier les évolutions observées. A partir de cette analyse, les atouts, faiblesses et enjeux du territoire sur ce sujet spécifique ont été établis. Cette analyse sert de base pour la construction de l'ensemble du document.

Le traitement des entrées de ville/de bourg est également traité dans le projet. Il s'agit d'un élément rappelé à plusieurs reprises dans le cadre du PADD :

« Valoriser et sécuriser les entrées de bourgs, en priorité pour les modes doux » ; p.10

« Valoriser les paysages en luttant contre leur banalisation • Requalifier certaines entrées de ville [...] Maîtriser le développement urbain linéaire le long des axes d'entrée de ville. » ; p.11

La gestion des entrées de ville/de bourg est également traitée dans le cadre de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation pour lesquels un traitement paysager qualitatif est recherché.

PR. 13 //
**VALORISER LE
PATRIMOINE DES
CŒURS
DE VILLES ET VILLAGES**

Le PLUi s'appuie sur plusieurs outils réglementaires afin de protéger les paysages présentant des caractéristiques patrimoniales :

- protection au titre des monuments historiques (via des servitudes présentent en annexes),
- l'application des dispositifs du SPR sur Sorèze et Revel
- la protection des éléments de patrimoine bâti et paysager identifiés au titre des articles L.151-19, R.151-41-3° et R.151-43-5° du Code de l'urbanisme.

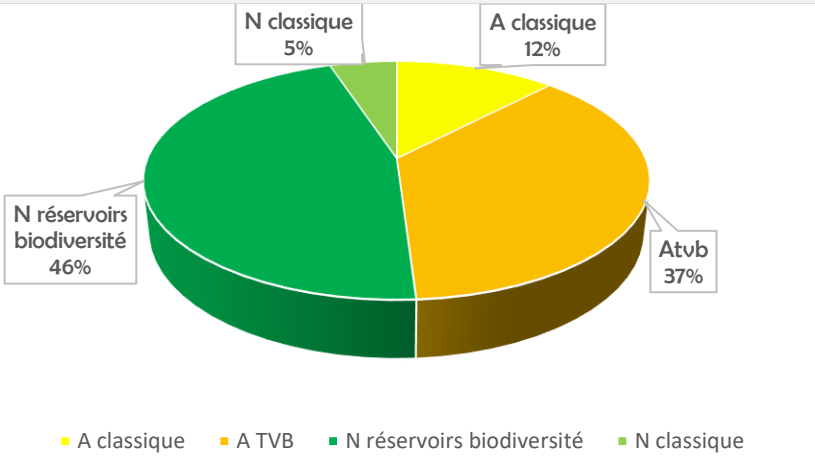
Les différentes règles relatives aux volumétries et aux principes architecturaux participent également à la préservation de la qualité des points de vue et des panoramas existants des formes urbaines. De nombreux éléments s'appliquent sur le règlement écrit dont le choix de matériaux qualitatifs et pérennes.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictent plusieurs principes relatifs à la préservation du patrimoine bâti ou au traitement paysager des futurs aménagements, comme celui de la préservation des points de vue.

De même, ces principes rappellent également que les espaces partagés devront être conçus directement en lien avec le bâti et les formes urbaines déjà existantes. Ces espaces seront en accord avec l'architecture locale et s'inspireront, en termes d'ambiance, des espaces partagés qualitatifs existants des centres bourgs (matériaux, végétation, mobilier urbain...). En écho et en dialogue avec la forme urbaine traditionnelle du village, des aménagements simples mais « architecturés » sont attendus.

A travers les objectifs du PADD (Objectif 3 « Revaloriser les centres-bourgs, facteur d'attractivité territoriale »), le traitement des entrées de ville/de bourg est également traité dans le projet. La gestion des entrées de ville/de bourg est également traitée dans le cadre de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation situées sur les abords

	des axes stratégiques, pour lesquelles un traitement paysager qualitatif est recherché.								
PR. 14 // METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE DU CANAL DU MIDI, SON SYSTÈME D'ALIMENTATION ET SES ABORDS	Le PLUi, à travers son PADD (Objectifs 2 & 4), a pour ambition d'intégrer la question du Canal du Midi, de ses Rigoles et de sa gestion globale au sein de son projet. Plusieurs rigoles ayant été récemment classées comme site inscrit, ces informations sont prises en compte au sein de la traduction réglementaire. Des prescriptions spécifiques en termes d'aménagement seront appliquées sur les parcelles concernées par ce classement, afin de limiter les impacts paysagers. Aussi, afin de valoriser ce patrimoine par le biais touristique, il est identifié le positionnement de liaisons piétonnes/cyclables à proximité, via l'OAP thématique Mobilités et le positionnement d'emplacements réservés.								
PR. 15 // LA TRAME VERTE ET BLEUE	Le PLUi décline la Trame verte et bleue dans ses choix d'urbanisation (dans son règlement écrit et graphique) tout en rappelant sa volonté de concilier son développement avec le respect de la TVB : « Objectif 5 : Préserver les ressources naturelles et écologiques Assurer la sauvegarde des espaces de biodiversité » ; p.13 Le projet de PLUi intègre une OAP spécifique trame verte et bleue identifiant des orientations visant à préserver les réservoirs de biodiversité et corridors écologie. (Cf. L'évaluation environnementale précise les outils déclinés pour chaque sous-trame : enjeux, lien avec le PADD et le SCOT, traduction réglementaire)								
PR. 16 à 19 // PRÉSERVER LES ESPACES REMARQUABLES, LES ESPACES DE GRANDE QUALITÉ ET LES GRANDS ÉCOSYSTÈMES	La trame verte et bleue du PLUi a été déclinée à partir des réservoirs du SCOT du Pays Lauragais qui ont été affinés et précisés. Ainsi le PLUi a décliné des différents espaces en les préservant : <table border="1"> <thead> <tr> <th>Catégorie</th> <th>Pourcentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N réservoirs biodiversité</td> <td>84%</td> </tr> <tr> <td>A classique</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>Atvb</td> <td>13%</td> </tr> </tbody> </table> ■ A classique ■ A TVB ■ N réservoirs biodiversité ▲ Traduction des espaces remarquables dans le PLUi	Catégorie	Pourcentage	N réservoirs biodiversité	84%	A classique	3%	Atvb	13%
Catégorie	Pourcentage								
N réservoirs biodiversité	84%								
A classique	3%								
Atvb	13%								

	 ▲ Traduction des espaces de grande qualité dans le PLUi
PR. 20 // IDENTIFIER ET ASSURER LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES VERTES ET BLEUES	Au sein des espaces agricoles dominés par les grandes cultures, les espaces naturels sont plus relictuels et peuvent présenter un état de conservation moyen. La ripisylve du Sor, cours d'eau majeur du territoire de la CC, est souvent réduite à un liseré étroit et dégradée sur la plaine de Revel, du fait de la pression des activités agricoles, mais reste un corridor de déplacement essentiel et un support de biodiversité remarquable (Martin-Pêcheur d'Europe, Pic noir, Salamandre tachetée, etc.) Les boisements alluviaux bénéficient d'une trame L151-23 (trame bleue) et sont préservés sur un linéaire de 1158 km. Les haies assurent de nombreuses fonctions écologiques : corridors linéaires, zones de refuge et de reproduction pour des espèces communes et remarquables (Pie-grièche écorcheur, Tarier pâle, Bruant jaune). Elles jouent également un rôle d'animation paysagère, de brise-vent pour les cultures, de frein à l'écoulement des crues, de maintien des berges, etc. Les haies à préserver sont identifiées sur un linéaire de 286,3 km par une trame L151- 23 et les haies à restaurer sur un linéaire de 58,5 km.
PR.21// CONFORTER LES ESPACES DE NATURE ORDINAIRE	A travers sa mosaïque agricole plus ou moins perméable, le territoire est le support d'une biodiversité ordinaire. Au sein des espaces plus urbains comme Revel et Sorèze, les espaces végétalisés offrent de nombreux services environnementaux et écosystémiques indispensables. Les parcs et jardins identifiés dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés
PR. 22// METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DE COURONNE VERTE AU SEIN DU TERRITOIRE	<i>Territoire non concerné</i>

PR. 23 à 29 // DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES ET RECHERCHER LES ECONOMIES D'ENERGIES	Favorable à une démarche de transition énergétique, le projet PLUi, en écho aux prérogatives du SCoT et du PNR du Haut-Languedoc, intègre plusieurs éléments forts sur sa stratégie de développement des énergies renouvelables. Il rappelle plusieurs principes clés comme : • L'articulation du développement de ces énergies avec la préservation paysagère, environnementale et agricole, • Le positionnement des équipements ENR, favorisant les implantations hors sols, dans le respect des espaces agricoles et naturels (et leurs paysages), en priorité sur des secteurs déjà imperméabilisés ou encore sur des espaces inoccupés, sans valeur agronomique ou encore dans un souci de limiter les impacts paysagers, La diversification des produits EnR en permettant l'implantation de parcs ombrières sur les espaces de stationnement extérieurs, le développement éolien ou encore la filière locale sylvicole. La volonté n'étant pas de contraindre le développement de ce type d'infrastructure, aucun zonage notamment sur les espaces agricoles et forestiers apportent d'interdiction de projet EnR. Ces projets seront soumis à l'analyse des services instructeurs (CdC ou Etat) qui apprécieront au regard de la viabilité du projet, et des enjeux paysagers et agronomiques associées, leur faisabilité. Concernant les dispositifs sur constructions (photovoltaïque sur toiture...), leur gestion est gérée également à travers du règlement écrit. La gestion des énergies renouvelables est autorisée sous conditions afin de limiter leurs impacts paysagers en lien avec les nouvelles constructions (sur toiture/ aux abords).
PR. 30 à 34 // MAITRISER LA RESSOURCE EN EAU	La plupart des communes sont approvisionnées par un achat d'eau à l'ITEMN et sont donc assurées de disposer d'une eau de bonne qualité (conforme à la réglementation) et en quantité suffisante. Les prélèvements se font dans les barrages (Cammazes et Galaube) dont les travaux de protection ont été réalisés et dont les volumes permettent une sécurisation de l'approvisionnement des habitants tout en répondant aux objectifs d'accueil de population à venir. Les périmètres de captages sont traduits dans les documents d'urbanisme.
PR. 35// MAITRISER LES RESSOURCES DU SOL	La volonté d'encadrer les activités d'extraction du SCoT se décline dans le cadre du PADD (Objectif 1) : « Conforter les activités de carrières existantes et permettre leurs extensions (Vaudreuille, Saint-Amancet, Sorèze), en prenant en compte la sensibilité écologique et environnementale du site. » Le PLUi dédie une zone spécifique aux activités de carrières et gravières : la zone Nc pour laquelle « Sont autorisés les aménagements liés à la gestion des carrières et des gravières. »

PR. 36 à 41 //

**PREVENIR LES RISQUES
ET LES NUISANCES**

Le PLUi prévoit une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du CU pour l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue permettant d'entretenir et préserver la ripisylve. En effet, les corridors rivulaires jouent un rôle de « filtre » vis-à-vis des apports latéraux de polluants provenant des versants agricoles : sédiments fins, azote, phosphore, pesticides... .

Outre cette trame, les boisements à proximité des cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. En effet, la préservation des fonctions protectrices et épuratrices des corridors rivulaires présente un grand intérêt dans les régions agricoles.

Le PADD place la considération des risques et nuisances au cœur de sa stratégie d'aménagement. Il vient rappeler le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation face aux risques existants ; risques rappelés à travers la traduction réglementaire et des plans de zonage :

- Les plans de prévention des risques sont reportés sur plan et les règlements sont joints à l'annexe du PLUi. Le zonage prend en compte la réglementation actuellement appliquée sur le territoire, et notamment le PPRI du Sor ou encore la CIZI pour les communes de Haute-Garonne concernées.
- Les zones humides font l'objet d'une prescription surfacique dans le règlement graphique.

Le risque d'érosion a été également traité dans le cadre du PLUi au travers de plusieurs leviers :

- engager des mesures agro-environnementales (préservation d'espaces boisés et de haies bocagères en zone agricole)
- traiter du risque en aval et du ruissellement via le règlement écrit qui oriente les porteurs de projet sur les aménagements à mettre en place au sein de leur parcelle concernant la gestion des eaux pluviales. Un laïus est également intégré au sein du cahier des OAP présentant divers procédés possibles
- créer des espaces paysagers tampons entre les extensions urbaines et les espaces agricoles.

Nuisance sonore

L'ensemble des nuisances a été traité dans le cadre du PADD, rappelant la volonté du PLUi de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores notamment induites par les axes à grande circulation présents sur le territoire.

Des distances d'implantation ont été identifiées en conséquence au sein du règlement écrit.

PR. 42 à 43 //

**REDUIRE LES
POLLUTIONS DES
SOLS, DE L'AIR ET DE
L'EAU**

Le PLUi prévoit une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du CU pour l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue permettant d'entretenir et préserver la ripisylve. En effet, les corridors rivulaires jouent un rôle de « filtre » vis-à-vis des apports latéraux de polluants provenant des versants agricoles : sédiments fins, azote, phosphore, pesticides... .

Outre cette trame, les boisements à proximité des cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. En effet, la préservation

	des fonctions protectrices et épuratrices des corridors rivulaires présentent un grand intérêt dans les régions agricoles. Le PLUi pousse au développement des transports alternatifs à l'automobile, permettant de réduire les pollutions liées (<i>cf. prescriptions 107-113</i>). Les captages d'eau ont été identifiés dans le cadre du PLUi. L'Etat Initial de l'Environnement recense les sites au sol pollués sur le territoire (158 sites BASIAS et 1 site BASOL).
PR. 44 // AMELIORER LA GESTION DES DECHETS	A travers le règlement écrit, le PLUi participe à la bonne organisation de la filière collecte au travers de son règlement écrit. Des éléments en matière de collecte des déchets ont ainsi été précisés dans le cadre du règlement écrit sur les zones urbaines et à urbaniser pour encadrer leur intégration paysagère notamment.

PARTIE 3 : CONFORTER L'AUTONOMIE ECONOMIQUE ET LA COMPLEMENTARITE DES TERRTOIRES

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE SCOT
PR. 45 // MAINTENIR AU MINIMUM UN RATIO PROCHE DE 3.5 HABITANTS POUR 1 EMPLOI SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	Le document n'affiche aucun objectif du maintien du ratio emploi/habitant.
PR. 46// PRENDRE EN COMPTE LES POLITIQUES PUBLIQUES DE SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE	Le PADD fixe des objectifs affichés en matière de développement et d'extension des ZAE communautaires (présente et future), démontrant le volontarisme de la collectivité dans ce domaine. L'analyse du parc d'activités (p. 68-73) au sein du diagnostic territorial permet d'appuyer leur identité et leur localisation. L'analyse de la consommation d'espaces passée (2011-2021) établit une consommation foncière à vocation économique de 45,2 ha sur la période soit une moyenne annuelle de 4,5 ha. Cela permet de projeter et estimer qu'entre 2011 et 2021 (soit avant le projet de PLUi), le territoire du Lauragais Revel Sorézois a mobilisé seulement un tiers de l'enveloppe dédiée au développement économique sur l'enveloppe de 137 ha identifiée par le SCoT pour la période 2011-2032. Le PLUi identifie un développement économique de : • 21,7 ha de sites de projets en zones Ux ou AUx soumis à OAP, En ce sens, le projet de PLUi est compatible avec les objectifs du SCoT. En appui aux prescriptions du SCoT, les projets de zones d'activités ne se localisent que sur les centralités identifiées (Revel, St-Félix-Lauragais). En effet, le projet du PLUi a pour objectif d'arrimer le rôle stratégique de la zone d'activités de Revel, d'envergure régionale (Zone de la Pomme : Zone d'Intérêt Régionale) et autres sites économiques stratégiques du territoire (zones de Sorèze, Saint-Félix et Blan). En résumé, le projet de PLUi s'attache à respecter les ambitions du SCoT de conforter en priorité les ZAE communautaires. De plus, il veille à ne pas dépasser les enveloppes foncières prévues pour le développement des ZAE.
PR. 47 // DIVERSIFIER L'ECONOMIE EN S'APPUYANT SUR L'ECONOMIE	Afin d'engager une diversification de l'économie, le projet de PLUi propose une distinction règlementaire des destinations et usages, afin d'affiner sa stratégie économique selon les espaces Dans ce sens, il prévoit la traduction suivante : • Pour les zones urbaines des centralités : permettre le développement de commerces de détails et artisanat en appui

**PRESENTIELLE TOUT EN
DEVELOPPANT UNE
CAPACITE A
ACCUEILLIR
L'ECONOMIE
PRODUCTIVE**

PR. 48 à 54 //

**CONFORTER UNE
STRATÉGIE
ÉCONOMIQUE ENTRE
ET POUR CHAQUE
BASSIN DE VIE AUTOUR
DE PÔLES
STRUCTURANTS PAR LA
COMPLÉMENTARITÉ DE
L'OFFRE DES ZONES
D'ACTIVITÉS**

avec la fonction première des bourg-centre et centre-ville en appui aux objectifs du PADD (Objectif 1 : « Répartir l'offre commerciale ». Le PLUi au travers de son règlement écrit laisse la possibilité pour les communes hors pôles d'accueillir des activités artisanales et commerciales au sein des zones urbaines, sous conditions de ne pas créer de nouvelles nuisances. En effet, La mixité des fonctions est un élément recherché par le PLUi et son PADD :

« Pérenniser les activités existantes [...]

- Soutenir les activités artisanales et les activités d'artisanat d'art qui valorisent les savoir-faire locaux.

- Permettre la mixité des fonctions au sein des centres-bourgs en préservant les populations des nuisances. » ; p.16.

- **Pour les zones urbaines et à urbaniser économiques des ZAE (Revel, Sorèze et Saint-Félix):**

Un zonage spécifique et des règles associées (Uxa / AUxa) pour les secteurs dont l'activité est davantage orientée vers l'activité industrielle et artisanale,

Un zonage spécifiques et des règles associées (Uxb / AUxb) pour les secteurs dont l'activité est davantage orientée vers les activités commerciales et artisanales.

PR. 55 //

**CONFORTER LE RÔLE
STRUCTURANT DE
L'AGRICULTURE DANS
L'ÉCONOMIE LOCALE**

Le diagnostic territorial intègre un diagnostic agricole venant réaliser un état des lieux, considérer les évolutions connues par l'activité, et identifier les enjeux de l'agriculture sur le territoire. Ce diagnostic mobilise des données nationales et locales. Des données et connaissances fournies directement par les acteurs du monde agricole, principalement les exploitants du territoire ont été créées. En effet, un temps d'échange consacré au monde agricole a été réalisé dans le cadre de la participation et la concertation du public. Les informations, connaissances, données et débats ont permis d'alimenter à la fois le diagnostic et le projet de traduction réglementaire afin notamment d'assurer que le zonage du PLUi permettra la réalisation des projets des exploitations.

Un atlas en annexe du diagnostic répertorie pour les 28 communes différents éléments remarquables dans les espaces agricoles (bâtiment d'élevage, de stockage, siège d'exploitation, de vente ou de transformation,...).

Aussi, plus de la moitié du territoire (59,6% de la surface totale) est identifié en zone agricole (A) qui permet l'exploitation de l'activité mais également le développement d'infrastructures agricoles.

Les activités agricoles sont également perçues comme un des leviers d'un développement touristique du territoire. La préservation des outils de leurs productions et leurs diversifications afin de développer des activités annexes est un des objectifs affichés dans le PADD (Objectif 4 // « Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives »).

Dans ce sens, une traduction réglementaire est proposée afin de favoriser également cette diversification agricole en lien avec le tourisme patrimonial et gastronomique avec la possibilité de réaliser en zones agricoles ET naturelles de créer des sites de vente directe de production

	ou de réaliser la transformation et le conditionnement de la production, du moment que ces activités restent liées et minoritaire par rapport à l'activité agricole de l'exploitation. Des STECAL ont été, en parallèle, créés afin de permettre le développement d'activités touristiques et économiques, sans pour autant entraver l'activité agricole situés à proximité immédiate.
PR. 56 à 59 // RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE	La préservation et la mise en valeur des éléments emblématiques contribuant notamment à sa richesse touristique font partie des objectifs majeurs du PADD (ex : « Objectif 4 : Le grand paysage comme valeur ajoutée » précisant des ambitions fortes sur différents éléments dont la mise en valeur du Canal du Midi ; p.11 – « Mettre en avant le patrimoine local, support du tourisme » ; p.18), de développement d'un tourisme éco-responsable (« Proposer un éco-tourisme qui valorise le paysage » ; p.18) et au travers d'un maillage en liaisons douces (« Favoriser les cheminements le long de la Rigole de la Plaine et de la Montagne » « Développer les circuits et itinéraires doux (cyclables et pédestres) » ; p.18). Dans ce sens, les outils de planification au profit de l'attractivité touristique sont déclinés au sein du PLUi : • Une zone urbaine spécifique au développement des activités touristiques (Ut) pour conforter les activités existantes, • La création de STECAL au sein des zones agricoles et naturelles (Nt correspondant aux zones naturelles à vocation d'activités touristiques, Ntc correspondent aux zones naturelles à vocation d'hébergements touristiques légers de type camping/HLL/PRL et NI correspondent aux zones naturelles à vocation d'activités sportives et de loisirs) au profit de projets touristiques, • Les éléments de paysage et patrimoniaux emblématiques aux aménités du territoire ont été identifiés parmi les éléments de patrimoine bâti, naturel (art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme) • La création d'emplacements réservés en prévision d'aménagement de pistes piétonnes et cyclables Des règles en termes de qualité architecturales calibrées afin de préserver des ambiances urbaines attractives.
PR. 60// SOUTENIR LES AUTRES FILIÈRES ÉCONOMIQUES PORTEUSES (AGRO- ALIMENTAIRE, ARTISANAT, ÉCONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE)	Le développement d'autres filières économiques fait partie des objectifs pressentis par le territoire, comme indiqué dans le PADD : « Favoriser le maintien voire le retour des commerces et d'artisanat en centre-bourgs afin de recréer des linéaires commerciaux et limiter les mobilités » ; p.10 « Soutenir les activités artisanales et les activités d'artisanat d'art qui valorisent les savoir-faire locaux » ; p.16 « Mettre en place les conditions d'installation des activités commerciales ou d'artisanat en centre-ancien (sous réserve que

	<i>cela ne présentent pas de nuisances pour les populations alentours) » ; p.17</i> A travers la structuration des secteurs stratégiques au profit des activités économiques, les filières agroalimentaires, et économiques sociales et solidaires ne sont pas contraintes. Des zones spécifiques aux activités économiques sont identifiées, orientant ainsi le positionnement des activités identifiées au regard du Code de l'Urbanisme. Les grandes installations seront préférentiellement orientées vers les zones d'activités tandis que les activités plus tertiaires ou n'entraînant aucune nuisance supplémentaire auront la possibilité de s'implanter au sein des zones urbaines selon les règles précisées dans le règlement écrit en termes de volumétrie et d'insertion.
PR.61 à 62 // RENFORCER LA QUALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS	L'aménagement des zones d'activités du territoire fait l'objet d'exigences rappelées dans le PADD en matière d'urbanisation durable et qualitative : <i>« Proposer un aménagement et un cadre de vie qualitatifs au sein des zones d'activités (dimensionnement des voiries, volume et implantation du bâti, positionnement des espaces de stationnement, perméabilité et végétalisation des parkings, réflexion sur la mobilité douce...) » ; p.16</i> Des règles liées à la qualité paysagère et la gestion des abords des bâtiments et à la gestion des espaces de stationnement sont également intégrées dans le règlement écrit (articles U-II et AU-II) afin de renforcer l'insertion paysagère des zones d'activités.
PR. 63 à 64// POURSUIVRE LA STRUCTURATION DE L'OFFRE COMMERCIALE SELON LA POLARISATION	La structuration de l'offre commerciale est un élément clé de la stratégie économique défendue par le PADD : <i>« Répartir l'offre commerciale</i> <i>• Limiter la concurrence entre commerces de centre ancien et commerces de périphérie, notamment sur la polarité de Revel.</i> <i>• Mettre en place les conditions d'installation des activités commerciales ou d'artisanat en centre-ancien (sous réserve que cela ne présente pas de nuisances pour les populations alentours).</i> <i>• Maîtriser les nouvelles installations dans les zones commerciales. » ; p.17</i> Le règlement écrit décline également la volonté d'organiser le développement du commerce de détail selon la morphologie urbaine du territoire. Cette déclinaison se fait suivant les sous-secteurs mais également l'emprise au sol. C'est notamment le cas pour les zones urbaines Ub1, Ub2, Uc1, Uc2 et Uh pour lesquelles la surface de vente autorisée est conditionnée à la typologie de la commune concernée (<i>« Sont autorisés uniquement au sein des zones urbaines Ub1, Ub2, Uc1, Uc2 et Uh: les activités artisanales et les commerces de détails, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas : - 300 m² dans les communes pôles - 100 m² dans les communes rurales »</i>).

PR. 65 à 67//
**SOUTENIR L'ACTIVITÉ
COMMERCIALE
LOCALE EN
FAVORISANT LE
COMMERCE DE
PROXIMITÉ EN
CENTRE-BOURG**

La volonté affichée par le SCoT de préserver et renforcer l'attractivité et la mixité des centre-bourgs au travers de leur ossature commerciale se décline dans le PADD par une ambition forte sur le sujet (« ► **Mettre en place des dispositifs qui dynamisent les centralités** • **Favoriser le maintien voire le retour des commerces et d'artisanat en centre-bourgs afin de recréer des linéaires commerciaux et limiter les mobilités** » ; p.10 – « ► **Répartir l'offre commerciale** • **Limiter la concurrence entre commerces de centre ancien et commerces de périphérie, notamment sur la polarité de Revel** • **Mettre en place les conditions d'installation des activités commerciales ou d'artisanat en centre-ancien (sous réserve que cela ne présentent pas de nuisances pour les populations alentours)** • **Maîtriser les nouvelles installations dans les zones commerciales.** » ; p.17).

Le sujet des circuits courts est également abordé par le PADD : « **Favoriser les circuits courts : la transformation, la vente à la ferme, etc.** » ; p.20

Le règlement graphique du PLUi prévoit des linéaires commerciaux venant sécuriser la présence commerciale sur plusieurs secteurs.

Plus généralement, le PLUi fait de la redynamisation des centres-bourgs un sujet clé de son projet de manière transversale :

- Traitement du sujet de la vacance :

« **Créer des nouveaux logements en limitant la consommation foncière, selon les priorités suivantes : [...] A minima 8% des nouveaux logements seront issus de la résorption de la vacance** » ; p.7

« **Réduire la vacance dans les centres-bourgs** • **Veiller à ce que les nouvelles constructions ne déséquilibrent pas l'offre et n'accélèrent pas le processus de délaissement des centres-bourgs** • **Favoriser une réduction de la vacance sur les communes les plus touchées, en prévoyant notamment la sortie d'environ 150 logements de la vacance pour les 10 prochaines années sur les bourgs centres de Revel, Sorèze et Saint-Félix Lauragais** • **Mettre en œuvre la réflexion menée par les programmes de réduction de la vacance (Action Cœur de Ville, opération bourg-centre, OPAH, etc...)** » ; p.10

- Mise en valeur du patrimoine historique et patrimonial :

« **Mettre en avant le patrimoine local, support du tourisme [...]** • **Préserver les formes urbaines des centres historiques.** » ; p.18

cf. les réponses aux prescriptions relatives aux centres-bourgs/centres-villes

PR. 68 à 71//
**MAINTENIR UNE
COMPLÉMENTARITÉ
ENTRE LE COMMERCE**

Le développement commercial est conditionné dans le PLUi aux offres commerciales suivant le profil d'activités et du niveau de nuisance pouvant être générés en favorisant le petit commerce et l'artisanat en centre-bourg/centre-ville : « **Favoriser le maintien voire le retour des commerces et d'artisanat en centre-bourgs afin de recréer des linéaires commerciaux et limiter les mobilités.** » ; p.10

**DE CENTRE-BOURG ET
LE COMMERCE EN
PÉRIPHÉRIE**

[...] « Répartir l'offre commerciale • Limiter la concurrence entre commerces de centre ancien et commerces de périphérie, notamment sur la polarité de Revel. • Mettre en place les conditions d'installation des activités commerciales ou d'artisanat en centre-ancien (sous réserve que cela ne présentent pas de nuisances pour les populations alentours). • Maîtriser les nouvelles installations dans les zones commerciales. » ; p.17).

Les différents dispositifs du règlement écrit pour les zones urbaines et à urbaniser cherchent à ne pas déséquilibrer les offres commerciales au travers de différentes réserves et conditions à l'implantation commerciale, selon les typologies de chaque zone.

PR.72 à 74 //
**AMÉLIORER LA
QUALITÉ DE
L'AMÉNAGEMENT ET
L'INSERTION
PAYSAGÈRE DES
ESPACES
COMMERCIAUX**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient l'organisation des mobilités auprès des zones à urbaniser prévues sur ces secteurs.

Les équipements commerciaux sont inclus dans le PADD et la traduction réglementaire :

- de favoriser la perméabilité des espaces urbanisés :

« Proposer un aménagement et un cadre de vie qualitatifs au sein des zones d'activités (dimensionnement des voiries, volume et implantation du bâti, positionnement des espaces de stationnement, perméabilité et végétalisation des parkings, réflexion sur la mobilité douce...). » ; p.16.

- de travailler l'impact paysager de ces espaces :

« Promouvoir des formes urbaines cohérentes avec le paysage urbain existant permettant de donner une image harmonieuse du territoire tout en respectant les objectifs de modération de la consommation d'espace » ; p.8

« Valoriser les paysages en luttant contre leur banalisation • Requalifier certaines entrées de ville. • Limiter, voire stopper l'urbanisation diffuse qui mite le paysage. • Maîtriser le développement urbain linéaire le long des axes d'entrée de ville. • Préserver et valoriser les motifs paysagers (haies, bosquets, boisements, mosaïques agricoles...) qui offrent une multitude de niches écologiques et participent au maintien des corridors écologiques. » p.11

- en matière d'éco-efficience :

« Porter une réflexion sur la réduction de la consommation énergétique • Permettre l'amélioration de la performance énergétique et thermique des bâtiments existants et des nouvelles constructions. » ; p.19. En ce sens, il est également demandé via le règlement écrit d'intégrer l'installation d'ombrières sur les espaces de stationnement ou encore les règles ne contraignent pas l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments d'activités.

- de valorisation des énergies renouvelables :

« Soutenir la transition énergétique par la production d'énergies renouvelables » ; p.19

-de gestion de la pollution des sols et notamment de gestion des eaux pluviales :

« Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation et en favorisant leur gestion à la source, leur infiltration à la parcelle ou leur réutilisation. » ; p.9 Des règles ont été érigées afin de cadrer la question de la gestion des eaux pluviales au sein des parcelles.

-la composition végétale :

« Encourager le développement de parkings perméables et végétalisés. » ; p.10 Au-delà du PADD, cet objectif est également abordée au sein du règlement écrit où la perméabilité des sols est à privilégier pour l'aménagement des abords et des espaces de stationnement.

-de valorisation des espaces de biodiversité :

« Assurer la sauvegarde des espaces de biodiversité » ; p.13. Pour cela, des exemples d'essences locales ont été intégrés au sein de l'annexe afin d'orienter les porteurs de projet.

PARTIE 4 : ASSURER UN EQUILIBRE ENTRE L'URBANISATION ET LES BESOINS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA POPULATION

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE SCOT
PR. 75 à 76 // ADAPTER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AU PRINCIPE DE POLARISATION ET AUX SPÉCIFICITÉS DE CHAQUE COMMUNE	Le PLUi vient répondre à ces objectifs du SCoT en termes de production globale de logements. Sa traduction réglementaire projette la réalisation de 2 320 logements à l'horizon du PLUi. Cette production de logement correspond à la période des 10 ans du PLUi soit 2022-2032 suivant les dynamiques démographiques projetés. Ce besoin de logements a été estimé en incluant les besoins endogènes comme l'évolution de la taille des ménages, au renouvellement du parc de logements, à la fluidité du marché lié au phénomène de vacance. Ce plafond maximum a été ensuite distribué à l'échelle du territoire selon l'armature territoriale via les sites développement prévus par les OAP, le nombre de logements réalisables dans le potentiel de densification identifié des zones urbaines, et le potentiel de logements induits par les changements de destination autorisés en zones agricoles et naturelles (A) et (N) du PLUi. Le PADD du PLUi recherche à s'inscrire en cohérence avec l'objectif affiché par le SCoT de polariser l'accueil des logements sur les communes pôles de l'armature territoriale, à proximité des aménités urbaines et des transports en commun. Dans ce sens, la production de la majorité des logements sur les communes pôles, recherchée par le SCoT et le PADD du PLUi, est assurée par le projet de PLUi 72% des logements projetés sont situés dans les pôles de l'armature territoriale. Aussi, le projet adapte cette répartition des logements à produire en veillant à assurer un développement de l'ensemble des communes du territoire, notamment les communes rurales. Pour ce faire, l'ensemble des besoins résidentiels du territoire sont pris en compte progressivement, en fonction d'un phasage sur l'ouverture des terrains à l'urbanisation. Ainsi, pour éviter des ouvertures uniquement à court terme et fluidifier l'urbanisation sur le territoire du Lauragais Revel Sorézois, les besoins sont calibrés suivant une temporalité précise : • Ouverture à l'approbation du PLUi : court terme, • Ouverture à partir 2025 : moyen terme, • Ouverture à partir de 2028 : long terme.
PR. 77 // DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE	L'ambition affichée par le SCoT en matière de mixité sociale et générationnelle de tendre vers 20% de la part de logements sociaux dans les nouveaux logements est déclinée dans le PLUi dans le cadre du PADD auprès des trois polarités du territoire : « Sur les communes pôles, une part de mixité sociale et générationnelle pourra être intégrée aux projets (tendre vers 20 % de mixité sociale dans la production neuve de résidences principales, conformément au SCoT). Ainsi, le PLUi devra prévoir

	<i>de tendre à la création d'environ 300 logements sociaux répartis sur les 3 polarités. » ; p.9</i> Pour atteindre ces objectifs, le règlement exige la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux dans les opérations de logements d'au moins 2000m² de surface de plancher. Au regard de la programmation de logements dans les OAP, 232 logements sociaux pourraient être réalisés sur ces sites dont 205 dans les communes pôles (Revel, Sorèze et Saint-Félix). D'autres logements sociaux pourront être réalisés dans le tissu urbain existant situé en dehors des OAP, dans le cadre d'opérations ponctuelles de création de logements neufs (si plus de 2000m² de sdp) ou dans le cadre de conventionnements de logements existants. En outre, plusieurs dizaines de logements sont en cours de construction et seront livrés dans les premiers mois suivant l'approbation du PLUi.
PR. 78 DEVELOPPER LE PARC DE LOGEMENTS COLLECTIFS ET GROUPES PAR UN TRAVAIL SPECIFIQUE SUR LES FORMES URBAINES	N'ayant pas du PLH qui permet d'assurer la déclinaison opérationnelle des objectifs, le PLUi n'affiche pas de pourcentage minimal en termes de logements collectifs. Il a été jugé opportun de traiter les opérations collectives au cas par cas et par projet. Pour ce faire, des choix ont été positionnés au sein des OAP selon les secteurs propices à l'accueil de logements collectifs. Pour autant, les opérations collectives ne sont pas interdites au sein des zones urbaines. Le règlement écrit associé au zonage ne bloque pas la possibilité de créer des opérations de logements collectifs.
PR. 79 // ENCOURAGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS	La question locative peut être abordée via les règles associées à la mixité sociale appliquées sur les communes pôles. Le PLUi ne valant pas Plan Local de l'Habitat, n'interdit pas les créations de logements locatifs au sein des zones urbaines et à urbaniser. Aucune production au sein des communes rurales n'est exigée en raison de la localisation de ces zones, distantes des aménités urbaines.
PR. 80 à 81 // PRODUIRE DES LOGEMENTS ACCESSIBLES AUX MÉNAGES À REVENUS MODESTES	Le territoire du Lauragais n'est pas soumis à un Plan Local d'Habitat (PLH). La localisation des espaces à vocation d'accueil des gens du voyage a été réalisée, à l'échelle du PLUi, au travers de la création d'un sous-secteur dédié : la zone Ngv. La localisation du site d'accueil est alors compatible avec les prescriptions du SCoT.

PR. 82 à 86 //

**BÂTIR EN PRIORITÉ EN
CONTINUITÉ ET EN
INTENSIFICATION DES
ESPACES DÉJÀ
URBANISÉS
ET LIMITER LE MITAGE
ET LES EXTENSIONS
DIFFUSES**

Le PLUi intègre les objectifs du SCoT Pays Lauragais : ceux de recentrer 20% de la production de nouveaux logements en intensification au sein des secteurs déjà urbanisés. Cela est d'ailleurs précisé au sein du PADD :

« Créer des nouveaux logements en limitant la consommation foncière, selon les priorités suivantes :

1/ A minima 15% des logements produits seront réalisés en densification des tissus existants (dents creuses, divisions parcellaires) ;

Le PLUi est compatible avec le SCoT puisqu'il concentre 62% de sa production résidentielle à venir au sein de ces zones urbaines définies suivant la définition donnée par le SCoT du Pays Lauragais (bourgs, hameaux, hameaux-villages, écarts). Les différentes limitations à la constructibilité définies suivant le SCoT sont déclinées sur le projet et synthétisées dans le PADD (Respecter les préconisations du SCOT selon les formes d'habitat dispersé :

« → Une extension des hameaux-villages dans la limite de 30 % du nombre d'habitations existantes, en adéquation avec le SCoT,

→ Sur les autres hameaux, les nouvelles constructions sont limitées à la densification et au comblement de dents creuses,

→ Dans les secteurs d'écarts et d'habitat diffus, ne pas autoriser des constructions entraînant la création d'habitat nouveau et encadrer les extensions et les annexes des constructions existantes. » ; p.6

Le PADD contient une carte repérant les différentes formes urbaines dispersées (bourgs, hameaux villages, hameaux). Au-delà, l'ouverture des zones à urbaniser sur les communes s'est faite suivant l'analyse du potentiel de densification.

Les choix règlementaires du PLUi ont été pris en vue de définir une urbanisation recentrée autour des bourgs afin :

>> d'éviter les développements linéaires et diffus tel qu'évoqué dans le PADD et le dessin du zonage :

« Localiser les nouvelles zones à urbaniser à proximité des infrastructures et dans une enveloppe urbaine cohérente ; PADD p.6 - Limiter, voire stopper l'urbanisation diffuse qui mite le paysage. • Maîtriser le développement urbain linéaire le long des axes d'entrée de ville. » ; p.11

>> de maintenir des espaces de transition entre zones urbaines et espaces naturels ou agricoles mais aussi les espaces de respiration identifiée par le PNR comme identifié dans le PADD mais aussi à travers les schémas faits pour les OAP :

« Aménager des transitions entre les futures opérations d'urbanisme et les espaces naturels et agricoles » ; PADD p.11

« Traiter qualitativement les interfaces/limites des espaces agricoles et des secteurs de projet -Un soin tout particulier doit

	être apporté dans le traitement paysager des limites parcellaires entre les espaces urbanisés et agricoles ou naturels pour permettre de gérer les transitions paysagères. En effet, celles-ci participent pleinement à la composition des paysages à grande échelle.» ; Orientations d'Aménagement et de Programmation
PR. 87 à 90 // RÉALISER DES EXTENSIONS URBAINES ÉCONOMES EN ESPACE PERMETTANT DE POURSUIVRE L'OBJECTIF DE RÉDUIRE DE MOITIÉ LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	Le PLUi associe les objectifs fixés en matière de densité selon le niveau de polarité dans le SCoT au sein de son PADD. Il y est indiqué les objectifs de densité comme objectif chiffré à respecter : « → 20 à 30 logements par hectare pour les pôles d'équilibre (Revel); → 15 à 20 logements par hectare pour les pôles de proximité et pôles de proximité secondaires (Sorèze et Saint-Félix-Lauragais); → 12 à 17 logements par hectare pour les secteurs dotés d'un assainissement collectif ; → 8 à 12 logements par hectare pour les secteurs non dotés d'assainissement collectif. » PADD p.7 Dans ce sens, il reste compatible au SCoT puisqu'in fine, les densités projetées au sein du potentiel de densification et des OAP respectent ces tendances : • Pôle d'équilibre • Pôles de proximité • Communes rurales dotées d'un assainissement collectif • Communes rurales non dotées d'un assainissement collectif La réflexion alimentant la définition des secteurs de développement s'est construite : • Dans un premier temps, l'ouverture des zones à urbaniser sur les communes s'est faite suivant l'analyse du potentiel de densification et de réhabilitation des zones déjà urbanisées. • Dans un second temps, la prise en compte des capacités des réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable (« Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement et d'alimentation en eau potable. » ; p.12).
PR. 91// GÉNÉRALISER LES PRINCIPES D'UN DÉVELOPPEMENT URBAIN DURABLE DANS TOUT LE TERRITOIRE	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi détiennent des règles précises en matière de composition et d'insertion urbaine et paysagère précisée dans le cadre de plusieurs grands principes applicables à l'ensemble des OAP : « Faire avec le paysage ► Valoriser le caractère remarquable des entités paysagères du Lauragais et de la Montagne Noire [...] ► S'insérer dans la topographie pour ne dénaturer le

PR. 92 à 94//
**PROMOUVOIR UN
AMÉNAGEMENT
URBAIN DURABLE ET
DE QUALITÉ**

paysage [...] ► Traiter qualitativement les interfaces/limites des espaces agricoles et des secteurs de projet » ; p.6-7

Les projets de plus de 5000 m² respectent les différentes exigences fixées par le SCoT en matière d'urbanisme. Leur aménagement est orienté suivant les règles renseignées par le règlement écrit ou les orientations précisées dans le cahier des OAP, qui tous se sont inspirées

Les orientations de la charte architecturale et paysagère du SCoT sont également intégrées dans le cadre du PLUi et notamment de ses OAP (*« S'insérer dans la topographie pour ne dénaturer le paysage » ; p.6 – « Favoriser les espaces de rencontre » ; p.13*) ou encore de son PADD (*« Promouvoir la qualité architecturale en accord avec les spécificités territoriales (réalisation d'une charte, d'un nuancier, ...) [...] Intégrer dans les projets d'urbanisation en extension ou en réhabilitation une réflexion sur : les espaces publics et de partage, la végétalisation, le mobilier urbain... » ; p.8 – « Prendre en compte le relief, les cônes de vue et la co-visibilité pour la poursuite du développement urbain. » ; p.11*).

Le PLUi encourage un développement qualitatif de l'urbanisation en matière environnementale et énergétique dans le cadre de son PADD :

« Encourager la construction de bâtiments publics exemplaires en matière de consommation d'énergies. » ; p.19

Dans ce sens, le règlement contraint que très faiblement les aménagements liés aux performances énergétiques au sein des zones urbaines et à urbaniser. A l'exception de la préservation paysagère et architecturale en lien avec le périmètre des Monuments Historiques ou SPR, le PLUi, à travers son projet réglementaire, souhaite être précurseur dans ce domaine en écho aux prescriptions du SCoT.

Au-delà de l'enjeu énergétique, la volonté est également de limiter au maximum l'imperméabilisation des abords des bâtiments ou des espaces de stationnement. Une attention est donnée :

que ce soit dans le cahier des OAP où une introduction vient préciser les attentes d'aménagement au sein des espaces partagés et publics. De grands principes sont rappelés dans le cadre des Orientations d'Aménagement de Programmation pour l'élaboration d'espaces publics :

« Favoriser les espaces de rencontre Dans un objectif de valorisation du cadre de vie et de promotion du lien social, les nouvelles opérations pourront prévoir des espaces partagés. Ces espaces seront en accord avec l'architecture locale et s'inspireront des espaces partagés existants des centres bourgs (matériaux, végétation, mobilier urbain...). En écho et en dialogue avec la forme urbaine traditionnelle du village, des aménagements simples mais « architecturés » sont attendus. Ces espaces publics seront aménagés de mobilier urbain

	<i>(banc, aire de jeux, etc.) pour favoriser leur usage. La présence du végétal dans leur aménagement sera également favorisée. » ; p.13</i> Les projets urbains du PLUi s'appuient et respectent les qualités du paysage, du patrimoine et des espaces naturels du Pays Lauragais dans le cadre du PADD (<i>« Promouvoir la qualité architecturale en accord avec les spécificités territoriales (réalisation d'une charte, d'un nuancier, ...) » ; p.8</i>) et des OAP au travers de plusieurs grands principes s'appliquant sur toutes les OAP (<i>« 1/ Faire avec le paysage ► Valoriser le caractère remarquable des entités paysagères du Lauragais et de la Montagne Noire [...] S'insérer dans la topographie pour ne dénaturer le paysage [...] Traiter qualitativement les interfaces/limites des espaces agricoles et des secteurs de projet [...] Traiter les limites parcellaires » ; p.6-7-10</i>). • ou via les règles associées dans le règlement écrit.
PR. 95 à 97// DOTER LE TERRITOIRE D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES ATTENDUS PAR LES HABITANTS	Le PLUi rappelle ses ambitions en matière d'équilibre du territoire, en recherchant à bâtir une offre d'équipements et de services adaptés aux besoins (<i>« Renforcer l'attractivité territoriale en proposant des équipements adaptés » ; p.17</i>). Le règlement écrit du PLUi n'est pas bloquant en matière de développement d'équipements et de services. La construction de ce type de bâtiments est possible sur une très grande majorité de zones urbaines. La volonté est de permettre leur développement au sein des centralités principalement. Leur développement reste plus contraint au sein des zones urbaines situées sur les écarts (notamment la zone urbaine Uc) car il n'y a pas de volonté à développer ce type d'usages au sein de ces secteurs peu stratégiques.
PR. 99 à 100// ANTICIPER LES BESOINS D'ÉQUIPEMENTS POUR LES POPULATIONS À TOUS LES ÂGES DE LA VIE	Le PADD identifie et affiche la nécessité de développer des équipements adaptés aux besoins spécifiques de certaines catégories de la population, et particulièrement les besoins des personnes âgées : <i>« Garantir une offre d'équipements qui correspond aux besoins (en s'appuyant notamment sur les schémas départementaux des personnes âgées pour identifier les besoins en EHPAD).</i> • <i>Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, avec par exemple le développement de l'aide à domicile, de services associés comme le portage de repas ou l'application des nouvelles technologies à la médecine (télémédecine). » ; p.17</i> Des sous-secteurs dédiés à ce type d'équipement (la zone urbaine Ue et zone à urbaniser AUe) ont été créés afin de cibler au mieux le développement de ces projet sur le territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation mais également la création d'emplacement réservés au profit

d'aménagements dédiés aux modes doux participent, au regard de leur implantation et de la prise en compte de linéaires doux, à favoriser l'accès aux équipements de proximité pour les piétons et les vélos.

PARTIE 5 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES INFRASTRUCTURES DE COMMUNICATION DANS LE SCOT ET AU DELA DU SCOT

OBJECTIFS / ORIENTATIONS DU DOCUMENT	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE SCOT
PR. 101 à 103 // ORGANISER LES FLUX DE DÉPLACEMENTS	La limitation des extensions urbaines linéaires le long du maillage routier est recherchée dans le cadre du PLUi et est clairement affichée dans le PADD ("Maîtriser le développement urbain linéaire le long des axes d'entrée de ville" ; p.11). Le covoiturage est également intégré : - par le biais du PADD : <i>« Proposer des aménagements annexes qui favorisent l'utilisation de modes doux et l'intermodalité (équiper les espaces publics de parc à vélos, veiller à la qualité paysagère, faciliter l'accès aux aires de covoiturage par exemple) » ; p.21</i> - et de l'OAP thématique mobilités avec l'identification des aires de covoiturage à structurer et aménager : <i>« Structurer des aires de covoiturage stratégiques » ; « Aménager des aires de covoiturage complémentaires le long de la RD622 »</i>
PR. 104 à 105 AMÉLIORER LA COHABITATION ENTRE LES SECTEURS URBAINS ET NATURELS ET LES FLUX DE DÉPLACEMENTS	Les nouvelles infrastructures routières importantes validées jugées d'utilité publique sont intégrées dans le projet du PLUi. Leur aménagement a été préalablement réfléchi de manière à limiter au maximum les conflits d'usage entre les espaces naturels à enjeux forts de biodiversité et les espaces urbanisés et à urbaniser. La sécurisation des abords et le franchissement des axes routiers sont intégrés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation : <i>« Aménager des voies hiérarchisées, fonctionnelles et au profit de la mobilité durable » ; p.12</i> Le sujet de la valorisation des secteurs urbains et naturels intègre également l'aménagement routier : <i>« Valoriser les paysages en luttant contre leur banalisation [...] Maîtriser le développement urbain linéaire le long des axes d'entrée de ville. » ; p.11</i>

	>> Cf. P.15-22 pour les respects des prescriptions du SCoT en matière de Trame verte et bleue.
PR. 106 PRENDRE EN COMPTE LES GRANDS PROJETS D'INFRASTRUCTURES	Les grands projets d'infrastructures situés à proximité du territoire sont intégrés dans la réflexion de développement à venir via le PADD : <i>« Anticiper l'aménagement de la future autoroute Castres/Toulouse » ; « Corréler les actions de développement économique aux évolutions des mobilités à venir (contournement de Revel, contournement de Blan en lien avec l'Autoroute Castres-Toulouse, etc.) » ; p.16</i>
PR. 107 à 109 ENCOURAGER LES USAGES DE SERVICES DE TRANSPORTS EN COMMUN ET ALTERNATIFS À LA VOITURE INDIVIDUELLE	Via les compétences qui lui incombent, le PLUi impulse le déploiement de transports alternatifs à la voiture individuelle. Dans le cadre du PADD, il pousse au développement du co-voiturage, des transports en commun, des déplacements multimodaux ou encore des déplacements doux : <i>« Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et proposer des alternatives à la voiture individuelle • Aménager des aires de co-voiturage à proximité des secteurs d'habitat et d'infrastructures. • Intégrer des aires multimodales en lien avec les stations de bus existantes ou futures. "Déployer davantage de modes doux, fonctionnels et de loisirs comme support de la biodiversité ordinaire » ; p.21</i> Via les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il oriente également le déploiement de mobilités alternatives à l'automobile en positionnant des principes d'aménagement de voies de modes doux dans une réflexion de connecter les équipements, quartiers existants et futurs quartiers entre eux. L'OAP thématique dites « Mobilités » participe à ces ambitions-là en proposant une trame à l'échelle de l'ensemble du territoire pour : • Structurer des aires de covoiturage stratégiques comme l'aménagement des aires de covoiturage complémentaires le long de la RD622 ; • Sécuriser des carrefours piétons/trafic routier ; • Aménagement de chemins piétonniers stratégiques faisant un lien centralités-ZAE-Equipements ; • Appuyer la réflexion d'un projet de navette (REVEL/SAINT-FERREOL) et de ses arrêts ; • Aménager de liaisons touristiques sur les sites majeurs ; • Proposer du mobilier vélos pour faciliter l'usage du cyclotourisme ». Il s'agira : • <i>« de faciliter l'intermodalité et l'utilisation des transports collectifs. Possédant une desserte de transports</i>

	<i>collectifs quotidienne via les lignes Lio, la stratégie de mobilité prévoit des actions de renforcement de l'attractivité des arrêts en développant une politique de services complémentaires en lien avec le déploiement des aires de covoiturage et du réseau piétonnier/cyclable »</i> • <i>« Proposer des aménagements annexes qui favorisent l'utilisation de modes doux et l'intermodalité (équiper les espaces publics de parc à vélos, veiller à la qualité paysagère, faciliter l'accès aux aires de covoiturage par exemple). » ; p.21</i>
PR. 110 à 111 POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES MODES DOUX	A travers ses différentes pièces, le PLUi vient décliner une réflexion portée autour des modes doux. Cette réflexion se matérialise via : • le PADD avec des orientations spécifiques <i>« Déployer davantage de modes doux, fonctionnels et de loisirs comme support de la biodiversité ordinaire » ; p.21,</i> • La traduction réglementaire : des emplacements réservés ont été positionnés sur plusieurs communes du territoire intercommunal pour prévoir l'aménagement de voies dédiées aux modes doux au profit des déplacements quotidiens et touristiques,
PR. 112 à 113 FAVORISER L'ACCESSIBILITÉ DES TRANSPORTS EN COMMUN AUX LIEUX PUBLICS, COMMERCE ET GARANTIR L'ACCÈS AUX SERVICES AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE ET AUX PERSONNES ÂGÉES	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles : en positionnant des principes d'aménagement de voies de modes doux dans une réflexion de connecter les équipements, quartiers existants et futurs quartiers entre eux. <i>« Une attention particulière devra aussi être portée aux aménagements piétons : la qualité des circulations, les aménagements au niveau des intersections et des carrefours ainsi que les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton. [...] Pour les rues résidentielles, des aménagements simples de type voie mixte (sans trottoir) pourront être privilégiés, afin de limiter les coûts et de favoriser la circulation piétonne. Les voies plus structurantes pourront être accompagnées d'une bande cyclable et de végétaux. » ; cf. Référentiel des principes applicables aux OAP du cahier des OAP</i> L'OAP thématique Mobilités abordant également la question du réseau des modes doux, à l'échelle intercommunale, en cohérence avec les secteurs stratégiques (pôles/lac de Saint-Ferréol/Canal du Midi). Le Canal du Midi est intégré dans les objectifs en matière de développement des modes doux dans le cadre du PADD : <i>« Favoriser les cheminements le long du système du canal du Midi en complément des objectifs paysagers et touristiques. » ; p.21</i> Le PLUi ne possède pas d'outil réglementaire pour traduire les objectifs de principe d'accessibilité en matière de PMR, qui relève du Plan de

mise en Accessibilité de la Voirie et d'aménagement des Espaces Publics. Le territoire ne possède pas ce type de plan.

PR. 114
FAVORISER UNE
COHÉRENCE
URBANISME
TRANSPORTS

Les communes du territoire étant en grande partie de profil rural, l'offre de transports en commun est difficilement variée. Cependant, l'organisation du développement urbain, via le positionnement des zones à urbaniser au sein du zonage est telle qu'une grande majorité des secteurs à urbaniser et du potentiel se situent au sein des enveloppes urbaines, où bien souvent les infrastructures de transports sont existantes.

PR. 115
POURSUIVRE LA
COUVERTURE
INTÉGRALE DU
TERRITOIRE PAR LE
RÉSEAU À HAUT
DÉBIT ET TÉLÉPHONIE
MOBILE

Le règlement écrit du PLUi n'est pas bloquant en matière d'installation de réseaux de télécommunication. Pour autant, certaines requêtes sont précisées afin que ces installations s'intègrent au mieux sur le plan paysager, tant au sein des zones déjà urbanisées que le règlement écrit :

« Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible. »

que sur les secteurs de développement liés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

	« Article 6/C.Electricité et télécommunications [...] Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible » Le PADD affiche des ambitions en matière de déploiement du numérique, sur les secteurs sous équipés mais aussi auprès des zones d'activités : « Renforcer le réseau numérique sur la Montagne Noire et sur les secteurs sous équipés, notamment sur le secteur de la Montagne Noire. Offrir une desserte numérique qualitative au sein des zones d'activités (très haut débit) » ; p.21
PR. 116 APPUYER LE DÉVELOPPEMENT DU HAUT ET TRÈS HAUT DÉBIT DANS LES PRINCIPALES ZONES D'ACTIVITÉS DU TERRITOIRE	Le PLUi a pour volonté de permettre le déploiement du très haut débit sur les zones d'activités, y compris pour celle de Revel concernée par la P116 : « Offrir une desserte numérique qualitative au sein des zones d'activités (très haut débit) » ; p.21 PADD Toutefois, les outils disponibles à travers le document d'urbanisme restent limités en matière d'application. Les dispositions associées à sa traduction réglementaire n'est pas bloquante en la matière.
PR. 117 APPUYER LE DÉVELOPPEMENT DU NUMÉRIQUE DANS LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET EN MILIEU SCOLAIRE	Le PLUi ne possède pas d'outil réglementaire pour traduire le déploiement du numérique au sein des structures scolaires.
PR. 118 ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DU TÉLÉTRAVAIL	De plus, le PADD affiche des objectifs sur le déploiement d'espaces de coworking au cœur de sa stratégie économique (« Mettre en place les conditions d'accueil de projets novateurs, comme les espaces de co-working (plateforme de télétravail), pour permettre le maintien des actifs sur le territoire. » ; p.16). A travers une réglementation peu bloquante au profit du déploiement des équipements numériques, le projet de PLUi contribue de fait à l'émergence du télétravail.

2. Compatibilité entre le PLUi et le SRADDET Occitanie

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires), qui incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040, a été adopté le 30 juin 2022.

Règle du SRADD ET	Compatibilité du PADD	Traduction dans les OAP et dispositifs réglementaires
Viser le rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires		
Des solutions de mobilités pour tous		
Règle n°1 POLES D' ECHANGES MULTIDOMAIUX (PEM) STRATEGIQUES	Le sujet des PEM et des transports collectifs est abordé dans le cadre du PADD : <i>« Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et proposer des alternatives à la voiture individuelle • Aménager des aires de co-voiturage à proximité des secteurs d'habitat et d'infrastructures. • Intégrer des aires multimodales en lien avec les stations de bus existantes ou futures. »</i>	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique mobilités rappelle l'emplacement des aires de covoiturage en affichant les objectifs de <i>« Structurer des aires de covoiturage stratégiques »</i> et d' <i>« Aménagement des aires de covoiturage complémentaires le long de la RD622 »</i> . Le document rappelle également leur articulation avec les réseaux de transports collectifs (lignes liO vers Toulouse et Soudal) ainsi que leur complémentarité avec le projet de navette Revel - Saint-Ferréol. La volonté stratégique de ces équipements est rappelée : <i>« L'apport d'une réflexion d'ensemble d'interconnexions » ; « Favoriser les interconnexions depuis les zones stratégiques du territoire. »</i>
Règle n°2 RESEAUX DE TRANSPORT COLLECTIF	Le lien entre les PEM et les transports collectifs sont abordés dans le PADD : <i>« Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et proposer des alternatives à la voiture individuelle - Aménager des aires de co-voiturage à proximité des secteurs d'habitat et d'infrastructures. - Intégrer des aires multimodales en lien avec les stations de bus existantes ou futures. »</i>	Le PLUi ne valant pas Plan de Déplacement Urbain, il ne prévoit pas les modalités de la desserte en transports en communs sur le territoire. Néanmoins, il favorise l'usage de ces transports dans le cadre de son Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique mobilités et notamment la complémentarité entre les différentes interconnexions (cf. Règle n°1). Ce document précise au travers de sa cartographie la présence de deux lignes liO sur le territoire, témoin d'une volonté de consolider les possibilités autour de ces deux lignes.
Règle n°3 SERVICES DE MOBILITE	Le PLUi ne valant pas Plan de Déplacement Urbain, il ne prévoit pas les modalités de la desserte en transports en communs sur le territoire. Il n'apporte que des orientations et indications de sa volonté de développement de ces services de mobilités (cf. règle n°2).	

Des services disponibles sur tous les territoires

Règle n°4 CENTRALITES

Les stratégies en matière d'implantation des équipements, services et commerces tendent également à valoriser l'existant :

« Mettre en place les conditions d'installation des activités commerciales ou d'artisanat en centre-ancien »

« Mettre en œuvre la réflexion menée par les programmes de réduction de la vacance (Action Cœur de Ville, opération bourg-centre, OPAH, etc...). »

Plus globalement, le projet reprendre l'armature territoriale établie dans le cadre du SCoT du Pays Lauragais en la déclinant à l'échelle intercommunale. Elle permet l'affirmation et la priorisation de projets au cœur des centres-bourgs/centres-villes.

Le règlement écrit du PLUi détient une approche concrète de la priorisation des projets en centralité au travers d'une zone Ua spécifique au « Centres-villes & centres-bourgs ».

Cette zone autorise l'ensemble des sous-destinations issues de la destination « Equipements d'intérêt collectif & services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'arts et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public »

C'est également le cas pour les extensions immédiates catégorisées en zone Ub (« Extensions urbaines des centres-villes »), Uh (« Hameaux historiques ») ou encore Ue (« Secteurs d'équipements d'intérêt collectif »). Au contraire, le règlement s'attache à contenir et réglementer ce genre d'équipements auprès des secteurs isolés par la zone Uc (« Gestion de l'existant des extensions urbaines diffuses et/ou déconnectées ») conditionnant l'autorisation des sous-destinations « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et interdisant les sous-destinations « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'arts et de spectacles », « Equipements sportifs » et « Autres équipements recevant du public ».

Règle n°5 LOGISTIQUES DES PERIPHERES VILLES	Comme rappelé précédemment, le PADD intègre des éléments de réflexion sur la gestion des déplacements favorisant les principales centralités du territoire, regroupant ainsi les différentes infrastructures de mobilités.	
Règle n°6 COMMERCES	Le développement commercial constitue également un élément clé de la stratégie du territoire, intégré dans le cadre de ce document sur plusieurs plans : - favorisant le commerce de proximité en centre-bourgs : « Mettre en place des dispositifs qui dynamisent les centralités • Favoriser le maintien voire le retour des commerces et d'artisanat en centre-bourgs afin de recréer des linéaires commerciaux et limiter les mobilités. » - en lien avec une installation maîtrisée des zones commerciales : « Répartir l'offre commerciale • Limiter la concurrence entre commerces de centre ancien et commerces de périphérie, notamment sur la polarité de Revel. • Mettre en place les conditions d'installation des activités commerciales ou d'artisanat en centre-ancien (sous réserve que cela ne présentent pas de nuisances pour les populations alentours). • Maîtriser les nouvelles installations dans les zones commerciales. »	Un « linéaire commercial » a été mis en place dans le règlement graphique afin de limiter les ruptures de linéaires marchands. Le règlement écrit intègre également cette dimension commerciale en favorisant l'implantation commerciale sur les espaces urbains en zones Ua (« Centres-villes & centre-bourgs ») et Ub (« Extensions urbaines des centres-villes »).

Des logements adaptés aux besoins des territoires

Règle n°7 LOGEMENT

Le PADD prévoit une stratégie de développement du parc de logements en plusieurs éléments, s'articulant autour de projections démographiques à l'horizon 2032, par la prise en compte des mutations sociales pouvant affecter l'organisation du parc de logement (prise en compte du point mort et notamment l'augmentation démographique ou encore le desserrement des ménages).

L'organisation de la production de logements s'effectue selon une structuration de l'armature territoriale en différents degrés, allant du statut de polarité à celui de commune rurale.

Le PADD affiche des objectifs élevés en matière de mixité sociale avec l'objectif de tendre **« vers 20 % de mixité sociale dans la production neuve de résidences principales, conformément au SCoT »** ainsi que de produire **« environ 300 logements sociaux répartis sur les 3 polarités »**.

Des objectifs en matière de densification et de rénovation sont également présents avec :

« a minima 40 % de la production de logements (création de logements neufs, sortie de vacance, réhabilitation, densification) au sein des enveloppes urbaines existantes »

« Créer des nouveaux logements en limitant la consommation foncière [...] A minima 15% des logements produits seront réalisés en densification des tissus existants (dents creuses, divisions parcellaires) »

Des objectifs chiffrés en matière de densité (logement/hectare) selon les différents niveaux de l'armature territoriale sont également précisés :

« → 20 à 30 logements par hectare pour les pôles d'équilibre (Revel)

→ 15 à 20 logements par hectare pour les pôles de proximité et pôles de proximité secondaires (Sorèze et Saint-Félix-Lauragais);

→ 12 à 17 logements par hectare pour les secteurs dotés d'un assainissement collectif ;

→ 8 à 12 logements par hectare pour les secteurs non dotés d'assainissement collectif. »

La diversification du parc de logements est également un objectif clairement affiché :

« Poursuivre la diversification du parc de logements et le développement de produits spécifiques et innovants, pour répondre à l'évolution des besoins au cours de la vie et des publics spécifiques (personnes en situation de handicap, jeunes, population vieillissante, saisonniers). »

Une diversification de l'offre de logements est prévue dans le cadre du PLUi :

- Les logements prévues dans les secteurs d'orientations

d'Aménagement et de Programmation ont été établis selon différentes formes, densité et typologie variées en fonction des secteurs d'implantation (pôle, espace rural, village,...), élément rappelé dans le cadre des principes applicables aux OAP.

- La mixité sociale fait également l'objet d'une volonté forte dans le règlement écrit du document avec une obligation de construction de logements sociaux : **« Dans ou en dehors des OAP, toute opération de logements de plus de 2 000 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux. »**

- L'identification de bâtiments susceptibles de changer de destination auprès du règlement graphique ainsi que du tableau dédié permet la création de logements en réhabilitation du bâti ancien et de lutter contre la vacance du bâti.

- L'offre résidentielle est également stimulée par le potentiel de densification identifié (dents creuses et divisions parcellaires) permettant d'offrir des modes d'habiter au plus près des aménités urbaines.

Un rééquilibrage du développement régional

Règle n°8 REEQUILIBRAGE REGIONAL

A l'échelle intercommunale, l'objectif fixé est de 2 275 logements à l'horizon 2032. Ces éléments sont précisés dans le cadre du PADD puis déclinés dans les différents documents constitutifs du PLUi :

« Permettre la mise sur le marché d'environ 2275 logements à l'horizon 2032, répartis comme suit :

- Revel : environ 1 185 logements
- Sorèze : environ 288 logements
- Saint-Félix Lauragais : Environ 149 logements
- Communes rurales : Environ 653 logements en respectant l'armature territoriale ci-contre »

Afin de s'intégrer dans un rééquilibrage régional, le PLUi veille à ne pas dépasser les objectifs de production de logements et de consommation d'espaces prévus par le SCoT du Pays Lauragais (notamment par le respect de l'ossature dressée), garant de cette répartition territoriale.

Règle n°9 EQUILIBRE POPULATION-EMPLOI

Le PLUi s'attache à prévoir un développement économique assurant une offre d'emplois sur le territoire par deux leviers que sont l'accueil de nouvelles entreprises et la pérennisation des activités déjà existantes :

« Objectif 1 : Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité

- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises

[...]

- Pérenniser les activités existantes »

Les outils règlementaires sont calibrés en ce sens en prévoyant 2 zones spécifiques à vocation économique (AUxa dédiée aux activités artisanales et AUxb).

De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent des schémas dédiés à différentes zones d'activités économiques du territoire.

Il s'agit pour la collectivité de préserver un équilibre population-emploi permettant de maintenir une vitalité économique. Pour autant, il est impossible pour le PLUi de prévoir le nombre d'entreprises nouvelles qui s'implantent sur le territoire dans les secteurs de développement économique. A ce titre, il est difficile d'estimer le nombre d'emplois créés indirectement par les choix de développement économique du PLUi.

Des coopérations territoriales renforcées

Règle n°10 COOPERATION TERITORIALE

Le projet d'aménagement de la CCLRS intègre pleinement la question de l'intégration du territoire intercommunal à l'échelle de systèmes plus larges : à la fois celle de son voisinage proche, mais aussi en lien avec les connexions régionales existantes.

L'application des éléments du SCoT du Pays Lauragais auprès de l'armature territoriale contribue également à affirmer le rôle de l'intercommunalité auprès des territoires voisins par des interconnexions et des rôles partagés.

Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique

Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040

Règle n°11 SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Le PADD opte pour une trajectoire de réduction de la consommation foncière par rapport à la décennie précédente :

« S'orienter vers 50% de modération de la consommation foncière pour les 10 prochaines années (comprenant le développement économique) suivant la consommation foncière observée des 10 précédentes années (jusqu'à 2021). Concernant les communes concernées également par le PNRHL, il s'agira de tendre à 50 % de réduction de la consommation foncière ou à minima, d'éviter d'étendre de plus de 13 % les enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du PLUi. »

Le document précise également des éléments relatifs une volonté de sobriété foncière :

« Créer des nouveaux logements en limitant la consommation foncière, selon les priorités suivantes : 1/ A minima 15% des logements produits seront réalisés en densification des tissus existants (dents creuses, divisions parcellaires) ; 2/ A minima 8% des nouveaux logements seront issus de la résorption de la vacance ; 3/ Des bâtiments pourront être repérés comme pouvant changer de destination afin de permettre la création de logement afin de permettre la réhabilitation du bâti ancien dans le respect de l'agriculture, des paysages et de l'environnement" »

Le document intègre également des objectifs de densité ayant pour but de concilier le développement démographique projeté avec la sobriété foncière :

« Imposer des densités ambitieuses au sein des futures opération d'urbanisation, en diminuant globalement la taille moyenne des parcelles et respectant notamment les densités minimales affichées dans le SCoT du Lauragais, à l'échelle communale :

- 20 à 30 logements par hectare pour les pôles d'équilibre (Revel);
- 15 à 20 logements par hectare pour les pôles de proximité et pôles de proximité secondaires (Sorèze et Saint-Félix-Lauragais);
- 12 à 17 logements par hectare pour les secteurs dotés d'un assainissement collectif ;
- 8 à 12 logements par hectare pour les secteurs non dotés d'assainissement collectif. »

Ces éléments s'effectuent en lien avec la volonté d'accueillir ce développement démographique dans les enveloppes urbaines déjà existantes :

« Organiser la densification du tissu urbain existant en orientant à minima 40 % de la production de logements (création de logements neufs, sortie de vacance, réhabilitation, densification) au sein des enveloppes urbaines existantes »

Plus globalement, le document détient une stratégie de développement visant la sobriété avec une majorité des secteurs de développement résidentiel qui se situe à l'intérieur des enveloppes urbaines ou en continuité de celles-ci.

L'ensemble des éléments avancés détient de larges impacts sur les choix d'urbanisation (règlements graphique et écrit).

Règle n°12
QUALITE URBAINE

La qualité urbaine est un élément pris en compte dans le PADD par le prisme de la qualité architecturale :

« Promouvoir la qualité architecturale en accord avec les spécificités territoriales (réalisation d'une charte, d'un nuancier, ...) »

Un élément pris en compte pour les espaces publics :

« Améliorer la qualité des espaces publics dans leur ensemble :

- **Maintenir et rénover les espaces publics fédérateurs des centres bourgs.**
- **Créer des espaces de rencontre et de lien social au sein des futurs quartiers.**
- **Encourager le développement de parkings perméables et végétalisés.**
- **Intégrer le principe d'îlot de fraîcheur dans la réflexion sur les espaces publics. »**

Ou encore par la réintégration de la nature en ville :

« Gérer l'imperméabilisation des sols, en favorisant par exemple la « renaturation » de certains secteurs en centre-ville. Promouvoir les solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable et plus naturel (îlot de fraîcheur, réutilisation des eaux usées traitées, traitement végétalisé des eaux usées...). »

Le PLUi s'attache à limiter l'artificialisation des sols, y compris en milieu urbain.

Dans un objectif de proposer des secteurs de développement adaptés à chaque spécificité du contexte territorial, les schémas d'aménagement des OAP du PLUi Lauragais Revel Sorézois ont été conçus selon plusieurs grands principes d'aménagement :

Composer et organiser des lieux de vie bien intégrés dans leur environnement et dans les paysages proches et lointains :

- Organiser les espaces communs, les voiries internes et le découpage des lots en s'appuyant sur les éléments structurants du paysage : courbes de niveaux, massifs boisés, alignements d'arbres, cours d'eau, cônes de vues sur les grands paysages / éléments de patrimoine, ...).
- Intégrer le projet à son environnement en traitant les limites du lotissement : celles en interface avec le voisinage et celles situées à l'intérieur du lotissement, entre espaces communs et espaces privés. Ces limites pourront être traitées par exemple par des plantations composées d'essences locales et/ou murets de pierres.
- Concevoir le projet en s'inspirant des formes urbaines traditionnelles et en s'adaptant aux caractéristiques spécifiques des bourgs ou hameaux auquel il s'accroche.

Règle n°13 AGRICULTURE	La préservation de l'agriculture est un élément clé du PADD. Elle fait l'objet d'un objectif consacré uniquement à sa pérennité, organisée autour de 3 grands axes : - « Préserver les outils de production agricole » - « Mettre en place des outils pour diversifier l'activité agricole » - « Pérenniser la filière sylvicole, notamment sur la Montagne Noire, dans le respect des paysages, des ressources naturelles et du pastoralisme » La reconquête des friches agricoles est également perçue comme un élément central du projet : « Faciliter le réinvestissement des friches agricoles en vue de limiter le risque incendie »	La préservation et la valorisation des activités agricoles sont également intégrées au travers des outils réglementaires du PLUi. Les différentes zones agricoles permettent une action fine en sécurisant les activités agricoles au travers des différents leviers du règlement écrit (interdiction de sous-destinations, conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation,...) : - Zone A (« zone agricole ») - Zone Ap (« zone agricole paysagère ») - Zone Atvb (« zone agricole associée à la Trame verte et bleue ») - Zone Aeq (« zone agricole accueillant des activités sportives et de loisirs équestres ») Le PLUi s'attache également à lutter contre les conflits d'usages potentiels en instaurant des critères limitatifs de distance d'implantation entre un bâtiment agricole et le siège d'exploitation ou entre autres en implantant des haies en limite parcellaire au contact d'espaces agricoles (principe inclus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) : « Traiter qualitativement les interfaces/limites des espaces agricoles et des secteurs de projet »
Règle n°14 ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	Le PADD détient des éléments relatifs aux ZAE avec la volonté de développer un aménagement qualitatif de ces espaces : « Proposer un aménagement et un cadre de vie qualitatifs au sein des zones d'activités » L'optimisation des ZAE déjà existantes est également un élément recherché : « Permettre le développement et l'extension des ZAE communautaires existantes »	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation identifient plusieurs zones urbaines directement localisées dans les enveloppes urbaines des communes, s'apparentant ainsi à de la densification de ces espaces.
Règle n°15 ZONES LOGISTIQUES		

Atteindre la non perte nette de biodiversité à horizon 2040

Règle n°16 CONTINUITÉS ECOLOGIQUES	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) met en avant la volonté de la communauté de communes Lauragais Revel Sorézois de mettre en valeur les continuités écologiques du territoire. En effet, dans son AXE 1 « MAINTENIR LE CADRE DE VIE QUALITATIF DU TERRITOIRE LAURAGAIS REVEL SORÉZOIS », la communauté de communes prévoit de : → Préserver les richesses naturelles du territoire (réservoirs de biodiversité, ripisylves, zones humides et pelouses sèches) et assurer le maintien des fonctions animales et végétales (via la préservation des corridors écologiques); → Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, etc.); → Concilier les enjeux de développement touristique et de développement des activités agricoles et forestières avec la préservation de la Trame verte et bleue ; → Maintien de la mosaïque de milieux ouverts, semi-ouverts en bon état de conservation pour la préservation et restauration des continuités écologiques, et notamment en favorisant une agriculture respectueuse des milieux comme support de la TVB ; → Préserver les micro-boisements fragilisés au sein des espaces agricoles de Plaine.	Le projet de PLUi intègre une OAP thématique trame verte et bleue qui décline les principes ou orientations clés visant aussi à valoriser et à renforcer la prise en compte des continuités écologiques du territoire de la communauté de commune Lauragais Revel Sorézois. Les réservoirs de biodiversité de la trame verte identifiés ont été traduits à travers un zonage spécifique NTVB. Les continuités écologiques sont préservées par une trame L151- 23. Les réservoirs de biodiversité milieux ouverts et milieux mixtes de la trame verte et bleue ont été traduits à travers un zonage spécifique ATVB.
Règle n°17 SEQUENCE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER »	Le PADD rappelle la volonté de sauvegarder les espaces de biodiversité : « Assurer la sauvegarde des espaces de biodiversité - Préserver les richesses naturelles du territoire (réservoirs de biodiversité, ripisylves, zones humides et pelouses sèches) et assurer le maintien des fonctions animales et végétales (via la préservation des corridors écologiques); - Préserver la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, etc.); - Concilier les enjeux de développement touristique et de développement des activités agricoles et forestières avec la préservation de la Trame verte et bleue; - Maintien de la mosaïque de milieux ouverts, semi-ouverts en bon état de conservation pour la préservation et restauration des continuités écologiques, et notamment en favorisant une agriculture respectueuse des milieux comme support de la TVB; - Préserver les micro-boisements fragilisés au sein des espaces agricoles de Plaine; - Faciliter le réinvestissement des friches agricoles en vue de limiter le risque incendie. »	L'application de la séquence ERC a été effectuée tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi. L'état initial de l'environnement a permis de déterminer les secteurs concernés par des enjeux environnementaux plus ou moins importants : secteurs de la TVB, secteurs concernés par des risques naturels, technologiques, et des nuisances, etc. Les zones de développement étant susceptible de porter atteinte à l'environnement ont été identifiées et sont traitées dans la présente évaluation environnementale. Différents éléments sont pris en compte dont l'analyse d'incidences potentielles et résiduelles. Cette analyse prend en compte les enjeux environnementaux identifiés sur la zone de développement mais également les résultats des visites de terrain menées et le contexte existant autour des zones.

Règle n°18 MILIEUX AQUATIQUES ET ESPACES	La préservation des milieux aquatiques et des zones humides est intégrée dans le projet de PADD : <i>« Préserver les richesses naturelles du territoire (réservoirs de biodiversité, ripisylves, zones humides et pelouses sèches) et assurer le maintien des fonctions animales et végétales (via la préservation des corridors écologiques) »</i> Les différents éléments de risques relatifs à l'eau ont été également pris en compte dans le PADD : <i>« Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation et en favorisant leur gestion à la source, leur infiltration à la parcelle ou leur réutilisation. »</i> <i>« Assurer une bonne gestion de la ressource en 'eau' »</i>	Le PLUi traduit réglementairement les éléments de la Trame Bleue élaborée lors de la phase d'Etat Initial de l'Environnement afin d'en assurer la préservation. La traduction réglementaire retenue vise à la préservation de la biodiversité et des fonctions écologiques des différents milieux du territoire. Le règlement graphique tient ainsi compte des éléments relatifs aux milieux aquatiques en lien avec l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
La première Région à énergie positive		
Règle n°19 CONSOMMATION ENERGÉTIQUE	Le PADD rappelle les grands principes guidant le territoire dans sa volonté de réduire sa consommation énergétique : <i>« Porter une réflexion sur la réduction de la consommation énergétique</i> <i>- Permettre l'amélioration de la performance énergétique et thermique des bâtiments existants et des nouvelles constructions.</i> <i>- Encourager la construction de bâtiments publics exemplaires en matière de consommation d'énergies</i> <i>- Engager une réflexion autour de l'élaboration d'une Trame Noire et de l'optimisation de l'éclairage au profit de la limitation de la pollution lumineuse et de la réduction des consommations énergétiques. »</i>	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation détient une démarche volontariste de réduction de la consommation énergétique en rappelant les principes bioclimatiques comme principes applicables aux différentes OAP : <i>« Intégrer les principes d'architecture bioclimatique dans la réflexion d'aménagement</i> <i>Une réglementation thermique impose à ce que les nouvelles constructions atteignent des objectifs d'efficacité énergétique. Pour répondre à ces objectifs l'orientation du bâti est primordiale, elle permet de profiter des apports solaires en hiver et de limiter la hausse des températures en été. Il est vivement conseillé une orientation optimale telle que Sud / Sud-Ouest : 50% des ouvertures vers le Sud, 20/30% à l'Ouest, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord. »</i> Des OAP intègrent également un article relatif à l'adaptation au changement climatique précisant des modalités en matière de réglementation thermique pour les nouvelles constructions : <i>« Les nouvelles constructions devront prendre en compte les réglementations thermiques en vigueur pour assurer un confort d'habiter. Les logements veilleront à intégrer un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, ...), exposé à l'Est, au Sud ou à l'Ouest. »</i> Le PLUi œuvre également pour le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle : développement des cheminements doux par le biais des emplacements réservés et des OAP, etc.

Règle n°20
DEVELOPPEMENT DES ENR

Le PADD affiche des éléments forts en matière de transition énergétique par le développement des énergies renouvelables :
« *Concilier le développement des énergies renouvelables et la préservation du patrimoine agricole, paysager et environnemental.*

- *Tendre à une autosuffisance énergétique par l'accueil d'entreprises de production d'énergies vertes.*

- *S'appuyer sur le schéma de développement éolien élaboré par le PNR du Haut Languedoc pour cadrer le développement du parc éolien sur le territoire.*

- *Développer l'implantation des installations solaires photovoltaïques et thermiques en priorisant le déploiement sur les friches industrielles, les anciennes décharges ou gravières, les parkings, les toitures et les lacs artificiels, dans le respect des espaces naturels et agricoles.*

- *Permettre l'implantation d'usines de méthanisation, en limitant les conflits d'usages.*

- *Faciliter le stockage du bois bûche sur l'intercommunalité afin de soutenir cette filière locale, notamment dans la zone du PNRHL.*

- *Encourager le développement de bornes de recharge pour les véhicules électriques sur des lieux stratégiques.*

- *Permettre l'implantation de parcs d'ombrières photovoltaïques sur les parkings en extérieur, en veillant à limiter l'impact paysager. »*

Le règlement écrit du PLUi s'inscrit dans une démarche de transition énergétique au travers de plusieurs éléments forts :

- Le recours aux ENR est autorisé sous conditions :

« *Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :*

- *le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes, etc.*

- *les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.*

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions. »

Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau

Règle n°21 GESTION DE L'EAU

La gestion optimale de la ressource en eau est un élément essentiel du PADD. Elle intègre notamment la question de l'accueil démographique :

« Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement et d'alimentation en eau potable. »

Le document promeut une multitude d'éléments tendant vers une meilleure gestion de cette ressource :

« Assurer une bonne gestion de la ressource en « eau » (eau potable, eaux usées, eaux pluviales)

Concilier les différents usages de l'eau (agriculture, sylviculture, industrie, habitat, tourisme et loisirs) pour garantir l'eau potable à l'ensemble de la population en tenant compte des effets potentiels du changement climatique sur la disponibilité de la ressource :

- **Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement et d'alimentation en eau potable.**

- **Gérer les eaux pluviales à la parcelle pour ne pas concentrer le ruissellement des eaux pluviales en aval, et développer une approche intégrée et alternative de leur gestion, tout en préservant les éléments végétaux au sein des espaces naturels et agricoles (limiter l'érosion des sols).**

- **L'extension de retenues collinaires à vocation agricole existantes ou la création de retenues collinaires à vocation agricole pourront être envisagées, sous réserve de ne pas porter une atteinte préjudiciable à l'équilibre hydrologique, biologique et écologique des bassins versants. Ces retenues devront par ailleurs faire l'objet de mesures d'intégration paysagère et environnementale.**

- **Gérer l'imperméabilisation des sols, en favorisant par exemple la « renaturation » de certains secteurs en centre-ville.**

- **Promouvoir les solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable et plus naturel (îlot de fraîcheur, réutilisation des eaux usées traitées, traitement végétalisé des eaux usées...).**

La gestion de la ressource en eau est également intégrée sur des sujets spécifiques comme l'habitat "Proposer des typologies d'habitat qui correspondent aux besoins des populations actuelles et des ménages souhaitant s'installer sur le territoire [...] Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation et en favorisant leur gestion à la source, leur infiltration à la parcelle ou leur réutilisation.").

Le projet de PLUi priorise un urbanisme en densification ou en extension directe des tissus urbains, permettant un raccord plus facile aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Le règlement écrit précise des obligations en matière d'alimentation des constructions en eau potable et assainissement.

Les outils réglementaires précisent également des périmètres de protection de captage en eau potable.

Le PLUi pousse également au raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales et en cas d'absence de ce réseau, **« les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. »**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent également pleinement la question de la gestion des eaux au travers d'un principe édicté s'appliquant sur les OAP :

« Composer avec l'eau

- **Intégrer la réflexion sur la gestion des eaux pluviales en amont dans tout projet**

[..]

- **Bien choisir les revêtements de sol »**

De plus, les OAP intègrent un article **« Gestion des eaux pluviales »** précisant les modalités de gestion.

Règle n°22 SANTÉ ENVIRONNEMENTALE- MENTALE	L'adaptation aux risques a été pleinement intégré dans la réflexion ayant conduit à l'élaboration du PADD. Cette considération a fait l'objet d'un affichage clair dans le cadre du document auprès de tous les différents risques pouvant exister sur le territoire : « Considérer les risques et nuisances pour un aménagement durable du territoire : - Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques, industriels et naturels - Adapter les choix d'urbanisation, les compositions urbaines des projets et les modes de constructions aux risques naturels et technologiques ; - Considérer les zones les plus contraintes comme des opportunités de valorisation alternative des espaces (paysagères, écologiques, etc.) ; - Garantir la défense incendie des nouvelles opérations ; - Encadrer les implantations liées aux activités susceptibles de générer un risque pour la santé ou l'environnement. »	Le PLUi recense les risques et nuisances recensées dans le cadre de l'Etat Initial de l'Environnement.
Règle n°23 RISQUES	L'adaptation aux risques a été pleinement intégré dans la réflexion ayant conduit à l'élaboration du PADD. Cette considération a fait l'objet d'un affichage clair dans le cadre du document auprès de tous les différents risques pouvant exister sur le territoire : « Considérer les risques et nuisances pour un aménagement durable du territoire : - Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques, industriels et naturels - Adapter les choix d'urbanisation, les compositions urbaines des projets et les modes de constructions aux risques naturels et technologiques ; - Considérer les zones les plus contraintes comme des opportunités de valorisation alternative des espaces (paysagères, écologiques, etc.) ; - Garantir la défense incendie des nouvelles opérations ; - Encadrer les implantations liées aux activités susceptibles de générer un risque pour la santé ou l'environnement. » La perspective du changement climatique est pleinement intégrée au travers de ces éléments et est également rappelé autour du sujet de la gestion de la ressource en eau : « Concilier les différents usages de l'eau (agriculture, sylviculture, industrie, habitat, tourisme et loisirs) pour garantir l'eau potable à l'ensemble de la population en tenant compte des effets potentiels du changement climatique sur la disponibilité de la ressource »	Le PLUi prend des mesures permettant de limiter l'exposition des populations et des biens aux risques naturels existants. Il limite l'imperméabilisation des zones à risque et plus largement du territoire. Il préconise notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les principes applicables aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : « La bonne gestion des eaux pluviales passe d'abord par la recherche de techniques alternatives de gestion de ces eaux pluviales, comme la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, afin de favoriser l'infiltration dans les sols. » Il prend en compte la réglementation actuellement appliquée sur le territoire, et notamment le PPRI du Sor ou encore la CIZI pour les communes de Haute-Garonne concernées. Cet élément ainsi que l'ensemble des risques identifiés sur le territoire (cf. rapport de présentation) ont été pris en compte et ont des incidences sur les choix d'urbanisation se traduisant dans le règlement graphique.

Un littoral vitrine de la résilience		
Règle n°24 STRATEGIE LITTORALE ET MARITIME		
Règle n°25 RECOMPOSITION SPATIALE LITTORALE		
Règle n°26 ECONOMIE BLEUE DURABLE	L'économie bleue souhaite être également développée et particulièrement autour du lac de Saint-Ferréol : <i>« Affirmer le site de Saint-Ferréol comme polarité touristique du territoire »</i> <i>« Structurer et poursuivre la valorisation du site Saint-Ferréol »</i> <i>« Valoriser la Rigole de la Plaine, la Rigole de la Montagne et le lac de Saint-Ferréol ainsi que leurs abords »</i> Ainsi qu'en lien avec les sources du Canal du Midi : <i>« Préserver le patrimoine et le paysage de l'eau et des sources du Canal du Midi (rivière du Sor, Rigole de la Plaine, Rigole de la Montagne, Lac de Saint-Ferréol, Lac des Cammazes, Laudot, etc.) et les enjeux économiques (tourisme, loisirs, agriculture...) qui y sont associés. »</i> <i>« Favoriser les cheminements le long du système du canal du Midi en complément des objectifs paysagers et touristiques »</i>	L'OAP thématique Lac de Saint-Ferréol va en ce sens en définissant quatre grands principes venant renforcer l'économie bleue tout en bâtissant un modèle touristique plus durable : <i>« Organiser l'offre en transports en commun et en stationnement »</i> <i>« Diversifier les mobilités douces autour des pôles" ; "Valoriser et structurer les atouts paysagers du pourtour du lac »</i> <i>« Structurer les offres touristiques et de loisirs selon les ambiances souhaitées »</i>

Réduire la production des déchets avant d'optimiser leur gestion		
Règle n°27 ECONOMIE CIRCULAIRE		Règlementairement, le PLUi n'a pas de levier direct sur la question des déchets. Néanmoins, il participe à la bonne organisation de la filière collecte au travers de son règlement écrit. Des éléments en matière de collecte des déchets ont ainsi été précisés dans le cadre du règlement écrit sur les zones urbaines et à urbaniser : <i>« L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activités.</i> <i>Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.</i>
Règle n°28 CAPACITES D' INCINERATION ET DE STOCKAGE DES DECHETS NON DANGEREUX		Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés. »
Règle n°29 INSTALLATIONS DE STOCKAGE DES DECHETS NON DANGEREUX		Une précision complémentaire a été apportée pour les zones urbaines : <i>« Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales diversifiées devra être définie dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres. »</i>
Règle n°30 ZONES DE CHALANDISE DES INSTALLATIONS		

Règle n°31 STOCKAGE DES DECHETS DANGEREUX	
Règle n°32 SITUATION EXCEPTIONNELLE	

1. Compatibilité entre le PLUi et le PCAET

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du PETR Pays Lauragais a été approuvé le 10 février 2020. Il s'articule autour de finalités :

- Une économie responsable ;
- Le déploiement de l'agriculture du futur ;
- Une facture énergétique maîtrisée ;
- Production d'énergie : des projets diversifiés et maîtrisés par les acteurs du territoire ;
- Le Lauragais, résilient face au changement climatique ;
- Les enjeux air, énergie et climat intégrés à l'aménagement du Lauragais ;
- Des déplacements bas carbone.

Le PLUi s'articule de la façon suivante avec le PCAET :

THEMATIQUE	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE SDAGE
ENR	Favorable à une démarche de transition énergétique, le projet de PLUi, en écho au PCAET, intègre plusieurs éléments forts sur sa stratégie de développement des énergies renouvelables. Il rappelle plusieurs principes clés comme : • L'articulation du développement de ces énergies avec la préservation paysagère, environnementale et agricole ; • Le positionnement des équipements ENR, favorisant les implantations hors sols, dans le respect des espaces agricoles et naturels (et leurs paysages), en priorité sur des secteurs déjà imperméabilisés ou encore sur des espaces inoccupés, sans valeur agronomique ou encore dans un souci de limiter les impacts paysagers. La diversification des produits EnR en permettant l'implantation de parcs ombrières sur les espaces de stationnement extérieurs, le développement éolien ou encore la filière locale sylvicole. La volonté n'étant pas de contraindre le développement de ce type d'infrastructure, aucun zonage notamment sur les espaces agricoles et forestiers n'apportent d'interdiction de projet EnR. Ces projets seront soumis à l'analyse des services instructeurs (CdC ou Etat) qui apprécieront au regard de la viabilité du projet, et des enjeux paysagers et agronomiques associées, leur faisabilité.
Consommations énergétiques liées au résidentiel	Concernant les dispositifs sur constructions (photovoltaïque sur toiture...), leur gestion est gérée également à travers du règlement écrit. La production des énergies renouvelables est autorisée sous conditions afin de limiter leurs impacts paysagers en lien avec les nouvelles constructions (sur toiture/ aux abords). Le PLUi encourage un développement qualitatif de l'urbanisation en matière environnementale et énergétique dans le cadre de son PADD : « Encourager la construction de bâtiments publics exemplaires en matière de consommation d'énergies. » Dans ce sens, le règlement ne contraint que très faiblement les aménagements liés aux performances énergétiques au sein des zones urbaines et à urbaniser. A l'exception de la préservation paysagère et architecturale en lien avec le périmètre des Monuments Historiques ou SPR, le PLUi, à travers son projet réglementaire, souhaite être précurseur dans ce domaine en écho aux prescriptions du SCoT.

**Consommations
énergétiques et
émissions liées
aux transports**

Via les compétences qui lui incombent, le PLUi impulse le déploiement de transports alternatifs à la voiture individuelle. Dans le cadre du PADD, il pousse au développement du co-voiturage, des transports en commun, des déplacements multimodaux ou encore des déplacements doux :

« Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et proposer des alternatives à la voiture individuelle • Aménager des aires de co-voiturage à proximité des secteurs d'habitat et d'infrastructures. • Intégrer des aires multimodales en lien avec les stations de bus existantes ou futures." "Déployer davantage de modes doux, fonctionnels et de loisirs comme support de la biodiversité ordinaire »

Via les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il oriente également le déploiement de mobilités alternatives à l'automobile en positionnant des principes d'aménagement de voies de modes doux dans une réflexion de connecter les équipements, quartiers existants et futurs quartiers entre eux. L'OAP thématique dites « Mobilités » participe à ces ambitions-là en proposant une trame à l'échelle de l'ensemble du territoire pour :

- Structurer des aires de covoiturage stratégiques comme l'aménagement des aires de covoiturage complémentaires le long de la RD622 ;
- Sécuriser des carrefours piétons/trafic routier ;
- Aménagement de chemins piétonniers stratégiques faisant un lien centralités-ZAE-Equipements ;
- Appuyer la réflexion d'un projet de navette (REVEL/SAINT-FERREOL) et de ses arrêts ;
- Aménager de liaisons touristiques sur les sites majeurs ;
- Proposer du mobilier vélos pour faciliter l'usage du cyclotourisme ».

Il s'agira :

- « de faciliter l'intermodalité et l'utilisation des transports collectifs. Possédant une desserte de transports collectifs quotidienne via les lignes Lio, la stratégie de mobilité prévoit des actions de renforcement de l'attractivité des arrêts en développant une politique de services complémentaires en lien avec le déploiement des aires de covoiturage et du réseau piétonnier/cyclable »
- De « Proposer des aménagements annexes qui favorisent l'utilisation de modes doux et l'intermodalité (équiper les espaces publics de parc à vélos, veiller à la qualité paysagère, faciliter l'accès aux aires de covoiturage par exemple). »

SYNTHESE

La résilience du territoire aux effets du changement climatique devient un enjeu pour les territoires même ruraux. Ainsi, de manière transversale, le PLUi prévoit plusieurs mesures visant à favoriser la résilience du territoire :

- La préservation des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue mais également des éléments de nature ordinaire ;
- La pérennisation des espaces agricoles ;
- La limitation de la fragmentation de l'espace et la modération de la consommation foncière ;
- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et le développement des énergies renouvelables ;
- Le développement des mobilités sobres et coordonnées afin de réduire la consommation d'énergies fossiles et les émissions de GES associées ;
- L'atténuation des risques, des nuisances et la préservation de la ressource en eau.

2. Compatibilité entre le PLUi et le SDAGE Adour Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, et des objectifs environnementaux à atteindre pour chaque masse d'eau. Le SDAGE Adour Garonne pour la période 2022-2027 a été adopté le 10 mars 2022.

ORIENTATIONS DU SDAGE	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE SDAGE
ORIENTATION A : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE	Hors champ d'action direct du PLUi
ORIENTATION B : Réduire les pollutions	Le projet de PLUi priorise un urbanisme en densification ou en extension directe des tissus urbains, permettant un raccord plus facile aux réseaux d'assainissement. Il s'attache à imposer un raccordement au réseau d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Le règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux. Le PLUi pousse également au raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales et en cas d'absence de ce réseau, <i>« les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. »</i> De plus, le PLUi prévoit une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du CU pour l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue permettant d'entretenir et préserver la ripisylve. En effet, les corridors rivulaires jouent un rôle de « filtre » vis-à-vis des apports latéraux de polluants provenant des versants agricoles : sédiments fins, azote, phosphore, pesticides... Outre cette trame, les boisements à proximité des cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. En effet, la préservation des fonctions protectrices et épuratrices des corridors rivulaires présente un grand intérêt dans les régions agricoles.

ORIENTATION C :
**Agir pour assurer l'équilibre
quantitatif**

La protection de la ressource en eau est un objectif majeur du PADD du PLUi (Axe 1 Objectif 5 : « Préserver les ressources naturelles et écologiques »).

Elle intègre notamment la question de l'accueil démographique :
« Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement et d'alimentation en eau potable. »

Le PLUi promeut une multitude d'éléments tendant vers une meilleure gestion de cette ressource :

« Assurer une bonne gestion de la ressource en « eau » (eau potable, eaux usées, eaux pluviales)

Concilier les différents usages de l'eau (agriculture, sylviculture, industrie, habitat, tourisme et loisirs) pour garantir l'eau potable à l'ensemble de la population en tenant compte des effets potentiels du changement climatique sur la disponibilité de la ressource :

- *Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement et d'alimentation en eau potable.*

- *Gérer les eaux pluviales à la parcelle pour ne pas concentrer le ruissellement des eaux pluviales en aval, et développer une approche intégrée et alternative de leur gestion, tout en préservant les éléments végétaux au sein des espaces naturels et agricoles (limiter l'érosion des sols).*

- *L'extension de retenues collinaires à vocation agricole existantes ou la création de retenues collinaires à vocation agricole pourront être envisagées, sous réserve de ne pas porter une atteinte préjudiciable à l'équilibre hydrologique, biologique et écologique des bassins versants. Ces retenues devront par ailleurs faire l'objet de mesures d'intégration paysagère et environnementale.*

- *Gérer l'imperméabilisation des sols, en favorisant par exemple la « renaturation » de certains secteurs en centre-ville.*

- *Promouvoir les solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable et plus naturel (îlot de fraîcheur, réutilisation des eaux usées traitées, traitement végétalisé des eaux usées...).* »

La gestion de la ressource en eau est également intégrée sur des sujets spécifiques comme l'habitat "Proposer des typologies d'habitat qui correspondent aux besoins des populations actuelles et des ménages souhaitant s'installer sur le territoire [...] Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation et en favorisant leur gestion à la source, leur infiltration à la parcelle ou leur réutilisation."). Pour cela, plusieurs leviers d'actions ont été mis en place.

Les capacités de la commune à gérer l'assainissement et la distribution en eau potable ont été vérifiées au regard des objectifs de développement.

ORIENTATION D :
Préserver et restaurer les
fonctionnalités des milieux
aquatiques et humides

Le PLUi prévoit une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du CU pour l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue permettant d'entretenir et préserver la ripisylve. Outre cette trame, les boisements à proximité des cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. En effet, la préservation des fonctions protectrices et épuratrices des corridors rivulaires présente un grand intérêt dans les régions agricoles. De plus, les zones humides font l'objet d'une prescription surfacique dans le règlement graphique.

L'imperméabilisation des zones à risque et plus largement du territoire est limitée par le PLUi. Il préconise notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les principes applicables aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« La bonne gestion des eaux pluviales passe d'abord par la recherche de techniques alternatives de gestion de ces eaux pluviales, comme la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, afin de favoriser l'infiltration dans les sols. »

3. Compatibilité entre le PLUi et le SDAGE Rhône Méditerranée

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et dans le respect des principes de la directive cadre sur l'eau et de la loi sur l'eau, et des objectifs environnementaux à atteindre pour chaque masse d'eau. Le SDAGE Adour Garonne pour la période 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022.

ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU SDAGE	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE SDAGE
ORIENTATION FONDAMENTALE 0 : Adaptation au changement climatique	Par ses choix de développement et par l'application de prescriptions strictes, le PLUi s'inscrit pleinement dans la prise en compte du changement climatique. Notamment, le PLU favorise le développement résidentiel par la densification du tissu urbain existant, le renouvellement urbain et la résorption d'une partie de la vacance. Cette volonté permet de mettre en place une stratégie sur la mobilité (transport en commun, modes de déplacement doux, etc.) mais également de limiter la consommation d'espace et l'exposition des populations aux risques naturels identifiés sur le territoire. De plus, le PLU favorise la protection des éléments structurants de sa Trame Verte et Bleue communale, notamment via le biais de son zonage (classement des réservoirs de biodiversité en Atvb ou Ntvb ou identification des corridors écologiques ou des zones humides via l'utilisation de prescriptions graphiques).
ORIENTATION FONDAMENTALE 1 : Prévention	Hors champ d'action direct du PLUi
ORIENTATION FONDAMENTALE 2 : Non dégradation	Les capacités de la commune à gérer l'assainissement et la distribution en eau potable ont été vérifiées au regard des objectifs de développement.
ORIENTATION FONDAMENTALE 3 : Enjeux sociaux et économiques	Hors champ d'action direct du PLUi
ORIENTATION FONDAMENTALE 4 : Gouvernance locale et gestion intégrée des enjeux	Hors champ d'action direct du PLUi
ORIENTATION FONDAMENTALE 5 : Lutte contre les pollutions	Le projet de PLUi priorise un urbanisme en densification ou en extension directe des tissus urbains, permettant un raccord plus facile aux réseaux d'assainissement. Il s'attache à imposer un raccordement au réseau d'assainissement public et/ou collectif dès lors qu'ils existent. Le

	règlement interdit strictement tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux. Le PLUi pousse également au raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales et en cas d'absence de ce réseau, « les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval. » De plus, le PLUi prévoit une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du CU pour l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue permettant d'entretenir et préserver la ripisylve. En effet, les corridors rivulaires jouent un rôle de « filtre » vis-à-vis des apports latéraux de polluants provenant des versants agricoles : sédiments fins, azote, phosphore, pesticides... Outre cette trame, les boisements à proximité des cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. En effet, la préservation des fonctions protectrices et épuratrices des corridors rivulaires présente un grand intérêt dans les régions agricoles
ORIENTATION FONDAMENTALE 6 : Fonctionnement des milieux aquatiques et zones humides	Le PLUi prévoit une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du CU pour l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue permettant d'entretenir et préserver la ripisylve. Outre cette trame, les boisements à proximité des cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. En effet, la préservation des fonctions protectrices et épuratrices des corridors rivulaires présente un grand intérêt dans les régions agricoles. De plus, les zones humides font l'objet d'une prescription surfacique dans le règlement graphique. L'imperméabilisation des zones à risque et plus largement du territoire est limitée par le PLUi. Il préconise notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les principes applicables aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : « La bonne gestion des eaux pluviales passe d'abord par la recherche de techniques alternatives de gestion de ces eaux pluviales, comme la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, afin de favoriser l'infiltration dans les sols. »
ORIENTATION FONDAMENTALE 7 : Equilibre quantitatif	La protection de la ressource en eau est un objectif majeur du PADD du PLUi (Axe 1 Objectif 5 : « Préserver les ressources naturelles et écologiques »). Elle intègre notamment la question de l'accueil démographique : « Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement et d'alimentation en eau potable. » Le PLUi promeut une multitude d'éléments tendant vers une meilleure gestion de cette ressource : « Assurer une bonne gestion de la ressource en « eau » (eau potable, eaux usées, eaux pluviales) Concilier les différents usages de l'eau (agriculture, sylviculture, industrie, habitat, tourisme et loisirs) pour garantir l'eau potable à l'ensemble de la population en tenant compte des effets potentiels du changement climatique sur la disponibilité de la ressource : - Conditionner l'urbanisation aux capacités d'assainissement et d'alimentation en eau potable. - Gérer les eaux pluviales à la parcelle pour ne pas concentrer le ruissellement des eaux pluviales en aval, et développer une approche intégrée et alternative de leur gestion, tout en préservant les éléments

**ORIENTATION
FONDAMENTALE 8 :
Gestion des inondations**

végétaux au sein des espaces naturels et agricoles (limiter l'érosion des sols).

- L'extension de retenues collinaires à vocation agricole existantes ou la création de retenues collinaires à vocation agricole pourront être envisagées, sous réserve de ne pas porter une atteinte préjudiciable à l'équilibre hydrologique, biologique et écologique des bassins versants. Ces retenues devront par ailleurs faire l'objet de mesures d'intégration paysagère et environnementale.

- Gérer l'imperméabilisation des sols, en favorisant par exemple la « renaturation » de certains secteurs en centre-ville.

- Promouvoir les solutions fondées sur la nature afin de rendre l'espace urbain plus perméable et plus naturel (îlot de fraîcheur, réutilisation des eaux usées traitées, traitement végétalisé des eaux usées...). »

La gestion de la ressource en eau est également intégrée sur des sujets spécifiques comme l'habitat "Proposer des typologies d'habitat qui correspondent aux besoins des populations actuelles et des ménages souhaitant s'installer sur le territoire [...] Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation et en favorisant leur gestion à la source, leur infiltration à la parcelle ou leur réutilisation."). Pour cela, plusieurs leviers d'actions ont été mis en place.

Les capacités de la commune à gérer l'assainissement et la distribution en eau potable ont été vérifiées au regard des objectifs de développement.

Le PADD place la considération des risques et nuisances au cœur de sa stratégie d'aménagement. Il vient rappeler le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation face aux risques existants ; risques rappelés à travers la traduction réglementaire et des plans de zonage :

- Les plans de prévention des risques sont reportés sur plan et les règlements sont joints à l'annexe du PLUi. Le zonage prend en compte la réglementation actuellement appliquée sur le territoire, et notamment le PPRI du Sor ou encore la CIZI pour les communes de Haute-Garonne concernées.
- Les zones humides font l'objet d'une prescription surfacique dans le règlement graphique.

L'imperméabilisation des zones à risque et plus largement du territoire est limitée par le PLUi. Il préconise notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les principes applicables aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« La bonne gestion des eaux pluviales passe d'abord par la recherche de techniques alternatives de gestion de ces eaux pluviales, comme la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, afin de favoriser l'infiltration dans les sols. »

4. Compatibilité entre le PLUi et le PGRI Adour Garonne

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est au cœur de la mise en œuvre de la directive inondation. Cet outil stratégique définit, pour 6 ans, à l'échelle de chaque grand bassin (district hydrographique) les priorités en matière de gestion des risques d'inondation. Le PGRI Adour Garonne 2022-2027 a été adopté le 10 mars 2022.

OBJECTIFS DU PGRI	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE PGRI
OBJECTIF 0 : Veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques) ;	Par ses choix de développement et par l'application de prescriptions strictes, le PLUi s'inscrit pleinement dans la prise en compte du changement climatique. Notamment, le PLU favorise le développement résidentiel par la densification du tissu urbain existant, le renouvellement urbain et la résorption d'une partie de la vacance. Cette volonté permet de mettre en place une stratégie sur la mobilité (transport en commun, modes de déplacement doux, etc.) mais également de limiter la consommation d'espace et l'exposition des populations aux risques naturels identifiés sur le territoire. De plus, le PLU favorise la protection des éléments structurants de sa Trame Verte et Bleue communale, notamment via le biais de son zonage (classement des réservoirs de biodiversité en Atvb ou Ntvb ou identification des corridors écologiques ou des zones humides via l'utilisation de prescriptions graphiques).
OBJECTIF 1 : Poursuivre le développement des gouvernances à l'échelle territoriale adaptée, structurée et pérennes	Hors champ d'action direct du PLUi
OBJECTIF 2 : Poursuivre l'amélioration de la connaissance de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés	Hors champ d'action direct du PLUi
OBJECTIF 3 : Poursuivre l'amélioration de la préparation à la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoire sinistrés	Hors champ d'action direct du PLUi

OBJECTIF 4 : Réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires	Le PADD place la considération des risques et nuisances au cœur de sa stratégie d'aménagement. Il vient rappeler le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation face aux risques existants ; risques rappelés à travers la traduction réglementaire et des plans de zonage : • Les plans de prévention des risques sont reportés sur plan et les règlements sont joints à l'annexe du PLUi. Le zonage prend en compte la réglementation actuellement appliquée sur le territoire, et notamment le PPRI du Sor ou encore la CIZI pour les communes de Haute-Garonne concernées. • Les zones humides font l'objet d'une prescription surfacique dans le règlement graphique. L'imperméabilisation des zones à risque et plus largement du territoire est limitée par le PLUi. Il préconise notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les principes applicables aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : <i>« La bonne gestion des eaux pluviales passe d'abord par la recherche de techniques alternatives de gestion de ces eaux pluviales, comme la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, afin de favoriser l'infiltration dans les sols. »</i>
OBJECTIF 5 : Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements	Le PLUi prévoit une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du CU pour l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue permettant d'entretenir et préserver la ripisylve. Outre cette trame, les boisements à proximité des cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. En effet, la préservation des fonctions protectrices et épuratrices des corridors rivulaires présente un grand intérêt dans les régions agricoles. L'imperméabilisation des zones à risque et plus largement du territoire est limitée par le PLUi. Il préconise notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les principes applicables aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : <i>« La bonne gestion des eaux pluviales passe d'abord par la recherche de techniques alternatives de gestion de ces eaux pluviales, comme la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, afin de favoriser l'infiltration dans les sols. »</i>
OBJECTIF 6 : Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions	Hors champ d'action direct du PLUi

5. Compatibilité entre le PLUi et le PGRI Rhône Méditerranée

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est au cœur de la mise en œuvre de la directive inondation. Cet outil stratégique définit, pour 6 ans, à l'échelle de chaque grand bassin (district hydrographique) les priorités en matière de gestion des risques d'inondation. Le PGRI Rhône Méditerranée a été approuvé le 21 mars 2022.

OBJECTIFS DU PGRI	COMPATIBILITÉ ENTRE LE PLUi ET LE PGRI
GRAND OBJECTIF N°1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation	Par ses choix de développement et par l'application de prescriptions strictes, le PLUi s'inscrit pleinement dans la prise en compte du changement climatique. Notamment, le PLUi favorise le développement résidentiel par la densification du tissu urbain existant, le renouvellement urbain et la résorption d'une partie de la vacance. Cette volonté permet de mettre en place une stratégie sur la mobilité (transport en commun, modes de déplacement doux, etc.) mais également de limiter la consommation d'espace et l'exposition des populations aux risques naturels identifiés sur le territoire ; De plus, le PLUi favorise la protection des éléments structurants de sa Trame Verte et Bleue communale, notamment via le biais de son zonage (classement des réservoirs de biodiversité en Atvb ou Ntvb ou identification des corridors écologiques ou des zones humides via l'utilisation de prescriptions graphiques).
GRAND OBJECTIF N°2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Le PLUi prévoit une trame réglementaire au titre de l'article L151-23 du CU pour l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue permettant d'entretenir et préserver la ripisylve. Outre cette trame, les boisements à proximité des cours d'eau bénéficient d'un classement en zone naturelle. En effet, la préservation des fonctions protectrices et épuratrices des corridors rivulaires présente un grand intérêt dans les régions agricoles. De plus, les zones humides font l'objet d'une prescription surfacique dans le règlement graphique. L'imperméabilisation des zones à risque et plus largement du territoire est limitée par le PLUi. Il préconise notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les principes applicables aux Orientations d'Aménagement et de Programmation : <i>« La bonne gestion des eaux pluviales passe d'abord par la recherche de techniques alternatives de gestion de ces eaux pluviales, comme la limitation de l'imperméabilisation des surfaces, afin de favoriser l'infiltration dans les sols. »</i>
GRAND OBJECTIF N°3 : Améliorer la résilience des territoires exposés	Hors champ d'action direct du PLUi

GRAND OBJECTIF N°4 : Organiser les acteurs et les compétences	Hors champ d'action direct du PLUi
GRAND OBJECTIF N°5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation	Hors champ d'action direct du PLUi

7

COMPARAISON ENTRE LES ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME ET LE PLUI INDICATEURS

1. Rappel des documents précédemment en vigueur

Sur le territoire du Lauragais Revel Sorézois :

- 10 communes possèdent un PLU
- 11 communes possèdent une carte communale
- et 7 communes sont en Règlement National de l'Urbanisme.

	PLU	POS	Carte communale	RNU
Arfons			X	
Belleserre			X	
Bélesta-en-Lauragais				X
Blan	X			
Cahuzac			X	
Durfort				X
Garrevaques			X	
Juzes	X			
Le Falga			X	
Les Brunels				X
Les Cammazes				X
Le Vaux				X
Lempaut	X			
Maurens				X
Montégut-Lauragais	X			
Mourvilles-Hautes				X
Montgey			X	
Nogaret	X			
Palleville			X	
Poudis			X	
Puechoursy			X	
Revel	X			
Roumens			X	
Saint-Amancet			X	
Saint-Félix-Lauragais	X			
Saint-Julia	X			
Sorèze	X			
Vaudreuille	X			

2. Evolution entre les anciens documents d'urbanisme et le projet de PLUi

Commune	Pas de changements majeurs	U vers U	U vers AU	N vers N	N vers A	A vers N	A vers A	AU vers U	AU vers UA	constructible vers inconstructible	U vers N	U vers A	AU vers N	AU vers A	inconstructible vers constructible	N vers U	N vers AU	A vers U	A vers AU	TOTAL
ARFONS	4022,6	14,0	0,4	3396,4	611,9					13,9	0,6	13,3			1,7	1,7	0,0			4038,2
BELLESTA EN LAURAGAIS (RNU)																				
BELLESERRE	472,4	14,3		7,2	450,9					7,5	2,0	5,5			0,8	0,8				480,7
BLAN	1268,2	57,1	5,8	0,1	41,1	18,6	1121,5	21,0	3,0	67,7	0,0	9,0	1,0	57,7	8,3	5,8	1,6	1,0	0,0	1344,2
CAHUZAC	548,2	19,7		26,9	501,7					16,6	8,2	8,4			0,5	0,5				565,3
DURFORT (RNU)	0,0																			
FALGA	540,7	6,2		11,8	522,7					0,4		0,4			0,7	0,7				541,8
GARREVAQUES	669,6	24,7		4,2	640,7					13,8		13,8			9,6	9,6				692,9
JUZES	377,6	4,5	0,1	17,0	21,3	2,1	332,0	0,2	0,4	2,3	0,0	1,3		1,0	0,4	0,0		0,3		380,2
LEMPAUT	1384,2	31,2	0,5	97,1	20,1	27,3	1208,0			1,0	0,0	1,0			26,9	1,5		22,7	2,6	1412,1
LES BRUNELS (RNU)																				
LES CAMMAZES (RNU)																				
MAURENS (RNU)																				
MONTÉGUT LAURAGAIS	773,8	27,9	0,0	6,2	81,3	0,4	654,8	0,5	2,6	3,4	0,0	2,1		1,3	2,1	0,2		1,4	0,5	779,3
MONTGEY	979,1	6,6	0,0	41,9	930,7					10,1	2,0	8,1			5,3	4,0	1,3			994,6
MOURVILLES-HAUTES (RNU)																				
NOGARET	398,9	1,9	0,3	8,1	2,0	2,6	382,9	0,9	0,2	0,6		0,0		0,5	1,8			1,7	0,2	401,3
PALLEVILLE	643,9	30,4	1,4	8,4	603,7					2,8		2,8			7,5	7,2	0,3			654,1
POUDIS	445,9	18,1		0,3	427,5					12,3		12,3			5,6	5,6				463,9
PUECHOURSI	355,3	7,0	0,0	9,7	338,5					2,3	0,5	1,9			2,7	2,5	0,3			360,4
REVEL	3454,6	692,2	21,5	216,7	314,0	66,9	2099,6	20,5	23,2	101,9	28,8	57,3		15,8	6,4	3,9	0,0	2,6	0,0	3562,9
ROUMENS	348,4	21,0			327,4					9,5		9,5			1,9	1,9				359,8
SAINT-AMANCET	1214,2	9,1	1,3	663,9	539,9					6,1	0,0	6,1			0,2	0,2	0,0			1220,6
SOREZE	4008,6	195,5	2,3	1950,4	1746,1	0,4	89,0	22,0	2,8	132,6	10,5	52,2	6,5	63,3	39,0	36,0	2,7	0,3		4180,1
ST FELIX LAURAGAIS	5149,4	45,9	1,7	66,2	424,8	129,4	4471,2	7,7	2,7	56,0	2,7	34,8	1,1	17,4	13,1	4,6	0,1	4,5	4,0	5218,5
ST JULIA	1138,2	9,0	0,5	11,4	64,2	10,3	1038,7	4,1		16,4	3,6	4,9	0,7	7,2	0,8	0,8		0,0		1155,3
VAUDREVILLE	1094,9	32,2	0,8	571,3	291,7	50,3	139,3	8,7	0,5	35,5	2,6	6,2	5,8	20,9	8,6	8,6		0,0		1139,1
VAUX (RNU)																				
TOTAL (hors communes en RNU)	29288,7	1268,5	36,6	7115,2	8902,0	308,1	11537,1	85,6	35,4	512,6	61,4	251,0	15,0	185,2	144,0	96,1	6,2	34,4	7,3	29945,3

Pour les communes couvertes par une carte communale avant l'approbation du PLUi, les zones inconstructibles ont été considérées comme des zones N, ce qui explique un reclassement important de zones N en zones A.

8

INDICATEURS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS D'APPLICATION DU PLUI

Le présent chapitre aborde les indicateurs relatifs à l'évaluation des objectifs et dispositions du PLUi.

Thématique – Accueil démographique et habitat

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
I.1.	Développement démographique	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Développement du nombre d'habitants sur le territoire (comparaison selon les recensements)	INSEE RP	Atteindre à l'échelle du territoire un objectif démographique de 25 000 habitants à l'horizon 2032	A chaque évaluation
I.2.	Mise sur le marché de logements	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Calcul de nombre de logements mis sur le marché	INSEE, SITADEL	Respect des objectifs de production de logements et du respect de la répartition selon l'armature : - Revel : environ 1185 logements - Sorèze : environ 288 logements - Saint-Félix Lauragais : Environ 149 logements - Communes rurales : Environ 653 logements	A chaque évaluation
I.3.	Respect des densités de logements par hectare	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Mesure auprès des futures opérations d'urbanisation du nombre de logements à l'hectare	INSEE, SITADEL	Situer les nouvelles opérations autour des fourchettes imposés par le PLUi : → 20 à 30 logements par hectare pour les pôles d'équilibre (Revel); → 15 à 20 logements par hectare pour les pôles de proximité et pôles de proximité secondaires (Sorèze et Saint-Félix-Lauragais); → 12 à 17 logements par hectare pour les secteurs dotés d'un assainissement collectif ; → 8 à 12 logements par hectare pour les secteurs non dotés d'assainissement collectif.	A chaque évaluation
I.4.	Lutte contre la vacance résidentielle	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Addition des opérations de résorptions de la vacance dans la production totale de nouveaux logements	INSEE, SITADEL	A minima 8% des nouveaux logements seront issus de la résorption de la vacance	A chaque évaluation
I.5.	Réduction de la vacance sur les communes les plus touchées	I.3 Revaloriser les centres-bourgs, facteur d'attractivité territoriale	Réalisation d'opérations de sortie de vacance sur les bourgs centres de Revel, Sorèze et Saint-Félix Lauragais	INSEE, SITADEL	Prévoir la sortie d'environ 150 logements de la vacance pour les 10 prochaines années sur les bourgs centres de Revel, Sorèze et Saint-Félix Lauragais	A chaque évaluation
I.6.	Diversification du parc de logements sur les communes pôles	I.2. Un parc de logements attractif et adapté à la diversité des ménages du territoire	Inclusion d'une part de mixité sociale et générationnelle dans les projets des communes pôles	INSEE, SITADEL	Une part de mixité sociale et générationnelle pourra être intégrée aux projets sur les communes pôles (tendre vers 20 % de mixité sociale dans la production neuve de résidences principales, conformément au SCoT).	A chaque évaluation
I.7.	Production de logements sociaux sur les polarités	I.2. Un parc de logements attractif et adapté à la diversité des ménages du territoire	Production de logements sociaux à réaliser	Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS)	Tendre à la création d'environ 300 logements sociaux répartis sur les 3 polarités	A chaque évaluation

Thématique – Consommation foncière

INDICATEUR PROPOSE	OBJECTIF DU PADD	DESCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
II.1. Réduction de la consommation foncière	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Calcul des espaces consommés	Services ADS, Sitadel	S'orienter vers 50% de modération de la consommation foncière pour les 10 prochaines années, comprenant le développement économique (d'ici 2032)	A chaque évaluation
II.2. Production de logements neufs en densification	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Somme totale de la production de logements doit atteindre le minimum fixé par le PLUi	Services ADS, Sitadel, INSEE	Réaliser a minima 15% des logements produits en densification des tissus existants (dents creuses, divisions parcellaires)	A chaque évaluation
II.3. Production de logements dans le tissu urbain	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Somme totale de la production de logements à l'intérieur du tissu urbain (création de logements neufs, sortie de vacance, réhabilitation, densification)	Services ADS, Sitadel	Organiser la densification du tissu urbain existant en orientant à minima 40 % de la production de logements (création de logements neufs, sortie de vacance, réhabilitation, densification) au sein des enveloppes urbaines existantes	A chaque évaluation
II.4. Limitation de l'extension urbaine des hameaux-villages	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Respect de la limitation de 30% d'extension des hameaux-villages tel que défini par le PADD	Services ADS, Sitadel	Limiter l'extension des hameaux-villages de 30 % par rapport au nombre d'habitations existantes	A chaque évaluation
II.5. Limitation de l'extension urbaine pour les autres hameaux et les secteurs d'écarts et d'habitat diffus	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Respect des limitations indiqués sur le PADD	Services ADS, Sitadel	Limiter : → Sur les autres hameaux, les nouvelles constructions sont limitées à la densification et au comblement de dents creuses, → Dans les secteurs d'écarts et d'habitat diffus, ne pas autoriser des constructions entraînant la création d'habitat nouveau et encadrer les extensions et les annexes des constructions existantes	A chaque évaluation
II.6. Réduction de la consommation foncière sur les communes concernées par le PNRHL	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales	Calcul des espaces consommés	Services ADS, Sitadel	Tendre à 50 % de réduction de la consommation foncière ou à minima et d'éviter d'étendre de plus de 13 % les enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du PLUi	A chaque évaluation
II.7. Limitation de la consommation foncière de l'extension des ZAE	II.1. Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité	Limitation et optimisation de la consommation foncière sur les opérations des ZAE présentes sur le territoire	Services ADS, Sitadel	Limiter la consommation d'espace totale pour l'extension des ZAE à 70 hectares	A chaque évaluation

Thématique – Développement économique

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESSCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
III.1.	Déploiement des infrastructures de très haut débit au sein des zones d'activités	II.5. Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et par un accès au numérique de qualité	Permettre aux différentes zones d'activités du territoire de disposer de connexion internet très haut débit via le déploiement de la fibre optique	ARCEP	Offrir une desserte numérique qualitative au sein des zones d'activités (très haut débit)	A chaque évaluation
III.2.	Développement des zones d'activités existantes	II.1. Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité	Nombre de permis de construire accordés sur les zones d'activités	Nombre de permis de construire accordés	Veiller au développement des zones d'activités et veiller à leur remplissage	A chaque évaluation
III.3.	Evolution de l'emploi sur le territoire	II.1. Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité	Ratio habitant-emploi	Ratio habitant/emploi (3,5 Diagnostic), INSEE RP	Permettre a minima le maintien des actifs sur le territoire	A chaque évaluation
III.4.	Maîtrise du développement des activités en dehors des zones d'activités	II.1. Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité	Emprise foncière des extensions des entreprises déjà existantes sur le territoire	Services ADS, Sitadel	Permettre l'extension des entreprises déjà en place sur l'ensemble des communes du territoire, même excentrées, et adapter le foncier à leurs besoins, tout en demeurant sur des objectifs de modération de la consommation foncière	A chaque évaluation

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESSCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
IV.1.	Taux d'équipements de proximité et intermédiaires	II.1. Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité	Taux d'équipements catégorisés comme "de proximité" et "intermédiaire" par commune et par habitant	Diagnostic PLUi ; BPE	Renforcer l'attractivité territoriale en proposant des équipements adaptés	A chaque évaluation
IV.2.	Préservation du commerce sur le territoire	II.1. Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité	Taux d'équipements commerciaux sur le territoire	Diagnostic PLUi ; BPE	Renforcer et préserver le commerce sur le territoire (notamment de proximité en centre-ville/centre-bourg)	A chaque évaluation
IV.3.	Soutien au développement des services médicaux sur le territoire	II.1. Une activité économique structurée autour d'une stratégie commune et des savoir-faire de qualité	Taux d'équipements médicaux sur le territoire et répartition par commune	Diagnostic PLUi ; BPE	Soutenir le développement de services médicaux sur le territoire	A chaque évaluation

Thématique – Tourisme

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESSCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
V.1.	Développement de l'offre de service touristique	II.2 Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse	Développement du nombre d'hébergements touristiques sur le territoire	Office de tourisme 2018 (Diagnostic) : 10 hôtels pour environ 183 chambres ; 27 chambres d'hôtes ; 69 gîtes ; 8 campings ; 3 aires de services pour camping-car et 1 aire d'accueil ; 3 villages de vacances et résidences de tourisme	Compléter et diversifier l'offre de service touristique pour faire du tourisme un secteur économique majeur	A chaque évaluation

Thématique – Numérique

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESSCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
VI.1.	Nombre de foyers raccordés au Très Haut Débit	II.5. Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et par un accès au numérique de qualité	Déploiement du très haut débit sur tout le territoire	ARCEP	Développer et désenclaver sur le plan numérique l'ensemble du territoire	A chaque évaluation

Thématique – Agriculture

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESSCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
VII.1.	Occupation agricole des sols	II.4. Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives	Evolution des surfaces agricoles et des productions liées	Diagnostic agricole du PLUi ; RPG	Quantifier l'évolution des surfaces déclarées comme agricoles de la SAU dans le recensement général agricole	A chaque évaluation
VII.2.	Surfaces des espaces agricoles consommés en vue de l'urbanisation	II.4. Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives	Quantification des espaces agricoles consommés	Diagnostic agricole du PLUi ; RPG	Préserver les espaces agricoles du développement urbain	A chaque évaluation
VII.3.	Surfaces agricoles préservées de l'urbanisation	II.4. Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives	Evaluation des espaces agricoles protégés par un zonage	Diagnostic agricole du PLUi ; RPG	Préserver les espaces agricoles du développement urbain	A chaque évaluation
VII.4.	Nombre d'agriculteurs exploitants	II.4. Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives	Evaluation de l'évolution du nombre d'agriculteurs exploitants sur le territoire	Diagnostic agricole du PLUi ; Recensement agricole	Pérenniser les activités agricoles sur le territoire	A chaque évolution et/ou selon le recensement agricole
VII.5.	Nombre d'exploitations agricoles	II.4. Pérenniser l'agriculture en lui offrant de nouvelles perspectives	Evaluation de l'évolution du nombre d'exploitation agricole sur le territoire	Diagnostic agricole du PLUi ; Recensement agricole	Pérenniser les activités agricoles sur le territoire	A chaque évolution et/ou selon le recensement agricole

Thématique – Biodiversité

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESSCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
VIII.1	Localisation, délimitation et superficie des réservoirs de biodiversité	I.5. Préserver les ressources naturelles et écologiques	Localisation, délimitation et superficie des réservoirs de biodiversité	EIE	Déterminer la compatibilité du projet d'urbanisme avec les réservoirs délimités	A chaque évaluation
VIII.2	Localisation, délimitation et superficie des corridors écologiques	I.5. Préserver les ressources naturelles et écologiques	Localisation, délimitation et superficie des corridors écologiques	EIE	Déterminer la compatibilité du projet d'urbanisme avec principes de corridors	A chaque évaluation
VIII.3	Localisation, traduction et emprise des coupures d'urbanisation	I.5. Préserver les ressources naturelles et écologiques	Localisation, traduction et emprise des coupures d'urbanisation	EIE	Déterminer la compatibilité du projet d'urbanisme avec les principes de coupures d'urbanisation	A chaque évaluation

Thématique – Paysage

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
IX.1.	Intégration architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales I.3. Revaloriser les centres-bourgs, facteur d'attractivité territoriale	Evaluation de la qualité architecturale et paysagère des nouveaux bâtiments selon les éléments fixés dans le cadre du PADD, du règlement écrit et des OAP		Promouvoir des formes urbaines cohérentes avec le paysage urbain existant permettant de donner une image harmonieuse du territoire	A chaque évaluation
IX.2.	Intégration de coupures urbaines et d'espaces tampons	I.1. Un développement urbain organisé, qui préserve les spécificités communales I.3. Revaloriser les centres-bourgs, facteur d'attractivité territoriale I.4. Le grand paysage comme valeur ajoutée	Evaluation de l'intégration de coupures urbaines et d'espaces tampons		Préserver des espaces tampons à proximité des espaces urbanisés	A chaque évaluation

Thématique – Ressource en eau

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
X.1	Evolution des prélèvements d'eau pour l'AEP, l'irrigation et l'industrie	I.5. Préserver les ressources naturelles et écologiques	Quantification des évolutions de prélèvement d'eau et leur qualification		Identifier les évolutions des prélèvements d'eau et tendre vers une diminution de leur quantité	A chaque évaluation
X.2.	Développement de systèmes de gestion des eaux pluviales et de ruissellement	I.5. Préserver les ressources naturelles et écologiques	Déploiement de systèmes de gestion des eaux pluviales et de ruissellement sur les nouveaux projets d'aménagement et de construction		Déploiement de systèmes de gestion des eaux pluviales et de ruissellement sur les nouveaux projets d'aménagement et de construction	A chaque évaluation

Thématique – Risques

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
XI.1.	Limitation de l'imperméabilisation des sols	I.5. Préserver les ressources naturelles et écologiques	Limitation de l'imperméabilisation des sols		Assurer des projets urbains limitant l'imperméabilisation des sols	A chaque évaluation
XI.2.	Nombre de projets réalisés dans les secteurs à risque	I.5. Préserver les ressources naturelles et écologiques	Nombre de projets réalisés dans les secteurs à risque		Déterminer le nombre de projets réalisés dans les secteurs à risque et in fine l'exposition des populations aux différents risques existants et identifiés	A chaque évaluation

Thématique – Energies

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
--------------------	--	------------------	------------	---------------------------------	----------------------	-------------

XII.1	Production d'électricité d'origine renouvelable	II.3. Tendre vers une autonomie énergétique du territoire	Développement des énergies renouvelables et notamment de l'énergie solaire sur le territoire		Soutenir la transition énergétique par la production d'énergies renouvelables	A chaque évaluation
XII.2.	Nombre de logements réhabilités sur le plan thermique	II.3. Tendre vers une autonomie énergétique du territoire	Réalisation d'opérations de réhabilitation de logements		Permettre l'amélioration de la performance énergétique et thermique des bâtiments existants, lutter contre la précarité énergétique	A chaque évaluation

Thématique – Mobilités

INDICATEUR PROPOSE		OBJECTIF DU PADD	DESSCRIPTIF	ETAT 0 ET/OU SOURCE DE L'ETAT 0	OBJECTIF A ATTEINDRE	PERIODICITE
XIII.1	Réduction de la dépendance à l'automobile pour les trajets quotidiens	II.5. Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et par un accès au numérique de qualité	Réduction de la part de l'automobile dans les moyens de transport utilisés pour se rendre au travail	Déplacement domicile-travail : 83,6% en voiture en 2015 (Diagnostic, INSEE RP)	Réduire la dépendance du territoire à l'automobile et promouvoir d'autres mobilités	A chaque évaluation
XIII.2	Développement des transports alternatifs à la voiture	II.5. Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et par un accès au numérique de qualité	Développement du nombre d'aires de co-voiturage sur le territoire	Aucune aire de co-voiturage sur le territoire (Diagnostic)	Aménager des aires de co-voiturage à proximité des secteurs d'habitat et d'infrastructures	A chaque évaluation
XIII.3	Développement des circuits et itinéraires doux	II.2 Développer l'attractivité du territoire en mobilisant une économie touristique porteuse II.5. Connecter le territoire par des offres de transports diversifiées et par un accès au numérique de qualité	Développement des linéaires de pistes cyclables et de cheminements doux		Développer les circuits et itinéraires doux (cyclables et pédestres).	A chaque évaluation
XIII.4	Développement des bornes de recharge électrique	II.3. Tendre vers une autonomie énergétique du territoire	Développement des bornes de recharge électrique sur le territoire afin de décarboner les mobilités automobiles et réduire les coûts de déplacement		Encourager le développement de bornes de recharge pour les véhicules électriques sur des lieux stratégiques	A chaque évaluation

