



SCOT

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
SYNDICAT MIXTE DU PAYS
DU SUD TOULOUSAIN

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

DOO 7

Document **approuvé**
29 OCTOBRE 2012



SOMMAIRE

Préambule : le D00 3

Chapitre 1 : Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030 8

Se doter d'un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent 9

Adapter l'accueil démographique aux capacités du territoire 12

Chapitre 2 : Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures 14

Préserver le maillage écologique des espaces naturels, milieux et habitats 15

Valoriser les espaces agricoles et développer une agriculture de qualité 21

Protéger et mettre en valeur la qualité du paysage 23

Mieux gérer et économiser les ressources 26

Garantir la santé publique : prévenir les risques, diminuer les nuisances et pollutions 30

Chapitre 3 : Conforter l'autonomie économique du territoire 32

Développer l'emploi et une économie pérenne 33

Développer et organiser l'économie du territoire 34

Renforcer les filières économiques porteuses 40

Lutter contre l'évasion commerciale 42

Chapitre 4 : Assurer une urbanisation durable pour tous 46

Répondre aux besoins en matière de logements 47

Agir pour une urbanisation durable et maîtrisée 50

Irriguer le territoire de services et d'équipements de qualité 52

Chapitre 5 : Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout 54

Favoriser et développer les modes de transports alternatifs à l'automobile afin de limiter les pollutions et les gaz à effet de serre 55

Poursuivre l'amélioration du maillage routier du territoire 58

Intégrer les déplacements et l'accessibilité au cœur des politiques d'aménagement 60

Annexes 62

Recueil cartographique du DAC (Document d'Aménagement Commercial) 69

Que retrouve-t-on dans le DOO ?

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) traduit par des orientations les objectifs et principes d'aménagement et de développement durables qui sont exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Répondant aux exigences des articles L. 122-1-4 à L.122-1-10 du Code de l'Urbanisme :

Le document d'orientations et d'objectifs doit obligatoirement :

- déterminer les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- définir les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- définir les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement ;
- déterminer les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers ;
- déterminer les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger ;
- préciser les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en état des continuités écologiques ;
- arrêter les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui peuvent être ventilés par secteur géographique ;
- préciser les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent ;
- définir les grands projets d'équipements et de services ;
- définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs ;
- préciser :
 - √ les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;
 - √ les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ;
- définir les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements ;
- définir les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs ;
- préciser les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports collectifs et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti ;
- comprendre un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code du commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire. Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, de fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

Le DOO peut également :

- définir la localisation ou la délimitation des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger ;
- déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs ;
- imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :
 - √ l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.111-4 ;
 - √ la réalisation d'une étude d'impact prévue par l'article L.122-1-4 du code de l'environnement ;
 - √ la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées ;
- définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter :
 - √ soit des performances énergétiques et environnementales renforcées ;
 - √ soit des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électronique ;
- définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation ;
- dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur en dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;
- sous réserve de justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction ;
- par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu ;
- préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :
 - √ les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents locaux d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;
 - √ les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents locaux d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer.

Quels documents doivent être compatibles avec le SCoT, notamment avec le DOO ?

En ce qui concerne le territoire du SCOT Sud Toulousain, et en l'état actuel de la réglementation, doivent être compatibles avec le SCOT et, le cas échéant, avec ses schémas de secteur :

- les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- les plans de déplacements urbains (PDU) ;
- les schémas de développement commercial (SDC) ;
- les plans d'Occupation des Sols (POS), les plans locaux d'urbanisme (PLU et PLUi) et les cartes communales ;
- les plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ;
- les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- les opérations foncières et les opérations d'aménagement suivantes :
 - √ les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé (ZAD) ;
 - √ les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
 - √ les lotissements, les remembrements réalisés par des associations foncières urbaines (AFU) et les constructions soumises à autorisations de plus de 5 000 m² de SHON ;
 - √ la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant ;
- les autorisations d'exploitation commerciales définies à l'article L. 752-1 du Code de Commerce ;
- les créations, extensions ou réouvertures des établissements de spectacles cinématographiques définis aux articles L. 212-7 et L. 212 8 du Code du cinéma et de l'image animée.

Comment les orientations vont-elles s'imposer au territoire ?

Le présent Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations :

P1 PRESCRIPTIONS : Ce sont des mesures qui précisent la mise en œuvre des orientations du SCOT en étant directement opposables aux documents de rang inférieur : qu'il s'agisse des documents d'urbanisme (cartes communales, POS-PLU) ou de plans et programmes thématiques (PLH, PDU ...). L'opposabilité de ces prescriptions s'apprécie de deux manières suivant le degré de précision des orientations :

- le plus souvent en termes de compatibilité, ce qui signifie le respect des orientations du SCOT en repre-

nant et adaptant « l'esprit » de ces orientations dans les documents de rang inférieur ;

- plus exceptionnellement en termes de conformité, ce qui sous-entend un respect strict et à « la lettre » d'orientations du SCOT qui auront été définies avec précisions. Ce cas s'applique aux espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger localisés précisément dans le document graphique du DOO. Il en va de même pour le périmètre des Zones d'Aménagement Commercial.

R1 RECOMMANDATIONS : Elles sont des mesures incitatives qui faciliteront la mise en application des objectifs du PADD mais qui n'ont pas de caractère opposable. Il s'agit :

- soit de mesures qui ne relèvent pas du domaine d'application et d'opposabilité d'un SCOT ;
- soit de propositions et suggestions qui pourraient être mises en application dans les documents de rang inférieur, mais qui restent de nature optionnelle.

Un suivi continu du SCoT

Conformément à l'article L. 122-14 du Code de l'urbanisme, les résultats de l'application du SCoT en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace et d'implantation commerciale seront analysés dans un délai maximum de 6 ans.

Cette analyse sera communiquée au public et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement mentionnée à l'article L. 121-12..

L'évaluation environnementale précise les indicateurs qui seront élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du schéma prévue à l'article L. 122-14, notamment en ce qui concerne l'environnement.

Comment sont organisées les orientations du présent DDO ?

CHAPITRE 1 Organiser un développement équilibré à l'horizon 2030

Ce chapitre détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement.

Il détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

CHAPITRE 2 Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures

Ce chapitre détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger.

Il détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Il définit la localisation ou la délimitation des espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger.

Il précise les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en état des continuités écologiques.

Il définit les principes de valorisation des paysages et de prévention des risques.

CHAPITRE 3 Conforter l'autonomie économique du territoire

Ce chapitre détermine les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres-villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports collectifs et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti.

Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du Code du Commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.

Il définit les conditions de mise en valeur des entrées de ville.

CHAPITRE 4

Assurer une urbanisation durable pour tous

Ce chapitre définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé, les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme et de l'aménagement et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux.

Il arrête les objectifs chiffrés de consommation économique de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il définit les grands projets d'équipements et de services.

Il définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

Il précise les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis par commune, les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existants public ou privé.

CHAPITRE 5 :

Promouvoir une mobilité pour tous, une accessibilité à tout

Ce chapitre définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements.

Il précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent.

Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

ANNEXES

Estimation de la situation de chaque commune au 01/01/2010

Cette annexe précise pour chaque commune le point de référence en termes de population, de logements et de logements sociaux à la date du 01/01/2010. Les objectifs du SCoT sont établis à partir des points de référence de cette annexe.

Index synthétique des prescriptions et recommandations

Cette annexe répertorie l'ensemble des prescriptions et recommandations du SCoT.

Les modalités de mise en œuvre du SCOT

Cette partie du DOO affiche la volonté du territoire de se doter de moyens tiers ou ultérieurs qui permettront une mise en œuvre effective des objectifs du SCOT. Il s'agit de modalités de mise en œuvre qui n'ont pas valeur de prescription. Il s'agit de recommandations.

RECUEIL CARTOGRAPHIQUE

valant Document d'Aménagement Commercial

Le recueil cartographique comprend, pour chaque Zone d'Aménagement Commerciale identifiée dans le SCoT :

- ses principales caractéristiques ;
- ses conditions ou recommandations d'implantations ;
- sa délimitation cartographique.



CHAPITRE 1

ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ À L'HORIZON 2030

Se doter d'un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent

RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

- Créer de véritables bassins de vie dans le territoire
- Renforcer les 4 pôles d'équilibre qui polarisent les 4 bassins de vie du territoire
- Compléter cette organisation par des pôles de services
- Maîtriser l'urbanisation et définir des coupures d'urbanisation
- Maintenir un développement pérenne dans les autres communes

P1 Le modèle de développement du SCOT entend favoriser le renforcement des **bassins de vie**, afin de développer leur autonomie et de structurer le territoire. En effet, le bassin de vie est constitué d'un ensemble de communes dans lequel les habitants réalisent leurs principaux déplacements afin de satisfaire leurs besoins en termes d'emplois, de services commerciaux et de services publics.

Plus précisément, le modèle de développement prévoit une organisation qui se compose de 4 bassins de vie :

- le bassin de vie d'Auterive, comprenant 19 communes,

- le bassin de vie de Carbonne, comprenant 32 communes,
- le bassin de vie de Cazères, comprenant 30 communes,
- le bassin de vie de Rieumes, comprenant 18 communes.

Le modèle de développement s'appuie sur une organisation multipolaire répondant à la spécificité territoriale de chaque bassin de vie. Ainsi, chacun d'eux s'appuie sur plusieurs pôles.

P2 Le SCOT identifie les **pôles d'équilibre** comme les pôles urbains majeurs de chaque bassin de vie. En effet, un pôle d'équilibre est composé d'une commune ou de plusieurs communes agglomérées qui structurent davantage le territoire de chaque bassin de vie et sont le support privilégié de la croissance urbaine sous tous ses aspects.

Ainsi, ces pôles animent les bassins de vie périurbains avec des équipements et services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants. Cette offre de gamme intermédiaire est confortée et renforcée de manière à rapprocher des habitants du territoire. L'attractivité des pôles d'équilibre est également renforcée par l'amélioration de la desserte en transports collectifs et l'émergence de pôles d'échanges, le développement de l'emploi et la diversification de l'offre d'habitat. Le rayonnement de ces pôles passe aussi par la promotion d'un urbanisme arti-

culé avec l'offre en transports en commun, plus dense, innovant et qualitatif (par exemple : nouvelles bastides, quartiers HQE, quartiers gares ...).

Le pôle d'équilibre de Rieumes est considéré comme « émergent » par le SCOT. Ses modalités de développement sont particulières avec d'abord une phase de consolidation jusqu'à 2020 et la mise en œuvre d'une offre de transports en commun performante puis une phase d'accélération¹.

Les pôles d'équilibre sont repérés sur la carte de synthèse. Il s'agit de :

- bassin de vie d'Auterive : Auterive ;
- bassin de vie de Carbonne : Carbonne (et Marquefave) ;
- bassin de vie de Cazères : Cazères (et Palaminy, Couladère) ;
- bassin de vie de Rieumes : Rieumes (pôle d'équilibre émergent).

¹ Cf. P10

P3 Le modèle de développement complète l'organisation du territoire de chaque bassin de vie par l'identification de **pôles de services**. Ces communes constituent des relais locaux de l'armature urbaine, contribuant à la création d'un « territoire des proximités ». Elles complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de

tous les habitants, offre améliorée en transports collectifs. Les pôles de services sont repérés sur la carte de synthèse². Il s'agit de :

- Bassin de vie d'Auterive : Cintegabelle et Le Vernet (et Venerque et Lagardelle) ;
- Bassin de vie de Carbonne : Noé (et Longages) / Montesquieu-Volvestre / Rieux-Volvestre ;
- Bassin de vie de Cazères : Le Fousseret ;
- Bassin de vie de Rieumes : Bérat / Le Lherm.

P4 Les communes non définies comme pôle d'équilibre ou de services ont pour objectif de maîtriser davantage leur développement sans pour autant porter atteinte au maintien de leur niveau actuel d'équipements et de services afin de

garantir leur pérennité. Territoires de projets possédant des espaces naturels et agricoles à valoriser, elles ont un objectif de développement mesuré, s'appuyant sur le principe de structuration des territoires en bassins de vie.

P5 Le modèle territorial de développement et d'aménagement s'inscrit dans un **cadre général de protection et de valorisation des éléments naturels, agricoles, forestiers et paysagers**.

Sur l'ensemble du territoire, les documents d'urbanisme mettent en œuvre des orientations de **développement urbain mesuré** avec une prise en compte forte des enjeux environnementaux et de qualité de l'urbanisation comme contrepartie à une constructibilité éventuelle. Le principe de cette orientation est que l'urbanisation nouvelle pour l'habitat est envisageable uniquement en continuité des noyaux villageois existants ou au sein des hameaux identifiés par le SCOT³ et selon les modalités définies ci-après. Les formes d'urbanisation linéaires sont limitées.

Cette orientation est complétée par un objectif de consommation maximum de foncier pour l'habitat à l'horizon 2030 pour chaque commune⁴.

De même, le SCOT établit un objectif maximum de construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 pour chaque commune⁵ réparti de la manière suivante :

- au minimum, environ 80 % dans ou en continuité des noyaux villageois ;
- au maximum, environ 20 % dans les hameaux.

Cette répartition peut être adaptée en cas de hameau extensible.

Le principe de développement mesuré s'applique de la manière suivante selon la typologie de chaque hameau, déterminée dans le document graphique n°1 du DOO :

• les hameaux extensibles : il s'agit de regroupements importants d'habitations existantes où un développement peut être envisagé. Le développement se réalise d'abord préférentiellement au sein de l'espace déjà urbanisé (densification) puis en extension dans une limite d'environ 1/3 de sa surface actuelle et en limitant les développements linéaires.

• les hameaux à maîtriser : il s'agit de regroupements d'habitations existantes où un développement mesuré peut être envisagé mais uniquement au sein de l'espace déjà urbanisé (densification). Le développement se réalise au sein de l'emprise du hameau existant.

Dans les secteurs non-situés en continuité des noyaux villageois existants ou hors des hameaux identifiés par le SCOT, la constructibilité est limitée aux exceptions déjà offertes par la législation et par la réglementation nationale en vigueur.

Plusieurs autres orientations définies ci-après permettent une plus grande maîtrise de l'urbanisation voire la création de coupures d'urbanisation⁶.

Dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme, les prescriptions présentées ci-avant sont mises en œuvre lors de l'élaboration d'un premier document d'urbanisme. Dans ce cas particulier et sous réserve d'une justification d'ordre urbanistique, géographique ou paysager, le choix d'un autre noyau villageois à développer que celui indiqué dans le document graphique n°1 du DOO peut être envisagé.

P6 Des **coupures d'urbanisation** sont repérées par le DOO afin de lutter contre l'étalement urbain autour des noyaux villageois et contre l'urbanisation linéaire le long des routes structurantes. Dans ces coupures d'urbanisation, les documents d'urba-

nisme mettent en œuvre des modalités de protection stricte limitant l'urbanisation sauf exception ponctuelle dans les secteurs déjà urbanisés et sous réserve de regrouper les accès à la voirie. Ces protections doivent permettre de préserver dans les coupures d'urbanisation l'ensemble

² Cf. Carte p. 11.

³ Cf. Document graphique n°1 du DOO.

⁴ Cf. P58 et Document graphique n°1 du DOO.

⁵ Cf. P51.

⁶ Cf. P6