



### Contexte territorial

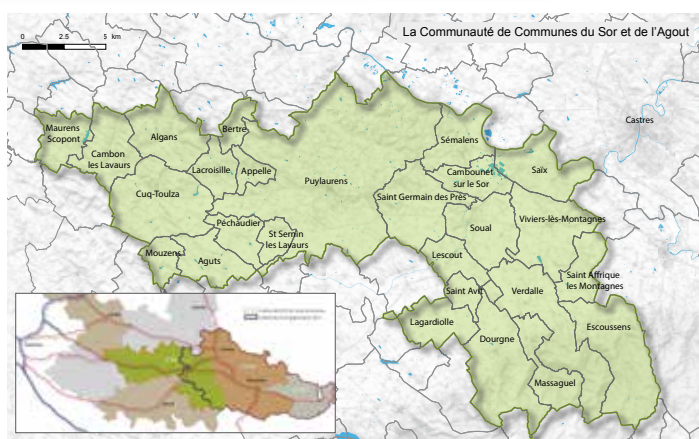
Le territoire intercommunal se situe au centre géographique de la nouvelle région Occitanie (fusion Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon), à l'Ouest du département du Tarn, à proximité de Castres, et à une cinquantaine de kilomètres de Toulouse.

Il regroupe 26 communes : Aguts, Algans-Lastens, Appelle, Bertre, Cambon-lès-Lavaur, Cambounet-sur-le-Sor, Cuq-Toulza, Dourgne, Escoussens, Lacroisille, Lagardiolle, Lescout, Massaguel, Maurens-Scopont, Mouzens, Péchaudier, Saint-Affrique-lès-Montagnes, Saint-Avit, Saint-Germain-des-Prés, Saint-Sernin-lès-Lavaur, Saix, Sémalens, Soual, Verdalle et Viviers-lès-Montagnes.

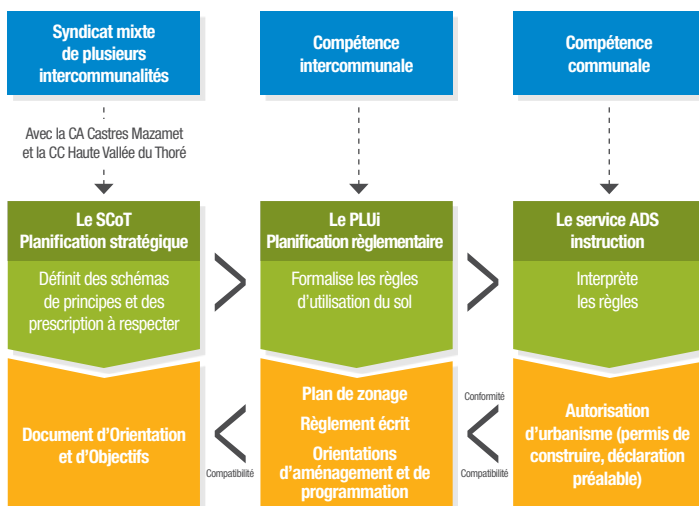
La Communauté de Communes du Sor et de l'Agout (CCSA) est membre du syndicat du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) d'Autan et de Cocagne, qui regroupe 49 communes, réparties en 3 intercommunalités. Ce syndicat est chargé d'élaborer le « SCoT » : document de référence qui précise les orientations et objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme à l'échelle d'un territoire élargi.

Un premier SCoT a été approuvé en 2011 et concerne un périmètre plus réduit (seulement 9 communes à l'Est de la CCSA). Ce document est actuellement en cours de révision de manière à s'appliquer sur l'ensemble du périmètre de la CCSA et à prendre en compte les évolutions législatives récentes en matière d'urbanisme.

Le PLU intercommunal de la communauté de communes a donc l'obligation d'être compatible avec le SCoT actuellement en vigueur et a vocation à s'inscrire dans les orientations du futur SCoT actuellement en cours de définition.



### Les 3 temps de l'urbanisme



Pour plus d'information sur le SCoT Autan et Cocagne, rendez-vous sur le site [www.scot-autan-cocagne.fr](http://www.scot-autan-cocagne.fr)

### PLUi : mode d'emploi & objectifs

**S'inscrire dans la démarche « projet de territoire »** démarrée dès 2013 avec l'extension du périmètre de la CCSA à 26 communes. La volonté majeure de cette réflexion est de proposer « Une offre qualifiée dans l'aire métropolitaine » en portant une attention particulière à la dimension « santé/bien-être ». Fin 2015, un document a été rédigé et validé par les élus, recueillant des données et des analyses permettant de proposer des pistes d'actions à court, moyen et long terme. Ce document est le document de référence stratégique de la CCSA et de son territoire pour les 15 prochaines années. Le document ne reste néanmoins pas figé et peut évoluer en fonction des problématiques et des enjeux constatés sur le territoire. Pour cela, l'ambition et les objectifs du projet de territoire doivent être retranscrits dans le PLUi.

**S'inscrire dans des objectifs de développement durable** en prenant en compte, non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement sur l'ensemble du territoire.

#### Pour les habitants

Le PLUi :

- détermine les règles de construction à partir desquelles les autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...) sont instruites ;
- fixe l'emplacement des futures zones constructibles, voiries et équipements publics ;
- institue des protections (milieu naturel, patrimoine bâti).

**Construire un document de référence commun** permettant de maîtriser et de mettre en cohérence la politique de développement du territoire communautaire. Ce document a vocation à s'articuler en plusieurs phases, dont le diagnostic, le PADD et la traduction réglementaire (zonage, règlement, Orientation d'Aménagement et de Programmation).



#### LE DIAGNOSTIC

Conçu comme une photographie dynamique du territoire, le diagnostic dresse un état des lieux de la communauté de communes sur les thématiques de l'habitat, du développement économique, des déplacements, de l'environnement, etc.

#### LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi, expose les objectifs de développement fixés par la communauté de communes pour les années à venir.

#### LE RÈGLEMENT, LE ZONAGE ET LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Ce n'est qu'après avoir défini et retenu un projet d'aménagement que la traduction réglementaire est engagée. Celle-ci permet alors de définir, pour chaque secteur de la communauté de commune, une vocation et un règlement adapté. Sur certains quartiers ou secteurs, les OAP exposent, notamment à travers des schémas de principe, la manière de les mettre en valeur, de les réhabiliter, de les restructurer ou de les aménager.

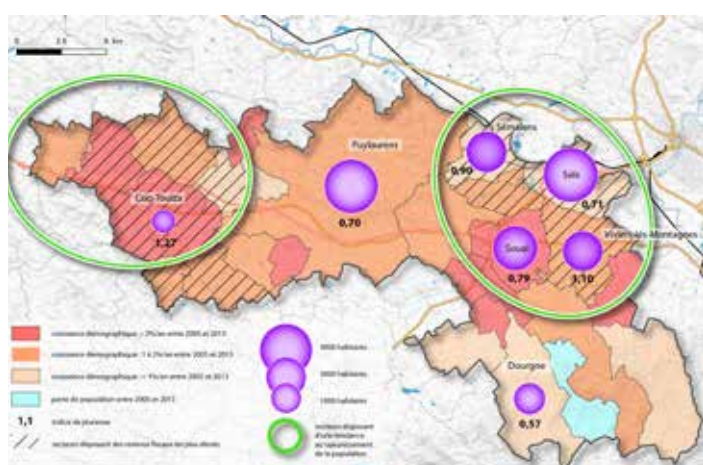


Pour plus d'information, rendez-vous sur le site [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr) ou écrivez-nous à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)



### DIAGNOSTIC TERRITORIAL

#### Les dynamiques démographiques



#### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Maintien de la dynamique démographique croissante sur le territoire
- Renouvellement démographique des secteurs connaissant des tendances démographiques plus fragiles
- Renouvellement de la population active et accueil de jeunes actifs sur le territoire
- Adaptation au phénomène de vieillissement et à la baisse du nombre de personnes par ménage (logements, équipements, services à la personne, etc.)

**22 584**  
Nombre d'habitants en 2013

**23 %**  
Part des ménages ne comportant qu'une seule personne (20 % en 1999) (**33 % dans le Tarn et 34 % en France**)

**2,47**  
Nombre moyen de personnes dans chaque foyer (2,58 en 2005) (**2,19 dans le Tarn et 2,24 en France**)

**74 %**  
Part des ménages correspondant à des familles (78 % en 1999) (**65 % dans le Tarn et 63 % en France**)

**0,93**  
Indice de jeunesse\* en 2012 qui témoigne d'un vieillissement mesuré de la population en comparaison avec le département du Tarn (**0,72 en 2012**)

\*L'indice de jeunesse est égal au rapport entre le nombre d'habitants de moins de 20 ans et le nombre d'habitants de plus de 60 ans

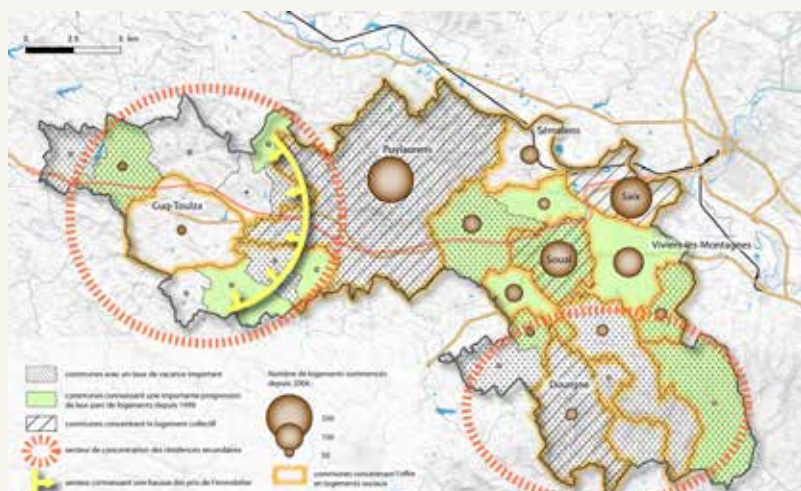
**30%**  
Part de la croissance démographique du territoire localisée sur les seules communes de Puylaurens, Soual et Viviers-les-Montagnes entre 1999 et 2013

**+ 2 474**  
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2005 et 2013, soit un taux de croissance annuel moyen de + 1,5 %. En cas de poursuite de cette tendance, le territoire pourrait compter près de 27 000 habitants en 2025.

#### Les dynamiques de l'habitat

#### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Développement d'une offre de logements répondant à l'attractivité du territoire et anticipation de la mise en place future de l'autoroute
- Maîtrise du développement urbain dans une logique de modération de la consommation d'espace
- Arrêt de l'augmentation du nombre de logements vacants
- Développement de formes urbaines et de types de logements plus diversifiés.
- Rééquilibrage des tailles de logements en fonction de la composition des ménages.
- Développement du parc social sur le territoire
- Accueil des gens du voyage.



**10 709**  
Nombre de logements en 2013

**165**  
Nombre de logements commencés chaque année entre 2004 et 2013

**991**  
Nombre de logements inoccupés en 2013 soit, 9,3 % du parc total (**10,1 % dans le Tarn et 7,7 % en France**)

**268**  
Nombre de logements inoccupés supplémentaires entre 2005 et 2013

**91%**  
Part des maisons dans le parc total de logements (**79 % dans le Tarn et 56 % en France**)

**76%**  
Part des propriétaires en 2013 (**67 % dans le Tarn et 58 % en France**)

#### Transports et mobilités

#### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Coordination et développement des mobilités alternatives à l'usage individuel de la voiture (bus, covoiturage, modes doux, intermodalité)
- Anticipation des effets du projet d'autoroute Toulouse - Castres
- Maîtrise des déplacements domicile-travail (lien entre développement économique et développement résidentiel)



**88,9%**  
Part des actifs qui utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail

**12**  
Nombre de communes traversées par le projet autoroutier Toulouse-Castres

**3 171**  
la différence entre le nombre d'actifs entrant et sortant du territoire (quotidiennement **5 422 actifs** sortent du territoire pour travailler contre **2 251 actifs** qui viennent de l'extérieur pour travailler sur le territoire)

**3 678**  
Nombre d'actifs résidant et travaillant sur le territoire

**2 804**  
Nombre d'actifs résidant sur le territoire et travaillant sur Castres

**4**  
Nombre d'aires de covoiturage

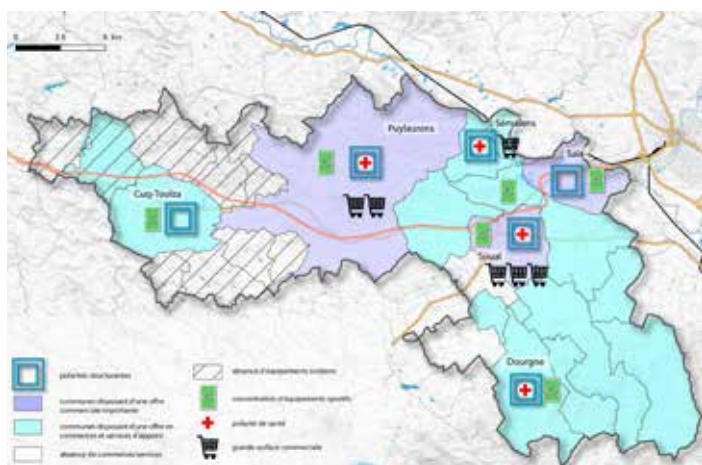


Pour plus d'information, rendez-vous sur le site [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr) ou écrivez-nous à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)



### DIAGNOSTIC TERRITORIAL

#### L'offre en équipements et services



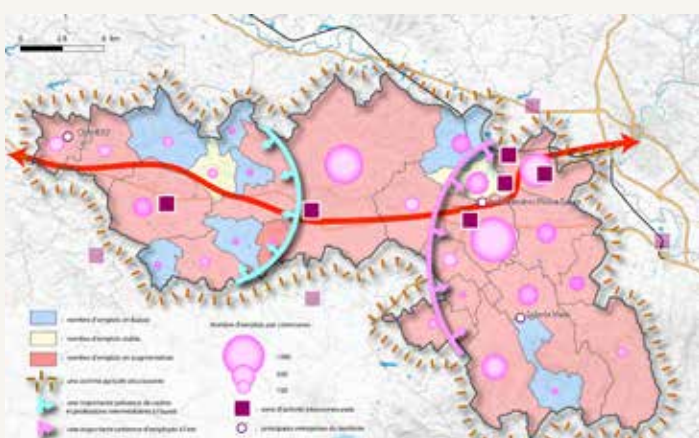
##### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Développement d'une offre de services et d'équipements** adaptée aux nouveaux besoins de la population (services de santé et à destination des personnes âgées notamment)
- Concentration de l'offre en équipements et services** au sein des polarités du territoire, en s'appuyant sur la commune de Cuq-Toulza à l'ouest pour développer l'offre en équipements et services sur ce secteur
- Rééquilibrage de l'offre de services et d'équipements** sur l'ensemble du territoire pour limiter les temps de trajet des ménages habitant l'ouest de la CCSA et éviter une fracture territoriale est/ouest

#### Emplois et activités économiques

##### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Développement de filières économiques innovantes** en lien avec les spécificités économiques du territoire : éco-construction, agriculture, industrie agroalimentaire, tourisme, etc.
- Stratégie foncière en matière de développement économique** et hiérarchie entre les zones en lien avec le schéma intercommunal des infrastructures économiques infra économiques et le projet d'autoroute Toulouse-Castres
- Développement de l'emploi présentiel** afin de limiter l'effet de « résidentialisation » induite par le développement de l'agglomération castraise
- Maintien et diversification de l'activité agricole** (agro-tourisme, filières courtes, vente directe, etc.)



**5 678**  
Nombre  
d'emplois en  
2012

**11**  
Nombre  
d'établissements  
de plus de 50  
salariés

**3,9**  
Nombre  
d'habitants pour  
un emploi en  
2012 (**2,9 à  
l'échelle du Tarn**)

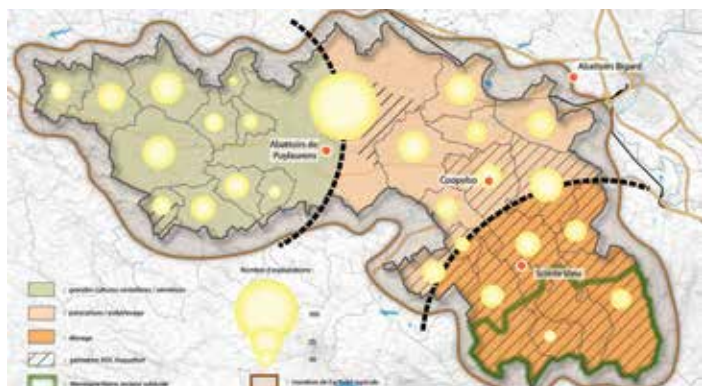
**1 235**  
Nombre  
d'emplois  
supplémentaires  
entre 1999 et  
2012

**78 %**  
Part des  
établissements ne  
comptant aucun  
salarié (**71 %  
dans le Tarn**)

**2 324**  
Nombre  
d'établissements  
économiques en  
2014

**10 248**  
Nombre d'actifs  
en 2012

#### Zoom sur l'activité agricole



##### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Diversification des activités agricoles** en terme de production (agriculture biologique, maraichage, ...) de commercialisation (vente directe, AMAP, ...) et en lien avec l'agrotourisme (gîtes à la ferme, fermes pédagogiques, haras, ...)
- Préservation des terres agricoles**

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Sor et Agout, une attention particulière est portée à l'activité agricole compte tenu de l'importance de ce pilier local (économie, occupation de l'espace, entretien des paysages, biodiversité). Un diagnostic agricole est élaboré en concertation avec les exploitants agricoles à travers :

- Des réunions d'échanges
- Des questionnaires
- Une mobilisation sur chaque commune d'élus et référents agricoles ayant une très bonne connaissance locale de l'activité agricole.

**Transmission, reprise et implantation de nouvelles exploitations agricoles ;**

**Promotion des synergies locales** en lien avec l'industrie agro-alimentaire ;

**442**  
Nombre d'exploitations  
agricoles en 2010

**116**  
Nombre d'exploitations agricoles ayant  
disparues entre 2000 et 2010

**705**  
Nombre total d'emplois  
dans l'agriculture

**53 ha**  
Surface Agricole Utile moyenne  
(SAU) par exploitation en 2010

**1 159 ha**  
Surface agricole utile disparue entre 2000 et 2010  
Surface agricole utile disparue sur la Communauté de  
Communes entre 2000 et 2010 (23 386 ha en 2010)

**62%**  
Part de la superficie totale de la CCSA  
occupée par des terres agricoles

**150**  
Nombre d'entreprises (hors exploitations) qui  
dépendent directement de l'agriculture



Pour plus d'information, rendez-vous sur le site [www.communautesoragout.fr](http://www.communautesoragout.fr)  
ou écrivez-nous à [concertation.plui@communautesoragout.fr](mailto:concertation.plui@communautesoragout.fr)

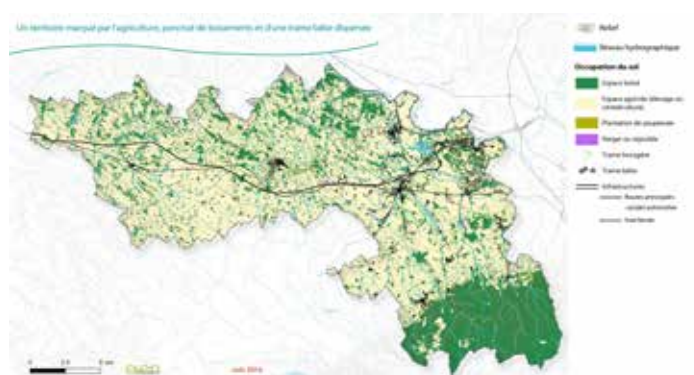


### ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

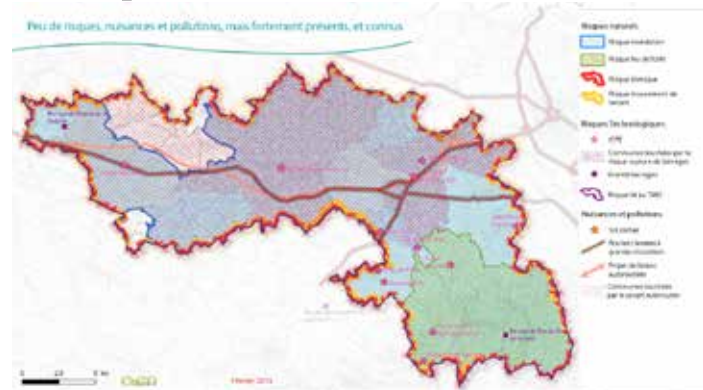
#### Paysages & patrimoines

##### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Préservation et mise en valeur du patrimoine paysager et des vues du territoire
- Préservation et poursuite de la mise en valeur du patrimoine bâti, porteur de l'identité du territoire
- Adaptation du développement des bourgs en lien avec le relief et dans la continuité des formes architecturales et urbaines existantes
- Maitrise du développement urbain et de la pression foncière sur les terres naturelles et agricoles, en particulier dans la plaine à proximité de Castres, ainsi que du étalement urbain diffus, en prenant en compte le caractère historique de l'urbanisation dispersée.



#### Risques & nuisances



##### Enjeux identifiés par le diagnostic

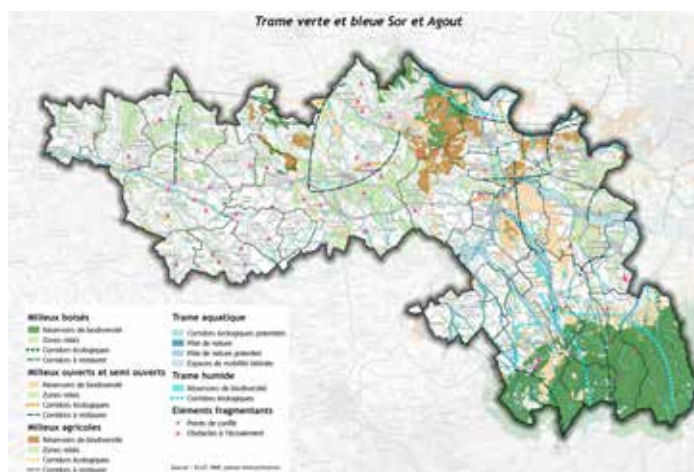
- Adaptation du territoire à ses contraintes naturelles et en particulier aux risques d'inondation (protection des champs d'expansion des crues, des zones humides, de la végétation rivulaire...)
- Adaptation des choix de développement au niveau de connaissance du risque de mouvement de terrain lié aux cavités
- Préservation du caractère calme du territoire (peu de nuisances sonores et un projet d'autoroute qui pourrait compromettre ce caractère)

#### Ressource en eau

##### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Préservation de la ressource en eau, dans sa globalité
- Existence d'éléments de la Trame Verte et Bleue utiles et sur lesquels il est possible de s'appuyer pour réduire les fuites de polluants vers les milieux aquatiques superficiels ou souterrains (bandes enherbées, ripisylves, ...)
- Engagement de la collectivité et de la profession agricole dans réduction de la pression sur la ressource en eau
- Finalisation (obligatoire) de la protection des captages présents sur le territoire
- Maintien d'une quantité d'eau suffisante afin de garantir tous les usages sur le territoire, et particulièrement l'alimentation en eau potable et les besoins pour l'activité agricole
- Raccordement à l'assainissement collectif des constructions proches des stations d'épuration existantes, notamment celles sous-chargées

#### Biodiversité & milieux naturels



##### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Maintien des réservoirs et des continuités de biodiversité remarquables et ordinaires
- Préservation des boisements de toutes tailles (sources de corridors ou de réservoirs de biodiversité)
- Rétablissement des mosaïques bocagères le long des différents cours d'eau et des continuités dans la traversée des zones humides
- Recherche d'une conciliation entre besoins d'urbanisation et préservation des espèces d'intérêts communautaires

#### Energies, déchets & ressources minières

##### Enjeux identifiés par le diagnostic

- Poursuite de la réduction de la consommation d'énergie dans l'aménagement en intervenant sur la rénovation du parc de logements existants afin de limiter la précarité énergétique
- Travail sur les mobilités en rapprochant les nouvelles zones d'habitations des centralités et de leurs fonctions diverses (commerces, équipements, services)
- Encouragement au développement des énergies renouvelables

