



*Liberté • Égalité • Fraternité*  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU TARN

Direction départementale des territoires  
Service connaissance des territoires et urbanisme  
Pôle urbanisme / Bureau doctrine urbanisme  
19, rue de Ciron  
81013 ALBI cedex 09  
téléphone : 0.581.275.910  
télécopie : 0.581.275.006  
e-mail : stephane.bonnaud@tarn.gouv.fr

---

# **Communauté de communes Lautrécois-Pays d'Agout**

## **Élaboration du PLUi**

---

### **Porter à connaissance et enjeux identifiés**

---

#### **0 – Synthèse et principaux enjeux et objectifs identifiés par l'État**

---



### **1 - Propos préliminaires**

L'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Lautrécois-Pays d'Agout devra s'effectuer dans le respect des prescriptions des différents documents de planification existants. Il devra notamment, en l'absence d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) intégrateur, être compatible ou prendre en compte le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021, le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) du bassin versant de la rivière Agout et le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Midi-Pyrénées.

La cohérence du projet doit s'exprimer, au regard du développement durable, par la complémentarité entre les différents espaces (urbains et ruraux) qui structurent ce territoire et au travers des synergies avec les orientations des SCoT et PLU communaux et intercommunaux périphériques approuvés ou en cours d'approbation.

La transition énergétique et écologique devra être au cœur du projet d'élaboration du PLUi et ce dernier pourra prendre notamment en considération le plan climat-énergie territorial (PCET) du département.

### **2 – Les enjeux**

Les enjeux présentés ci-après sont liés et transversaux. Ils ne sont pas hiérarchisés et doivent être appréhendés les-uns avec les-autres.

**Enjeu n° 1 – Concilier le développement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

**Enjeu n° 2 – Adapter le développement de l'urbanisation pour répondre aux besoins des populations dans une logique de développement durable**

**Enjeu n° 3 – Préserver les milieux et les paysages des effets de l'urbanisation**

**Enjeu n° 4 – Assurer un développement économique pérenne s'appuyant sur les ressources du territoire**

## **Enjeu n°1**

### **Concilier le développement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**

#### **Les principaux constats**

Le territoire de la communauté de communes du Laurécois-Pays d'Agout est rural avec 70 % de terres agricoles et 10 % de forêt.

Sa population, bien que vieillissante en zone rurale, est en augmentation (+2 500 habitants en 15 ans) grâce à l'attractivité migratoire, en particulier des jeunes ménages avec enfants notamment du Castrais et du Vaurais.

Le territoire se caractérise par une urbanisation diffuse avec une logique en tache d'huile dans les zones péri-urbaines à proximité de Castres, Lavaur et Réalmont ainsi que le long des vallées de l'Agout et du Dadou.

Les documents de planification actuels disposent d'un potentiel de zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) élevé (environ 500 ha).

La surface moyenne des terrains est de 2 773 m<sup>2</sup> entre 2001 et 2015 et la consommation de foncier pour l'urbanisation représente 22 ha par an depuis 15 ans.

Le marché locatif privé est actif et dynamique le long de l'axe Castres-Lautrec-Graulhet et dans l'ouest du territoire en raison du desserrement de l'agglomération castraise et du Vaurais.

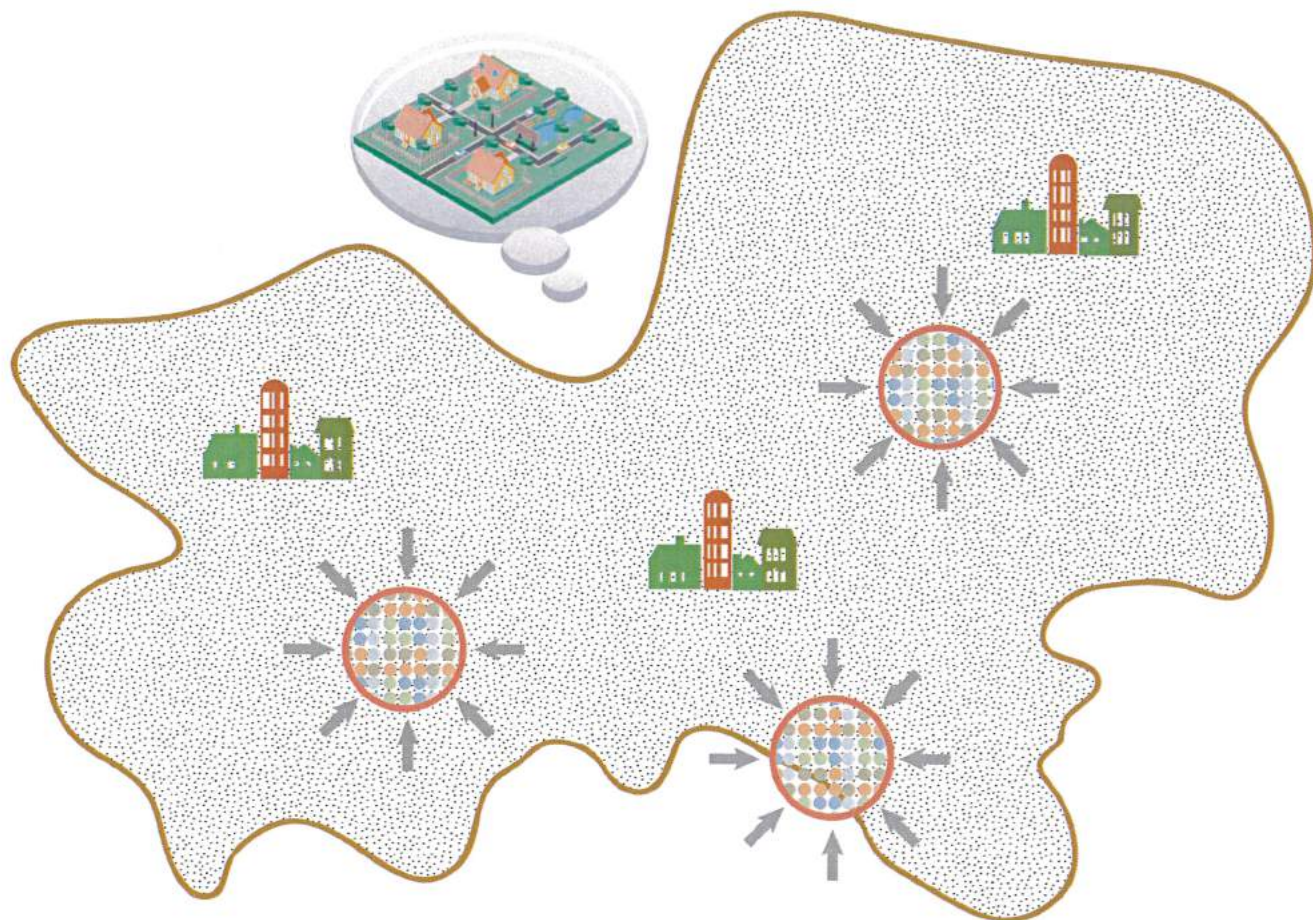
Le territoire compte 3 polarités principales avec Lautrec, Saint-Paul-Cap-de-Joux/Damiatte et Vielmur-sur-Agout disposant d'une offre de services dits de base (commerces de bouche, médecin, pharmacie, service postal et bancaire...).

52 % du parc de logements privés est antérieur à 1974 dont 40 % a été construit avant la première guerre mondiale. Depuis 2000, l'essentiel de la construction a été du pavillonnaire composant 25 % du parc total de logements.

#### **Les attendus de l'État**

1. Pérenniser Lautrec, Saint-Paul-Cap-de Joux/Damiatte et Vielmur-sur-Agout comme pôle en termes d'équipements et de services tout en veillant à un développement équilibré des territoires entre l'est et l'ouest.
2. Privilégier, notamment sur les 3 polarités principales du territoire, le développement des centres bourgs existants, proches des équipements et services, en comblant les dents creuses, en luttant contre la vacance et en favorisant la rénovation du parc ancien et énergivore.
3. Limiter fortement la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en luttant contre l'étalement des hameaux et le mitage des territoires, particulièrement sur les communes de Lautrec, Fiac et Viterbe au nord, Vielmur-sur-Agout et Cuq au sud.
4. Garantir une maîtrise de l'organisation de l'urbanisation et de la forme urbaine en ayant une réflexion collective sur l'aménagement des zones à urbaniser.
5. Diversifier l'offre de logements pour répondre d'une part à la pression péri-urbaine et d'autre part au vieillissement de la population, notamment en zone rurale.

## Concilier le développement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers



Pérenniser Lautrec, Saint-Paul-Cap-de-Joux et Vielmur-sur-Agout comme pôle en terme d'équipements et de services tout en veillant à un développement équilibré des territoires entre l'est et l'ouest.



Privilégier, notamment sur les 3 polarités du territoire, le développement des centres bourgs existants, proches des équipements et services, en comblant les dents creuses, en luttant contre la vacance et en favorisant la rénovation du parc ancien et énergivore.



Limiter fortement la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers en luttant contre l'étalement des hameaux et le mitage particulièrement sur les communes de Lautrec, Fiac et Viterbe au nord, Vielmur-sur-Agout et Cuq au sud.



Garantir une maîtrise de l'organisation de l'urbanisation et de la forme urbaine en ayant une réflexion collective sur l'aménagement des zones à urbaniser.



Diversifier l'offre de logements pour répondre d'une part à la pression périurbaine et d'autre part au vieillissement de la population notamment en zone rurale.

## **Enjeu n°2**

### **Adapter le développement de l'urbanisation pour répondre aux besoins des populations dans une logique de développement durable**

#### **Les principaux constats**

L'alimentation en eau potable se fait à partir de la nappe de l'Agout ainsi qu'à partir des barrages de Razisses, de la Bancalié et des Cammazes.

Le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) Vielmur/Saint-Paul, qui assure la distribution de l'eau sur l'ouest du territoire, connaît depuis de nombreuses années des difficultés de production et de qualité d'eau en raison de la concurrence avec l'irrigation et des problématiques de nitrates, notamment dans les zones vulnérables.

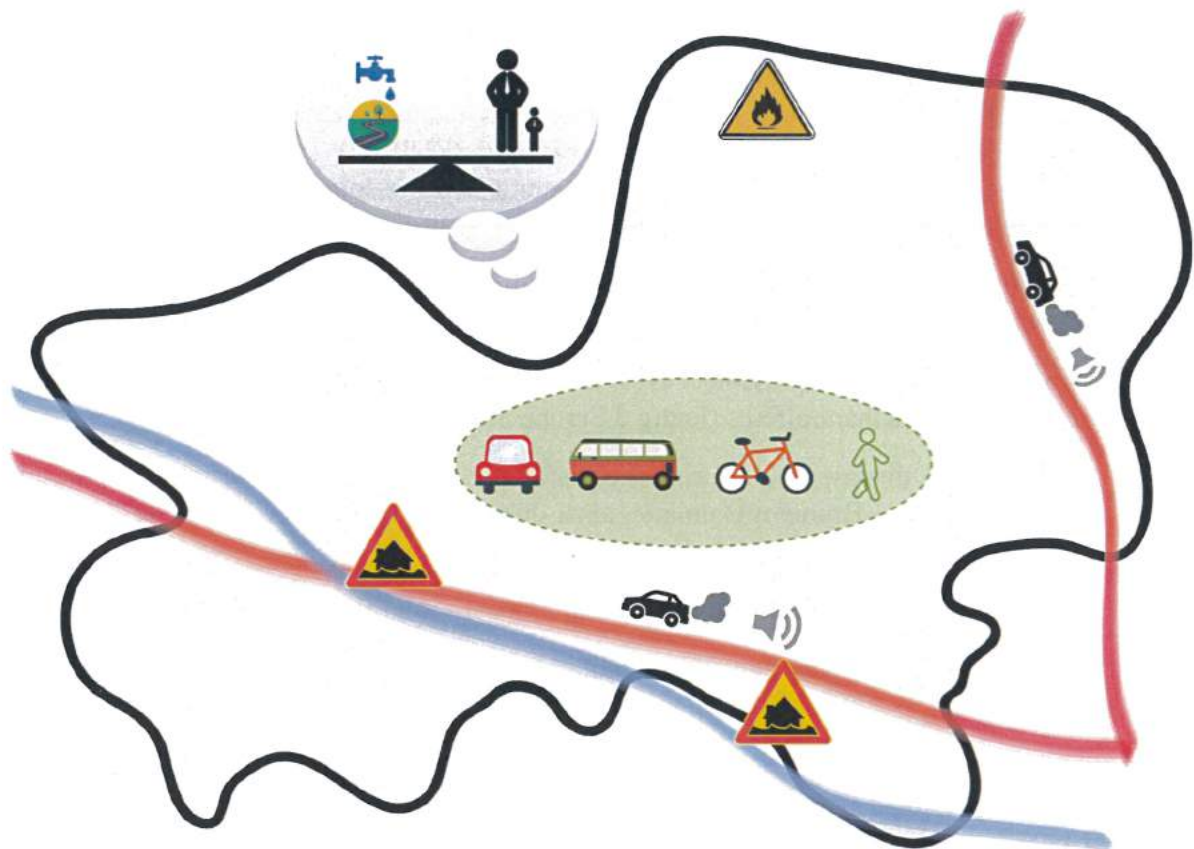
La majorité des déplacements s'effectue en voiture individuelle. L'offre de transports en commun est peu présente dans le rural isolé.

Les principaux risques naturels sont liés au risque d'inondation par la rivière Agout et ses affluents et, dans une moindre mesure, par le Dadou. Le territoire est couvert, notamment, par les plans de prévention des risques inondation (PPRi) de l'Agout Aval et du Dadou et le PPR technologique "EPC France" à Montdragon.

#### **Les attendus de l'État**

1. Analyser les capacités de développement du territoire en fonction des infrastructures (assainissement, eau potable, voirie...) afin d'en tenir compte dans les hypothèses d'accueil de nouvelles populations.
2. Permettre au plus grand nombre d'accéder à des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle avec notamment la mise en place de liaisons douces jusqu'aux services et équipements de proximité.
3. Prendre en compte les nuisances générées par les infrastructures de transports terrestres et limiter la vulnérabilité des personnes et des biens au regard du risque naturel inondation, notamment sur Damiatte et Vielmur-sur-Agout, et du risque technologique à Montdragon.

## Adapter le développement de l'urbanisation pour répondre aux besoins des populations dans une logique de développement durable



Analyser les capacités de développement du territoire en fonction des infrastructures afin d'en tenir compte dans les hypothèses d'accueil de nouvelles populations



Permettre au plus grand nombre d'accéder à des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle avec notamment la mise en place de liaisons douces jusqu'aux services et équipements de proximité.



Prendre en compte les nuisances générées par les infrastructures de transports terrestres et limiter la vulnérabilité des personnes et des biens au regard des risques naturels inondations notamment sur Damiatte et Vielmur-sur-Agout et technologiques à Montdragon.

## **Enjeu n°3**

### **Préserver les milieux et les paysages des effets de l'urbanisation**

#### **Les principaux constats**

Le territoire dispose d'un riche réservoir de biodiversité, en particulier dans la vallée de l'Agout et du Dadou. Il comprend de nombreux sites naturels remarquables : des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sur les communes de Damiatte, Lautrec, Cabanès, Serviès, ..., un site Natura 2000 le long de l'Agout, des espaces naturels sensibles à Montdragon, Saint-Julien-du-Puy et Saint-Genest-de-Contest.

Les trames vertes et bleues, définies au niveau régional par le SRCE, sont présentes sur l'ensemble du territoire.

La faune est bien représentée avec de nombreuses espèces protégées : des batraciens, des odonates et des mammifères (loutre d'Europe notamment).

Le territoire dispose d'un patrimoine historique à protéger avec le moulin de Lautrec ou le pigeonnier de la Brunié à Damiatte, ainsi qu'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur la commune de Lautrec.

L'urbanisation linéaire et le mitage ont un impact visuel fort sur le paysage.

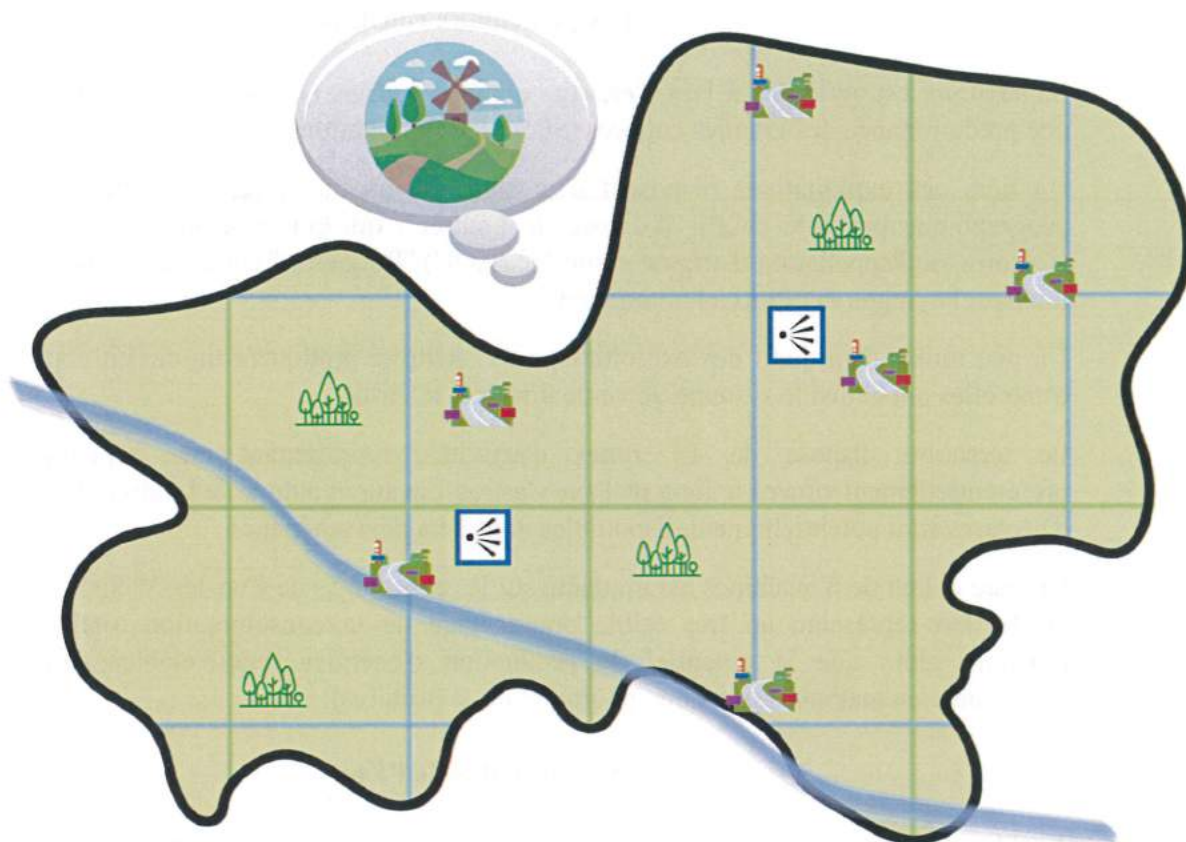
Les entrées de village sont peu qualitatives, en particulier à Vielmur-sur-Agout, Serviès et Vénès.

#### **Les attendus de l'État**

1. Préserver la biodiversité et les espaces naturels en prenant en compte le site Natura 2000, les ZNIEFF, les zones humides et les espaces naturels sensibles existants et décliner au niveau du territoire les trames vertes et bleues identifiées dans le SRCE.
2. Identifier les secteurs sensibles et remarquables à protéger. Une attention particulière sera portée sur les points et les axes de vue à préserver sur les routes ou les crêtes (situation de co-visibilité avec le moulin de Lautrec ou le pigeonnier de Damiatte par exemple), ainsi que sur les implantations de haies et d'arbres dans les espaces de plaines agricoles et en bordure des bourgs et des hameaux.
3. Analyser les possibilités d'intervenir sur la qualité des entrées de villages avec des orientations d'aménagements précises en particulier pour les espaces publics.



## Préserver les milieux et les paysages des effets de l'urbanisation



Préserver la biodiversité et les espaces naturels, en prenant en compte le site Natura 2000, les ZNIEFF, les zones humides et les espaces naturels sensibles existants et décliner au niveau du territoire les trames vertes et bleues identifiées dans le SRCE.



Identifier les secteurs sensibles et remarquables à protéger. Une attention particulière sera portée sur les points et les axes de vue à préserver sur les routes ou les crêtes ainsi que sur les implantations de haies et des arbres notamment dans les espaces de plaines agricoles, et en bordure des bourgs et des hameaux.



Analyser les possibilités d'intervenir sur la qualité des entrées de villages avec des orientations d'aménagements précises en particulier pour les espaces publics.

## **Enjeu n°4**

### **Assurer un développement économique pérenne s'appuyant sur les ressources du territoire**

#### **Les principaux constats**

Le territoire est agricole : à l'est, l'élevage ovins et caprins (11 % des exploitations), à l'ouest, une prédominance des grandes cultures (50 % des exploitations).

Un tiers des exploitations disposent d'un signe de qualité avec, en particulier, l'indication géographique protégée (IGP) "Ail rose de Lautrec", qui concerne toutes les communes du territoire, ou l'appellation d'origine contrôlée (AOC) "Roquefort" sur les communes de Brousse, Lautrec, Peyregoux et Pratviel notamment.

Un peu moins d'un quart des exploitations du territoire pratiquent un circuit court dont 90 % d'entr'elles ont choisi le système de vente directe à la ferme.

Le territoire dispose de 15 zones d'activités, représentant une centaine d'hectares, préférentiellement situées le long de l'axe Castres-Lavaur et autour de Lautrec. Une quarantaine d'hectares sont potentiellement disponibles dont 8 ha déjà aménagés.

Un parc éolien de 6 machines est implanté sur les communes de Cuq-les-Vielmur et Serviès. La production représente un très faible pourcentage de la consommation totale d'énergie du territoire alors que le potentiel de production d'énergies renouvelables reste important, notamment en méthanisation et en photovoltaïque (toitures).

#### **Les attendus de l'État**

1. Identifier les terres ayant une forte valeur agronomique en vue de les préserver de l'urbanisation. L'agriculture, véritable atout de ce territoire, doit faire l'objet d'une attention toute particulière pour permettre son développement.
2. Préserver les terres agricoles afin de favoriser notamment le développement des circuits de proximité et les filières biologiques dans le pourtour des zones habitées.
3. Construire une stratégie de développement économique tenant compte de l'offre existante, en intégrant le potentiel offert par les quatre polarités périphériques de Lavaur, Castres, Graulhet et Réalmont.
4. Promouvoir le développement des énergies renouvelables pour valoriser le potentiel énergétique du territoire (éolien, photovoltaïque et méthanisation) dans le respect des grands paysages.

## Assurer un développement économique pérenne s'appuyant sur les ressources du territoire



Identifier les terres ayant une forte valeur agronomique en vue de les préserver de l'urbanisation. L'agriculture, véritable atout de ce territoire, doit faire l'objet d'une attention toute particulière pour permettre son développement.



Préserver les terres agricoles afin de favoriser notamment le développement des circuits de proximité et les filières biologiques dans le pourtour des zones habitées.



Construire une stratégie de développement économique tenant compte de l'offre existante, en intégrant le potentiel offert par les quatre polarités périphériques de Lavaur, Castres, Graulhet et Réalmont.




Promouvoir le développement des énergies renouvelables pour valoriser le potentiel énergétique du territoire (éolien, photovoltaïque et méthanisation) dans le respect des grands paysages.

## CARTE DES ENJEUX PAYSAGERS - PLUI Lautrecois et Pays d'Agout :

Des enjeux et des dynamiques qui appellent un renforcement des liens entre chaque entité paysagère, afin de conforter la valorisation et la découverte des richesses du patrimoine naturel ou bâti


### LEGENDE

-  3 entités paysagères majeures : Vallée de l'Agout, Lautrecois, couloir Albi-Castres
-  Assurer des liens de transitions entre entité paysagère (circuits touristiques, routes vélos, randonnées, aires de pique-nique, équiport autre)
-  Mettre à profit les dynamiques routières pour développer un réseau de découverte des paysages et du patrimoine

-  Conforter le rayonnement de Lautreac en :
  - Renforçant la lisière urbaine Est (marquage par du végétal, plantations d'alignement, chemins...)
  - Maintenant la couronne agricole Est
  - Valorisant les liens entre le centre historique et les circuits touristiques (voie verte...)
  - Traitant de manière qualitative les entrées...
  - Appliquant les règles architecturales au bâti
  - Organisant le développement Ouest du bourg



Maintenir les perspectives visuelles emblématiques depuis les principaux axes de communication (notamment "Lautrecois et plaine de l'Agout")

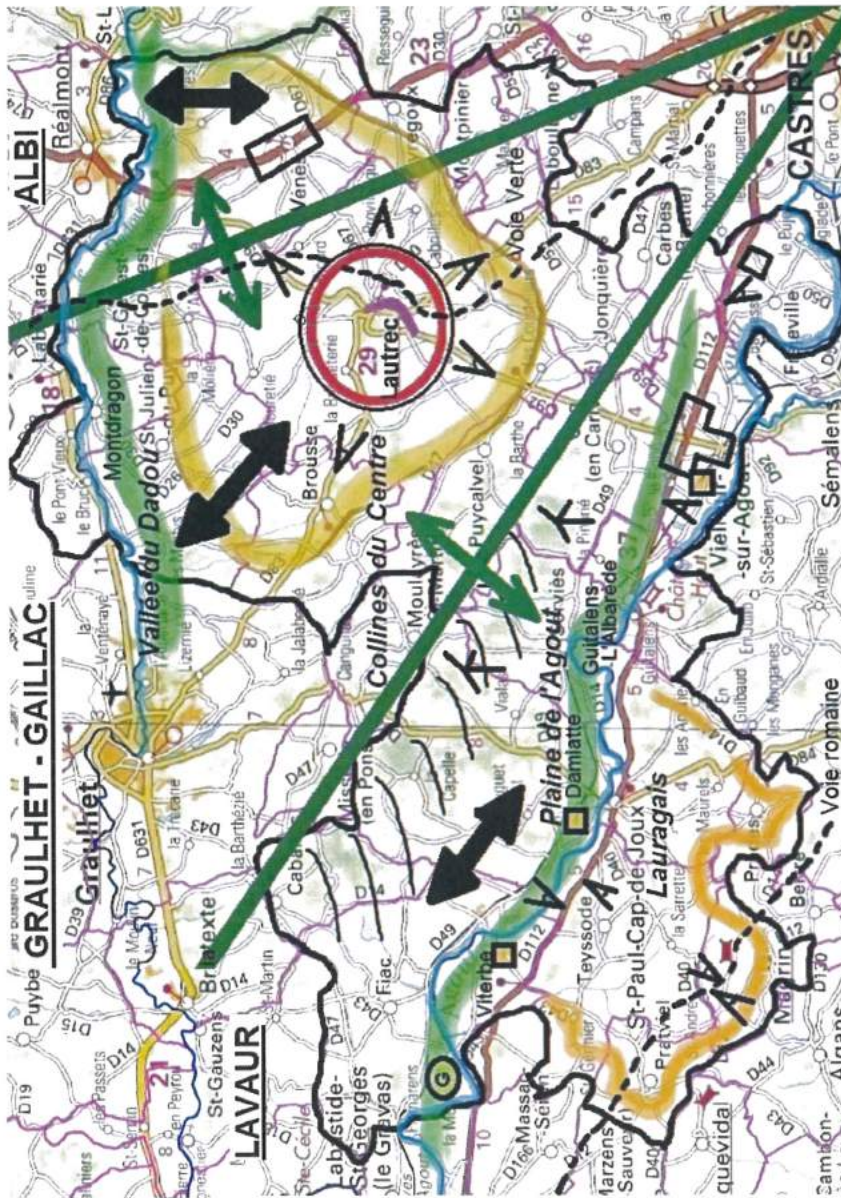
- Prévenir tout impact préjudiciable de bâti dans ces cônes de vue concernés (implantation, hauteur, coloris...)

-  Engager une approche paysagère et architecturale des zones artisanales et entrées de ville (choix des implantations, utilisation de matériaux locaux, plantations d'alignement et cheminements doux)
  - Proscrire les murs de clôture en parpaings non revêtus (à défaut les couvrir de haies, plantes)
  - Renforcer le marquage végétal en bordure de la zone artisanale de Vénès (RD 612),
  - Soumettre à conditions architecturales (enseigne hauteur, coloris, matériaux) les façades bénéficiant d'un effet de vitrine
  - Maintenir les alignements de platanes existants sauf pour des raisons liées à la sécurité






Anticiper les incidences paysagères et touristiques sur tout projet éolien

- Préserver les sites emblématiques forts et les points de vue remarquables

-  Collines du centre
  - Lutter contre l'étalement linéaire
  - Adapter les constructions au terrain naturel
  - Maintenir les silhouettes des bourgs
-  Encadrer le développement des bourgs de manière organisée (maillage viaire, cheminements, espaces publics) et durable (densification...)
  - Maîtriser l'étalement linéaire
  - Connecter les bourgs aux réseaux de promenades et lieux de vie



- Maintenir le fort potentiel paysager des coteaux exposés sud (plaine de l'Agout)
- Maintenir les continuités boisées
- Intégrer les bâtiments agricoles
- Lutter contre la suppression des haies bocagères et l'érosion des sols
- Intégrer dans la réflexion du PLUI les sentiers, pistes, voie verte et voie romaine

-  "VALLÉES PAYSAGE" de grande valeur (Agout + Dadou) (Présence de nombreux enjeux avec potentiel touristique) Zone de vigilance forte : notamment pour le bâti agricole, et économique
-  Permettre l'accès aux rives de l'Agout et du Dadou (continuité), ainsi que la valorisation du bâti de caractère (Moulin, pigeonniers, ancêtres usines textiles...)
-  - Intégrer le golf et les étangs de Fiac dans le réseau de promenades
-  - Développer le réseau secondaire des "routes paysage" comme la RD 49 sillonnant la plaine de l'Agout par des cheminements pour vélos par exemple
-  - Connecter les bourgs aux rives de l'Agout et du Dadou