



REVISION DU SCOT

Séminaire
21/09/2026



SOMMAIRE

Introduction
Présentation de l'équipe

1 - LE SCOT MODE D'EMPLOI

2 - LES ENJEUX ET DÉFIS DU TERRITOIRE

3 - LA SUITE DU SCOT

Introduction



> 75 communes réparties entre 3 intercommunalités : CC Carmausin-Ségala (3CS), CC Val 81 et CC du Cordais et du Causse (4C) ;

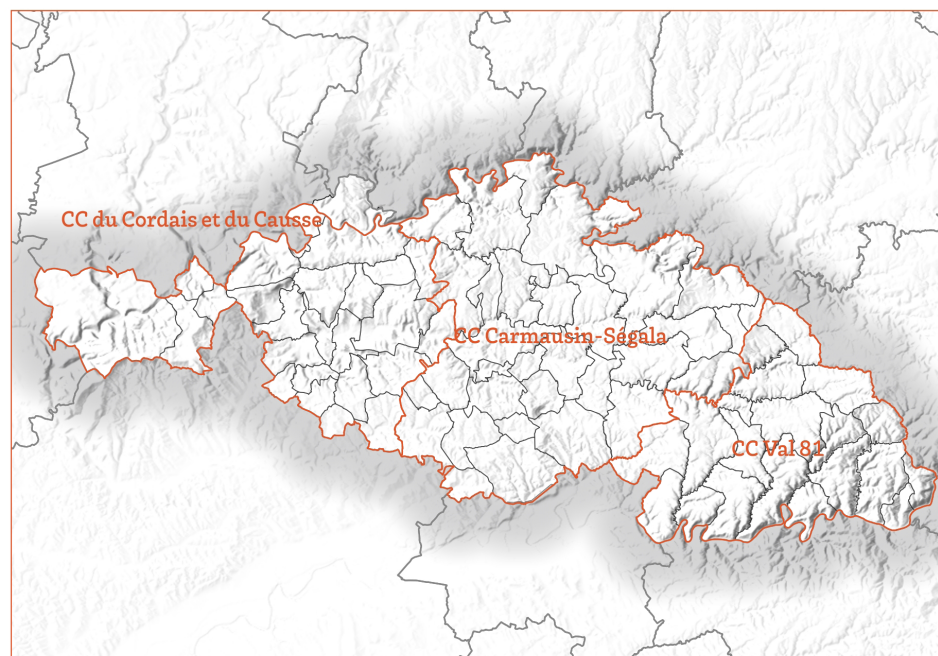
> 41 055 habitants ;

> Densité moyenne : 40 habitants/km².

> SCoT approuvé en 2019 aujourd'hui en révision

> Une révision qui permet de réinterroger le projet territorial, en tenant compte :

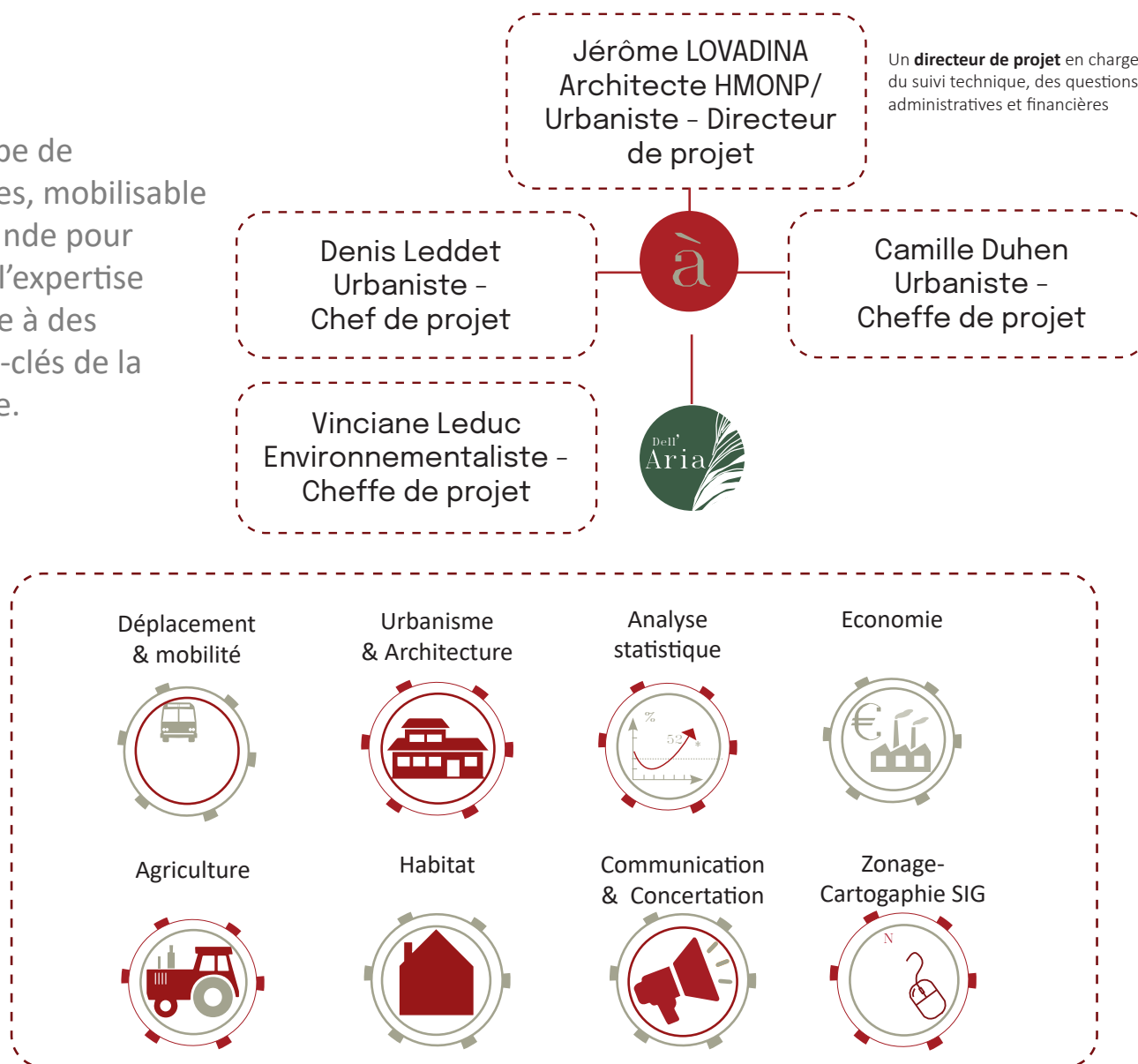
- Des évolutions démographiques ;
- De l'évolution du périmètre du SCoT ;
- Des enjeux de sobriété foncière et de trajectoire ZAN ;
- Des nouvelles exigences réglementaires.



L'équipe

Une équipe dédiée à votre projet

Une équipe de spécialistes, mobilisable à la demande pour apporter l'expertise nécessaire à des moments-clés de la procédure.



Nicolas Stachnick
Directeur d'études

Pierre Massat
Consultant

LGP
A V O C A T S

Loïc Prieur
Avocat

Olivier Lozachmeur
Juriste

Anne-Marie Reznichenko
Juriste

[1]

Le SCOT
MODE D'EMPLOI

1 -

Le SCoT, mode d'emploi



1 minute pour comprendre
le rôle du SCoT dans
l'aménagement du territoire

Le rôle du SCOT dans l'aménagement
du territoire



C'est quoi un SCoT ?

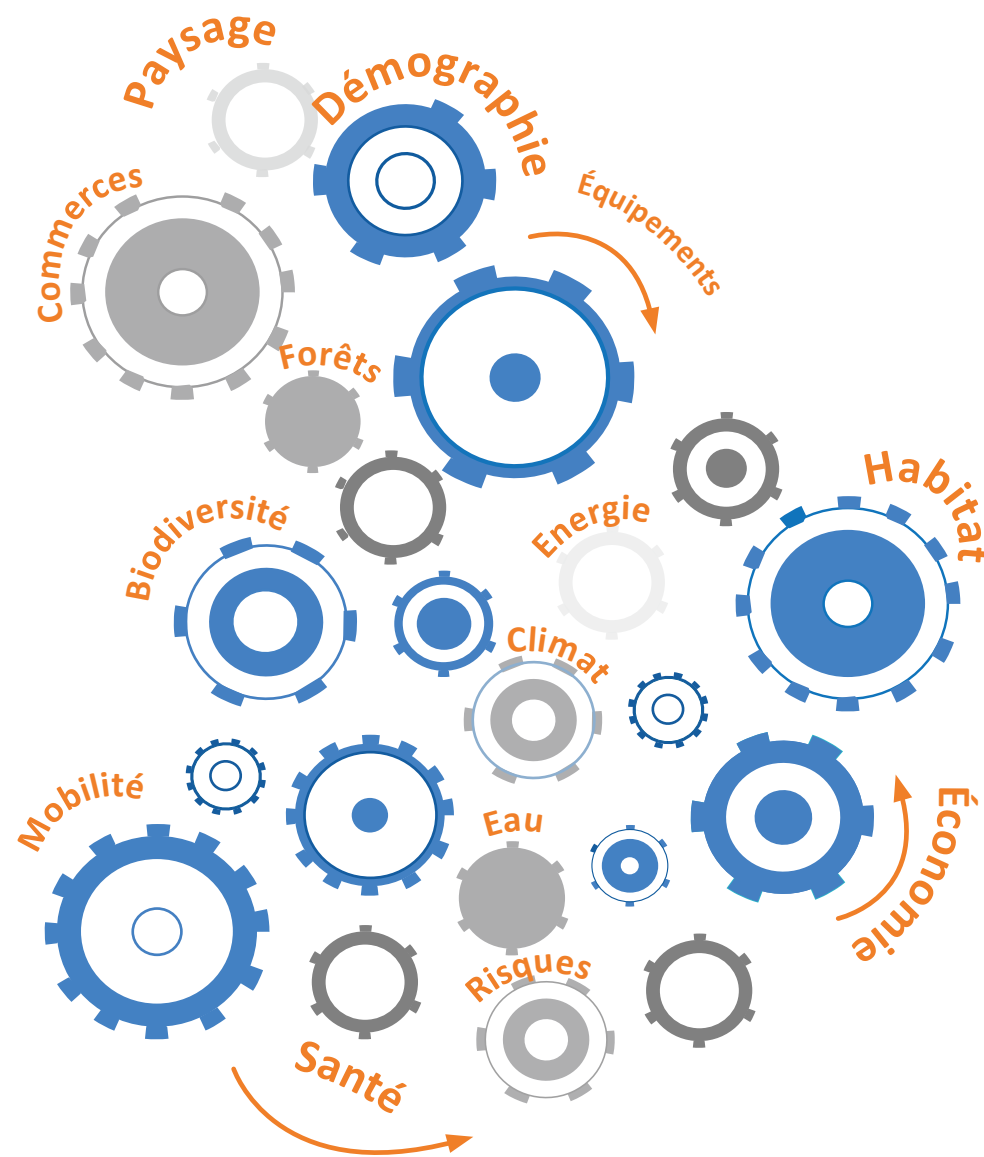
C'est quoi un SCoT ?

Vidéos de la Fédération Nationale des SCoT, 2026

Le SCOT, mode d'emploi

- > Un projet de territoire qui fixe la **stratégie pour 20 ans** des politiques publiques à l'échelle d'un bassin de vie et les met en cohérence ;
- > Un échelon stratégique pour articuler le projet de territoire et la mise en œuvre du ZAN ;
- > Un document **transversal** qui s'intéresse à toutes les politiques sectorielles ;
- > C'est la vision d'avenir du territoire **co-construite** par les élus, les acteurs et les habitants, à l'échelle d'une ou plusieurs intercommunalités ;
- > Un document intégrateur, qui s'impose aux PLU/PLUi/ Carte communale dans un **rapport de compatibilité***.

* Rapport de compatibilité : respecter l'esprit et les objectifs du document de rang supérieur (ne pas aller à l'encontre), sans obligation de reproduction à l'identique.

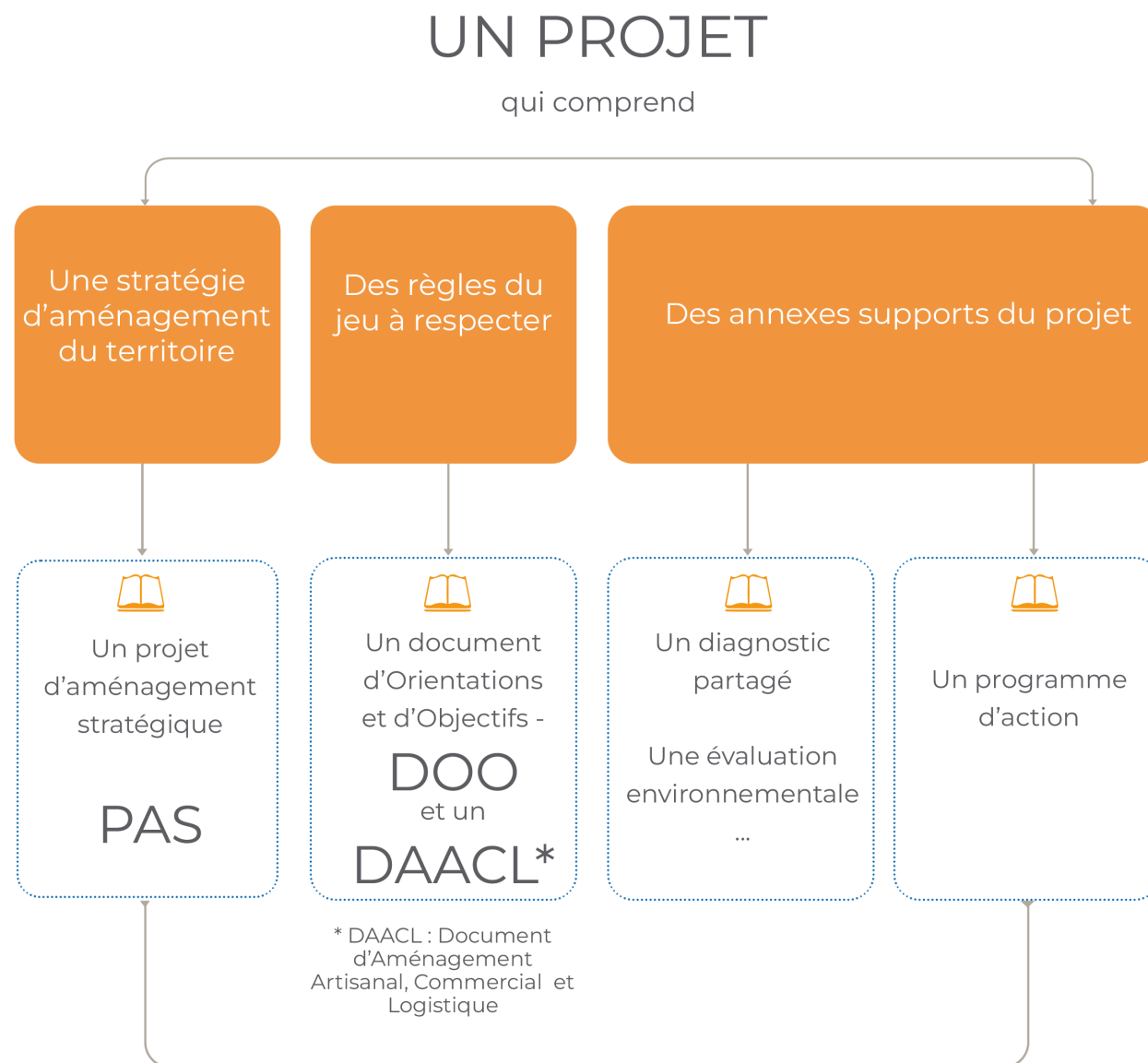


1 -

Le SCOT, mode d'emploi

Le contenu du SCoT

- > La structure du SCoT a été adaptée afin de le rendre plus cohérent avec la structure des SRADDET ;
- > Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est remplacé par un Projet d'Aménagement stratégique (PAS) ;
- > Le DOO est structuré autour de trois grands blocs, avec de nouvelles thématiques ;
- > Le rapport de présentation est transféré en annexes avec d'autres éléments utiles à l'appropriation du SCoT.



- Les pièces qui composent le SCoT -

1 -

Le SCOT, mode d'emploi

Vers un SCoT modernisé, climatisé et élargi

MODERNISER

Adapter le contenu du SCoT au nouveau cadre réglementaire et aux nouvelles attentes du territoire

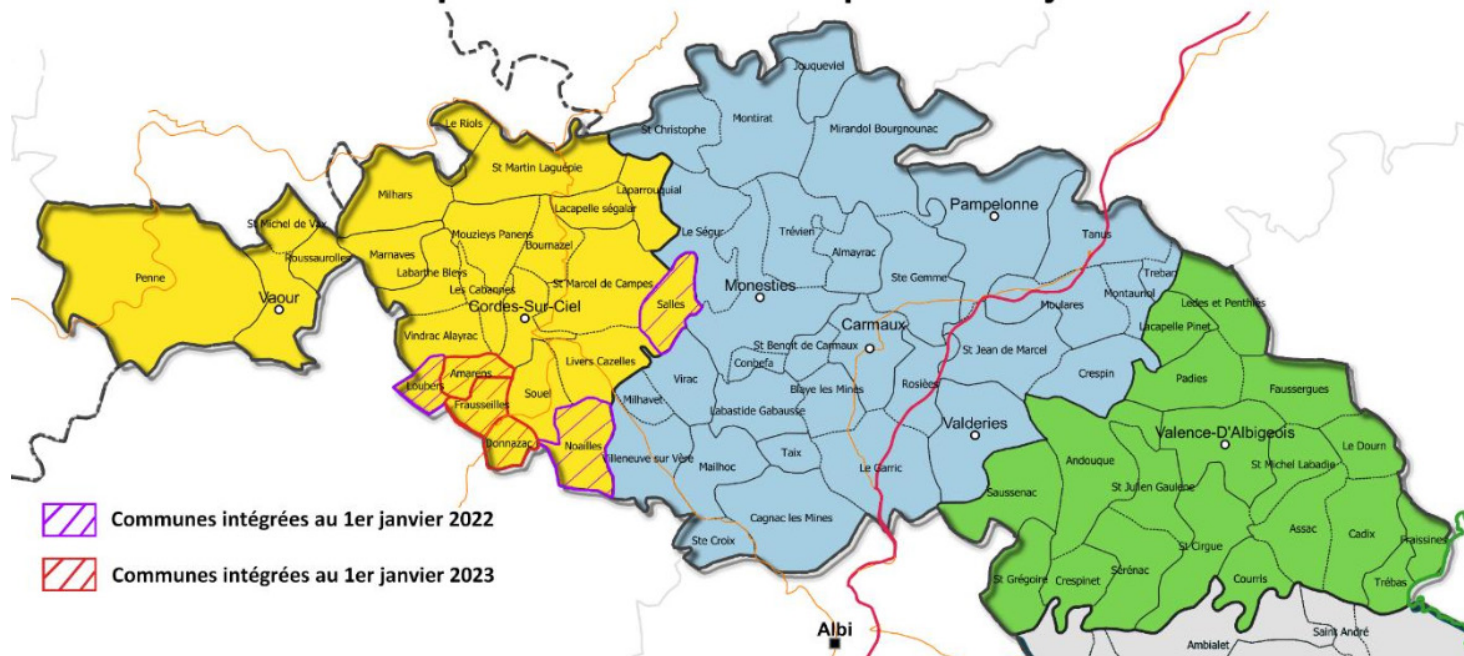
CLIMATISER

Intégrer la trajectoire ZAN et renforcer la prise en compte de l'adaptation au changement climatique

ELARGIR

Prendre en compte l'évolution du périmètre du SCoT et construire un projet cohérent à cette nouvelle échelle

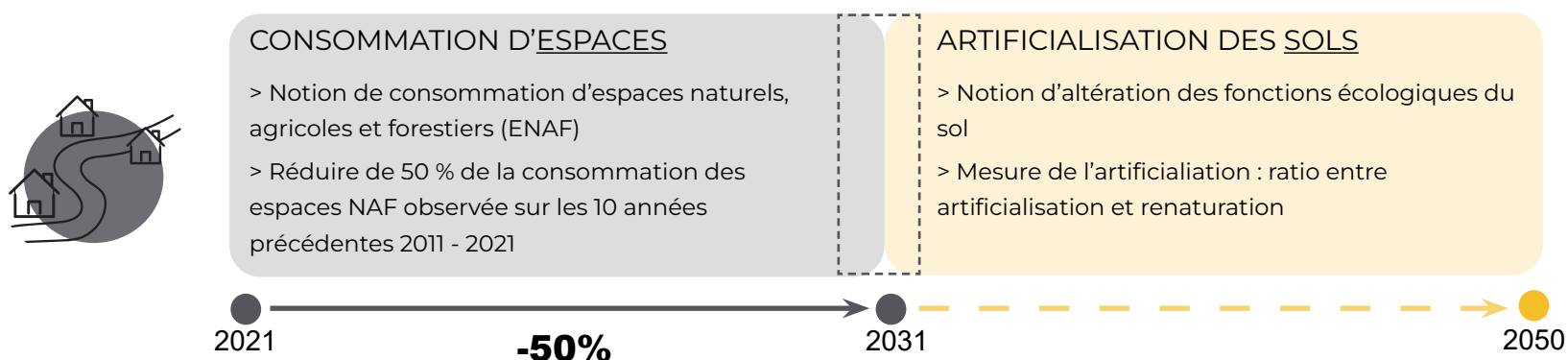
Evolutions du périmètre du SCoT depuis le 1er janvier 2022



Le SCOT, mode d'emploi

Vers un SCoT climatisé et une mise en compatibilité des PLU(i) avec le ZAN

- > Un objectif national à atteindre en 2050 : l'absence de toute artificialisation nette des sols.
- > **Objectif SRADDET pour le SCoT Carmausin : - 55 %**



Pour intégrer la trajectoire foncière et le ZAN dans les documents de planification, le législateur a laissé aux collectivités :

- > Jusqu'au 22 février **2024** pour l'intégrer à l'échelle régionale (SRADDET)
- > Jusqu'au 22 février **2027** pour l'intégrer à l'échelle territoriale (SCoT)
- > Jusqu'au 22 février **2028** pour l'intégrer dans les documents d'urbanisme locaux (PLU(i), cartes communales)

Vers un SCoT climatisé et une mise en compatibilité des PLU(i)/Carte communale avec le ZAN

= quelles conséquences pour les PLU / Cartes communales ?

1

Si le SCoT n'intègre pas les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par le SRAD-DET avant le **22 février 2027**, les ouvertures à l'urbanisation des secteurs N, A, AU sont **suspendues** jusqu'à l'entrée en vigueur du schéma ainsi révisé. Autrement dit, il n'est pas possible de rendre urbanisable un secteur N, A, mais les règles du document en vigueur continuent de s'appliquer aux autorisations d'urbanisme.

2

Si les PLU(i) ou les cartes communales n'intègrent pas d'objectifs de réduction par compatibilité avec le SCoT avant le **22 février 2028**, **aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée** dans une zone à urbaniser du PLU ou dans les secteurs constructibles de la carte communale. La suspension des autorisations reste en vigueur jusqu'à l'approbation du document modifié.

Le SCOT, mode d'emploi

Vers un SCoT climatisé et une mise en compatibilité des PLU(i)/Carte communale avec le ZAN

= Cas du SCoT Carmausin

1

Les ouvertures à l'urbanisation des secteurs N, A, AU sont **suspendues** à compter du 22 février 2027 jusqu'à l'approbation du SCoT fin 2028.

2

fin 2028

PLU/Carte communale prescrit **après le 1^{er} avril 2021** : un an pour délibérer de l'analyse de compatibilité

PLU/Carte communale prescrit **avant le 1^{er} avril 2021** : Mise en compatibilité via procédure de modification (1 an) ou révision (3 ans)

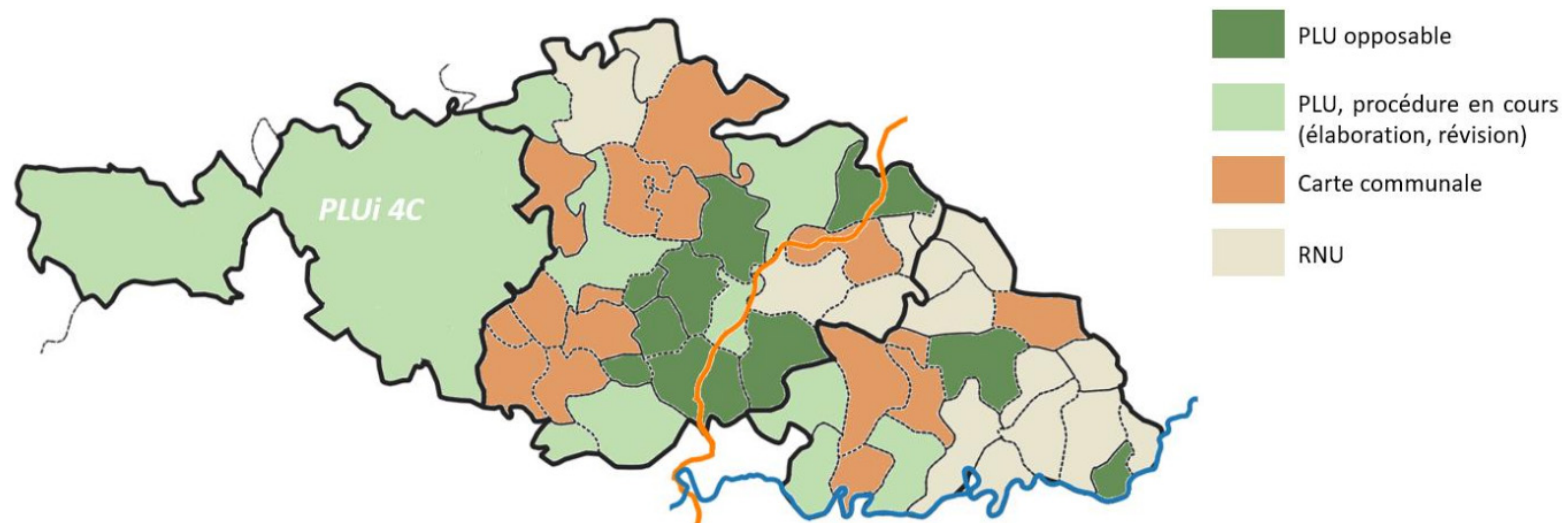
PLU compatible

Mise en compatibilité via procédure de modification (1 an) ou révision (3 ans)

Maintien en l'état du document (délibération)

Dans l'intervalle, **aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée** dans une zone à urbaniser (AU) du PLU ou dans les secteurs constructibles de la carte communale = **minimum jusqu'à avril 2029**.

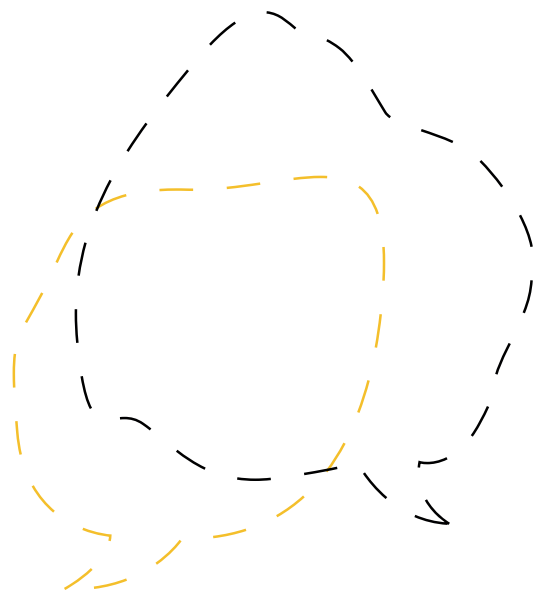
Calendrier du transfert de la compétence urbanisme



- > Le **transfert de plein droit** est prévu au **1^{er} juillet 2027** pour les EPCI qui ne disposent pas encore de cette compétence.
- > La loi prévoit que l'opposition doit intervenir dans les **trois mois précédant la date du transfert**.
- > Pour un transfert au 1^{er} juillet 2027, la période d'opposition sera donc du **1^{er} avril au 30 juin 2027**.
- > Les communes peuvent s'opposer à ce transfert en constituant une minorité de blocage : au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population.

1 -

Le SCOT, mode d'emploi



TEMPS D'ÉCHANGES

AVEZ-VOUS DES QUESTIONS ?

[2]

**LES DEFIS ET ENJEUX
DU TERRITOIRE**

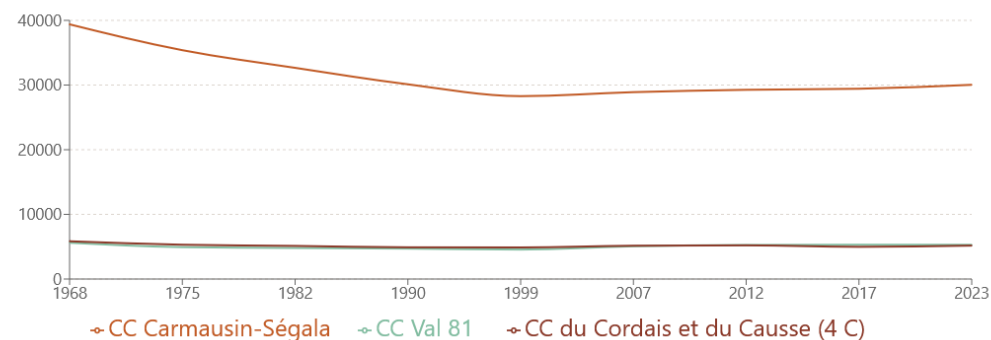
2- Les défis et enjeux du territoire

Des dynamiques territoriales marquées par l'histoire

Des facteurs historiques qui ont profondément influencé l'évolution démographique du territoire (et particulièrement son solde migratoire) :

- > Fin XIX^e siècle : intensification de l'extraction, main-d'œuvre extérieure et accroissement de la population urbaine de Carmaux et des communes voisines (comme Cagnac-les-Mines et Blaye-les-Mines) ;
- > Années 1960 : fermeture des mines et perte de population ;
- > Années 1990-2000 : projet d'exploitation du charbon à ciel ouvert, regain de population ;
- > Années 2000 : recomposition économique locale et vieillissement de la population.

Évolution de la population

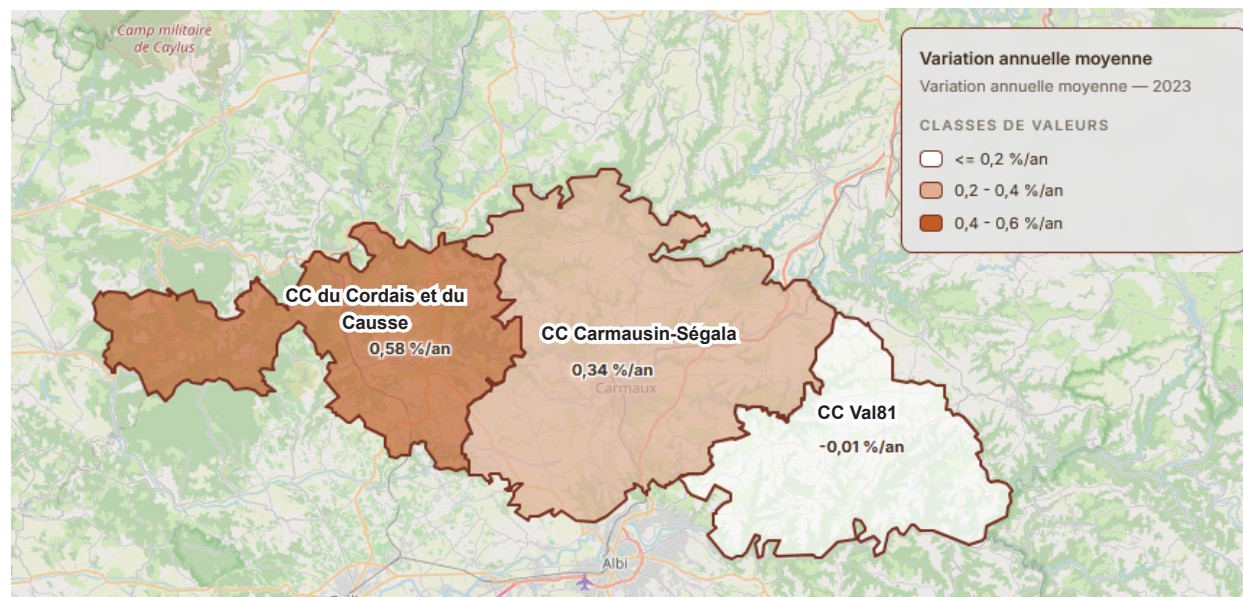


2- Les défis et enjeux du territoire

DEMOGRAPHIE : un regain démographique progressif mais fragile



41 112 habitants



- > Une reprise démographique engagée depuis 2017 grâce au solde migratoire positif (+1,04 %) ;
- > Une population concentrée dans le bassin du Carmausin-Ségala : 1/3 de la population dans la conurbation Carmaux / Saint-Benoit / Blayes-les-Mines ;
- > L'attractivité du Cordais s'affirme : + 0,58 % TCAM 2023 (contre -0,82 % en 2017), concentration de jeunesse, accessibilité d'Albi, périurbain et cadre de vie ;
- > Une classe d'âge active qui se maintient face à une accélération du vieillissement : un équilibre générationnel à préserver.

Source : INSEE 2023

2- Les défis et enjeux du territoire

Habitat : un parc de logement en renouvellement

LOGEMENT : un parc en renouvellement



19 529 ménages



25 190 logements,
dont 6 % seulement
de logements T1/T2



Des actions publiques
mises en place pour
l'amélioration de l'habitat
(PIG, OPAH, Permis de
louer, PVD)

- > Des dynamiques historiques de construction de logements décorrelées de l'évolution démographique notamment le Carmausin ;
- > Un parc résidentiel dynamique dans le Cordais et le Val81 révélant une attractivité résidentielle ;
- > Une part de RS soutenant l'attractivité touristique du Cordais ;
- > Un parc de logements largement dominé par la maison individuelle de grande taille, qui complique les parcours résidentiels, et qui est contraint par une hausse des RS ;
- > Des logements collectifs concentrés dans le Carmausin, avec un patrimoine ouvrier à préserver ;
- > Un parc de logements vieillissant, dont une majorité a été construit autour de 1945 (notamment sur le Carmausin) ;
- > Un taux de vacances des logements atteignant 10,3% sur le SCoT (dont 8,4% pour le Cordais)

Source : INSEE 2023

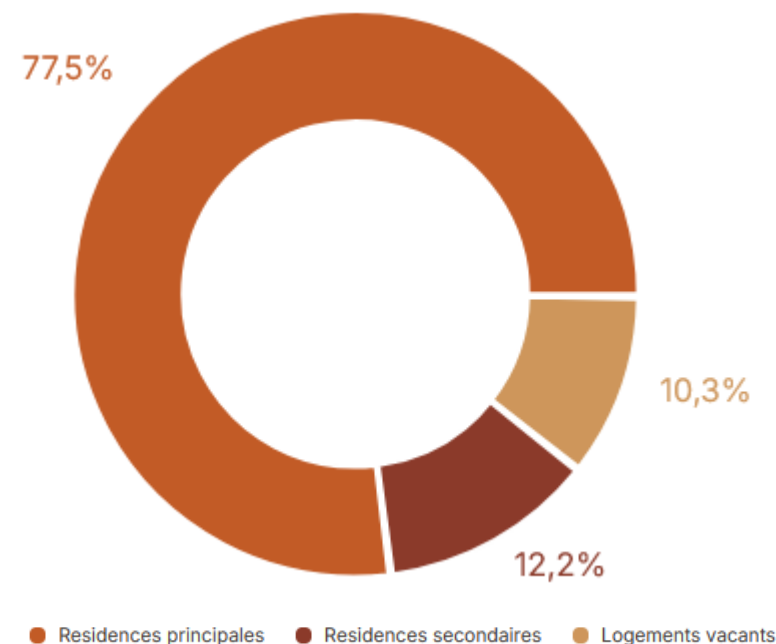


Cité ouvrière des Homps - Cagnac



Tanus

Catégorie de logements à l'échelle du SCoT



Vulnérabilités / Adaptations / Transitions : des leviers de résilience pour le territoire du SCoT

FOCUS ECONOMIE & COMMERCE

Ce qui change



Des formats nouveaux : distribution automatique, tournées, commerces multiservices, points de retrait, supérettes connectées,



Une offre qui se diffuse hors des centralités, vers les entrées de bourg et le long des départementales, pour capter les flux des trajets domicile-travail



21 % de locaux vacants en moyenne dans les centres des Petites Villes de Demain vs 11,6 % en moyenne en France en 2025



12 % du commerce de détail se fait en ligne : le magasin devient aussi un point de retrait et de logistique

Ce que le SCoT peut faire



Le SCoT délimite les localisations préférentielles pour le commerce, en centralités et en périphérie, et fixe des conditions d'implantation



Ces règles s'imposent en compatibilité aux PLU(i), et aux autorisations d'exploitation commerciale (avis CDAC)



En dessous de 1 000 m² de surface de vente, il n'y a pas de CDAC, mais possibilité de saisine dès 300 m²
En milieu rural, le document d'urbanisme est un outil de régulation important

→ C'est l'objet du DAACL, complétant et précisant le DOO

Vulnérabilités / Adaptations / Transitions : des leviers de résilience pour le territoire du SCoT

FOCUS ECONOMIE & COMMERCE

Vulnérabilités

- > 70 % des actifs travaillent hors de leur commune, 85 % en voiture ;
- > Un tissu de petites entreprises, peu armées pour absorber un choc énergétique ou une rupture d'approvisionnement ;
- > Un immobilier commercial ancien et énergivore ;
- > Des zones d'activités minérales et exposées soumis aux îlots de chaleur et au ruissellement.

Leviers

- > Optimiser les occupations dans les sites d'activités existants ;
- > "Eco-conditionner" les implantations commerciales et artisanales ;
- > Faire de la rénovation des locaux commerciaux une politique climatique, portée par les ORT ;
- > Traiter la proximité comme une mesure d'adaptation ;
- > Organiser la logistique du dernier kilomètre.

2- Les défis et enjeux du territoire

ECONOMIE & COMMERCE

: ce qui se produit ici, ce qui se dépense ailleurs



10 242 emplois,
- 2,3 % depuis 2015



42 sites d'activités,
259 hectares

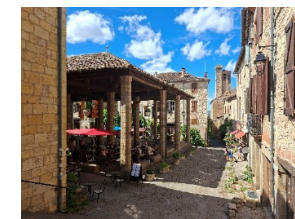


1 local sur 3 vide
dans les polarités
marchandes



Une évasion
commerciale forte

- **Un socle productif qui s'érode.** 10 242 emplois en 2021, en recul de 2,3 % depuis 2015. L'agriculture perd 24 % de ses emplois sur la période, la construction 11 %, l'industrie 6 %.
 - **Une économie présentielle qui prend le relais sans compenser.** + 10 % dans l'administration, la santé et l'action sociale, + 4 % dans le commerce, les transports et les services. Le territoire compte 71 emplois pour 100 actifs occupés, contre 75 en 2015.
 - **Un foncier économique à optimiser.** Plus de 50 hectares mobilisables a priori dans les 42 sites d'activités, dont une dizaine aménagés. Le rythme de consommation 2019-2023 reste à fiabiliser.
 - **Un commerce qui recule d'abord là où le SCoT le concentrait.** Dans la centralité carmausine, 1/3 des locaux commerciaux sont vides en 2026 contre près d'1/4 en 2019, et les pôles d'équilibre suivent la même tendance, jusqu'à 40 % à Valence-d'Albigeois. Les locaux actifs évoluent : l'alimentaire perd 5 % de ses points de vente et l'équipement de la personne 15 %, quand l'hygiène-santé-beauté progresse de 37 %.
 - **Des dépenses qui s'évadent vers Albi et Gaillac.** Notamment, la 4C ne retient que 34 % des dépenses alimentaires, et 12 % des dépenses non alimentaires de ses habitants.
 - **Deux profils économiques dans un même SCoT.** Carmaux porte l'emploi salarié, l'industrie héritée de la mine et la moitié des équipements de gamme supérieure, le Cordais vit d'une économie de destination et saisonnière
- **Moins d'emplois productifs, des dépenses qui partent, des marges foncières à mobiliser.**



ECONOMIE & COMMERCE

: ce que la révision met en débat, arbitrages



L'optimisation du foncier économique existant



Localiser l'emploi et le commerce



Conditionner les implantations

1. **Quelle vocation et quelle hiérarchie pour les sites d'activités ?** + de 80 % des zones sont à vocation mixte.
2. **Réinvestir avant d'étendre ?** Qualifier le foncier mobilisable et activer les leviers de l'optimisation.
3. **Où maintient-on l'emploi productif ?** Les pôles d'équilibre et les pôles relais gagnent en concentration d'emploi quand la centralité carmausine en perd. Le SCoT accompagne-t-il ce mouvement ou le corrige-t-il ?
4. **Le DAACL, nouveau document, précisera les conditions d'implantation commerciale, y compris leur localisation**
5. **Quelle régulation sur le commerce de flux ?** Le long de la RN88, de la D600 et en entrée de bourgs : les interdire, les plafonner, ou les organiser sur quelques sites identifiés ?
6. **Le maintien du ou des derniers commerces dans les villages** : quels leviers et outils activer ou recommander ?
7. **Une règle unique, ou des règles différenciées ?** Entre le pôle d'emploi carmausin et l'économie touristique du Cordais, les besoins ne sont pas les mêmes.

→ Ces arbitrages nourrissent le projet d'aménagement stratégique, puis le DOO et son DAACL

2- Les défis et enjeux du territoire

AGRICULTURE & SYLVICULTURE : un système agricole majoritaire, tourné vers l'élevage

les (nouveaux) hangars agricoles intègrent le photovoltaïque en toiture



Plaine de la Borie, Taïx

les pratiques culturelles permettent l'ouverture des paysages sommitaux, soulignant les lignes de force du paysage et les éléments patrimoniaux



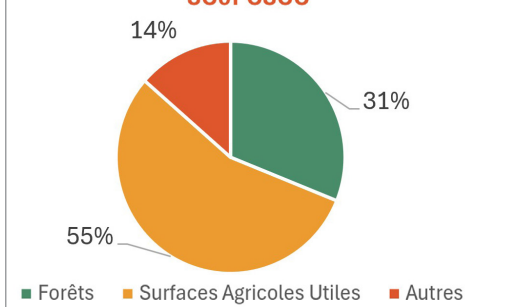
N.D de la Drèche, Cagnac-les-Mines

les pratiques culturelles sont en majorité tourné vers l'élevage qu'on retrouve sous forme bovine, ovine, caprine, porcine et volaillère



Troupeau de vaches limousines, Lédas-et-Penthiès

Part des surfaces agricoles et forestières dans le SCoT CSCC



- > Diversification des cultures dans le cadre de l'adaptation au changement climatique ;
- > Valorisation et protection du foncier agricole et sylvicole existant : maintien des pratiques et des paysages ouverts ;
- > Valorisation du patrimoine associé à l'agriculture (haies, murets, granges, etc.) ;

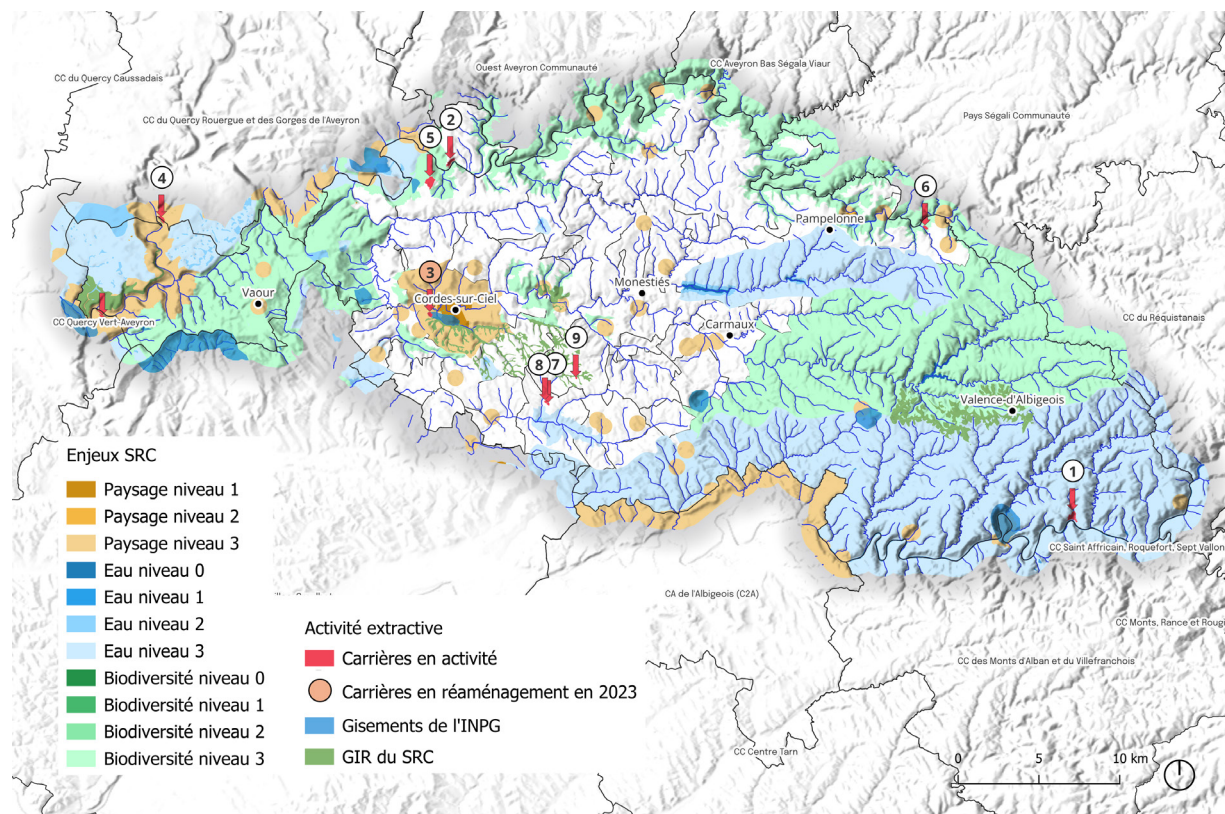
- > Intégration des bâtiments d'exploitation et de l'agrivoltaïsme dans les paysages ouverts ;
- > Déprise agricole sur les zones escarpées et sur les causses : risque incendie qui se développe, paysages qui se ferment : valorisation et protection des pratiques culturelles propres aux causses.

QUELS LEVIERS LE SCoT PEUT-IL ACTIVER ?

- **Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) ;**
- **Anticiper la reprise des exploitation et l'adaptation des pratiques ;**
- **Proposer le développement de l'agriculture périurbaine via l'élaboration d'une OAP thématique ou sectorielle.**

2- Les défis et enjeux du territoire

SOLS & SOUS-SOLS

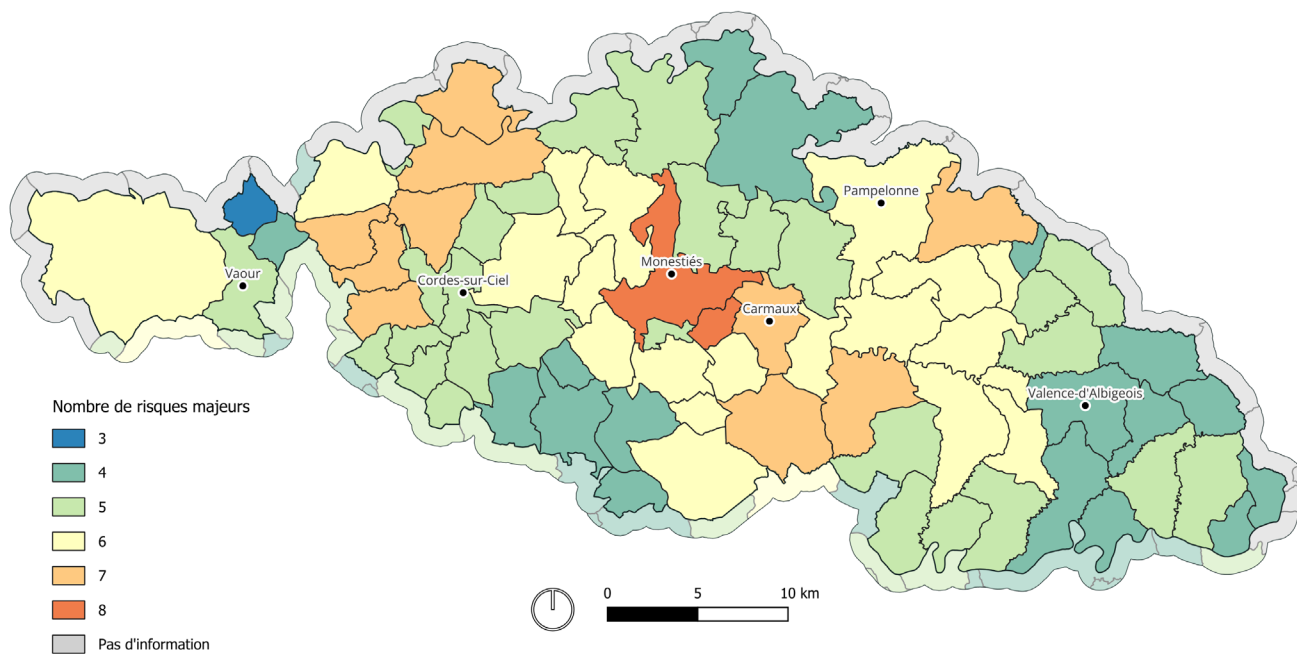


- > Un patrimoine géologique d'intérêt national et régional non négligeable et l'activité extractive y est développée ;
- > L'après-mine, la revalorisation des paysages et le futur durable des carrières sont d'autant d'enjeux à programmer pour le territoire ;
- > 9 carrières sont actives sur le territoire ;
- > Un besoin de 695 kt de granulats à horizon 2030 et une production locale déficitaire.

2- Les défis et enjeux du territoire

RISQUES ET NUISANCES

- 535 arrêtés de catastrophes naturelles depuis 1982
- 17 mouvements de terrain
- 219 inondations et/ou coulées de boue
- 107 sécheresses
- 76 tempêtes



Sources : DDRM 81 et 82

Réalisation : Cittanova

- > Les caractéristiques du sol sont particulièrement sources de nombreux risques de mouvement de terrain (glissement de terrain, retrait-gonflement des argiles) ;
- > Le passé minier a forgé le territoire mais laisse des traces et des risques miniers importants ;
- > L'activité industrielle passée et actuelle sont également sources de risques associés aux pollutions.

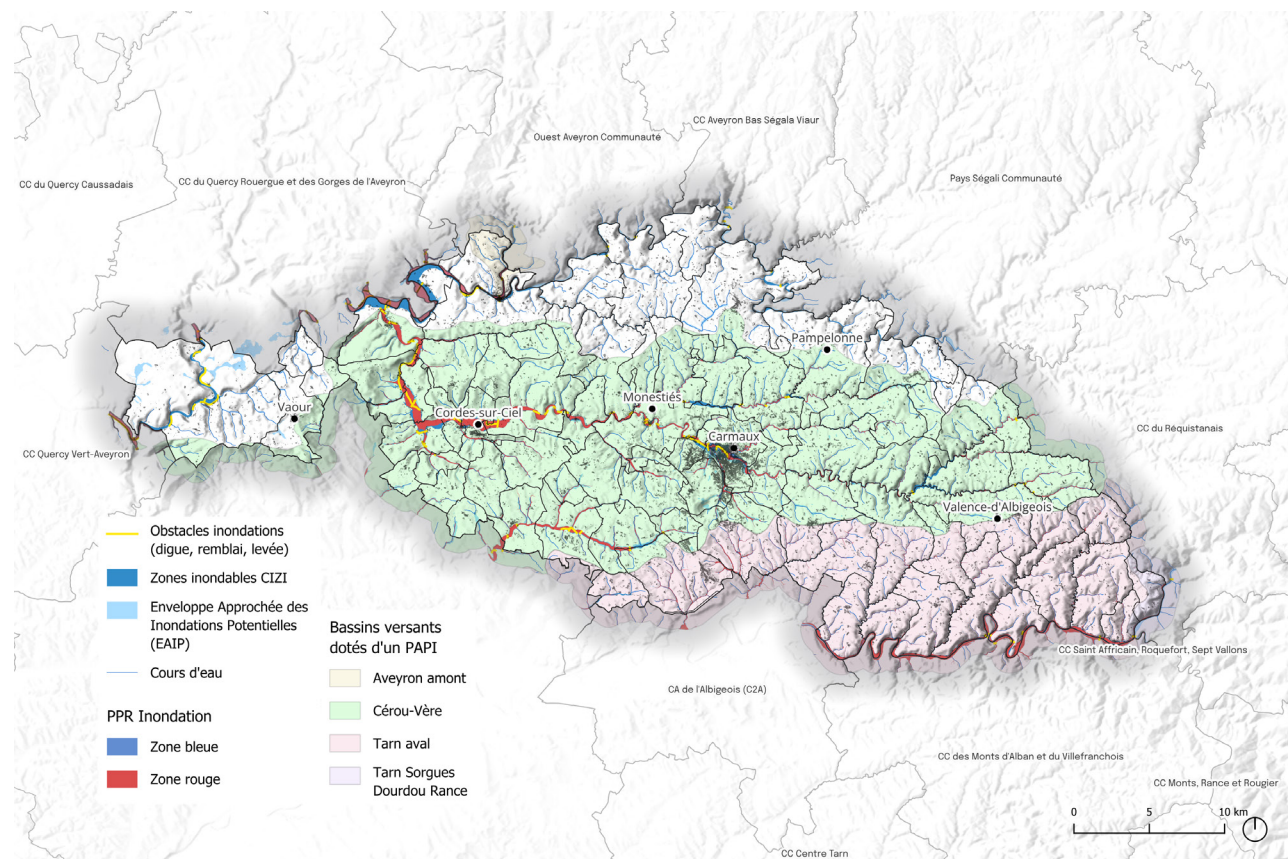
2- Les défis et enjeux du territoire

RISQUES ET NUISANCES

Rivière Aveyron



Penne



Risque d'inondation par débordement sur le Carmausin, Ségala, Causse et Cordais

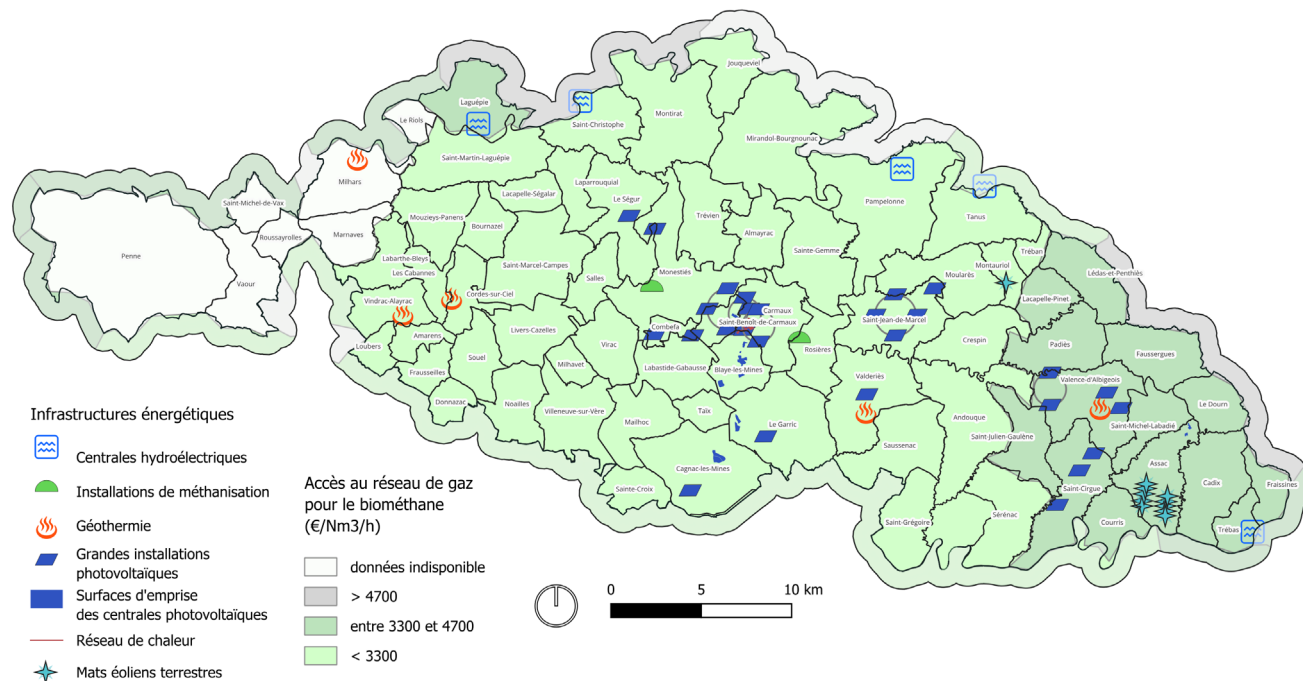
Sources : SANDRE, DREAL Occitanie, DDT 81 et 82
Réalisation : Cittanova

- > De nombreuses zones bâties et notamment urbaines sont en zone rouge inondation et les zones de vallée sujettes à divers risques inondations (crue, remontée de nappe, ruissellement) ;
- > Enfin, le territoire est à risque face au changement climatique en grande partie dans les vallées en lien avec l'accroissement significatif des intempéries qui catalysent des risques déjà présents sur le territoire.

2- Les défis et enjeux du territoire

AIR, ENERGIE, CLIMAT

- > La consommation énergétique est inférieure au reste de la région, mais reste dominée par les produits pétroliers dû au transport routier ;
- > La production d'énergie est bien installée grâce à plusieurs parcs solaires mais l'objectif TEPOS est encore bien difficile à atteindre ;
- > Le territoire présente un fort potentiel de bois-énergie mais les puits de carbone sont déjà manquants ;
- > Les émissions de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques sont élevées, en très grande partie due au secteur agricole ;
- > L'autosuffisance énergétique est de 36 % (53 % si l'on exclut le secteur des transports).



Sources : Terega, Natran, DREAL Occitanie, ODRE, France Chaleur Urbaine, BRGM, CRGV, GRDF, SCoT

Réalisation : Cittànova

Centrale solaire



Blayes-les-Mines

Centrale solaire



Direction Cagnac-les-Mines

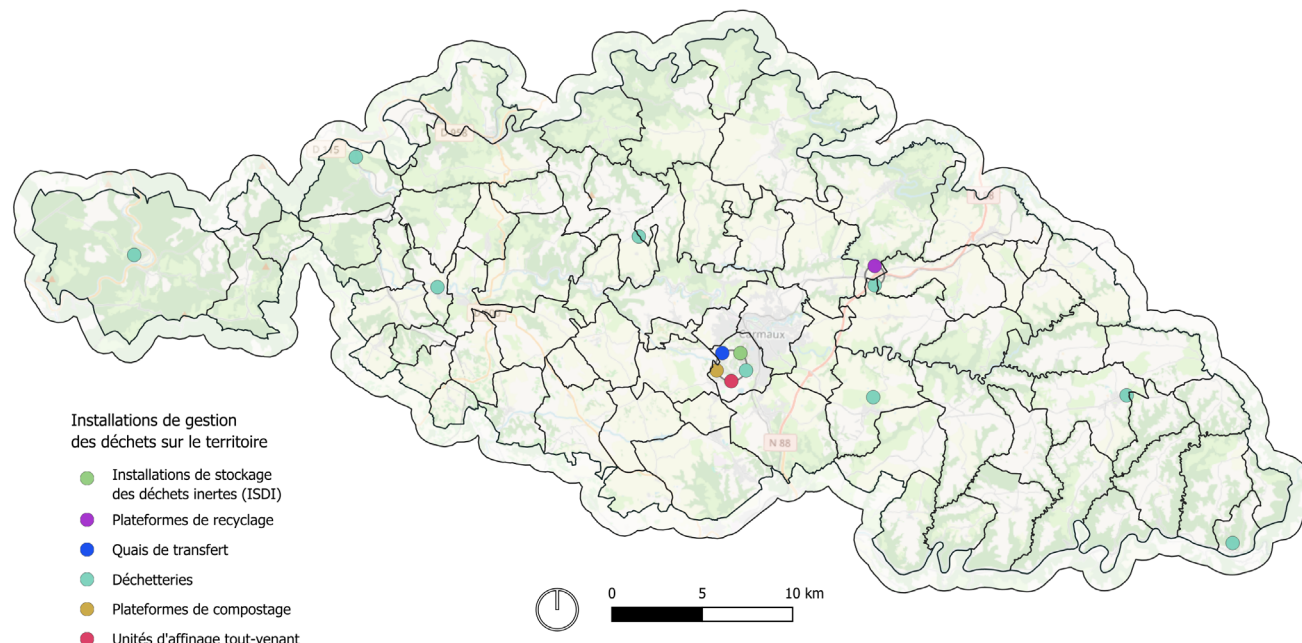
2- Les défis et enjeux du territoire

EAU, & DECHETS

Centre de tri des déchets et déchetterie



Carmaux



Sources : ORDECO, TRIFYL

Réalisation : Cittànova

- > Une mise sous tension récurrente des déchetteries (saturation des quais, contraintes ICPE) due à une production élevée notamment de déchets verts qui complique l'atteinte des objectifs nationaux ;
- > Le territoire s'intègre dans un développement de la filière et pourra être amené à accueillir une installation de stockage ainsi qu'une filière boues d'épuration ;
- > L'état quantitatif de la ressource en eau est un enjeu majeur dans un territoire qui est déjà en zone de répartition des eaux (ZRE) donc à tendance déficitaire et ajouté à cela les impacts du changement climatique.

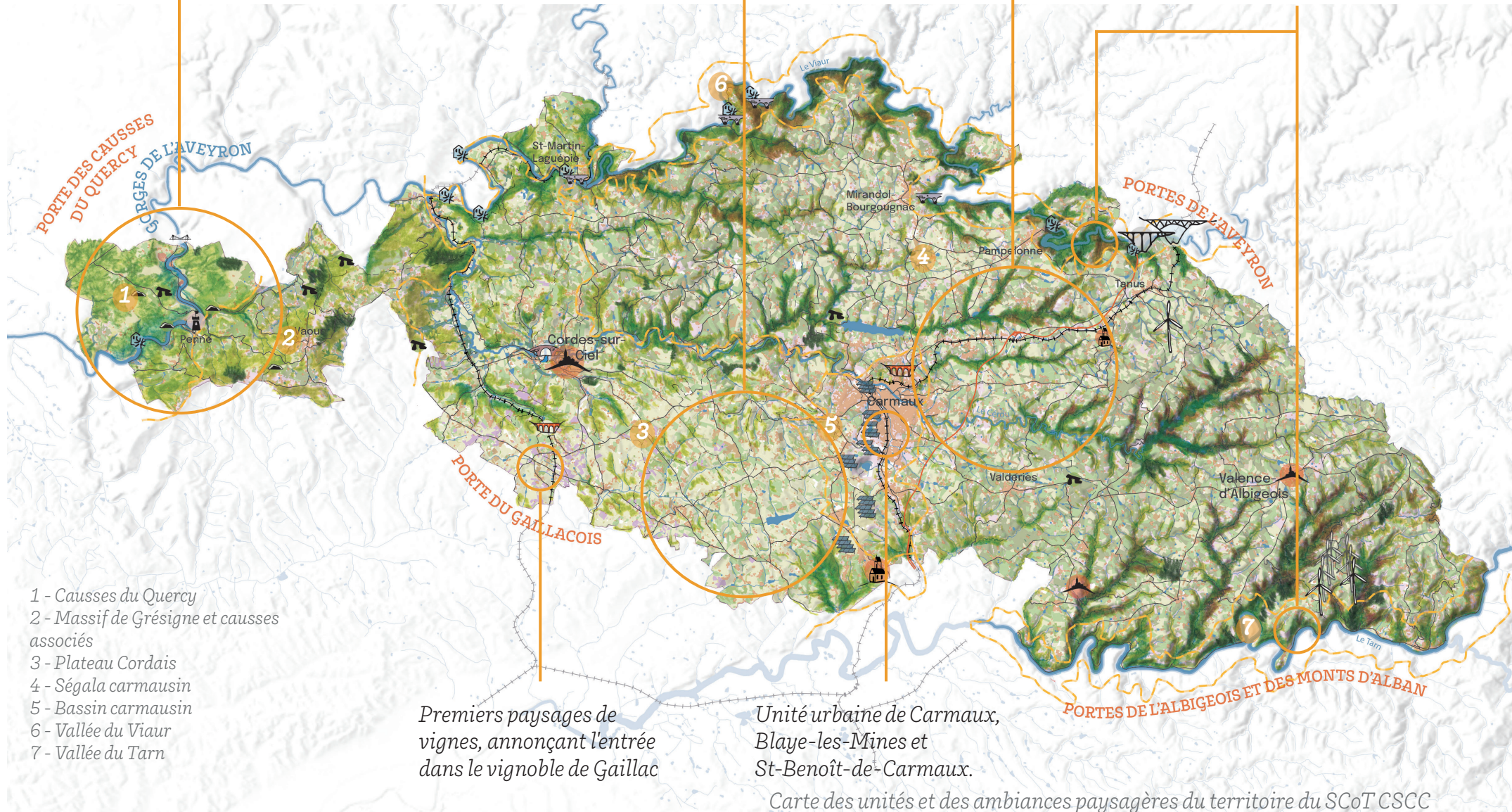
2- Les défis et enjeux du territoire

Le Ségala, plateau céréaliier bardé de nombreux bosquets boisés, lézardé de vallées boisées.

Paysages caussenards aux boisements denses

Plateau céréaliier et fourrager aux paysages ouverts

Vallées encaissées du Viaur et du Tarn, aux coteaux boisés et abruptes, enjambés de ponts et viaduc monumentaux.



2- Les défis et enjeux du territoire

PAYSAGE

: une diversité des paysages à valoriser

les rivières encaissées forment les franges nord et sud du territoire et sont supports des activités humaines



La Vallée du Viaur

les sommités ouvertes permettent la lecture du grand paysage : les vallées boisées s'insinuent dans un paysage agricole cultivé



Le ségala

la vallée du Cérou et ses affluents serpentent dans le plateau cordais, les boisements anciens révèlent un patrimoine arboré unique



Le plateau Cordais et la vallée du Cérou

- > Protection des grands paysages et des points de vue remarquables ;
- > Valorisation/ requalification des espaces qui font les paysages quotidiens (entrées de ville, franges ville/ campagne, zones d'activités, friches industrielles et minières) ;
- > Intégration qualitative des futures installations d'énergie renouvelable pour permettre au territoire de s'emparer de la transition énergétique.

QUELS LEVIERS LE SCoT PEUT-IL ACTIVER ?

- **Préservation des Espaces Naturels , Agricoles et Forestiers (ENAF)**
- **Anticiper la transition énergétique en proposant des programmes d'actions pour l'installation des énergies renouvelables dans le respect des paysages et du cadre de vie**

2- Les défis et enjeux du territoire

FORMES URBAINES

: les modes de construire et d'habiter comme identité territoriale

cités ouvrières témoignant du passé minier du bassin du carmausin



Cité ouvrière des Homps, Cagnac-les-mines

étalement du tissu urbain en pavillons individuels



lotissement à Mirandol-Bourgougnac

les bastides habitées construisent l'identité territoriale et touristique



Grand Rue, Valence-d'Albigeois

- > Réinvestissement des centres-bourgs et des centres-villes de l'armature territoriale ;
- > Rénovation et réhabilitation des bâtiments des hameaux ;
- > Cohérence des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant ;
- > Etalement urbain sur le bassin du carmausin, les communes sous influences albigeoises et les communes relais de l'armature territoriale ;
- > Rapport au grand paysage et aux franges ville/campagne ;
- > Qualité et banalisation des entrées de ville.

QUELS LEVIERS LE SCoT PEUT-IL ACTIVER ?

- **Anticiper l'évolution de la tâche urbaine et l'encadrer ;**
- **Préconiser aux PLU(i-h) du territoire d'encadrer des opérations renouvellement urbain via les OAP thématiques (Orientations d'Aménagements et de Programmation) ou les OTU (Opérations de Transformations Urbaines).**

2- Les défis et enjeux du territoire



- > Wooclap, c'est quoi ?
- > Un outil interactif qui nous permet de recueillir vos perceptions, vos idées et vos attentes sur le territoire ;
- > Depuis votre téléphone, répondez aux questions qui vont s'afficher à l'écran ;
- > Il n'y a pas de bonne ou de mauvaise réponse : l'objectif est simplement de faire émerger une vision collective du territoire.



Allez sur wooclap.com

Entrez le code d'événement dans le bandeau supérieur

Code d'événement

QQEXMDC

[3]



**SUITE
DE L'ETUDE**

Calendrier des prochaines échéances



Prochaines étapes :

- 19 novembre et 3 décembre 2026 > 4 "Ateliers Conversations du territoire"
- "SCoT Tour" > date à définir conjointement

SCOT TOUR, à la découverte de votre territoire

Rendez-vous prochainement !

