



Deuxième révision du SCoT

# Commission contributive

# **Complémentarités foncières**

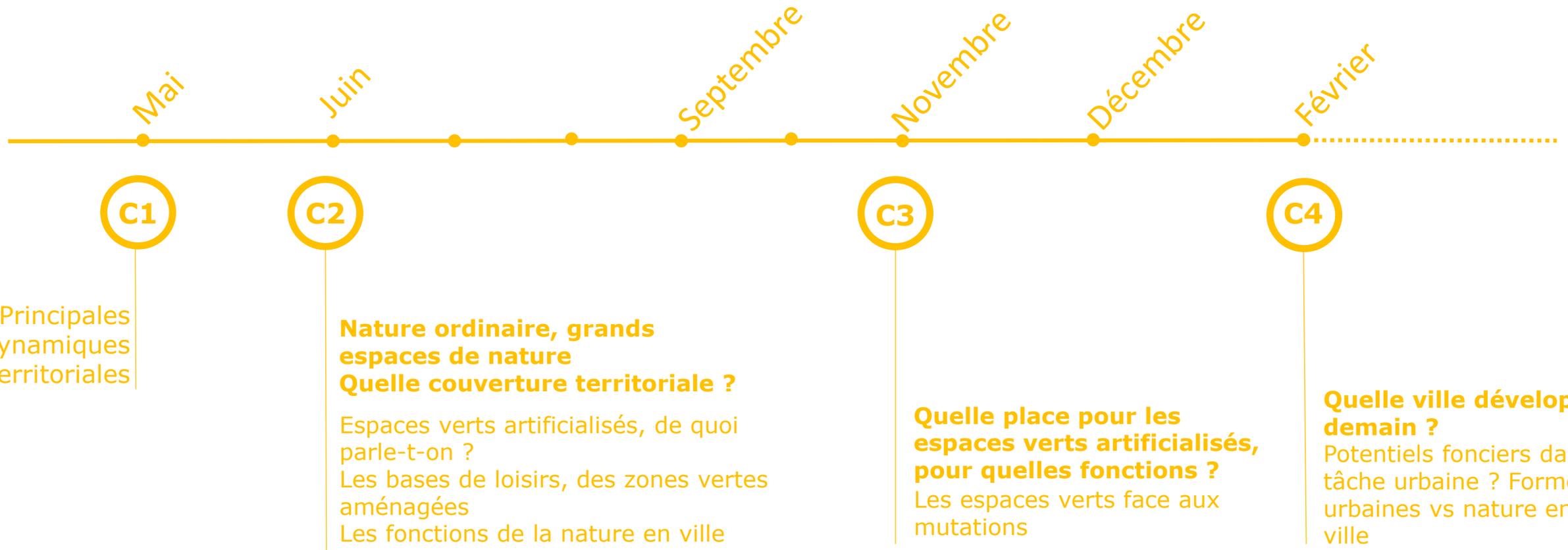
22 février 2019

# / **Ordre du jour**

- **Attractivité vs Modèle de développement**  
Des sujets au cœur de la 2<sup>ème</sup> révision
- **Un potentiel foncier conséquent au sein des espaces urbanisés**
- **Comment accompagner les mutations foncières**  
Exemples
- **Les suites de la procédure**



# Objectifs des cycles de la commission complémentarités foncières



# / Rappel du cycle 3

Quelle place pour les espaces verts artificialisés et pour quelles fonctions ?

## **Dans les tissus urbains les plus denses**

De réels besoins de nature en ville : développement des fonctions « rafraîchissement » et « récréative » pour préserver le cadre de vie des habitants

## **Dans les tissus urbains les moins denses**

Des jardins privatifs qui remplissent une fonction « récréative » mais ne répondent pas au lien social et dont les fonctions environnementales, rafraîchissements... dépendent de la présence et de la diversité du couvert végétal

## **Dans les espaces agricoles**

Une fonction économique avérée. Des fonctions paysagères, environnementales... qui dépendent du relief, de l'entretien des paysages par l'agriculture...

Rafrâichissement	Environnement	Paysagère	Récréative	Economique	Limitation des risques
					
	  				

Un barème pour débattre des fonctions de la nature en ville

# / du cycle 3 au cycle 4

C3

Une « nature » très différente...

jardins d'agrément des habitations, parcs et jardins publics, coulées vertes aménagés, parcours de santé, espaces agro-naturels

... confrontée aux mutations urbaines ...

## **Interrogations sur la place de la nature en ville**

C4

Dans la tache urbaine, une présence importante d'espaces de « nature »

→ **de véritables « pépites »**

Quels enjeux pour poursuivre le développement ?

- > concilier accueil de la croissance et maintien du cadre de vie
- > créer des espaces de « nature » de proximité en ville
- > préserver les identités territoriales
- > ...

→ **Moduler le développement urbain au regard de la présence des aménités**

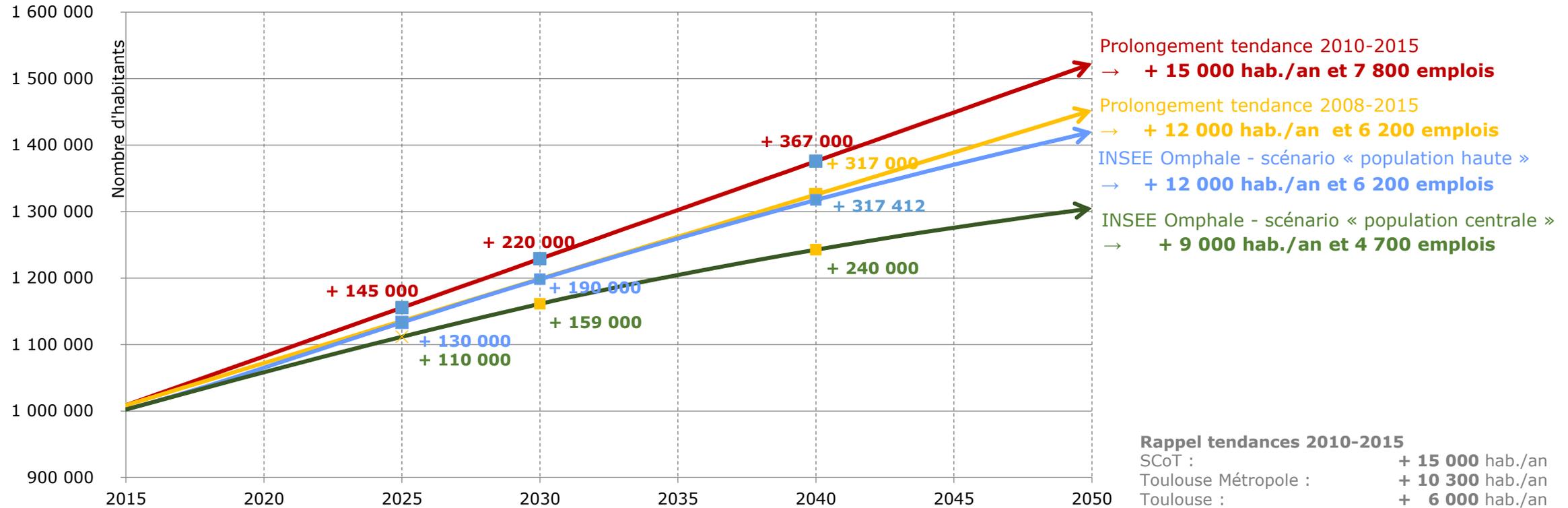
## Attractivité vs Modèle de développement des sujets au cœur de la 2<sup>ème</sup> révision



# Accueil démographique - une attractivité qui ne se dément pas



Rappel SCoT actuel Hypothèses 2008-2030 : + 250 000 à + 300 000 habitants



## Une croissance démographique qui a un impact fort sur le territoire

- anticiper cet accueil dans le cadre de la révision en cours
- identifier les lieux et les « formes » de cet accueil



# SCoT - obligation légales en matière de foncier



- **Art. L 141-3**

Le rapport de présentation [...] :

identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation (cf. obligations du PLU).

présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le Document d'Orientation et d'Objectifs.

- **Art. L 141-4**

Le PADD fixe les objectifs des politiques publiques [...] de lutte contre l'étalement urbain [...].

- **Art. L 141-6**

Le DOO arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.



## / 2<sup>ème</sup> révision, aller plus loin sur l'intensification urbaine ?

- **Avis détaillé de l'Etat sur le projet de SCoT GAT arrêté du 22/04/2016 (extrait)**

« [...] L'étalement urbain a un coût écologique, économique et social, or l'espace est une ressource précieuse : les modes de production de l'urbain doivent profondément évoluer pour aller vers une intensification urbaine [...]. Dans le cadre de cette révision, les outils prévus par le SCoT en matière d'intensification doivent être renforcés. »

- **Courrier du Préfet Mailhos du 17/01/2018 (extrait)**

« [...] Nous sommes à la croisée de deux chemins : celui d'un développement maîtrisé de l'agglomération toulousaine, car respectueux de ressources essentielles que sont l'eau et le foncier, ou celui d'une évolution qui ne corrigerait pas certains défauts actuels, et créerait demain des inégalités et des déséquilibres difficiles à corriger. [...] »

« [...] priorité absolue doit être donnée à l'intensification sur l'extension afin de réduire drastiquement la consommation d'espace ».

→ un regard nécessaire sur le **potentiel d'intensification / les espaces libres d'occupation**, dans les zones U, avant toute considération d'extension



## / 2<sup>ème</sup> révision, aller plus loin sur l'intensification urbaine ?

### Réponse SMEAT lors de la 1<sup>ère</sup> révision

« Le DOO identifie, déjà, les sites prioritaires de renouvellement urbain au sein de la tâche urbaine : trame sur la tâche urbaine, reprise dans la carte de la p. 51 du DOO.

Un réexamen de ces territoires prioritaires (renouvellement + intensification) à la lumière de nouveaux critères, et associé à une évaluation renouvelée de leur capacités d'accueil, devrait être menée en vue de la 2<sup>ème</sup> révision, en s'appuyant également sur les travaux des PLH ».

Pas les outils adéquats au moment de la révision

Identification des sites prioritaires de renouvellement urbain au sein de la tâche urbaine **à dire d'experts**



Aujourd'hui

Outil partenarial « **MeDispo** »

Repérage objectif des « pépites » foncières  
(parcelles libres et en intensification)

=> **L'identification des secteurs de renouvellement urbain est écartée de ces premières réflexions (sites potentiels en cours d'identification)**

**scot**  
schéma de cohérence territoriale

grande  
agglomération  
**toulousaine**

**Un potentiel foncier conséquent au sein des  
espaces urbanisés**

# 🔍 / Un outil de repérage des pépites foncières

- **Une démarche partenariale** (TM ; Sicoval ; Etat ; Smeat ; aua/T)
- **Un outil qui identifie finement les potentiels fonciers (libres, en « intensification »)** à vocation habitat, mixte, économique, d'un territoire, de l'échelle locale à l'échelle intercommunale.
- **Un outil qui répond aux exigences législatives** (lois SRU, ALUR, Grenelle...) de limiter les prélèvements sur les espaces agro-naturels, de lutter contre la consommation excessive d'espace.
- Une unité de base : **la parcelle**  
Une production amont totalement automatisée
- **MeDispo**
  - des résultats exploités dans le cadre du PLUiH de la Métropole
  - une méthodologie utilisée sur de nombreux territoires
  - un déploiement dans le cadre de la R2 du SCoT GAT

**Quelles disponibilités foncières ?**

**MeDispo** OUTIL DE MESURE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

MeDispo identifie finement les potentiels fonciers - à vocation habitat, mixte, économique - d'un territoire, de l'échelle locale à l'échelle intercommunale... permet de répondre aux exigences législatives (lois SRU, ALUR, Grenelle...), de limiter les prélèvements sur les espaces agro-naturels, de lutter contre la consommation excessive d'espace...

- 1** > **fichier parcellaire**  
Une unité de base : la parcelle
- 2** > **filtre des contraintes**  
Une méthode qui exclut les secteurs de contraintes
- 3** > **potentiels fonciers**  
Des résultats différenciés entre parcelles libres, intensifiables et renouvelables
- 4** **croisement des potentiels avec les PROJETS**
- 5** > **exemples de mutations foncières**

Logos: aua/T, toutouse métropole, Sicoval, France



# / Le foncier disponible - de quoi parle-ton ?

Un outil : MeDispo, pour Mesure des Disponibilités foncières

## Repérage des potentiels libres

- au sein des zones U des PLU, identification des parcelles non support de bâti

## Repérage des potentiels « en intensification »

- au sein des zones U des PLU, identification des parcelles support de bâti pouvant faire l'objet d'une intensification

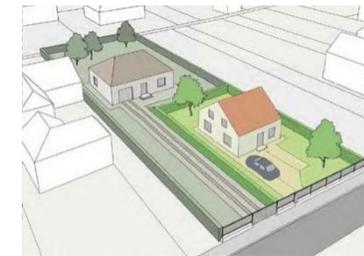
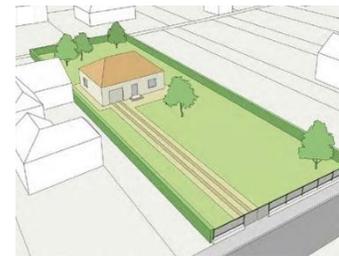
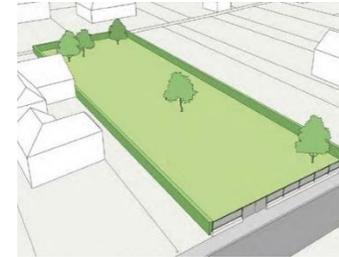
## Des seuils

300 m<sup>2</sup> pour la ville-centre

500 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des autres communes

## Suppression de tout ou partie des parcelles sous contraintes

(PEB courbes A et B, zones inondables : CIZI crues très fréquentes et fréquentes, espaces protégés SCoT, EBC, terrains de sport, cimetière, voie ferrée, étendue d'eau...)



# / Un potentiel foncier au service du développement et de la qualité de vie

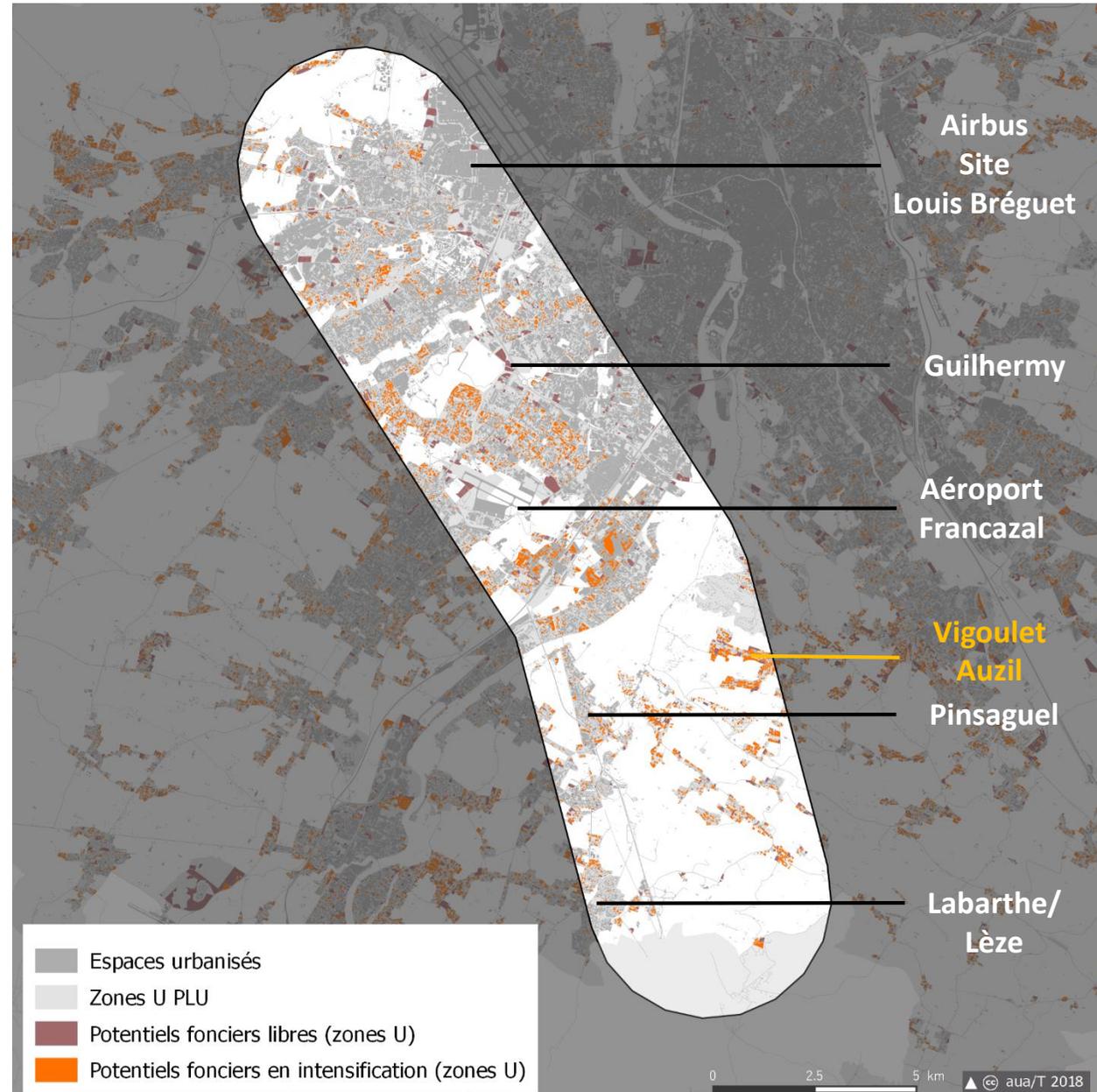
~ **780 ha** de potentiels fonciers théoriques (libres et en intensification) dans le bandeau et zones U

- libres : ~ **240 ha**
- en intensification : ~ **540 ha**

→ La mutation de « ces pépites foncières » doit s'accompagner (desserte, présence d'aménités...)

Des potentiels de taille différente :

- < à 1 000 m<sup>2</sup> : ~ **150 ha**
- > à 1 000 m<sup>2</sup> et < à 5 000 m<sup>2</sup> : ~ **400 ha**
- > à 5 000 m<sup>2</sup> : ~ **230 ha**



# / Un potentiel foncier au service du développement et de la qualité de vie

Pépites dans le bandeau nord (superficie cumulée)

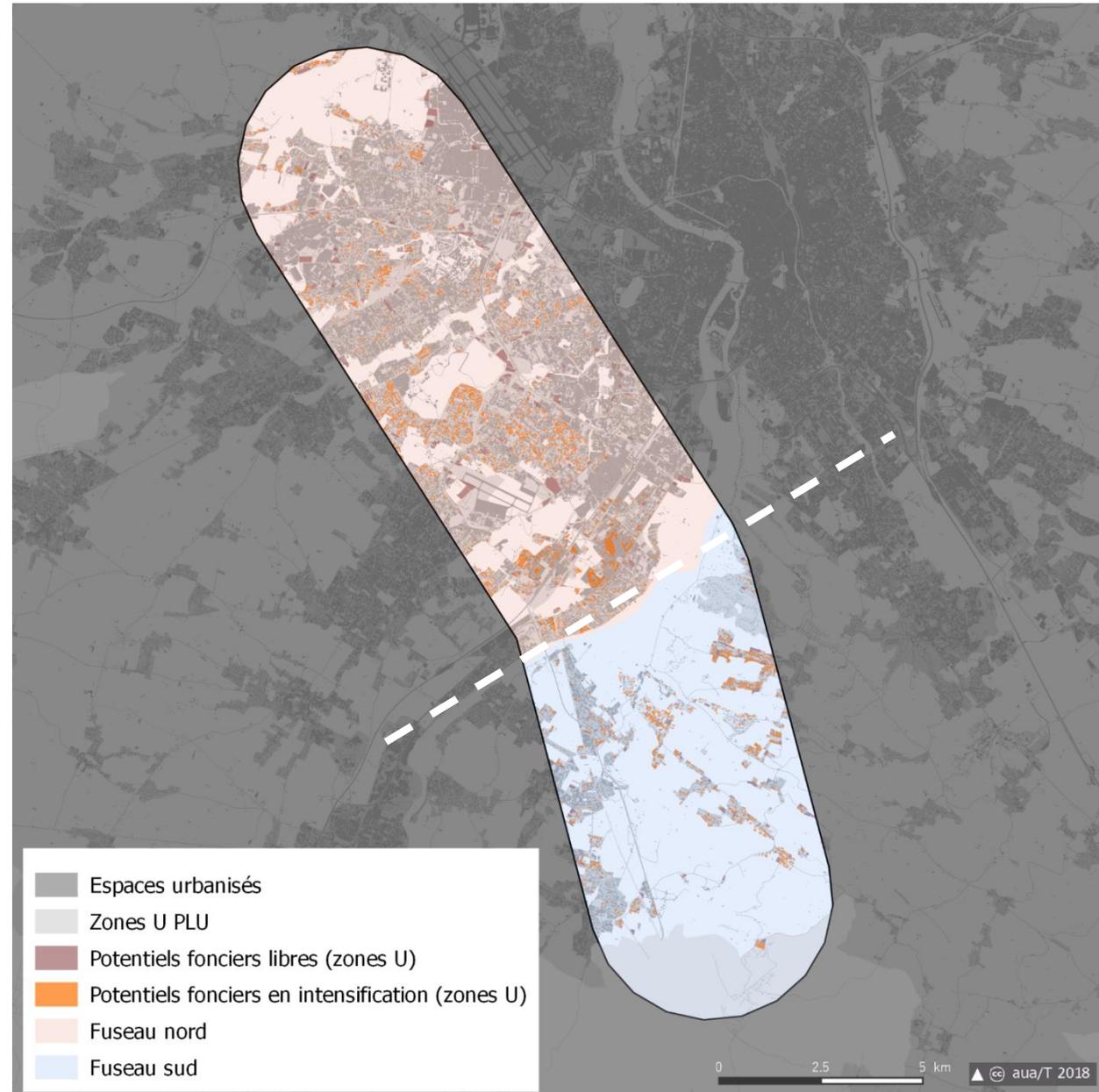
- < à 1 000 m<sup>2</sup> : **~ 110 ha**
- > à 1 000 m<sup>2</sup> et < à 5 000 m<sup>2</sup> : **~ 250 ha**
- > à 5 000 m<sup>2</sup> : **~ 190 ha**

Pépites dans le bandeau sud (superficie cumulée)

- < à 1 000 m<sup>2</sup> : **~ 40 ha**
- > à 1 000 m<sup>2</sup> et < à 5 000 m<sup>2</sup> : **~ 150 ha**
- > à 5 000 m<sup>2</sup> : **~ 40 ha**

## Des éléments à considérer

- La localisation géographique
- La taille des potentiels fonciers : incidence sur le mode opératoire, la densité...



# Comment accompagner les mutations foncières ? Exemples

# / Secteur Tournefeuille

## Fenêtre d'étude

### Quartiers

- Marquisat (entrée Est de la commune)

### Tissu urbain

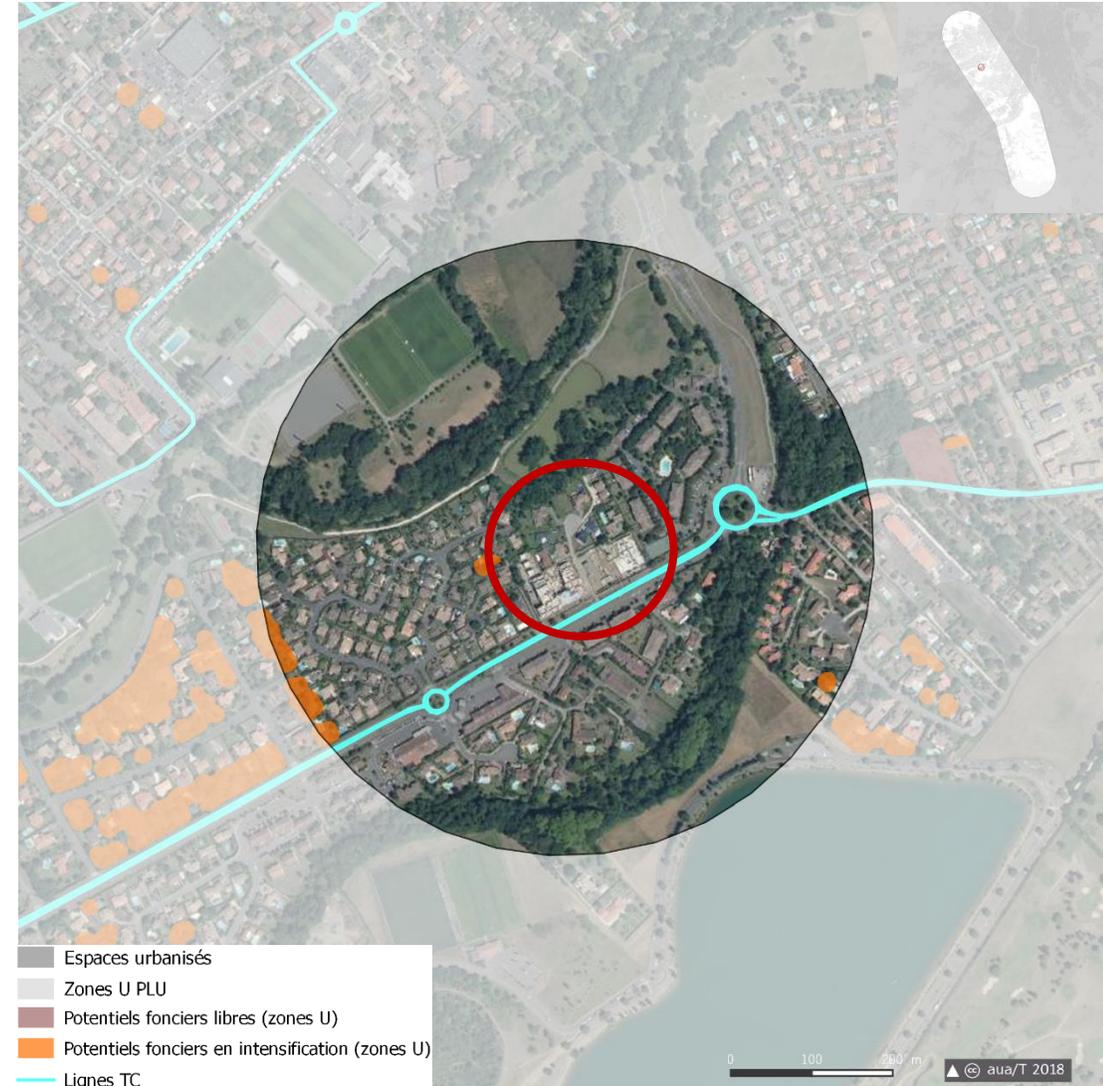
- habitat individuel, petits collectifs, résidences fermées...

### Principales aménités / éléments d'urbanité

- petits commerces / services
- surface commerciale
- coulées vertes (Touch, Ousseau)
- base de loisirs de la Ramée
- ...

### Principale desserte

- ligne 67 (Arènes / Plaisance Monestié)



# / Zoom sur renouvellement urbain avenue du Marquisat

## Fenêtre d'étude

### Secteurs

- renouvellement urbain avenue du Marquisat :  
~ 0,8 ha

### Tissu urbain

- collectif (R+2, R+4)
- épannelage (R+4 en frontalité de l'avenue, R+2 au voisinage des pavillons localisés en second rideau)

### Planification

- zone U du PLU (secteur UBa)

=> **Secteur de mutation : +++**

=> **Besoins en espaces verts : +**



# / Secteur Pinsaguel

## Fenêtre d'étude

### Quartiers

- Entrée nord de la commune (route d'Andorre)
- centre-bourg

### Tissu urbain

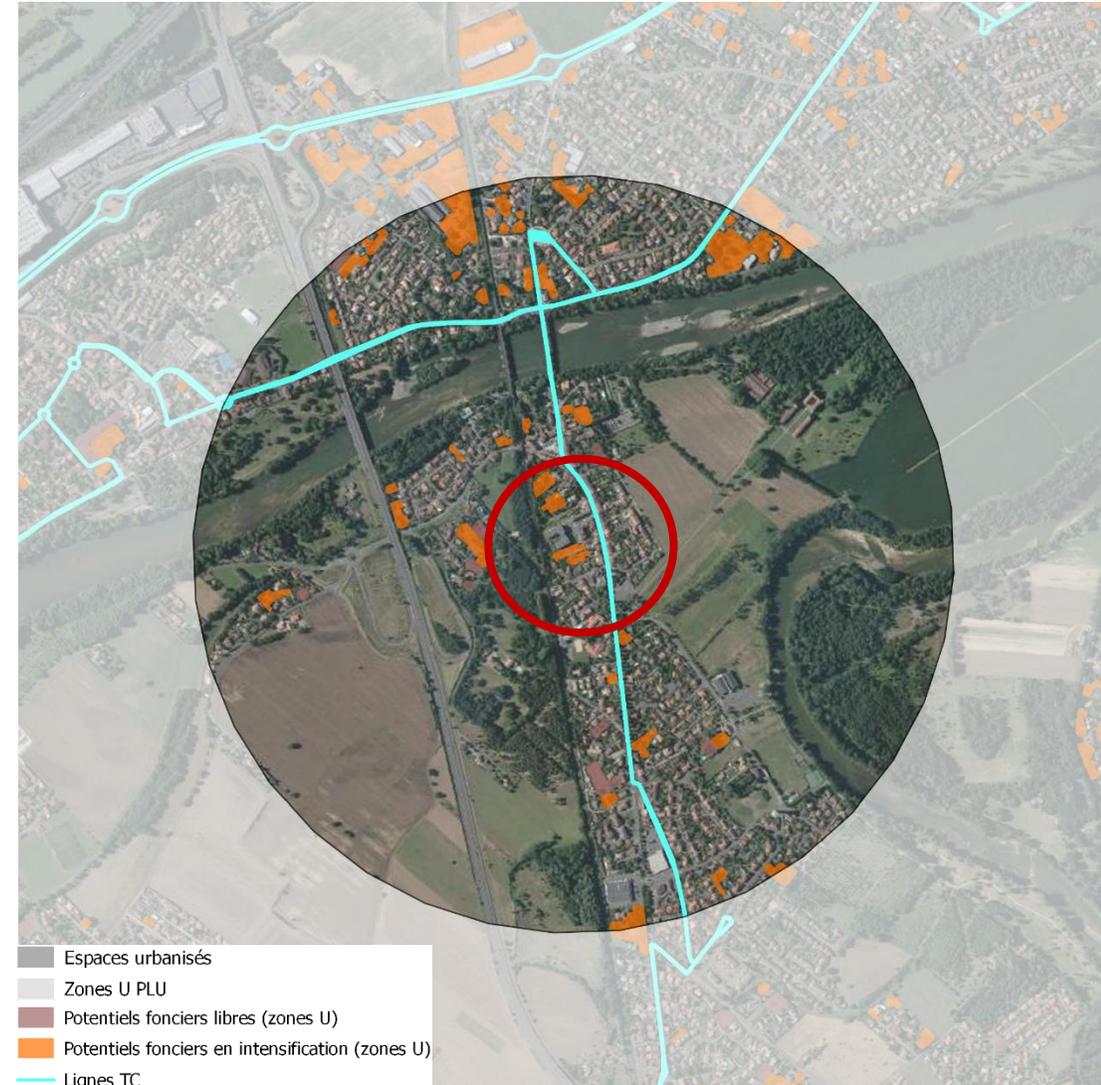
- habitat individuel ancien en frontalité avec la rue d'Andorre (artère principale de la commune)

### Principales aménités / éléments d'urbanité

- mairie
- petits commerces
- groupe scolaires
- confluence Garonne - Ariège
- ...

### Principales dessertes

- ligne 311 ; 316 et 317 (gare de Portet-sur-Garonne / gare de Muret)





# Zoom sur renouvellement urbain route d'Andorre

## Fenêtre d'étude

### Secteurs

- renouvellement route d'Andorre : ~ 0,8 ha

### Tissu urbain

- collectif (R+2, R+3)
- commerces ou services en pied d'immeuble

### Planification

- zone UA du PLU

=> Secteur de mutation : +++

=> Besoins en espaces verts : +



# / Secteur Tournefeuille / Toulouse

## Fenêtre d'étude

### Quartiers

- Ramelet Moundi (interface entre les communes de de Tournefeuille et Toulouse)

### Tissu urbain

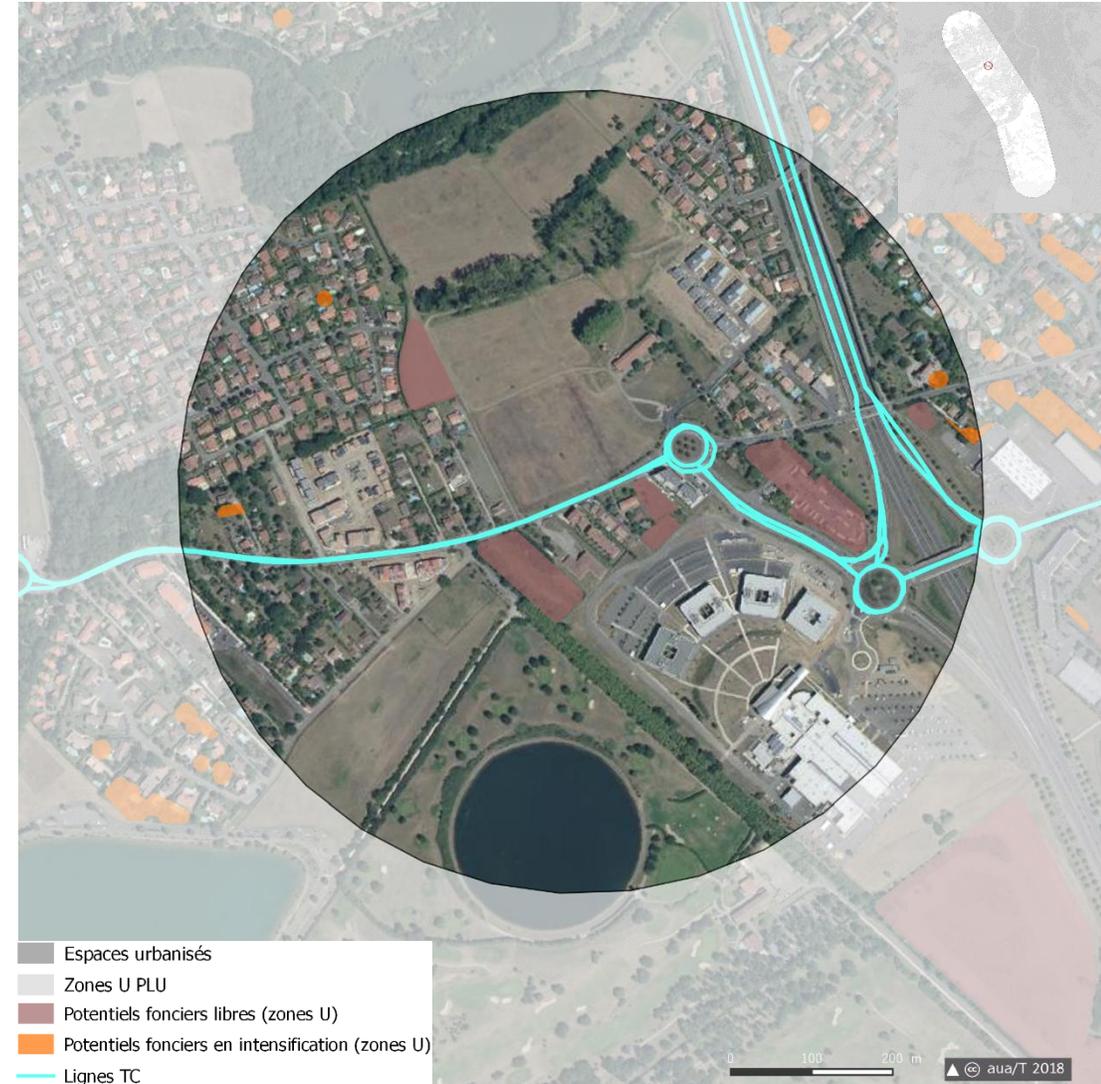
- habitat individuel aéré
- nombreux tènements « libres »
- secteur d'activités

### Principales aménités / éléments d'urbanité

- commerces
- secteurs d'activités
- coulées vertes (Touch, Ousseau)
- base de loisirs de la Ramée
- ...

### Principales dessertes

- ligne 67 (Arènes / Plaisance Monestié)
- rocade Arc-en-Ciel



# / Zoom sur renouvellement urbain chemin Ramelet Moundi

## Fenêtre d'étude

### Secteurs

- renouvellement chemin Ramelet Moundi :  
~ 1,3 ha

### Tissu urbain

- collectif (R+2)
- individuel groupé

### Planification

- Zone AU du PLU (secteur 1AUa)

=> Secteur de mutation : +++

=> Besoins en espaces verts : +



# / Zoom sur extension urbaine avenue du Dr Maurice Grynfolgel

## Fenêtre d'étude

### Secteurs

- Extension urbaine avenue du Dr Maurice Grynfolgel :  
~ 6 ha

### Tissu urbain

- collectif (R+2)
- vocation économique

### Planification

- zone U du PLU (UE2)

=> Secteur de mutation : +++

=> Besoins en espaces verts : ++

2018





# Zoom sur extension urbaine impasse de Pirac

## Fenêtre d'étude

### Secteurs

- extension urbaine impasse de Pirac  
~ 1,2 ha

### Tissu urbain

- collectif (R+2)

### Planification

- Zone AU du PLU (secteur 1AUa)

=> Secteur de mutation : +++

=> Besoins en espaces verts : ++

2018



# Secteur Colomiers

## Fenêtre d'étude

### Quartiers

- Val d'Aran, Maouré, Sélery, La Naspe

### Tissu urbain

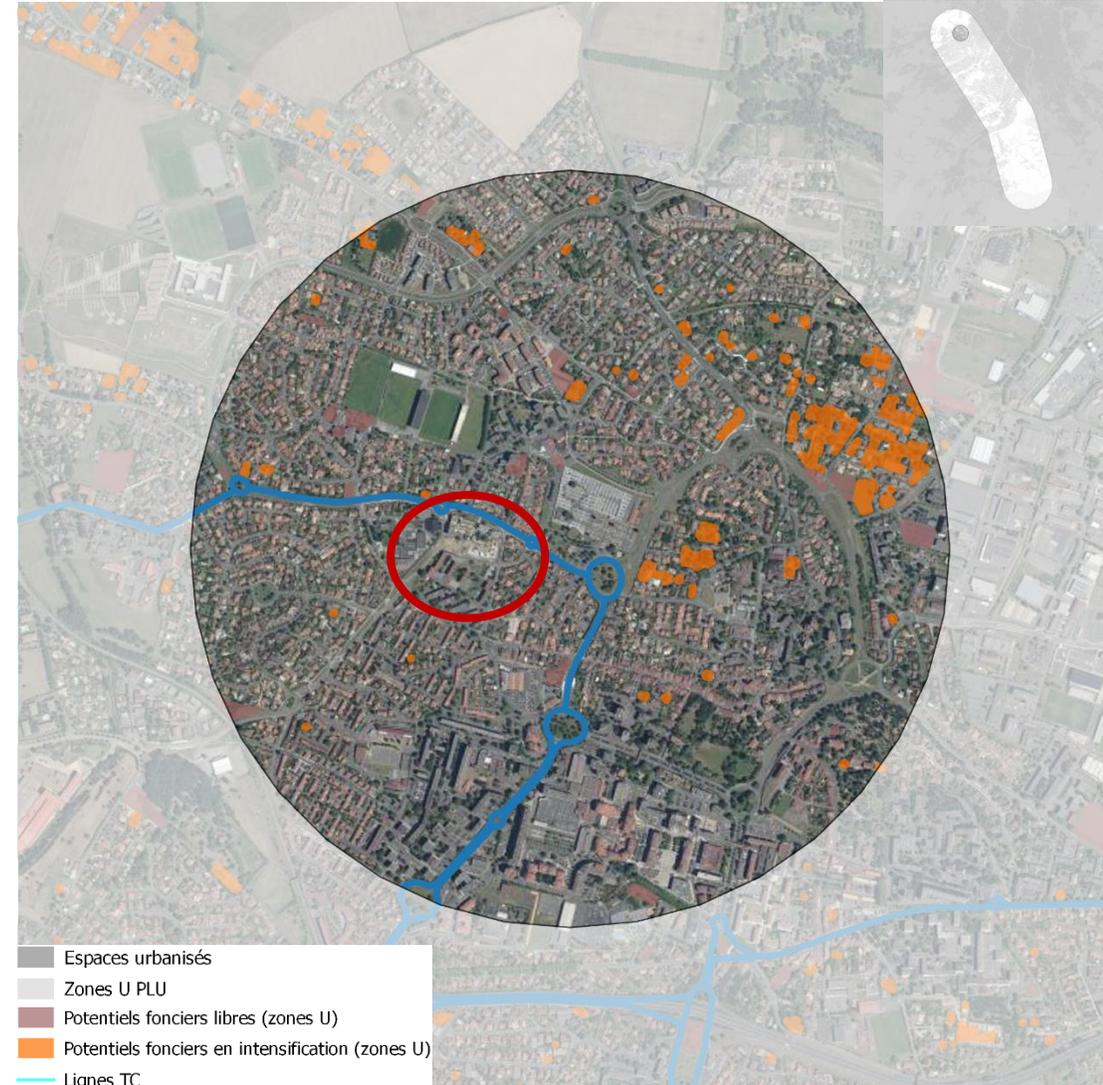
- mixte
- collectifs, grands ensembles, habitat individuel groupé, pavillonnaire...

### Principales aménités / éléments d'urbanité

- Collège Léon Blum
- Ecole élémentaire Hélène Boucher
- Stade Michel Bendichou
- nombreux commerces et services
- ...

### Principales dessertes

- Linéo 2  
(Arènes / Colomiers lycée international)  
Mise en service en 2016 (ancienne ligne 64)



# / Zoom sur îlot « Fenassiers »

## Fenêtre d'étude

### Ilôt

- Fenassiers : ~ 4,2 ha

### Tissu urbain

- collectifs

### Principale desserte

- Linéo 2 (dans zone influence)

### Politique de la Ville

- QPV  
(Val d'Aran / Poitou / Pyrénées)

### Planification

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie dans le cadre de l'élaboration du PLUiH

=> **Secteur de mutation : +++**

=> **Besoins en espaces verts : +++**





# Vers un modèle de développement plus acceptable ?

## Rappel SCoT GAT

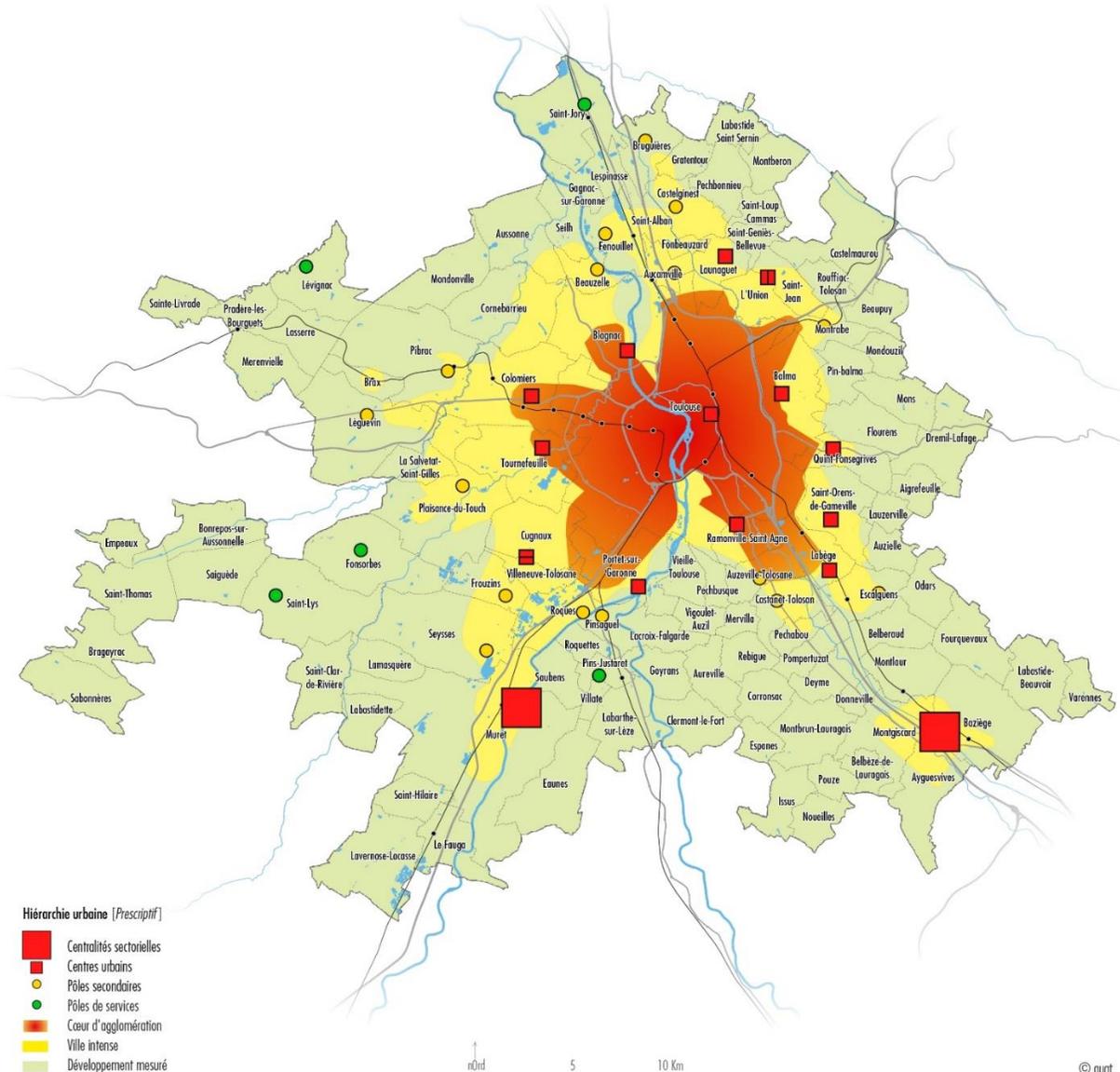
R58 « Dans les territoires de densification et d'extension de la Ville intense, les documents d'urbanisme (POS / PLU/i) fixent des densités urbaines minimales (hors Toulouse) dans les zones d'influence des transports en commun existants ou projetés »

### Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
<b>Cœur d'agglomération</b>	<b>200</b> Densités moyennes	70	45	Tous modes	
<b>Ville intense (hors cœur d'agglo.)</b>	Densités moyennes	70	45	Méto	600 m
				Tram	500 m
				Gare	600 m
<b>Développement mesuré</b>	Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
				Autres TC performants	400 m
<b>Développement mesuré</b>	Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
				Densités maximales	10

\* Habitant + emploi.

**Des densités à l'échelle de « nappes » qu'il convient de moduler au regard du tissu urbain et des équipements structurants existants et programmés**





## Objectif pour la R2 : aller vers une intensification « heureuse » ?

### Une intensification et un renouvellement urbain à privilégier dans :

- les centres-bourgs et / ou centralités actuelles ou en devenir
- les espaces desservis par des transports performants
- les secteurs qui rassemblent un « bouquet » d'aménités (équipements/services ; commerces, dessertes TC...)
- ...

=> **afin de minimiser les déplacements**

### Une « densification » qui doit s'inscrire dans une « vision de ville », s'appuyant sur une stratégie urbaine et spatiale

elle doit :

- être guidée et générer du projet (à différentes échelles : îlots, quartiers, communes, intercommunalités)
- prendre en compte les spécificités territoriales (tissu urbain environnant...)
- préserver le cadre de vie des habitants actuels et futurs
- identifier les espaces à renaturer au cœur du tissu urbain (besoins en espaces verts...)
- ...

=> **afin d'être acceptée par les populations**

**scot**  
schéma de cohérence territoriale

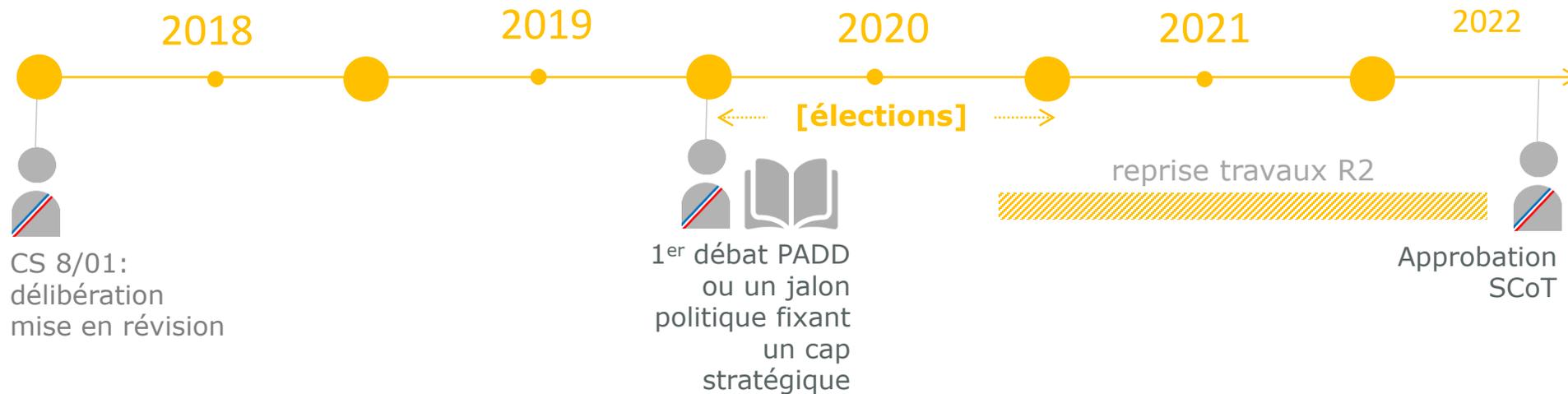
grande  
agglomération  
**toulousaine**

## Les suites de la procédure



# Feuille de route : 2<sup>ème</sup> révision du SCoT

## Un programme de travail pluriannuel

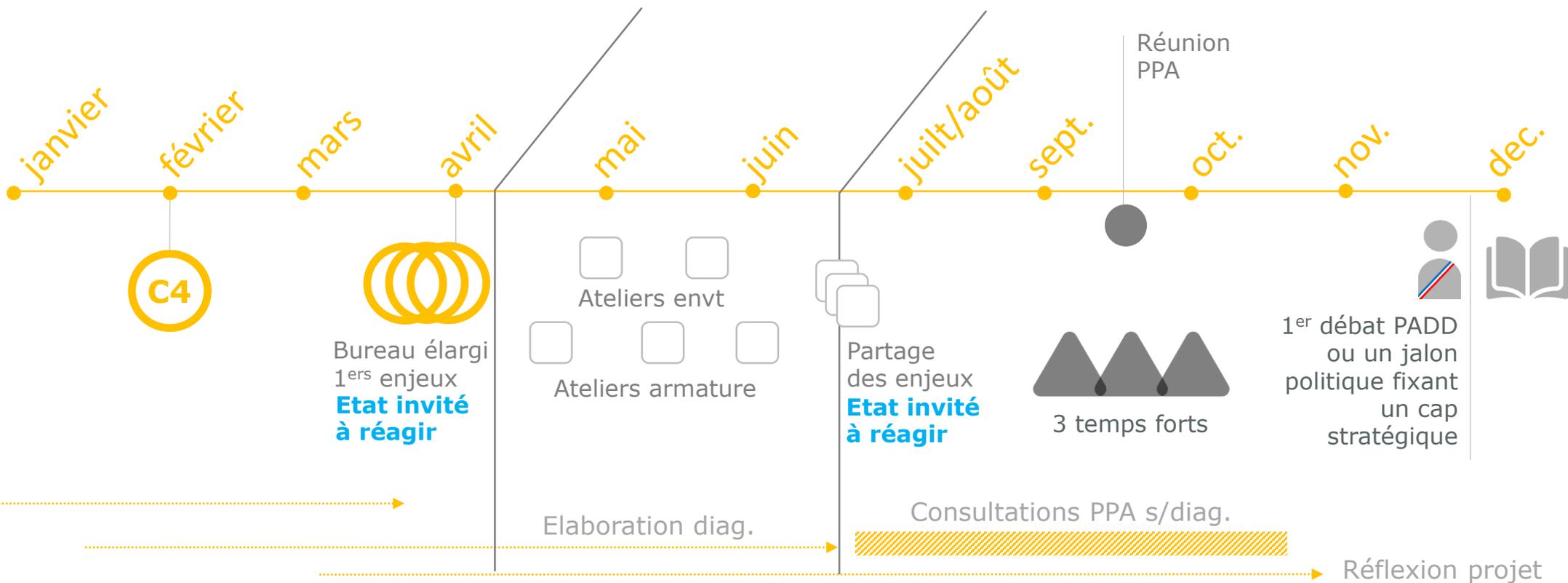


Préfiguration du modèle de développement : grands principes d'aménagement, de protection, de croissance, grands sites stratégiques...



# Feuille de route : 2<sup>ème</sup> révision du SCoT

feuille de route SCoT 2019



Construire un modèle de développement



*Deuxième révision du SCoT*

# Commission contributive Complémentarités foncières 22 février 2019