



Deuxième révision du SCoT

Commission contributive
Complémentarités foncières
16 mai 2018

/ Ordre du jour

Commission contributive, 2^{ème} révision...

1. Qu'est ce que le SCoT ?
2. Le travail de la Commission : objectif et calendrier

Cahier technique et débat

1. **Croissance économique et démographique, quels impacts sur l'occupation de l'espace ?**
Débat et échanges entre élus, propositions de focus
2. **Développement résidentiel, économique et commercial, quelles évolutions des pratiques et des besoins ?**
Débat et échanges entre élus, propositions de focus

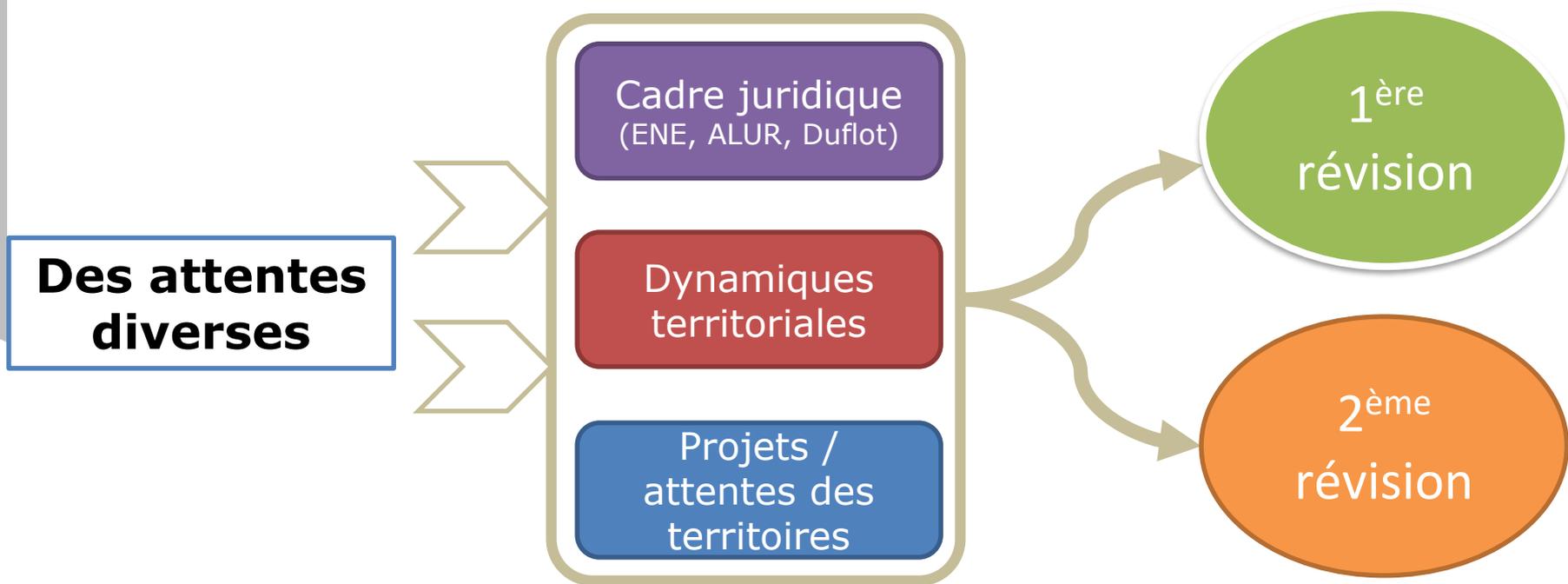
Choix des focus pour le Cycle 2

Quels sujets approfondir ?

Commission contributive, deuxième révision du SCoT... de quoi parle-t-on ?

/ Qu'est ce que le SCoT ?

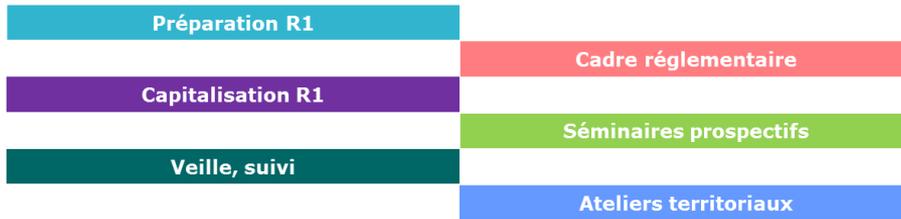
Un document évolutif : des éléments à prendre en compte



/ Le travail de la commission

/ Les éléments à considérer

Les éléments déjà disponibles... et les nouveaux éléments à prendre en compte



**Spécificités
territoriales**

**Mobilités
optimisées**

**Complémentarités
foncières**

/ Le travail de la commission

Prendre en compte les :

Spécificités territoriales

- **Attractivité des territoires ruraux**
- **Urbain + Rural**
- **Equilibre Habitants/Emploi**
- **Typologie de territoire**
- **Fait périurbain**
- **Paysage**
- **Logement**
- **Commerce**
- **Tenir compte de la diversité des territoires**
- **Diversité des échelles adaptées aux sujets (cartographiques et temporelles)**

Mobilités optimisées

- **Accessibilité**
- **Mobilité**
- **Desserte TC**
- **Energie**
- **Climat**
- **Cohérence urbanisme transports**
- **Limiter les déplacements**
- **Santé**
- **Temps de parcours**
- **Liens mobilités/zones d'emplois**

Complémentarités foncières

- **Gestion économe des ressources**
- **Urbanisme durable (climat...)**
- **Renouvellement urbain**
- **Capacités d'accueil**
- **Projet agricole**
- **Intensification**
- **Préservation du foncier agricole**
- **Biodiversité**
- **Nouveaux outils**

/ Le travail de la commission

Un document en révision

Préparation de la
Délibération

Délibération
de prescription

Fin du Diagnostic

Phase 0 : pré-délib'

Phase 1 : Pré-Diag

Phase 2 : Diag

Phase 3

Commissions contributives

Contributions Socio-pro

Elaboration du Diagnostic

Pré-PADD

16 nov 2017
Séminaire
élus

Janvier
2018

5 février
Plénière de
lancement

1^{er} semestre 2018
Associer les élus
aux travaux de
pré-diagnostic

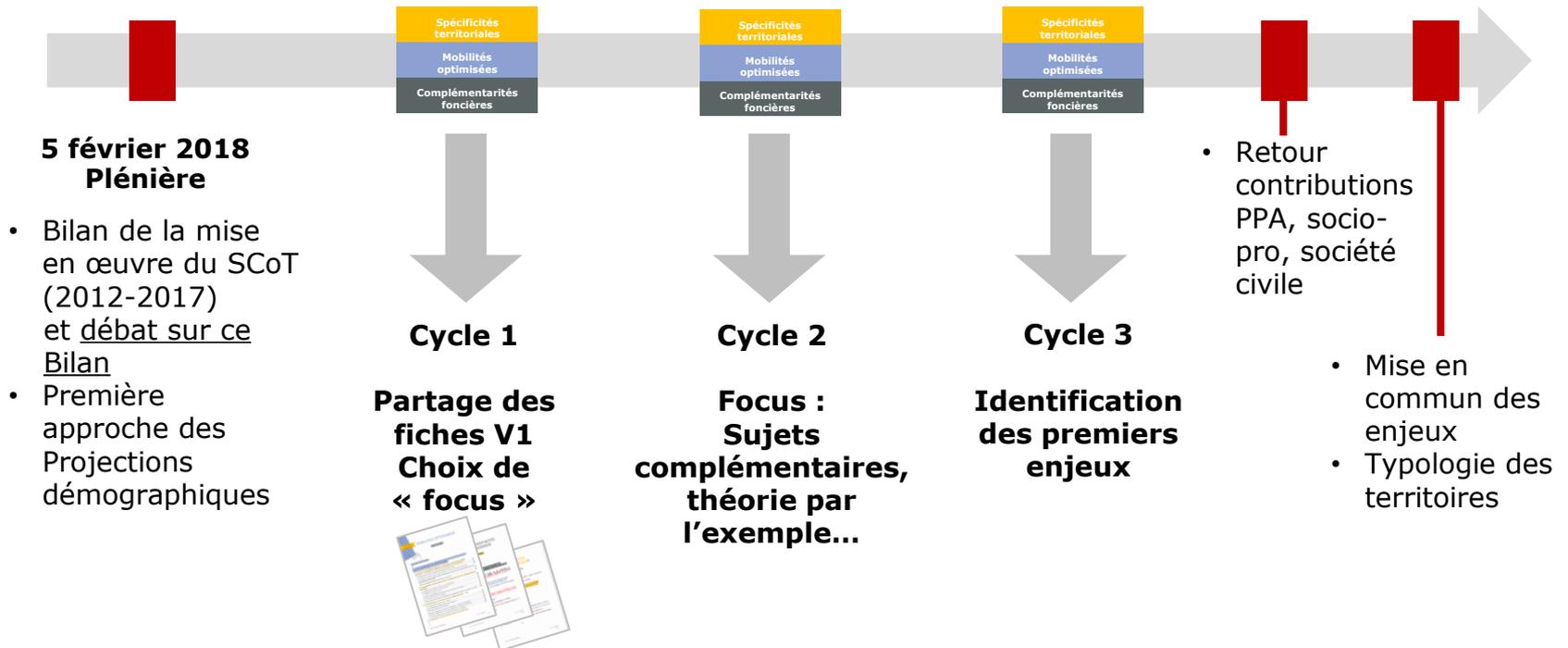
Plénière acteurs

Automne 2018
Rédaction
Diagnostic et
Etat initial de
l'environnement

Fin 2018

/ Le travail de la commission

→ *En partant des éléments de connaissance actuels, et donc provisoires, les élus définiront les contenus à approfondir afin de bâtir le diagnostic et d'identifier les premiers enjeux.*



/ Le travail de la commission

élus participants au Bureau, d'EPCI différents

Pilotage et validation : Bureau et Président

Préparation : Bureau restreint

Propositions techniques : aua/T, GTech Smeat

Spécificités territoriales

→ **Co-animateurs** :

- **Jacques Oberti**
- **Béatrice Ursule**
- **Jean-Louis Coll**

Mobilités optimisées

→ **Co-animateurs**

- **Joseph Carles**
- **Louis Escoula**

Complémentarités foncières

→ **Co-animateurs**

- **Dominique Coquart**
- **Raymond Alègre**

Cahier technique et débat

Commission contributive

Complémentarités foncières

Fiche 1

/ Complémentarités foncières

Fiche 1 . Croissance économique et démographique, quels impacts sur l'occupation de l'espace ?

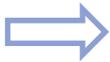
Débat et échanges entre élus, propositions de focus

Fiche 2. Développement résidentiel, économique et commercial, quelles évolutions des pratiques et des besoins ?

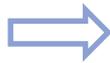
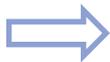
Débat et échanges entre élus, propositions de focus

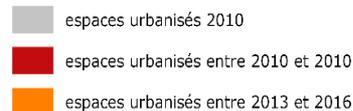
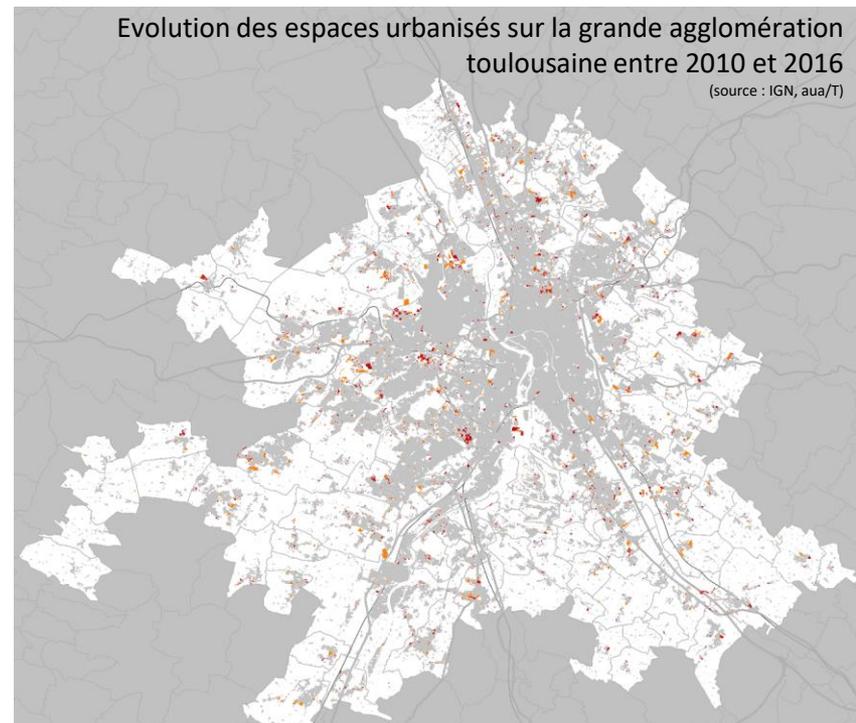
1. Développement urbain, vers une optimisation du foncier ?

Une empreinte forte des espaces urbanisés

37 200 ha en 2016  + 2 700 ha
31,5 % du SCoT en 10 ans

Un fléchissement des prélèvements sur les ENAF

1 200 ha (2007-2010)  400 ha/an
840 ha (2010-2013)  280 ha/an
670 ha (2013-2016)  230 ha/an



1. Développement urbain, vers une optimisation du foncier ?

Un impact important sur les espaces agricoles

30 % des espaces urbanisés entre 2013 et 2016 étaient agricoles en 2013

Des mutations qui s'opèrent principalement au détriment des espaces naturels et semi-naturels

46 % des espaces urbanisés entre 2013 et 2016

L'aménagement des « dents creuses » contribue à la limitation de l'étalement urbain

21 % des espaces urbanisés entre 2013 et 2016

Origines des flux vers les espaces urbanisés entre 2013 et 2016

(source : IGN, aua/T)



1. Développement urbain, vers une optimisation du foncier ?

Des évolutions législatives et des modes de faire la ville qui conduisent à une optimisation du foncier

➡ Evolution de l'offre et de la demande
(crise économique de 2008/2009, renchérissement du coût du foncier, des transports, des valeurs mobilières, aspirations des ménages...)

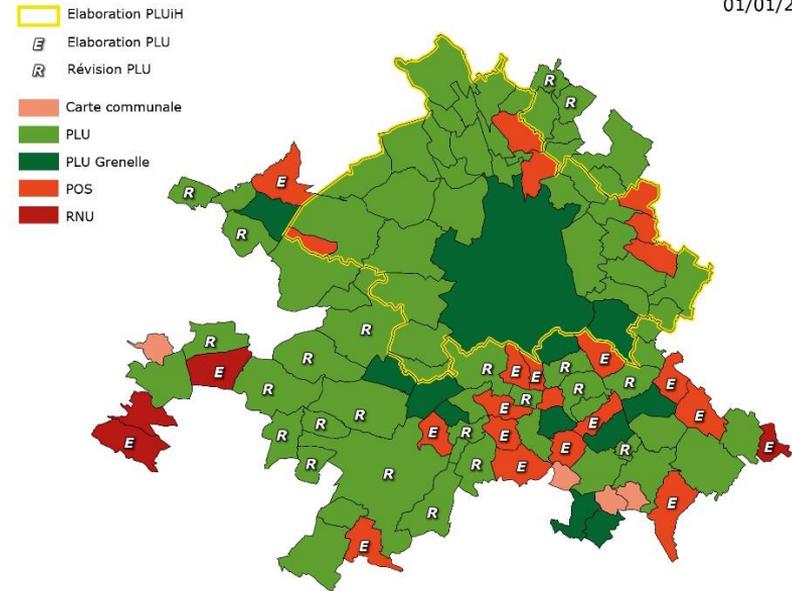
➡ loi ALUR (suppression COS, TMP)
Disparition des POS au profit des PLU
(création d'OAP => encadrer foncier privé...)

➡ Premiers effets du SCoT 2012

➡ Mitage de l'urbanisation en baisse
Renouvellement urbain à l'œuvre
Tissu urbain plus dense

Etat d'avancement des documents d'urbanisme communaux
(source : DDT, EPCI, Communes, aua/T)

01/01/2017



2. Espaces agro-naturels, quelles réalités territoriales ?

Des espaces agricoles majoritaires sur le SCoT...

Env. 60 000 ha en 2016 soit **51 % du SCoT**

... présents sur l'ensemble du périmètre

33 % sur TM

57 % sur Save au Touch

61 % sur Muretain Agglo'

52 % sur Coteaux Bellevue

68 % sur Sicoval

Une fragilité à l'interface avec le tissu

2 000 ha d'îlots PAC disparus entre 2008 et 2013 soit **3,8 % des terres agricoles déclarées sur le SCoT**

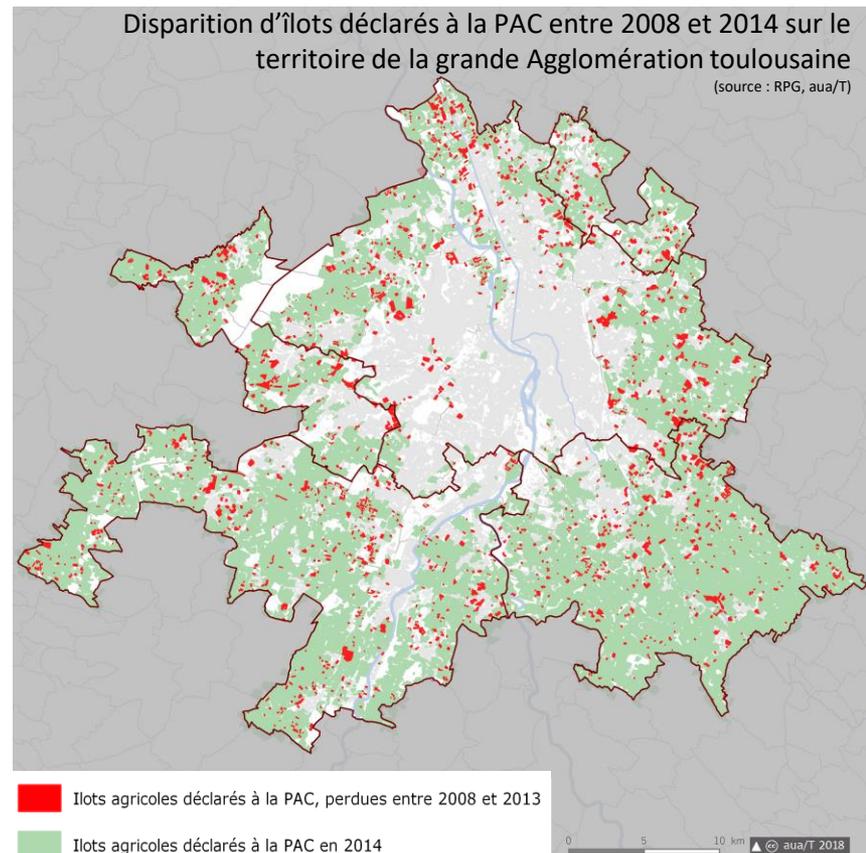
- 730 ha sur TM

- 230 ha sur Save au Touch

- 460 ha sur Muretain Agglo'

- 110 ha sur Coteaux Bellevue

- 390 ha sur Sicoval



2. Un maillage écologique inégalement réparti sur le territoire

Une trame forestière peu présente sur le territoire

Env. 14 000 ha en 2016 soit **12 % du SCoT**

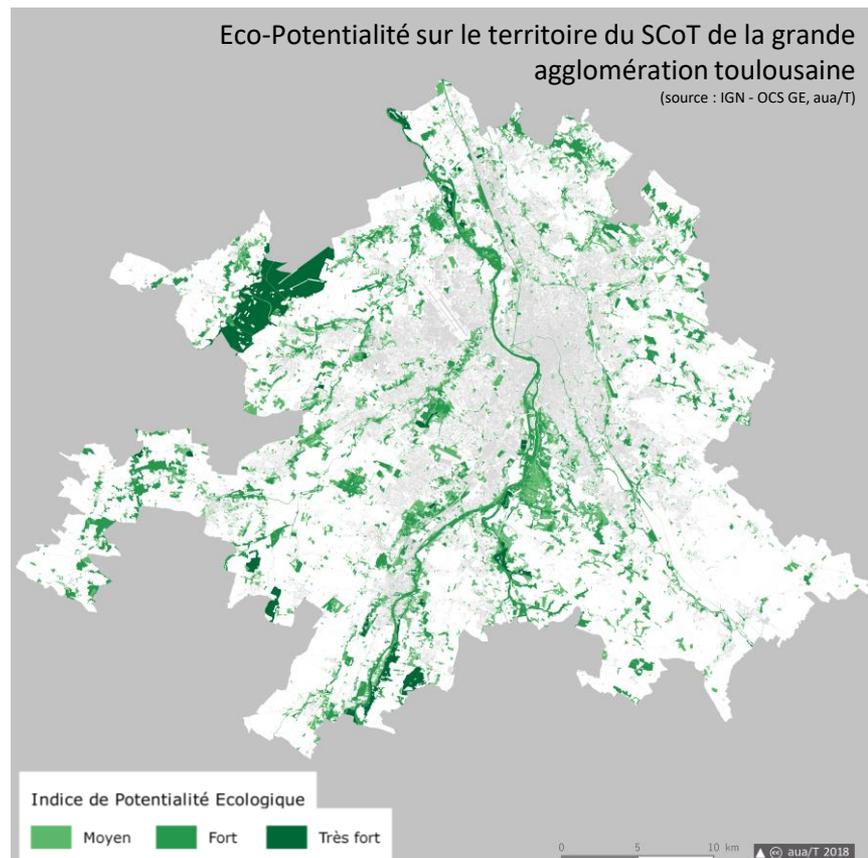
Un maillage écologique inégalement réparti, porté par l'axe Garonne - Ariège

Des corridors écologiques mieux constitués à l'Ouest grâce à la ripisylve préservée du réseau hydrographique

Un espaces naturel d'intérêt majeur : Bouconne

A l'Est, des cœurs de biodiversités plus localisés

755 ha de zones humides sur le périmètre du SCoT



2. Espaces agro-naturels, quelles réalités territoriales ?

Des espaces de nature en ville aux fonctions multiples :

- Support du maillage écologique en milieu urbain
- Moyen de lutte contre le risque inondation
- Puit de carbone et capteur de polluants
- Rôle de « *climatiseur naturel* » pour lutter contre le phénomène d'îlots de chaleur

Une causalité évidente entre urbanisation et augmentation des températures diurnes et nocturnes

Principales zones impactées : les faubourgs de première couronne et les grandes zones d'activités de l'agglomération

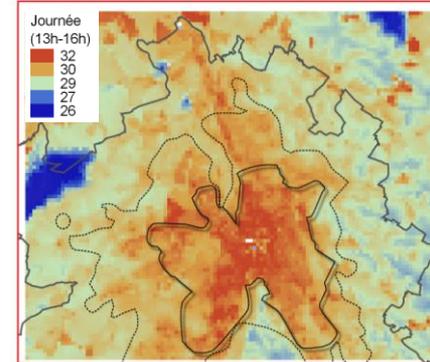
Des élévations en moyenne de + 10°C en phase de canicule sur l'ensemble du territoire

Modélisation climatique du stress thermique à l'échelle du SCoT de la Grande agglomération toulousaine

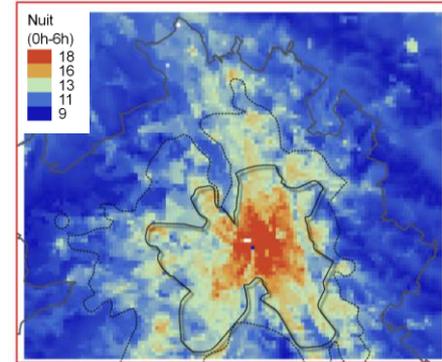
(source : IGN - OCS GE, aua/T)



Journée typique d'été



Nuit typique d'été



Sources : ANR-Mapuce 2017, AUAT, IGN Réalisation cartographique : N. Touati, LISST, 2018



3. Disponibilités foncières, pour quels usages ?

Des disponibilités importantes dédiées à l'accueil économique

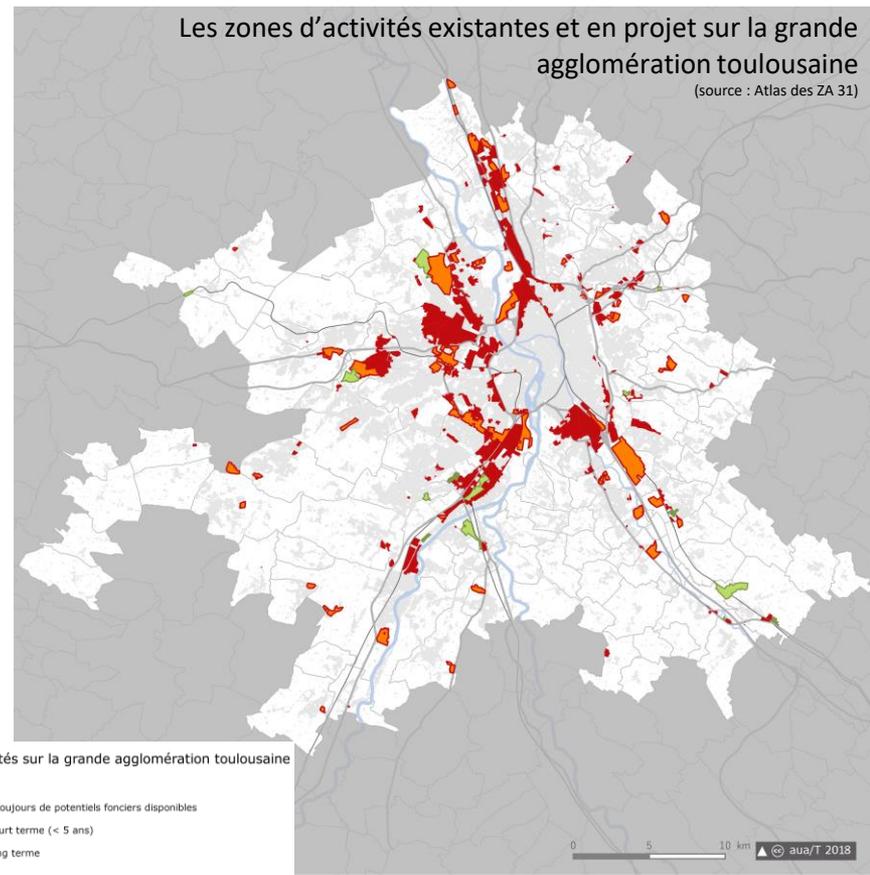
174 parcs d'activités \Rightarrow 4 800 ha

4 % du SCoT

Une offre dédiée globalement peu qualitative, plus juxtaposée qu'articulée, qui nuit à sa lisibilité et constitue un frein aux investissements extérieurs

Env. 250 ha constitue un foncier immédiatement disponible

12 nouveaux parcs en projet \Rightarrow 500 ha



/ Propositions de focus

1. Croissance économique et démographique, quels impacts sur l'occupation de l'espace ?

- **Approche des différents cycles du foncier**
 - Déprise agricole : quel classement dans les PLU des ilots PAC récemment disparus ?
 - Espaces agro-naturels vers espaces urbanisés : quelle place du végétal dans l'aménagement ?
 - Réversibilité des espaces artificialisés : quels exemples sur l'agglomération ?
- **Quel potentiel de mutation urbaine pour limiter l'étalement urbain ?**
(identification des parcelles libres et intensifiables)
- **Espaces de loisirs et nature en ville : quelle couverture territoriale ? quelle répartition ? pour quelle population ?**
- **Quelle appréhension de la santé dans les SCoT ?** Benchmark
- **Climat urbain, quelle prise en compte dans un contexte de réchauffement climatique** (ilots de chaleur, ilots de fraîcheur) - Benchmark SCoT
- ...

Fiche 1 - Croissance économique et démographique, quels impacts sur l'occupation de l'espace ?

Échanges / Débat

Quelles réactions ?

Quelles réflexions ?

Quels commentaires ?

Fiche 2

/ Complémentarités foncières

Fiche 1 . Croissance économique et démographique, quels impacts sur l'occupation de l'espace ?

Débat et échanges entre élus, propositions de focus

Fiche 2. Développement résidentiel, économique et commercial, quelles évolutions des pratiques et des besoins ?

Débat et échanges entre élus, propositions de focus

1. Développement résidentiel, quelles évolutions dans les pratiques de production ?

Une intensification de la production de logements notamment sur la ville-centre

11 000 logements autorisés / an (SCoT)

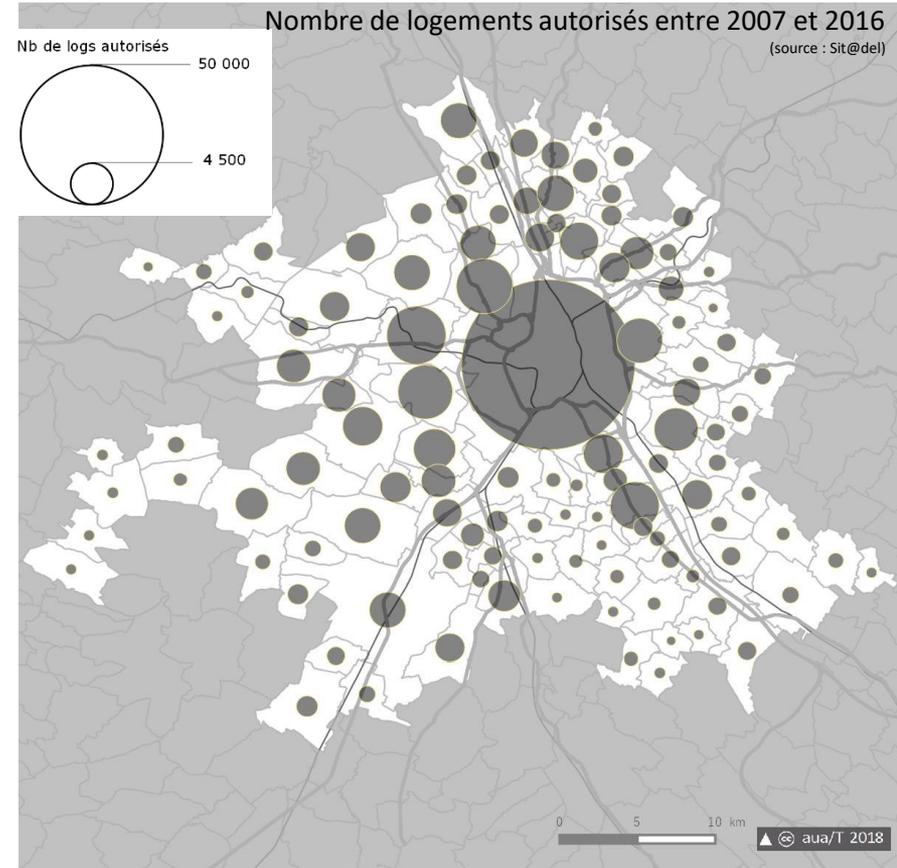
40 % sur la ville-centre

En dehors de Toulouse, un effort de production de logements qui reste largement porté par les communes de première couronne

Colomiers, Tournefeuille, Blagnac, Cugnaux, Balma...

Une production importante de logements neufs sur des communes périphériques

Mondonville, Fonsorbes, Saint-Jory, Cornebarrieu, Muret...



1. Développement résidentiel, quelles évolutions dans les pratiques de production ?

Une production de logements relativement économe en foncier

3/4 des logements réalisés en collectif

Un volume de logements individuels stable sur la dernière décennie

Une évolution dans la répartition territoriale des formes urbaines

Un fort accroissement des logements individuels groupés sur la ville-centre et les communes de 1^{ère} couronne

Un léger accroissement des logements collectifs sur la deuxième et troisième couronne

Typologie des logements autorisés entre 2007 et 2016 sur l'aire urbaine
(source : Sit@del)

Année	individuel pur	individuel groupé	collectif
2016	1646	2035	11380
2015	1476	1694	10331
2014	1493	1694	8693
2013	1526	1708	8231
2012	1328	1493	5685
2011	1465	2095	11580
2010	1539	1723	7693
2009	1118	1225	4255
2008	1197	754	6046
2007	1562	1528	8801

1. Développement résidentiel, quelles évolutions dans les pratiques de production ?

Un équilibre entre marchés immobiliers neufs/anciens favorable à une moindre consommation d'espace

les appartements représentent l'essentiel des transactions => **55 %**

Les ventes de maisons, deuxième marché immobilier du territoire

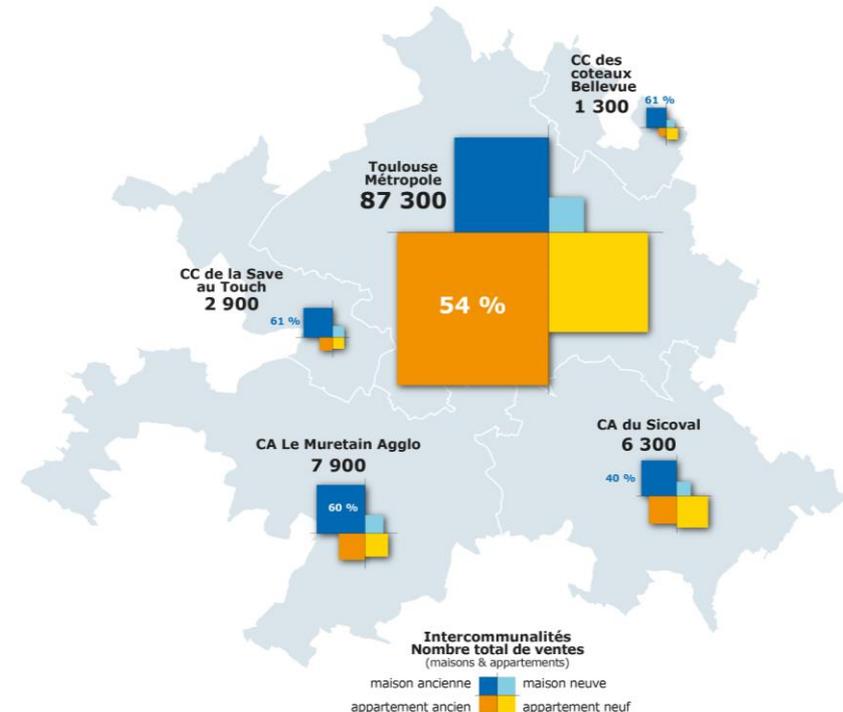
Une baisse tendancielle s'opère depuis le début des années 2010 sur les cessions de terrains non bâtis

Une forte pression foncière et immobilière liée à la dynamique de production de logements

Un fort accroissement du prix médian du terrain constructible => **+20 %**

Une augmentation des prix immobiliers notamment dans le neuf

Répartition des ventes par type de biens entre intercommunalités - cumul des ventes entre 2010 et 2016
(source : DVF, aua/T)



2. Territoires de l'économie, vers de nouveaux types de besoins ?

Une production tertiaire dynamique

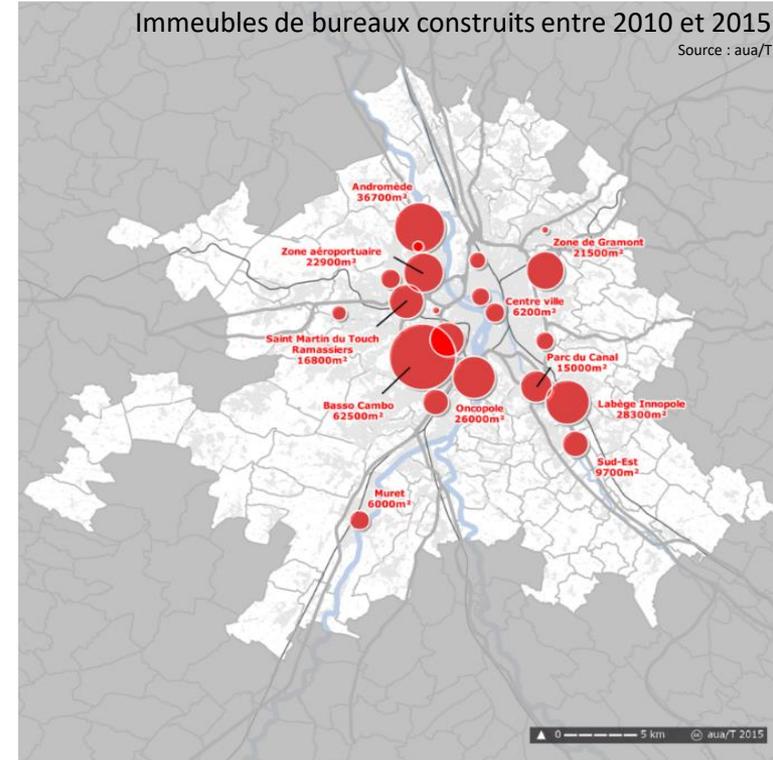
80% des bureaux sur le cœur d'agglomération

86% de l'offre localisée dans des zones tertiaires

Une reprise de la production de bureaux depuis 2000's liée :

- au dynamisme et à la diversification du tissu économique
- à l'écosystème aéronautique (demande importante de grandes surfaces, réorganisation de nombreux sous-traitants aéronautiques)

➡ un risque de vacance pour le parc immobilier de « seconde main »



 Surface de bureaux neufs en m²

2. Territoires de l'économie, vers de nouveaux types de besoins ?

Un développement d'activités économiques spécifiques avec des incidences en matière de foncier

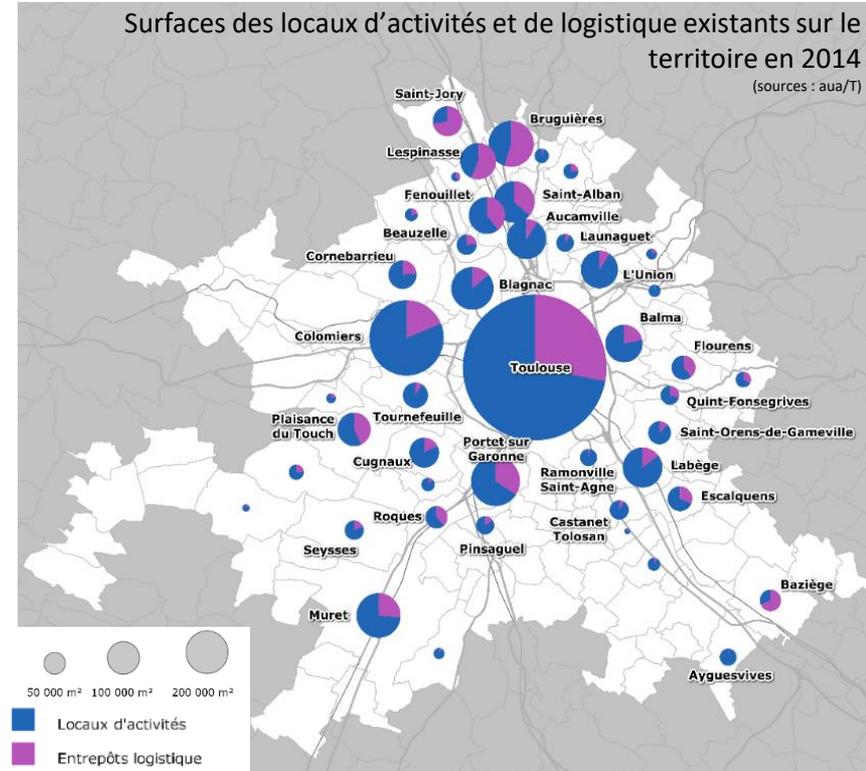
La logistique :

- liée à l'industrie aéronautique
- liée aux besoins du bassin de consommation

Les nouveaux types d'industrie très innovants :

- les industries innovantes liées à la mobilité de demain
- les industries du futur liées à l'Intelligence Artificielle

Des besoins économiques nouveaux qui influent sur les formes urbaines, la consommation foncière et l'obsolescence des espaces



3. Urbanisme commercial, quels impacts issus de l'évolution des stratégies de développement et des modes de production ?

Une forte croissance des surfaces commerciales

35 projets commerciaux autorisés en CDAC

Le développement de nouveaux formats commerciaux plus sobres et plus intégrés

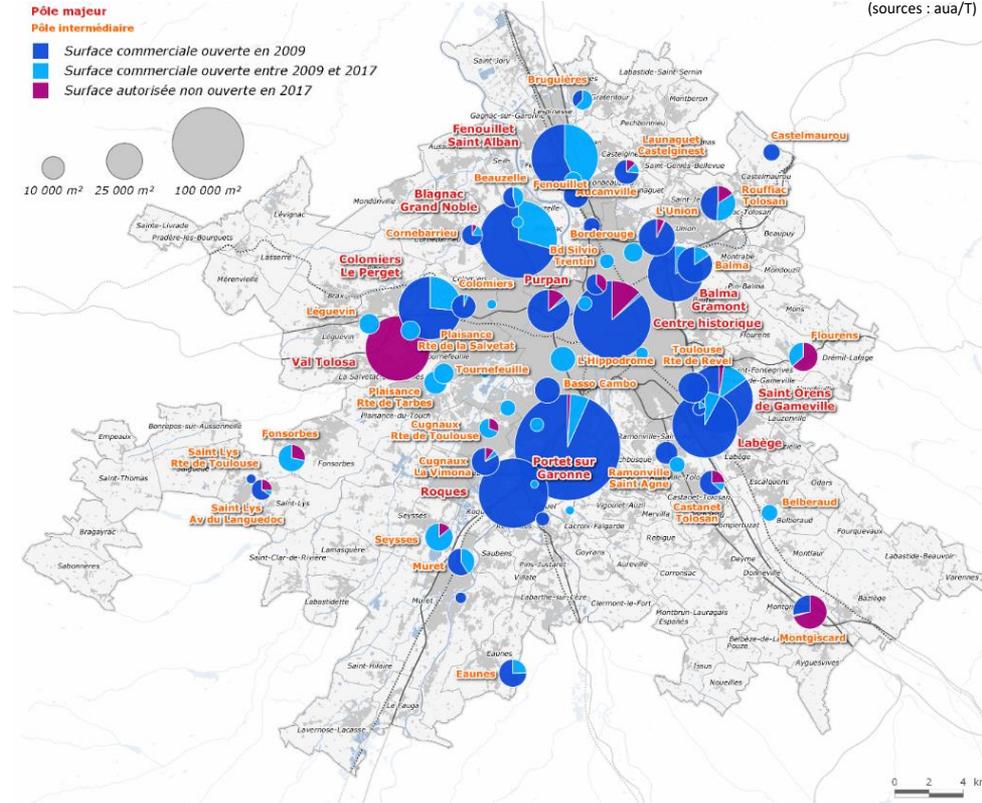
81 drives ; une majorité accolée à une grande surface

Un risque d'accroissement de l'obsolescence et de la vacance commerciale

1,32 m² de surface commerciale / habitant en 2008

1,44 m² en 2015

Surfaces commerciales ouvertes et non ouvertes au 1/01/2017
(sources : aua/T)



/ Propositions de focus

2. Développement résidentiel, économique et commercial, quelles évolutions des pratiques et des besoins ?

- ◆ **Division parcellaire : quelle réalité ? phénomène souhaité / subi ?
Quelles problématiques : réseaux, accessibilité, équipements... ?**
Exemples d'évolution de la taille des parcelles (lotissements...)
- ◆ **Quelles formes urbaines développées dans les secteurs de mutation ?**
- ◆ **Production de nouveaux bâtiments économiques : quel(s) impact(s) sur le territoire toulousain ?**
- ◆ **Obsolescence et vacance du parc économique et commercial : quelle réalité sur le territoire toulousain ?**
- ◆ ...

Fiche 2 - Développement résidentiel, économique et commercial, quelles évolutions des pratiques et des besoins ?

Échanges / Débat

Quelles réactions ?

Quelles réflexions ?

Quels commentaires ?

Choix des focus pour le Cycle 2

Commission contributive
Complémentarités foncières

/ Choix des focus pour le cycle 2

1. Croissance économique et démographique, quels impacts sur l'occupation de l'espace ?

- **Approche des différents cycles du foncier**
 - Déprise agricole : quel classement dans les PLU des ilots PAC récemment disparus ?
 - Espaces agro-naturels vers espaces urbanisés : quelle place du végétal dans l'aménagement ?
 - Réversibilité des espaces artificialisés : quels exemples sur l'agglomération ?
- **Quel potentiel de mutation urbaine pour limiter l'étalement urbain ?** (identification des parcelles libres et intensifiables)
- **Espaces de loisirs et nature en ville : quelle couverture territoriale ? quelle répartition ? pour quelle population ?**
- **Quelle appréhension de la santé dans les SCoT ?**
Benchmark
- **Climat urbain, quelle prise en compte dans un contexte de réchauffement climatique (ilots de chaleur, ilots de fraîcheur) - Benchmark SCoT**

2. Développement résidentiel, économique et commercial, quelles évolutions des pratiques et des besoins ?

- **Division parcellaire : quelle réalité ? phénomène souhaité / subi ? Quelles problématiques : réseaux, accessibilité, équipements...?**
Exemples d'évolution de la taille des parcelles (lotissements...)
- **Quelles formes urbaines développées dans les secteurs de mutation ?**
- **Production de nouveaux bâtiments économiques : quel(s) impact(s) sur le territoire toulousain ?**
- **Obsolescence et vacance du parc économique et commercial : quelle réalité sur le territoire toulousain ?**
- **Focus au long cours : foncier agricole, besoins, économie ...**

/ Le travail de la Commission

Les prochains rendez-vous de la commission

Commission Complémentarités foncières



scot

schéma de cohérence territoriale

grande
agglomération
toulousaine

Deuxième révision du SCoT

Commission contributive Complémentarités foncières 16 mai 2018