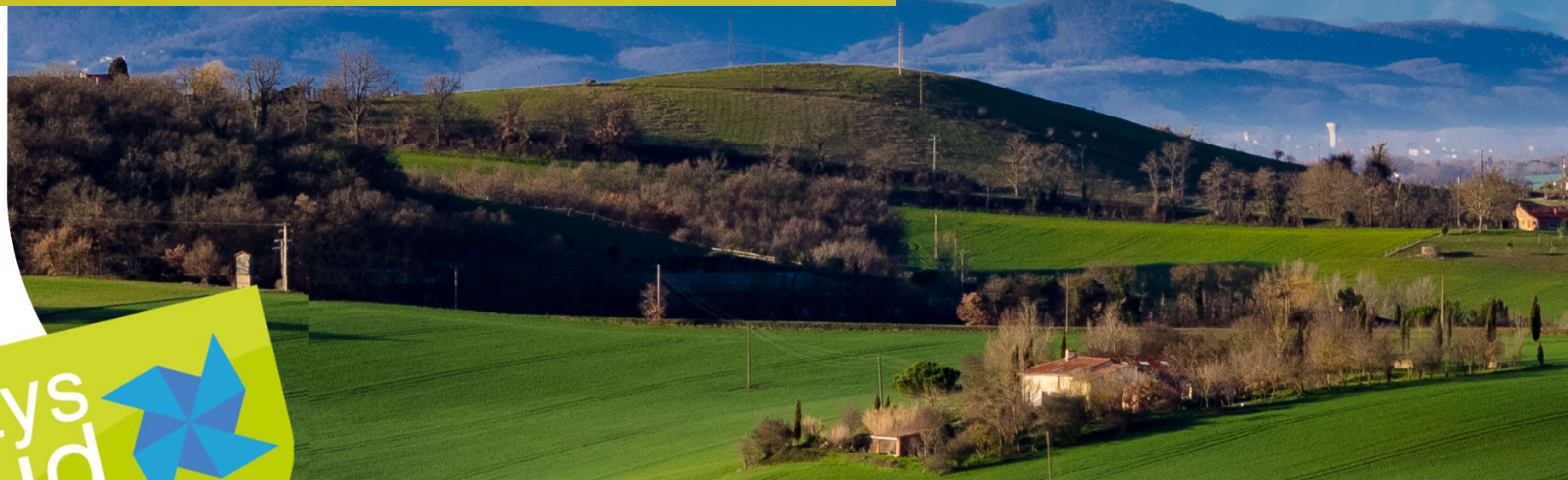


Conférence-débat/ concertation

Quel aménagement du territoire dans un contexte de sobriété foncière ?

18 avril 2022

pays
sud
TOULOUSAIN



Programme de la soirée

Ordre du jour :

18h15 : Accueil des participants et introduction

18h30 : Conférence-débat

20H30 : Questions à l'assistance (quizz)

20h45 : Clôture et verre convivial

Avant de commencer, merci de donner votre avis préalable à la question ci-dessous (sur un post-it) :

Quels seraient selon vous les 3 critères principaux qui définissent la qualité de vie des habitants ?

Les résultats, sous forme de tendance seront présentés au moment des questions

Introduction

- ❑ **Sylvette CONDIS**, Maire de Saint Sulpice-sur-Lèze
- ❑ **Gérard ROUJAS**, Président du Pays Sud Toulousain
- ❑ **Gérard CAPBLANQUET**, VP du Pays Sud Toulousain, chargé du SCoT

Les 3 axes du futur PAS discutés le 9 décembre dernier



- ❑ **AXE 1** UN TERRITOIRE FORT DE SES RESSOURCES CULTURELLES, NATURELLES ET HUMAINES
- ❑ **AXE 2** UN TERRITOIRE RESILIENT QUI ANTICIPE ET S'ADAPTE POUR LIMITER LE DEREGLEMENT CLIMATIQUE ET ACCOMPAGNER LA TRANSITION ECOLOGIQUE
- ❑ **AXE 3** UN TERRITOIRE AUTONOME, BASE SUR UNE ORGANISATION INTERNE EQUILIBREE ET UNE VALORISATION DES ECHANGES AVEC SES VOISINS

Objectif : arrêt du SCoT en décembre 2023!

« Quel aménagement du territoire dans un contexte de sobriété foncière ? »

Intervenants

- ❑ **Lionel ROUGE** (maître de conférence en géographie et aménagement Université de Toulouse Jean Jaurès)_ **excusé**
- ❑ **Florence FREMONT** (urbaniste OPQU au CAUE 31)
- ❑ **Hervé LEFEBVRE** (président du SCoT Gascogne et représentant de la Fédération des SCoTs d'Occitanie)
- ❑ **Dominique BUISSON** (directeur foncier de l'antenne ouest de l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie)

La conférence-débat sera animée et enregistrée grâce au concours de Radio Galaxie



CONFÉRENCE
DÉBAT

« Quel aménagement du territoire dans
un contexte de sobriété foncière ?

Florence FREMONT
Urbaniste OPQU au CAUE 31



MOBILISER LE FONCIER NON BÂTI



DENSIFIER LE FONCIER DÉJÀ BÂTI



Mireval-Lauragais Aude (11)/ 163 habitants / MOE : Perris et Perris architectes / Livraison 2016

Réflexion CAUE, densification d'une parcelle en lanière en tissu périurbain

RÉINVESTIR LES FRICHES

Villemur-sur-Tarn
Friche Brusson
réhabilitée en
logements sociaux
en 2005



Villemur-sur-Tarn
Un programme
mixte : commerces,
services, logements,
espaces publics
pour 2026



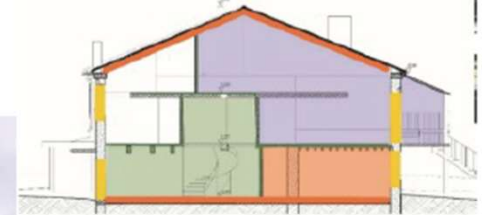
INTENSIFIER LES USAGES



Avant

Penjat - Auch / Gers - 32 / 2021

Reconversion d'un bâti rural en habitat
partagé



Imbrication des différents logements en volume



Après

INTERVENIR SUR LES ESPACES PUBLICS

Lavelanet /
Ariège – 09 /
6 500 habitants
/ MOE : Atelier
architecture et
paysage / 2019
/ Requalification
du quartier de
Sécoustous et
découverte de la
rivière Pipié



Laguiole - Aveyron – 12/
1300 habitants /
MOE : CoCo architecture /
H. Receveur paysagiste / BET Merlin
/ 2021 / Création d'un espace public
perméable à la place de ruines

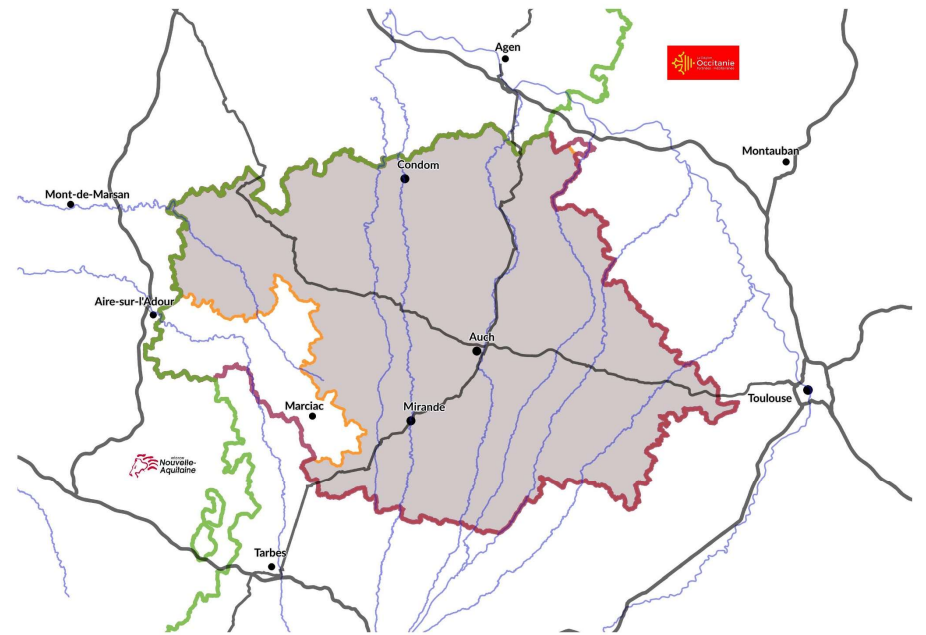


« Quel aménagement du territoire dans un contexte de sobriété foncière ? »

Hervé LEFEBVRE

Président du SCoT Gascogne

Représentant de la Fédération des SCoT en Occitanie



397 communes

13 intercommunalités

3 Pôles d'Équilibre Territorial et Rural

5 600 km²

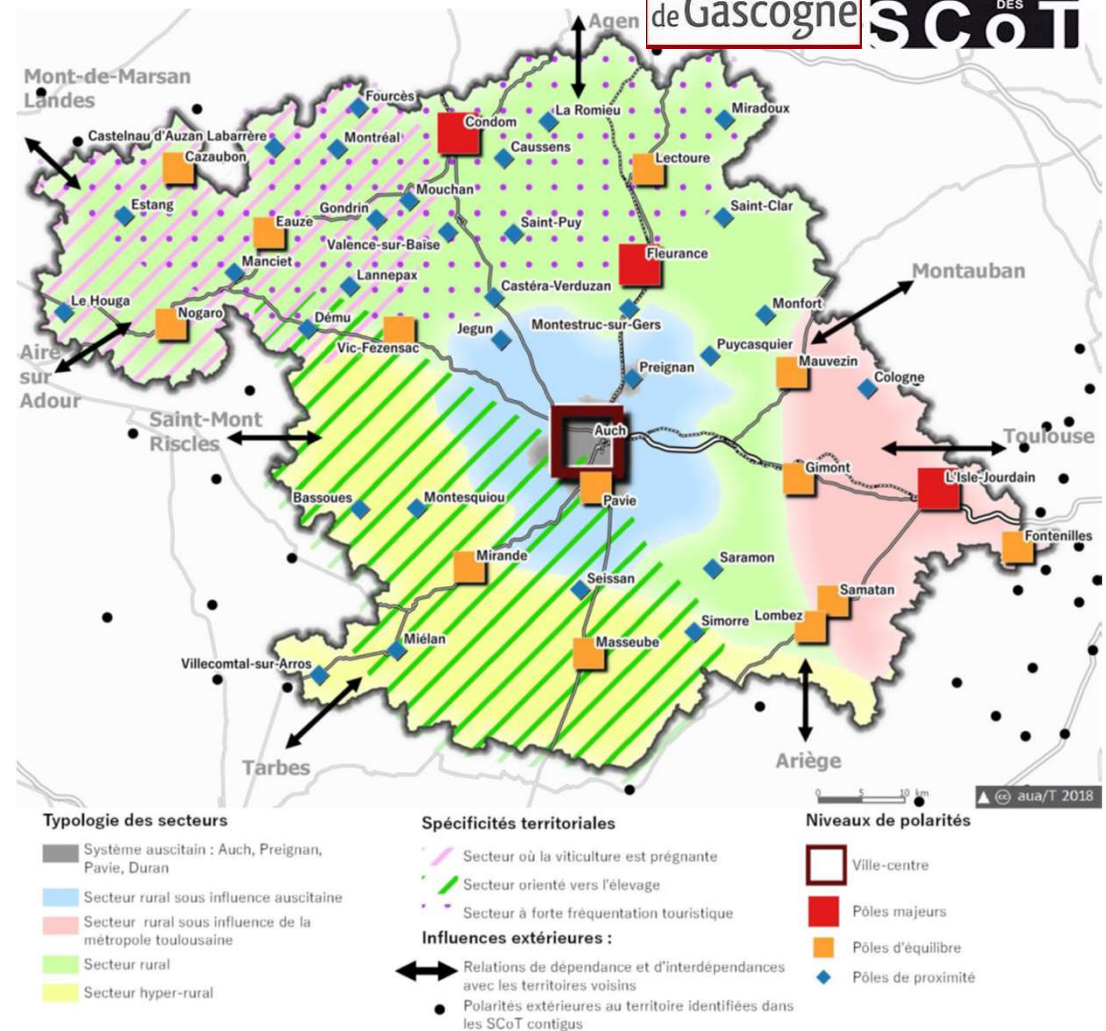
180 000 habitants

65 000 emplois

9 SCoT limitrophes



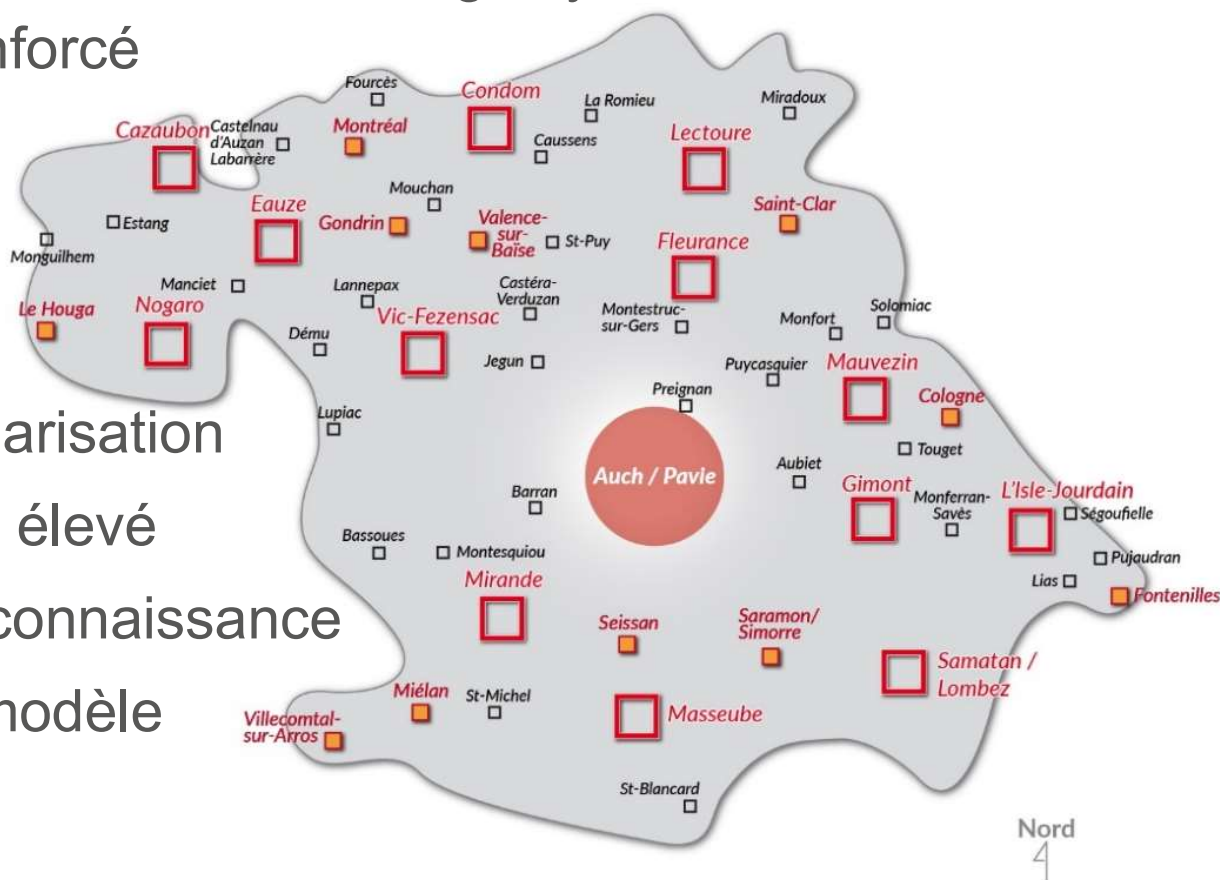
- Photo à l'instant T
- Pas d'intégration d'éléments de projets
- 4 critères
 - Démographie & Emplois : robustes
 - Équipements/commerces : écart entre donnée brute et la réalité de terrain
 - Accessibilité : à nuancer
- Seulement 4 niveaux



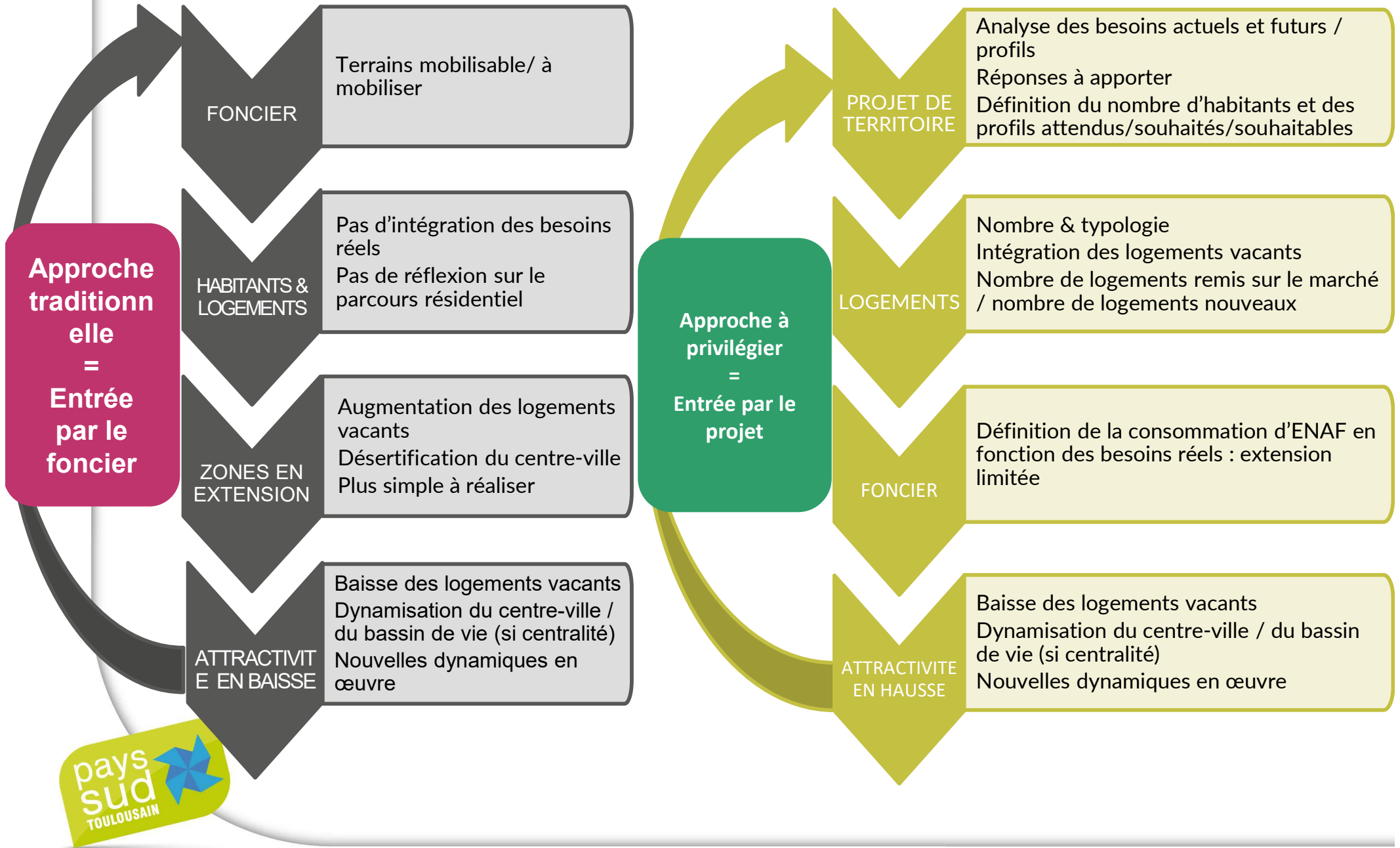
	Démographie	Emploi	Niveau d'équipements/commerces	Accessibilité
Niveau 1	>10 000 habitants	>5 000 emplois	Au moins 50% de la diversité des équipements par gamme (supérieur/intermédiaire/proximité)	Gare TER + route nationale
Niveau 2	>5 000 habitants	>1 500 emplois	Au moins 25% de la diversité des équipements par gamme (supérieur, intermédiaire, proximité)	Gare TER, car régionaux ou route nationale
Niveau 3	>1 500 habitants	/	Au moins 10% de la diversité des équipements par gamme (hors supérieur)	/
Niveau 4	>250 habitants	/	Au moins 50% de la diversité des commerces de proximité d'usage courant	/

- Dynamique de projection / de projet
- Ajustements des différents niveaux vers le haut
 - Niveau 2 : rôle structurant (bassin de vie - un / EPCI)
 - Niveau 3 : commune avec ZAE ou collège / lycée
 - Niveau 4 : maillage renforcé
 - Niveau 5 : lieu de vie

- ➔ Niveau 1 à 4 ➔ polarisation
- ➔ Niveau élevé = défi élevé
- ➔ Sociologie de la reconnaissance
- ≠ changement de modèle



Bilan : 3/397 des communes ont contesté officiellement leur classement



CONFÉRENCE
DÉBAT

« Quel aménagement du territoire dans
un contexte de sobriété foncière ?

Dominique BUISSON

Directeur foncier

de l'antenne Ouest de l'Etablissement
Public Foncier d'Occitanie



AXE 1 : Sémalens (81) | Redynamisation centre-bourg



CONTEXTE

Réhabilitation d'un bâtiment idéalement situé en centre ville pour créer 4 logements sociaux et 3 commerces en rez-de-chaussée

Ingénierie EPF mobilisée : juridique, financier, conseil, études faisabilité (financement EPF 50%) ...

CHIFFRES CLÉS

- Acquisition : 212 000 €
- Création de 4 logements et 3 commerces en RDC
- Maître d'ouvrage des logements : SOLIHA 81, maître d'ouvrage des commerces : Commune de Sémalens
- Cession à la commune le 22/03/2021 pour 134 323 €
- Montant de la minoration : 88 000 €
- La commune met à disposition le foncier à Soliha par un bail à réhabilitation de 25 ans
- Coût des logements 436 K€ TTC
- Coût des commerces 144 K€ TTC

AXE 1 : Bouloc (31) | Développer une offre foncière conséquente en matière de logements



CONTEXTE

Exemple de renouvellement urbain d'un ilot en centre ancien

Reconversion d'une friche commerciale et densification d'une parcelle résidentielle

OAP définie dans le PLU

CHIFFRES CLES

Acquisition : 1 170 000 €

Création d'un pôle médical et 72 logements

Quels seraient selon vous les 3 critères principaux qui définissent la qualité de vie des habitants ?

Les résultats

ENVIRONNEMENT

Qualité
environnementale
Alimentation saine et
locale
Eau
Air
Nature, espaces verts

SERVICES

Commerces de
proximité
Emplois locaux
Santé
Sécurité

CADRE DE VIE

Tranquillité
Confort
Habitat
Bien vivre
calme

VIE SOCIALE

Associations
Citoyenneté
Loisirs
Culture
Solidarité
Lieu de rencontres
Intergénérationnel

PROXIMITÉ

Mobilité
Intermodalité
Transports en
commun
Mobilités douces

En guise de conclusion, un quizz!

Règles du jeu : durée estimée 15 min

Objectif : Alimenter et préciser le travail de révision du SCoT en particulier sur les polarités, les objectifs démographiques, et le maintien de constructions de logements, d'accueil d'entreprises...

Modalités : Recueil de tendances des avis

Comment répondre ? chaque participant a 3 cartons de couleur qu'il devra lever en fonction des questions posées.



D'accord



*Partiellement
d'accord*



*Pas
d'accord*

En guise de conclusion, un quizz!

Réponse à carton levé

**A quel titre est-ce que vous êtes
venus ce soir? Êtes-vous ...**



D'accord

Elu du Pays Sud Toulousain ?

Elu partenaire du SCoT?

Technicien Partenaire Public Associé élargi?

Professionnel de l'aménagement?

Représentant d'association?

Citoyen?

45
1 (H. Lefebvre)
3
3
1
9

En guise de conclusion, un quizz!

Quels choix pour un urbanisme plus sobre?

1- La sobriété foncière et capacités à agir



D'accord Partiellement d'accord Pas d'accord

Selon vous, est-ce que la sobriété foncière ou l'objectif Zéro Artificialisation nette/ ZAN à 2050 est :

- une contrainte irréaliste?
- une opportunité de questionner le modèle d'aménagement?

+	+++	++
+++	+	+

Pensez-vous que l'accueil de nouveaux habitants des communes soit plutôt :

- positif ?
- négatif ?
- maîtrisé ?
- incontrôlé ?

+++	+	
	++	++
+	+++	+
+	++	++

Pensez-vous que l'accueil de nouvelles activités économiques des communes soit plutôt :

- positif ?
- négatif ?
- maîtrisé ?
- incontrôlé ?

+++		
+	+	+++
	+++	++
+	++	++

En guise de conclusion, un quizz!

Quels choix pour un urbanisme plus sobre?

2- La densité de demain

Le SCoT devrait hyper-densifier les communes majeures (polarités) pour privilégier des densités moindres (plus acceptables) dans les autres communes et maintenir un haut niveau d'accueil de population ?

Le SCoT devrait maintenir le développement de l'habitat pavillonnaire en réduisant la taille des parcelles ?

Le SCoT devrait privilégier les petits collectifs pour permettre une diversité d'habitat ?



D'accord

Partiellement
d'accord

Pas
d'accord

	D'accord	Partiellement d'accord	Pas d'accord
D'accord	+	++	+++
Partiellement d'accord		++	++
Pas d'accord	+++	+	+

En guise de conclusion, un quizz!

Quels choix pour un urbanisme plus sobre?



D'accord

*Partiellement
d'accord*

*Pas
d'accord*

3- Maîtrise du foncier économique

Pensez-vous que le SCoT doive refuser le développement de tous les types de commerces en dehors des centres-bourgs?

Pensez-vous que le SCoT doive refuser le développement des activités économiques à forte(s) nuisance(s) dans les périphéries ?

Pensez-vous que le SCoT doive conditionner les extensions de zones d'activités et commerces hors du centre-bourg à une certaine densité et une certaine qualité urbaines ?

Est-ce que d'après vous, la réduction de consommation foncière doit s'appliquer pour l'économie de la même manière que pour l'habitat dans le SCoT ?

+++	++	+
/	/	/
+++	+	+
+++	++	++

En guise de conclusion, un quizz!

Quels choix pour un urbanisme plus sobre?



D'accord

*Partiellement
d'accord*

*Pas
d'accord*

4- Typologies de production de logements

Le SCoT devrait prévoir des objectifs ambitieux en matière de réorganisation de la typologie des logements dans les centres-bourgs et les grandes bâtisses type fermes (augmentation des petits logements) ?

Le SCoT devrait définir un objectif ambitieux de production de logements locatifs afin de lutter contre la spéculation foncière à venir due au ZAN et faciliter le parcours résidentiel (adapté à tous les besoins de la vie) ?

Le SCoT devrait conditionner les prochaines extensions urbaines type lotissement et zones d'activités à l'amélioration de la qualité des espaces et services publics et à l'augmentation de la compacité des bâtiments ?

+++	+	+
+++		
+++	+	

En guise de conclusion, un quizz!

Quels choix pour une organisation du territoire sobre?

5- Prise en compte des ressources limitées du territoire (eau potable, équipements, foncier agricole, naturel et forestier, biodiversité...)



D'après vos connaissances quant aux ressources actuelles et futures (changement climatique et d'érosion de la biodiversité), les capacités d'accueil du territoire vous semblent-elles :

- Fortes?
- Moyennes?
- Faibles ?

++	++	+
++	++	+
+		+++

En conséquence, le SCoT devrait :

- Adapter les objectifs d'accueil aux capacités du territoire strictement quitte à arrêter le développement de certaines communes ?
- Définir des objectifs d'amélioration des capacités du territoire (dès que cela est possible) en priorisant certaines communes ?

+	+	+++
/	/	/
++	+++	++

En guise de conclusion, un quizz!

Quels choix pour une organisation du territoire sobre?



6- Prise en compte des mobilités/ Gaz à Effet de Serre

Dans la définition de la nouvelle organisation territoriale, est-ce que le SCoT devrait

- favoriser la diminution des trajets en construisant de nouveaux services et équipements partout là où ils manquent ?

- ou est-ce qu'il devrait renforcer les services et équipements qui existent déjà et en faire des sites prioritaires de développement des transports en commun ?



++	++	+
+++	+	

Le SCoT devrait développer des cheminements piétons, les pistes cyclables et les mobilités collectives en priorisant les centre-bourg et les zones d'emplois ?

+++	+	
-----	---	--

En guise de conclusion, un quizz!

Quels choix pour une organisation du territoire sobre?

7- Changement de modèle d'aménagement

Selon vous afin de s'adapter au mieux à l'impératif de sobriété foncière, quelle devrait être la trajectoire de dynamique démographique et économique :

- accroître la tendance actuelle d'accueil?
- maintenir la dynamique?
- ou inverser la tendance ?



D'accord



*Partiellement
d'accord*



*Pas
d'accord*

	++	+++
+++	++	+
++	+	+++

La suite...

En guise de compte-rendu : la présentation et le résultats du quizz

Seront disponibles sur le site du Pays Sud Toulousain, à la page aménagement du territoire – révision du SCoT

La suite de la révision jusqu'à l'arrêt du SCoT prévu en 2023

Des propositions d'organisation du territoire et d'objectifs de densité et d'accueil des populations et activités seront présentées aux communes dans les prochaines semaines

A noter, les prochaines conférences-débats et concertation

2

Quelles ambitions pour la qualité architecturale et paysagère de nos communes ?

Vendredi 26 mai 14h-17h- salle du Bois de Castres à Carbonne

3

Quelles ambitions sur la sobriété énergétique et la production d'énergies renouvelables de nos communes ?

Vendredi 02 juin 14h-17h- Maison Garonne à Cazères

4

Quelles ambitions sur le commerce, l'artisanat et la logistique pour nos communes ?

Vendredi 09 juin 14h-17h – Salle des fêtes de Grépiac

Des assises de territoire sont prévues en octobre/ novembre 2023 afin de clôturer la concertation des élus sur la révision du SCoT

Merci à vous !

pays
sud
TOULOUSAIN

