



URBANISATION

Consommation d'espaces

Formes urbaines et densité

Analyse du marché de l'immobilier

Les enjeux de l'artificialisation

- Des enjeux ambitieux inscrits dans le Plan biodiversité...
- ...traduits dans le projet du SRADDET Occitanie.....
- ...et confirmés par la loi Climat & Résilience
- Un suivi indispensable et encore difficile de l'artificialisation

Évolution de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers

- Malgré une baisse globale ces 10 dernières années, la consommation d'ENAF augmente tout récemment...
- ...et concerne plutôt les vallées et la frange nord du territoire

Consommation d'espaces par type d'usage

- Une consommation d'espaces orientée vers l'habitat
- La consommation pour l'habitat
- La consommation pour l'activité



CONSOMMATION D'ESPACES

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) est la clé de voûte du dispositif de lutte contre la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Intégrant les principes d'un développement durable respectueux des ressources, la gestion économe de l'espace s'inscrit dans la recherche d'équilibre à construire sur les territoires entre de nombreuses politiques publiques, notamment la résolution de la crise du logement, la préservation de l'agriculture et des continuités écologiques ou encore la lutte contre le changement climatique.

Le GIEC de la biodiversité souligne l'importance et la rapidité de l'érosion de la biodiversité à l'échelle mondiale. Parmi les déterminants de cette érosion, l'artificialisation des terres joue un rôle essentiel. L'étalement urbain et le grignotage progressif des sols par des constructions, des infrastructures routières ou des parkings sont en effet à l'origine de la destruction d'habitats naturels et de continuités écologiques permettant à la faune sauvage de circuler. C'est pourquoi le plan biodiversité présenté par le gouvernement le 4 juillet 2018 prévoit d'atteindre à terme l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN). La loi « climat résilience » promulguée en août 2021 vient de codifier cet objectif pour 2050.

Le SCoT du Pays Sud Toulousain est, de par sa situation à proximité de la très attractive Métropole Toulousaine, soumis à une très forte pression et se retrouve être le deuxième territoire le plus attractif de la région Occitanie après le SCoT Nord Toulousain, pour les années à venir selon les dernières prévisions de l'INSEE. Le grand enjeu du SCoT du Pays Sud Toulousain est d'organiser les effets de cette attractivité tout en maîtrisant la consommation d'espaces.



Les enjeux de l'artificialisation

Les enjeux de la lutte contre l'artificialisation sont le cœur même d'un document d'urbanisme comme le SCoT. Ces enjeux sont actuellement au cœur de l'actualité.

Des enjeux ambitieux inscrits dans le plan biodiversité...

L'article L101-2 du code de l'urbanisme définit les objectifs de l'urbanisme pour les collectivités publiques. Les enjeux de la maîtrise de l'artificialisation sont clairement affichés dans le 1° : « Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, **la lutte contre l'étalement urbain ;**
- c) **Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ».

Le « zéro artificialisation nette » /ZAN a été défini par **le plan biodiversité de 2018**. Il s'agissait du point :

Axe 1 - Reconquérir la biodiversité dans les territoires

1.3 Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme (...), pour fixer ou évaluer les objectifs de la loi, est considéré :

■ comme artificialisée, une surface dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, ou stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites ;

■ comme non artificialisée, une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé (...) ».

L'artificialisation nette est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation constatées sur un périmètre et sur une période donnés ».

L'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation et de zéro artificialisation nette résulte d'un équilibre notamment entre :

- la maîtrise de l'étalement urbain ;
- le renouvellement urbain ;
- l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;
- la qualité urbaine ;
- la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;
- la protection des sols , des espaces naturels agricoles et forestiers ;
- la renaturation des sols artificialisés, etc.

(Source : Loi climat résilience, Fédération des SCOT)

...traduits dans le projet du SRADDET Occitanie.....

Le SRADDET Occitanie 2040 adopté en juin 2022 porte dans son projet l'objectif général de « Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040 ».

Suite aux évolutions du cadre législatif national, et notamment la loi Climat & Résilience de 2021, la Région a lancé une procédure de modification du SRADDET le 9 février 2023. Le docu-

ment modifié devrait être adopté avant la fin de l'année 2025. L'objectif général d'atteinte du zéro artificialisation nette ne portera plus sur l'horizon 2040 mais sur l'horizon 2050.

Les 9 règles répondant à cet objectif, qui devront être traduites dans le SCoT sont les suivantes, dans leur version en vigueur ainsi que dans leur proposition de modification :

Sobriété foncière

[règle 11]

Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (reconquête des friches urbanisées ; comblement des « dents creuses » ; résorption de la vacance des logements ; réinvestissement du bâti existant) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols, aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future.

=> version proposée dans la modification :

Engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2030, puis de l'artificialisation des sols aux horizons 2040 et 2050. Cette trajectoire doit, pour la période allant de 2021 à 2030, permettre de réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces nette régionale par rapport à la décennie 2011-2020, puis de réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2050.

Qualité urbaine

[règle 12]

Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements :

■ Limiter l'imperméabilisation des sols ;

=> remplacé dans la modification 1 par : Limiter l'artificialisation des sols ;

■ Favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ;

■ Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains ;

=> ajouté dans la version proposée dans la modification 1 :

■ Prendre en compte les fonctions écosystémiques des sols et limiter leur altération ;

■ Identifier les zones préférentielles de renaturation.

Centralités

[règle 4]

Localiser prioritairement les projets d'équipements et de services (dont les services marchands) dans les centralités définies par les territoires ou dans des lieux accessibles en transport collectif (existants ou programmés) ou par une solution alternative à l'usage individuel de la voiture.

Zones d'activités économiques

[règle 14]

Privilégier l'installation des activités dans les zones d'activités existantes, en maximisant leur potentiel de densification, requalification ou de reconversion.

=> Ajout proposé dans la modification 1 : et en limitant l'artificialisation induite.

Rééquilibrage régional

[règle 8]

Établir un objectif d'accueil cohérent avec les ambitions de la Région en matière de rééquilibrage de l'accueil de populations, et ajuster en fonction les prévisions de consommation foncière et de production de logements.

=> version proposée dans la modification :

Établir un objectif d'accueil cohérent avec les ambitions de la Région en matière de rééquilibrage de l'accueil de populations.

Agriculture

[règle 13]

Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles, et identifier les territoires agricoles à préserver, au vu, par exemple des critères suivants :

■ parcelles appartenant aux périmètres classés sous signes officiels de qualité ;

■ potentiel agronomique et écologique ;

■ secteurs supports de filières agricoles à enjeux pour le territoire : zones pastorales, commercialisation de proximité ;

■ parcelles équipées à l'irrigation ;

■ parcelles relevant de pratiques agricoles durables (agriculture biologique, agroécologie) ;

et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils du type PAEN ou ZAP par exemple).

Pôles d'échanges multimodaux stratégiques

[règle 1]

Lorsque le territoire comporte des pôles d'échanges multimodaux stratégiques définis par la planification locale, densifier et développer les projets structurants prioritairement autour de ces pôles, au regard du contexte local, et notamment des enjeux sanitaires, environnementaux et paysagers.

Zones logistiques

[règle 15]

Maximiser le potentiel de densification et de reconversion des zones logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones logistiques au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires.

=> version proposée dans la modification : Limiter l'artificialisation et Maximiser le potentiel de densification, de reconversion et de mutualisation des zones ou équipements logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones logistiques au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires

Commerces

[règle 6]

Prioriser l'installation des commerces dans les centres villes, cœurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion de ces dernières.



...et confirmés par la loi Climat et Résilience

Un objectif Zéro Artificialisation Nette pour 2050 affiché

La **loi Climat et résilience a été promulguée le 22 août 2021** : Elle renforce la lutte contre l'artificialisation des sols.

L'article 191 précise désormais que :

- Le Zéro Artificialisation Nette doit être atteint en 2050 ;
- L'objectif de division par deux du rythme d'artificialisation dans les 10 prochaines années est un objectif observé à l'échelle nationale.

Pour la première tranche de 10 années :

- diminution par deux du rythme d'artificialisation, qui est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes
- puis, baisse du rythme tous les 10 ans pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050.

La **loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux** prévoit des adaptations pour faciliter l'atteinte des objectifs et plus particulièrement leur déclinaison territoriale.

Enfin, trois décrets d'application ont été publiés le 27 novembre 2023 permettant la mise en œuvre :

- Le **décret n°2023-1096 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols** établit une nomenclature pour évaluer et suivre l'artificialisation des sols dans les documents de planification urbaine.
- Le **décret n°2023-1097 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols** détermine les modalités d'intégration et de déclinaison des objectifs de

gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents de planification régionale et d'urbanisme. Il permet notamment de garantir une surface minimale communale de consommation d'ENAF d'un hectare et il précise les modalités de mutualisation de la consommation d'ENAF ou de l'artificialisation des projets régionaux.

Le SCoT, fixe dans le PAS, par tranche de 10 ans, la réduction du rythme d'artificialisation, le DOO peut tenir compte de critères (besoins démographiques, économiques, équilibres des territoires, développement rural, potentiel foncier, projets) pour décliner l'objectif par secteur géographique, notamment les efforts de réduction déjà réalisés ces 20 dernières années et traduites dans les documents d'urbanisme. Pour la première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

L'article 197 prévoit que **les mesures de compensation sont mises en œuvre en priorité sur les zones de renaturation préférentielles identifiées par les SCoT (...)** et par les orientations d'aménagement et de programmation portant sur des secteurs à renaturer (...), lorsque les orientations de renaturation de ces zones ou secteurs et la nature de la compensation prévue pour le projet le permettent.

Des règles spécifiques pour le commerce

Les projets commerciaux qui artificialisent des sols ne peuvent bénéficier d'autorisation d'exploitation commerciale, sauf dérogation sous des conditions strictes pour les projets de création ou d'extension de commerces de détail ou de commerces d'une surface de vente inférieure à 10 000 m² (avec l'accord du préfet pour les projets de 3 000 à 10 000 m² de surface de vente) (art. 215). En opération de revitalisation

de territoire, l'autorisation commerciale en centre-ville devient obligatoire pour les projets qui artificialisent des sols.

Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT intègre désormais la logistique commerciale et devient DAACL. (art. 219)

Un suivi indispensable et encore difficile de l'artificialisation

Trois principales sources de données sont disponibles pour mesurer l'artificialisation :

■ **CORINE Land Cover** (Coordination of Information on the Environment Land Cover), base de données de l'Agence européenne de l'environnement s'appuyant sur l'interprétation de données satellitaires pour évaluer l'occupation biophysique des sols ;

■ **Teruti-Lucas** (Utilisation du territoire - Land Use/Cover Area frame statistical Survey), base nationale fondée sur un échantillon de parcelles enquêtées sur le terrain et alimentant les statistiques européennes d'Eurostat ;

■ **Les fichiers fonciers**, correspondant aux données fiscales cadastrées, qui enregistrent les changements d'usage des sols, en particulier le passage d'un espace naturel, agricole ou forestier en terrain à bâtir.

Créé par le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, **l'observatoire de l'artificialisation** est, pour l'ensemble du territoire, la plateforme nationale pour l'accès dématérialisé aux données sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et sur l'artificialisation des sols, qui sont mises à disposition par l'État, notamment afin de permettre la fixation et le suivi des objectifs prévus dans les documents de planification et d'urbanisme.

Néanmoins les chiffres d'artificialisation issus des fichiers fonciers sont à l'origine à visée fiscale et peuvent présenter des erreurs soit liées aux dates (retard d'enregistrements des fichiers fiscaux), soit lié aux remembrements, de localisation sur les parcelles, etc. On obtient des données statistiques à la commune. Il est ainsi nécessaire de travailler en flux, c'est-à-dire uniquement sur les parcelles changeant d'usage.

■ **Le référentiel OCSGE (occupation du sol à grande échelle)** est une base de données vectorielle de description de l'occupation et de l'usage du sol de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements et régions d'outre-mer (DROM). Son modèle dispose de **2 dimensions : il sépare l'occupation de l'usage du sol**. La précision géométrique de l'OCSGE est métrique, et s'appuie sur le Référentiel à Grande Échelle (RGE®). Les unités minimales de cartographie sont de 200 m² pour le bâti et de 500 m² pour le reste en zone urbaine. Ses informations sont principalement issues de photographies aériennes **mises à jour tous les trois ans**, et elles ont donc une cohérence temporelle avec ces dernières. Les millésimes successifs permettent de quantifier et de qualifier les évolutions des sols.

Dans l'attente de deux millésimes de l'OCSGE sur le territoire du Pays Sud Toulousain, l'analyse de la consommation de l'espace a été faite sur la base des fichiers fonciers du CEREMA. Il convient de garder à l'esprit les limites et erreurs possibles que présente cette méthode.



Évolution de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'analyse de l'occupation du sol est réalisée dans l'EIE fiche « Territoire, patrimoine et paysages »

L'évolution du taux de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers /ENAF est au cœur des documents de planification d'urbanisme, notamment pour les SCoT et les PLU.

Malgré une baisse globale ces 10 dernières années, la consommation augmente tout récemment ...

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur le territoire du PETR Sud Toulousain est de

■ 653 ha soit une moyenne annuelle de 65 ha/an entre 2011 et 2020

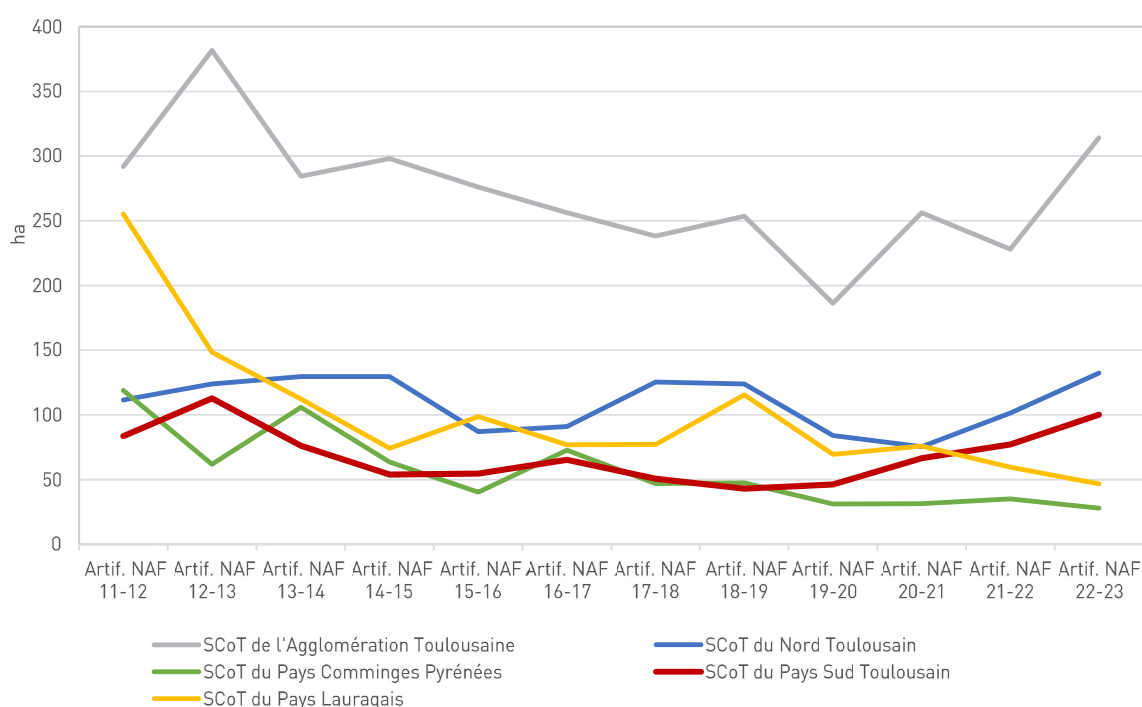
■ 634 ha soit une moyenne annuelle de 63 ha/an les dix dernières années, entre 2013 et 2022.

La consommation des espaces naturels, agricoles et forestier du territoire connaît une baisse de 60% entre 2012 et 2020 avec une moyenne annuelle entre 2015 et 2020 de 52 ha/an.

C'est la baisse la plus conséquente des 5 SCoT de la Haute-Garonne entre ces deux périodes, à titre de comparaison le SCoT Nord Toulousain baisse de 32 % et celui de l'agglomération toulousaine 51 %.

Depuis 2020, on constate une augmentation du rythme de consommation avec une moyenne de 81 ha / an entre 2020 et 2023. [source : L'artificialisation et ses déterminants CEREMA].

Évolution de la consommation des ENAF entre 2011 et 2023 par SCoT

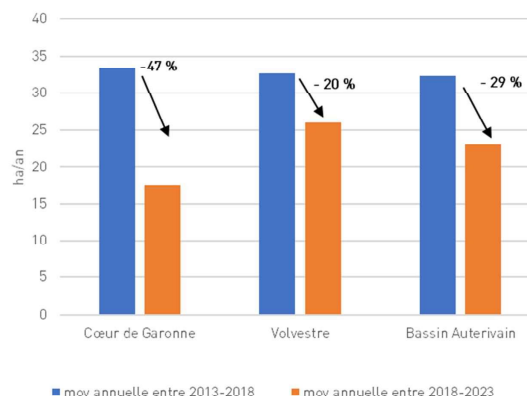


Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024

Elle se traduit aussi dans chacune des communautés de communes du Pays Sud Toulousain, avec une baisse significative sur les 3 communautés de communes.

Cependant la forte augmentation de la consommation d'ENAF constatée depuis 2020 est surtout le fait des communautés de communes du Volvestre (+80% entre la moyenne annuelle entre 2015 et 2020 et celle entre 2020 et 2023) et du bassin auterivain (+90% entre la moyenne annuelle entre 2015 et 2020 et celle entre 2020 et 2023). Entre 2020 et 2023, ces deux communautés sont responsables chacune de 40% de la consommation foncière du Pays Sud Toulousain.

Évolution de la consommation moyenne annuelle d'espaces NAF entre 2013-2018 et 2018-2023



Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024

Artificialisation normalisée

L'artificialisation normalisée est la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestier divisé par la surface du territoire.

Le taux d'artificialisation normalisée permet de comparer les territoires entre eux, au regard de leur taille, en définissant le pourcentage de territoire qui a été artificialisé pendant la période de temps donné.

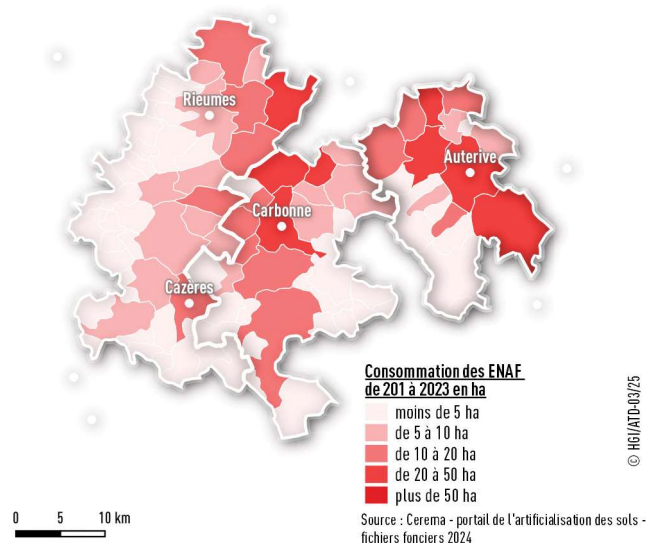
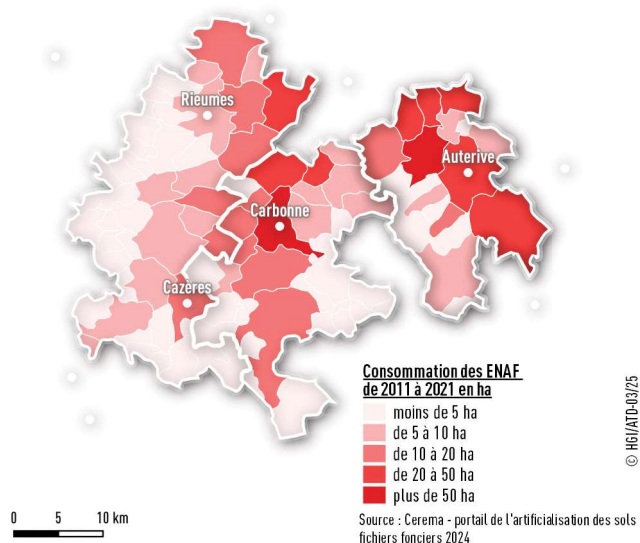
Source : CEREMA

Le SCoT du Pays Sud Toulousain a artificialisé 0,49 % de son territoire entre 2013 et 2023.

Le Bassin Auterivain a le taux d'artificialisation normalisée le plus fort 0,69 %, suivi par le Volvestre avec 0,55 % et de Cœur de Garonne avec 0,33 %.



..et concerne plutôt les vallées et la frange nord du territoire



L'analyse à la maille communale confirme une consommation d'espaces essentiellement située sur :

■ **les vallées** : en premier lieu la vallée de l'Ariège et celle de la Garonne du fait d'axes de transports drainant l'accueil de la population et l'installation des activités économiques.

■ **l'arc de cercle des communes au nord du territoire, au plus près de l'agglomération toulousaine** : l'attractivité de l'agglomération se fait nettement sentir sur la pression foncière et la consommation d'espaces des communes les plus au nord du territoire.

Cette tendance se confirme lorsqu'on analyse la consommation d'espaces normalisée par commune sur le territoire. La vallée de la Garonne, la vallée de l'Ariège et les communes les plus proches de l'agglomération toulousaine présentent un taux de consommation foncière plus important que le reste du territoire, avec par exemple les communes de Noé, Vernet, Peyssies et Miremont qui présentent une consommation normalisée supérieure à 2 % entre 2013 et 2023.

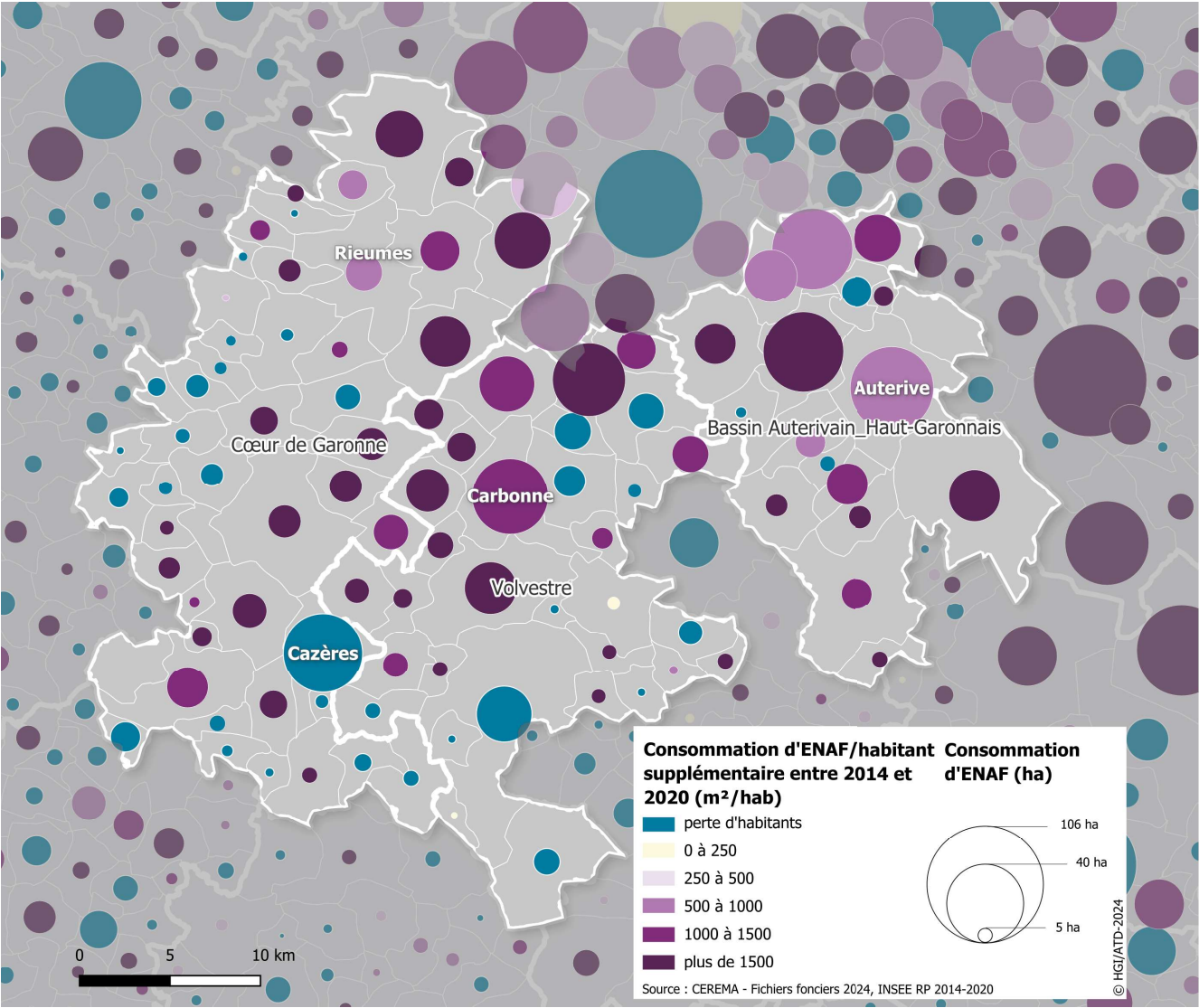
La moyenne de consommation des communes entre 2013 et 2023 se situe autour de 6,4 ha par commune. La moitié des communes du territoire ont consommé moins de 3 ha en 10 ans. Les communes ayant consommé plus de 20 ha entre 2013 et 2023 sont situées à proximité des axes de transport. Il s'agit de : Auterive, Carbonne, Cintegabelle, Lherm, Longages, Miremont, Noé et Vernet]. Les communes les plus consommatrices d'espaces au-delà de 40 ha sont le pôle d'équilibre de Carbonne et le relais de proximité de Miremont.

Le SCoT du Pays Sud Toulousain a consommé 730 ha entre 2011 et 2022, pour une croissance de population de + 10 230 habitants. Ce qui porte sa consommation à 730 m² par habitant supplémentaire (tout type de consommation confondu : logement, activité, etc.).

La consommation par habitant supplémentaire est différente d'une communauté de communes à l'autre. Ainsi la consommation d'ENAF par habitant supplémentaire entre 2011 et 2022 est la suivante :

- 506 m² pour la communauté de communes du bassin auterivain
- 853 m² pour la communauté de communes du Volvestre
- 1 130 m² pour la communauté de communes Coeur de Garonne

On constate qu'il n'y a pas de corrélation entre l'accueil de nouveaux habitants et la consommation foncière des communes.

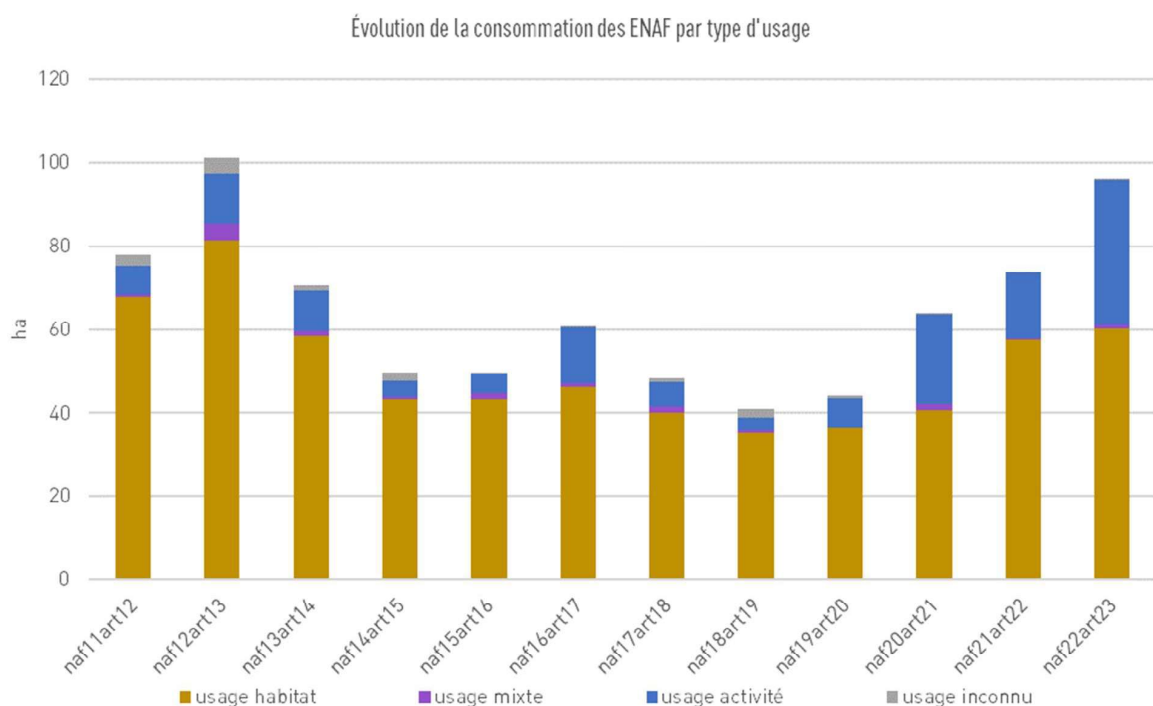




Consommation d'espaces par type d'usage

La consommation d'espaces du Pays Sud Toulousain est représentative des territoires périurbains avec une part belle au développement de l'habitat.

Une consommation d'espaces orientée vers l'habitat

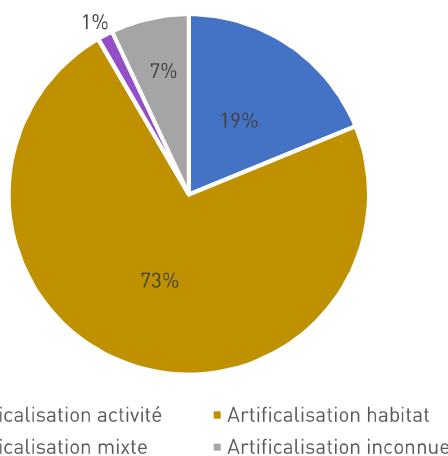


Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024

La consommation d'espaces sur le territoire est essentiellement orientée vers l'usage de l'habitation : 73% de la consommation entre 2013 et 2023.

Cependant, les activités économiques prennent une part de plus en plus importantes dans la consommation foncière du territoire. En effet, alors que les activités représentaient 12% de la consommation foncière entre 2013 et 2020, cela représente 30% entre 2020 et 2023.

Répartition par type de l'artificialisation entre 2013 et 2023 sur le territoire

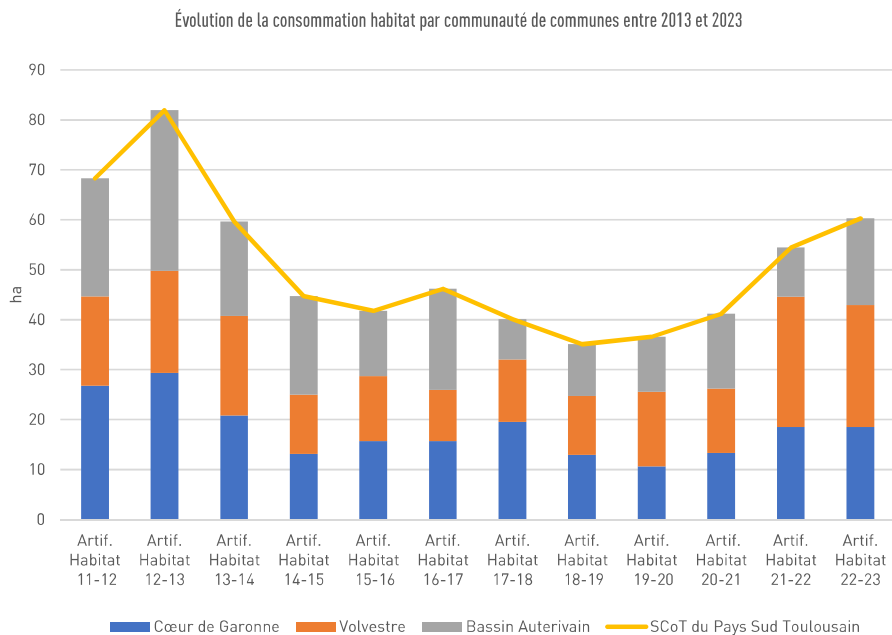


Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024

La consommation pour l'habitat

La consommation pour l'habitat représente la majeure partie de la consommation d'espaces du territoire

Entre 2013 et 2023, le Pays Sud Toulousain a consommé 462 ha à destination de l'habitat, soit en moyenne 46 ha/an, ce qui représente 73 % de la consommation totale d'espaces du Pays Sud Toulousain. Ce taux est de 71% pour la Haute-Garonne (64% pour le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et 83% pour le SCoT Nord Toulousain). Ce pourcentage consacré à l'habitat est plus élevé dans Cœur de Garonne (85%) et plus faible dans le Bassin Auterivain (65%).



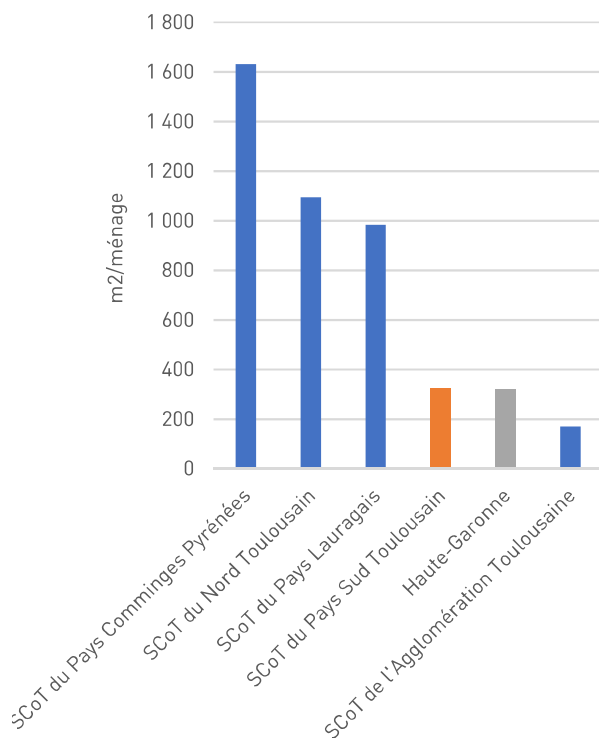
Mais pour une efficacité disparate sur le territoire

Si on ramène la consommation d'espaces dévolu pour l'habitat au nombre de ménages accueillis dans le même temps sur le territoire, cela permet de donner **une valeur théorique de la moyenne de consommation d'espaces utilisés pour l'installation d'un ménage sur le territoire.**

Entre 2016 et 2021, cette consommation s'élève à 322 m² par ménage supplémentaire sur le territoire du Pays Sud Toulousain. Cette consommation est particulièrement performante au regard des consommations des autres SCoT voisins dans la même typologie que le SCoT du Pays Sud Toulousain (1 093 m² pour le SCoT Nord Toulousain et 983 m² pour le SCoT Lauragais). Le SCoT de l'agglomération toulousaine a une typologie très urbaine, avec une efficacité renforcée dans la consommation d'espaces par ménage accueilli : 169 m² par ménage supplémentaire.

Cette efficacité se traduit différemment sur le territoire du Pays Sud Toulousain en variant de 467 m² pour le Bassin Auterivain à 1 126 m² pour Cœur de Garonne.

Consommation foncière liée à l'habitat par ménage supplémentaire entre 2016 et 2021





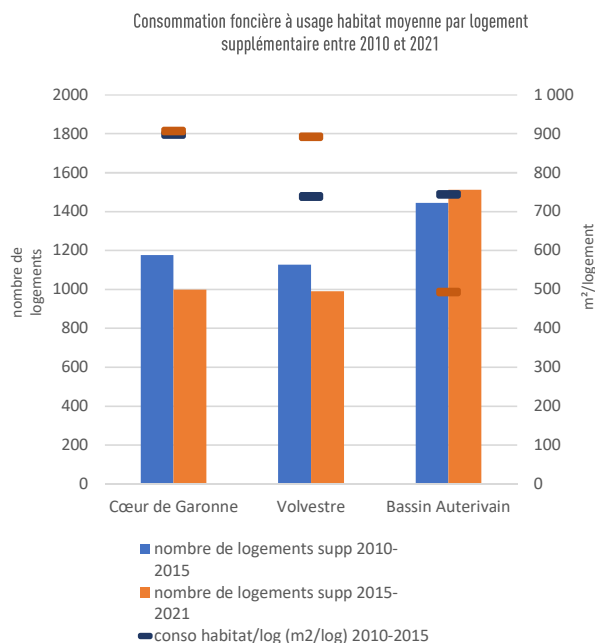
Avec un effort très sensible de baisse de consommation moyenne par logement

La tendance de la consommation de l'espace par logement dans la période 2015-2021 par rapport à la période 2010-2015 est sensiblement en baisse, **ce qui montre une réelle efficacité de la politique de réduction de la consommation d'espaces pour le logement sur le territoire**. On observe sur le territoire du Pays Sud Toulousain une consommation d'espaces pour l'habitat de 725 m² par logement supplémentaire entre 2015 et 2021 soit -66 m² par rapport à la période 2010-2015. Cette consommation est de 1 007 m² pour le territoire du SCoT Nord Toulousain pour une baisse de -91 m² et de 145 m² pour le SCoT de l'Agglomération Toulousaine pour une baisse de -25 m².

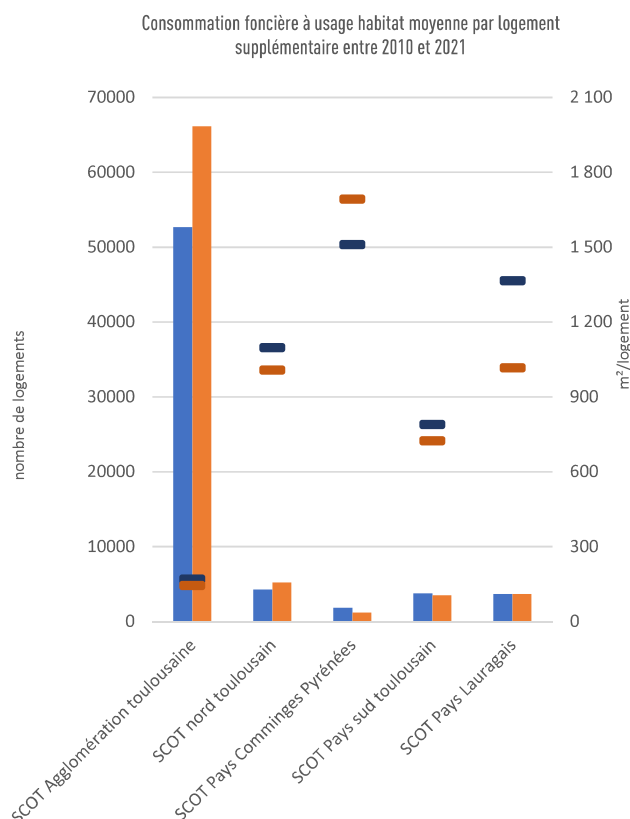
Consommation moyenne par logement entre le 2010 et 2021 en m²/logement

Communautés de communes	Logements supplémentaires entre 2010 et 2021	Consommation moyenne d'espaces pour l'habitat 2010-2021 en m ² /par logement
Cœur de Garonne	2 174	903
Volvestre	2 117	816
Bassin Auterivain	2 955	619
SCoT Sud Toulousain	7 246	758

Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024, INSEE 2024



Sources : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024, INSEE 2024



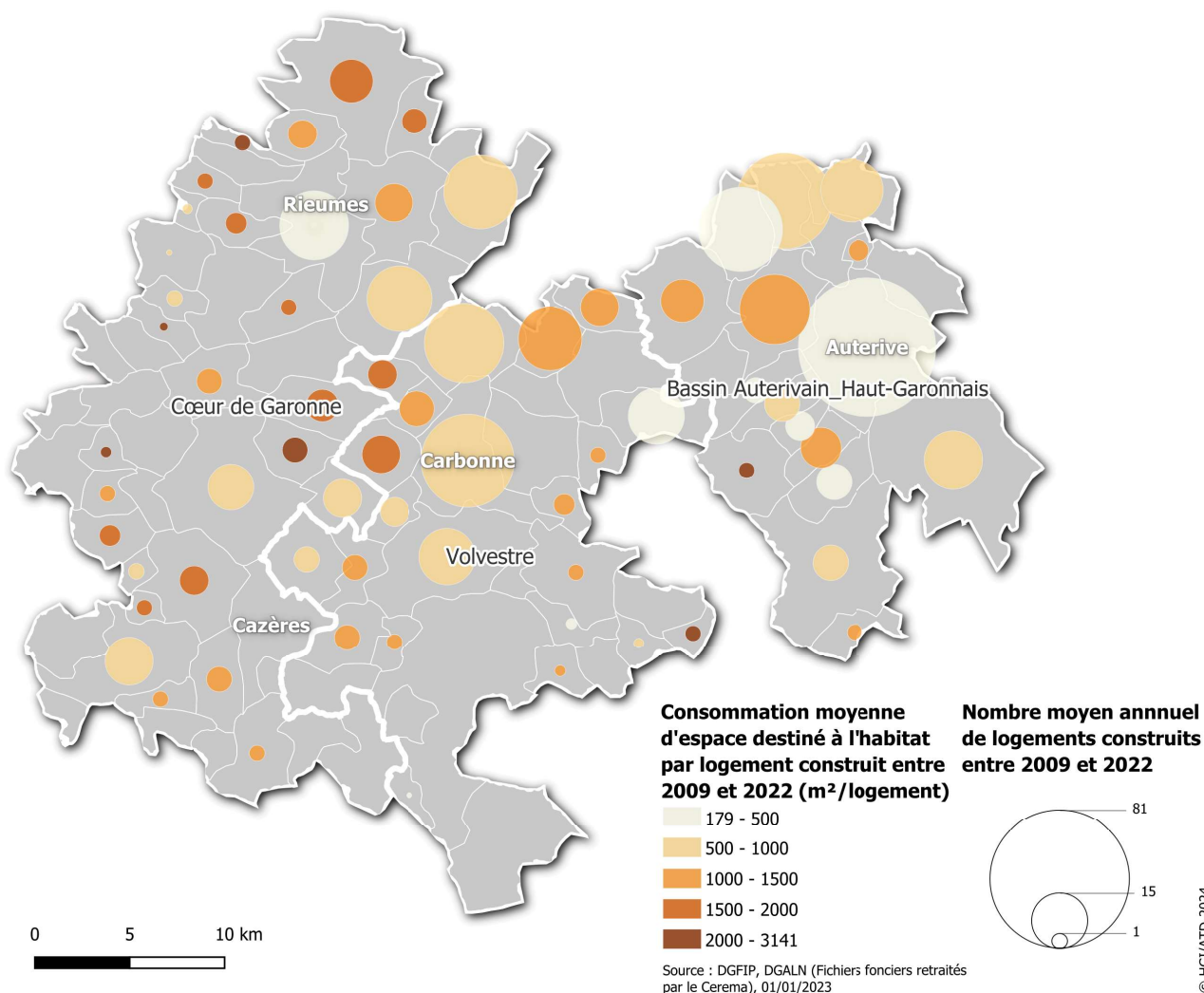
■ nombre de logements supp 2010-2015 ■ nombre de logements supp 2015-2021
■ conso habitat/log (m²/log) 2010-2015 ■ conso habitat/log (m²/log) 2015-2021

Sources : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024, INSEE 2024

Ainsi, le territoire du Pays Sud Toulousain a déjà des résultats significatifs sur un effort de diminution de la consommation d'espaces pour l'habitat.

Cet effort est essentiellement porté par la communauté de communes du Bassin Auterivain qui passe de 745 m² à 494 m² consommé pour un logement supplémentaire entre ces deux périodes alors même que ce territoire maintient un rythme soutenu de construction de logements entre ces deux périodes.

Le nombre de logements construits entre 2009 et 2023 est le plus conséquent dans les territoires à proximité de l'agglomération toulousaine et le long des axes de transport. **Les communes pôles sont plus efficaces en termes de consommation d'ENAF par logement construit.**





Une consommation d'espaces pour l'habitat en lien avec les formes urbaines

La consommation d'espaces pour l'habitat est directement liée au type de formes urbaines mise en œuvre sur le territoire.

Les maisons individuelles, en terrain diffus ou en lotissement, correspondent à la forme urbaine consommant le plus de foncier naturel, agricole et forestier.

D'autres formes urbaines permettent de répondre aux aspirations des habitants tout en réduisant la consommation foncière liée à l'habitat. Leur diversité permet également de répondre aux divers besoins des populations.

Les opérations d'ensemble ont l'avantage de pouvoir favoriser et encadrer une diversité de formes urbaines et de compacité (mitoyenneté) compatible avec l'intimité et l'optimisation d'espace.

Sur le territoire du SCoT du Pays Sud Toulousain, **l'habitat individuel est largement majoritaire**, puisqu'il représente 89 % des logements construits entre 2011 et 2022, avec 66 % en individuels purs.

On observe également une augmentation de construction des logements individuels groupés depuis 2000 et une baisse des collectifs.

Formes urbaines	entre 2001 et 2009	entre 2011 et 2022
Part d'habitat individuel groupé	14 %	23 %
Part d'habitat collectif	24 %	10 %

Source : DES - Sitadel

La maison individuelle correspond à un bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Par extension, les logements « en bande » (bâtiments comportant plusieurs logements disposant chacun d'une entrée particulière) sont considérés comme individuels. On distingue :

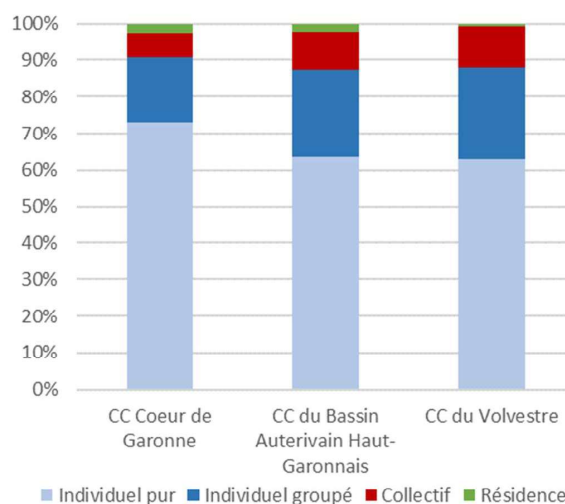
■ **l'individuel pur**, opération de construction d'une maison seule ;

■ **l'individuel groupé** qui comporte plusieurs logements individuels dans un même permis, ou alors un seul logement couplé avec un local non habitation ou des logements collectifs (permis mixte).

Source : Sitadel

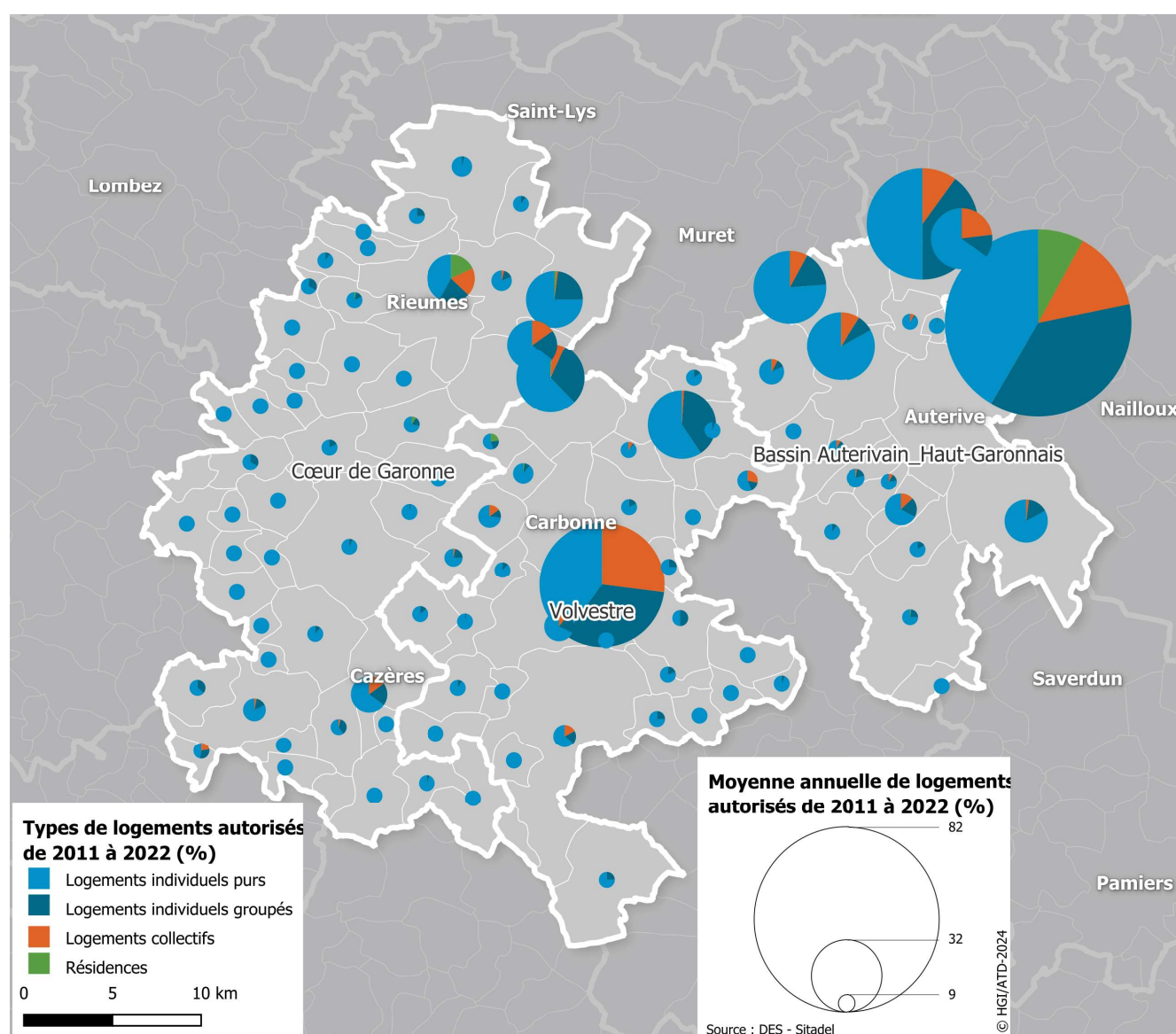
Au regard de sa dynamique de construction, la communauté de communes de Cœur de Garonne a une consommation foncière plus élevée, ce qui s'explique par la faible part de logements en collectifs par rapport aux autres communautés de communes.

Part des types des logements autorisés entre 2011 et 2022



Source : DES - Sitadel

La proportion des logements collectifs est plus importante dans les pôles d'équilibre car cela participe totalement à la dynamisation de ces villes du territoire et s'intègre dans l'environnement urbain. Dans les pôles de services et relais de proximité, on constate une certaine par d'habitat groupé et un peu de collectif mais ces typologies sont à renforcer pour aller dans une trajectoire de densification douce. Dans les communes non pôles, les logements individuels (principalement individuels purs) dominent.





La consommation pour l'activité économique

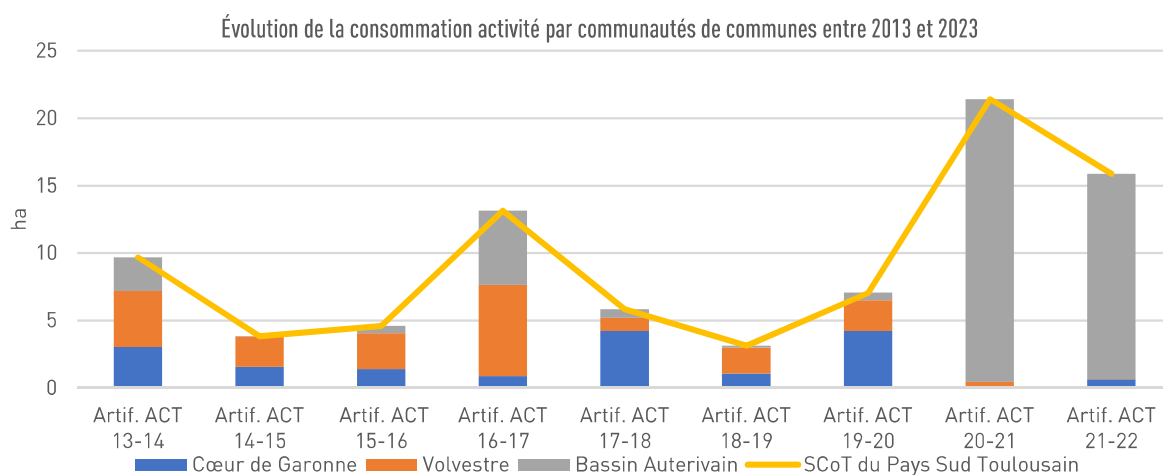
Une consommation pour l'activité centrée autour des axes de communication

La consommation pour l'activité entre 2013 et 2023 correspond à **164 ha sur le territoire du Pays Sud Toulousain (en moyenne 16 ha/an) soit 26 %** de la consommation totale durant ces 10 années. Ce taux est de 27 % pour la Haute-Garonne.

Les années 2021 et 2022 sont marquées par une forte consommation pour de l'activité économique dans la communauté de communes Bassin Auterivain alors même qu'elle a fortement baissé dans les autres communautés de communes.

Sur les 10 dernières années, le taux de consommation foncière pour de l'activité pure varie de 9% pour Cœur de Garonne à 20 % pour le Volvestre et 25% pour le Bassin Auterivain.

On constate que **cette consommation foncière se concentre le long de l'autoroute A64 et dans une moindre mesure le long de la D820 conformément à la répartition des zones d'activités sur le territoire.**



Source : Cerema - portail de l'artificialisation des sols - données issues des Fichiers fonciers 2024

La consommation activité ramenée aux emplois

Le calcul de la consommation par emploi supplémentaire entre 2014 et 2020 est très théorique car la consommation foncière dépend du type d'activité (les fonctions de bureau consomment moins d'espaces par emploi que les fonctions industrielles par exemple).

Mais ce chiffre théorique permet néanmoins d'avoir quelques grandes tendances. Le Pays du Sud Toulousain a consommé

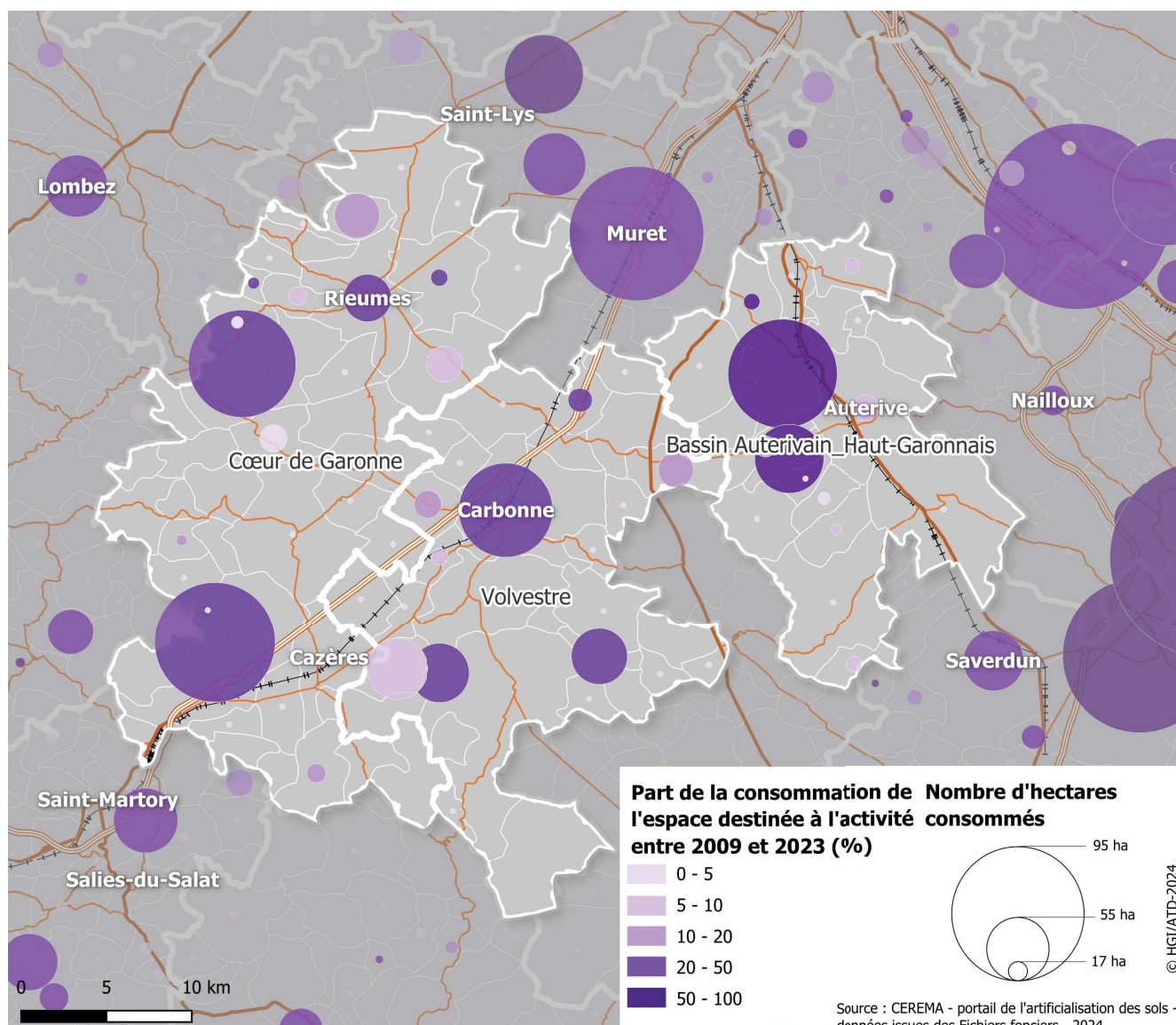
104 ha pour l'activité entre 2014 et 2020 et a gagné 1462 emplois supplémentaires dans le même temps sur cette période. Cela correspond à une consommation moyenne de 323 m² par emploi supplémentaire entre 2014 et 2020. Ce chiffre est de 77 m² sur l'agglomération toulousaine et 155 m² pour le SCoT Nord Toulousain qui sont plus des territoires de services. Ce chiffre est plus élevé dans le Lauragais 657 m² par emploi supplémentaire.

Nouvelles dispositions de la loi « Climat et résilience » sur l'inventaire des zones d'activités

Le nouvel article L318-8-1 du code de l'urbanisme définit les zones d'activité économique comme **les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire, ou aéroportuaire.**

L'autorité compétente en ZAE doit réaliser, **au moins tous les 6 ans, un inventaire des ZAE de son territoire**, qui donne lieu à une consultation des propriétaires et occupants des ZAE, et qui doit être transmis aux autorités compétentes en matière de SCOT et de PLH.

Cet inventaire doit être engagé avant le 24 août 2022 et finalisé avant le 24 août 2023. (art. 220).





Une consommation d'espaces particulière, les carrières

La consommation d'espaces pour les carrières a été estimée lors de l'évaluation du SCoT en 2017 en rapportant la surface autorisée en carrière dans les arrêtés préfectoraux à la surface qui était identifiées en 2010 lors de la constitution du SCoT. Il y avait en 2017, 1 211 ha de carrières autorisée pour 22 carrières dont 17 gravières, soit +41 ha par rapport à 2010.

Cette consommation d'espaces est particulière car elle impacte fortement le territoire du Pays Sud Toulousain, mais par ailleurs, c'est une consommation ponctuelle dans le temps avec un décalage progressif entre les différentes phases d'exploitation du site et de la remise en l'état.

Il s'agit presque plus d'un impact lié au changement d'usage, selon les choix de réaménagement de la carrière après exploitation, en effet 45 % des 237 ha de carrières fermées entre 2010 et 2018 ont été réhabilités en lacs, qu'à de la consommation d'espaces.

Le décret en cours sur la définition de l'artificialisation place les surfaces naturelles nues y compris les surfaces d'activités et extractives de matériaux en exploitation en surface non artificialisée.

La consommation d'espaces pour les carrières est abordée dans la fiche « Carrières » de l'EIE.



Urbanisation linéaire le long de la route à Longages - Géoportail 2022



Chiffres clés

- 634 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) consommés entre 2013 et 2023, soit en moyenne 63 ha/an
- Une baisse de 60% entre 2012 et 2020 mais une forte hausse de la consommation depuis 2020
- 73 % des terres consommées pour un usage d'habitat
- 758 m²/logement en moyenne ont été consommés entre 2010 et 2021
- 164 ha de fonciers économiques consommés entre 2013 et 2023

Atouts

- Une consommation moyenne d'espaces naturels et agricoles qui diminue entre 2009/2013 et 2014/2020 portée par la baisse de la consommation destinée à l'habitat
- Une baisse de la consommation d'espaces par logement entre ces deux périodes
- Une baisse des logements collectifs ces 10 dernières années mais avec une augmentation des logements individuels groupés
- Une pression accentuée sur les 3 pôles d'équilibre, en lien avec leur rôle de polarisation de la population

Faiblesses

- Une consommation d'espaces toujours présente en lien avec la pression sur le territoire
- Une pression accentuée sur les vallées, les secteurs de développement de l'habitat, les zones d'activités et les carrières
- De trop nombreuses carrières non remblayées et transformées en lacs

Opportunités

- Développement des documents d'urbanisme, notamment PLU(i)
- Développement de nouvelles façons de vivre : densité, bimby, etc.
- Des compétences professionnelles en urbanisme de plus en plus sollicitées par les collectivités

Menaces

- Les effets de la consommation d'espaces (imperméabilisation des sols, perte de biodiversité, perte de terres agricoles, etc.) impactent le changement climatique et la qualité de vie : perte d'attractivité
- Une pression sur le territoire qui s'accroît après les effets du Covid

Enjeux

- Préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers pour réduire la consommation d'espaces
- Lutte contre l'étalement urbain
- Réflexion globale pour le réaménagement des gravières
- Réflexion sur un potentiel foncier économique disponible nécessaire
- Amélioration de la cohabitation des usages agricoles et résidentiels en zone périurbaine
- Préservation des terres agricoles, notamment celles à enjeux
- Généralisation des documents d'urbanisme sur l'ensemble des communes et mise en compatibilité avec le SCoT
- Réflexion sur la mise en œuvre d'une trajectoire zéro artificialisation nette

Approche de la densité et des formes urbaines

- Forme urbaine et densité, deux notions différentes et pourtant en lien
- Un zoom sur l'évolution des formes urbaines ces 10 dernières années

Notion d'enveloppe urbaine et de l'intensification (ou densification)

- L'enveloppe urbaine et la tache bâtie deux notions différentes
- Les résultats de l'intensification dans l'évaluation du SCoT en 2018
- Le potentiel de densification

L'approche de la densité par le carroyage

- Densité brute et densité nette, deux approches différentes
- Une densité brute peu marquée qui s'accroît entre 2010 et 2016 notamment autour des noyaux

La situation au regard des documents d'urbanisme

L'analyse des formes urbaines historiques est traitée dans l'EIE fiche « Territoire, patrimoine et paysages »

L'analyse des logements est traitée dans la partie Accueil de la population fiche « Logements »



FORMES URBAINES ET DENSITÉ

L'étalement urbain, croissant depuis les années 1970, impacte fortement les territoires : consommation foncière au détriment des espaces naturels et agricoles, artificialisation des sols avec des conséquences sur les risques (inondations, etc.) éloignement des ménages des lieux de services, de travail et de commerce. La densité d'un site est une donnée quantitative alors que la forme urbaine est une donnée qualitative. Il existe plusieurs formes urbaines pour chaque niveau de densité.

La densité n'est donc pas seulement un chiffre. Au-delà du quantitatif, elle peut présenter de nombreux avantages si elle est bien pensée pour répondre aux attentes des habitants. Il est donc utile de traduire la densité dans les projets d'aménagement en s'attardant sur la qualité urbaine d'un projet et notamment la qualité des formes urbaines proposées.

La densité réelle et la densité perçue sont deux choses différentes. Pour mesurer la perception d'une densité par la population et déterminer l'attractivité d'une opération, on ne peut en effet se contenter d'un chiffre. Le traitement des espaces publics, la logique d'implantation, la conception intérieure des logements, la place donnée aux stationnements, l'intégration paysagère par rapport aux quartiers existants sont autant de critères qui détermineront la qualité, la satisfaction et la durabilité des opérations. Construire des logements, c'est d'abord répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du territoire. Chaque ménage a ses propres attentes et définit ses priorités en fonction de sa situation financière, de ses projets et de son parcours résidentiel. Ces priorités évoluent dans le temps selon les transformations du ménage (naissance, décès, décohabitation, divorce). Au-delà de la question du prix et de la taille du logement, les critères de recherche s'orientent toujours vers :

- un logement qui préserve l'intimité, le jardin/la nature/l'espace extérieur privatisé ;
- un accès facilité aux services de proximité : transports en commun, services publics, équipements scolaires et sportifs, emplois, commerces, services.

Source : Guide formes urbaines et sensités comment fabriquer du vivre ensemble SCOT Grand Douaisis



L'approche de la densité et des formes urbaines

La notion de densité est multiple, elle recouvre la densité humaine, la densité des logements brute ou nette, la densité végétale, etc. Mais elle est aussi perçue de manière subjective. La densité vécue correspond à la perception subjective des niveaux de densité propre à chaque individu.



Échelle des densités de logements Source : CAUE Haute-Garonne

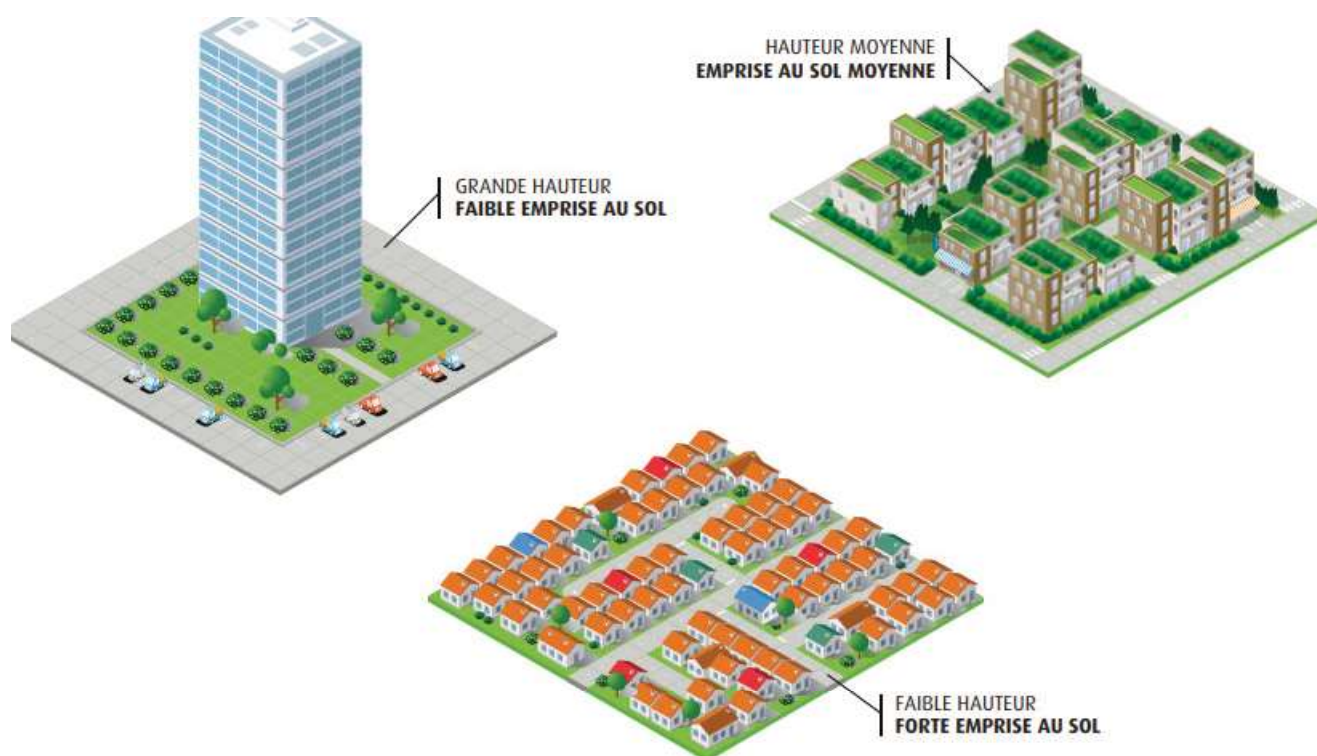
Forme urbaine et densité, deux notions différentes et pourtant en lien

La figure ci-dessus explicite les variations de formes que l'on peut observer pour une même densité de 76 logements/ha.

Ainsi **il ne faut pas confondre densité et forme architecturale et urbaine**, plusieurs typologies de formes urbaines peuvent permettre d'atteindre une même densité sur une même surface.

Les formes urbaines couramment présentes sur les territoires sont :

- la maison individuelle en diffus
- le pavillon en lotissement libre ;
- le pavillon en opération groupé
- la maison de ville ;
- l'habitat intermédiaire ou semi-collectif et le collectif.



Trois exemple de forme urbaine correspondant à 76 logements/ha Source : Ademe « Faire la ville dense durable et désirable »-IAU appréhender la densité, 2005

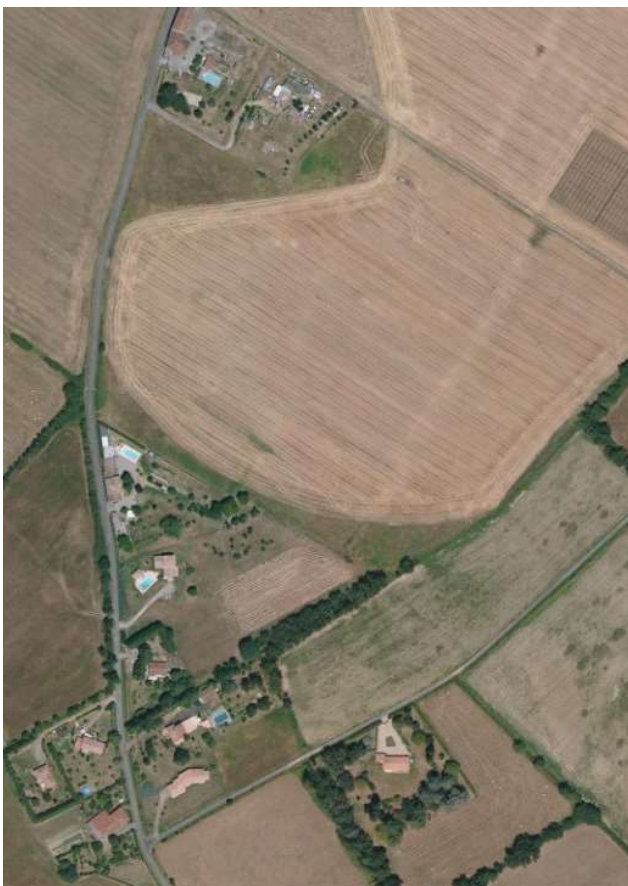


L'habitat diffus

L'habitat diffus peut être, soit en zone pavillonnaire soit en habitat isolé. Il s'agit tout d'abord de toutes les anciens bâtis, vieilles fermes qui jalonnaient le territoire. Mais l'habitat diffus n'est aussi largement développé dans le territoire du Pays Sud Toulousain. Les lois d'urbanisme, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains en 2000, tendent à densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés afin d'éviter l'étalement urbain.

L'habitat diffus

Il s'agit d'un secteur qui n'est pas encore raccordé aux différents réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en énergie. Il se trouve en dehors des lotissements.



Exemple habitat diffus - Bois de la Pierre - géoportail 2022



Exemple habitat diffus - Gensac - géoportail 2022



Exemple habitat diffus - Montesquieu-Volvestre - géoportail 2022

Le pavillonnaire

Le pavillon

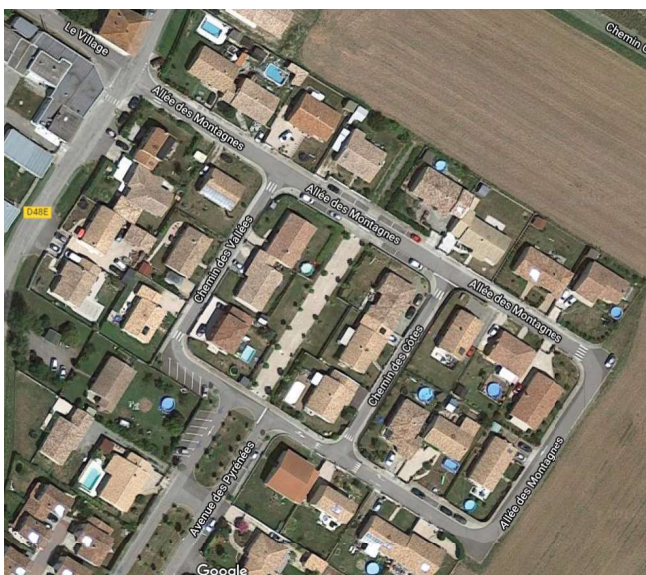
Il se définit au sens strict se définit par **une construction individuelle**, un recul par rapport à la voirie, un jardin à l'avant du bâtiment, la présence d'un terrain à l'arrière et l'absence de contraintes de mitoyenneté. On distingue :

- le pavillonnaire diffus, qui concerne des constructions indépendantes de maisons individuelles par les particuliers ce qui produit une certaine hétérogénéité ;
- le pavillonnaire en lotissement ;
- et le pavillonnaire groupé.

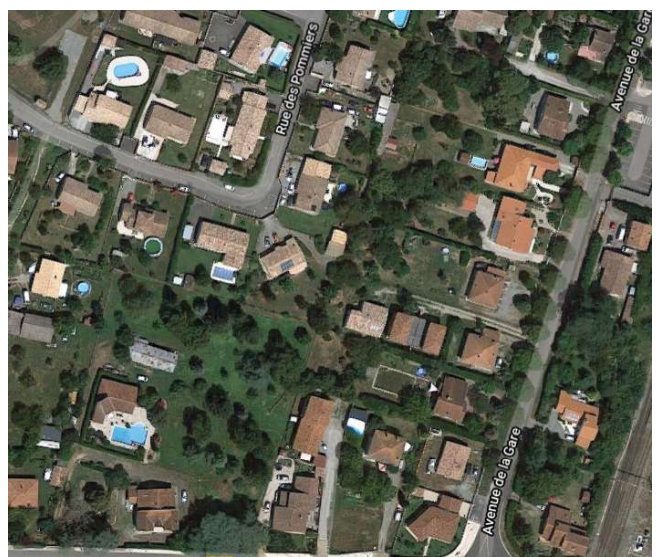
Ces deux dernières formes traduisant une certaine homogénéité dans le bâti.

Après la Seconde guerre mondiale, l'effort de l'État se concentre sur l'habitat collectif pendant la reconstruction du pays dans l'urgence de reloger la population. Mais des incitations au développement du pavillonnaire continuent au profit de « grands ensembles horizontaux ». Le pavillonnaire reste dans les années 1950 dans une logique de densification et prend la forme de maisons individuelles mitoyennes avec un jardin à l'arrière, et s'apparente à un petit collectif de barre bien que les maisons soient individuelles. Le phénomène du lotissement apparaît dans ces mêmes années avec la vente de lot à un particulier. À partir des années 1970 le pavillonnaire augmente. Le pavillonnaire représente encore aujourd'hui pour les français un rêve à atteindre.

Le pavillonnaire débute à l'ère industrielle avec le développement des cités ouvrières souvent sous la forme de petites maisons mitoyennes avec une densité relativement importante autour de trente logements par hectare. Si au XIX^e siècle le pavillonnaire reste limité, des réglementations se développent entre 1890 et 1930 favorisant l'essor de l'habitation individuelle en France, avec par exemple la loi Ribot du 18 avril 1908 qui permet des prêts à taux réduit aux particuliers, mais également à la suite d'une réforme en 1922 visant à institutionnaliser une aide de l'État auprès des petits propriétaires fonciers.



Exemple de pavillonnaire dense - Capens - Google maps 2021



Exemple de pavillonnaire diffus - Longages - Google maps 2021



La maison de ville

La maison de ville

Une maison de ville, ou maison mitoyenne, est un type de maison, en général de plan rectangulaire, qui présente une façade sur rue, parfois une autre façade sur cour ou sur jardin, et qui partage un ou plusieurs murs mitoyens avec les habitations voisines.

Lorsque les maisons sont toutes construites en même temps et forment un seul bâtiment, on parle de « maisons ou de logements en bandes ».

Ce type de maison est la base de l'urbanisme des villes occidentales depuis le Moyen Âge (maisons clunisiennes, bastides) jusqu'aux grandes cités minières du XX^e siècle. Mais c'est aussi une forme urbaine qui peut-être développée dans des opérations groupées de lotissement



Exemple maison en bande récentes (2011)-Capens - Google maps 2021



Exemple maison en bande récente (2011) -Capens - Google maps 2021



Exemple maison de ville vieux centre bourg-Rieux Volvestre - Google maps 2021



Exemple maison de ville vieux centre bourg-Rieux Volvestre - Google maps 2021

L'habitat collectif

Le collectif

L'habitat collectif est un type d'habitat rassemblant plusieurs logements au sein d'un même édifice.

Sa taille et sa forme sont variables, elle peut être en forme de tour, de barre. Il existe différents types d'habitat collectif. Le plus courant est l'immeuble, dans lequel il existe une variation de possibilité d'espaces mis en commun. Les espaces le plus souvent mis en communs sont des espaces de circulation comme les couloirs, les escaliers ou l'ascenseur, ainsi que des espaces communautaires comme le jardin, des locaux vélos, des parkings. Dans certains cas l'immeuble mutualise des services comme un concierge, un jardinier, etc.

L'habitat collectif dans le secteur rural est plus souvent porté par des opérations de bailleurs sociaux pour du logement social. Néanmoins, dans les communes plus centrale comme Carbonne ou Auterive une offre d'habitat collectif se développe et répond à une demande de petits logements, proche des équipements à prix accessible il est encore trop peu présente sur le territoire.



Habitat collectif Carbonne - Google maps 2021



Habitat social collectif à Miremont - HGI

On peut citer aussi **l'habitat intermédiaire ou semi-collectif** très peu développé sur le Pays Sud Toulousain.

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif

C'est une forme urbaine intermédiaire **entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements)**. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel :

- accès individualisé aux logements ;
- et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

Cet habitat s'inscrit dans des structures bâties aux volumes réduits qui rassemblent en moyenne 5 à 20 logements.



Habitat collectif Carbonne - Google maps 2021



Habitat social collectif de Miremont - Google maps 2021



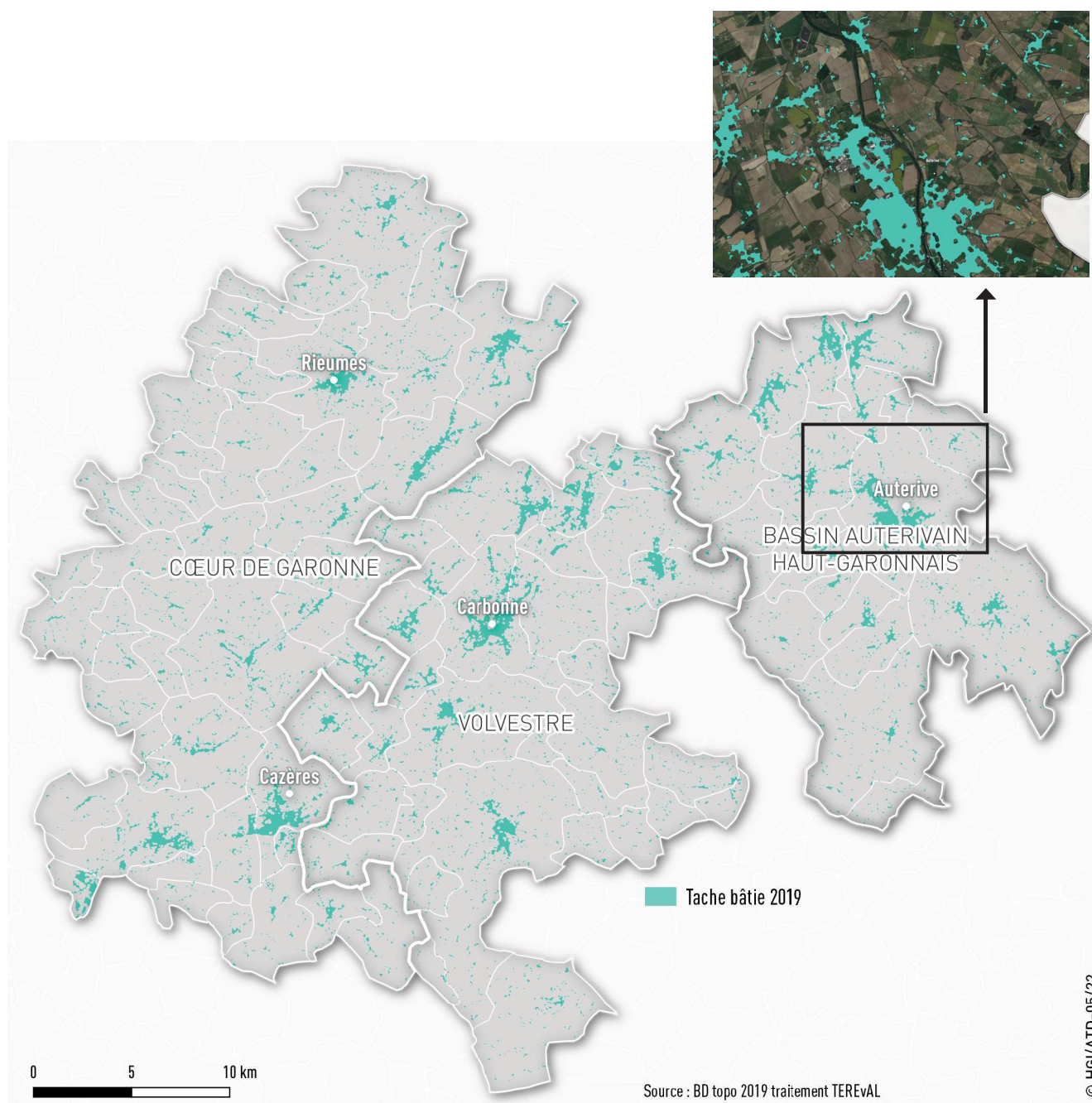
Notion d'enveloppe urbaine et d'intensification

L'enveloppe urbaine et la tache bâtie, deux notions différentes

Tache bâtie

La tache bâtie est une modélisation automatisée de l'emprise du tissu urbain bâti. Elle a été réalisée selon la méthodologie proposée par le CEREMA :

- la création d'une zone tampon de 50 m autour des éléments bâtis de la base de données topographique 2019 ;
- l'agglomération de tous ces éléments en une tache ;
- l'érosion de cette tache de 40 m.



Enveloppe urbaine

La tracé de l'enveloppe urbaine s'appuie sur la tache bâtie «épurée» en ne gardant que les noyaux des bourgs et certains hameaux principaux.

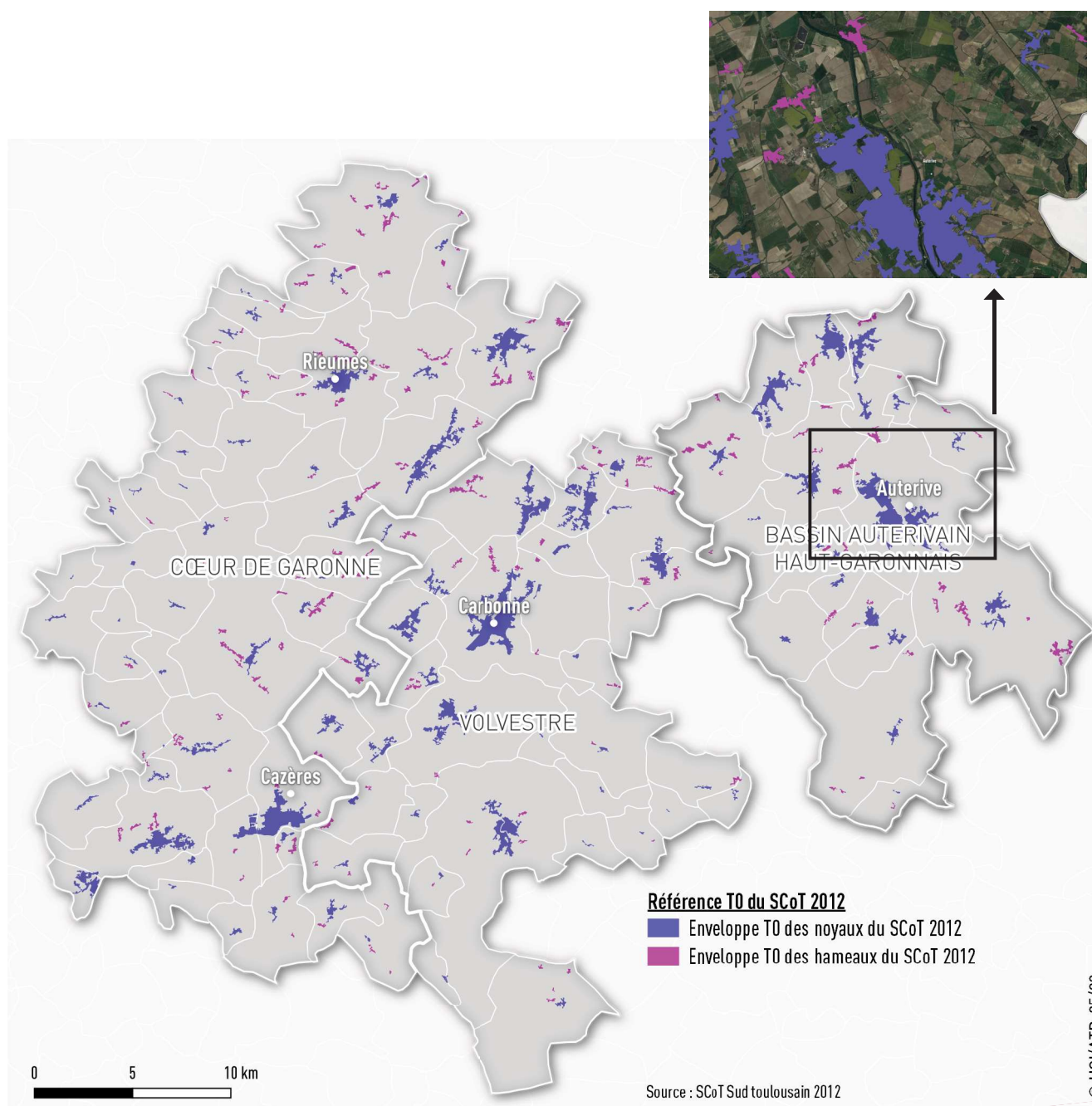
Le tracé de l'enveloppe urbaine prend en compte les points suivants :

- le tracé autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés (la tache bâtie « épurée ») ;
- les documents d'urbanisme (zone U et AU en partie, à définir) ;
- elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).

Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales, et une commune peut avoir plusieurs enveloppe urbaine (un noyau et certains hameaux identifiés). Le tracé premier est automatisé mais les choix techniques retenus pour dessiner l'enveloppe urbaine et le tracé définitif font parti du projet politique et se font avec les élus.

Le SCoT 2012 avait identifié à l'époque par tracé sur la photo-aérienne de 2010 les contours de l'enveloppe urbaine des noyaux des communes et des hameaux.

La révision du SCoT permettra de remettre à jour cette enveloppe urbaine de référence afin qu'elle serve de base et de T0 pour la prochaine version en vigueur du SCoT et puisse avec la diffusion des outils cartographique servir de base aux travaux des PLU à venir





Le tracé de l'enveloppe urbaine sur le territoire à une référence T0 permet de suivre l'évolution de l'urbanisation de ce territoire en distinguant ce qui est construit :

- à l'intérieur de cette enveloppe urbaine, appelé **intensification ou densification** ;
- à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, appelé **extension et correspondant à de la consommation d'espace**.

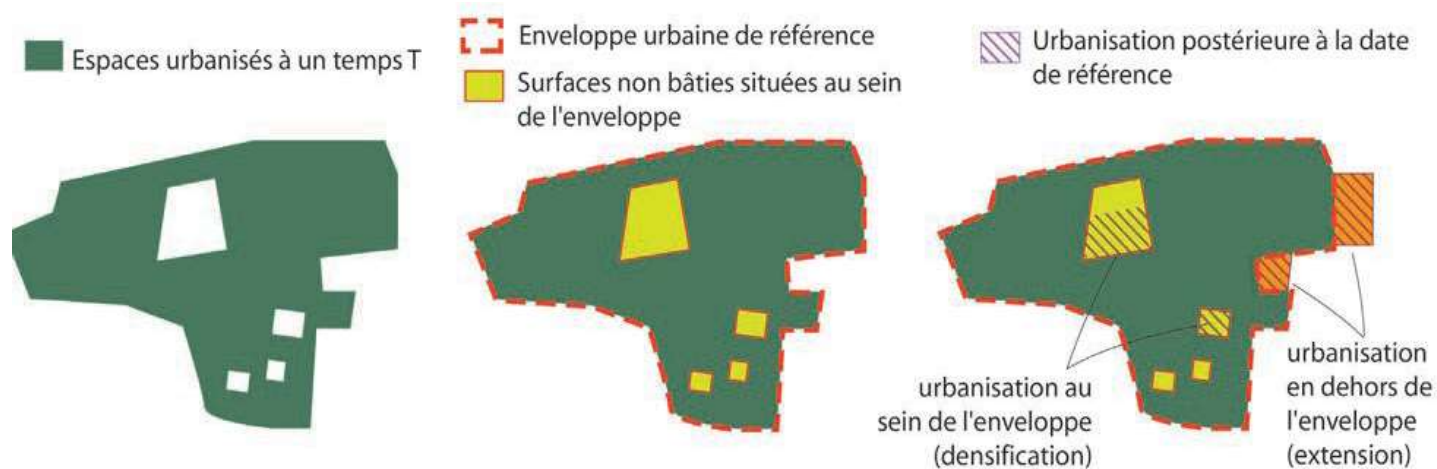
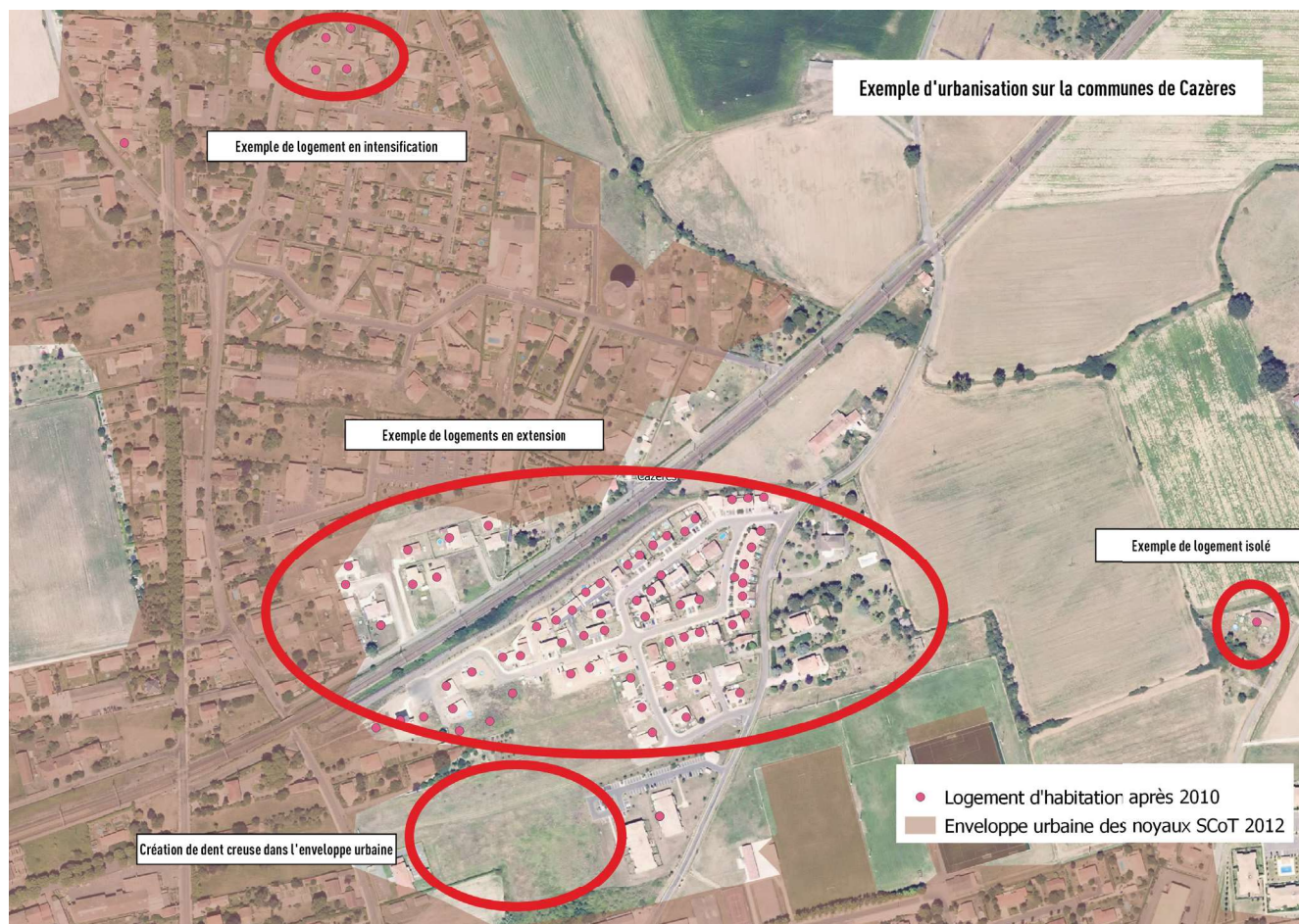


Illustration de l'enveloppe urbaine, extension et intensification - DDT Oise

Les résultats de l'intensification dans l'évaluation du SCoT en 2018

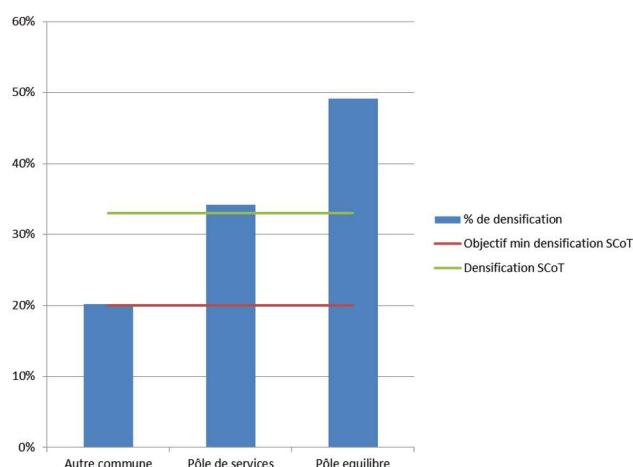
Lors de l'évaluation du SCoT en 2018, l'objectif d'intensification d'un minimum de 20 % inscrite au SCoT a été évalué en prenant en compte l'enveloppe urbaine des noyaux et des hameaux de 2012. L'intensification depuis l'approbation du SCoT était à 33 % soit au-delà de l'objectif minimum du SCoT, notamment pour les pôles.

L'intensification peut se faire de différentes manières :

- renouvellement en cœur de bourg et reconversion de bâtiments (anciennes écoles, logements vacants dégradés, friches) ;
- découpe de bâtiment en plusieurs logements ;
- changement de destination (bâtiments agricoles, etc.) ;
- densification des zones pavillonnaires par le détachement de parcelles.

Cette dernière solution est celle qui a le plus été mise en œuvre, notamment dans les secteurs ruraux et péri-urbains que sont les communes du Pays Sud Toulousain où de nombreuses grandes parcelles sont présentes dans un tissu pavillonnaire issues des 50 dernières années urbanisées et qui constitue un gisement foncier important.

La loi Alur, à travers l'étude de densification urbaine et l'objectif de mobiliser des « terrains issus de lotissement » met, quelques années plus tard, un coup de projecteur sur la



démarche Bimby (Build in my back-yard, ou construire dans son jardin), initiée en 2009 dans le cadre d'un programme de recherche. Cette demande fait suite aux constat suivants :

- De nombreuses divisions parcellaires sont réalisées par le privé sans cadre concerté, et ne produisent pas un tissu urbain de qualité.
- Les lotissements d'habitat individuel existants représentent la majorité des surfaces.

Le potentiel de densification (ou d'intensification)

Il est important pour un territoire de pouvoir **identifier son potentiel de densification lors de la réalisation de document de planification d'urbanisme**. C'est un travail délicat qui peut être commencé sur la base d'un outil informatisé sur ordinateur prenant en compte le parcellaire, les zonages du PLU, les bâtiments existants, les contraintes liées aux risques (inondation, glissement de terrain, etc.) de protection liés à la trame verte et bleue par exemple, etc.

Cette analyse doit par la suite être complétée par une analyse terrain intégrant les données d'accessibilité aux réseaux (eau potable, assainissement, électricité, routes, etc.), les notions de dureté foncière, etc.



Une approche de la densité par le carroyage

Densité brute et densité nette, deux approches différentes

Pour rappel, les fourchettes de densité prescrites dans la P 58 au SCoT 2012, se rapporte aux moyennes des opérations d'aménagement nouvelles sur des extensions urbaines de la commune. **Cette approche de la densité se rapporte à de la densité nette, tout à fait adaptée à une approche d'opération d'aménagement.**

P 58 du DOO du SCoT Sud Toulousain 2012

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Pôles d'équilibre		25 à 40 logements/ha
Pôles de services		15 à 25 logements/ha
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

Densité nette des logements

C'est la densité qui ne prend en compte uniquement les logements sur les surfaces bâties, des jardins, des parkings (**hors voirie, espaces verts et rétention foncière**). **Cette densité est utilisée pour estimer la densité des opérations d'aménagement.**

La moyenne sur la commune permet d'avoir des chiffres différents **selon la localisation sur la commune.**

Densité brute carroyée des logements

On applique une grille de carreaux de 1 ha sur l'ensemble du territoire dans laquelle les logements sont comptés par carreau. **Ce mode de calcul permet d'avoir un suivi global sur un territoire.**

La densité brute est toujours 30% à 50% plus faible que la densité nette.

Une densité brute peu marquée qui s'accroît entre 2010 et 2016 notamment autour des noyaux

L'approche du suivi du territoire avec la densité brute des logements issue du carroyage du territoire permet de faire un suivi de l'évolution de la densité du territoire. Cette approche est à différencier des fourchettes de densité nette qui sont données notamment dans le DOO du SCoT pour les opérations d'aménagement.

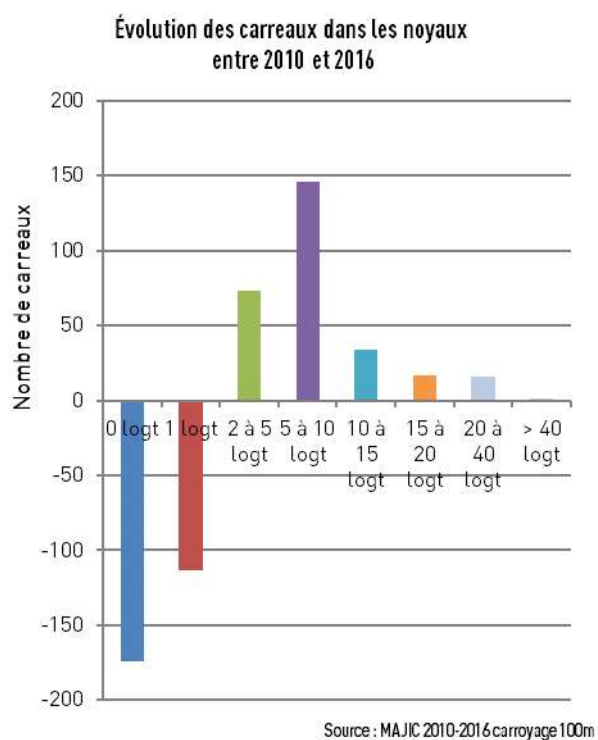
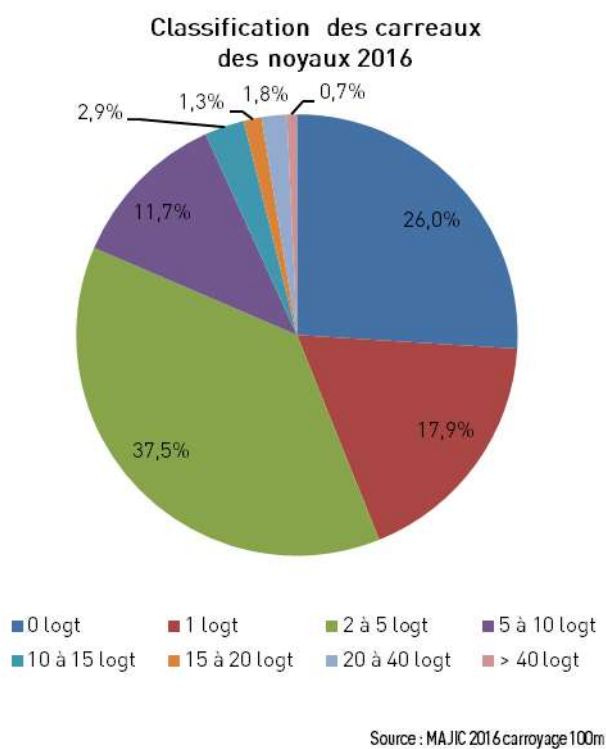
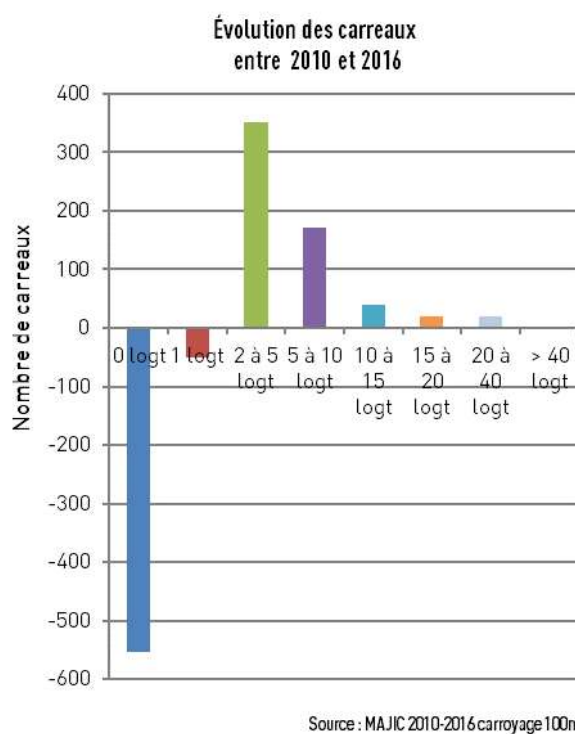
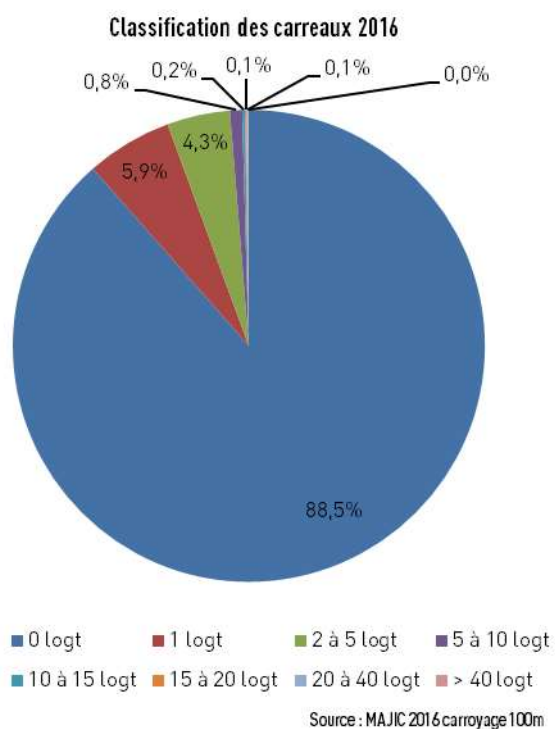
L'analyse de l'évolution de la répartition des carreaux de densité entre deux années permet de suivre l'évolution sur le territoire. Il est aussi particulièrement intéressant de voir évoluer cette densité dans les carreaux compris dans et autour des noyaux de l'enveloppe urbaine de 2012.

L'analyse de la répartition des carreaux du carroyage du territoire du Pays Sud Toulousain réalisée pour l'évaluation du SCoT Sud montre que 11,5 % des carreaux présentent au moins 1 logement sur le territoire. **Sur ces carreaux comprenant des logements, 50 % n'ont qu'un seul logement.**

L'évolution sur le territoire entre 2010 et 2016 montre une tendance à la diminution globale des carreaux de 1 logement au profit des carreaux de 2 à 5 logements.

Lorsqu'on réalise la même analyse sur les carreaux qui sont dans ou qui touchent les noyaux du Pays Sud Toulousain, sur les 74 % de carreaux présentant au moins un logement, 13 % de ces derniers ont 1 seul logement.

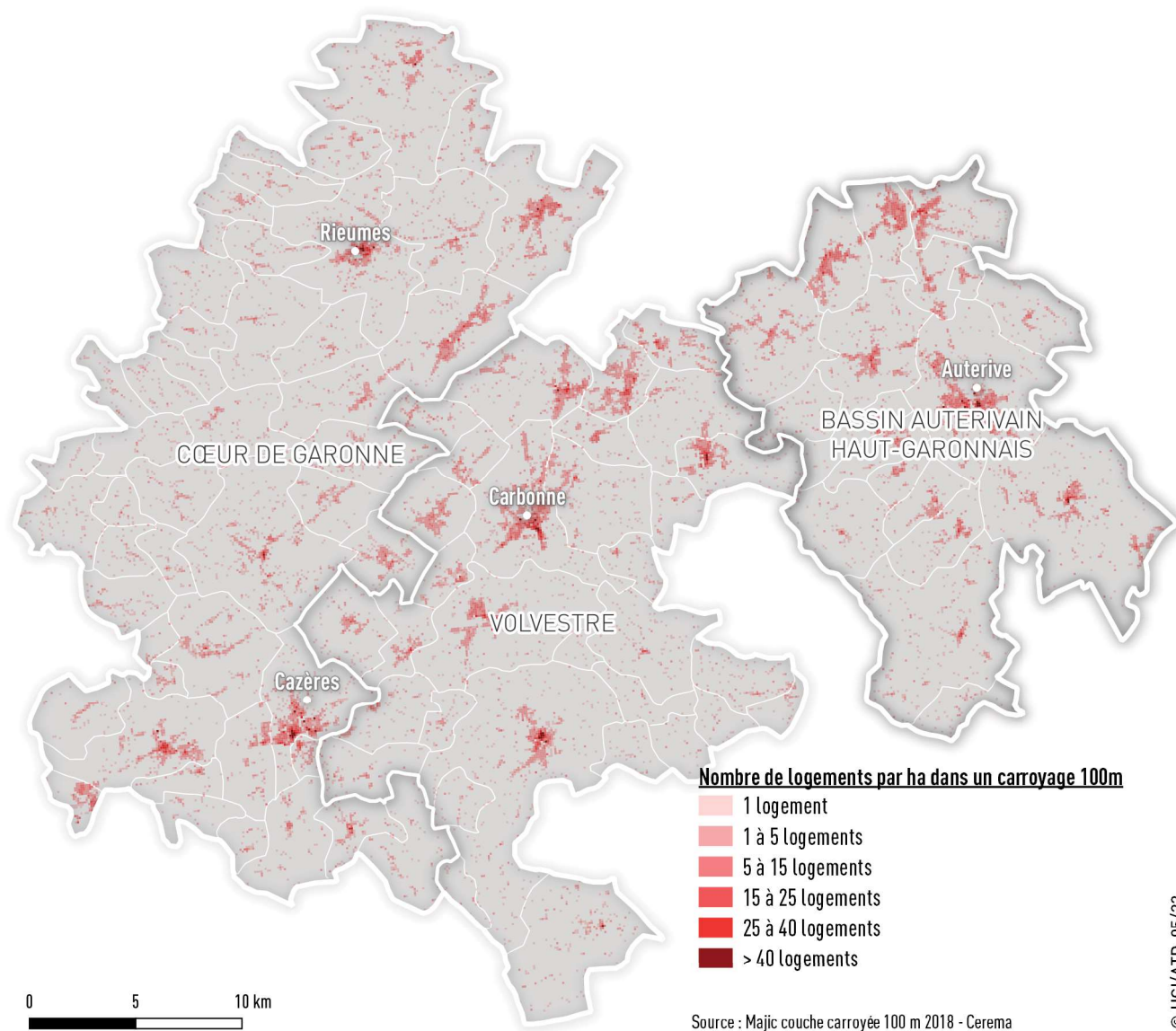
L'évolution entre 2010 et 2016 des carreaux dans et autour des noyaux montre une baisse significative des carreaux à 1 logement et une hausse significative des carreaux de 5 à 10 logements.





La carte suivante montre le carroyage de la densité brute sur le territoire en 2018. On voit se dessiner les noyaux des communes et aussi la répartition des maisons isolées sur tous le

territoire issus de sa longue histoire agricole et de son occupation humaine depuis des siècles.



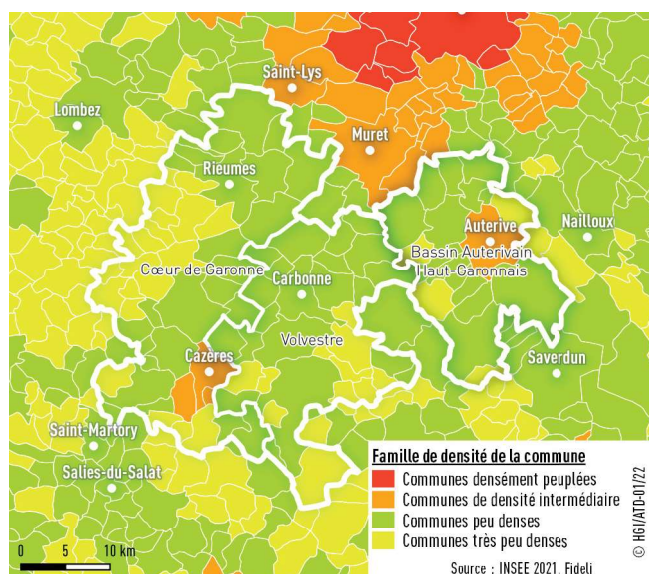
© HGI/ATD-05/22

La densité des communes selon la méthode INSEE

Sur le territoire du Pays Sud Toulousain :

- **aucune commune densément peuplée** n'est recensé ;
- **4 communes de densité intermédiaire** sont repérées : Auterive, Cazères, Couladère et Palaminy ;
- **60 communes peu denses** sont identifiées : 25 dans Cœur de Garonne, 14 dans le Bassin Auterivain et 21 dans le Volvestre. Ces communes sont réparties dans les vallées Garonne, Arize, Lèze et Ariège et dans l'arc Nord du territoire ;
- **35 communes très peu denses** sont repérées : 20 dans Cœur de Garonne, 4 dans le Bassin Auterivain et 11 dans le Volvestre. Ces communes sont réparties sur les coteaux du Volvestre, les petites Pyrénées et les coteaux du Touch.

A noter qu'aucune commune du territoire n'est dans le **secteur des communes soumises aux dispositions d'urbanisme** à la Loi Montagne (loi du 9 janvier 1985).



Grille de densité INSEE

L'article L141-8 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi Climat et résilience précise que les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols peuvent être déclinés en tenant compte de ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :
[...]

4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liés au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses **au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques** ;

Pour prendre en compte la population communale et sa répartition dans l'espace, la grille communale de densité s'appuie sur la distribution de la population à l'intérieur de la commune en découpant le territoire en carreaux de 1 kilomètre de côté. Elle repère ainsi des zones agglomérées. C'est l'importance de ces zones agglomérées au sein des communes qui va permettre de les caractériser (et non la densité communale habituelle). Cette classification reprend les travaux d'Eurostat, en introduisant une catégorie supplémentaire pour tenir compte des espaces faiblement peuplés, plus fréquents en France que dans d'autres pays européens. Ainsi, on distingue parmi les communes peu denses, des communes très peu denses. La grille communale permet ainsi de distinguer quatre catégories de communes :

- les communes densément peuplées ;
- les communes de densité intermédiaire ;
- les communes peu denses ;
- les communes très peu denses.

Les communes densément peuplées et les communes de densité intermédiaire constituent **l'espace urbain** ; les communes peu denses et les communes très peu denses constituent **l'espace rural**.



La situation au regard des documents d'urbanisme



Au 1^{er} janvier 2021, le territoire du Pays Sud toulousain comptait 50 Plans Locaux d'urbanisme soit près de 50 % des communes du territoire, 27 Cartes Communales et 22 communes en Règlement National de l'Urbanisme (RNU).

Par ailleurs, 13 communes sont en démarche de révision de leur PLU et 7 communes sont en démarche de révision de leur carte communale.

Les communes en RNU sont essentiellement situées sur les coteaux du Gers, les coteaux du Volvestre au Sud et les petites Pyrénées. Les PLU en révision sont situés dans les axes les plus dynamiques du territoire (plaine de la Garonne et nord du territoire).



Beaumont-sur-Lèze - HGI



Chiffres clés

- 50 % des carreaux (issus d'un carroyage d'1 ha sur le territoire) comprenant des logements ne comptent qu'1 seul logement
- 33 % des nouvelles constructions sont en intensification (construites à l'intérieur de la tache bâtie)
- entre 2001 et 2009, 14 % des logements concernent l'habitat individuel groupé, 22 % entre 2010 et 2019
- entre 2001 et 2009, 24 % des logements sont en collectifs, 12 % entre 2010 et 2019

Atouts

- Une densité qui s'accroît entre 2010 et 2016, notamment autour des noyaux
- Une intensification qui atteint 33 % des nouvelles constructions et qui a dépassé les 20 % d'objectif du SCoT
- Une mise en œuvre d'opérations « d'habitats individuels groupés » de plus en plus fréquente

Faiblesses

- La moitié des carreaux comprenant des logements n'en ont qu'un seul
- Une augmentation de la densité parfois non qualitative et qui n'est pas ou peu acceptée par les acteurs locaux (élus, habitants, etc.)
- Des découpages parcellaires importants et parfois anarchiques depuis la loi ALUR et les effets du BIMBY
- L'habitat pavillonnaire de lotissements reste majoritaire
- Une baisse des logements collectifs

Opportunités

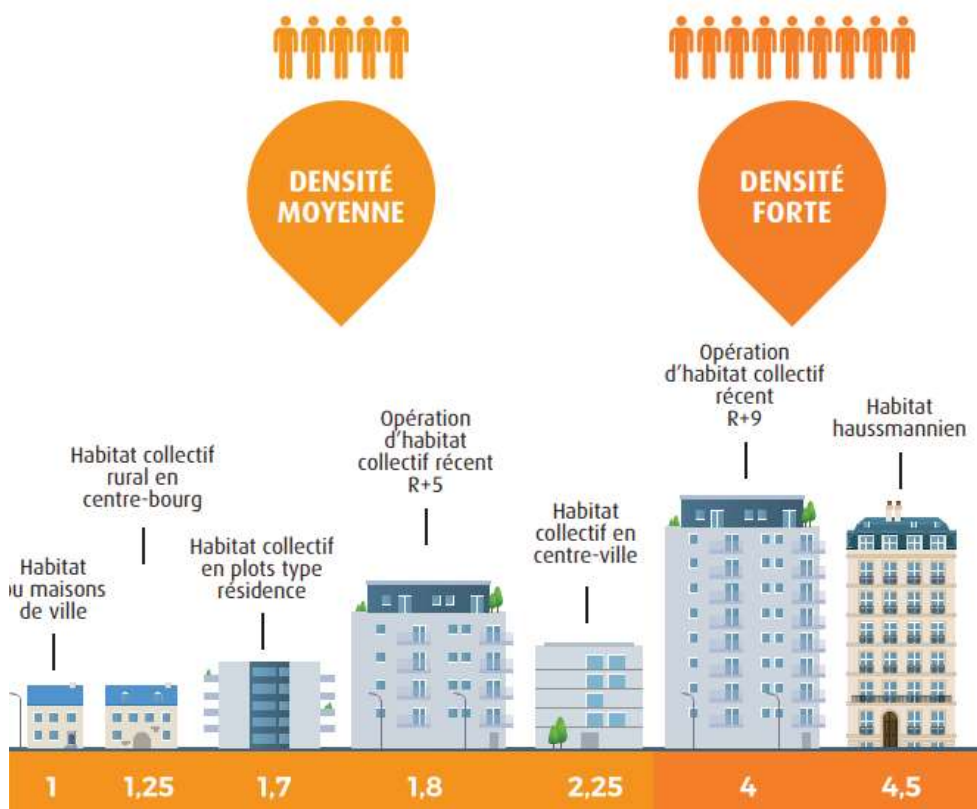
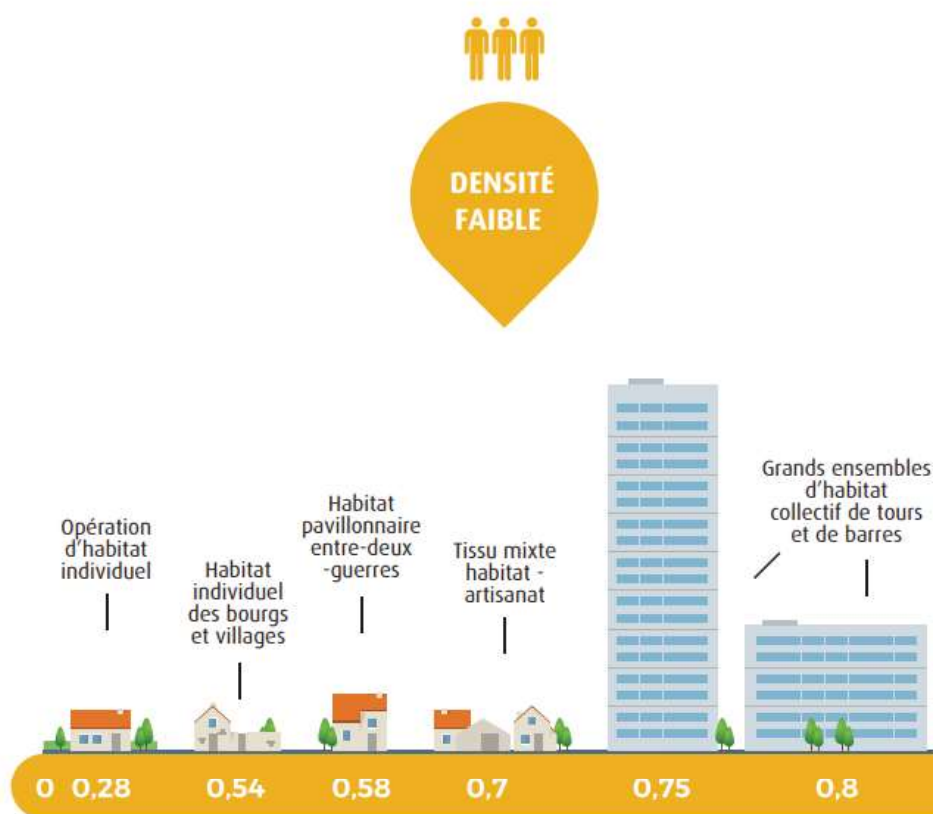
- De nombreux secteurs peu denses, témoignant d'une capacité de densification
- Développement des documents d'urbanisme, notamment PLUi
- Développement de nouvelles façons de vivre : densité, bimby
- Évolution de la législation (cf. Plan de biodiversité qui limite la consommation d'espaces NAF en vue d'atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette + SRADDET de la région Occitanie)

Menaces

- Une accentuation de l'étalement des lotissements qui entraîne une banalisation des paysages, une consommation d'espaces accrue et une désertification des centres bourgs
- Une pression sur le territoire qui s'accroît après les effets du Covid

Enjeux

- Développement d'une densité intelligente acceptable et de formes urbaines de qualité
- Accompagnement d'une intensification non anarchique et maîtrisée du tissu bâti
- Anticipation et coordination entre les aménagements du territoire et les offres de mobilités diversifiées et les réseaux (y compris le stationnement)
- Maintien et développement de l'ingénierie pour accompagner l'aménagement durable du territoire
- Préservation de l'identité rurale associée à une qualité de vie, vecteur d'attractivité du territoire
- Réflexion sur la mise en œuvre d'une trajectoire zéro artificialisation nette



Faire la ville dense durable et désirable - Ademe