

MONSIEUR GERARD ROUJAS
PRESIDENT DU PETR DU PAYS SUD TOULOUSAIN
ESPACE JALLIER
34 AVENUE DE TOULOUSE

31390 CARBONNE

Réf : CD.AV.SD.2025_269
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Florie MEISSONNIER/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 17 juillet 2025

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de révision du SCoT du Pays Sud Toulousain

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 16 mai 2025, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de révision du SCoT arrêté par le conseil syndical du PETR le 28 avril 2025.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Diagnostic :

Contexte :

Le territoire du SCoT du Pays Sud Toulousain a atteint le seuil des 100 000 habitants en 2022 (100 104 habitants, source diagnostic). Ces dernières années pourtant, le territoire connaît un ralentissement de son accueil démographique.

Entre 2011 et 2022, le territoire a accueilli 10 230 habitants soit 853 habitants par an, en douze ans (données issues du diagnostic).

Pour répondre aux besoins en termes d'habitation, 5 246 logements ont été produits entre 2010 et 2021, soit environ 437 logements supplémentaires par an, en douze ans (même source de données).

→ Les données présentées, relatives à l'accueil de population et au nombre de logements, ont été recueillies sur des temporalités différentes, une homogénéisation nous semble nécessaire pour faciliter la compréhension et le suivi.

Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

La consommation d'ENAF (du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020 d'après Mon Diagnostic Artificialisation (MDA)) est de 652,9 ha (soit environ 65ha/an), dont 492 ha pour le parc de logements (75%), 88,5 ha pour les activités économiques (14%) et 47 ha pour les infrastructures (7%). Ces données sont reprises dans le diagnostic fourni.

Le SCoT intègre la consommation d'espaces en 2021 et 2022, tout document confondu, soit environ 178 ha. Toutefois, il n'estime pas la consommation d'ENAF entre 2023 et l'arrêt du SCoT. D'après MDA, près de 61 ha ont été consommés en 2023.

Le territoire du SCoT a donc déjà consommé en 2023 près de 239 ha (soit quasiment 80 ha/an, au-delà des 65 ha/an consommés entre 2011 et 2020).

→ **P 80 du diagnostic, le calcul effectué doit être repris : l'année 2022 n'est pas compté pour la consommation d'espace alors que cette année est décomptée pour la population.** Le territoire a consommé 102 ha supplémentaire en 2022, soit environ 831 ha entre 2011 et 2022 (contre 730 ha annoncés), donc 812 m² par habitant supplémentaire (contre 730 m²).

Volet agricole du diagnostic :

Le diagnostic intègre une partie dédiée à l'agriculture des pages 124 à 171.

En 2020, 70 % du territoire a été déclaré à la PAC, tandis qu'en 2018, près de 82 % ont été considérés comme agricoles selon les données d'occupation des sols. La SAU déclarée est répartie de manière équilibrée entre les grandes cultures et la production de fourrage.

Comme sur le reste de la Haute Garonne, la profession agricole a tendance à se diversifier avec une augmentation de la double activité pour les agriculteurs.

L'analyse produite est détaillée. Elle intègre notamment les données du RPG et du RGA, ainsi qu'une analyse des prix du foncier. Le diagnostic réalisé est complet, il permet de caractériser les espaces et l'activité agricole sur le territoire du SCoT, de dégager les problématiques et enjeux présents localement.

Nous rappelons que la diversification sur les exploitations (cumul de plusieurs ateliers) est également favorable à la biodiversité en limitant l'homogénéisation des paysages. L'intégration de haies en bordure des espaces urbanisés participe également à la gestion de l'interface avec les

espaces exploités (cette zone tampon doit être intégrée aux zones urbanisées et à urbaniser).

Une identification des espaces agricoles à protéger à l'échelle du SCoT serait pertinente, notamment au regard de la pression foncière que connaît le territoire depuis 2020.

L'ajout d'une cartographie localisant la part de la SAU irriguée par commune pourrait utilement être ajoutée afin de pouvoir identifier les secteurs particulièrement concernés par cette possibilité. Les parcelles équipées doivent être préservées.

- **Le diagnostic agricole pourrait être complété.**
- **La lisibilité des illustrations du diagnostic devrait être améliorée.**

Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) :

Objectif intercommunal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants entre 2025 et 2045 :

- Hypothèse de développement démographique retenue : une population autour de 120 000 habitants en 2045, +20 000 habitants (soit 1000 habitants/an sur 20 ans), croissance annuelle moyenne +0,8%. **Cette hypothèse implique l'absence de prise en compte d'accueil entre 2022 et 2025 à minima.**
- Création de nouveaux logements : + 13 500 logements (+ ou - 2500), soit entre 550 et 800 logements par an.

- **Le territoire accueille actuellement environ 850 habitants par an, dans un souci de cohérence et de poursuite de la tendance récente nous demandons que le T0 du SCoT soit ramené à 2022.** Le PAS affichant déjà un accueil de 800 à 1000 habitants par an : le seuil bas correspondant à l'accueil de 20 000 habitants entre 2020 et 2045. Un T0 en 2022 permettra également un suivi optimum du SCoT avec des données existantes et vérifiées, à défaut une estimation de la population en 2025 devra être fournie.
- **L'hypothèse de création de logements semble surestimée et ne correspond pas aux chiffres du DOO (voir la partie sur le DOO).** Pour mémoire, le territoire crée 437 logements par an actuellement.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Le territoire affiche une trajectoire de réduction de la consommation d'ENAF cohérente avec la législation en vigueur.

→ **Les chiffres de consommation d'ENAF sur la période 2011-2020 doivent être homogénéisés (658 ha dans le PAS contre 653 ha dans le diagnostic).**

Orientations agricoles :

Nous notons que le SCoT renforce considérablement la prise en compte de l'activité agricole dans les documents d'urbanisme locaux, un engagement qui mérite d'être salué.

Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) – partie réglementaire

Objectif intercommunal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

Le DOO reprend les objectifs chiffrés du PAS, néanmoins nous constatons une différence majeure concernant les besoins en logements à l'horizon 2045.

Le SCoT estime entre 9 300 et 10 800 (soit 465 à 540 logements par an), le besoin en logements nouveaux, pour la période 2025-2045.

- **Nous demandons la modification du T0 à 2022 pour les logements afin de se rapprocher de ce qui est actuellement observé, soit entre 404 et 470 logements par an.** Un T0 en 2022 permettra également un suivi optimum du SCoT avec des données existantes et vérifiées, à défaut une estimation du nombre de logements en 2025 devra être fournie.
- **Concernant les densités (prescription 72, dont le tableau est repris ci-dessous), nous demandons une réduction des écarts entre la densité minimale et la densité souhaitée, nous souhaitons une différence minimale de 5 logements/ha par rapport à la densité souhaitée qui nous semble adaptée aux typologies choisies.**

densités moyennes des extensions à la commune	logements / ha	
	minimum	souhaitée
pôles d'équilibre	25	40
pôles de services	20	30
relais de proximité	15	25
communes support	10	20
villages	8	15

→ **Nous requérons l'application des densités minimales en intensification** également et que soit recommandé la mise en œuvre d'OAP thématique cadre de vie intégrant les logiques de densification.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

Le territoire du SCoT fixe sa consommation maximale d'ENAF entre 2025 et 2045 à **352 hectares** (prescription p35) :

- 156 ha entre 2025 et 2031
- 163 ha entre 2031 et 2041
- 33 ha entre 2041 et 2045

→ **Concernant les indicateurs de suivi du SCOT**, l'analyse de l'évolution de la consommation d'ENAF démarre en 2025 or cela occulte la consommation passée entre 2021 et 2025, **nous demandons un T0 au 1er janvier 2021, afin de pouvoir suivre la consommation d'espaces avec des données déjà disponibles et ainsi permettre l'attente des objectifs fixés ci-dessus, à défaut le T0 en 2025 mériterait d'être renseigné. Nous craignons notamment un effet de chaîne qui conduirait les communes concernées par le SCoT à éluder la période 2021-2024. Nous serions favorables à la mise en place de règles supplémentaires d'attribution des hectares par commune dans la prescription p 36 pour limiter la consommation future d'espaces agricoles.**

→ **En termes de méthodologie, les dents creuses déclarées à la PAC ou avec une activité maraîchère doivent être intégrées à la consommation d'ENAF quelle qu'en soit la surface.**

Prise en compte des enjeux agricoles :

Les orientations stratégiques identifiées apparaissent en adéquation avec les enjeux agricoles du territoire. Des éléments complémentaires à intégrer au DOO sont présentés ci-après.

→ **Les éléments suivants doivent être identifiés et localisés, le cas échéant, dans les diagnostics agricoles des documents d'urbanisme (prescription 43) :**

- Les changements de destination
- Les parcelles soumises à engagement (AB, semences, MAEC, etc.)
- L'usage actuel des bâtiments d'exploitation
- Les réseaux d'irrigation collectifs
- Les activités de vente directe et agrotouristiques

- Concernant la prescription 44, **les projets d'équipements contribuant à l'irrigation des espaces agricoles doivent être autorisés sans condition.**
- Concernant la Prescription 117, **nous demandons la stricte application de l'étude de l'hydrogéologue agréé et des recommandations afférentes. Ces éléments figurent dans les DUP existantes, ces dernières doivent être respectées.**
- **Globalement**

Tout projet impactant du foncier agricole devra veiller à appliquer la séquence ERC au titre du foncier agricole et veiller à la non-déstructuration du parcellaire.

La remise en état agricole des gravières en fin d'exploitation doit être priorisée, afin de préserver le potentiel agronomique des sols et de favoriser la réintégration de ces espaces dans le tissu agricole local.

La retranscription des éléments de la TVB dans les documents d'urbanisme locaux, assortie de mesures de protection / valorisation / restauration / création, devra être réalisée en partenariat avec les acteurs locaux notamment de la profession agricole.

L'autorisation de clôtures à usage agricole en zone inondable pourra être envisagée, sous réserve de leur compatibilité avec les risques existants et les exigences de transparence hydraulique notamment.

Plan d'actions

Le plan d'actions proposé semble adapté aux enjeux identifiés sur le territoire. Nous rappelons que la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne souhaite être associée aux démarches de préservation et de sécurisation de la ressource en eau engagées sur le territoire du SCOT.

Avis

Sur la base des éléments présentés et de la législation en vigueur, le territoire semble engagé dans une démarche de préservation du foncier agricole et de pérennité des activités agricoles.

La réalisation d'un diagnostic agricole approfondi est à saluer dans le cadre de la révision du SCOT. Les prescriptions visant à l'intégration systématique d'un diagnostic agricole dans les démarches dans l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme à échelle locale, accompagnée d'une prise en compte effective des enjeux agricoles dans les orientations de développement, traduisent une volonté affirmée de

cohérence territoriale. Cette démarche s'est fondée sur une concertation constructive menée avec nos services.

Des ajustements et clarifications sont néanmoins nécessaires afin de consolider la préservation des espaces agricoles et de sécuriser durablement le maintien de l'activité agricole.

En conséquence, **nous émettons un avis favorable** au projet arrêté **sous réserve de la prise en compte de nos observations.**

Nous insistons notamment sur :

- **La reprise des différents T0 pour mettre en cohérence les objectifs chiffrés avec les tendances actuellement observés ou la fourniture d'une estimation pour l'année 2025.** Le fait de choisir un T0 en 2022 permettra également de disposer dès à présent des données chiffrées nécessaires aux calculs des indicateurs de suivi.
- **La prise en compte de l'ensemble des observations sur le DOO pour réduire l'impact du projet de révision sur l'activité et les espaces valorisés par l'agriculture.**

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes meilleures salutations.

Christian DÉQUÉ,
Président

