



Le Président

Référence
FS

Objet
Projet de SCoT arrêté
du Pays Sud Toulousain

Monsieur Gérard ROUJAS
Président du PETR du Pays Sud Toulousain
Espace Jallier
34, avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

Toulouse, le 30 juillet 2025

Monsieur le Président,

Conformément au Code de l'Urbanisme, vous avez sollicité l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne sur le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Sud Toulousain arrêté le 28 avril 2025.

Au cours des différentes étapes de la révision du SCoT, vous avez su associer notre organisme consulaire avec un réel souci de partenariat et d'échanges et je vous en remercie.

Après un examen et une réflexion engagée par nos Elus, la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne émet un avis favorable.

Dans le domaine du développement démographique, le scénario de croissance retenu par les élus locaux, à savoir l'accueil de 20 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2045 pour atteindre une population totale de 123 000 personnes, soit une croissance moyenne annuelle de + 0.8%, correspond aux tendances d'évolution démographique les plus récentes du territoire.

Les objectifs de réduction du rythme de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers apparaissent cohérents avec les orientations du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de la région Occitanie. Les objectifs de réduction tablent sur une consommation foncière totale de 352 hectares (156 hectares entre 2025 et 2031, 163 ha entre 2031 et 2041 et 33 ha entre 2041 et 2045) à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCoT. Cette trajectoire de réduction progressive de la consommation foncière s'inscrit dans une logique d'adaptation de l'ensemble des acteurs publics et privés de l'acte de bâtir.

Dans le cadre des différentes dispositions relatives à la réduction de la consommation foncière, nous sommes d'accord avec les orientations de la prescription n° 36 visant à répartir la consommation foncière jusqu'en 2045, en fonction de la typologie de la commune et non en fonction de sa consommation foncière observée entre 2011 et 2021. Ce point est de nature à favoriser la complémentarité et la mutualisation plutôt que la concurrence entre les collectivités. De plus le recours à des fourchettes de consommation autorise une adaptation en fonction des besoins et du dynamisme des communes d'une même typologie.

Dans le même ordre d'idée, les dispositions de la prescription n° 37 allouent une enveloppe de 27 ha de consommation foncière aux différentes communautés de communes du SCoT pour, entre autres, réaliser des projets d'activités économiques d'intérêt communautaire ou compris dans une zone d'activités, qu'elle soit gérée ou non par l'intercommunalité. Cette mesure devrait favoriser l'émergence et la réalisation de projets de développement économique d'envergure et constitue une garantie pour limiter les effets d'une offre foncière économique concurrentielle entre territoires.

.../...

Afin d'accompagner les perspectives de croissance démographique ainsi que l'évolution des modes de vie, du desserrement des ménages, du vieillissement de la population et du renouvellement du parc de logements, le SCoT estime entre 9 300 et 10 800 le besoin en logements nouveaux pour la période 2025-2045 à l'échelle du Pays Sud Toulousain.

Pour répondre aux besoins des habitants, nous sommes favorables à la proposition d'une offre diversifiée de logements avec notamment la production de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées. A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail.

L'accès au logement constitue un facteur d'attractivité économique déterminant pour les entreprises et les territoires et les prescriptions n° 84 et 85 apportent de précieuses indications au niveau des objectifs de production de logements à atteindre par communauté de communes ainsi que par catégorie de logements en fonction de la typologie des communes.

Afin d'atteindre le ratio d'1 emploi pour 1,5 actifs résidant dans le territoire à horizon 2045, le SCoT prévoit la création d'environ 10 000 emplois supplémentaires. Si une large partie de ces emplois peut être créée dans le cadre de la sphère présentielle en réponse aux besoins de la population et de la croissance démographique, un développement conséquent des emplois et des activités dans la sphère productive apparaît nécessaire pour atteindre cet objectif.

A la différence de la thématique du logement, nous regrettons l'absence d'indication d'objectifs à atteindre en matière de création d'emplois par niveau territorial ou par communauté de communes. Même si les objectifs de création d'emplois n'ont pas été atteints au cours de la période 2010 / 2021, un suivi et une évaluation, territoire par territoire pour 2025 / 2045 permettraient d'identifier plus rapidement les facteurs de réussite ou d'échec et d'y apporter des mesures correctives si besoin.

Afin de favoriser le déploiement des activités productives, nous souhaitons attirer votre attention sur la nécessité de proposer des espaces d'accueil d'entreprises adaptés, bien situés, de préférence à proximité des principales infrastructures de communication, visibles et non concurrentiels. Parallèlement les orientations en faveur d'un aménagement qualitatif des principales zones d'activités (prescription n° 127) sont de nature à renforcer l'attractivité économique des territoires. Equipements, réseau numérique à très haut débit, desserte, accessibilité et qualité paysagère et environnementale, constituent autant de facteurs que privilégient les entreprises pour installer et développer leur activité.

Pour les activités économiques présentieles et compatibles avec l'habitat, nous sommes d'accord avec l'ensemble des prescriptions visant à renforcer ou à rechercher une mixité fonctionnelle plus intense particulièrement dans les centralités (centres-villes, centres-bourgs, périmètre d'influence des gares...), ainsi qu'avec la prescription n° 120 stipulant que les petites activités artisanales, agricoles ou de services locaux peuvent être accueillies sur l'ensemble du territoire.

Dans le registre du développement économique général, nous sommes d'accord avec la prescription n° 53 qui, en adéquation avec le Schéma Régional des Carrières d'Occitanie, prévoit de maintenir les activités d'extraction de granulats sur le territoire du SCoT.

Également, dans le cadre d'un développement économique protéiforme les prescriptions n° 115 et n° 116, relatives à la multi-activités des agriculteurs et à la possibilité de changement de destination de bâtiments agricoles pour de nouvelles activités, devraient permettre de renforcer la diversification et la pérennité économique de certaines exploitations.

Dans le domaine du développement commercial, nous sommes favorables à ce que l'implantation des activités commerciales soit réalisée prioritairement dans le tissu urbain en centralité pour les commerces de proximité et au sein des zones commerciales existantes ou des secteurs d'implantation périphérique identifiés pour les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m². L'interdiction pour des commerces de détail de s'implanter en zone d'activités (prescription n° 129), que ce soit en construction neuve ou par changement de destination représente une orientation majeure.

Nous sommes également favorables aux dispositions de la prescription n° 138 permettant un développement mesuré, à hauteur de 10%, pour des commerces d'importance existants isolés situés hors centralité ou hors secteur d'implantation périphérique.

Parallèlement, les mesures visant à limiter l'installation des commerces de flux en bordure des principaux axes routiers ainsi que la recherche d'une plus grande complémentarité entre les commerces du centre-ville et les commerces des secteurs d'implantation périphérique, s'inscrivent dans une volonté de reconquête et redynamisation des centres villes et des centres bourgs.

Dans le cadre de la reconquête et de la redynamisation des centres villes et des centres bourgs, nous tenons à rappeler que le développement des commerces et des services de proximité ne pourra se réaliser que sous quatre conditions :

- Une densité de population et de logements occupés suffisante ;
- Une accessibilité en véhicule particulier et des capacités de stationnement satisfaisante ;
- Le développement de fonction de e-commerce pour pérenniser et renforcer l'activité traditionnelle ;
- Une organisation des complémentarités commerciales entre les diverses activités.

Entre 2013 et 2021, la production d'énergie renouvelable a augmenté de 26% sur le territoire du SCoT et devrait être multipliée par 3 à l'horizon 2050. L'accélération du développement des filières d'énergies renouvelables représente un enjeu majeur pour le Pays Sud Toulousain et notre compagnie consulaire est d'accord avec l'ensemble des prescriptions visant à organiser, à encadrer et à spatialiser leur installation.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse Haute-Garonne se tient naturellement à votre disposition pour vous accompagner dans le déploiement économique, la promotion et la mise en œuvre concrète du SCoT.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Patrick PIEDRAFITA