



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires
de la Haute-Garonne

Toulouse, le **22 MARS 2018**

Direction départementale des territoires et de la mer
de l'Aude

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

Direction départementale des territoires
du Tarn

Le préfet de l'Aude

Le préfet du Tarn

à

Monsieur le président du syndicat mixte du
SCoT du Pays Lauragais
3, chemin de l'Obélisque
11320 MONTFERRAND

Objet : avis de l'État sur le projet de schéma de cohérence territoriale (SCoT) arrêté du Pays Lauragais

PJ : rapport de synthèse des DDTs (M) de la Haute-Garonne, de l'Aude et du Tarn
annexe 1 au rapport de synthèse des DDTs (M)
avis des services

Le SCoT du Pays Lauragais a été approuvé le 26 novembre 2012 et sa révision a été prescrite le 9 février 2015. Cette révision a notamment pour objet la prise en compte de l'évolution du périmètre du SCoT, des dynamiques en cours sur le territoire en matière d'accueil démographique, de développement économique, ainsi que les évolutions réglementaires récentes (Grenelle, ALUR, LAAF ...). Le présent projet de SCoT, soumis à la consultation des services de l'État, a été arrêté par délibération du comité syndical en date du 11 décembre 2017 et transmis le 26 décembre 2017.

La révision du SCoT du pays Lauragais a été l'occasion d'échanges nombreux, relatifs aux enjeux d'aménagement spécifiques au territoire du pays Lauragais rappelés dans la note d'enjeux de l'État :

- **des composantes d'attractivité et d'identité du territoire à renforcer**, par la préservation du potentiel économique agricole et le développement de l'activité agricole, par la préservation de la qualité du réseau hydrographique et la restauration des trames vertes et bleues, par la mise en valeur et la protection du patrimoine architectural et paysager, par le développement de l'économie touristique autonome ;
- **un accueil de populations nouvelles et d'emplois à orienter**, par une amélioration de la structuration de l'armature urbaine, par la priorité donnée à la revitalisation et à la densification des centre-bourgs, par la production d'une offre de logements diversifiée à proximité des services publics et des transports en commun, par la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables...

Les directions départementales des territoires (et de la mer) de la Haute-Garonne, de l'Aude et du Tarn ont participé à un certain nombre de réunions techniques qui ont permis de constater les avancées significatives de ce document mais également de préciser les ajustements attendus par les services de l'État.

En synthèse, nous émettons un avis favorable assorti de réserves qui devront être levées avant l'approbation du SCoT. Ces réserves sont détaillées dans le rapport des DDT (M) et portent :

– d'une manière générale sur la lisibilité et les difficultés d'appropriation du document, qui ne permet pas d'apprécier le projet notamment pour ce qui relève de la consommation d'espace ou la production de logements et laisse à l'interprétation certaines prescriptions (notamment le calcul de la densité). Pour améliorer sa compréhension, il est attendu une harmonisation des « état zéro » (T_0) différents pour le projet de développement démographique (2011), de production de logements (2012), de consommation foncière pour l'habitat, les services et l'économie (2014) ; En particulier, s'agissant du développement de l'habitat, les modalités de calcul de la densité à mettre en œuvre dans les nouvelles zones à urbaniser (AU) seront précisées et un « état zéro » (T_0) du suivi de la densité des constructions neuves (en zones U et AU) réalisées par commune devra être défini afin d'engager un rattrapage éventuel, à échéance 2030, dans les documents d'urbanisme ;

– sur la compatibilité du projet de SCoT avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée ;

– sur la volonté affichée d'intensification du tissu urbain existant (20 % de la production de nouveaux logements) ; elle devra s'accompagner d'une priorisation de l'intensification avant l'extension ou d'un phasage au développement en extension. En tout état de cause, les objectifs de production de logements (prescription 4), de densité à atteindre (prescription 87) et de consommation d'espaces (prescription 6) devront être mis en cohérence ;

– sur le principe de phasage des zones de développement économique (prescription P51), il devra être étendu à la centralité sectorielle et aux pôles d'équilibre comme cela est actuellement prévu pour les 2 autres niveaux de pôle. De plus, un phasage de l'extension progressive de ces zones devra être établi afin d'optimiser le foncier, le remplissage de ces zones d'activités (au-delà du seuil d'un 70-80 % de commercialisation) et limiter ainsi la consommation d'espace.

Par ailleurs, le projet de SCoT fait l'objet de recommandations mentionnées ci-après qui devront être prises en compte :

– sur l'absence d'un réel projet agricole décliné à l'échelle du SCOT et d'intégration de mesures spécifiques de préservation des terres agricoles : identification de secteurs agricoles stratégiques ou à enjeux particuliers. Aussi, le présent projet pourrait fixer des objectifs de remobilisation du foncier agricole en friche à l'échelle des PLU et une identification des limites à l'urbanisation à intégrer lors de l'élaboration des documents d'urbanisme afin de réduire la pression foncière sur l'agriculture périurbaine... ;

– sur la consommation d'espace pour le développement économique pour laquelle il y a lieu de définir plus précisément le projet de développement économique et son articulation avec le document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC). La surface de 500 ha destinée au développement économique devra être justifiée car le scénario proposé (accueil de 39 000 nouveaux habitants, objectif de créer 1 emploi pour 3,5 habitants et règles de répartition par EPCI ne correspond pas à l'accueil de 14 000 emplois) ne permet pas d'atteindre cette surface qui pourrait être inférieure d'environ 30 % à celle projetée. Il s'agira donc de clarifier les activités comptabilisées dans la vignette économie (activité touristique, commerciale, développement des énergies renouvelables, « 1ha bonus » de zones artisanales (ZA) pour les communes non pôles) et de suivre spécifiquement la mobilisation (zonage AU aux PLU, avec un indicateur) des zones d'activités d'1ha « bonus » ;

– sur le caractère effectif des efforts de réduction à hauteur de 50 % de la consommation d'espace qui reste difficile à apprécier et qui repose essentiellement sur l'habitat et peu sur l'économie : dans ce cadre, le bilan de la consommation foncière effective sur la période 2008-2018 (vignettes habitat/services et économie) est à définir clairement (166 hectares par an au PADD et 109 ha/an au document justifiant les objectifs chiffrés de la consommation d'espace) ;

– les récentes évolutions de la structure des ménages et la diminution de leur taille constatées par le SCoT (avec 2,35 habitants par ménage en 2012) doivent s'accompagner de prescriptions objectives et chiffrées permettant une diversification de la production de logements (locatifs dont une part de logements sociaux, mais également taille et type de logement) dans des secteurs stratégiques, notamment les pôles principaux à proximité des services publics et des transports en commun ;

– le SCoT approuvé en 2012 n'a pas fait l'objet d'évaluation ; néanmoins celle-ci devra être effectuée sur la base des indicateurs de veille et de suivi nouvellement définis dans le DOO. Dans ce cadre, un indicateur permettant de mesurer la densité des zones AU est à mettre en place ;

– sur la prise en compte des dispositions des schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE) Hers-mort – Girou, Agout et Fresquel.

Cet avis sera communiqué au commissaire enquêteur et joint au dossier d'enquête publique.

Le préfet de la Haute-Garonne,

Pascal MAILHOS

Le préfet de l'Aude,

Alain THIRION

Le préfet du Tarn,

Le Préfet,

Jean-Michel MOUGARD

