



Quels enjeux pour le territoire du SCoT Nord Toulousain ?

Note de problématique

Table des matières

Devenir le troisième acteur des relations Toulouse – Montauban et Toulouse - Albi.....	6
Se réappropriier un patrimoine hérité mais fragilisé.....	8
Organiser la contribution de chaque espace vers un destin commun.....	14

Le mot du préfet



La révision d'un schéma de cohérence territoriale est un moment important de la vie de ce document de planification territoriale. Un territoire vit, il évolue, dans toute sa richesse et sa complexité, et son environnement change. Si des élus délibèrent pour engager cette procédure longue et complexe, c'est parce qu'ils sont lucides et responsables. Ils acceptent de porter et de partager un regard critique sur la manière dont ils ont perçu les enjeux et construit les orientations d'aménagement du territoire, et de remettre en question leur projet passé pour l'adapter, et surtout pour l'orienter vers une approche durable, tenant compte des transitions économique, climatique, écologique ou sociologique avec lesquelles nous devons composer.

Se projeter dans l'avenir, avec lucidité, construire avec courage les meilleures options, souvent difficiles, les partager, les expliquer, c'est par essence servir l'intérêt général.

L'État doit se montrer à la hauteur de votre engagement. Il doit être pédagogue, pour expliquer les politiques publiques que la révision doit traduire. Il doit être militant, pour vous convaincre de les porter. Et il doit être accompagnateur, en respectant votre responsabilité d'élus.

J'ai souhaité que les services de l'État, à l'occasion de la révision du SCoT Nord Toulousain, concrétisent cette posture nouvelle de travail. Le format de cette note d'enjeu l'illustre. La manière dont elle s'enrichira de vos réactions, dont elle interagira avec votre réflexion, en est la suite logique. Je forme le vœu, et j'ai l'ambition que sa version finale concrétise un regard partagé sur les forces et les atouts, comme sur le futur souhaité du Nord toulousain.

Nous serons à vos côtés dans votre démarche.

Étienne GUYOT, préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

Quels enjeux pour le territoire du SCoT Nord Toulousain ?

L'analyse proposée dans ce document traduit l'expression des enjeux de la direction départementale des territoires pour le SCoT Nord Toulousain. Il propose une vision intégratrice et à différentes échelles des enjeux portés par chaque service thématique, mis en évidence par l'analyse des éléments de connaissance en leur possession (cartographies, statistiques, ressentis...).

Il se compose de trois grandes parties articulées autour des différents niveaux d'échelle. La première partie dresse un rapide portrait des dynamiques observées à une échelle de bassin dont le domaine d'extension dépasse le cadre du territoire du SCoT. La deuxième partie identifie les marqueurs territoriaux caractéristiques du SCoT ainsi que les menaces qui les fragilisent. Enfin, la dernière partie propose un découpage du territoire étudié en cinq secteurs et identifie des pistes d'enjeux à cette échelle.

Son ton volontairement affirmatif ainsi que les échelles géographiques auxquelles il se positionne doivent susciter la réaction des acteurs du territoire et guider leur réflexion afin de leur permettre de définir un véritable projet de territoire.

Devenir le troisième acteur des relations Toulouse – Montauban et Toulouse - Albi

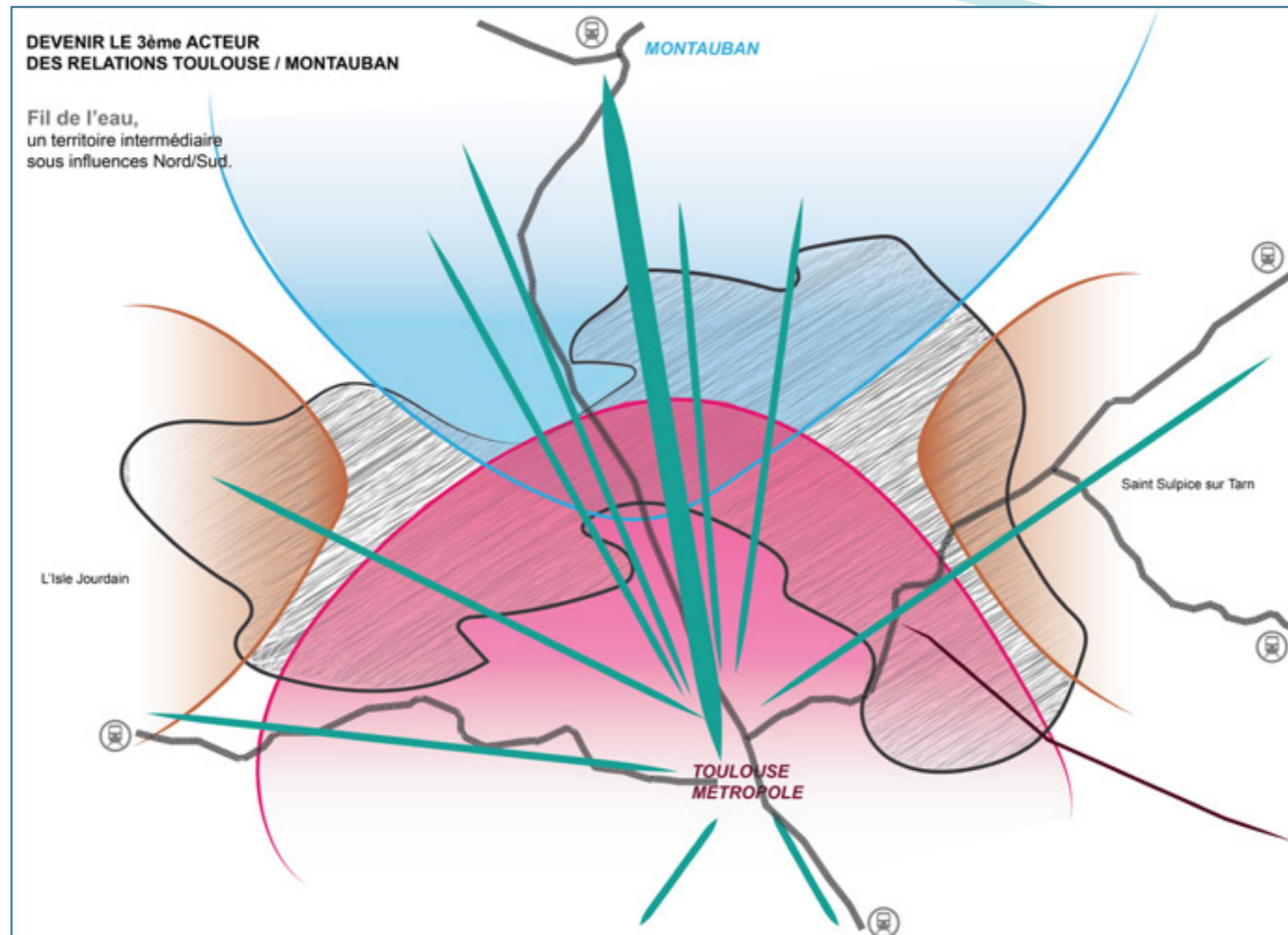
Le SCoT est un territoire sous influences multiples qui doit trouver sa voie et jouer son jeu.

Un territoire de frange entre Toulouse et Montauban dont il peut être attendu plusieurs rôles : espace de rotule, de transition, d'articulation, à l'interface entre deux agglomérations ; espace de frontière, de différenciation, de « marquage des limites » entre deux dynamiques convergentes de développement urbain sous un format de périurbanisation.

Aujourd'hui...

Un territoire intermédiaire traversé par des axes Toulouse-Montauban / Toulouse-Albi qui subit le dynamisme des systèmes urbains limitrophes selon des faisceaux Nord Sud :

- Développement de type périurbain (pavillonnaire omniprésent et logement monotypé, déséquilibre « contenant-contenu » (logements de grande taille pour des ménages de petite taille), dépendance à l'automobile, population familiale, néorurale, etc.).
- Pression foncière forte sur les secteurs proches de la métropole toulousaine.
- Économie de logistique / d'industrie et de stockage de périphérie qui illustre cette relation de dépendance aux métropoles.
- Déséquilibre habitants/ emplois.
- Des zones de frange déstabilisées par l'émergence de projets externes (Portes du Tarn / Zone logistique Sud montalbanais).



Un territoire aux caractéristiques géographiques qui définissent une organisation radiale de l'espace :

- Organisation du développement résidentiel suivant la logique d'accessibilité routière.
- Territoire « portionné » avec peu d'échanges transversaux.
- Concentration des flux (économiques, déplacements, etc.) au centre du territoire.
- Des territoires isolés et de plus en plus éloignés des grands axes de communication et de l'offre en transports collectifs.

Si on ne fait rien...

Le territoire est servant et dépendant des systèmes urbains voisins. Son identité a été diluée par une agglomération généralisée. Le renforcement du développement le long de l'axe Garonne a entraîné une concentration des « maux » sur le centre du SCoT et a accentué le déséquilibre avec les autres secteurs qui paraissent délaissés. Les villes, dont les cœurs sont en déprise, deviennent des « villes dortoirs » et les territoires les plus éloignés des espaces de relégation.

Devenir le troisième acteur des relations Toulouse – Montauban et Toulouse - Albi

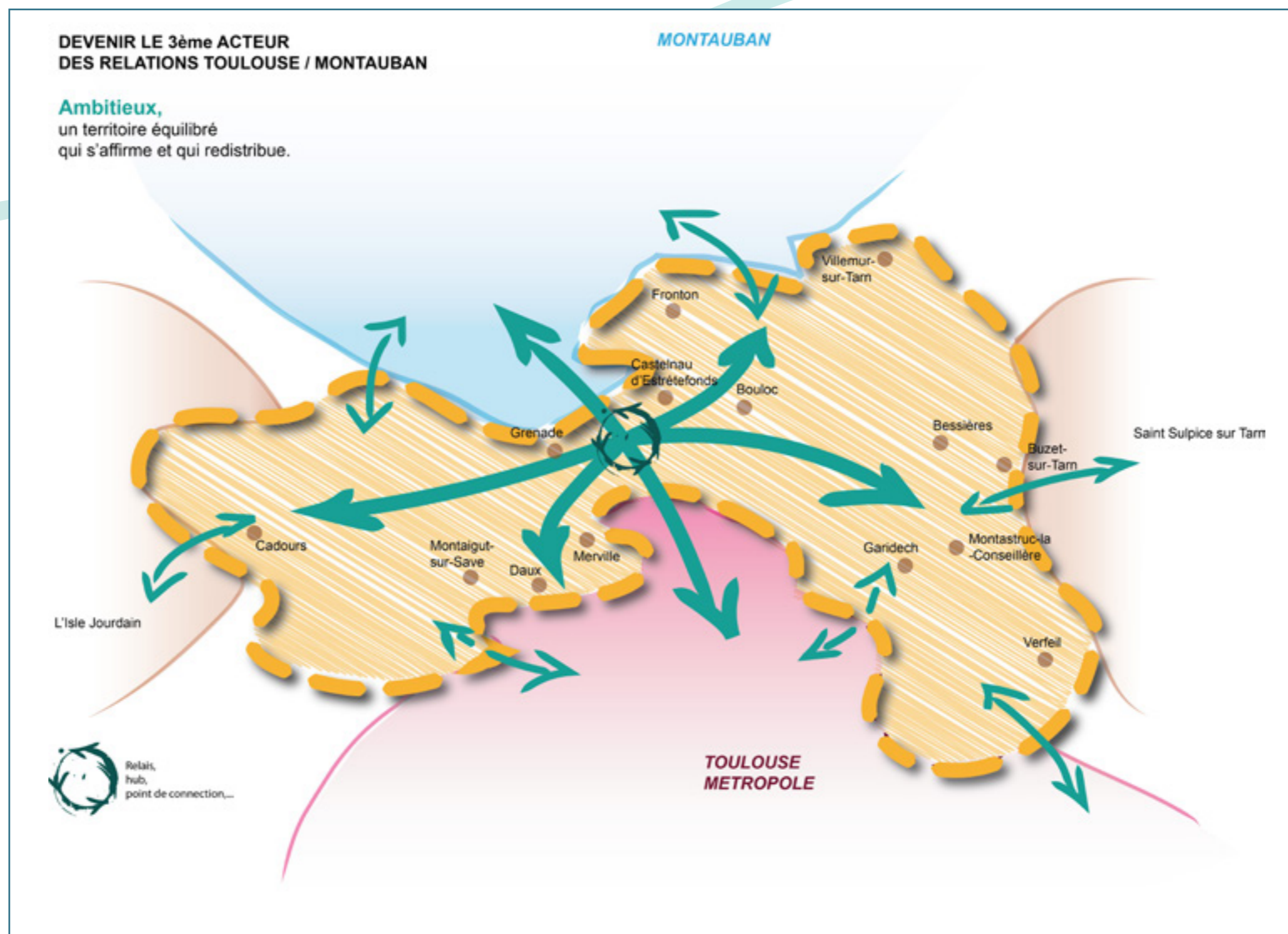
Demain...

Un territoire qui s'affirme et qui se démarque :

- Définir les limites et marquer les frontières ;
- Renforcer et ménager l'attractivité du territoire, travailler sur les atouts du territoire.

Un territoire qui joue à la fois la fonction de «hub» (accès aux fonctions urbaines de Toulouse et Montauban) et de destination à part entière (activité spécifique, tourisme...) :

- Penser les mobilités quotidiennes intra/extra SCOT.
- Organiser l'accès aux aménités du territoire depuis les territoires voisins.
- Organiser la transversalité en repensant la redistribution des flux Nord Sud et en limitant l'effet de couloir.
- Équilibrer la répartition des équipements.



Un territoire qui trouve et assume sa place de maillon au sein de l'armature Toulouse-Montauban et Toulouse-Albi (notion de synergie) :

- Réfléchir à l'échelle Inter SCOT pour encourager des relations de partenariat et de synergie avec les territoires voisins.
- Intégrer les projets métropolitains / concurrents / en suspens en marge du territoire pour mieux anticiper leurs impacts et les opportunités (ex : parc des expositions, zones de nuisances liées au trafic aérien, marché d'intérêt national, traversée de la Garonne, etc.).
- Rechercher des complémentarités avec l'offre économique métropolitaine.

Se réappropriier un patrimoine hérité mais fragilisé

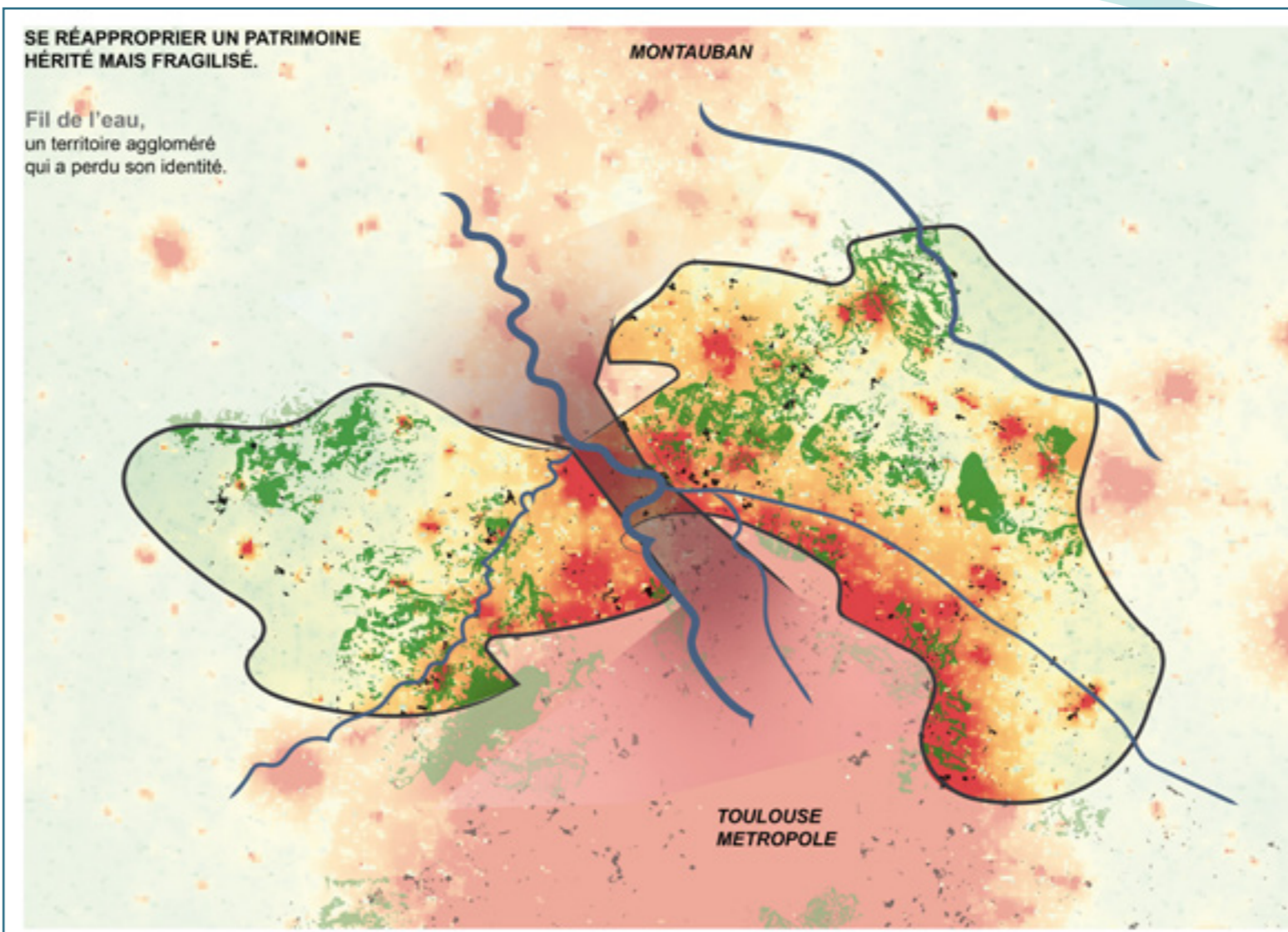
Un territoire qui doit jouer ses atouts et miser sur son identité

Le territoire hérite d'un patrimoine à la richesse remarquable tant du point de vue agricole, environnemental que d'un point de vue du patrimoine urbain et architectural. Ce patrimoine est un levier de l'attrait du territoire et constitue les points de repères d'une identité forte. Il est cependant affaibli/fragilisé/banalisé par des interventions en rupture et des aménagements standards qui l'impactent durablement.

Aujourd'hui...

Les trames d'une implantation historique, d'une structure urbaine forte support d'identité villageoise, d'une proximité, d'une qualité recherchée, d'un cadre de vie où les liens sociaux et de proximité existent toujours :

- Un réseau conservé de villes et villages.
- Un esprit village avec une place centrale réservée à l'espace public et un habitat resserré selon une architecture spécifique (Photo n°1).
- Des centres-bourg de qualité rassemblant encore la plupart des équipements et services (Photo n°1).
- Un patrimoine architectural de qualité (Photo n°2 et 3).
- Des opérations denses bien intégrées (Photo n°4) et organisées (Photo n°5).



Vulnérabilité des espaces naturels et agricoles vis à vis des zones de peuplement

Un territoire pourvu en équipements et en infrastructures :

- des gares SNCF, et en particulier la gare de Castelnaud, déjà structurante et concernée par le projet AFNT.
- des autoroutes et la zone d'activité majeure d'Eurocentre (Photo n°11).
- un réseau de mobilités alternatives à hiérarchiser et à investir : autoroute cyclable hors réseau automobile/ pistes cyclables le long des routes/dessertes locales.
- une offre d'équipements intéressante mais concentrée sur une partie du territoire.

Des sites environnementaux porteurs d'intérêts écologiques, paysagers récréatifs et productifs :

- Confluences Garonne-Save-Girou (Photo n°6).
- Boisements, forêt de Buzet, Bouconne (Photo n°7).
- Réseau hydrographique développé.
- Des coteaux avec points d'accès aux grands paysages, des points de vue diversifiés, une sensation d'espace (Photo n°8).
- Réseaux de chemins de randonnées (Photo n°9).
- Agriculture reconnue, AOP ail de Cadours et Fronton, ZAP de Buzet (Photo n°10).



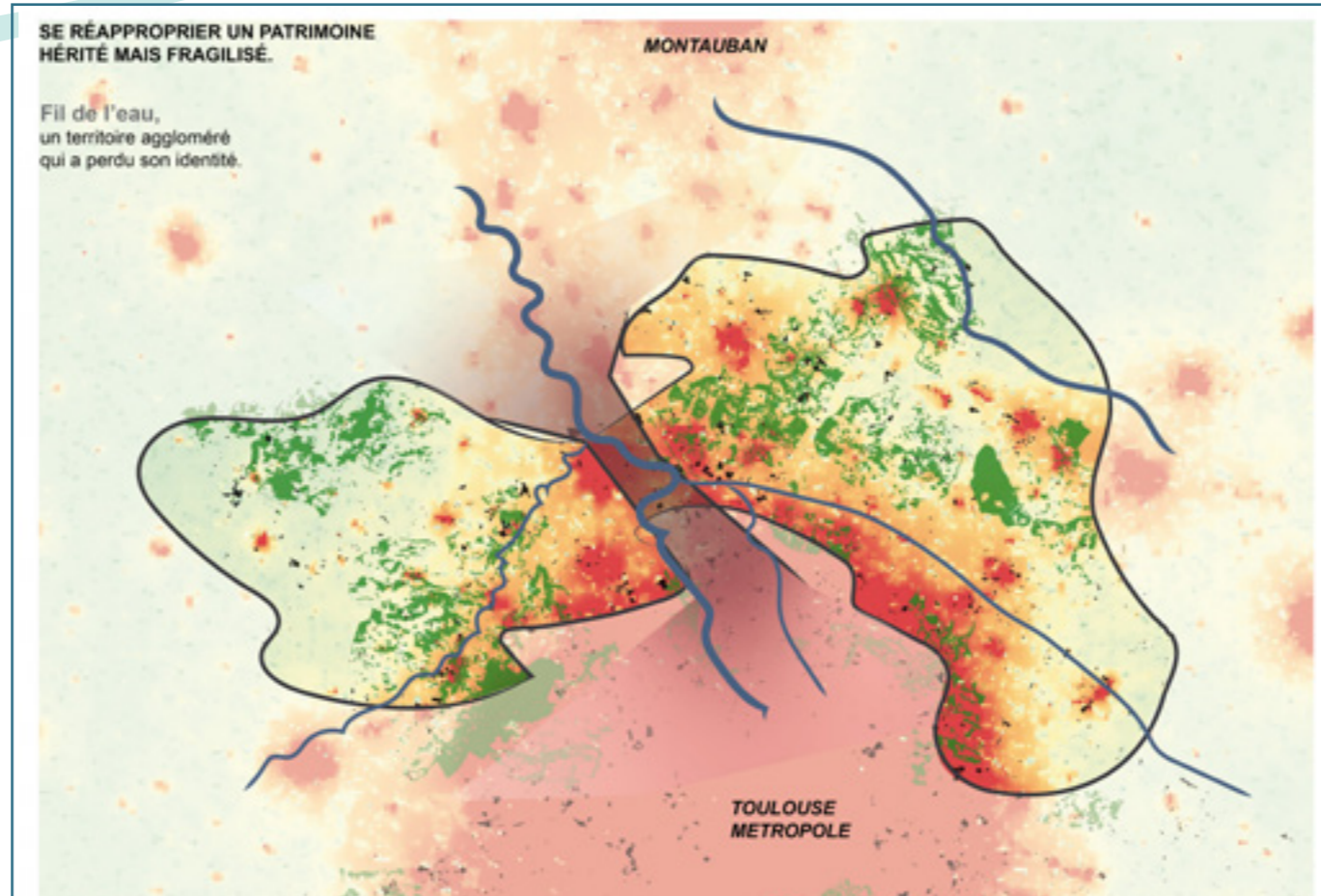
Se réappropriier un patrimoine hérité mais fragilisé

Un territoire dont le développement urbain se fait au coup par coup, par duplication, sans stratégie d'ensemble à moyen terme :

- Un parc de logements de grande taille inadapté et qui ne permet pas un parcours résidentiel au sein du territoire.
- Des extensions mal intégrées et en rupture, mal connectées entre elles et avec les centres-bourg (Photo n°12).
- Des centres-bourg en perte de vitesse .
- Des zones monofonctionnelles (soit activité, soit habitat, soit commerce, etc.).
- Une urbanisation linéaire et un mitage des espaces agricoles et du grand paysage (Photo n°13).
- Une offre en équipements déséquilibrée.
- De multiples zones d'activités implantées de façon « opportuniste », à la demande des entrepreneurs, et sans coordination entre elles (Photo n°14).
- Des concurrences internes (entre EPCI/communes pôles).

Un territoire qui subit une organisation « étirée/lacunaire/à trou » avec des conséquences multiples :

- Un trafic congestionné et des mobilités altérées.
- Des gares sous dimensionnées et difficilement accessibles (Photo n°15).
- Des pôles d'équipements, d'activités non accessibles par modes actifs (Photo n°16).
- Des logiques d'accessibilité routières prioritaires dans la répartition de l'habitat (Photo n°17).
- Une perte de repère géographique, urbain (zone d'activité → entrée de bourg → continuum urbain lâche).



Vulnérabilité des espaces naturels et agricoles vis à vis des zones de peuplement



Des usages et modes d'occupation du territoire qui fragilisent le patrimoine non urbain :

- Agriculture forte mais fragilisée (diminution et vieillissement des exploitants, difficultés d'accès au foncier, pression foncière, des difficultés de circulation d'engins...) (Photo n°18) ;
- Des milieux récepteurs saturés, des problématiques de glissement de terrain (Photo n°19) ;
- Privatisation du paysage (mitage, constructions en crête, clôtures etc) (Photo n°20) ;
- Déboisements et extractions de matériaux (Photo n°21).



Si on ne fait rien...

Un territoire lâche, devenu une banlieue-dortoir de la métropole Toulousaine et de Montauban :

- Des emplois fragilisés et distanciés.
- Des villes dortoirs.

- Une banalisation du bâti et une perte d'identité.
- Des paysages sans repère.
- Un territoire du « tout voiture ».
- Des boisements en reliquat et une ressource naturelle épuisée.

Demain...

Un territoire qui développe, renforce et optimise son réseau d'équipements :

Construire une stratégie de développement économique qui vise à rééquilibrer la répartition emplois/habitants et consolider l'activité existante ou future sur le long terme :

- Conforter le secteur de la logistique, en faire une filière d'avenir à partir des infrastructures et équipements existants d'Eurocentre (quelle logistique pour l'agglomération toulousaine demain ?).
- Quelles ambitions, stratégie en matière de « nouvelle économie »/économie du numérique ?
- Activités économiques adaptées aux centre-bourgs ? Silver economy ?
- Porter une exigence forte de qualité paysagère et urbaine auprès des aménageurs.

Coordonner l'implantation des zones d'activités et veiller à leur complémentarité. Optimiser les zones d'activités existantes et futures (porter la densification au sein de ces secteurs pour favoriser les extensions in situ). Revoir la place des espaces verts dans ces zones qui constituent potentiellement des surfaces perdues, sans valeur ajoutée :

- Associer les activités économiques traditionnelles et les filières innovantes.
- Prévoir et organiser la logistique des derniers kilomètres dans le territoire.
- Favoriser l'accessibilité des gares et y planifier un développement qualitatif et adapté (urbanisme de gare).
- Organiser l'accessibilité tout mode au territoire.

Un territoire qui s'appuie sur ses villes et villages pour accueillir ses habitants et offrir des services et des équipements de proximité :

- Développer les filières de proximité (services, artisanats, commerces).
- Assurer l'intégration des développements résidentiels, commerciaux et économiques par rapport au tissu existant.
- Favoriser le traitement qualitatif des espaces publics et/ou du bâti existant : centre-villes, zones économiques d'entrées de villes, lotissements et nouvelles opérations...

- Planter les nouveaux équipements en centre-bourg (reconversion/densification/renouvellement urbain).
- Adapter « Contenu/Contenant » (= habitant/ habitat) : mixité programmatique et sociale, habitat participatif, co-habitat, habitats adaptés/évolutifs.
- Valoriser et construire un cadre de vie « villageois » : développer la vie et la mobilité de proximité (15' à pied/vélo/voiture soit 1,5 km/5 km/15 km).
- Densifier l'existant avant de s'étendre. Consommer moins de foncier, retrouver du foncier disponible.

Un territoire qui articule son développement en s'appuyant sur ses richesses environnementales et agricoles :

- Développer les filières de proximité (tourisme vert, culturel, de loisirs et agricole).
- Conduire une stratégie adaptée de développement des énergies renouvelables.
- Organiser l'accès à certaines aménités naturelles et définir un projet éco-touristique autour des confluences.
- Définir un projet agricole afin pérenniser cette activité et en faire un levier de l'économie du territoire (fonction nourricière) en s'appuyant sur la SAFER pour le consolider (acquisitions foncières) :
 - favoriser l'installation de jeunes agriculteurs (reprises d'exploitation) ;
 - permettre la conversion des cultures vers des pratiques plus adaptées, moins consommatrices et à forte valeur ajoutée ;
 - protéger l'activité agricole, en particulier sur les secteurs stratégiques (Cadours, Fronton, zones de diversifications agricoles, secteurs sous trajectoires d'envol ATB) : ZAP ou ZAA (Zone d'activités agricoles comme il existe des ZAE).
- Préserver la diversité paysagère et favoriser l'accès aux territoires et l'entretien des paysages (champs, forêts, cours d'eau, etc.).
- Adapter les constructions aux contextes environnementaux : greffe au centre-bourg, inscription dans la pente, paysages, capacités d'infiltration, d'épuration du milieu récepteur, de prélèvement d'eau...

SE RÉAPPROPRIER UN PATRIMOINE HÉRITÉ MAIS FRAGILISÉ.

Ambitieux,

un territoire au développement qui s'articule autour de ses richesses.

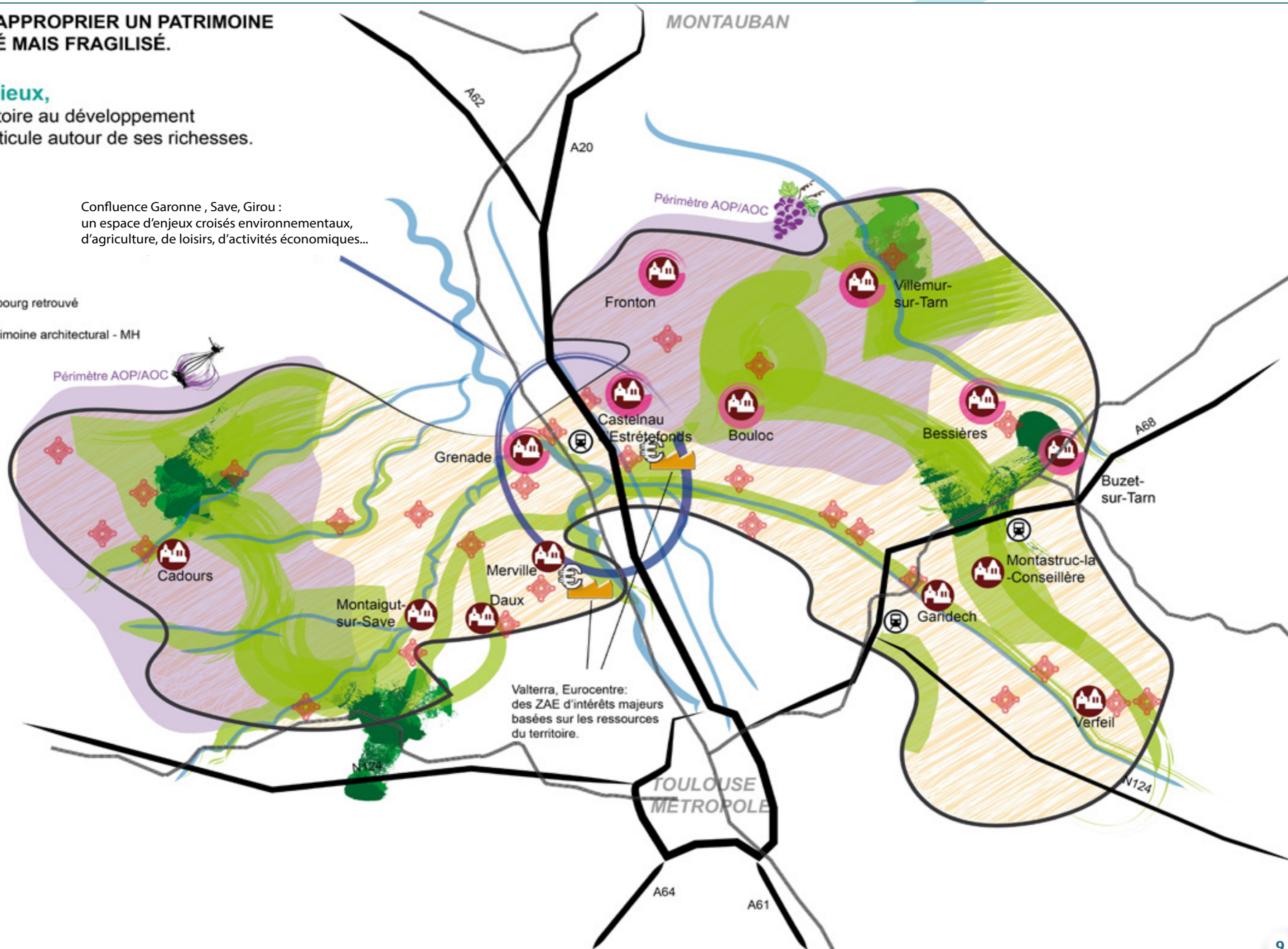
Confluence Garonne, Save, Girou :
un espace d'enjeux croisés environnementaux,
d'agriculture, de loisirs, d'activités économiques...



Un bourg retrouvé



Patrimoine architectural - MH



Organiser la contribution de chaque espace vers un destin commun

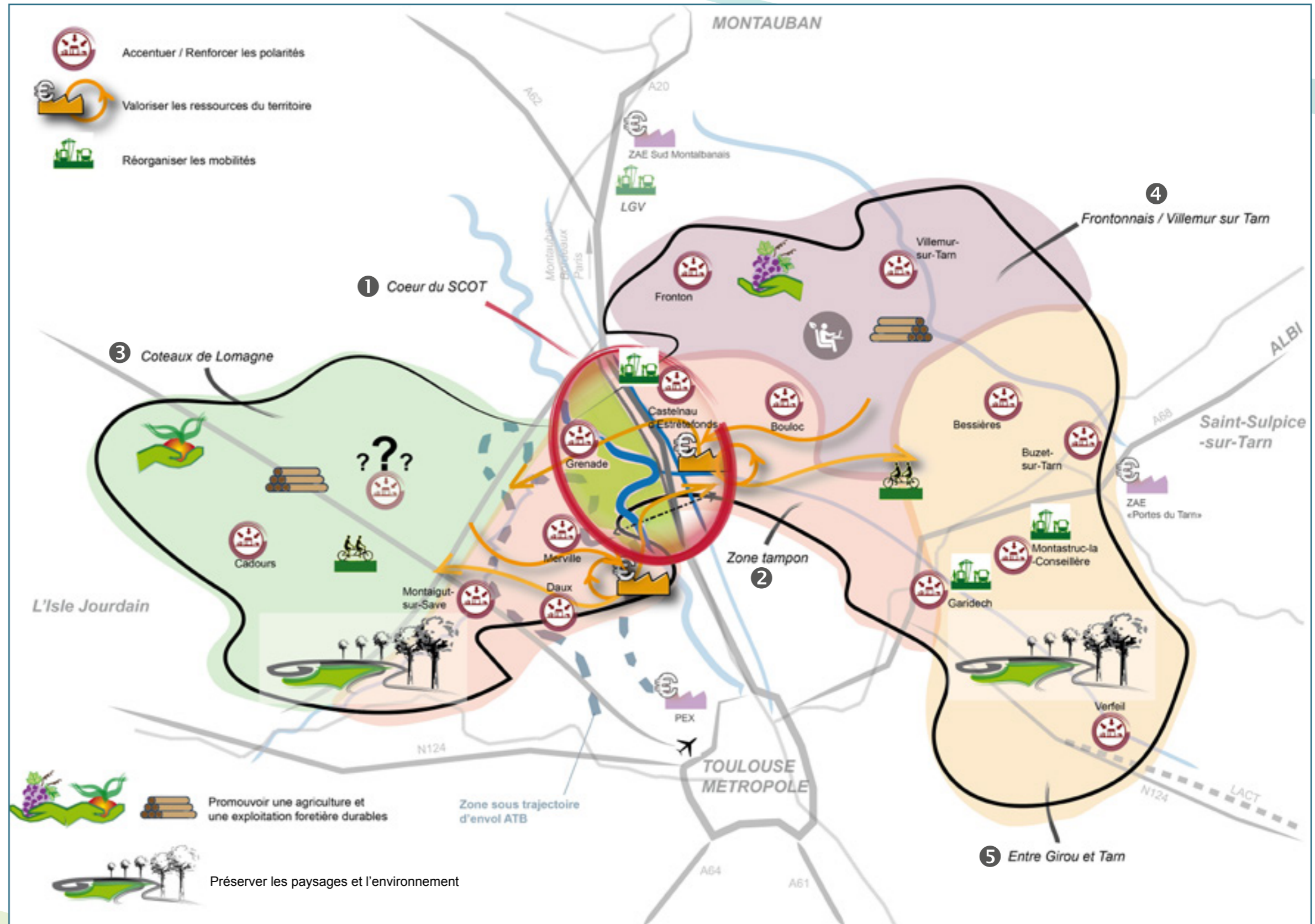
Accepter un territoire à plusieurs vitesses avec un équilibre à rétablir

Le territoire présente plusieurs entités vivant à plusieurs vitesses qu'il s'agisse des conditions d'accès à l'offre d'équipements, de services de proximité, d'accès aux fonctions urbaines de la métropole, d'accès aux zones d'emploi et de développement démographique. Chacune présente par ailleurs des situations démographiques marquées (âges, catégories socio-professionnelles, revenus) et des dynamiques résidentielles plus ou moins cohérentes avec les besoins.

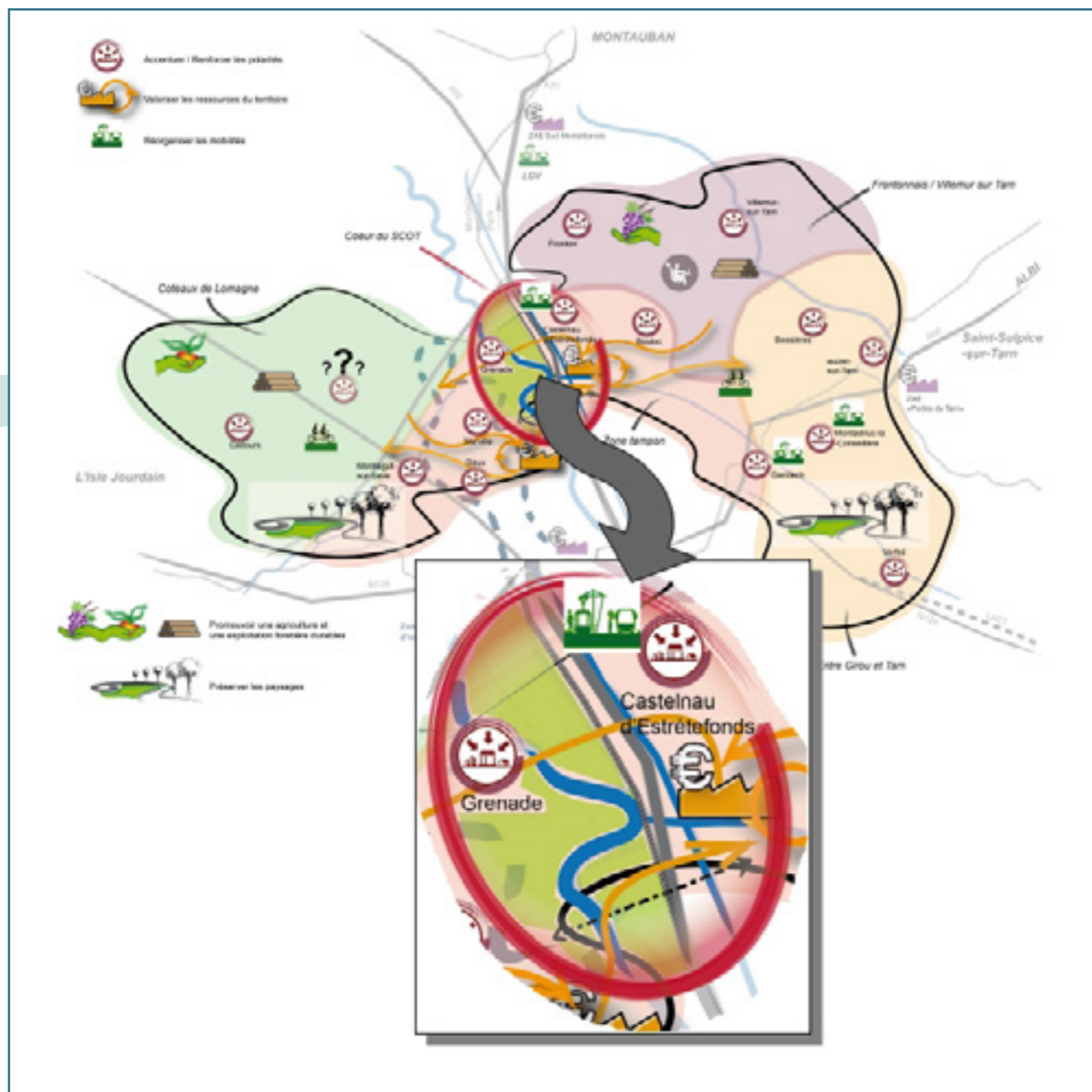
Cet équilibre précaire doit être analysé, questionné et reconfiguré dans une logique d'éco-système et de contribution à un destin commun en fixant les fonctions, rôles, droits et devoirs de chaque entité qui constitue le SCoT Nord.

Cinq entités émergent d'une analyse à l'échelle infra territoriale et seront traitées à partir d'analyses différenciées :

- 1 Le centre
- 2 La zone tampon
- 3 Les côteaux de Lomagne
- 4 Frontonnais – Villemur-sur-Tarn
- 5 Est : entre Girou et Tarn



① Le centre → le cœur du SCOT



Aujourd'hui : un territoire « rotule » grippé ?

Espace central du SCOT, il est le secteur « traversé », trait d'union entre les deux systèmes urbains de Montauban et Toulouse. Il concentre les richesses mais également les « maux » du SCOT. Les principales infrastructures de transports y sont implantées selon un faisceau Nord-Sud (RD 820 – voie ferrée) ce qui a contribué au développement de zones d'activités dont les fonctions/ spécialisations sont majoritairement liées au phénomène d'externalisation de la métropole (ex : logistique). Conjugué à la présence d'un large espace de confluence géographique, aux qualités écologiques reconnues (Natura 2000, ZNIEFF, zones humides...), cet ensemble constitue un « couloir » difficilement franchissable. Aussi, les deux communes pôles identifiées comme centralité sectorielle unique du SCOT s'apparentent davantage à une bi-polarité où chacune joue le rôle de tête de pont de son territoire sans relation/projet commun avec son alter-ego.

- Concentration non coordonnée des activités économiques le long des infrastructures de transports, dominance de l'activité logistique et des activités de base arrière de la métropole avec fragilité des emplois associés ;
- Effet de « coupure » Est/Ouest induit par l'ensemble infrastructure transport (voie ferrée, canal, RD 820) et le lit majeur de la Garonne ;
- Concentration des flux ;
- Zone de confluences Girou-Garonne/ Save-Garonne : espace environnemental et agricole remarquable actuellement délaissé.

Si on ne fait rien...

Les moyens en faveur de la transversalité n'ayant pas été mobilisés, un fossé s'est creusé entre les deux centralités de part et d'autre de la Garonne. Les zones d'activités spécialisée dans les fonctions logistiques sont délaissées (foncier plus avantageux et aussi bien desservi disponible dans d'autres secteurs) et le nombre d'emplois diminue fortement. Les friches industrielles et commerciales se multiplient. La gare de Castelnaud, trop isolée, n'a pas été retenue dans le cadre du projet AFNT et les moyens financiers ont été mobilisés sur la gare de Saint-Jory. Les problèmes de trafic sont exacerbés sur ce secteur qui constitue un véritable point noir routier.

Demain : jouer le rôle de rotule ?

C'est le territoire « cœur » du SCOT qui doit à la fois centraliser et redistribuer les flux (transversalité), en anticipant l'impact de la réalisation d'un nouveau franchissement routier de la Garonne ainsi qu'en programmant les investissements attendus des AFNT. La pérennité des zones d'activités existantes doit être assurée par la requalification qualitative des espaces et la mixité des fonctions, diversification des activités exercées qui doivent pouvoir s'appuyer sur la production locale ou anticiper les reconfigurations à venir en relation avec l'évolution de la logistique liée à la modification des pratiques commerciales et l'essor de la nouvelle économie (économie du numérique, télétravail...). Le rapprochement des centralités est un enjeu majeur et pourrait s'appuyer sur un projet commun autour de l'espace des confluences.

- S'appuyer sur Eurocentre et les équipements économiques existants pour anticiper les évolutions des modes de consommation et de distribution et réfléchir à une logistique de proximité (logistique du dernier km).
- Développer le rabattement vers la gare de Castelnaud et mettre en œuvre un projet urbain qui fasse du secteur un véritable pôle d'échanges multimodal en relation avec les investissements attendus des AFNT /Canal latéral .
- Prévoir les développements et projets liés à la future traversée de la Garonne.
- Organiser la transversalité indépendamment de la réalisation de la traversée de la Garonne et atténuer l'effet de coupure du « couloir Nord/Sud ».
- Qualifier l'espace « confluence » comme un grand espace agricole et naturel (proposer un horizon partagé et vécu positivement, un espace autour duquel se structure la centralité).

② La zone tampon → une marge sous pression

Aujourd'hui : un territoire happé, dépassé ?

Englobant le territoire de frange avec la métropole toulousaine ce secteur est directement soumis aux dynamiques urbaines de Toulouse. La pression foncière qui s'exerce par le sud et le long des liaisons routières se caractérise par des extensions peu maîtrisées entraînant progressivement la dilution des frontières avec la zone agglomérée ainsi que la déprise des centres bourg dont certains sont dotés d'un patrimoine architectural remarquable.

- Forte croissance urbaine sous forme d'extensions souvent peu maîtrisées.
- Congestion du trafic de part des mobilités pendulaires importantes.
- Trame villageoise et patrimoine architectural.
- Paysages préservés.
- Projet Val terra pertinent qui peine à se concrétiser.

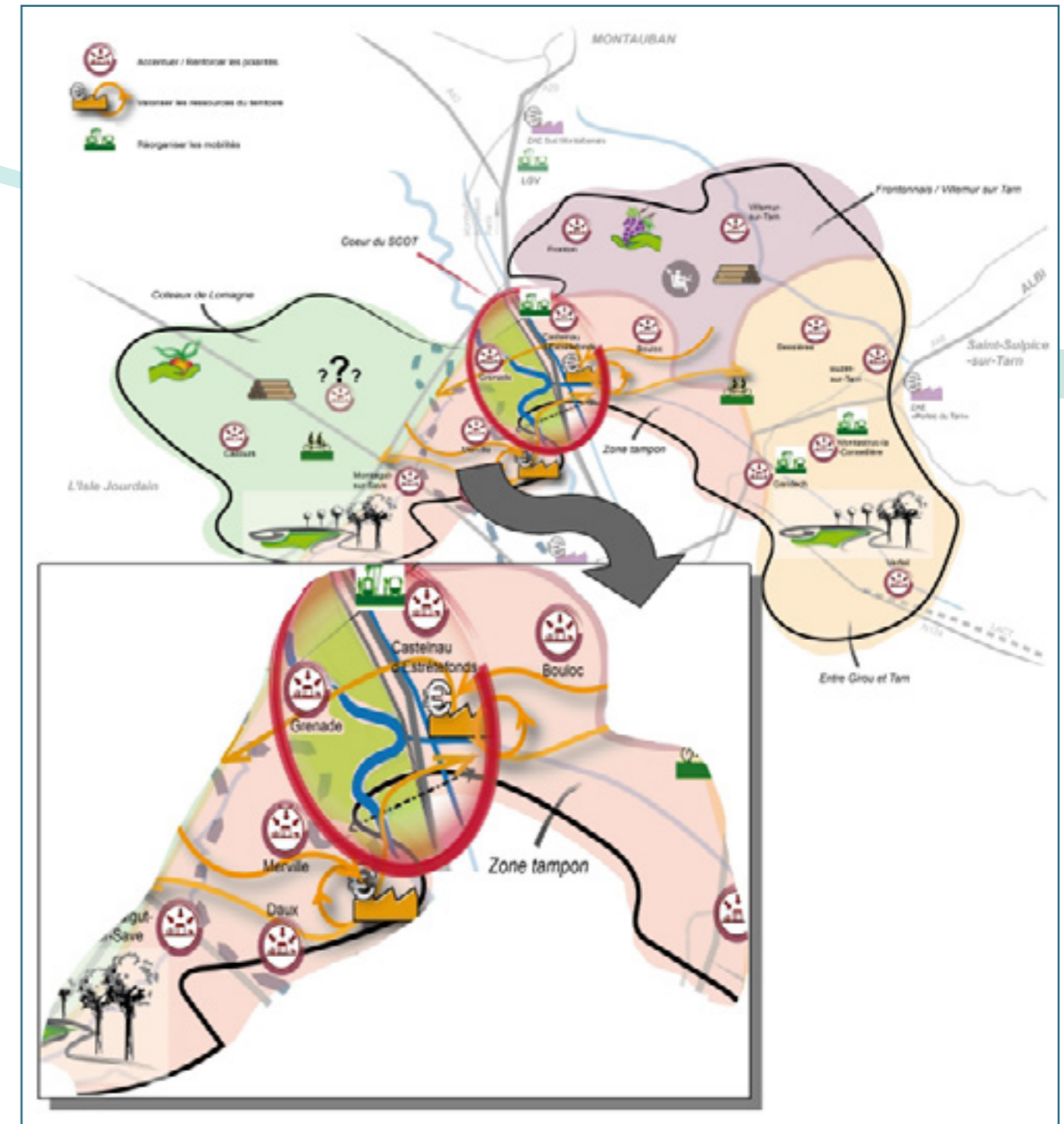
Si on ne fait rien...

La pression de la métropole s'étend continuellement dégradant le cadre (urbanité forte, banalisation) et la qualité de vie (augmentation des bouchons, difficultés d'accès aux espaces de nature, etc.). L'identité de ce territoire a été diluée dans l'agglomération urbaine en extension, les centres sont en déprise et les villes essentiellement dortoirs. On y constate une dévalorisation du foncier et une augmentation importante de la vacance.

Demain : se démarquer aux frontières ?

Le traitement qualitatif de ces secteurs a permis d'identifier la limite avec la métropole et de créer une véritable porte d'entrée à la fois de la métropole et du SCoT. Les valeurs affichées et assumées du SCoT, qui valorisent un cadre de vie en rupture avec le modèle métropolitain, lui confèrent une attractivité certaine. Le développement démographique important est maîtrisé à travers des formes urbaines plus denses et recentrées autour des centres et des équipements. Les espaces publics de qualité et la proximité des aménités naturelles en font un territoire prisé.

- Contrôler les formes d'urbanisation pour construire un véritable paysage d'entrée de métropole et assurer des transitions de qualité entre espaces urbains et non-urbains.
- Proposer un aménagement urbain de qualité avec des formes denses présentant un niveau élevé d'intégration architecturale, urbaine et paysagère (passer d'un paysage flou/indéterminé à une véritable identité urbaine assumée).
- Préserver et développer la nature en ville et l'agriculture urbaine.
- Favoriser la diversification du logement (production de logements locatifs et locatifs sociaux notamment).
- Assurer la continuité et les transitions entre les différentes extensions et les centre-bourgs.

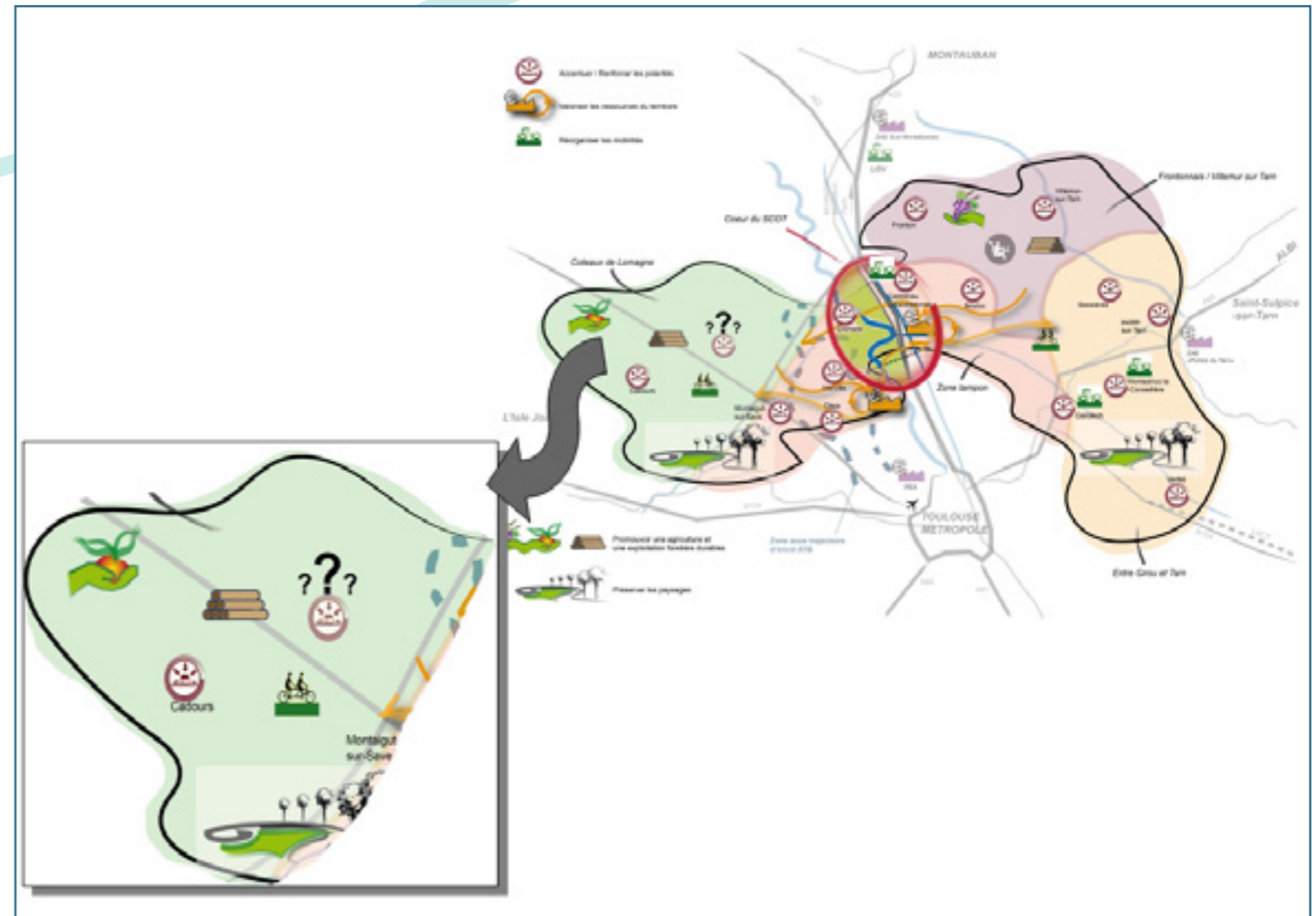


③ L'ouest → Coteaux de Lomagne

Aujourd'hui : un territoire au ralenti ?

Un territoire dont l'identité ainsi que les fonctions agricoles et rurales fortes (patrimoine traditionnel : églises, halles, châteaux...) restent préservées du fait d'un éloignement relatif à la métropole (peu d'infrastructures de connexion directe). Faiblement peuplé, son développement résidentiel et démographique reste encore limité car peu soumis aux dynamiques de pression foncière métropolitaine. Il est par ailleurs largement variable en fonction de l'accessibilité et des opportunités foncières. Ses ressources patrimoniales et son cadre de vie expliquent davantage le solde migratoire positif que l'accès aux équipements relativement dispersés et cantonnés à des niveaux de proximité. Cependant, certaines extensions urbaines peuvent manquer d'intégration ce qui participe à l'hétérogénéité des formes urbaines ainsi qu'au mitage et à la privatisation des espaces ouverts qui composent le paysage.

- Une identité rurale très forte.
- Un développement résidentiel variable en fonction de l'accessibilité et des opportunités foncières.
- Une fonction agricole dominante et reconnue.
- Des activités liées aux boisements : production (plans simples de gestions sur de nombreux massifs...) et loisirs (forêt de Bouconne).
- Des équipements éparpillés et de faible niveau/rayonnement.
- Des paysages diversifiés et de grande qualité.
- Un patrimoine architectural (églises, halles, châteaux, etc.) préservé.
- Des extensions résidentielles en rupture avec l'existant.
- Un mitage important.



Si on ne fait rien...

La difficulté d'accès au foncier pour les jeunes exploitants ne permet pas le renouvellement des exploitations qui sont abandonnées et minent le paysage. Des investisseurs étrangers ou des grands groupes s'accaparent des terres et l'outil de production à des fins d'exportation. Le paysage est dégradé par l'importance des industries agricoles qui se mettent en place sans pour autant créer d'emploi (robotisation, automatisation, main d'œuvre étrangère, etc.). Le territoire est sans ressource, mal équipé est peu à peu abandonné.

Demain : trouver sa vitesse de croisière ?

Ce n'est pas le territoire de développement résidentiel du SCOT Nord. Toutefois c'est un territoire d'intervention vis-à-vis d'actions :

- 1) de polarisation permettant de faciliter/renforcer une accessibilité minimale à une offre d'équipements et de services de base
- 2) de maîtrise de l'urbanisation en anticipation d'un basculement éventuel/ spéculatif dans l'aire d'influence métropolitaine (notamment pression foncière forte)
- 3) de valorisation de l'activité agricole et de développement d'un tourisme de proximité et de terroir

- Identifier et renforcer une polarité complémentaire attractive et accessible.
- Permettre un développement maîtrisé et valorisant les bourgs.
- Favoriser le maintien et le développement de l'agriculture.
- S'appuyer sur les atouts patrimoniaux et paysagers pour développer un tourisme de ruralité.
- Trouver un équilibre entre vocation résidentielle et activités.

④ Le nord-est → Frontonnais / Villemur

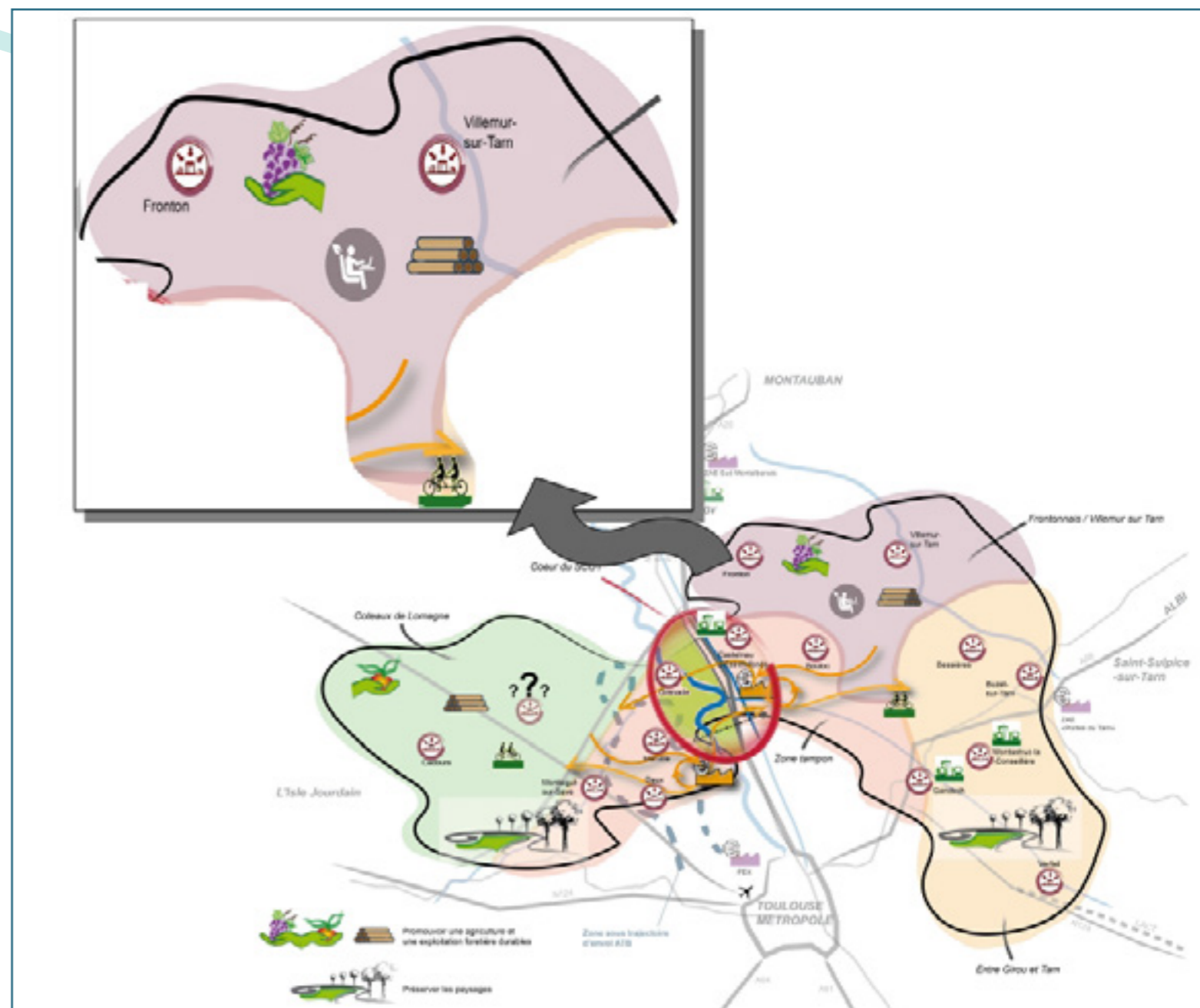
Aujourd'hui : un territoire référence/porte d'entrée en perte de vitesse ?

Territoire contrasté à dominante rurale polarisé autour de deux communes emblématiques : Villemur-sur-Tarn et Fronton. Celles-ci bénéficient d'un patrimoine remarquable et sont pourvues d'équipements structurants ce qui explique leur attractivité (scolaire, touristique, commerciale, etc.) jusque dans les départements limitrophes. Toutefois, l'influence de la métropole par le sud bénéficie davantage aux communes plus facilement accessibles (Bouloc, Bessière, etc.) et les centres de ces deux pôles rencontrent des phénomènes de déprise plus ou moins accentués (vacances de commerces et de logements). L'agriculture y est présente (vergers notamment) et la viticulture en particulier contribue au rayonnement du territoire. Toutefois, l'extension linéaire des communes contribue à l'artificialisation des espaces et fragilise l'armature agricole et forestière du territoire.

- Des bourgs historiques et monuments à forte valeur patrimoniale.
- Une activité viticole reconnue.
- Un territoire pourvu en équipements, attractif au-delà du département.
- Des centres-bourg en perte de vitesse (commerces et logements vacants).
- Une urbanisation le long des axes.
- Des difficultés d'accès depuis Toulouse.
- La présence de boisements (forêt de Buzet, corridors verts). Plusieurs activités liées aux boisements : production (plans simples de gestions sur de nombreux massifs...) et loisirs (forêt de Buzet).

Si on ne fait rien...

L'urbanisation linéaire et le mitage appauvrissent le paysage et affaiblissent l'agriculture mettant en péril la valeur touristique du territoire. Les conflits d'usage induits par la promiscuité des zones d'habitats et des zones agricoles fragilisent l'activité viticole qui décline en entraînant l'augmentation des friches. Par manque de ressource et d'animation, les centres-bourg poursuivent leur déclin, se délitent, se paupérissent et ne répondent plus aux besoins de la population accueillie. Les différentes communes deviennent des villes dortoirs. L'entité s'éteint et ne rayonne pas au-delà de ses frontières.



Demain : le produit phare ?

Un territoire à l'identité marquée, valorisé en vitrine touristique du SCOT. Les atouts de ce secteur (paysages, activités viticoles, patrimoine architectural) sont les potentiels points de départ d'un projet touristique et méritent, par conséquent, une attention particulière. Les centres-bourgs regagnent en vitalité et en attractivité et accueillent équipements, services et populations sous un format urbain dense limitant les impacts du développement démographique sur l'environnement. Cette attractivité retrouvée est aussi rendue possible par la mise en œuvre de conditions d'accès à l'offre d'équipements et de services de la métropole/Montauban via une meilleure articulation au hub de Castelnau. En ayant saisi l'opportunité de la transition numérique qui s'engage, le territoire présente par ailleurs une offre d'emploi de proximité organisée autour de l'économie numérique, de l'artisanat/commerce et de boutiques nouvelle génération.

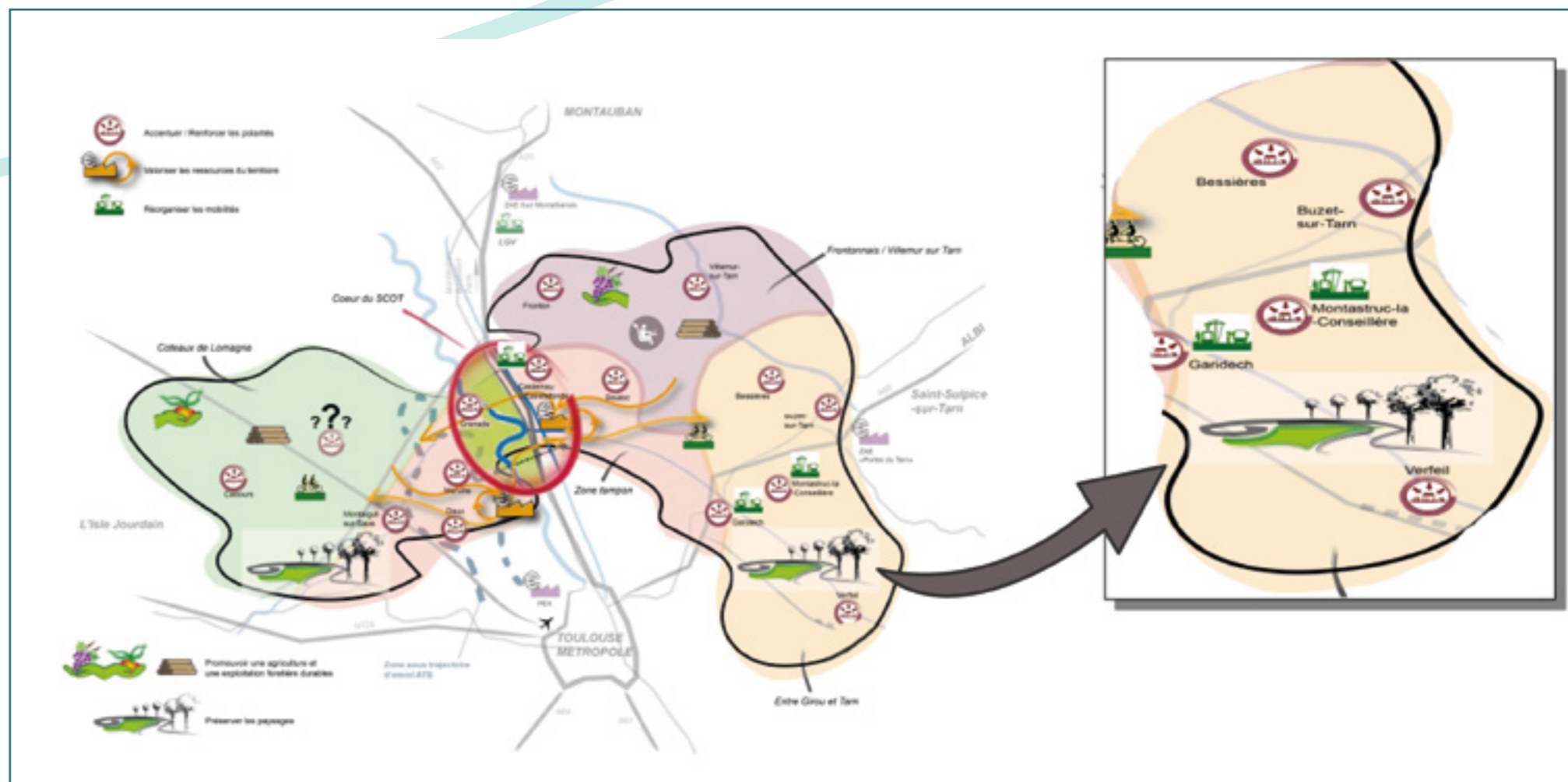
- Conforter les pôles et favoriser leur accessibilité.
- Valoriser les atouts du territoire (viticulture, histoire, culture, etc.).
- Assurer la requalification/densification des centres-ville favorisant la diversification du logement (production de logements locatifs sociaux notamment).
- Intégrer les extensions : greffes urbaines, mise en relation des extensions entre elles et avec le centre-bourg, formes urbaines innovantes.
- Organiser les mobilités alternatives selon une offre en rabattement vers Castelnau et l'entité rotule.
- Identifier les apports de la transition numérique (coworking, télétravail, artisanat nouvelle génération...) ; à l'activité économique du secteur.

⑤ L'Est → Entre Girou et Tarn

Aujourd'hui : un territoire qui accélère/dépasse ?

Ce territoire rural située à l'Est, entre la vallée du Girou et celle du Tarn est caractérisé par la diversité des paysages (cours d'eau, forêts, cultures, collines, etc.) qui lui confère un profil de campagne au seuil de l'agglomération. Situé aux portes du Tarn, il bénéficie d'une liaison ferroviaire ainsi que de dessertes autoroutières reliant Toulouse, Albi et bientôt Castres. Cette irrigation a participé à accélérer le développement urbain des communes les plus importantes, marqué par des extensions urbaines non intégrées et du mitage qui tend à dégrader durablement le cadre de vie (coupure d'urbanisation non marquée et privatisation du paysage). La difficulté d'accès aux gares ne permet pas de modifier les principes d'aménagements urbains qui semblent suivre une logique routière. Le développement de ce territoire pourrait connaître une accélération notable compte tenu de l'émergence de la zone d'activités des Portes du Tarn, de la LACT, ainsi que de l'implantation d'un lycée à Gragnague.

- Un territoire accessible depuis la métropole (autoroute et gare).
- Une porte d'entrée vers le Tarn.
- Un territoire à l'équilibre fragile entre urbain et rural.
- Des conséquences néfastes d'une urbanisation « sauvage » : coulées de boue, interception de bassins versants, érosion des sols...
- Des paysages et des patrimoines remarquables qui expriment la campagne au seuil de l'agglomération avec présence de reliquats bocagers d'intérêt remarquable : réseaux de haies, petites parcelles...
- Une implantation des zones d'activités qui interroge (vignettes SCot 5 hectares à Paulhac, à Montastruc-la-conseillère).
- Les communes les plus peuplées sont marquées par le développement urbain (mitage, zones d'activités et extensions non intégrées au tissu existant).
- Une logique routière persistante malgré la présence de gares.
- Des milieux récepteurs saturés qui contraignent l'extension des STEP avec des rejets directs dans les milieux pour certains centres-bourgs anciens.



Si on ne fait rien...

Le territoire subit une accélération de l'urbanisation par le sud-est (LACT), par le centre et par le nord (Porte du Tarn, Albi), caractérisée par l'implantation de nombreuses zones d'activités et commerciales le long des axes principaux et la multiplication de lotissements d'habitats individuels au détriment des espaces naturels et du paysage. Les zones d'activités existantes sont en déprise, abandonnées et on constate une augmentation des friches notamment en entrée de ville. L'explosion démographique de ce territoire induit des déséquilibres importants au sein du territoire du SCOT et remet en question la structuration du territoire central en rotule. Le secteur devient une banlieue périurbaine banale de l'agglomération toulousaine.

Demain : une porte d'entrée qualitative sur le SCOT et l'agglomération toulousaine

Le territoire anticipe et s'appuie sur un modèle d'aménagement durable pour tirer parti des influences nouvelles. Fort d'une urbanisation maîtrisée, coordonnée, adaptée au contexte géographique, il s'impose comme une porte d'entrée qualitative du SCOT et un seuil paysager d'accès à la grande agglomération toulousaine. Le territoire révèle sa « vraie nature », marque la limite de l'agglomération et affirme son identité en relation avec ses nombreux atouts : accessibilité (transports et prix immobiliers), qualité environnementale, paysages...

- Favoriser l'accès aux gares et y permettre des aménagements de qualité.
- Contenir l'urbanisation autour des centres en veillant à son intégration et en limitant les tentations de privatisation du paysage.
- Conserver l'accès aux points de vue sur les grands espaces (grand paysage).
- Remailler les éléments linéaires du paysage (boisements, ripisylves, haies...) et en faire des points de repère de l'identité du secteur.

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne :

Cité Administrative,
2 Bd. Armand Duportal - BP 70001
31074 Toulouse Cedex 9
Tél: 33 (0)5.81.97.71.00

Pôle Territorial Sud,
1 rue du Général Lapère - BP 10199
31806 Saint-Gaudens Cedex
Tél: 33 (0)5.36.47.74.20

Pôle Territorial Centre,
31 Chemin Saint-Laurent, Z.I. Naudon
31390 Carbonne
Tél: 33 (0)5.36.47.80.30

www.haute-garonne.gouv.fr



 @PrefetOccitanie

 #DDT31

Contact : ddt-st@haute-garonne.gouv.fr

Directeur de publication et de rédaction : Yves Schenfeigel,
Rédacteur : Service Territorial DDT31,
Contributeurs : Services DDT31,
Conception graphique : Olivier Cammas.