



JUSTIFICATION DES CHOIX

Rapport de présentation

Document approuvé

le 21 décembre 2017

aua/t

SCOT
grand
albigeois

Préambule.....	5
Les thématiques abordées par le projet	13
1. La structuration du territoire.....	15
2. La « capacité à accueillir » (perspectives démographiques)	17
3. L'identification des besoins en logements.....	18
4. La consommation foncière.....	21
5. Les déplacements.....	27
6. Le développement économique et commercial.....	28
7. Un SCoT intégrateur en matière d'environnement.....	33
8. Les mesures de mise en œuvre et suivi des effets du SCoT.....	35
Table des illustrations.....	39

PREAMBULE

Les principes de l'explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO

La « justification des choix », document à part entière du dossier de SCoT et partie intégrante du rapport de présentation, permet de vérifier la pertinence et la cohérence du projet. Elle doit notamment apporter les éléments de compréhension quant aux choix qui ont amené à la formulation des orientations retenues dans le DOO au regard des choix opérés dans le projet politique du SCoT qui fondent le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD). Le présent document vise donc à éclairer sur la stratégie adoptée et permettre d'explicitier, et de justifier, les choix qui ont amené au parti d'aménagement retenu.

”

[Paroles d'élus] ”

Afin d'illustrer ces choix, outre les données présentées, le document est émaillé de « **paroles d'élus** ». Il s'agit d'interventions capitalisées notamment lors des séminaires, séminaires organisés pour faciliter l'appropriation des documents par l'ensemble des élus du territoire, mais surtout afin de permettre à ceux-ci d'intervenir et de participer à la démarche d'élaboration, et ce tout au long de la procédure de révision du SCoT. Elles apparaissent entre guillemets en marge des textes et illustrations.

Trois séminaires ont été organisés pour donner la parole aux élus :

- le 15 décembre 2015, un premier séminaire intitulé « Du Diagnostic au PADD » a visé à identifier et à prioriser les enjeux préalables à la formulation des grandes orientations du PADD ;
- le 13 avril 2016, de nouveau temps fort, à l'image du premier séminaire s'est inscrit entre deux phases d'élaboration du document. Intitulé « Du PADD au DOO » celui-ci a donné l'occasion aux élus de se prononcer sur les principaux leviers à actionner dans la traduction des orientations et la rédaction des « orientations et objectifs » ;
- le 18 octobre 2016 s'est déroulé le troisième et dernier séminaire du SCoT « Du DOO à l'arrêt ». Ce dernier évènement participatif de l'élaboration avait pour objectif de

mettre le SCoT en perspective et de présenter les orientations, objectifs et prescriptions du DOO.

Repartir du projet existant en s'adaptant à un contexte réglementaire renoué

La présente révision du SCoT du Grand Albigeois avait pour objectif initial de s'inscrire dans la continuité du document approuvé en 2011 en actualisant celui-ci au regard des évolutions réglementaires intervenues depuis cette date. A noter que le SCoT approuvé en 2011 n'avait pas pu faire l'objet d'un bilan de sa mise en œuvre durant ce laps de temps (entre l'approbation en 2011 et la prescription de la révision en 2015) Si l'objectif porté dans un premier temps par les élus avait été d'y apporter le moins de modifications possible, pour ne pas remettre en cause la philosophie générale du document d'autres problématiques ont contribué à transformer cette actualisation en une révision plus en profondeur que ne l'avait laissé à penser la volonté initiale, bien que l'économie générale du document demeure.



La révision du SCoT s'est inscrite dans un paysage législatif et administratif qui a connu plusieurs bouleversements. Si les évolutions souhaitées par le législateur ont donné lieu à de multiples modifications (lois Grenelle, Alur, Notre...), la structuration croissante des intercommunalités et les études engagées (PLH et PDU notamment) ont permis d'apporter de nouveaux éclairages sur des enjeux qui ne sont plus tout à fait les

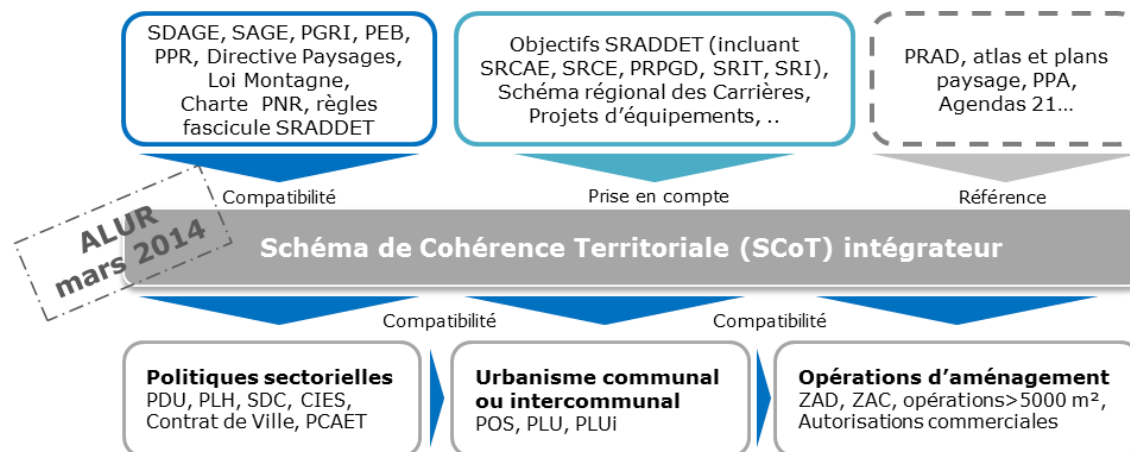
mêmes que ceux qui ont servi de base à l'élaboration du SCoT, c'est-à-dire dans sa version 2011.

Dernier point et non des moindres, une reconfiguration des intercommunalités a amené à intégrer quatre nouvelles communes au périmètre de SCoT, il s'agit des quatre communes qui composaient la communauté de communes du Montredonnais, communes aujourd'hui intégrées dans les Communautés de Communes Centre Tarn et CC des Monts d'Alban et du Villefranchois (Arifat, Mont-Roc, Montredon-Labessonnié et Rayssac).

Les objectifs de la révision sont donc :

- la réalisation d'un **SCoT Grenelle « intégrateur »** répondant aux exigences des dernières évolutions législatives en vigueur ;
- un **approfondissement et une adaptation du SCoT approuvé en 2011** afin de :
 - satisfaire les besoins du territoire en logements et emplois, enjeux de déplacements, recherche d'un urbanisme qualitatif et économe, rôle et usages des espaces agricoles, naturels et forestiers, enjeu touristique
 - prendre en compte la modification du périmètre du SCoT, et notamment l'intégration des spécificités des 4 nouvelles communes (Arifat, Montredon-Labessonnié, Mont-Roc, Rayssac).
- la **prise en compte de nouveaux enjeux**, de nouveaux impératifs écologiques, d'une organisation du territoire en mouvement, de la recherche d'une plus grande articulation entre urbanisme et déplacements, de la volonté de structurer l'aménagement commercial, les polarités, etc.

L'articulation entre les différents documents et exercices d'urbanisme



Elaboration et construction du projet : les élus au cœur de la démarche

La révision du SCoT s'est déroulée sur un rythme soutenu au sein d'un calendrier serré. Cet objectif d'aboutir à un arrêt et à une approbation du projet qui puissent intégrer au plus vite les évolutions juridiques récentes, et notamment la loi Alur, a nécessité la mise en place de méthodes particulières s'appuyant sur une **importante sollicitation des élus**.

Comme évoqué précédemment, entre avril 2015, date de la prescription de la révision, et l'arrêt du projet en janvier 2017, **trois temps forts de concertation** ont été organisés autour de trois séminaires participatifs. L'objectif commun à ces trois séminaires était d'associer l'ensemble des élus du territoire à la démarche et aux choix attachés. Il s'agissait également de conforter, voire d'orienter, les travaux menés par le Comité de Pilotage (CoPil) qui a réalisé le document et au sein duquel se retrouvait une douzaine d'élus référents, les techniciens des intercommunalités et du syndicat mixte, ainsi que l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine (aua/T) en sa qualité de maître d'œuvre du document.

Les moments choisis pour la tenue des séminaires ont été tout aussi importants que leurs contenus. Ceux-ci se sont en effet déroulés à des moments charnières de la procédure, entre deux étapes (entre Diagnostic, PADD et DOO) afin de **recueillir les attentes des élus**



quant au contenu et aux modalités de mise en œuvre du SCoT, notamment au regard du précédent document. Chacun de ces trois temps a enregistré une forte mobilisation avec, dans les trois cas, près d'une **centaine d'élus** présents.

LE COMITÉ SYNDICAL

Un Comité Syndical composé de **64 élus délégués, représentatifs** du territoire

Le Syndicat de Cohérence Territoriale est composé de 32 délégués titulaires et 32 suppléants désignés par les 3 intercommunalités.

Les 32 délégués titulaires composent le Comité Syndical. Le Comité est l'assemblée plénière et délibérante du Syndicat. Il valide les propositions soumises par le Bureau en terme d'orientations, de programme de travail, d'avis. Il vote le budget et les actes de procédures.

LE BUREAU EXÉCUTIF

Le Bureau Syndical pilote politiquement la démarche. Il gère les affaires liées à la gestion courante du Syndicat et nécessaires à la bonne avancée des études. Il prépare les décisions qui seront prises en Comité Syndical.

Le Bureau est composé d'un Président, de trois Vice-présidents et de 6 autres membres

Madame la Présidente	Anne-Marie ROSE	
Monsieur le 1er vice-président	Damien CHAMAYOU	
Monsieur le 2ème vice-président	Claude OLIVIER	
Madame la 3ème vice-présidente	Sarah LAURENS	
Madame la déléguée	Muriel ROQUES-ETIENNE	
Madame la déléguée	Michèle BARRAU-SARTRES	
Monsieur le délégué	Eric PUJOL	
Monsieur le délégué	Jean-Pierre LEFLOCH	
Monsieur le délégué	Jean Luc CANTALOUBE	
Monsieur le délégué	Serge BOURREL	

1er séminaire : « du Diagnostic au PADD »

Le **1er séminaire** s'est tenu le 15 décembre 2015. Un premier temps a été consacré à présenter aux élus du territoire les éléments clef du diagnostic de territoire, diagnostic actualisé au regard d'un périmètre élargi et de données actualisées. Un second temps a été organisé, non plus pour présenter des données, mais pour échanger sur celles-ci. Pour ce faire deux séries de quatre ateliers ont été tenues :

« Attractivité, ressources et rayonnement du territoire »



Ce premier atelier réunissait élus et techniciens autour d'un « arbre à enjeux » et avait pour objectif de prioriser les points d'actualisation du PADD. Chacun des quatre groupes (deux par session) a ainsi identifié neuf enjeux « prioritaires » parmi la douzaine proposée. Réparti librement entre « ressources locales », « principes fondamentaux » et « nouvelles approches », ce premier rang d'enjeux s'est décliné

sur un second niveau ouvrant des discussions et débats en vue, non seulement de l'actualisation du PADD, mais aussi des travaux à engager dans le cadre du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Bilan

- « *Faire de la filière agricole un pilier d'excellence* » a été identifié dans les quatre groupes comme un enjeu majeur pour les « ressources locales ».
- « *Développer l'attractivité du territoire en développant les activités au cœur des bassins de vie* » et « *Accompagner le repositionnement stratégique du territoire au sein du nouvel ensemble régional* » ont également été des enjeux identifiés en tant que « principes fondamentaux » et « nouvelles approches ».



L'atelier « **Complémentarité des territoires** » donnait « carte blanche » aux participants pour dessiner ou redessiner le PADD tel que formulé en 2011. Autour de trois cartes aux légendes prédéfinies et reprenant comme titre les trois axes du SCoT précédent, élus et techniciens ont ainsi eu l'occasion d'exprimer leur propre vision des bassins de vie, des continuités écologiques, des coupures d'urbanisation...

Bilan

- Trois bassins de vie structurés autour d'Albi, d'Alban et de Réalmont caractérisés par des limites mouvantes en fonction des thématiques abordées, notamment concernant le positionnement de Villefranche d'Albigeois.
- Des complémentarités à affirmer entre « Tourisme urbain » et « Tourisme vert ».
- Agriculture, le souhait d'une approche globale sur l'ensemble du territoire.



Territoires du quotidien : ce troisième atelier organisé sous la forme d'un « jeu d'acteurs » illustre la volonté de faire de ce premier séminaire un véritable lieu d'échanges entre acteurs du territoire à l'échelle des 47 communes du SCoT (avant les fusions intervenues en 2016 et 2017). La constitution de binômes tirés au sort a ainsi permis de croiser des visions territoriales différentes, mais souvent complémentaires.

Outre cette vocation d'échanges, l'atelier « Territoires du quotidien » visait également à interroger les « bassins de vie et pôles d'échanges perçus » tout en croisant ceux-ci avec les grands enseignements tirés du diagnostic.

Bilan

- Si, à l'échelle du grand territoire la ville d'Albi polarise l'essentiel des flux plusieurs autres pôles structurants peuvent être identifiés : Alban, Réalmont, Villefranche d'Albigeois, voir Teillet.
- A une échelle plus fine, certaines thématiques comme les loisirs illustrent une logique de réseau multipolaire où les principaux pôles d'échanges s'appuient sur de nombreux relais de proximité.



Territoire(s) 2025 : S'inspirant d'un célèbre jeu de société ce quatrième atelier a permis de réunir les participants autour d'un plateau de « Territorial' Poursuit » visant à identifier les objectifs et enjeux prioritaires de la révision du SCoT. Chaque élu ou technicien disposait de deux jetons de couleur par thématique (six thématiques) à positionner sur des enjeux prédéfinis. Cette méthode d'animation a permis de composer

un « camembert central » traduisant les enjeux jugés prioritaires, mais aussi d'identifier d'autres axes de réflexion susceptibles d'alimenter la démarche engagée.

Bilan

- De tous les enjeux identifiés, la préservation et la gestion de la ressource en eau a été celui le plus souvent cité.

Sans être l'enjeu « démographique » le plus cité, accompagner le vieillissement des populations s'impose comme un élément nouveau du projet au regard du SCoT approuvé en 2011.

2ème séminaire, du PADD au DOO

Le **2ème séminaire**, tenu le 13 avril 2016, avait quant à lui pour objectif de préciser la déclinaison de certaines thématiques dans le Document d'Orientation et d'Objectifs. Trois sujets y ont été plus particulièrement évoqués : la consommation foncière ; l'activité agricole et l'activité commerciale. Plusieurs scénarii de traduction des orientations du PADD ont été proposés, sur la base desquels les élus se sont prononcés par le biais d'un « Quizz territorial ». Les réponses obtenues, commentées en séance, ont ainsi alimenté le projet de DOO.



SCoT
grand
albigeois

Révision du SCoT - Séminaire PADD/DOO
8 avril 2016
QUIZZ TERRITORIAL

EPCI :





Commune (facultatif) : _____

Consommation d'espace

Afin de réduire la consommation d'espace, le SCoT doit-il privilégier :

A L'intensification et le renouvellement urbain
B L'habitat collectif
C La diminution de la taille moyenne des parcelles
D Ne se prononce pas

JUSTIFICATION

Les objectifs de réduction de la consommation d'espace :

A Exprimer un objectif au regard des populations accueillies
B Exprimer un objectif en valeur absolue
C Exprimer un objectif en pourcentage
D Ne se prononce pas

JUSTIFICATION

Agriculture

Pour donner une visibilité sur le devenir de l'espace agricole, le SCoT doit-il :

A Délimiter précisément un espace agricole pérenne à long terme
B Demander un questionnement spécifique
C Assurer une prise en compte des enjeux agricoles dans le développement urbain
D Ne se prononce pas

JUSTIFICATION

Pour promouvoir la pérennité économique de l'activité agricole, le SCoT doit-il :

A Limiter les autres usages de l'espace agricole
B Promouvoir la mutation de la filière économique
C Ne se prononce pas

JUSTIFICATION

Commerce

En matière d'aménagement commercial, le SCoT doit-il :

A Privilégier une approche par type de pôle, niveau de rayonnement
B Délimiter précisément des zones d'activités commerciales
C Ne se prononce pas

JUSTIFICATION

En matière de pôles commerciaux majeurs, le SCoT doit-il :

A Développer et restructurer les pôles commerciaux existants
B Développer de nouveaux pôles majeurs
C Ne se prononce pas

JUSTIFICATION

SYNTHÈSE (merci de reporter vos résultats)

Conso : modalités à mettre en œuvre	A	B	C	D
Conso : objectifs de réduction	A	B	C	D
Espace agricole	A	B	C	D
Activité agricole	A	B	C	
Aménagement commercial	A	B	C	
Pôles commerciaux majeurs	A	B	C	

aua/t
Agence d'urbanisme et d'aménagement Territoriale aux Métropolitaines
et Seigneurs - 12100 Le Tourtour - 31000 Toulouse - 31100 Toulouse - 31100 Toulouse - 31100 Toulouse

aua/t
Agence d'urbanisme et d'aménagement Territoriale aux Métropolitaines
et Seigneurs - 12100 Le Tourtour - 31000 Toulouse - 31100 Toulouse - 31100 Toulouse - 31100 Toulouse

3ème séminaire, vers la mise en œuvre du SCoT

Le **3ème séminaire**, du 18 octobre 2016, a permis de réexposer les grands axes du SCoT, afin de porter un regard synthétique sur le contenu du projet.

AXE 1 : AMENAGER HARMONIEUSEMENT LE TERRITOIRE

Le projet envisage notamment l'accueil potentiel de **17 000 habitants supplémentaires** d'ici 2030 et la **production de 15 500 logements** pour répondre aux besoins des habitants. Pour autant ce potentiel ne saurait être assimilé à un objectif duquel dépendrait la réussite du projet. Les perspectives affichées (qui ne sont pas des projections) visent en effet à exprimer une capacité d'accueil. Elles sont en ce sens un cadre préalable à la réflexion et aux autres thématiques qui font un projet de territoire. L'objectif principal vise en effet plus à garantir les **grands équilibres territoriaux**, ainsi que la **mobilité des biens et des personnes**, qu'à exprimer une « finalité démographique »..

AXE 2 : PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, PATRIMOINE D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN

Le territoire du Grand Albigeois se caractérise par une grande qualité des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais surtout par une réelle diversité de ces espaces. Les massifs, les cours d'eau mais également le patrimoine bâti sont autant de ressources que le SCoT doit mettre en valeur. La prise en compte des **enjeux énergétiques et climatiques**, tant en termes de risques que de potentiels, apparaît tout aussi essentielle afin d'inscrire le développement dans une **perspective équilibrée et durable du territoire**. En parallèle, le projet entend notamment **limiter la consommation d'espace** sur le Grand Albigeois à 53 ha/an d'ENAF en moyenne, décliné à l'échelle des intercommunalités, afin de promouvoir un développement tenant compte des spécificités de chaque territoire.



AXE 3 : PENSER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMME UN OUTIL MAJEUR D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

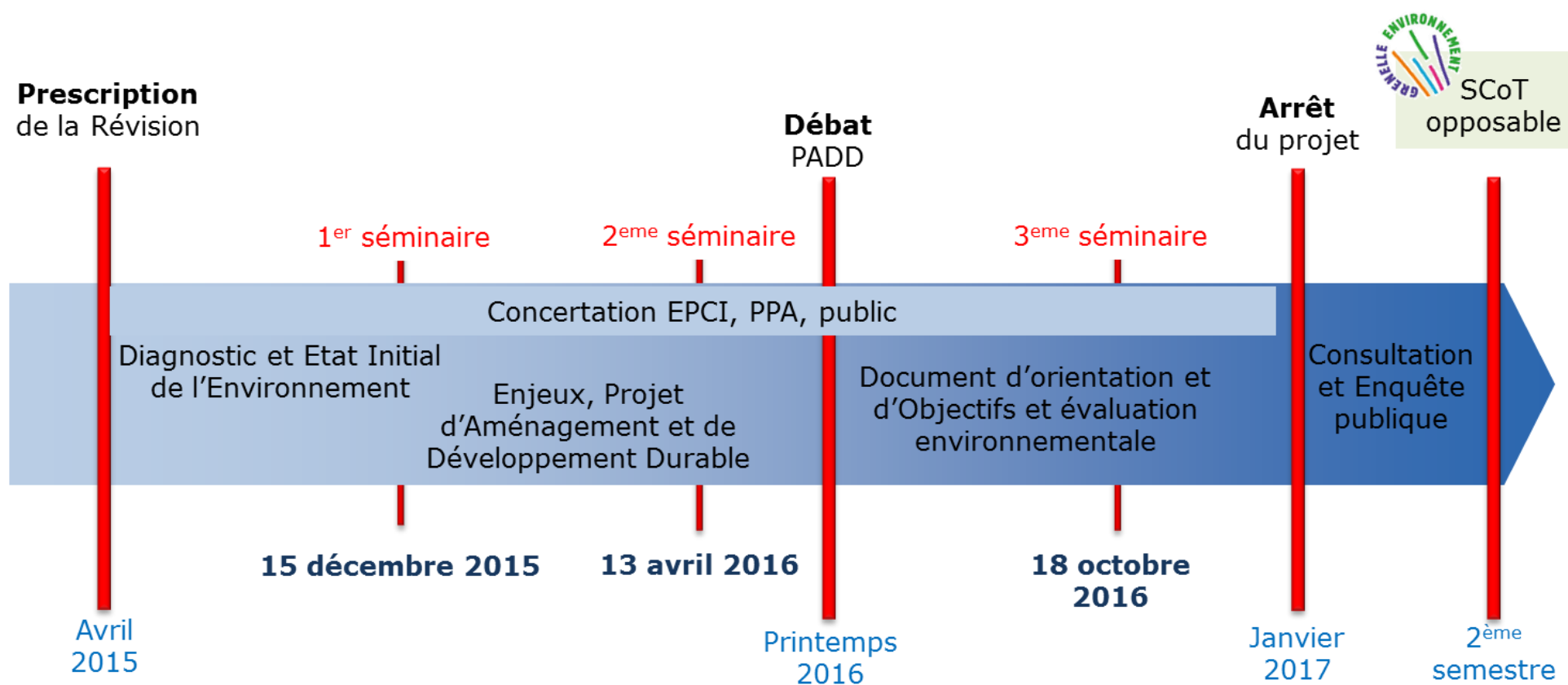
Le Grand Albigeois rayonne au-delà de son périmètre. Cette attractivité doit être soutenue par une accessibilité adaptée, une offre en grand équipement et un développement de l'activité économique. Le SCoT vise à assurer le développement d'une **agriculture de qualité et des filières de consommation locale**. Il s'attache également à la **revalorisation des territoires de l'économie** (zones d'activités économiques et commerciales) et vise surtout à **promouvoir des conditions d'accueil favorables à la création de nouveau emplois** pour les habitants du territoire (desserte, qualité des zones, optimisation foncière...).

Plusieurs partenaires de la démarche (DDT 81, Chambre d'Agriculture du Tarn, CAUE 81) ont ensuite présenté des pistes de mise en œuvre du SCoT afin de rendre palpable le lien entre le projet inscrit dans le SCoT et la traduction opérationnelle notamment au travers de la déclinaison dans les documents d'urbanisme.

Chacun des séminaires s'est ouvert par un retour sur les conclusions afin, d'une part, de recontextualiser les présentations, et, d'autre part, de souligner la **continuité de travail** entre les productions du Diagnostic, du PADD et du DOO. Par ailleurs, chaque séminaire a fait l'objet de la production d'une plaquette afin de diffuser les résultats des séminaires au plus grand nombre.

Cette organisation a permis de souligner les **liens directs** entre les constats issus du diagnostic, les enjeux repris dans le PADD et les orientations et objectifs présentés dans le DOO. Les prescriptions s'inscrivent, quant à elle, en lien avec le projet défini par les orientations et objectifs, et viennent les appuyer sur certains points.

Les grandes étapes de la révision





LES THEMATIQUES ABORDEES PAR LE PROJET

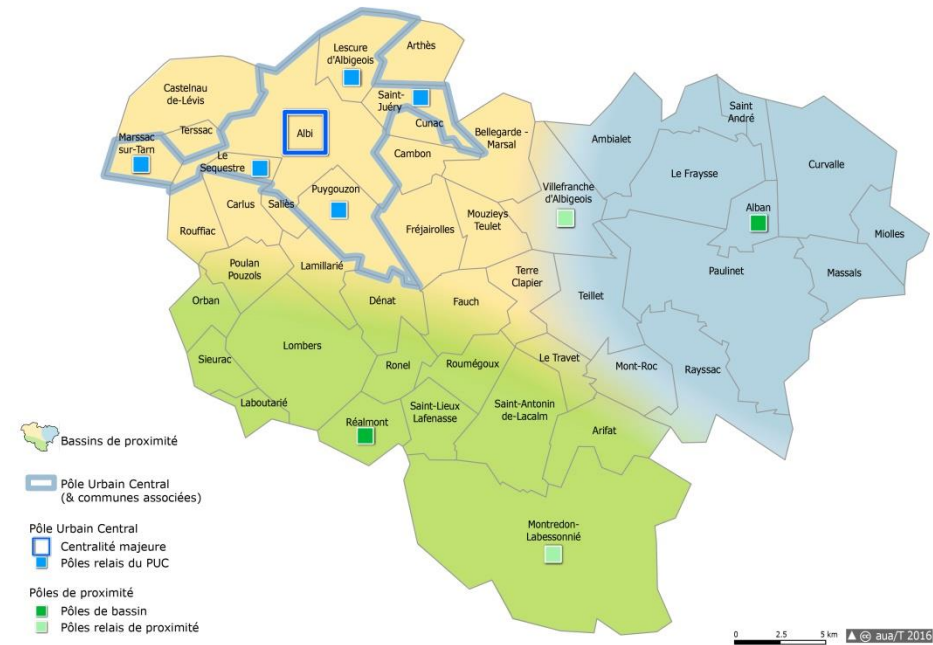
1. LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE

Lors de l'élaboration du SCoT en 2011, sur un périmètre moindre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'était appuyé sur quatre « bassins de vie » structurés autour d'Albi, Villefranche d'Albigeois, Alban et Réalmont. Suite à l'intégration de quatre nouvelles communes, à la reconfiguration des intercommunalités, mais également au regard des enseignements tirés du diagnostic et des différentes phases de concertation, le PADD révisé s'appuie désormais sur trois bassins « de proximité », refondant ainsi l'approche des bassins de vies sur laquelle s'appuyait le précédent document.

A la différence des « bassins de vie », l'approche par « **bassins de proximité** » se détache des limites communales dans la mesure où elle s'appuie sur une représentation moins figée qui vise à retranscrire l'interdépendance des territoires. Cette nouvelle représentation du territoire résulte de la variété des objectifs abordés (accès aux commerces, aux loisirs, à l'emploi, à l'éducation...) et de l'évolution des modes de vie qui rend peut-être moins pertinente l'approche par bassins de vie trop souvent perçue comme une division hermétique et cloisonnée du territoire. Comme une illustration à la démarche, le positionnement de Villefranche-d'Albigeois s'inscrit ainsi à la fois dans un rapport étroit avec Alban tout en exprimant l'influence (et les échanges) qu'exerce le cœur d'agglomération sur le secteur, ce que ne retranscrivait pas la représentation graphique des « bassins de vie » en 2011 où Villefranche-d'Albigeois « appartenait » au bassin de vie d'Alban.

Au-delà des bassins, le SCoT identifie également, là encore sur la base de son diagnostic et de la concertation avec les élus, des niveaux de **polarités communales**. On y distingue un Pôle Urbain Central (PUC) où Albi est érigée au rang de centralité majeure au regard de son influence qui couvre l'ensemble du territoire et qui dépasse de loin le simple périmètre du SCoT. Autour d'Albi un premier rang de cinq communes contribue à structurer le PUC. Au sein des espaces périphériques et/ou ruraux, Alban et Réalmont sont identifiés comme des Pôles de bassins, eux-mêmes relayés par Villefranche-d'Albigeois et Montredon-Labessonnié. A l'image des bassins de proximité, les aires d'influence respectives des polarités peuvent se superposer. L'ensemble développé illustre une organisation territoriale structurée par un réseau multipolaire où les principaux pôles d'échanges s'appuient sur de plusieurs relais de proximité.

La structuration du territoire du Grand Albigeois



Etroitement liée à l'organisation territoriale, actuelle et souhaitée, la volonté de **conforter l'offre en équipements et services** de rang d'agglomération illustre une nouvelle fois la volonté d'assurer un développement équilibré du territoire. Il s'agit en ce domaine d'intégrer les besoins liés à l'évolution sociale et sociétale des populations en place tout autant que de répondre aux besoins à venir liés à la croissance démographique espérée et attendue. Ces évolutions, indissociables de la croissance des territoires voisins sur lesquels l'Albigeois exerce son rayonnement, devront inévitablement se traduire par un renforcement des équipements et service de rang d'agglomération. A cette logique « population = besoins » s'ajoute également un souci d'accessibilité. Nombre des besoins exprimés nécessitent en effet un rythme d'usage plus ou moins fréquent et dépendent d'un rapport de proximité auquel le SCoT doit et devra répondre. Condition essentielle au cadre de vie, l'offre en équipements et en services constitue dès lors un enjeu majeur pour l'avenir de l'ensemble du territoire, et à l'échelle de chaque bassin de proximité. La **satisfaction des besoins plus fréquents**, voire quotidiens, a ainsi vocation à se détacher de l'armature

territoriale telle que présentée précédemment. Celle-ci dépend d'une réponse plus locale et à des échelles plus fines. Compte tenu des dynamiques démographiques à l'œuvre les réponses à apporter seront propres à chaque territoire. Si les communes de l'Ouest, portées par la dynamique démographique de la périurbanisation pourront envisager la création de nouveaux équipements et services au regard de la croissance de leur population, les communes de l'Est méritent en revanche d'intégrer une logique de distance, de temps de déplacement et de desserte des territoires dépassant le caractère parfois comptable des seuils démographiques.

Si cette organisation territoriale répond avant tout à une réalité retranscrite dans le diagnostic de territoire elle relève également d'un choix politique quant au devenir du territoire. Elle exprime ainsi une volonté visant à une **répartition équilibrée du développement** du Grand Albigeois dans les décennies à venir. Considérant que la construction de nouveaux logements, la création d'emplois, l'arrivée de services et équipements fournissent la matière première des politiques publiques d'aménagement, l'organisation territoriale recherchée est en effet pensée comme un moyen d'action essentiel pour régénérer les territoires et réorganiser l'espace.

Cette structuration, au-delà de son affirmation par le document, trouve une déclinaison concrète dans le volet prescriptif du DOO, lequel s'appuie sur les bassins de proximité, les niveaux de polarités et les typologies de communes pour affiner la traduction de ses orientations sur le territoire.



”

*Il est important de
développer notre territoire de
façon équilibrée ! ”*

2. LA « CAPACITE A ACCUEILLIR » (PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES)

Pour aborder la question du « **peuplement** », dimensionnante pour le projet, le SCoT n'a pas cherché à fixer un objectif d'accueil, mais plutôt à définir un scénario de croissance possible et à **mettre le territoire en capacité d'accueillir** de potentiels nouveaux habitants. Ainsi, c'est de cette croissance potentielle que découlent les perspectives du projet en matière de production de logements, de consommation foncière, d'équipement du territoire...

Le territoire du Grand Albigeois a connu une **croissance démographique** quasi-ininterrompue depuis près d'un demi-siècle. Cette croissance a toutefois enregistré des phases plus ou moins prononcées auxquelles s'ajoutent des disparités d'évolution au sein même du territoire entre le cœur de l'agglomération, sa périphérie immédiate et des communes rurales éloignées de plusieurs dizaines de kilomètres de la ville-centre. Dès lors, l'enjeu en matière d'accueil de population réside non seulement dans le « volume total » mais également dans une répartition « équilibrée » à l'échelle du SCoT et de ses trois EPCI. Afin de parvenir au plus proche des objectifs émis, et pour traduire les caractéristiques de chaque EPCI, le projet s'est, dans un premier temps, appuyé sur les tendances observées par le passé au travers d'un « scénario au fil de l'eau » qui prolongeait les taux de croissance enregistrés entre 1999 et 2011. Afin de prendre en compte les effets de la crise de 2008 un autre scénario a également été développé sur la base de la période 1999-2008. Ce scénario qualifié de « volontariste » bien la volonté de mettre le territoire « en capacité de » en s'interrogeant sur la capacité du territoire à répondre à une croissance soutenue et déjà rencontrée par le passé (avant la crise débutée en 2008). Durant cette période les rythmes de croissance se sont répartis ainsi :

- CA de l'Albigeois : +0,9% par an
- CC Centre Tarn : +1,2% par an
- CC Monts d'Alban et Villefrancois : +0,77% par an
- SCoT du Grand Albigeois : +0,92% par an

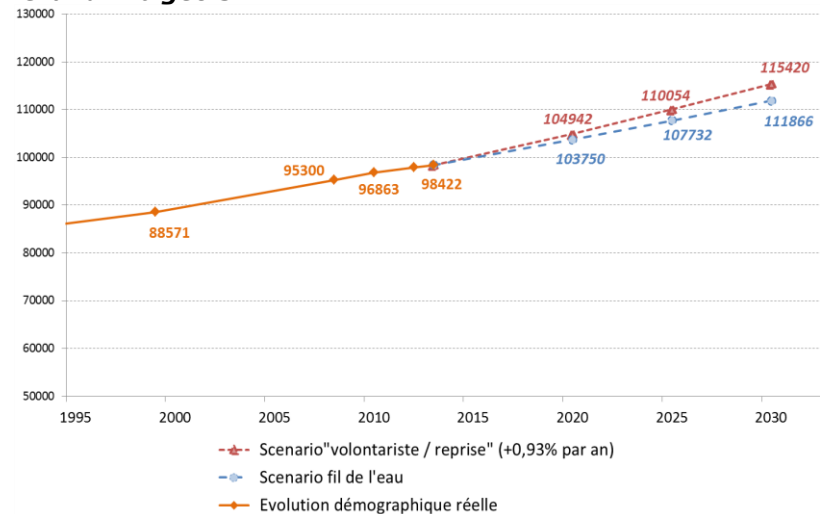
Ces taux de croissance, pris comme une base à la réflexion ont permis de développer un **scénario « volontariste »**, base (au sens de cadre) du projet, pouvant amener à une perspective démographique d'ensemble d'environ **115 000 habitants à l'horizon 2030**, actualisant ainsi la perspective émise dans le SCoT approuvé en 2011 qui portait la population à 115 000 habitants mais à l'horizon 2025 et sur un territoire moindre. Le scénario volontariste s'inscrit donc en deça de celui du précédent SCoT, et décale sensiblement l'horizon de l'objectif, du fait de son approbation plus récente.

Si cette perspective a amené quelques ajustements, elle a surtout visé à traduire les différences entre

intercommunalités dans les rythmes de croissance et donc à bien prendre en compte la diversité du territoire. Les rythmes de croissance projetés dans le scénario « volontariste », pour la période 2013-2030, sont les suivants :

- CA de l'Albigeois : +0,91% par an
- CC Centre Tarn : +1,25% par an
- CC Monts d'Alban et Villefrancois : +0,87% par an
- SCoT du Grand Albigeois : +0,93% par an

Les perspectives démographiques émises sur le SCoT du Grand Albigeois



Sur l'ensemble du territoire

A1 / ● Les capacités d'accueil démographiques établies dans le PADD, soit entre 13 500 et 17 000 habitants supplémentaires potentiels d'ici 2030 (base 2011), sous-tendent la répartition territoriale suivante :

- Environ 4/5 de la croissance sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois ;
- Environ 1/5 sur le reste du territoire.

3. L'IDENTIFICATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Le scénario « volontariste » développé dans le cadre des perspectives démographiques relève d'une démarche de cadrage qui a permis d'accompagner les élus du territoire dans leurs choix prospectifs, notamment au regard de la production de logements correspondante. Le fait de s'appuyer sur ce scénario est ainsi indissociable de la production de logements neufs associée.

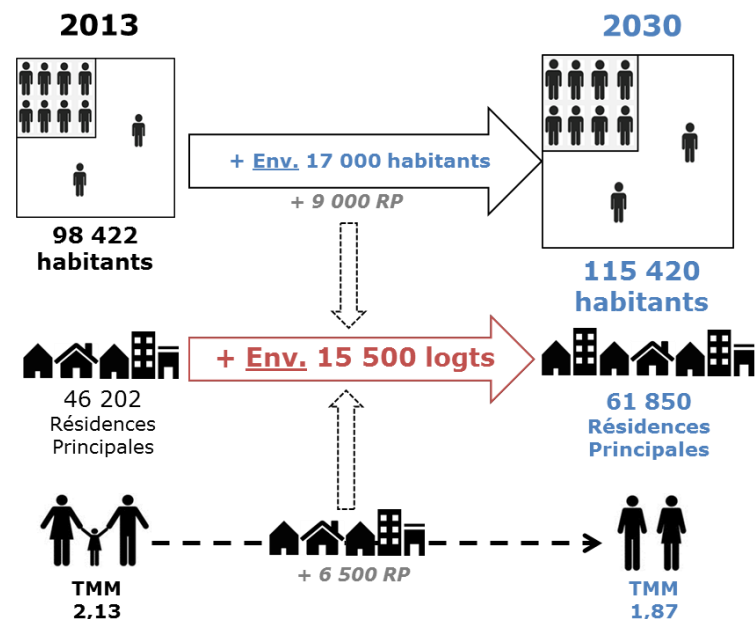
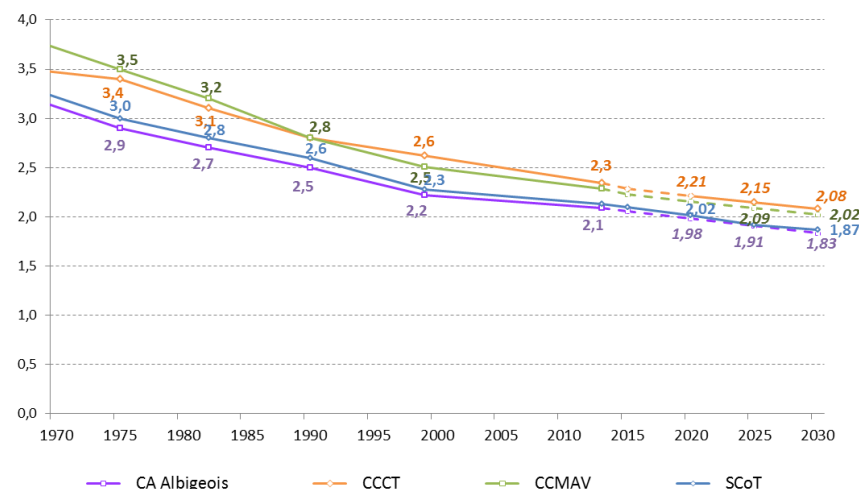
Si les perspectives démographiques ont joué un rôle important dans la démarche, celle-ci s'est également doublée d'une approche particulière concernant le **desserrement des ménages**. Il s'agissait d'évaluer le nombre de logements nécessaires pour un niveau de population donné à différentes époques. Là encore la première phase de travail a consisté à porter un regard sur la période écoulée afin d'évaluer l'évolution possible (et non pas prévisible) du territoire. En prolongeant ces tendances, tout en veillant à atténuer une diminution qui n'est pas de nature à se reproduire indéfiniment sur le même rythme, la taille moyenne des ménages sur le SCoT en 2030 peut être projetée ainsi (pour mémoire : 2,13 en 2013) :

- CA de l'Albigeois : 1,83 personne par ménage
- CC Centre Tarn : 2,08
- CC Monts d'Alban et Villefrancois : 2,02
- SCoT du Grand Albigeois : 1,87

La prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages apparaît comme un préalable essentiel à l'identification des besoins en logements. Celle-ci permet, outre une plus grande précision, une prise de conscience des besoins induits par les populations résidentes aujourd'hui. A l'échelle du SCoT la diminution de la taille moyenne des ménages se traduit ainsi par un besoin théorique d'environ 6 500 nouvelles résidences principales (période 2013-2030), et ce indépendamment de tout nouvel apport démographique (en deçà le territoire pourrait s'exposer à un recul démographique). Les 17 000 habitants supplémentaires sous-tendent quant à eux la réalisation de plus de 9 000 résidences principales supplémentaires, toujours sur la base d'une taille moyenne des ménages projetée de 1,87 à l'horizon 2030.

Au regard des dynamiques démographiques établies, le territoire du SCoT devra donc être en mesure de créer environ **15 500 résidences principales** dans le cadre d'un accueil d'environ **17 000 habitants supplémentaires** sur la période 2013-2030.

La diminution de la taille des ménages



Les travaux engagés dans le cadre des perspectives démographiques et la diminution de la taille moyenne des ménages ont permis de traduire les projections émises au sein de chacune des trois intercommunalités qui composent le SCoT du Grand Albigeois, et ce au regard de spécificités qui leur sont propres.

Les perspectives d'accueil de population 2013-2030

(Scénario « volontariste/reprise »)



CA de l'Albigeois

 + Env. 13 500 habitants
+0,91% par an

 + Env. 12 850 logements
+ Env. 750 log. par an

CC Centre Tarn

 + Env. 2 500 habitants
+ 1,3% par an

 + Env. 1 800 logements
+ Env. 100 log. par an

CC MAV

 + Env. 1 000 habitants
+0,88% par an

 + Env. 850 logements
+ Env. 50 log. par an

SCoT du Grand Albigeois

+ 17 000 habitants
+ 15 500 logements (Env. 900/an)

Pour la **Communauté d'Agglomération de l'Albigeois** les projections à l'horizon 2030 permettent d'évaluer un besoin potentiel d'environ 12 850 logements (soit environ 750 logements supplémentaires par an entre 2013 et 2030) sur la base d'une croissance démographique de + 13 500 habitants (soit environ 95 000 habitants) avec une taille moyenne des ménages projetés de 1,83, traduisant ainsi le caractère urbain de l'agglomération marqué par une taille moyenne des ménages déjà plus faible que sur le reste du territoire.



*" Il faut produire des logements pour accueillir plus d'habitants en 2030 !
De nouveaux habitants vont arriver. "*

Concernant la **Communauté de Communes Centre Tarn** la diminution de la taille moyenne des ménages est plus prononcée que sur la Communauté d'Agglomération dans la mesure où ce territoire connaît d'importantes mutations et présentait historiquement une taille moyenne des ménages élevée, liée notamment au monde agricole. La partie Ouest contribue toutefois à atténuer le phénomène en raison d'une périurbanisation marquée par une part importante des familles avec enfant. Fort de ce constat, la taille moyenne des ménages a été estimée à 2,08 à l'horizon 2030. La croissance démographique est également différente puisque plus élevée que sur la CA (+1,25% par an contre +0,91% pour l'agglomération), et ce comme sur les périodes précédentes. Cette différence s'explique principalement par la forte attractivité que connaît l'axe de la RD612 et par la façade Ouest de l'intercommunalité qui bénéficie de la périurbanisation à grande échelle qui s'opère autour d'Albi et en direction de Castres. Ce sont ainsi plus de 1 800 logements (+ 100 logements par an) qui seraient nécessaires dans le cadre de l'arrivée d'environ 2 500 nouveaux habitants.

Si la **Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefrancois** partage un certain nombre de traits communs avec la CC Centre Tarn, comme l'attraction opérée sur son versant Ouest et des problématiques plus « rurales » à l'Est, les projections émises traduisent là encore les particularismes du territoire. La croissance démographique y est moindre que sur les deux autres intercommunalités puisque projetée sur la basse de +0,87% par an. La diminution de la taille moyenne des ménages amène en outre des besoins particuliers puisque résultante d'une double pression, périurbaine sur l'Ouest où la diminution opère un ralentissement, mais surtout rurale (vieillesse prononcée) qui en accentue les effets et amène à projeter une taille moyenne des ménages de 2,02 à l'horizon 2030. Sur la Communauté de Communes, ce sont ainsi 850 logements supplémentaires qui seraient nécessaires alors même que le territoire n'accueillerait « que » 1 000 nouveaux habitants, illustrant ainsi le poids des problématiques rurales sur le secteur Est et montagneux du SCoT.

Prescriptions

Sur l'ensemble du territoire

A3 / ● Au regard de l'augmentation de population projetée, dans le cadre d'une croissance démographique de 17 000 habitants et des besoins liés au desserement des ménages, environ **15 500 logements seront à produire d'ici à 2030 (période 2013-2030)**. Si une évaluation, à l'échelle du SCoT, devra être menée pour vérifier la corrélation et l'équilibre entre apports démographiques et production de logements, cette prescription s'impose également aux documents d'urbanisme des communes et des EPCI qui devront inscrire ces potentiels de production de logements dans un rapport de compatibilité et les justifier au regard de leur projet urbain.

Au regard des perspectives présentées, les EPCI pourront s'inscrire dans la démarche de production de logements suivante :

- Environ 12 850 logements à créer sur la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
- Environ 1 800 logements à créer sur la Communauté de Communes Centre Tarn
- Environ 850 logements à créer sur la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefrancois

4. LA CONSOMMATION FONCIERE

La mise en forme de perspectives démographiques et l'identification des besoins en logement corrélés ont fourni le matériau nécessaire à la quantification nécessaire, et devenue obligatoire, concernant les objectifs de modération de la consommation d'espace voulus par le législateur.

Afin d'accompagner les élus dans leurs choix, un premier temps important a été accordé à l'observation de la consommation passée. D'un point de vue purement quantitatif, celle-ci s'était traduite par le prélèvement de plus de 57 ha par an sur les Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (cf. Diagnostic partie 1.2.).

L'essentiel de cette « consommation » relevant d'une urbanisation effectuée à des fins d'habitat, ce constat a permis de mettre en lumière l'impact potentiel du scénario volontariste sur les Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (au sens DGFP – cf. par ailleurs). En reproduisant les bases de cette consommation d'espace (constatée sur la période 2006-2013), mais avec près de 15 500 logements à créer, le projet de SCoT, en l'état, aurait entraîné le prélèvement de près de 90 ha par an.

Fil de l'eau 2006-2013



Fil de l'eau 2013



Scénario volontariste

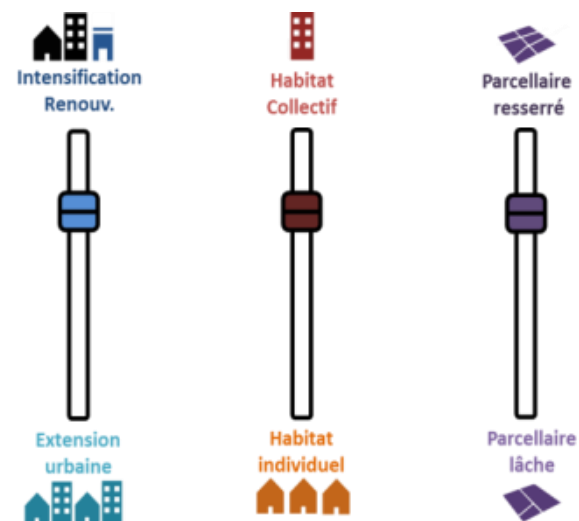


Plusieurs choix (« leviers d'action ») ont alors été proposés aux élus du territoire pour modérer cette consommation d'espace :

- L'intensification et le renouvellement urbain, ceux-ci ayant jusqu'alors contribué pour environ 17% des constructions de logements ;
- L'habitat collectif, moins consommateur en foncier que l'habitat individuel (un logement en collectif s'est traduit entre 2006 et 2011 par une emprise foncière de 122 m² contre 1 283m² pour l'habitat individuel), représentant 27% des constructions à vocation d'habitat réalisées entre 2006 et 2011 ;
- La taille moyenne des parcelles en habitat individuel (1 283 m² sur la période de référence 2006-2011).

Là encore, l'observation et l'explication des phénomènes, a permis de dresser plusieurs scénarii. Ceux-ci ont été posés à la fois devant les élus du Comité de Pilotage qui ont suivi la procédure de révision tout au long de la démarche, mais également devant l'ensemble des élus du territoire lors du 2^{ème} séminaire du SCoT qui s'est déroulé le 13 avril 2016.

Les trois leviers identifiés pour réduire la consommation d'espace liée à la vocation « habitat »



Le Quizz territorial

Pour exprimer les objectifs de réduction de la consommation d'espace, le SCoT doit-il :

A Viser un objectif de réduction relatif au regard des populations accueillies

B Viser un objectif en valeur absolue
ex. : 50 ha

C Exprimer un objectif en pourcentage
ex. : -10%



« Les objectifs de réduction de la consommation d'espace seront exprimés dans le SCoT au regard des populations accueillies, permettant ainsi plus de souplesse dans la démarche. »

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Territoriaux des Albigeois

Le Quizz territorial

Afin de réduire la consommation d'espace liée aux besoins en logements, le SCoT doit-il privilégier ?

A L'intensification et le renouvellement urbain

B L'habitat collectif

C La diminution de la taille moyenne des parcelles



« L'intensification et le renouvellement urbain sont les facteurs à privilégier pour engager la réduction de la consommation d'espace sur le territoire. »

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Territoriaux des Albigeois

Résultat du « quizz territorial » (2^{ème} séminaire)

Les élus ont, dans leur grande majorité, privilégié une **augmentation de la part de renouvellement et d'intensification urbains**, ainsi qu'une **réduction de la taille moyenne des parcelles** (notamment au sein des espaces ruraux) au développement de l'habitat collectif. Ce dernier n'est bien évidemment pas exclu des leviers d'action, l'objectif ayant consisté à prioriser les actions et non à les exclure. Ces orientations ont permis, à l'échelle du SCoT, d'amener à un **scenario de modération de la consommation d'espace** se traduisant par un prélèvement potentiel de 53ha d'ENAF par an dans le cadre d'une population projetée de 115 000 habitants en 2030.

Rappel : les objectifs de réduction de la consommation d'espace exprimés dans le SCoT le sont au regard des perspectives démographiques et de la capacité d'accueil identifiée.

A l'échelle du SCoT un objectif de **53ha de prélèvement des ENAF** est ainsi annoncé, objectif présenté comme un seuil à ne pas dépasser dans le cadre d'une population totale d'environ 115 000 habitants. Pour y parvenir, et de façon à lier celui-ci à la croissance démographique, trois leviers d'action ont donc été avancé :

- Assurer **un quart de la production de logements en renouvellement et en intensification urbaine**, c'est-à-dire au sein de la tâche urbaine, notamment par le biais de la division parcellaire et le comblement des dents creuses ;
- Développer **un tiers de cette offre par l'habitat collectif** plus économe en espace que l'habitat individuel (10x plus entre 2006 et 2011) ;
- Poursuivre la diminution de la **taille moyenne des parcelles** avec l'ambition d'amener celle-ci à **700m²** sur la période 2013-2030. A noter que cette superficie est « hors VRD », à l'image des données Sitadel ayant permis l'observation.

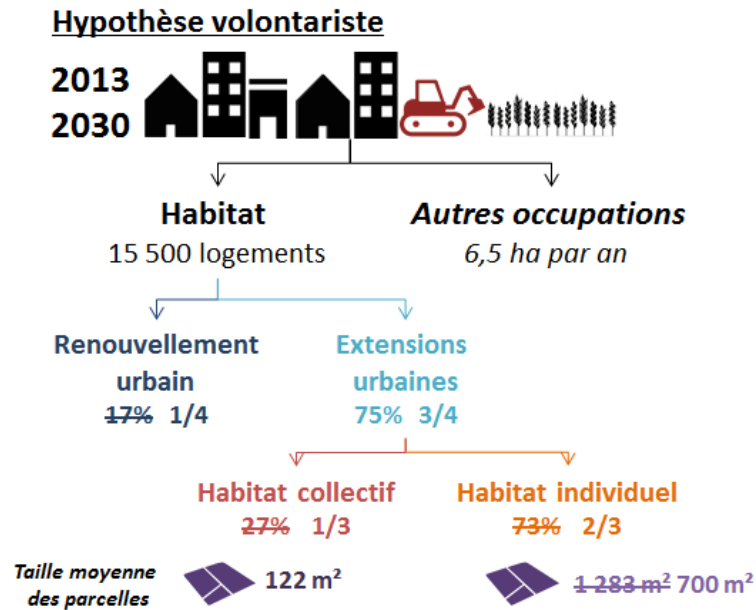
NB : les scénarii développés n'ont pas omis le poids des voiries et autres espaces partagés dans les opérations en appliquant de façon systématique un ratio de 20% de l'emprise foncière (exemple : pour 1ha prélevé, seuls 8 000 m² ont été pris en compte pour la vocation « habitat »)

A l'échelle des EPCI

B4 / ●● L'objectif fixé de réduction de la consommation d'espace par EPCI est étroitement lié aux perspectives démographiques et aux caractéristiques de l'EPCI.

La consommation maximale nouvelle d'ENAF sur la période 2017-2030 autorisée par les documents d'urbanisme (PLU/PLUi) se décompose selon la répartition territoriale suivante :

- 38 ha par an en moyenne pour la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois ;
- 10 ha par an en moyenne pour la Communauté de Communes Centre Tarn ;
- 5 ha par an en moyenne pour la Communauté de Commune des Monts d'Alban et du Villefrancois.



L'expression des perspectives présentées sous-tend, outre les chiffres présentés, un certain nombre d'objectifs liés. Il en est ainsi de la **réduction de la vacance** dans la mesure où les données présentées font se rejoindre « nombre de logements à créer » et « nombre de résidences principales à créer ». Loin d'être une erreur ce rapprochement contribue à exprimer un objectif global de ne pas augmenter le nombre de logements vacants. En projetant la création de 15 500 logements supplémentaires, soit un parc de logements avoisinant les 65 000 unités à l'horizon 2030, tout en conservant le nombre de logements vacants aujourd'hui recensé (près de 4 000 logements vacants recensés en 2013, soit environ 8% du parc de logements), le projet de SCoT vise à une réduction de la part représentée par les logements vacants à hauteur de 6% du parc dans le cadre d'une population totale de 115 000 habitants. Ce raisonnement s'attache à un volume global et n'induit pas que les logements aujourd'hui vacants le demeureront. Il s'agit d'un volume en outre nécessaire à la bonne fluidité du marché. Dans les détails les efforts entrepris pour réduire la vacance peuvent en outre être intégrés aux objectifs d'intensification urbaine dans la mesure où réduire la part de l'habitat vacant doit permettre de développer le parc immobilier sans entraîner de consommation d'espace comme c'est le cas pour le cas de la construction neuve (hors renouvellement urbain). A l'image de la plupart des objectifs émis le SCoT s'est en outre attaché à prendre en compte les spécificités

du territoire. Ainsi si dans le cadre de la CA de l'Albigeois le DOO porte un objectif quantifié de réduction de la vacance, il en va différemment pour les deux communautés de communes pour lesquelles la quantification des objectifs devra être effectuée dans les documents d'urbanisme. Ces territoires présentent en effet une problématique particulière et mouvante liée au poids des résidences secondaires qui sur certains secteurs peuvent représenter près du quart du parc immobilier sans que l'on puisse relier celui-ci à l'activité touristique. Dans les faits on constate ainsi que nombre de logements paraissent vacant de fait mais peuvent être considérés d'un point de vue statistique comme des résidences secondaires, fait assez commun dans les zones rurales (héritage, exode rural, etc.). Sur ces secteurs il est dès lors apparu délicat d'exprimer un objectif chiffré visant l'habitat vacant dans la mesure où l'évolution des résidences secondaires pouvait vite mettre à mal l'objectif affiché.

Si la réussite du projet dépendra de sa traduction, celui-ci vise avant tout un équilibre d'ensemble. Chacune des intercommunalités devra dès lors s'approprier les données présentées et préciser celles-ci en fonction d'une approche plus fine que ne pouvait, et que ne devait pas, avoir le SCoT. Au-delà d'une approche purement quantitative du besoin de logement, le SCoT répond également à des questions sociales qui ont été soulevées par le Diagnostic. Si parmi celles-ci, la question de la vacance est particulièrement prégnante au sein des territoires ruraux du SCoT, de façon plus générale sur le territoire, la question des besoins en logements et de leur typologie fait aussi écho aux nouveaux besoins induits par une évolution des pratiques sociales et du contexte économique (célibat, monoparentalité, précarité de l'emploi, mobilité...) ainsi qu'aux besoins spécifiques liés au vieillissement constatée et à venir de la population du Grand albigeois. Le territoire se met ainsi en capacité d'accueillir des habitants supplémentaires, mais entend également répondre, par l'évolution de son parc immobilier, aux attentes de ses habitants.

Les autres types de vocation des sols (économie, commerce, équipements, etc.) n'ont pas été retenus au rang des leviers d'actions. En premier lieu car ceux-ci offraient une marge d'intervention moindre puisqu'ils n'ont représenté « que » 6,5 sur les 57 ha de prélèvements ENAF annuels (2006-2013). Il est en outre plus délicat d'appliquer une



La taille des parcelles diminue de toute façon sous la pression du prix du foncier. Il est important de renouveler l'habitat pour faire vivre les villes. Il y a aujourd'hui beaucoup de parcelles qu'on peut densifier."



Travailler sur les dents creuses et faciliter la mixité sociale avec la construction de petits collectifs et de petites maisons pour les jeunes ménages."

projection sur ce type d'occupation en raison de la diversité des pratiques et des besoins. A cela s'est ajoutée la volonté affirmée de préserver une marge d'appréciation plus importante concernant les besoins économiques, considérant leur rôle dans la création d'emplois. Ceci ne signifie pas pour autant qu'aucun effort ne soit attendu en ce domaine car la consommation d'espace attachée a ici été prolongée « à surface constante ». En d'autres termes, il s'agira de répondre aux besoins d'une population plus importante mais sur une superficie identique, à ceci près que des efforts supplémentaires concernant la production de logements pourraient justifier une plus grande utilisation du foncier pour d'autres types de vocation, le seuil global demeurant celui des 57ha de prélèvement d'ENAF par an. S'ajoute à cela le fait que le SCoT porte un grand nombre d'enjeux transversaux qui contribueront plus ou moins directement à la modération de la consommation d'espace. Pour exemple, la revitalisation de certains centres-bourg et la réduction de la vacance doivent permettre de réduire le besoin en logements réalisés en extension urbaine.

<u>Prise en compte des spécificités territoriales</u>	
	 Renouvellement et intensification : 1/4  Habitat collectif : 35/40%  TMP habitat individuel : 600/650 m²
	 Renouvellement et intensification : 1/4  Habitat collectif : 3/10%  TMP habitat individuel : 900/1000 m²
	 Renouvellement et intensification : 1/4  Habitat collectif : 3/10%  TMP habitat individuel : 900/1000 m²

Les trois leviers pour réduire la consommation d'espace, une approche dissociée par EPCI

Si, au final, le passage de 57 à 53 ha peut apparaître comme peu engageant, il est important de garder à l'esprit les perspectives démographiques attachées. **Les 53ha sont en effet indissociables de la courbe démographique.** C'est en effet une réduction beaucoup plus importante qu'il n'y paraît, celle-ci amenant dans les faits à presque diviser par deux la consommation foncière une fois rapportée à la population accueillie.

A l'image des travaux engagés sur les perspectives démographiques et la production de logements, le projet de SCoT s'est attaché à prendre en compte les spécificités des trois secteurs géographiques, les EPCI.

Si l'objectif de « renouvellement et d'intensification » est le même sur l'ensemble du territoire, c'est parce que celui-ci est pensé comme un **objectif global et commun**. Au sein des espaces urbanisés, le cœur d'agglomération présente un potentiel important de renouvellement et d'intensification en raison de son attractivité et de prix du foncier qui peuvent justifier une opération de renouvellement et qui facilitent les divisions parcellaires. Au sein des espaces périurbains et ruraux, bien que la pression soit souvent moindre, la taille des parcelles recensée offre quant à elle d'importantes perspectives de mutation. L'objectif de 25% est également à considérer au regard de la dynamique enregistrée entre 2006 et 2013 et qui rendait compte d'une production de logements effectuée à hauteur de 17% par le biais de processus de renouvellement et d'intensification.

Concernant la part à développer d'habitat collectif et la réduction de la taille moyenne des parcelles, les deux approches ont été menées conjointement de manière à laisser une souplesse aux territoires, mais surtout pour que ceux-ci évaluent la faisabilité des objectifs émis.

Dans le cas de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, l'objectif fixé en matière de modération de la consommation d'espace pourrait être atteint, soit avec 40% d'habitat collectif et une taille moyenne des parcelles individuelles de 650m², soit avec 35% d'habitat collectif mais une taille moyenne des parcelles abaissée à 600 m².

Il en va de même pour les deux communautés de communes où un effort porté à 10% de logements collectifs permettrait l'affichage d'une taille moyenne des parcelles de 1 000 m². Si cet effort demeurait de l'ordre de l'existant (soit environ 3%) la taille moyenne des parcelles en habitat individuel devrait être abaissée à 900m², ce qui représente là encore une nette progression par rapport à la dynamique qui y était enregistrée entre 2006 et 2013 puisque la taille moyenne des parcelles urbanisées s'élevait à près de 2000 m² sur la CCMAV et 1 600m² sur la CC Centre Tarn sur cette période.

La répartition de la consommation foncière de 53ha/an a ainsi pu être effectuée par secteurs géographiques (les 3 EPCI), comme l'exige le Code de l'Urbanisme, sur la base de choix spécifiques à chaque territoire.

Une répartition de cet objectif de consommation d'espace à une échelle plus fine, comme l'échelle communale n'était néanmoins pas envisageable. En effet, le SCoT n'a pas vocation à être un « super PLU » : il ne pouvait

descendre à une échelle aussi fine. Ceci aurait supposé qu'en préalable à la répartition de la consommation d'espace ait été menée une projection quant aux besoins démographiques et économiques de chaque commune.

D'autre part la composition du SCoT, avec des communes très faiblement peuplées, rend utopique (et dangereuse) le fait de présenter des consommations d'espaces souvent inférieures à un hectare par an.

Prescriptions

A l'échelle des EPCI

A15 / ●● Sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois, les projets de territoire viseront à :

- assurer environ un quart de la production de logements au sein de la tâche urbaine existante par renouvellement/intensification urbain(e) ;
- développer le logement collectif sur la base d'un tiers de la production projetée ;
- viser une Taille Moyenne des Parcelles en habitat individuel d'environ 650m² (hors VRD) ;
- les efforts de lutte contre la vacance, cumulés à la production de logements, devront permettre d'atteindre une part de logements vacants dite « structurelle » (nécessaire à la fluidité du marché) d'environ 7% du parc immobilier.

Ces prescriptions sont applicables à l'échelle de la commune, voire à l'échelle de l'EPCI dans le cadre de PLUi, et non à celle des opérations d'aménagement. La commune, ou l'intercommunalité, pourra ainsi prévoir des densités adaptées selon l'emplacement des opérations.

A16 / ●● Au sein des deux Communautés de Communes, les projets de territoire viseront à :

- assurer environ un quart de la production de logements au sein de la tâche urbaine existante, c'est-à-dire par renouvellement/intensification urbain(e) ;
- développer le logement collectif et semi-collectif ;
- viser une taille moyenne des parcelles en habitat individuel inférieure à 1000 m² (hors VRD) ;
- au sein des deux Communautés de Communes, et plus particulièrement de la CCMAV, compte tenu de la problématique liée au parc de résidences secondaires, il reviendra aux EPCI, à travers leurs politiques publiques de l'habitat (PLU/PLUi, PLH, OPAH, etc.) de définir les objectifs quantifiés de reconquête du parc vacant sur la base d'une analyse intégrant ces deux composantes (secondaires et vacants) du parc immobilier. Il s'agira notamment de prendre en compte les fluctuations du parc de résidences secondaires au regard de l'évolution du nombre de logements vacants (mesure de l'effet des vases communicants) afin de mieux appréhender les évolutions du parc immobilier.

Ces prescriptions sont applicables à l'échelle de la commune, voire à l'échelle de l'EPCI dans le cadre des PLUi, et non à celle des opérations d'aménagement. La commune, ou l'intercommunalité, pourra ainsi prévoir des densités adaptées selon l'emplacement des opérations.

Ce **principe de vases communicants** dans les leviers d'action relève d'une double logique. En premier lieu il permet de rappeler que ceux-ci sont avant tout des moyens à mettre en œuvre pour parvenir à modérer la consommation d'espace telle que présentée dans le SCoT, charge aux territoires de préciser ceux-ci dans le rapport de compatibilité qui s'impose à eux. Elle permet également de rappeler le fait que ces données sont bel et bien une aide à la décision... et à l'action. Elles ne sont en aucun cas pensées comme une ligne de conduite immuable qui ferait fi des spécificités des territoires qui composent le SCoT, dans toute leur diversité. Si les superficies affichées dans le DOO, par EPCI et à l'échelle du SCoT peuvent être assimilées à des seuils, les leviers d'actions sont quant à eux des bases sur lesquelles s'appuyer, bases qui pourront être dépassées.

Les difficultés d'une double approche foncière

Au-delà de la définition d'un scénario de développement urbain et de son choix, la question foncière se heurte à une complexité tant méthodologique que sémantique.

En effet, en matière de **consommation d'espace**, l'identification des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF) est issue des fichiers fonciers (2006-2013) de la Direction Générale des Finances Publiques (MAJIC-DGFIP). Elle est le fruit d'une **méthode nationale** développée notamment par le CEREMA en collaboration avec les grands acteurs de l'aménagement du territoire. Elle résulte d'une **analyse statistique** qui exprime un « **flux d'hectares** » entre espaces urbanisés, agricoles, naturels qu'il n'est **pas possible de géolocaliser** dans la mesure où les données fournies le sont à l'échelle communale. Elle est en outre aujourd'hui la seule source partagée apte à répondre à la demande du législateur, surtout à une échelle aussi vaste que celle d'un SCoT, d'autant plus si l'ambition à venir visera à comparer la consommation d'espace avec les territoires voisins (démarche Inter-SCoT).

La démarche d'**occupation de l'espace** relève quant à elle d'une **approche d'observation** quant à l'occupation des sols, à l'image de celle

menée dans le SCoT au travers de l'OCSGE (pp.23-27 du diagnostic de territoire). Bien que **plus précise** d'un point de vue cartographique celle-ci ne permet **pas** d'effectuer d'**antériorité** et de quantifier les changements de vocation dans le temps (consommation à dix ans demandée par le législateur).

Il est dès lors **impossible de superposer les deux sources** (MAJIC et OCSGE), l'une statistique (consommation), l'autre géographique (occupation). Ainsi, plusieurs limites se posent.

Si l'observation permet d'identifier une **dent-creuse**, une disponibilité foncière présente à l'intérieur de la tâche urbaine, comme relevant d'une vocation agricole, il est impossible de garantir que la même vocation lui a été attribuée dans les données de la



Il faut diminuer la consommation foncière, mais en prenant en compte les différences entre nos territoires, ainsi que les projets futurs ! "

Direction Générale des Finances Publiques (MAJIC). Ce travail de détail d'identification et de qualification des dents creuses à la parcelle pourra, et devra, toutefois être effectué dans les **documents d'urbanisme locaux**.

De la même manière, l'identification de la tâche urbaine dépend elle aussi de l'approche OCSGE. Ainsi, compte-tenu de certaines spécificités locales et d'un parcellaire hétérogène (exemple d'une parcelle d'un hectare accueillant une construction) il reviendra aux PLU/PLUi de préciser cette approche avec une observation plus fine du territoire. De manière générale il reste toutefois possible de considérer comme **appartenant à la tâche urbaine toute parcelle accueillant une construction**.

Enfin, le principe de compensation affiché par le SCoT est confronté aux mêmes limites puisque celui-ci ne peut garantir à l'heure actuelle une traduction effective de la logique compensation dans les fichiers source alimentant le volet « consommation d'espace ».

5. LES DEPLACEMENTS

Le projet de SCoT entend plus particulièrement agir sur deux éléments en matière de déplacement : l'amélioration de la desserte en transports en commun d'une part et la réduction du besoin de déplacements d'autre part.

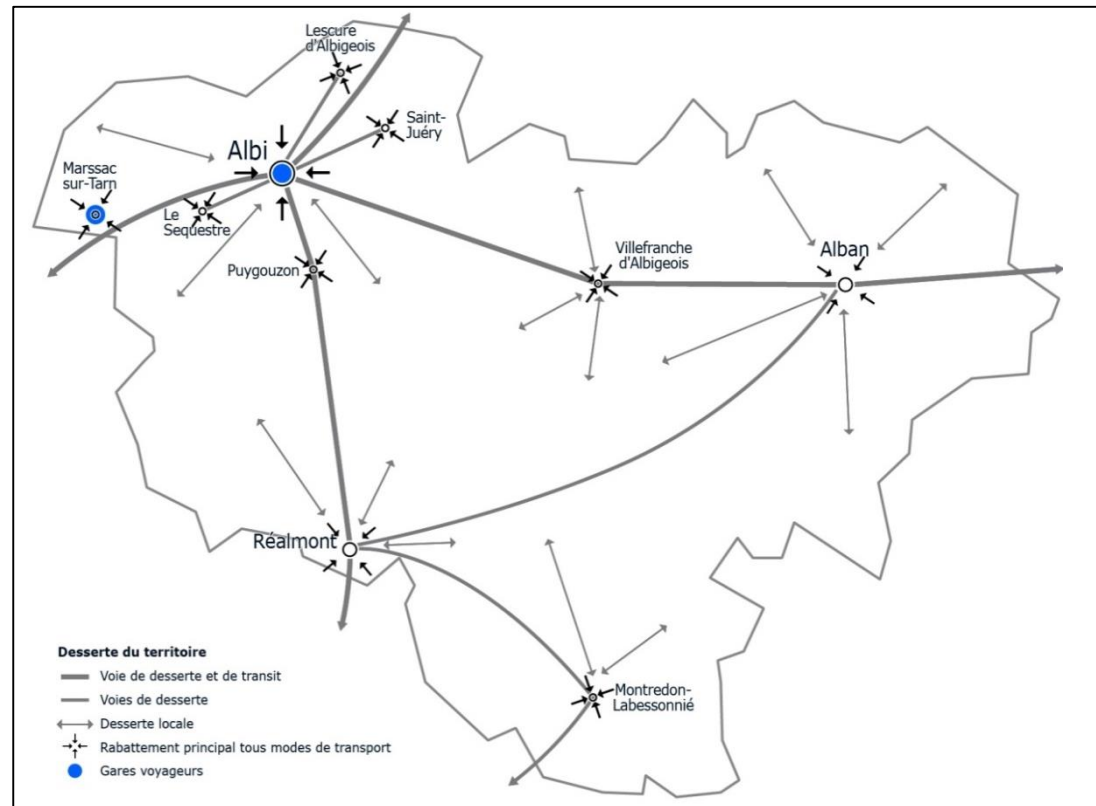
Du point de vue de l'urbanisme, le **quasi-monopole de l'automobile** a trop souvent favorisé une désorganisation des territoires : fragmentation des espaces, habitat dispersé, allongement des distances, saturation de certains axes, structuration des zones économiques (comme c'est le cas le long des principaux accès à Albi notamment)... Cette désorganisation a en outre longtemps enfermé les pouvoirs publics dans une démarche de rattrapage constant qui a, à son tour, accentué la dépendance à l'automobile. Etroitement liées dans les faits, les politiques de transport et les stratégies de développement urbain ont en effet, pendant de trop nombreuses années, été menées de façon quasi-parallèle. Pour être efficaces, et au regard des objectifs posés, ces deux facettes de l'aménagement des territoires doivent désormais mieux s'articuler, dans une logique de cohérence urbanisme/transport.

Hors ville-centre, c'est-à-dire à l'échelle du SCoT, le territoire apparaît faiblement desservi par le réseau ferroviaire, surtout concernant les espaces ruraux. De fait le territoire du Grand Albigeois demeure largement dépendant du réseau routier. Qu'il s'agisse des déplacements individuels ou des transports collectifs, la trame viaire demeure de fait une condition essentielle aux déplacements des personnes, mais également concernant les transports de marchandises. A ce titre le réseau viaire s'impose comme l'un des principaux garants du développement économique, notamment à l'Est du territoire où les liaisons entre Alban et Réalmont par exemple méritent une attention particulière.

La mobilité au sein du territoire reste par ailleurs aujourd'hui essentiellement liée aux **déplacements individuels motorisés**, notamment dans le cadre de trajets domicile/travail.

Les élus du Grand Albigeois souhaitent donc, outre le développement d'une cohérence entre politiques d'urbanisme et de transports, conforter le développement de la proximité entre lieux de résidences et offre de services, commerces, équipements, emplois... Une autre piste d'action sur les mobilités réside dans l'évolution des usages de la voiture. Entre auto partage et covoiturage, de nombreuses options se profilent pour faire évoluer les déplacements sur le territoire.

La desserte du territoire



6. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

L'agriculture, un pilier d'excellence

Les tendances de **polarisation du développement économique sur les grandes villes** et les métropoles imposent au territoire, et plus particulièrement au Pôle Urbain Central et aux Pôles de bassins, d'affirmer leur attractivité dans ce domaine. Cette affirmation doit passer par plusieurs dimensions et par l'identification des forces et faiblesses, héritées, actuelles et à venir. En la matière, les domaines agricole, touristique, de l'innovation, de l'identité territoriale... s'imposent comme autant de piliers du développement économique du territoire albigeois.

Le premier constat fait par les élus du Grand Albigeois pose la nécessité d'un **renforcement de la prise en compte de l'agriculture** dans son projet de territoire: non pas seulement comme un secteur complémentaire, et "faisant les frais" de l'extension de l'urbanisation, mais bien comme une composante majeure de la dimension productive du territoire et nécessaire à son fonctionnement. Un souhait quasi-unanime a ainsi été d'affirmer la filière agricole comme un pilier d'excellence du territoire. A cette fin, le SCoT évoque plusieurs fois la question de la **pérennisation des exploitations** et entend simplifier les conditions de leur diversification afin de leur apporter des compléments financiers rendus nécessaires par un contexte qui a fragilisé les bases de l'activité. Il s'agit également de favoriser le maintien et le développement des filières agro-alimentaires sur le territoire, notamment dans une logique de consommation durable, locale et responsable, voire d'économie circulaire (autonomie alimentaire du territoire...).

Parmi les trois scénarios présentés aux élus pour donner une visibilité sur le devenir de l'espace agricole, ceux-ci n'ont pas souhaité délimiter à une échelle fine (parcellaire) des espaces agricoles protégés, ni localiser à grands traits des espaces agricoles pérennes. En effet, trois PLUi sont en cours d'élaboration et couvrent l'intégralité du territoire. Il apparaît ainsi évident à une large majorité des élus que ces nouveaux outils seront capables d'assurer une prise en compte des enjeux agricoles à leur échelle, mieux que ne pourrait le faire un SCoT. Ainsi, **le SCoT définit un cadre aux PLUi** tout en laissant une certaine souplesse dans l'identification des secteurs à protéger (priorité donnée à la décision locale), dans le respect des orientations du SCoT. L'échelon local apparaît en effet comme le plus pertinent pour assurer une bonne prise en compte des enjeux agricoles (meilleure connaissance du territoire, du tissu écologique, de la capacité des sols...).

Les dispositions portées par le DOO ne visent ainsi pas les zones agricoles dans leur ensemble mais bien des « espaces agricoles d'avenir », pensés comme des « secteurs agricoles précis » que « les documents d'urbanisme locaux » pourront « déterminer au sein des zones agricoles ». **La possibilité est ainsi laissée d'identifier au sein des zones agricoles** des secteurs où seule pourraient être autorisées les installations nécessaires à l'exploitation, permettant ainsi le confortement voire l'installation et la création de nouveaux sièges d'exploitation, ce que le projet de territoire cherche par ailleurs à encourager et à accompagner. **Ces secteurs limités et clairement identifiés, au sein desquels des conditions supplémentaires pourraient être émises** (inconstructibilité complète par exemple sous réserve de justification particulières) pourraient également être créés. Ces dispositions doivent permettre tout à la fois d'endiguer un morcellement des terres, de stopper le mitage de l'espace, de préserver certaines entités, et plus généralement de préserver les meilleures terres agricoles.

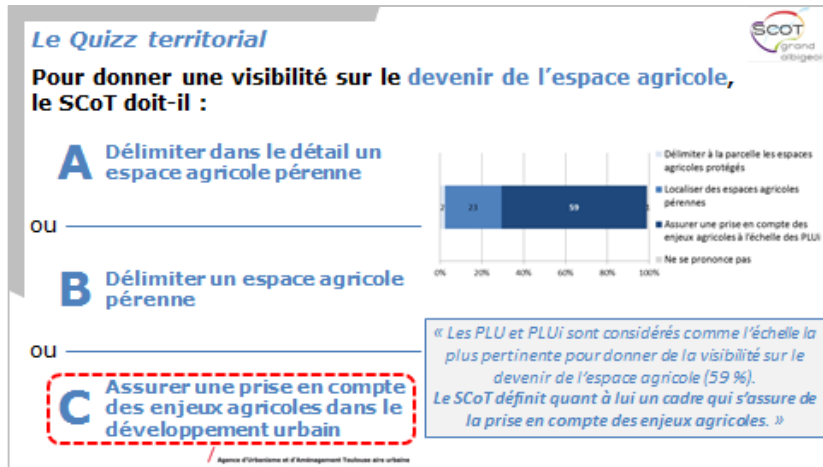


”

Il faut garantir une vie économiquement possible pour les agriculteurs en leur laissant la liberté de s'adapter aux demandes ou aux opportunités à venir. ”

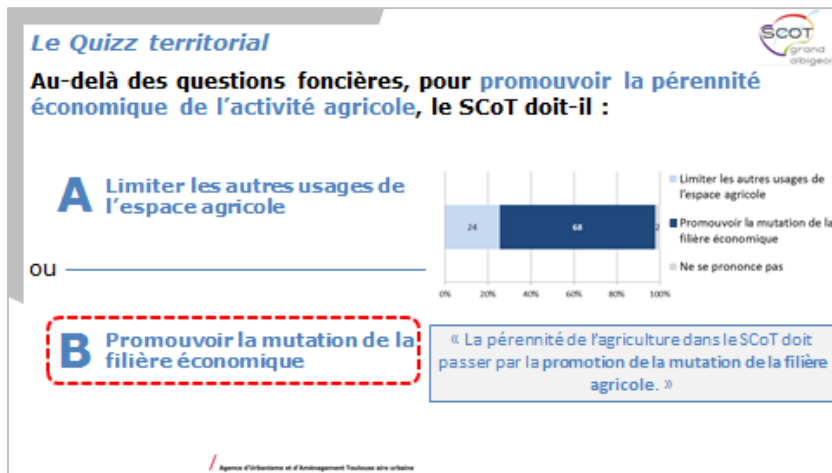
”

On souhaite promouvoir les circuits courts, favoriser la valeur ajoutée et les consommations locales, ainsi que les diversifications vers d'autres sources de revenus. ”



Concernant la **pérennité économique de l'activité agricole**, les élus ont souhaité privilégier un accompagnement de la diversification des activités agricoles et une mutation de la filière économique, plutôt qu'une limitation *stricto sensu* des usages autres qu'agricoles. Cette démarche entend représenter un plus pour l'agriculture et son développement économique, par une diversification des activités compatibles et des revenus de la filière agricole, et donc une solidification de cette activité (commerce à la ferme, mutation vers le bio, débouchés économiques sur des circuits courts, maraîchage de proximité...). Elle facilitera l'évolution de l'activité agricole en intégrant les mutations à venir et permettra de maintenir de l'emploi agricole au sein des territoires ruraux.

Dans une **logique « agro-écologique »**, le développement d'activités plurielles complémentaires est également encouragée: agriculture périurbaine et tourisme rural.



Il y a encore des capacités à exploiter et à valoriser sur des sites existants bien positionnés. "



L'augmentation de la population d'ici 2030, ne justifie pas (seule) la création de nouvelles zones commerciales majeures. "

Résultat du vote des élus lors du 2^{ème} séminaire

Prescriptions

Sur l'ensemble du territoire

B2 / ●● Les documents d'urbanisme locaux auront à charge d'identifier les terres exploitées ou potentiellement exploitables, les bâtiments agricoles ainsi que les pratiques qui y sont associées au travers d'un diagnostic territorial agricole. Cet exercice devra permettre de déterminer au sein des zones agricoles des «espaces agricoles d'avenir» et garantissant le maintien de l'activité. Au sein de ces espaces devront être distingués des secteurs agricoles précis, au sein desquels toute urbanisation est interdite, à l'exception :

- des bâtiments strictement nécessaires et liés à l'activité agricole ou s'inscrivant en complémentarité de celle-ci (diversification)
- Ceux-ci devront être réalisés :
- en continuité du siège d'exploitation ;
 - ou en continuité de bâtiments agricoles d'exploitation ou d'habitation existants, distants du siège d'exploitation ;
 - ou en continuité d'espaces urbains existants.

La construction de bâtiments agricoles nécessaires et liés à l'activité agricole sur des terrains ne répondant pas aux critères précédents sera soumise à l'avis du syndicat mixte du SCoT du Grand Albigeois.

- d'aménagements légers, réversibles, ou saisonniers, permettant notamment l'accueil du public pour des fonctions de loisirs et de tourisme, de découverte du milieu naturel et/ou agricole, hors hébergements ou habitations.

B3 / ●● Les documents d'urbanisme (PLU/PLUi) définissent, dans leur règlement, le changement de destination des bâtiments agricoles ou d'activité existants. Les changements de destination seront dès lors soumis aux conditions suivantes :

- ne pas porter atteinte à la préservation et au développement de l'activité agricole ;
- que le bâtiment ait un intérêt architectural, patrimonial (notamment les bâtiments agricoles faisant partie du patrimoine bâti à valoriser) ou utilitaire.

Organisation commerciale

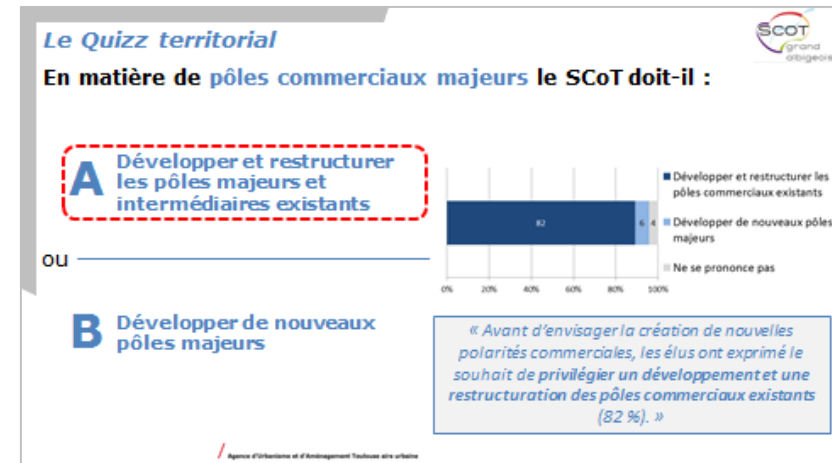
En matière de commerce, le territoire du SCoT présente de nombreuses disparités. Notamment pour répondre aux besoins de communes rurales en partie désertées par le commerce, mais également à la nécessité d'un maillage commercial majeur satisfaisant, le SCoT s'appuie une nouvelle fois sur l'organisation territoriale développée et l'armature urbaine multipolaire.

Les élus ont ainsi fait le choix de **privilégier une approche par niveaux de polarités**, plutôt que de délimiter précisément des zones d'activités commerciales, comme les SCoT y recourent parfois. A l'image des problématiques agricoles, le fait que trois exercices de PLUi soient aujourd'hui engagés, il a été jugé que cette délimitation devait relever des documents d'urbanisme locaux. Outre la volonté de laisser une souplesse à ces derniers, l'échelle territoriale des EPCI a été qualifiée comme la plus pertinente au regard des besoins exprimés.

En complément, concernant les **polarités commerciales majeures**, le SCoT acte une volonté forte de restructuration des pôles existants avant d'en développer de nouveaux, estimant que l'offre en la matière est d'ores et déjà suffisante, y compris au regard du développement démographique prévu, mais également afin :

- de limiter la consommation foncière liée au développement commercial (locaux vacants, friches commerciales, terrains vacants) ;
- d'améliorer l'offre en place, jugée suffisante mais parfois peu qualitative (accueil, paysage) ;
- de s'adapter aux évolutions des pratiques commerciales (e-commerce notamment) ;
- de valoriser des investissements publics déjà réalisés importants ;
- de ne pas déséquilibrer l'offre existante.

En matière commerciale, le SCoT encourage donc la structuration d'un réseau de proximité satisfaisant les besoins courants, au plus près des habitants, grâce au maillage du territoire par les polarités identifiées. En matière de grandes zones commerciales, il priorise la restructuration des zones existantes afin de ne pas déséquilibrer l'offre déjà en place et de veiller à son devenir et au devenir de potentielles friches commerciales...



Résultat du vote des élus lors du 2^{ème} séminaire

Prescriptions

Centralité majeure

Pôles relais du PUC

Pôles de bassin

Pôles relais de proximité

Communes associées au PUC

Communes associées à l'espace rural

C17 / ● Privilégier l'amélioration des espaces commerciaux majeurs existants (cf. carte partie 3) à la réalisation de nouveaux pôles commerciaux. Au-delà des projets déjà actés à la date d'approbation du SCoT, et afin de respecter les équilibres du territoire et l'offre existante, aucun nouveau pôle majeur commercial ex-nilo entraînant consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers n'est autorisé.

Les territoires de l'économie

Le diagnostic du SCoT a fait le constat de **zones d'activités et commerciales pour partie mal structurées**, parfois vétustes voire obsolètes au regard de leur aménagement. Si les zones les plus récentes ne relèvent pas de ce constat, il en ressort un portrait d'ensemble avec une offre peu lisible et peu spécialisée de ces espaces économiques.

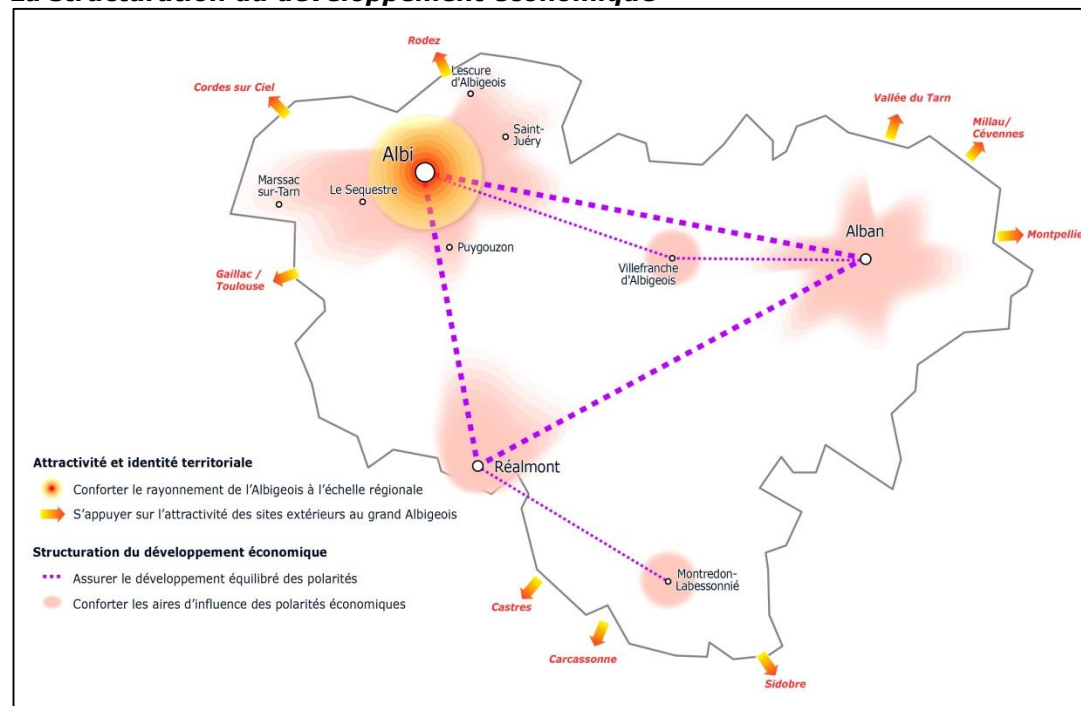
Afin d'accompagner des évolutions nécessaires, dont certaines sont déjà à l'œuvre (mutation et reconfiguration de certaines zones notamment), le SCoT défend une vision équilibrée du développement territorial. Ainsi, au sein de chaque polarité qu'il identifie, de la centralité majeure à chaque pôle relais et de bassin, il propose une organisation en matière de développement économique. A cette fin, il identifie les zones économiques existantes, et veille à la structuration du territoire par le maillage de zones économiques (et notamment commerciales), qui doit donc répondre à cette logique de polarisation visant un équilibre territorial.

Au regard des impératifs de **réduction de la consommation foncière**, le SCoT pose clairement un objectif de priorisation de « réemploi » des territoires de l'économie en déshérence ou devenus obsolètes, afin de procéder à leur requalification (travail qualitatif, identité des zones...). Si, à la différence des zones commerciales, la constitution de nouvelles zones économiques pourra être envisagé en parallèle, celles-ci devront s'inscrire dans une démarche de projet favorisant une meilleure utilisation du foncier, une plus grande qualité paysagère, etc. Le traitement qualitatif de ces espaces doit en effet être renforcé, pour améliorer leur attractivité, leur insertion, leur fonctionnement interne, leur desserte, notamment numérique...

Les activités déjà implantées doivent être encouragées, mais de nouvelles doivent aussi se développer comme les

activités productives et tertiaires qui sont moins bien représentées sur le territoire. Le SCoT encourage également le développement et le renforcement d'équipements majeurs, tels les pôles d'enseignement supérieur afin de développer des liens étroits entre filières de formation et filières économique et de renforcer la place de la recherche sur le pôle albigeois.

La structuration du développement économique



7. UN SCoT INTEGRATEUR EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT

De par sa nouvelle **dimension « intégratrice »**, le SCoT s'est attaché à traduire les orientations de plusieurs documents cadres à visée environnementale (SDAGE, SAGE, Charte du PNR...). Outre l'identification fine de la Trame Verte et Bleue qu'il réalise, le SCoT s'emploie également, dans une logique de Développement Durable à concilier les conditions du développement urbain avec la préservation de la ressource en eau, des paysages, la mise en valeur des espaces agro-naturels...

Tout au long de la réflexion menée, les élus du territoire ont affirmé leur **volonté de maîtriser de façon cohérente et sur le long terme**, l'aménagement et le développement urbain, mais aussi de redonner toute leur place aux espaces naturels de son territoire. En lien avec les exigences posées par le Grenelle de l'Environnement visant à lutter contre les changements climatiques et à maîtriser la demande en énergie, le projet entend répondre spécifiquement aux **principaux enjeux environnementaux identifiés localement**, notamment :

- maintenir et développer une économie agricole (cf. partie n°6) ;
- préserver et valoriser l'élément « eau » (lors du premier séminaire la « préservation et la gestion de la ressource en eau » a été des enjeux les plus avancés) ;
- préserver la richesse paysagère du territoire ;
- enrayer la perte constatée de biodiversité et asseoir un maillage vert et bleu fonctionnel ;
- redonner une nature de proximité aux habitants, notamment au travers du développement d'une offre touristique de proximité.

L'objectif visé est bien de **maîtriser durablement le développement et le fonctionnement du territoire** dans sa globalité.

Parmi les avancées majeures proposées la révision du SCoT a permis de définir des **objectifs en matière de modération de la consommation d'espaces**. En s'appuyant sur un diagnostic partagé et des données ventilées par EPCI (secteurs géographiques) le SCoT a en outre identifiés des objectifs territorialisés, objectifs sur lesquels devront s'appuyer les exercices de planification en cours (PLUi). Ces objectifs répondent à des perspectives démographiques et une projection de production de logements propres à chacune des EPCI, nouvelle illustration de l'organisation territoriale portée par le document. La philosophie générale du SCoT a en effet été de rechercher une répartition équilibrée des populations tout en prenant bien en compte les spécificités d'un territoire hétérogène mais dont la diversité est une richesse essentielle.

Le projet identifie également les **espaces naturels remarquables** et territoires de fonctionnement écologique, les enjeux pour l'agriculture, les grands paysages identitaires et certains paysages rapprochés, mais aussi les espaces d'« opportunité », aujourd'hui secteurs de contrainte pour l'urbanisation (nuisances, risques) mais qui demain constitueront des atouts pour le maillage vert et bleu du territoire.

Enfin, la **constitution d'un maillage vert et bleu** à partir du réseau hydrographique et de la trame verte et boisée du territoire est la voie choisie pour révéler ces espaces « ouverts ». Il s'agit de mettre en relation les réservoirs de biodiversités, en cohérence avec le SRCE Midi-Pyrénées et de permettre à plusieurs fonctionnalités de cette trame verte et bleue de s'y côtoyer.

Afin de constituer la **trame verte et bleue** du Grand Albigeois, le SCoT s'est appuyé sur l'identification à grande maille effectuée par le SRCE.

Afin de bénéficier d'une **approche renouvelée de la TVB**, le SCoT s'est aussi engagé dans une démarche prospective d'identification de **« potentialités écologiques »**. Celle-ci précise et complète donc la Trame Verte et Bleue « régionale » à l'image des continuités identifiées dans les secteurs de plaine, continuités non représentées à l'échelle du SRCE.

Basée sur l'exploitation de **cinq critères** (naturalité, compacité surface, connectivité et hétérogénéité et potentiel écologique des espaces), cette méthode permet **d'affirmer le rôle de la biodiversité ordinaire** dans le fonctionnement écologique du territoire. Elle permet également de revenir

sur la définition même de la biodiversité qui, au-delà des grands axes, entend considérer des trames. Elle fait donc le choix d'une **approche écoenvironnementale**, ce qui facilite la compréhension de ce qu'est la continuité écologique.

L'objectif recherché est de bénéficier ainsi d'un regard plus fin sur le territoire et de faciliter l'appropriation et la déclinaison de cette trame verte et bleue localement, dans les différents exercices d'urbanisme.

Les PLUi pourront s'appuyer sur cette source, ils pourront également renouveler cette méthode sur leurs territoires respectifs dans la mesure où celle-ci permet à des échelles plus fines d'identifier des continuités complémentaires. Le syndicat mixte accompagnera ainsi les collectivités dans ce travail, en complément des relevés de terrain qu'elles pourront effectuer.

NB : ces éléments complémentaires ne constituent que des « potentialités », dont l'identification reste totalement dépendante des bases de données exploitées mais aussi de la typologie et de l'échelle de leur utilisation.

8. LES MESURES DE MISE EN ŒUVRE ET SUIVI DES EFFETS DU SCoT

Appuyer la déclinaison du projet sur le territoire

Avant même l'arrêt du projet de SCoT, les élus du Grand Albigeois ont pu assister à un séminaire (le 3ème de la procédure d'association des élus), qui avait pour objet **l'identification des moyens de mise en œuvre** du projet de SCoT. Ce territoire est en effet en pleine évolution en matière d'aménagement du territoire : nouveau SCoT, réalisation et révision de PLUi, Plan Paysage (CA de l'Albigeois), etc. Il était ainsi nécessaire de montrer aux élus comment utiliser ces nouveaux outils pour concrétiser les orientations et objectifs donnés par le SCoT et ainsi participer à la transformation du territoire. Plusieurs **partenaires institutionnels** (DDT 81, Chambre d'Agriculture du Tarn, CAUE 81) ont présenté à cette occasion des pistes de mise en œuvre du SCoT via la traduction opérationnelle ou la déclinaison dans les documents d'urbanisme.

L'enjeu est donc ici de « **faire vivre le SCoT** » après son **approbation**, celle-ci devant constituer un point de départ dans la démarche aujourd'hui engagée. A ce titre, plusieurs orientations, objectifs et prescriptions du DOO se réfèrent à un avis préalable du syndicat mixte, afin de veiller à une mise en œuvre au plus près des projets et capable de s'adapter à un contexte mouvant. Cette approche permettra aux élus de mieux s'approprier les objectifs du SCoT, pour que celui-ci ne soit pas perçu comme une contrainte supplémentaire, une lourdeur administrative, et que l'ensemble de ses orientations participent à la réussite des projets de territoire, notamment à travers les PLUi.

La volonté affirmée d'un suivi de SCoT

Afin d'assurer le suivi des effets du SCoT, mais également de poursuivre la réflexion autour des thématiques que le SCoT aborde, le syndicat mixte souhaite s'appuyer sur des documents communicants rendant compte de l'action du SCoT.

Par un suivi et des échanges réguliers, les **élus du territoire** souhaitent se doter de moyens dynamiques pour suivre et, au besoin, infléchir les grandes lignes du projet, tant au regard de sa traduction qu'en termes d'actualisation des éléments de diagnostic. Ce suivi volontaire permettra par ailleurs de renseigner l'exercice réglementaire de bilan à 6 ans.

Cette démarche s'appuiera notamment sur la réalisation d'un **tableau de bord de suivi** articulé autour de plusieurs indicateurs. La liste

donnée des indicateurs dans le DOO (cf. détail p.28) exprime ainsi un socle sur lequel s'appuyer dans l'analyse à venir.

Dans la mesure où cette identification figure dans le DOO, document opposable du SCoT, et où les SCoT sont confrontés à plusieurs difficultés liées au suivi à long terme d'indicateur précis, il a été choisi de les mentionner sans volonté d'exhaustivité et sans évoquer leur source, le rythme de collecte, l'état initial de référence, les modes de calcul... L'expérience montre en effet que l'évolution des sources se pose comme une fragilité à prendre en compte à l'heure d'exprimer les indicateurs. En effet, ce type de démarche est profondément lié à la disponibilité de sources mobilisables, dont on ignore la pérennité. A titre d'exemple, les données mobilisables pour l'étude du foncier évoluent sans cesse dans leur finesse d'analyse mais en sont par là-même difficiles à pérenniser. Il s'agit donc là d'un choix volontaire, réalisé afin d'éviter tout risque contentieux lié au suivi du SCoT.

Les indicateurs seront ainsi précisés, voire complétés dès l'approbation du dossier de SCoT par le Syndicat mixte du SCoT au regard des enjeux et de l'évolution des différentes sources mobilisables. Ceux-ci pourront en outre s'appuyer sur d'autres démarches, d'autres exercices (PLUi, PLH, InterSCoT, etc.), notamment afin de faciliter les correspondances, la cohérence et les économies d'échelles qui pourraient s'opérer entre les documents et les évaluations liées.

Les **champs** qui seront **suivis** sont exposés dans le SCoT, **en dessous du volet prescriptif de chaque partie du DOO**. Cette présentation permet d'informer sur le suivi qui sera effectué mais également de mesurer l'impact potentiel des orientations, objectifs et prescriptions sur le territoire.

Les champs du suivi des effets du SCoT figurant dans le DOO :

1. Aménager harmonieusement le territoire

- Evolution démographique
- Rythme de production de logements par typologie (individuel, groupé, collectif,...) et par intercommunalité
- Répartition de la dynamique démographique et de la production de logements sur le territoire (EPCI et polarités)

- Dynamique de production de logement social (SRU) et en accession sociale
- Suivi de la production de logements adaptés aux besoins des personnes à mobilité réduite (PMR)
- Suivi de la production de logements adaptés aux besoins des gens du voyage sédentarisés
- Consommation foncière moyenne pour la production d'un logement (par typologie et EPCI)
- Suivi de la production de logements en renouvellement et en intensification
- Evolution de la vacance, des résidences secondaires et des logements occasionnels par intercommunalités
- Dotation en équipements et services par niveaux de polarités
- Evolution de la desserte en transports en commun
- Aménagements liés à l'intermodalité

2. Préserver et valoriser les ressources environnementales, patrimoine d'aujourd'hui et de demain

- Consommation d'ENAF
- Evolution de la SAU communale
- Capacités de traitement des STEP
- Conformité des systèmes d'assainissement individuels
- Evolution des secteurs faisant l'objet de mesures de protection ou d'inventaire
- Surface des zones naturelles, dont les espaces boisés classés
- Evolution de la production de GES et des indices de qualité de l'air (ATMO)
- Suivi de l'exposition de la population aux nuisances sonores (axes routiers,...)
- Logements impactés par des périmètres de plan de prévention des risques
- Evolution des temps de déplacements (migratoires, pendulaires,...)
- Evolution des parts modales dans les déplacements

3. Penser le développement économique comme outil majeur d'aménagement de l'espace

- Evolution du nombre d'étudiants dans le pôle d'enseignement supérieur
- Suivi du déploiement de la fibre optique et de la 4G
- Evolution de la SAU communale
- Evolution de l'emploi agricole
- Evolution du nombre d'exploitations
- Suivi de la requalification des zones économiques
- Suivi des ZAE en emploi, en nombre d'entreprises et en emprise foncière
- Evolution de l'emploi
- Répartition et diversité de l'offre commerciale à l'échelle communale
- Suivi de la requalification des zones commerciales

Pistes pour la mise en oeuvre

En regard des indicateurs de suivi, le DOO identifie également des mesures pour aider à la mise en œuvre des orientations et prescriptions, voire pour aller plus loin dans la connaissance de certaines thématiques (au-delà du Diagnostic). Il s'agit là de **démarches et travaux complémentaires** à la réalisation du SCoT qui pourront permettre une meilleure déclinaison concrète de ses objectifs. Les travaux ainsi identifiés trouveront pour certains leur légitimité dans un **travail partenarial**, co-construit avec d'autres acteurs du territoire.

Un exemple de formalisation d'indicateurs de suivi et de mesures d'accompagnement



Prescriptions

Sur l'ensemble du territoire

A1 / Les capacités d'accueil démographiques établies dans le PADD, soit entre 13 500 et 17 000 habitants supplémentaires potentiels d'ici 2030 (base 2011), sous-tendent la répartition territoriale suivante :

- Environ 4/5 de la croissance sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois ;
- Environ 1/5 sur le reste du territoire.

A2 / Au regard de l'augmentation de population projetée, dans le cadre d'une croissance démographique de 17 000 habitants et des besoins liés au desserrement des ménages, environ **15 500 logements seront à produire d'ici à 2030 (période 2013-2030)**. Si une évaluation, à l'échelle du SCoT, devra être menée pour vérifier la corrélation et l'équilibre entre apports démographiques et production de logements, cette prescription s'impose également aux documents d'urbanisme des communes et des EPCI qui devront inscrire ces potentiels de production de logements dans un rapport de compatibilité et les justifier au regard de leur projet urbain.

Au regard des perspectives présentées, les EPCI pourront s'inscrire dans la démarche de production de logements suivante :

- Environ 12 850 logements à créer sur la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois
- Environ 1 800 logements à créer sur la Communauté de Communes Centre Tarn
- Environ 850 logements à créer sur la Communauté de Communes des Monts d'Alban et du Villefrancois

Outil de veille et de suivi	Pistes pour la mise en oeuvre
- Evolution démographique - Rythme de production de logements par typologie (individuel, groupé, collectif,...) et par intercommunalité	- Favoriser les démarches adaptées dans les PLUi, afin de tenir compte des spécificités des territoire, notamment en zone de montagne

TABLE DES ILLUSTRATIONS

L'articulation entre les différents documents et exercices d'urbanisme.....	6
La structuration du territoire du Grand Albigeois.....	15
Les perspectives démographiques émises sur le SCoT du Grand Albigeois.....	17
La diminution de la taille des ménages	18
Les perspectives d'accueil de population 2013-2030 (Scenario « volontariste/reprise »)	19
Les trois leviers pour réduire la consommation d'espace	22
Les trois leviers pour réduire la consommation d'espace, une approche dissociée par EPCI	24
La desserte du territoire	27
La structuration du développement économique	32
Un exemple de formalisation d'indicateurs de suivi et de mesures d'accompagnement	37

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse Aire Métropolitaine

Le Belvédère – 11 bd des Récollets – 31078 TOULOUSE Cedex 4

Tél 05 62 26 86 26 – Fax 05 61 52 71 36

www.aua-toulouse.org