

Version provisoire
Nov 2023

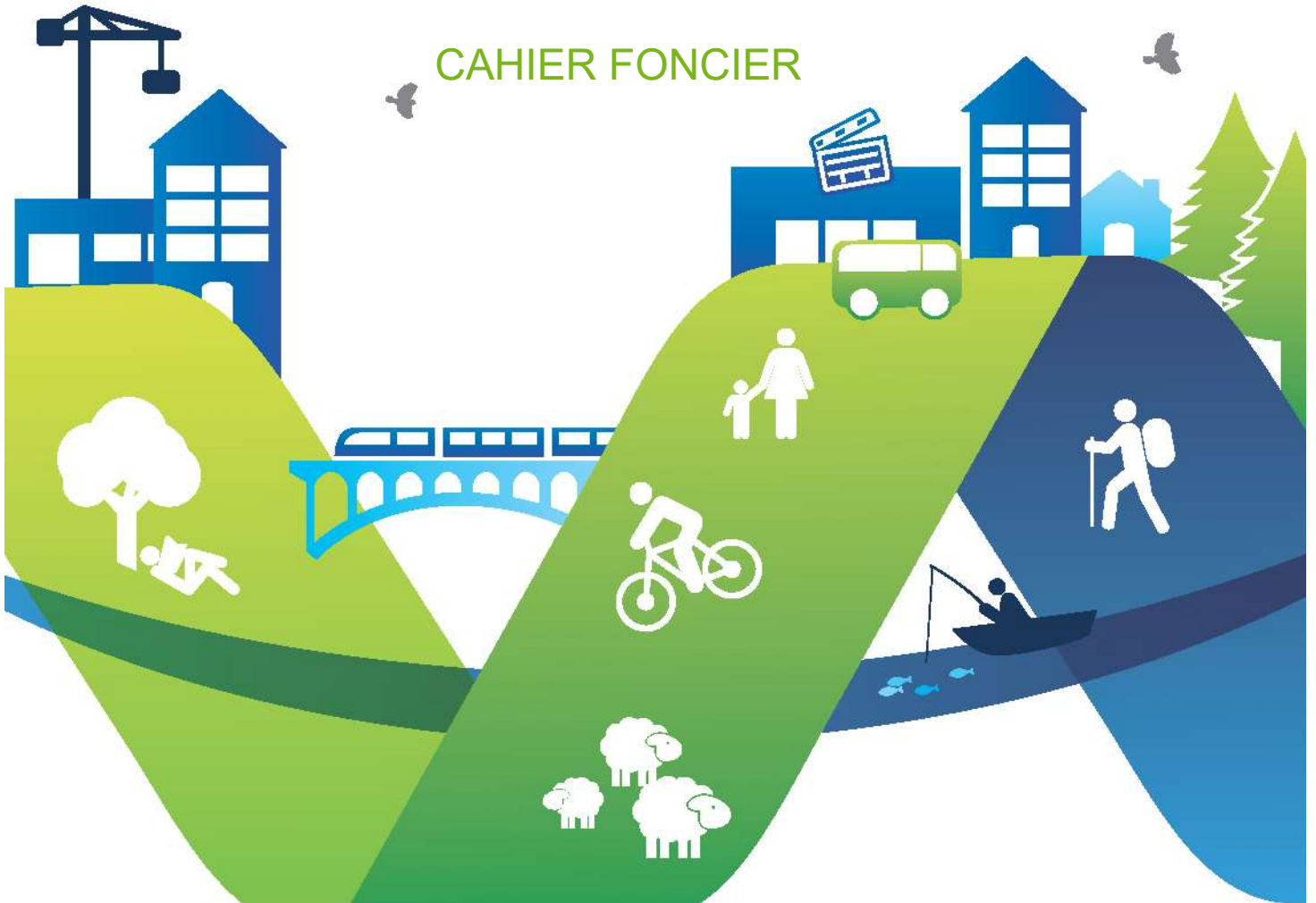
Dessignons

un avenir

qui a du sens

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

CAHIER FONCIER



SCOT

Schéma de Cohérence Territoriale

TABLE DES MATIERES

1. Introduction	3
1.1. Un impératif de préservation du foncier	3
1.2. L'OSCGE, une source robuste et multiusages	4
2. Analyse de l'occupation du sol	5
2.1. L'occupation des sols, une image du territoire en deux dimensions : couverture et usage	6
2.2. Un développement urbain récent qui tranche avec le visage historique de la Vallée de l'Ariège	10
2.3. Les lisières, zones de transition et d'interface	19
2.4. Une dynamique d'intensification amorcée et vraisemblablement amenée à se conforter	21
3. Analyse consommation d'espaces NAF et de l'artificialisation	22
3.1. Consommation d'ENAF et artificialisation : « une histoire de flux »	23
3.2. Analyse de la consommation d'espace Naturels, Agricoles et Forestiers	24
3.3. Mesure de l'artificialisation	27
4. Le marché des biens immobiliers et des terrains non bâtis	29
4.1. Un volume de ventes en hausse depuis 2015, conjoncturellement impacté en 2021...	29
4.2. Le marché des maisons dominé par l'ancien	30
4.3. Des ventes d'appartement portées exclusivement par Foix et Pamiers	32
4.4. Un tassement du marché des terrains non bâtis	33
Enjeux	34

Avec le concours technique et financier de :



1. Introduction

1.1. Un impératif de préservation du foncier

Depuis la fin des années 2000, plus de 28 000 hectares sont soustraits chaque année¹ à l'échelle nationale, aux espaces naturels et agricoles. Ce chiffre résume à lui seul, les pressions qu'exercent les développements urbains et villageois sur les espaces agro-naturels.

Face aux constats réalisés d'une consommation excessive d'espace, de nombreuses lois promulguées depuis une vingtaine d'années ont réaffirmé la nécessité d'assurer une « gestion raisonnée des ressources et de l'espace ».

Le SCoT, outil de prospective pour la mise en œuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un bassin de vie doit définir un équilibre entre développement urbain (habitat, mixte, économique, équipements, commerces...) et préservation des espaces agro-naturels, par la construction d'un projet de territoire économe en espace. Il définit les modalités de développement alternatives à la consommation d'espace et à l'étalement urbain.

La lutte contre la consommation excessive des espaces naturels et agricoles trouve ses origines au début des années 1980, dans les premières lois de décentralisation. La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages de 2016 a inscrit l'objectif de réduire à zéro, la perte nette de biodiversité. Le Plan biodiversité du 4 juillet 2018 vise ainsi à renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée. Dans ce cadre, l'objectif de « zéro artificialisation nette » est apparu pour la première fois.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie 2040, adopté le 30 juin 2021 par la Région Occitanie, définit dès lors un objectif de neutralité foncière à l'échelle régionale à l'horizon 2040 ainsi qu'une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols par l'optimisation des potentiels au sein des espaces urbanisés (reconquête des friches urbaines, comblement des dents creuses, résorption de la vacance des logements, réinvestissement du bâti existant...). Véritable document de planification régionale, il s'appliquera aux documents de rang « inférieur », qui devront être compatibles avec ses orientations.

La loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, porte un objectif de division par deux du rythme de consommation d'espaces entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente, et d'atteinte d'un point de neutralité de l'artificialisation foncière à horizon 2050 (doctrine Zéro Artificialisation Nette – appelée communément ZAN).

La lutte contre l'artificialisation des sols devient désormais l'un des objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme (article L.101-2 du code de l'urbanisme).

Le processus d'artificialisation nette des sols est défini dans l'article L.101-2-1 du code de l'urbanisme, comme la différence entre l'artificialisation et la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée. Pour effectuer ces mesures, à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, un décret précise dans une nomenclature en huit

¹ Source : CEREMA, Portail de l'artificialisation des sols, 2009-2018

postes de légende, les catégories de surfaces qui seront appréciées eu égard à l'occupation des sols observée et indépendamment des limites parcellaires.

Bien que cette nomenclature ne s'applique pas avant 2031, l'observation ne portant jusqu'à cette date que sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (cf. chapitre suivant), cette nomenclature a été utilisée pour définir le contenu de ce cahier Foncier.

1.2. L'OSCGE, une source robuste et multiusages

Un important panel de sources, est mis à disposition pour apprécier l'occupation des sols et suivre ses évolutions. Pour autant, cette observation sur le SCoT de la Vallée de l'Ariège s'appuie sur une analyse des données de l'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) issues de photographies aériennes produites par l'Institut Géographique National (IGN).

L'OCS GE IGN est utilisée historiquement sur l'ancienne région Midi-Pyrénées (8 départements). Cette dernière fut en effet région-pilote pour le développement de cet outil d'observation en 2015.

En outre, cette base de données cartographique vectorielle, est depuis 2022 en cours de développement à l'échelle nationale et doit devenir, d'ici à 2024, le référentiel constituant le socle national pour l'élaboration des indicateurs de suivi en matière d'artificialisation, tel que voulu par le législateur dans les documents d'urbanisme (cf. Portail national de l'artificialisation des sols). Les données seront réactualisées tous les trois ans pour un suivi régulier de l'ensemble du territoire métropolitain et des départements d'outre-mer.

Conscient de l'intérêt de cette donnée, le SCoT de la Vallée de l'Ariège a prévu en 2024 d'acquérir et de s'appuyer sur quatre millésimes d'OCS Ge (2011, 2013, 2019 et 2022) pour effectuer l'analyse de l'occupation du sol et de la consommation d'espace et de l'artificialisation. A noter que le millésime 2022 sera mis en production à l'automne 2023.

Contrairement à la génération actuelle d'OCS GE, la future fait appel à des procédés d'intelligence artificielle.

Ainsi, l'emploi de l'OCS GE apparaît à ce jour opportun au vu de son déploiement au niveau national et de son utilisation dans le cadre du suivi de l'artificialisation. Homogène à l'échelle du territoire, cette donnée, même ancienne, par la finesse des informations délivrées, permet de dresser un état des lieux, un « T0 » pour de futures observations.

2. Analyse de l'occupation du sol

La prise en compte de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers n'a cessé de s'accroître pour devenir un objectif prioritaire des dernières lois en matière d'urbanisme.

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages de 2016 a inscrit l'objectif de réduire à zéro la perte nette de biodiversité. Le Plan biodiversité du 4 juillet 2018 vise ainsi à renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et à mobiliser des leviers pour la restaurer lorsqu'elle est dégradée. Dans ce cadre, l'objectif de « **zéro artificialisation nette** » est apparu pour la première fois.

L'instruction du Gouvernement du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace poursuit le même objectif et appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives prises en la matière et mobiliser les acteurs locaux.

Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie 2040**, arrêté en Assemblée plénière du 19 décembre 2019, définit dès lors un objectif de neutralité foncière à l'échelle régionale à l'horizon 2040 ainsi qu'une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols par l'optimisation des potentiels au sein des espaces urbanisés (reconquête des friches urbaines, comblement des dents creuses, résorption de la vacance des logements, réinvestissement du bâti existant...). Véritable document de planification régionale, il s'appliquera aux documents de rang « inférieur », qui devront être compatibles avec ses orientations.

La loi Climat et Résilience, promulguée en août 2021, indique un objectif de **division par deux du rythme d'artificialisation des sols sur les dix années suivant la promulgation de la loi** par rapport à la décennie antérieure. Une déclinaison de cet objectif est par ailleurs envisagée via les documents de planification régionaux mais aussi via les documents communaux et intercommunaux.

Le **20 juillet 2023**, une loi a été promulguée afin de faciliter la mise en œuvre de ces objectifs et de renforcer l'accompagnement des élus locaux. Celle-ci a notamment instauré un **forfait national** de 12 500 hectares pour les projets d'envergure nationale ou européenne (projets industriels d'intérêt majeur, construction de lignes à grande vitesse, de prisons, futurs réacteurs nucléaires ...) pour l'ensemble du pays, dont "10 000 hectares sont mutualisés entre les régions couvertes par un SRADDET au prorata de leur enveloppe d'artificialisation définie au titre de la période 2021-2031". Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme viendra préciser cette répartition. Également, afin d'accompagner les communes déjà économes en consommation de l'espace dans la réalisation des projets envisagés avant la promulgation de ces lois, a été créé "**garantie communale**" d'un hectare au profit de toutes les communes, sans condition de densité, à condition d'être couvertes par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Ce droit à construire pourra être mutualisé à l'échelle intercommunale.

Le SCoT de la Vallée de l'Ariège doit ainsi définir un équilibre entre développement urbain (habitat, mixte, économique, équipements, commerces...) et préservation de ces espaces par la construction d'un projet de territoire économe en espace en définissant des modalités de développement alternatives à la consommation d'espace et à l'étalement urbain.

2.1. L'occupation des sols, une image du territoire en deux dimensions : couverture et usage

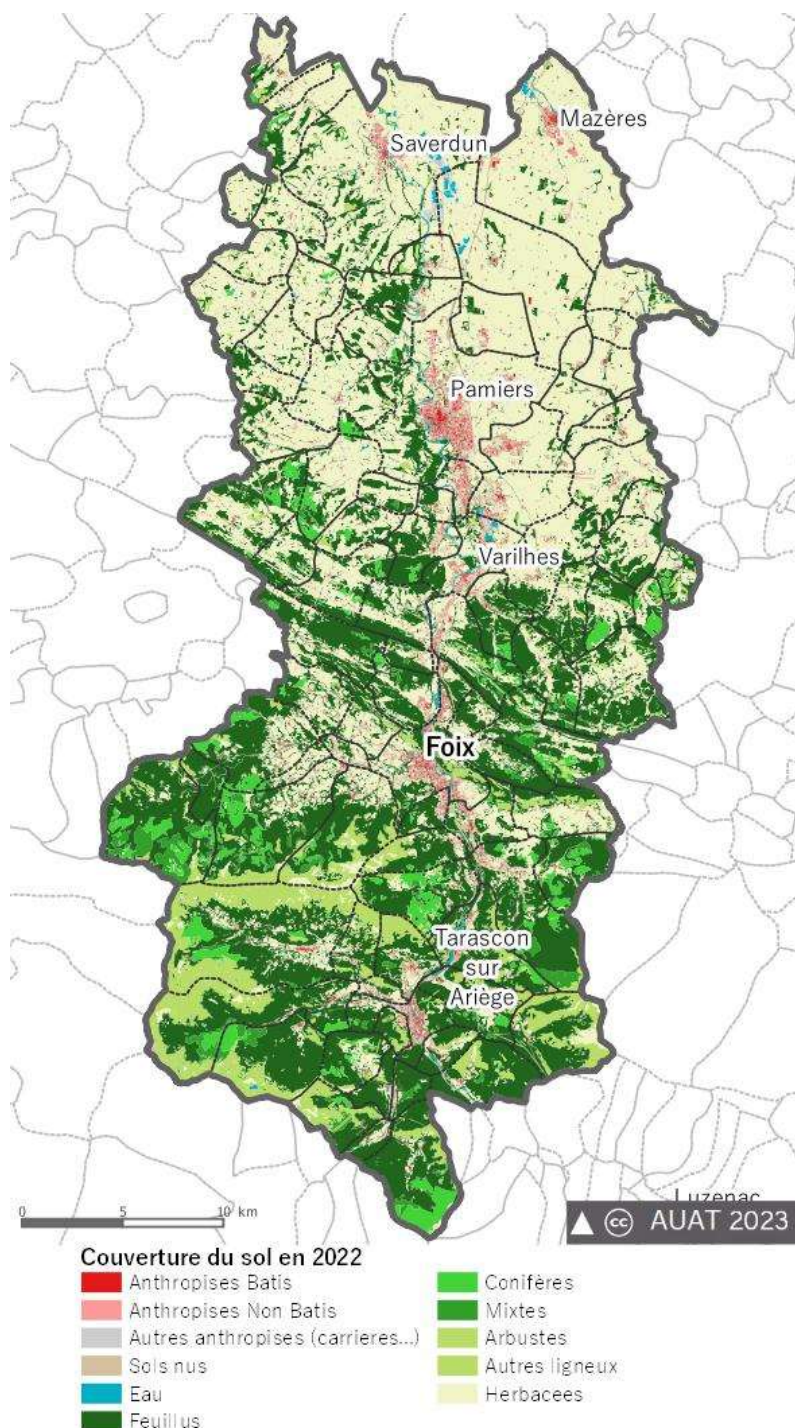
L'analyse de l'occupation des sols, étape majeure dans la connaissance du territoire, fait référence à un portrait établi à un instant « T ».

Cette observation sur la Vallée de l'Ariège, s'appuie sur une analyse des données de l'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) produites en 2023 (millésime 2022).

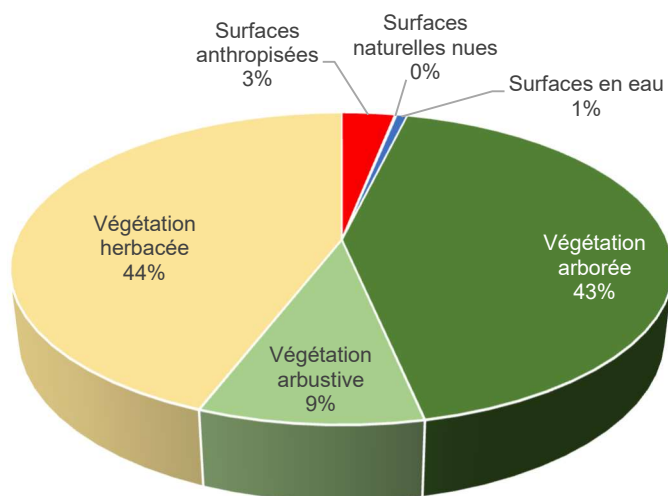
(La couverture du sol en 2022

La connaissance établie avec l'appui de l'OCS GE permet notamment la caractérisation du territoire en une dizaine de classes de couverture du sol qu'il est possible de regrouper en 6 grands types : surfaces anthropisées (bâties, imperméables non bâties...), surfaces naturelles (sols nus, eau), Végétation ligneuse (arborée et arbustive), végétation non ligneuse (herbacées...).

CARTE SCoT de la Vallée de l'Ariège : Couverture du sol en 2022
Source : aua/T, OCS GE IGN 2023



*Répartition des 6 grands types de couverture du sol sur le SCoT de la Vallée de l'Ariège -
Source : aua/T, OCS GE IGN 2023*



Couverture du sol sur le SCoT et les 3 EPCI, en ha

Sources : OCS GE 2023, aua/T 2023

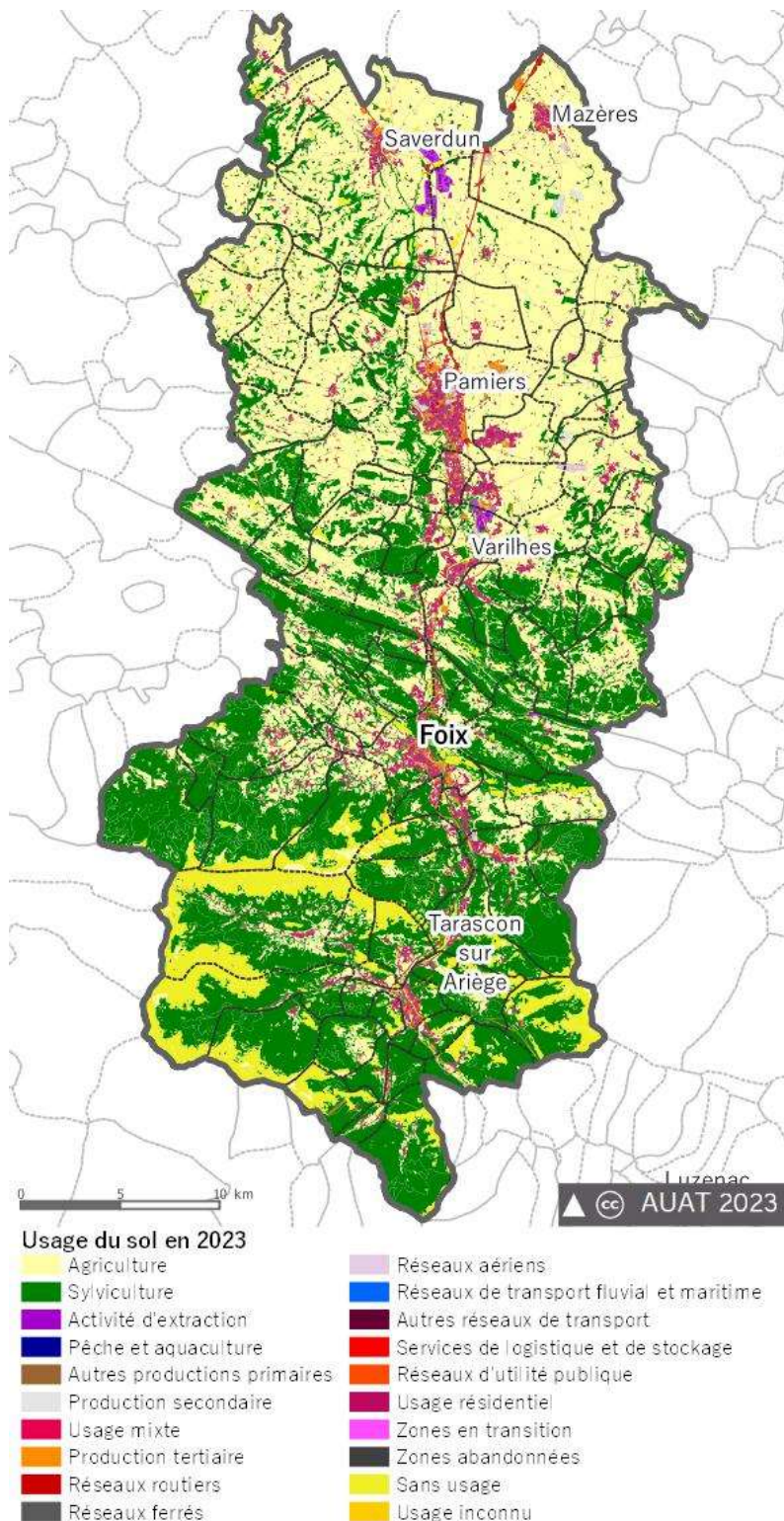
	Surfaces anthropisées	Surfaces naturelles nues	Surfaces en eau	Végétation arborée	Végétation arbustive	Végétation herbacée	Total
Communauté de communes Porte D'Ariège Pyrénées	1698	5	394	7260	728	31774	41860
Communauté d'Agglomération Foix Varilhes	1242	11	168	26165	3332	13837	44756
Communauté de communes du Pays de Tarascon	422	91	113	13284	6005	2419	48031
SCoT de la Vallée de l'Ariège	3362	107	675	46708	10066	48031	108950
% SCoT de la Vallée de l'Ariège	3%	0%	1%	43%	9%	44%	100 %

Le territoire de la Vallée de l'Ariège est peu anthropisé, proposant ainsi de nombreux espaces naturels ou agricoles, 43% du territoire est arboré, 44% est herbacé et 9% est arbustif, contre seulement 3% anthropisé. La cartographie localisant ces espaces fait apparaître clairement les espaces urbains localisés le long de la route nationale, et de la rivière de l'Ariège, ainsi que la différence entre le nord et le sud du territoire, marqués par la plaine et la montagne.

(L'usage du sol en 2022

L'OCS GE permet aussi d'observer l'usage du sol, selon 7 à 20 types d'usage. La sylviculture (ou les grands massifs boisés) représente ainsi **42%** du territoire, l'agriculture **41%**, les activités secondaires ou tertiaires (activités économiques, bureaux, équipements...), l'usage résidentiel ou mixte **5%** (logements), **1%**, les réseaux de transports et d'utilité publique ou logistique **1%**, et les autres usages (chantier, zones abandonnées, sans usages) **10%**.

CARTE SCoT de la Vallée de l'Ariège : Usage du sol en 2022
 Source : aua/T, OCS GE IGN 2023

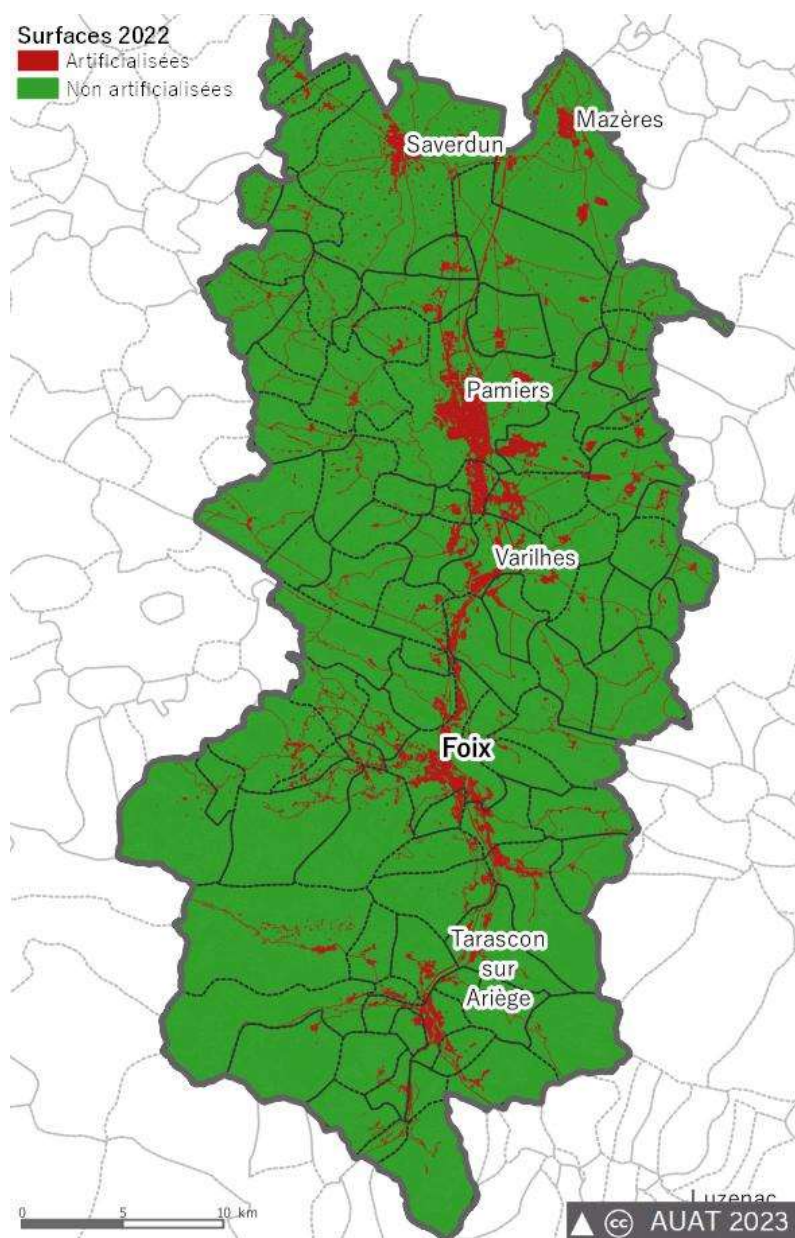


(*Les surfaces artificialisées et non artificialisées : un croisement entre les deux dimensions couverture et usage*

La nomenclature issue des derniers décrets d'application de la Loi Climat & Résilience (décret d'avril 2022 et projet de décret modificatif de juin 2023) définit une matrice de croisement des deux dimensions de l'OCS GE pour caractériser le territoire en 2 catégories de surfaces :

- **Les surfaces artificialisées** qui comprennent toutes les objets représentés dans l'OCS GE inférieurs à 2500m² et les surfaces bâties, imperméables non bâties, partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés mais aussi les surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique dont les sols sont couverts par une végétation herbacée et les surfaces en chantier ou en état d'abandon.
- **Les surfaces non artificialisées** qui comprennent les surfaces supérieures à 2500m² définies comme naturelles (sols nus, eau), arables ou végétalisées à usage de culture (agriculture), végétalisées à usage de sylviculture, ou encore végétalisées contribuant à un état naturel et autres.

CARTE SCoT de la Vallée de l'Ariège : Surfaces artificialisées et non artificialisées en 2022 Source : aua/T, OCS GE IGN 2023



Surfaces artificialisées et non artificialisées sur le SCoT et les 3 EPCI, en ha

Sources : OCS GE 2023, aua/T 2023

	Surfaces artificialisées	Surfaces non artificialisées	Total
Communauté de communes Porte D'Ariège Pyrénées	3942	37918	41860
Communauté d'Agglomération Foix Varilhes	2968	41789	44756
Communauté de communes du Pays de Tarascon	915	21420	22335
SCoT de la Vallée de l'Ariège	7824	101126	108950
% SCoT de la Vallée de l'Ariège	7%	93%	100%

Les données issues de ces deux catégories mettent en avant l'importante urbanisation le long de la route nationale sur les territoires des 3 EPCI, créant ainsi une colonne vertébrale urbaine. Cependant, sur le territoire de la CCPAP, l'effet de pôle se fait d'avantage ressentir avec notamment, au-delà de Pamiers, les communes de Saverdun et Mazères, situés à proximité immédiate de la métropole toulousaine. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération et du Pays de Tarascon, au-delà de cette colonne vertébrale, l'urbanisation permet de deviner le relief des vallées, et s'accroît à proximité des limites sud du territoire. Enfin, à l'échelle de la Vallée de l'Ariège, sont visibles des continuités urbaines, constituant un maillage reliant l'ensemble du territoire, cela correspond à la périurbanisation et au mitage.

2.2. Un développement urbain récent qui tranche avec le visage historique de la Vallée de l'Ariège

L'attractivité du territoire et la périurbanisation ont été ces dernières décennies les ressorts du fort développement urbain de la Vallée.

Les dynamiques constructives qui en résultent, notamment au Nord du territoire et au cœur de la vallée urbaine, ont conduit à une distorsion des tissus urbains, caractérisée par un rapport entre espace consommé et logements construits moins efficace que les structures des centres anciens.

S'en est suivi une banalisation des paysages, où les nouveaux quartiers d'habitats et économiques souffrent d'un manque d'identité et impactent l'interface entre espaces bâtis et espaces non bâtis (franges agricoles et naturelles). Les formes urbaines développées sont standardisées, souvent d'une architecture contrastant fortement avec les formes urbaines historiques et patrimoniales propres à l'Ariège.

Toutefois, ce phénomène s'est traduit de façon contrastée entre les espaces de plaine, de coteaux et les territoires au profil montagnard, et les contraintes inhérentes à ces milieux.

(Un développement urbain marqué par les spécificités du territoire

L'organisation spatiale du tissu urbain et sa morphologie actuelles résultent de l'implantation historique des agglomérations, villages et hameaux mais aussi et surtout des particularités physiques du territoire (géologie, reliefs, climat, réseaux hydrauliques, etc.) et porte aujourd'hui l'identité des territoires.

Dans le cas de la Vallée de l'Ariège, cette urbanisation s'est principalement effectuée le long de l'Ariège et dans une moindre mesure dans les vallées de la Bargaillière et du Tarasconnais.

En effet, le territoire de la Vallée d'Ariège connaît un développement urbain important depuis les années 2000. Ce développement urbain s'est organisé dans **les plaines ou en fond de vallées**, où le relief est le moins contraignant pour les constructions et la topographie propice au développement. Il est caractérisé par des formes urbaines très majoritairement pavillonnaires en lotissement.

On observe ainsi aujourd'hui une urbanisation diffuse au nord de la Vallée, faite de centres et bourgs anciens et de récents développements extensifs pavillonnaires. Ce phénomène de développement urbain contemporain se retrouve en particulier sur les pôles urbains de la plaine de l'Ariège (Mazères, Saverdun, Pamiers et sa première couronne) ainsi qu'en périphérie de Foix, de Tarascon le long de l'épine dorsale constituée de la RN20 / voie ferrée : un continuum urbain et périurbain s'est donc formé, où ne subsistent que de rares espaces non urbanisés.

Un fort mitage des espaces périphériques aux pôles complète ce tableau de l'urbanisation. La campagne est ainsi constellée de hameaux plus ou moins anciens, et parfois nouveaux, qui se sont confortés et s'éparpillent sur l'ensemble du territoire.

En progressant vers le Sud, cette morphologie change. Les contraintes topologiques s'affirment et l'urbanisation s'est développée où les zones les moins pentues lui en laissaient l'occasion. Les vallées, plus encaissées, ont ainsi pris une coloration plus urbaine. Il en résulte une urbanisation de mitage qui s'organise en chapelets, le long des axes routiers principaux, allant jusqu'à rejoindre plus villages historiques et à former des conurbations plus ou moins lâches.

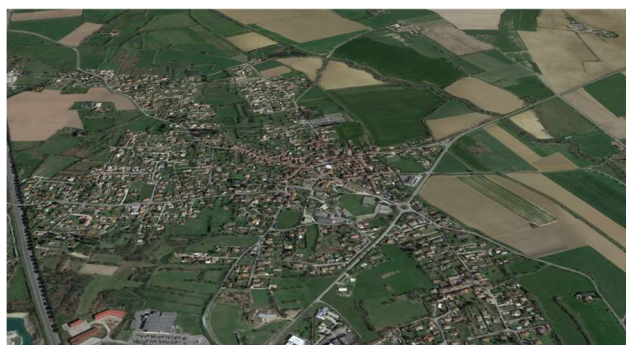
En définitive, au Nord comme au Sud, le territoire se caractérise par une grande dispersion du bâti, ce qui déstructure les formes villageoises, détériore les paysages, altère l'espace agricole et allonge les distances entre lieu d'habitat et lieu de vie sociale (commerce, équipement, espace public...).

Nord et Sud se distinguent pourtant par la diversité de leurs typologies d'espaces urbains. Il résulte notamment de ce constat une variété des formes bâties, des paysages, mais également des modes de vie pour les habitants, de leurs pratiques d'achat, de mobilité ou encore de loisirs.

(Une périurbanisation récente aux multiples visages

De nouveaux quartiers périphériques

La périurbanisation s'effectue d'abord à proximité des lieux d'emplois, mais dans une logique extensive. Selon les communes et leur évolution démographique, le développement urbain n'a pas pris la même ampleur. Les communes les plus attractives, autrement dit le long de la



Verniolle et Saverdun, deux communes de la plaine au fort développement périurbain

RN20, comme les communes de Mazères, Saverdun, Pamiers, Varilhes, Verniolle, Saint Jean de Verges, ou encore Montgailhard ont connu un fort développement urbain. Il conduit à la constitution de nouveaux quartiers extérieurs aux enveloppes urbaines historiques des villes. Dans presque toutes ces communes s'opposent deux visages du tissu urbain à vocation résidentielle : le centre historique, dense et compact, et les périphéries plus récentes, au tissu plus lâche. Ce constat est particulièrement visible au nord du territoire, en plaine. Le desserrement entre le centre bourg et les extensions y est le plus notable sur le territoire.

Si les quartiers d'habitat individuel peuvent y être réalisés sans être organisés par une opération groupée, les extensions urbaines se font souvent par le biais d'une opération de lotissement (opération d'habitat individuel groupé), qui organise à partir d'une trame viaire plus ou moins lisible et connecté au tissu urbain existant, l'urbanisation d'une vaste parcelle découpée en lots.

La trame viaire très complexe et non évolutive, c'est-à-dire difficilement connectable au réseau existant, accentue les problèmes urbains. Ce type d'urbanisation en tache d'huile se double d'une très grande homogénéité du bâti. La rue est réduite à sa plus simple expression

d'espace de circulation et de desserte. Les espaces publics (places et autres lieux de rencontre, liaisons douces, espaces végétalisés) sont rares voire absents.

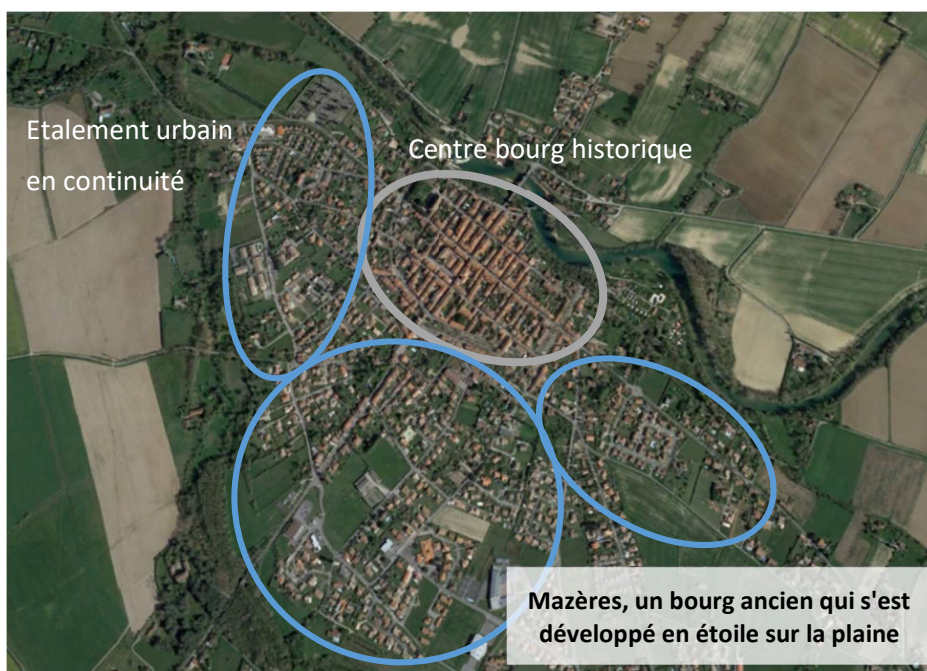


Un lotissement sur la commune de Mazères

Les lotissements fonctionnent de manière autonome sur une grande parcelle, parfois en déconnexion totale du village.

En accueillant des personnes aux profils générationnels et sociaux relativement similaires, ces espaces se heurtent, à plus long terme, à la question de leur pérennité par des problématiques de vieillissement par vague, et donc de perte de population, de déplacements, d'accès aux équipements et surtout de mutabilité du foncier et du bâti.

Ces quartiers d'habitat occupent fréquemment plus d'espace urbanisé que le village historique, rallongeant les distances par bons successifs entre les opérations ponctuelles. Certains « quartiers » se retrouvent complètement déconnectés du village, créant parfois une nouvelle centralité

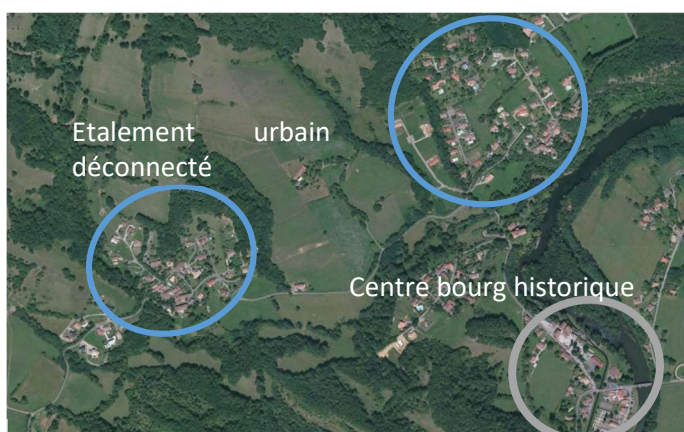


qui pourra concurrencer un centre-bourg en difficulté.

Parfois, enfin, des opérations récentes de maisons mitoyennes et d'habitats collectifs confortent la densité, permettent des alignements sur rues, offrent des possibilités d'installation pour des activités de services et commerciales, encouragent la diversité architecturale. Des espaces publics peuvent émerger et ainsi permettre d'articuler l'opération avec les autres quartiers.

Dans les petites communes, des bourgs et hameaux étendus

En lien avec l'historique structuration agricole du territoire, les bourgs de petite taille et hameaux isolés et éparpillés, sont nombreux. Malgré leur éloignement géographique des lieux d'emploi, de consommation, etc., voire leur isolement, ces entités sont aussi transformées par la périurbanisation. Comme dans les communes importantes, la construction neuve y est devenue plus forte voire a conduit à l'émergence de quartiers entiers, parfois en totale déconnexion du tissu ancien, pour venir se greffer en continuité du centre de la commune adjacente ou le long d'un axe routier important, par exemple.



Bourg et extensions déconnectés à Crampagna

Cet étalement a un impact paysager direct, car au cœur d'un espace préservé, un simple pavillon peut constituer une véritable verrue dans le paysage.

Des linéaires urbanisés le long des routes

Il arrive que l'urbanisation se développe en dehors de tout cadre organisé, de proche en proche, au gré des opportunités foncières. La construction individuelle de pavillons s'étale alors le long des voiries. En cas d'accumulation d'opérations non structurées, il peut résulter, à terme, un urbanisme pouvant amplifier les problèmes urbains, notamment concernant la desserte par les réseaux.



Entre Rabat les trois seigneurs et Surba, un continuum urbain linéaire

On compte ainsi de nombreuses variétés d'extensions urbaines. Ces nouvelles typologies bâties, souvent pavillonnaires, viennent modifier la lisibilité et la cohérence des organisations anciennes des bourgs avec des formes urbaines étalées, moins denses. Les zones

pavillonnaires offrent un paysage très uniforme, caractère que renforcent les formes architecturales, la trame géométrique des quartiers, souvent étrangère à ceux des tissus environnants. Nombre de ces opérations n'ont également pas pris en compte le relief ou les perspectives sur l'environnement. Cette forme d'habitat a banalisé les paysages et changé la morphologie des communes.

(*Un fort développement à vocation économique*

Au cours du temps, les zones d'activités économiques et commerciales, voire certains équipements majeurs se sont installés en périphérie des communes, sur des espaces agricoles de grandes superficies.

Si la distribution géographique des zones dédiées à l'économie échappe en partie aux logiques périurbaines, elles restent conçues dans une logique extensive fortement consommatrice d'espace. En matière de localisation, l'accessibilité et l'espace prévalent. Les zones récentes majeures se sont ainsi implantées en chapelet le long de l'axe majeur du territoire au rythme des échangeurs le long de la dorsale autoroutière. Seules les zones plus anciennes, les zones accueillant des activités de proximité (artisanales notamment) ou des activités aux besoins spécifiques (comme Etienne Lacroix à Mazères) échappent à cette logique.

Il en résulte une juxtaposition d'activités qui gagnerait à bénéficier d'une réflexion d'ensemble plus poussée notamment afin d'avoir une approche foncière plus rationnelle et une forme plus qualitative, même s'il faut souligner que les zones récentes intègrent en partie, ces dimensions.

De très fortes disparités existent d'un territoire à un autre. En effet, les typologies d'emploi ont des formes urbaines associées très variées, et donc une consommation d'espace qui diffère fortement. L'attractivité économique d'un territoire n'est donc pas le seul facteur de consommation d'espace, la typologie du tissu économique entre aussi en compte. Ainsi, par exemple, les activités artisanales, commerciales et logistiques, qui se sont implantées au cours des dix dernières années nécessitent en effet de grandes emprises foncières (entrepôts, espaces de stockage, espaces de vente) pour peu d'emplois créés par rapport aux activités tertiaires.

Les formes urbaines des tissus économiques ont cependant évolué au cours du temps, consommant de moins en moins d'espace. Les zones économiques comme celle de Peysales datant des années 1970-1980, présentent ainsi des formes urbaines davantage consommatrices d'espace (bâtiments de plain-pied ou R+1 avec parkings extérieurs) que certaines opérations plus récentes. Ces zones gagneraient à faire l'objet aujourd'hui d'études d'aménagement et de requalification.

Les zones d'activités sont trop souvent conçues comme des éléments « à part », dissociés de l'environnement urbain (ou rural) qui les entoure, produisant un paysage déprécié et standardisé. Elles sont caractérisées par l'hétérogénéité des formes, des volumes, des matériaux utilisés (béton, verre, métal, aluminium), qui accentue souvent les ruptures avec leur environnement. Les vues offertes ont un impact fort sur le paysage. C'est le fait de



Le parc économique et commercial de Delta Sud

l'emprise très conséquente de ces zones. C'est aussi le fait d'une implantation très linéaire associée aux axes de communication ; contribuant à créer des entrées de villes anarchiques, déqualifiées (absence de conception paysagère, espace de stationnement et délaissés fonciers entièrement imperméabilisés, foisonnement de panneaux signalétiques et publicitaires).

Fréquemment peu soignées, les zones d'activités s'inscrivent dans un paysage urbain assez dégradé de périurbanité. Très visibles, elles ont un impact paysager direct, que ce soit en entrée de villes, ou le long des axes routiers. Aussi, elles gagneraient à être requalifiées, leur piètre qualité urbaine nuisant à leur attractivité.

(Le cas particulier des gravières

Les gravières sont majoritairement localisées dans le nord du territoire, en plaine, le long de la rivière Ariège.

Du fait de l'ampleur des surfaces concernées (et de l'extension progressive des zones cibles : 150 hectares exploités, sur l'emprise de la photographie ci-dessous) et des aménagements associés, ces activités ont des effets conséquents sur le territoire. Les paysages qui en résultent sont perçus négativement par les populations riveraines et visiteurs. Par ailleurs, du fait de leurs extensions progressives et de l'extension urbaine, ces espaces se retrouvent intriqués avec les espaces urbanisés.

Outre les risques et nuisances qu'elles représentent (modification à l'écoulement des crues, débordement de nappe, altération du potentiel régulateur des zones humides naturelles dégradation des routes dû au passage de poids lourds), outre le peu d'emploi générés par cette activité, outre l'impact sur la réduction des surfaces agricoles, elles revêtent donc un enjeu paysager fort, concernant notamment leur remise en état après exploitation.



2000-2005



2006-2010



Aujourd'hui

L'extension progressive des gravières entre Montaut et Saverdun

(L'offre commerciale, autre cas particulier

Les centres-bourgs et centres-villes constituent des lieux d'accès privilégiés aux commerces et aux services du quotidien telles les boulangeries, les salons de coiffure, les restaurants, les assurances ou les banques. Ils participent à la vitalité économique des villes et favorisent le lien social. Ce commerce de proximité est pourtant confronté au développement de vastes zones commerciales s'étant développées à la périphérie des villes, bénéficiant d'une très bonne accessibilité, d'une offre foncière abondante avec un cout avantageux.



La centralité commerciale de Pamiers

Par ailleurs, depuis une vingtaine d'année, ont fleuri le long des axes de desserte locale des villes et villages des ensembles commerciaux de moindre rayonnement mais qui répondent à des pratiques de consommation nouvelles. Etablis entre les lieux d'habitation, de scolarisation, d'emploi, au contact direct des routes départementales notamment, ces « espaces commerciaux intermédiaires » posent question en ce qu'ils nuisent à la vitalité du commerce de centralité et y alimentent donc la vacance commerciale, génèrent de l'étalement urbain et favorisent l'usage de la voiture particulière.



Espace commercial intermédiaire à Saint Paul de Jarrat, en bordure de la D117

(Retour sur l'implantation d'un équipement structurant, le CHIVA

Parmi les équipements du territoire, le cas du Centre Hospitalier Intercommunal du Val d'Ariège (CHIVA) est emblématique en matière d'aménagement du territoire.

En effet, entre Foix et Pamiers, sur la commune de Saint Jean de Verges, le CHIVA est né de la fusion des hôpitaux de Foix et Pamiers. 1er Pôle d'emplois du Département de l'Ariège, il s'agit d'un équipement structurant nécessaire au territoire (modernisation et proximité de l'offre de soin). Grâce à cet équipement, les habitants du territoire sont en effet à moins d'une heure des principaux services d'urgence.

Pour autant, son implantation est clairement discutable au regard des enjeux de consommation foncière, de mobilité, de préservation de la trame verte et bleue.... En effet, le CHIVA a consommé à lui seul 7,5 hectares, auxquels il faut rajouter les voiries de desserte, sans accroche à une quelconque urbanisation attenante, sur une zone agricole à fort enjeux (zone humide avérée). Sa localisation excentrée a complexifié sa desserte (réseau aggroBus, demain une piste cyclable) pourtant nécessaire, vu son niveau de rayonnement et les flux qu'il génère. Enfin, il a généré des friches aux emplacements initiaux de l'offre hospitalière qu'il supplante, même si ces bâtiments (devenus bâtiment économique, maison des services publics, futur EHPAD) ont pu bénéficier d'un changement de destination.



Le CHIVA, équipement structurant sur la commune de Saint Jean de Verges

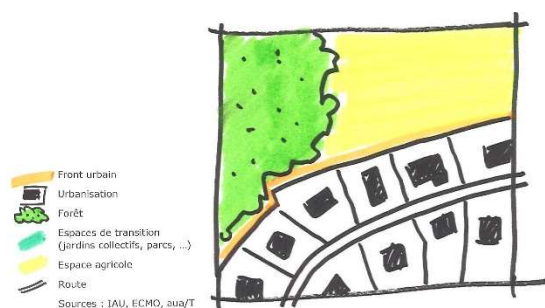
2.3. Les lisières, zones de transition et d'interface

En 50 ans, les paysages urbains ont profondément changé. Les constructions contemporaines s'inscrivent en rupture avec les formes bâties traditionnelles, brouillant ainsi la perception et la compréhension des paysages urbains. Tout oppose « ancien » et « nouveau » bâti : couleurs, matériaux, végétation, implantation sur la parcelle... Ces espaces bâtis (résidentiels et économiques) côtoient par ailleurs les espaces agricoles et naturels, le plus souvent sans transition paysagère.

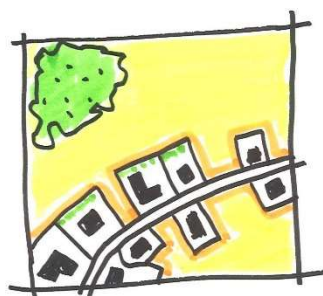
Plusieurs paysages se caractérisent par une confrontation entre divers modes d'occupation du sol : des exploitations agricoles, face à un développement du bâti en construction, et des industries qui se retrouvent « phagocytées » dans le tissu urbain en expansion.

De nombreuses limites urbaines sont ainsi fluctuantes au gré des extensions urbaines et rarement pensées, pouvant occasionner des conflits d'usage.

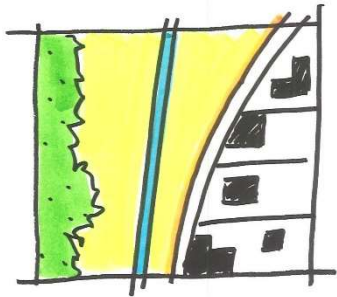
Ainsi, ces liens sont encore rarement pensés et conçus en conséquence. Ils sont alors « lignes de front », « limites », « lisières », qui doivent contenir l'urbain tout en protégeant le « non urbain ».



Limite urbaine nette, sans accès aux espaces ouverts ou forestiers (fonds de jardins, de parcelles d'activités, sans traitement qualitatif) – Exemple sur Vernajoul



Front très découpé, bâti isolé, contact important avec les espaces ouverts mais sans accès, risque de fragilisation de l'activité agricole – Exemple sur Saverdun

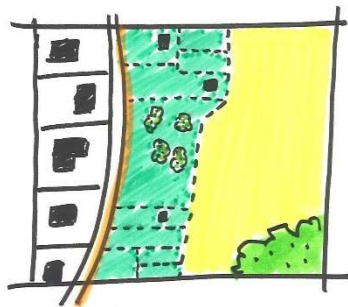


Limite urbaine constituée par un élément linéaire infranchissable, sans accès aux espaces ouverts – Exemples sur Saint Jean de Verges (Ariège et voie ferrée) et Surba (topographie)

Des projets plus qualitatifs ont néanmoins porté une attention sur cette ligne de contact, étroite ou plus épaisse, qui fait alors transition entre espaces urbanisés et espaces ouverts. Porteuse d'une ou plusieurs fonctions récréatives, environnementales, paysagères..., cette zone de transition, plus ou moins aménagée, permet des échanges d'un espace à l'autre, dans un registre de valeurs plus collectif.

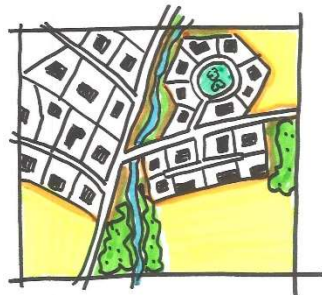


Limite urbaine constituée par une lisière accessible, perméable en termes physiques et paysagers aux espaces ouverts – Exemple sur Rieux de Pelleport



Transition constituée par des espaces urbains ouverts, contacts multiples avec les espaces ouverts – Exemple sur Foix

Enfin, intégrée dans le projet d'aménagement, la zone d'interface intègre les réalités du relief, de la végétation, et articule qualité de l'espace (vues, paysages, lisibilité...) et qualité fonctionnelle (accessibilité, fonctions, usages...). Il s'agit d'un secteur accessible, perméable, qui vise les interactions et les valorisations réciproques entre espaces urbanisés et espaces ouverts, favorables à divers usages.



Interface par interpénétration des espaces (connexion entre espaces ouverts et réseau des espaces verts urbains, continuité et accessibilité maintenues) - Exemple sur Arignac

Pour aller + loin

Le plan de Paysage du Parc Naturel Régional des Pyrénées Ariégeoises a défini des objectifs d'intégration paysagère des secteurs résidentiels au regard des logiques de franges, par exemple concernant le déploiement des énergies solaires, notamment via son « Focus thématique 1 »

De la même façon, le CAUE de l'Ariège a réalisé un « Guide de recommandations vers un urbanisme rural en Ariège » qui identifie huit enjeux pour un urbanisme durable ainsi que les outils de traduction (réglementaire et opérationnelle) concourant à leur mise en œuvre.

2.4. Une dynamique d'intensification amorcée et vraisemblablement amenée à se conforter

L'intensification urbaine recouvre l'ensemble des processus de mutations urbaines à l'œuvre dans le tissu urbain et concourant à une augmentation de la densité de ce tissu (mobilisation des fonds de parcelles, comblement de dents creuses, division parcellaire, extension ou surélévation de bâti, renouvellement urbain, changement d'usage...). Elle est liée à l'évolution des règles de constructibilité sur un territoire (en lien avec les documents d'urbanisme locaux), à un remaniement de l'espace public ou encore à une valorisation des marchés immobiliers qui poussent à des optimisations foncières. L'intensification urbaine permet ainsi de limiter les phénomènes d'extensions urbaines, au-delà des tissus déjà constitués, entraînant le « grignotage » d'espaces agro-naturels et de remodeler les espaces publics, concevoir de nouvelles centralités et de doter le territoire d'un patrimoine bâti renouvelé.

Au sein de la vallée l'Ariège, ce phénomène s'exprime davantage par de la division parcellaire ou du comblement de dents creuses. Pour autant, il existe aussi des démarches partenariales de mobilisation foncière, réhabilitation voire rénovation de bâtiments conduites par la puissance publique, dans une logique de résorption de la vacance, de valorisation du patrimoine bâti historique, etc., plus particulièrement dans les territoires cibles des périmètres ORT ? Petites Villes de Demain, Action Cœur de Ville.

Au vu de la raréfaction du foncier en extension urbaine, ces opérations devraient devenir plus courantes, voire se traduire par du regroupement parcellaire et du renouvellement urbain portés par des promoteurs immobiliers en raison de la capacité financière nécessaire à ce type d'opérations.

3. Analyse consommation d'espaces NAF et de l'artificialisation

(Les notions liées à la consommation d'espace

La mise en place d'un vocabulaire commun apparaît comme un préalable nécessaire à la compréhension de ce qu'entend le législateur par « analyse de **la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** » (ENAF) telle qu'elle est inscrite à l'article L.122-1-2 du Code de l'Urbanisme. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 précise la définition de la consommation d'ENAF comme **la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur un territoire concerné.**

Espaces urbanisés

Il s'agit des espaces non naturels, agricoles et forestiers de sorte que toute construction en son sein ne génère pas de consommation d'ENAF.

Consommation d'espace

Elle fait référence, à l'échelle du territoire, aux flux observés, c'est-à-dire aux échanges, entre les différents types d'espaces (exemple : espace naturel ou agricole vers espace urbanisé).

Ces flux doivent être observés sur la base de situations distinctes afin de faire ressortir des évolutions dans l'occupation des sols. Ceci impose la prise en compte de dates d'observation du territoire différentes.

Consommation d'Espace NAF effective

La consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (article 194 - loi « Climat et résilience »).

Consommation d'espace « potentielle future planifiée »

Correspond à la superposition des dispositions des documents d'urbanisme les plus susceptibles de générer une « consommation d'espace effective », avec les surfaces identifiées d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Occupation des sols

Il s'agit de la couverture physique du territoire à un instant donné. Celle-ci évolue dans le temps, différents processus naturels et/ou anthropiques pouvant la modifier.

Espaces agricoles (selon CORU*/DGALN**)

Il s'agit d'espaces à usage ou vocation agricole, au sens d'une production réelle ou potentielle. Les espaces agricoles comprennent ainsi les terres arables, vergers, vignes, prairies, estives, serres souples, bassins de pisciculture, mais également les jachères. Ils ne comprennent pas en revanche les retenues collinaires. Originellement le bâti agricole et les serres en dur ne faisaient pas partie de ces espaces mais les récents travaux de la Direction Général de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) en 2022 ont amené à revoir ces classements. *Attention : Cette définition est plus large que la notion de Surface Agricole Utile (SAU) et indépendante du classement des terrains en zone agricole du PLU.*

Espaces naturels (selon CORU/DGALN)

Les espaces naturels regroupent tous les espaces non urbanisés et non agricoles. Ils comprennent les formations arborées et arbustives, les surfaces en eau (fleuves et rivières, retenues collinaires) et tous les autres espaces naturels sans usage économique (landes, sols nus, etc.). Avec cette approche, les espaces forestiers sont inclus dans les espaces naturels. Originellement les secteurs à usage d'activité d'extraction ne faisaient pas partie de ces espaces mais les récents travaux de la DGALN en 2022 on amener à revoir ces classements. *Attention : Cette définition est indépendante du classement des terrains en zone naturelle du PLU.*

*CORU : Définition provenant des travaux du Comité des Utilisateurs Régionaux de l'OCSGE (DREAL, DDT, CEREMA, Agences d'urbanisme...) en 2015 :

https://www.picto-occitanie.fr/accueil/thematiques/occupation_du_sol/comite_regional_des_utilisateurs_de_locs_ge

**DGALN : Reclassement d'objet dans d'autres types d'espace suite aux travaux de la Direction Général de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN) présentés à la FNAU au second semestre 2022 :

<https://www.fnau.org/fr/publication/avis-fnau-n10-zan-les-outils-de-mesure-enjeux-limites-et-perspectives>

(Les notions liées à l'artificialisation

La loi « Climat & Résilience » a inscrit la lutte contre l'artificialisation des sols dans les principes généraux du code de l'urbanisme, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette d'ici 2050. Une définition articulée autour de deux volets a été introduite dans le code de l'urbanisme : le processus d'artificialisation des sols d'une part qui s'applique en particulier à l'échelle des projets et le bilan de l'artificialisation nette d'autre part qui s'effectue à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme.

Artificialisation (selon LCR*)**

La loi Climat et Résilience définit l'artificialisation comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Renaturation (selon LCR)

La loi Climat et Résilience précise que la renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

Artificialisation nette (selon LCR)

La loi Climat et Résilience définit l'artificialisation nette des sols comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée. Le bilan de l'artificialisation nette des sols s'effectue à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, régionaux et locaux et non à l'échelle des projets.

Surfaces artificialisées (selon LCR)

La loi Climat et Résilience définit une surface artificialisée comme une « surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites »

Surfaces non-artificialisées (selon LCR)

La loi Climat et Résilience définit une surface non-artificialisée comme « une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures ».

***LCR : Définition provenant de la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 et inscrite dans le Code de l'Urbanisme (Article L.101-2-1).

3.1. Consommation d'ENAF et artificialisation : « une histoire de flux »

Ces deux phénomènes font références aux flux observés sur le territoire du SCoT, c'est-à-dire aux échanges entre types d'espaces ou de surfaces (exemple : espace agricole ou naturel vers espace urbanisé ou encore surfaces non artificialisées vers surfaces artificialisées). Ces flux permettent d'apprécier une évolution dans l'occupation des sols, à des dates d'observation différentes. Il ne s'agit en aucune manière d'une observation de l'évolution des règlements

graphiques (plan de zonage) des documents d'urbanisme locaux ou intercommunaux de type cartes communales, PLU, PLUi.

Pour étudier l'ensemble des changements intervenus sur le territoire, la mise à disposition d'au moins deux millésimes d'une base de données d'occupation des sols est nécessaire. Compte tenu de ses spécifications l'OCS GE est capable d'observer ces deux types de flux.

L'observation des changements d'occupation du sol entre deux dates via l'OCS GE permet ainsi :

- **D'analyser la consommation d'espace NAF** (*telle que demandé par le code de l'urbanisme*) :
En observant **la variation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre deux dates données**. Ces espaces sont évaluées **au regard des catégories espaces naturels et espaces agricoles indiquées dans la nomenclature élaborée par le COmité Régional des Utilisateurs (CORU) de l'OCSGE en 2015 et adaptée suite aux travaux de doctrine du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires**.
- **De mesurer l'artificialisation** (*telle que demandée par la loi Climat & Résilience*) :
En calculant **le solde entre les surfaces artificialisées et les surfaces désartificialisées entre deux dates données**. Ces surfaces sont évaluées **au regard des catégories indiquées dans la nomenclature du projet de décret de modification du décret n° 2022-763**. Cette nomenclature est basée sur le croisement des dimensions « couverture » et « usage » de l'OCSGE. Une matrice de correspondance entre les dimensions de l'OCSGE et la nomenclature du décret est disponible sur le « Portail national de l'artificialisation »².

L'analyse de la consommation d'ENAF et la mesure de l'artificialisation s'effectuent sur un pas de temps de dix années, sur la période 2011 – 2021 afin de répondre au double objectif d'une observation dix ans avant la promulgation de la loi Climat et Résilience et d'une analyse de la consommation d'espace dix ans avant l'arrêt du document.

Néanmoins seuls 12 départements français disposent d'images aériennes 2011 et 2021, il est donc matériellement impossible d'observer de manière fine et effective les changements d'occupation du sol sur cette période et donc de suivre la consommation d'ENAF ou l'artificialisation pour la grande majorité des territoires. L'Ariège ne faisant pas exception, le choix a été fait de se baser sur les données d'observation disponibles les plus proches de ce pas de temps (en l'occurrence 2011 et 2022) et d'effectuer une projection des phénomènes observés sur la période disponible vers la période 2011-2021 via les rythmes annuels moyens de consommation et d'artificialisation.

3.2. Analyse de la consommation d'espace Naturels, Agricoles et Forestiers

²https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2022/05/2022_05_03_Tableau-OCSGE-CouvUsage-ARTIFICIALISATION%5B1%5D.pdf

Consommation d'ENAF observée sur la période 2011-2022 et projetée sur la période 2011-2021 sur le SCoT

Sources : OCS GE 2011 et 2022, aua/T 2023

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2022	
Prélèvement ENAF	342	ha
Retour en ENAF	15	ha
Consommation NAF	327	ha
NON NAF en 2011 et 2022	7787	ha

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2022	
Prélèvement ENAF	31	ha/an
Retour en ENAF	1	ha/an
Consommation NAF	30	ha/an

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2021	
Prélèvement ENAF	311	ha
Retour en ENAF	14	ha
Consommation NAF	298	ha

Consommation d'ENAF sur la période 2011-2021 EPCI

Sources : OCS GE 2011 et 2022, aua/T 2023

CC des Portes Ariège Pyrénées

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2021	
Prélèvement ENAF	164	ha
Renaturation	9	ha
Consommation NAF	156	ha

CA Foix Varilhes

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2021	
Prélèvement ENAF	121	ha
Renaturation	4	ha
Consommation NAF	117	ha

CC Pays de Tarascon

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2021	
Prélèvement ENAF	26	ha
Renaturation	1	ha
Consommation NAF	25	ha

30 hectares prélevés en moyenne sur les espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années

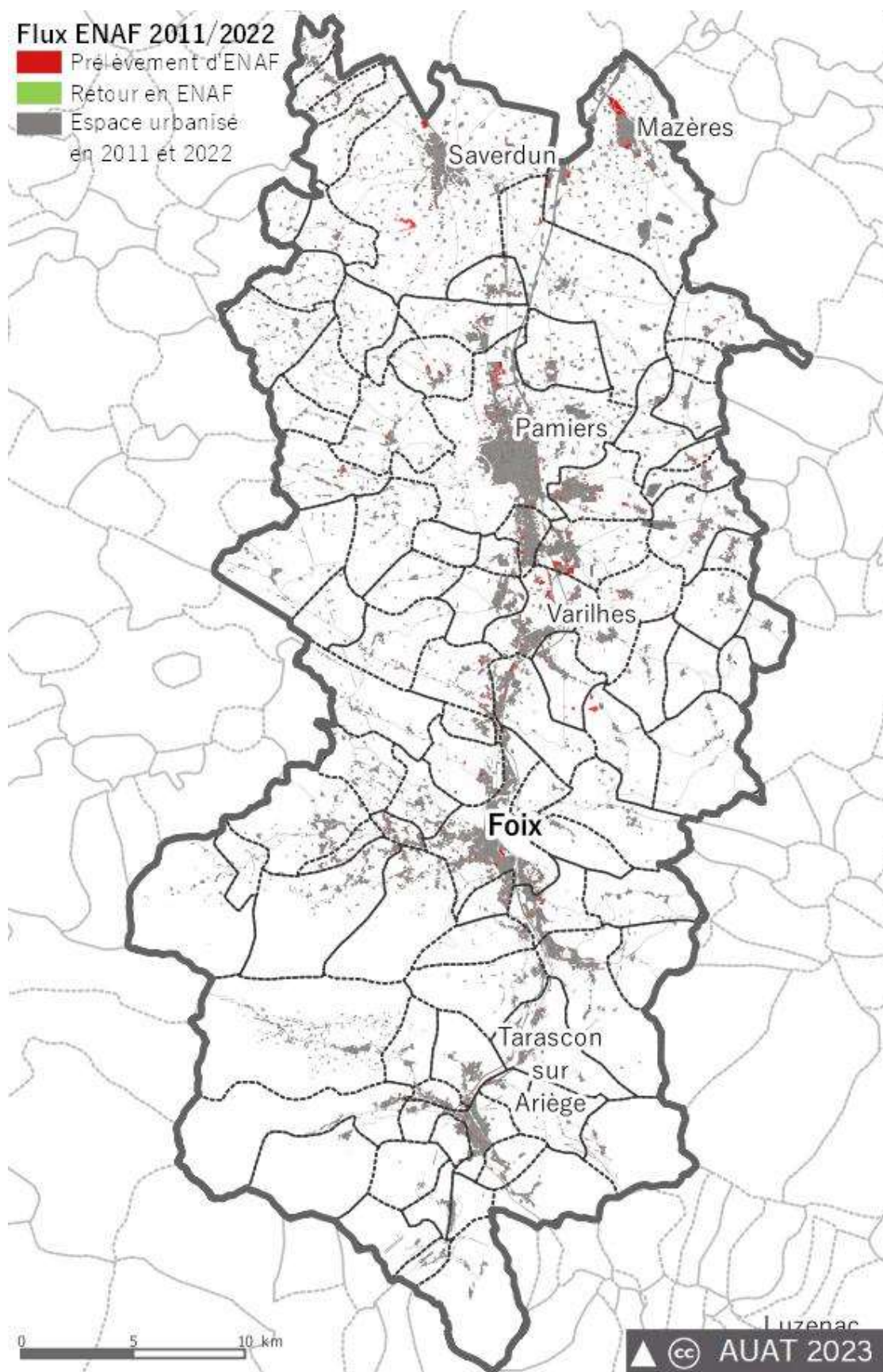
Entre 2011 et 2021, près de 298 hectares ont été soustraits aux espaces naturels, agricoles et forestiers, soit une moyenne annuelle de 30 hectares à l'échelle de la Vallée de l'Ariège.

A l'échelle des 3 EPCI, des disparités se font jour. La CCPAP est le secteur qui connaît, avec près de 156 ha consommés à des fins d'urbanisation, les plus importants prélèvements sur les espaces agro-naturels au cours des dix dernières années (52% de la consommation d'espace totale du territoire). La Communauté d'Agglomération affiche des consommations de l'ordre de 117 ha (39%). Ces deux secteurs concentrent plus de 90% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de la Vallée de l'Ariège. La Communauté de communes du Pays de Tarascon se détache de ses deux voisines avec seulement 25 hectares consommés, représentant 8% des prélèvements sur les espaces agro-naturels.

A une échelle plus locale, les disparitions d'ENAF s'observent principalement sur les communes de Saverdun (32 ha, soit 11%), Pamiers (29,3 ha, soit 10%), Mazères (22,9 ha, soit 8%), Verniolle (19,5 ha, soit 6%), Foix (18,9 ha, soit 6%), Varilhes (17,4 ha, soit 6%), La Tour-du-Crieu (13,9 ha, soit 5%), Crampagna (11,5 ha, soit 4%).

La proximité de la Métropole toulousaine au nord-ouest explique les prélèvements d'ENAF graduels entre le nord et le sud du territoire, et qu'elle se concentre surtout le long des routes provenant du nord du territoire. La dilution des espaces artificialisés intéresse une grande majorité des communes du territoire par l'extension de zones d'habitat, de zones économiques qui contribuent à la disparition et au mitage de terres nourricières et d'espaces naturels.

Consommation d'ENAF sur la période 2011-2022
Sources : OCS GE 2011 et 2022, aua/T 2023



3.3. Mesure de l'artificialisation

Entre 2011 et 2021, près de 378 hectares ont été artificialisés, soit une moyenne annuelle de 38 hectares à l'échelle de la Vallée de l'Ariège.

Artificialisation observée sur la période 2011-2022 et projetée sur la période 2011-2021 sur le SCoT

Sources : OCS GE 2011 et 2022, aua/T 2023

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2022
Artificialisation Brute	437 ha
Renaturation	22 ha
Artificialisation Nette	415 ha
Surfaces artificialisées en 2011 et 2022	7387 ha

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2022
Artificialisation Brute	40 ha/an
Renaturation	2 ha/an
Artificialisation Nette	38 ha/an

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2021
Artificialisation Brute	397 ha
Renaturation	20 ha
Artificialisation Nette	378 ha

A l'échelle locale, les tendances enregistrées en termes d'artificialisation des sols se joignent à celle de l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Entre 2011 et 2023, la CCPAP a été le territoire qui a le plus artificialisé les sols, avec 203 hectares, suivi de la Communauté d'Agglomération, avec 146 hectares. Le Pays de Tarascon a quant à lieu été moins gourmand avec 28 hectares artificialisés sur la décennie.

Artificialisation sur la période 2011-2021 EPCI

Sources : OCS GE 2011 et 2022, aua/T 2023

CC des Portes Ariège Pyrénées

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2021
Artificialisation Brute	214 ha
Renaturation	11 ha
Artificialisation Nette	203 ha

CA Foix Varilhes

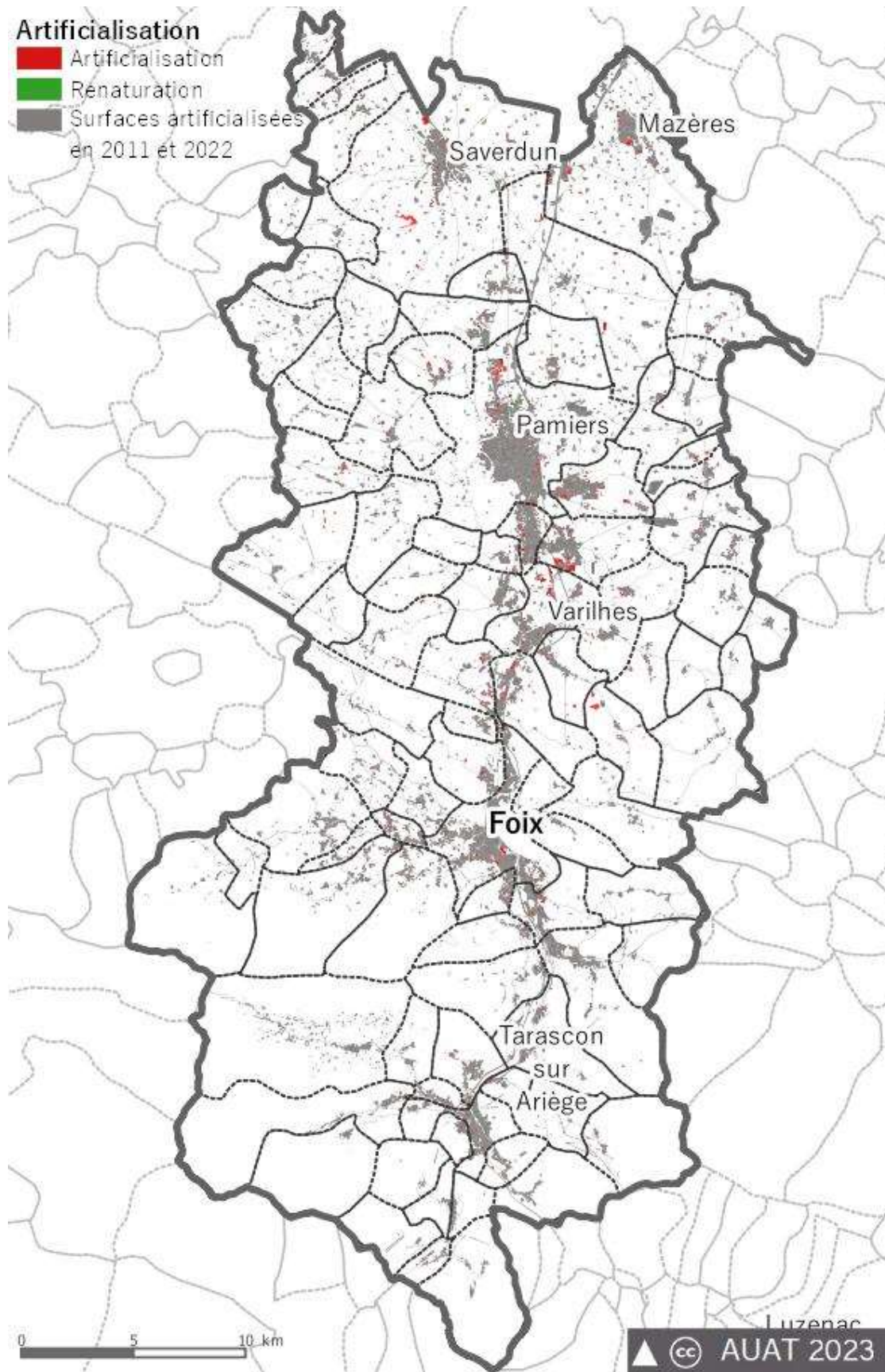
Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2021
Artificialisation Brute	152 ha
Renaturation	6 ha
Artificialisation Nette	146 ha

CC Pays de Tarascon

Chiffres clés au 24/10/2023	2011-2021
Artificialisation Brute	32 ha
Renaturation	3 ha
Artificialisation Nette	28 ha

Artificialisation observée sur la période 2011-2022 sur le SCoT

Sources : OCS GE 2011 et 2022, aua/T 2023



4. Le marché des biens immobiliers et des terrains non bâtis

L'analyse des marchés immobiliers et des terrains non bâtis pour l'ensemble du SCoT est effectuée à partir des données DVF (Demande en Valeurs Foncières) proposées par la DGFIP, de 2010 à 2021.

Afin d'approcher au mieux ces différents marchés, seules les ventes non complexes³ concernant des transactions financières supérieures à 1€ ont été étudiées. Les fichiers DVF fournis récapitulent ainsi, sur le périmètre du SCoT, les ventes immobilières publiées dans les conservations des hypothèques, complétées du descriptif des biens en provenance du cadastre, ceci sur une période maximale de cinq ans. Pour chaque vente enregistrée, la nature du bien, la date de mutation, les références de publication au fichier immobilier, ainsi que la valeur foncière déclarée, sont renseignées.

La période d'analyse couvre les années 2010 à 2021, et le secret statistique exclut tous chiffres sur un périmètre qui regrouperait moins de onze ventes.

4.1. Un volume de ventes en hausse depuis 2015, conjoncturellement impacté en 2021...

De 2010 à 2021, 16 000 transactions ont été réalisées au sein de la Vallée de l'Ariège, soit, en moyenne, 1 300 transactions annuelles.

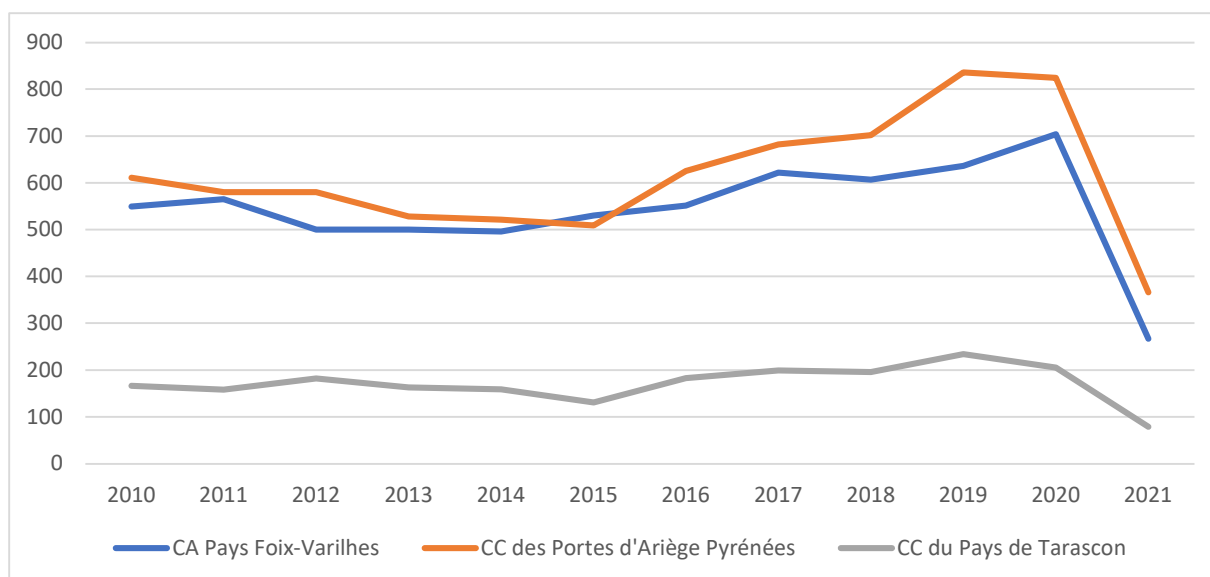
Jusqu'en 2015, une érosion graduelle du nombre de transactions est observée, passant de 1300 en 2010 à 1200 en 2015 même si ce constat est moins vrai pour L'agglomération Foix-Varilhes qui conserve plus de stabilité.

De 2015 à 2020, on constate à l'inverse une nette hausse du volume des transactions, tous territoires confondus, jusqu'à 1700 par an. Les volumes financiers échangés suivent cette dynamique, et atteignent 194 millions d'euros en 2020.

En 2021, la conjoncture liée à l'apparition du Covid 19 a conduit à une division de moitié du nombre de transactions (700). Cette dynamique purement conjoncturelle sera tenue à l'écart de l'analyse même si, la « crise Covid » aura probablement un impact sur les marchés immobiliers en lien avec l'évolution des modes de logement (dynamisation du marché des résidences secondaires, etc.). Un impact que les fichiers de la DGFIP ne permettent pour l'instant pas d'objectiver.

Les 11 ans d'observation dont nous disposons permettent de révéler des tendances au long court. En effet, les ventes de maisons, d'appartements, de locaux d'activités ont globalement eu tendance à se renforcer tandis que celles des terrains (à bâtir, mais également d'agrément ou à vocation naturelle, agricole et forestière) tendent à diminuer.

³ Vente complexe : vente de biens multiples. Exemples : un appartement et une maison, plusieurs appartements, plusieurs maisons, un appartement et un terrain...



Evolution du nombre de ventes (bâti et non bâti, sur le territoire du SCOT de la vallée de l'Ariège entre 2010 et 2021

Source : DV3F, DGFIP, 2010-2021, AUAT

4.2. Le marché des maisons dominé par l'ancien

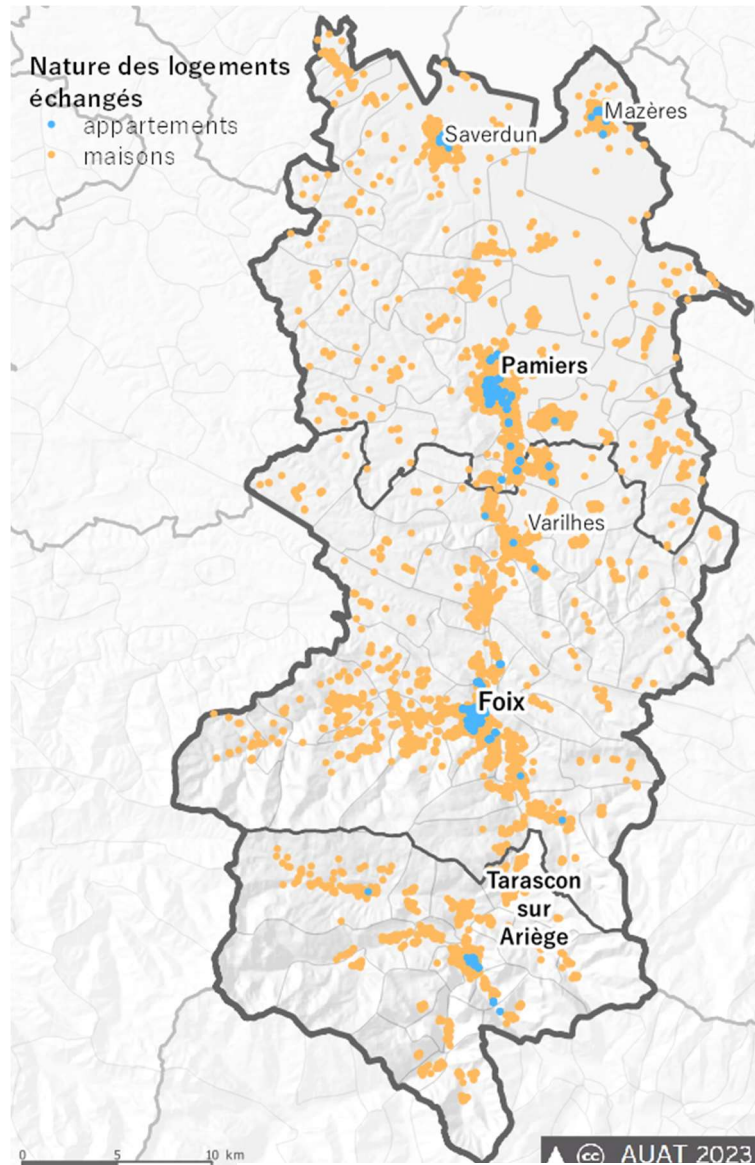
Avec 51% de l'ensemble des transactions immobilières, les maisons représentent l'essentiel des ventes. Ce sont ainsi 8100 maisons qui ont trouvé preneurs en 11 ans, dont 7400 maisons anciennes (91%). Ce marché s'est nettement renforcé ces dernières années. Le volume des ventes étant ainsi passé de près de 600 en 2010 à près de 1000 en 2020.

Ce renforcement du marché des maisons touche chacun des trois intercommunalités du territoire. Assez classiquement, son niveau de dynamisme suit un gradient nord-sud, en lien avec l'attractivité plus marquée des secteurs les plus proches de l'agglomération toulousaine et des emplois au sein et en dehors de la Vallée de l'Ariège. Plus finement, les communes les plus dynamiques sont en premier lieu, les grands pôles du territoire (Pamiers, Foix, Mazères, Saverdun, Varilhes et Tarascon), mais également des communes au profil plutôt périurbain et où le marché de la maison neuve et de moins de 5 ans est très fort, telles La Tour-du-Crieu, Saint Jean-du-Falga, Saint-Jean-de-Verges ou Crampagna, pour ne citer qu'elles.

Le marché de la maison ancienne a également doublé entre 2010 et 2021, passant de 65 à 120 millions d'euros annuels. Un constat qui s'explique par l'accroissement récent du parc de maisons individuelles sur le territoire. Des logements qui, s'ils sont encore assez récents, ont déjà eu l'occasion de changer de mains. Les prix de vente dans l'ancien affichent une stabilité globale, autour de 1350 à 1400€/m² en moyenne selon les années, au sein de la Vallée. Ce constat cache néanmoins de réelles disparités locales puisque ces prix ont tendance à se renforcer pour la CCPAP et L'agglomération Foix-Varilhes jusqu'à atteindre les 1500€/m² ces dernières années tandis qu'au sein du Tarasconnais, ceux-ci s'affichent en nette baisse et avoisinent désormais les 1000€/m², contre 1250€/m² en 2010.

Ces dynamiques confortent ce qu'indiquent les volumes des transactions pour chaque territoire, à savoir une attractivité réelle pour la CCPAP, également présente autour du territoire fuxéen, mais qui fait défaut au Tarasconnais et ne suffit pas à maintenir le prix de vente des maisons anciennes sur ce territoire, malgré un volume des ventes en légère hausse. Le dynamisme des transactions au nord du territoire cache néanmoins un phénomène de turnover assez soutenu des nouveaux arrivants, que décrivent les élus : venus s'installer dans le « périurbain lointain » de Toulouse, des couples ne tardent pas à repartir plus près de leurs lieux d'emploi au sein de l'agglomération toulousaine, conscient de la réalité des temps et des coûts de déplacements pour les rallier depuis l'Ariège.

Enfin, le marché de la maison neuve rend compte de l'attractivité d'une large moitié nord du territoire pour ce type de bien. CCPAP et agglo Foix-Varilhes pèsent en effet à elles deux, 95% des biens échangés entre 2010 et 2021. Une attractivité qui se heurte pourtant à un durcissement de l'encadrement de ce type d'urbanisation. En effet, entre 2010 et 2020, le marché s'est affiché en repli d'environ 15 à 20% (soit 1 million d'euros en moins chaque année), tandis que le prix de vente moyen s'affiche en nette hausse, passant sur la période de 1500 à 1 900€/m². Ce repli et la hausse des prix semblent par ailleurs plus sensibles depuis 2019.



Distribution géographique des transactions de logements entre 2010 et 2021

4.3. Des ventes d'appartement portées exclusivement par Foix et Pamiers

S'il représente entre 2010 et 2021 seulement 8% des transactions, le marché des appartements s'affiche en fort dynamisme. Le nombre de ventes d'appartement se renforce depuis 2016, pour tous les EPCI, passant d'environ 70 transactions annuelles à environ 190 en 2019 et 2020. 95% des ventes concernent des appartements anciens (plus de 5 ans).

Le marché le plus conséquent concerne la CCPAP puis L'agglomération Foix-Varilhes. Le nombre de transactions est ainsi porté à 85% par Pamiers et Foix, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Au-delà de ces deux pôles, seuls Saverdun, Saint Jean du Falga, Tarascon sur Ariège et Mazères présentent quelques transactions. Pour les autres communes du territoire, cela relève de l'opération ponctuelle (une quarantaine de transactions en 11 ans). Le marché des appartements neufs est quant à lui porté aux trois-quarts par Foix.

En termes de prix, les deux intercommunalités présentent des dynamiques très similaires. Dans le neuf, on constate une forte diminution des montants de transactions sur ce segment entre 2010 et 2021. Entre 2010 et 2021, en moyenne, les appartements neufs se sont échangés aux alentours de 1200 à 1300€/m² sur ces intercommunalités. Néanmoins, les faibles volumes de transactions considérés rendent difficile de dégager une tendance quant à l'évolution du prix du m². A l'inverse, dans l'ancien, le nombre des transactions progresse d'année en année. Il double même sur la période étudiée, au sein de la CCPAP. Le prix au mètre carré reste quant à lui stable, aux alentours de 1100€/m².

Le Tarasconnais présente quant à lui très peu de transactions en la matière, voire aucune concernant des appartements neufs entre 2010 et 2021. Il est donc là encore difficile de tirer des tendances concernant ce segment des mutations foncières. Sur le marché de l'ancien, on constate depuis 2017 un tassement du nombre des ventes, s'accompagnant d'une baisse du prix des transactions, de 950 à 650€/m² entre les périodes 2010/2016 et 2017-2020.

4.4. Un tassement du marché des terrains non bâtis

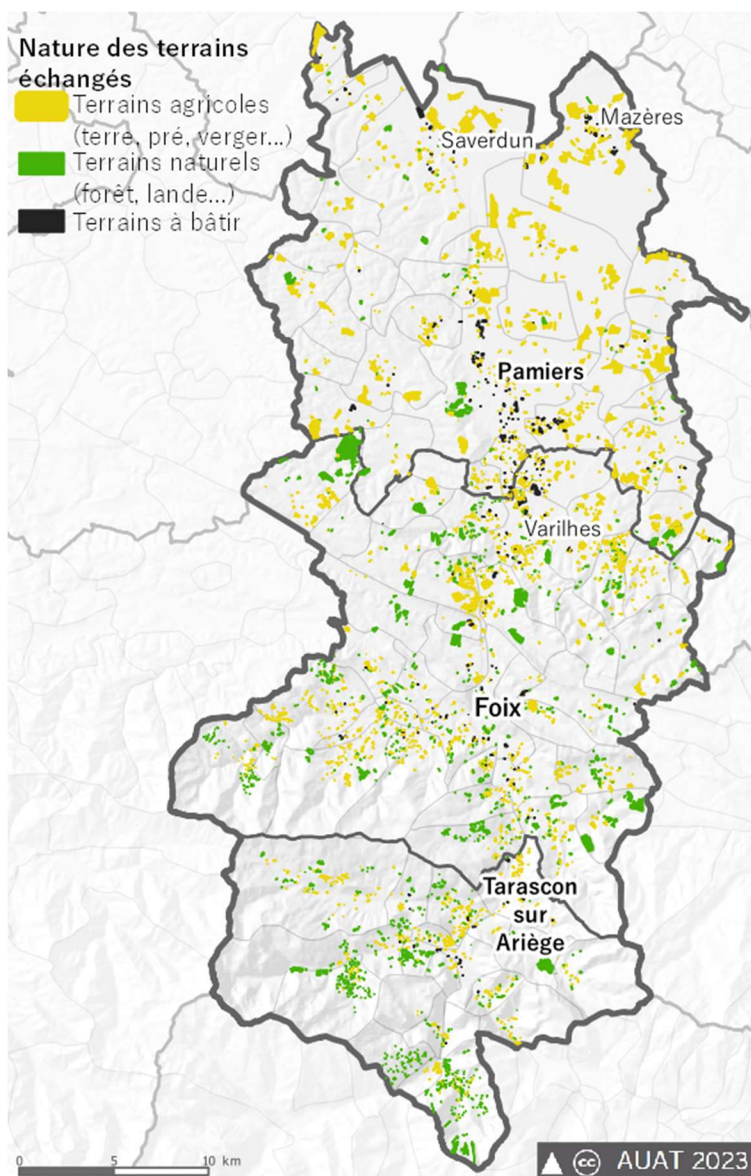
Avec 4900 transactions, les terrains non bâtis représentent 31% des ventes. Les terrains à vocation agricole (terres, prés, verger, et autres parcelles viticoles) constituent la moitié de ces ventes (2400). Les terrains naturels et forestiers représentent quant à eux 600 transactions et les terrains à bâtir, 850 ventes. Le reste des ventes de terrains (1100 opérations) concerne les terrains artificialisés et/ou d'agrément.

En 11 ans, on note une diminution globale du nombre de transactions concernant des terrains nus. Alors qu'autour de 600 transactions étaient conclues en 2010/2011, ces dernières années, leur nombre tourne plutôt autour de 450 chaque année.

Concernant les surfaces à vocation agricole (terres et prés uniquement), on note une diminution du prix au m² des terres et prés, pour toutes les intercommunalités et un foncier près de moitié moins cher pour la CCPAP (6€/m² contre 3€ ailleurs), qui représente 74% des surfaces de ce type échangées.

La marché des terrains forestiers affiche une forte diminution des surfaces concernées, pour l'ensemble du territoire, excepté la CCPAP, ainsi qu'une diminution progressive du prix des prix de vente, de 0,6 à 0,2 €/m². L'agglomération Foix-Varilhes concentre 67% des surfaces échangées sur la période, mais accuse ces dernières années une diminution forte du volume des transactions.

Enfin, le marché des terrains à bâtir est porté par la CCPAP à hauteur de 60% et l'agglomération Foix-Varilhes pour 34%. On y observe un renchérissement du prix des terrains, de 25€/m² à 55€/m², concomitamment à une réduction progressive des surfaces vendues entre 2012 et 2021, de 250 000 à 60 000 m². Près de 150 ha de terrain à bâtir ont ainsi été vendus entre 2010 et 2021.



Distribution géographique des transactions foncières entre 2010 et 2021

Enjeux

Le renforcement de la lutte contre l'étalement urbain

Cette lutte devra passer par une maîtrise de l'urbanisation, visant à limiter les extensions urbaines, à vocation résidentielle comme économique, afin notamment de préserver le foncier à vocation agricole ou naturelle du mitage. Elle devra aussi s'appuyer sur une dynamique de désimperméabilisation et de renaturation des sols.

L'optimisation de l'usage du foncier par un renouvellement des modes d'urbanisation

Il s'agit là d'opter pour un changement de modèle de développement radical : privilégier le développement de formes urbaines économes en foncier et sur des espaces enchâssés dans les tissus agglomérés.

Ceci suppose une politique foncière notamment afin d'identifier des secteurs privilégiés de renouvellement urbain ou d'intensification urbaine. Dans ce cadre, la poursuite du renouvellement urbain, la densification urbaine, notamment au niveau des polarités, la requalification des friches urbaines, la réhabilitation des logements vacants, bâtiments agricoles... sont autant de leviers qui permettront de limiter les extensions urbaines et de revitaliser par la même, les centres-bourgs et centres-villes. Le développement économique devra être partie prenante de cette dynamique de la compacité, par l'optimisation du foncier économique et le renouvellement des zones d'activités obsolètes.

Cette urbanisation devra néanmoins prendre en compte les spécificités territoriales et les morphologies urbaines et paysagères pour ne pas dénaturer le visage actuel de la vallée de l'Ariège. Au contraire, ces évolutions devront permettre de renouer avec des villes et villages denses et désirables (qualité architecturale, patrimoniale et paysagère), pour limiter les coûts de l'urbanisation et la paupérisation accrue des centres.

La renaturation de la ville

Les espaces de nature ne se résument pas aux espaces naturels présents hors des murs des villes, y compris au sein de la vallée de l'Ariège. Ainsi, le maillage d'espaces de nature au sein de la ville est un enjeu fort, tout particulièrement dans les pôles principaux. En effet, cette « nature en ville » revêt une multitude de fonctions allant de l'adaptation au changement climatique, aux espaces récréatifs...

La valorisation des franges urbaines

La question des franges urbaines est aujourd'hui prégnante et le sera d'autant plus demain dès lors que celles-ci seront d'autant plus fixes que les extensions urbaines seront rares. Il faudra veiller au développement d'un front urbain plus qualitatif, support d'usages en lien avec les espaces agro-naturels et limitant autant que possible les conflits d'usage entre lieux d'habitation, de cultures... Ces logiques sont particulièrement importantes lorsqu'il s'agit de qualification des entrées de ville ou de travailler des ouvertures sur les grands paysages.

Le maintien de coupures d'urbanisation apparaît également essentiel pour conforter un maillage écologique qualitatif du territoire.

SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE LA VALLÉE DE L'ARIÈGE

Parc technologique "Delta Sud"

09340 Verniolle

Tél. : 05 61 60 42 91

