

# LES PUBLI' DU DIAG

## OCCUPATIONS ET USAGES FONCIERS « Occupation des sols, consommation d'espaces, typologies d'urbanisation » n°3 - Février 2018

### Préambule

La réalisation de publications au fur et à mesure de la phase de diagnostic du SCoT vise à éclairer, tant sur la méthode que sur le fond, différentes thématiques qui doivent être abordées au regard du Code de l'Urbanisme. Les premiers éléments exposés permettent en outre d'avancer sur l'identification future des enjeux.

Troisième publication proposée dans le cadre de l'élaboration du diagnostic après celles ayant abordé les « territoires vécus, territoires du quotidien » et « territoire habité, dynamiques sociales », cette nouvelle production est centrée sur les différentes occupations du sol.

Organisée en trois parties, la présente publication revient sur les éléments d'analyse de l'occupation des sols relayés dans la version 1 du diagnostic livré au mois de décembre 2017. Ces développements sont complétés d'un préambule décrivant le cadre

réglementaire et les obligations du SCoT, d'une analyse de la consommation des ENAF<sup>1</sup> sur la dernière décennie et d'un focus sur les types d'urbanisation, résidentielle et économique, qui se sont développés sur le territoire.

Grâce à l'intégration, au fil de l'analyse, d'encarts méthodologiques apportant des explications sur les modes d'observation employés et sur les sources de données utilisées, cette publication s'inscrit, comme les précédentes, dans une démarche pédagogique de partage et d'appropriation du processus d'élaboration du SCoT.

<sup>1</sup> ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

## LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE : UNE OBLIGATION LEGALE

Dès le début des années 80, le territoire français est reconnu patrimoine commun de la nation ; les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Ce n'est qu'au début des années 2000, par la création des Schémas de Cohérence Territoriale que sont déterminées les conditions permettant d'assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux. La première traduction réglementaire est apportée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, puis complétée par plusieurs autres lois : loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (MAP), loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé (ALUR), loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), dont les objectifs visaient à renforcer la prise en considération de la préservation des ENAF.



Devenu un enjeu national et une thématique incontournable des politiques d'aménagement, ce sont aujourd'hui quatre grands objectifs qui sont assignés aux SCoT :

- le premier intéresse le rapport de présentation qui doit comprendre une **analyse rétrospective de la consommation d'ENAF**. Celle-ci doit couvrir, a minima, les **dix années précédant l'approbation du Schéma** (ou depuis sa dernière révision) ;

- le second dépend du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui doit **définir et justifier des objectifs « chiffrés » de limitation de la consommation d'ENAF**, afin de mesurer, à horizon du Schéma, les effets du projet sur la consommation d'espace. Ces objectifs sont à **ventiler par secteurs géographiques** ;

- le troisième, vise **l'identification des espaces dans lesquels les PLU doivent analyser les capacités de densification et de mutation**, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural.

- enfin, le dernier objectif consiste en la mise en place d'un **suivi et d'une évaluation de la consommation d'espace, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans** à compter de la délibération portant approbation du SCoT.

## OCCUPATION DES SOLS

L'occupation des sols désigne la couverture physique d'un territoire ; elle fait référence à un portrait établi à un instant donné. Un important panel de sources est aujourd'hui mis à disposition pour apprécier l'occupation des sols et suivre les évolutions sur le territoire. L'utilisation de l'OCS GE, base de données homogène à l'échelle du territoire, récente et détaillée, permet de dresser un état des lieux, un « T0 », pour de futures observations.

### Une analyse de l'occupation des sols qui permet de caractériser les différents espaces du SCoT

#### Note méthodologique

L'observation sur le SCoT de Gascogne, s'appuie sur une analyse des données de l'Occupation des Sols à Grande Echelle (OCS GE) produites en 2015 (millésime 2013) par l'Institut Géographique National (IGN).

Cette Base de Données vectorielle, en cours de développement à l'échelon national, dont l'ancienne Région Midi-Pyrénées (8 départements) fut Région-pilote, doit s'inscrire à termes comme le référentiel constituant le socle national pour l'élaboration des indicateurs de suivi en matière de consommation d'espace, tel que voulu par le législateur dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU/i...).

La connaissance établie avec l'appui de cette donnée permet la caractérisation du territoire en six types d'espaces, regroupés autour de deux grandes familles, avec d'une part, les « espaces artificialisés » au sein desquels sont déclinés les « espaces urbanisés », les « espaces verts artificialisés », et « d'autres espaces

artificialisés », et d'autre part, les « espaces non-artificialisés » composés des « espaces agricoles », des « espaces naturels » et des « surfaces en eau ».

#### Les espaces artificialisés

Dans leur ensemble, ils concernent les espaces ayant perdu leur état naturel ou agricole.

**Les espaces urbanisés** comprennent les constructions mais également les espaces associés (cours, piscines...). Ils se divisent en zones résidentielles, industrielles ou commerciales, équipements urbains... Les bâtis à usage agricole, les bâtiments abandonnés, ainsi que les parkings et routes goudronnées appartiennent également aux espaces urbanisés.

**Les espaces verts artificialisés** regroupent les parcs publics, zones de loisirs et jardins privés.

Les « autres » espaces artificialisés comprennent les réseaux de transport perméables (pistes et chemins, bas-côtés des réseaux), les carrières et les gravières, les chantiers, les décharges, les cimetières ou encore les stations d'épuration.

### Les espaces non-artificialisés

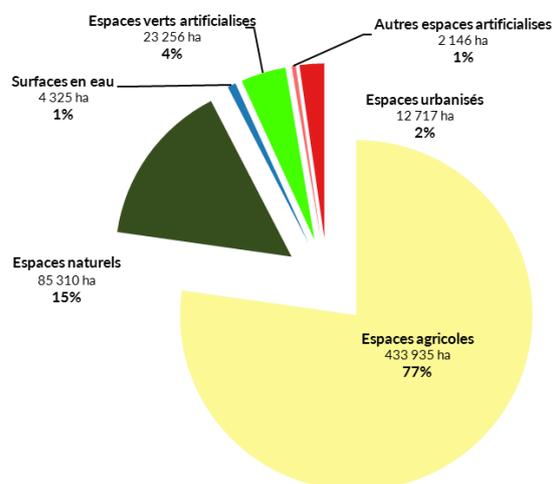
**Les espaces à usage agricole**, au sens d'une production réelle ou potentielle comportent les terres arables, vergers, vignes, prairies, estives, serres souples, bassins de pisciculture, mais également les jachères. Ils ne comprennent pas en revanche le bâti agricole, les serres en dur...

**Les espaces naturels** correspondent aux espaces non artificialisés et non agricoles. Ils englobent l'ensemble des espaces forestiers (formations arborées et arbustives : peuplement de feuillus, conifères, ripisylves...) et tout autre espace naturel sans usage économique (landes, sols nus...).

**Surfaces en eau** regroupent les fleuves et rivières, les lacs, les retenues collinaires...

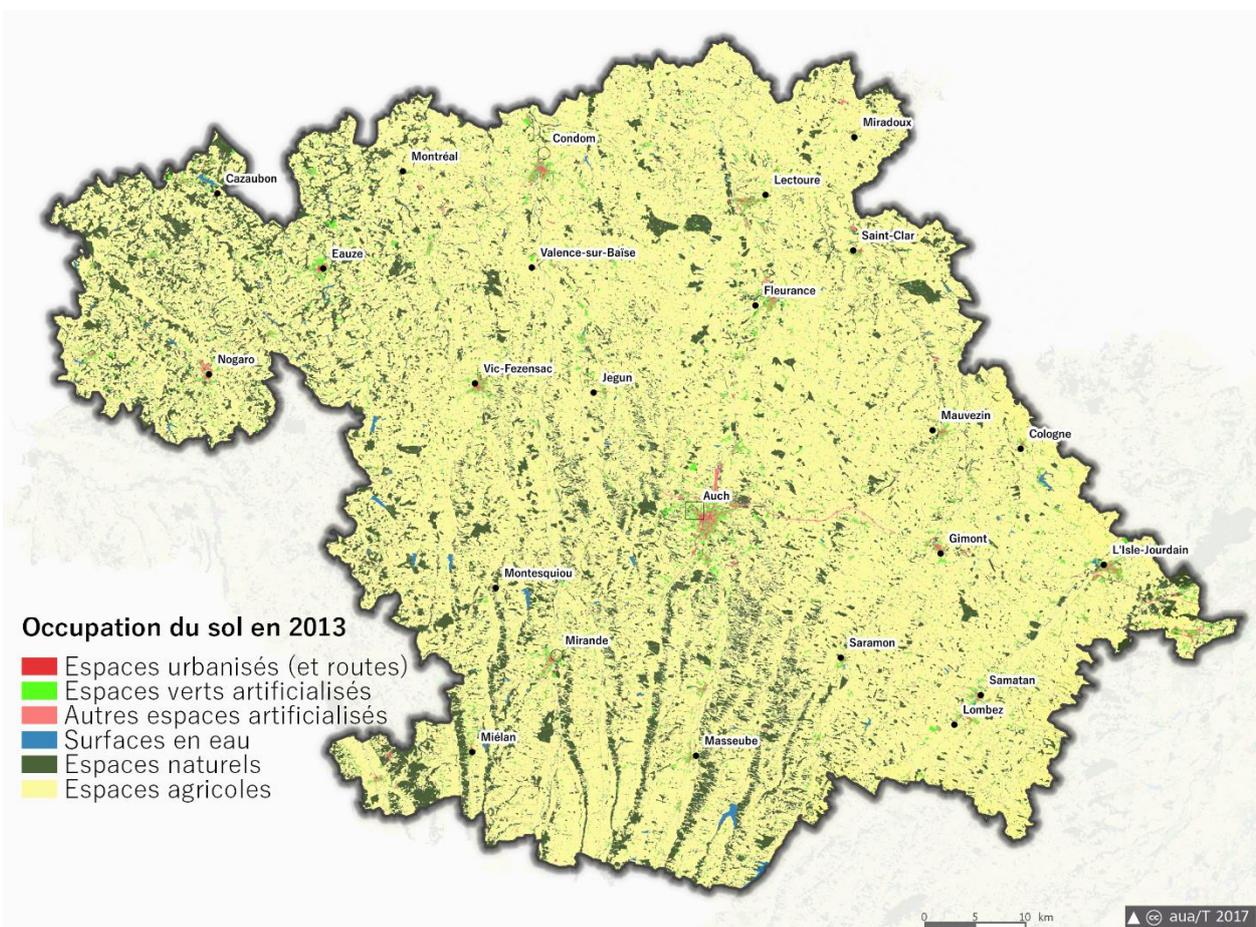
### Répartition des différents types d'espaces sur le SCoT de Gascogne

Sources : OCS GE 2013, aua/T 2017



### SCoT de Gascogne : portrait de territoire

Sources : OCS GE 2013, aua/T 2017



## Un territoire caractérisé par la prépondérance des espaces à vocation agricole, ponctué d'entités boisées de faible superficie

### Occupation des sols sur le SCoT et les 3 PETR, en ha

Sources : OCS GE 2013, aua/T 2017

	Espaces agricoles	Espaces naturels	Surface en eau	Espaces urbanisés	Espaces verts artificialisés	Autres espaces artificialisés	Total
PETR Pays d'Armagnac	128 883	31 197	1 562	3 679	7 353	553	173 226
PETR Pays d'Auch	132 203	34 121	1 574	4 309	6 970	768	179 945
PETR Pays Portes de Gascogne	172 849	19 992	1 189	4 729	8 933	825	208 517
SCoT de Gascogne	433 935	85 310	4 325	12 717	23 256	2 146	561 688
% SCoT de Gascogne	77,3 %	15,2 %	0,8 %	2,3 %	4,1 %	0,4 %	100 %

### 7 hectares sur 10 sont occupés par des espaces à vocation agricole

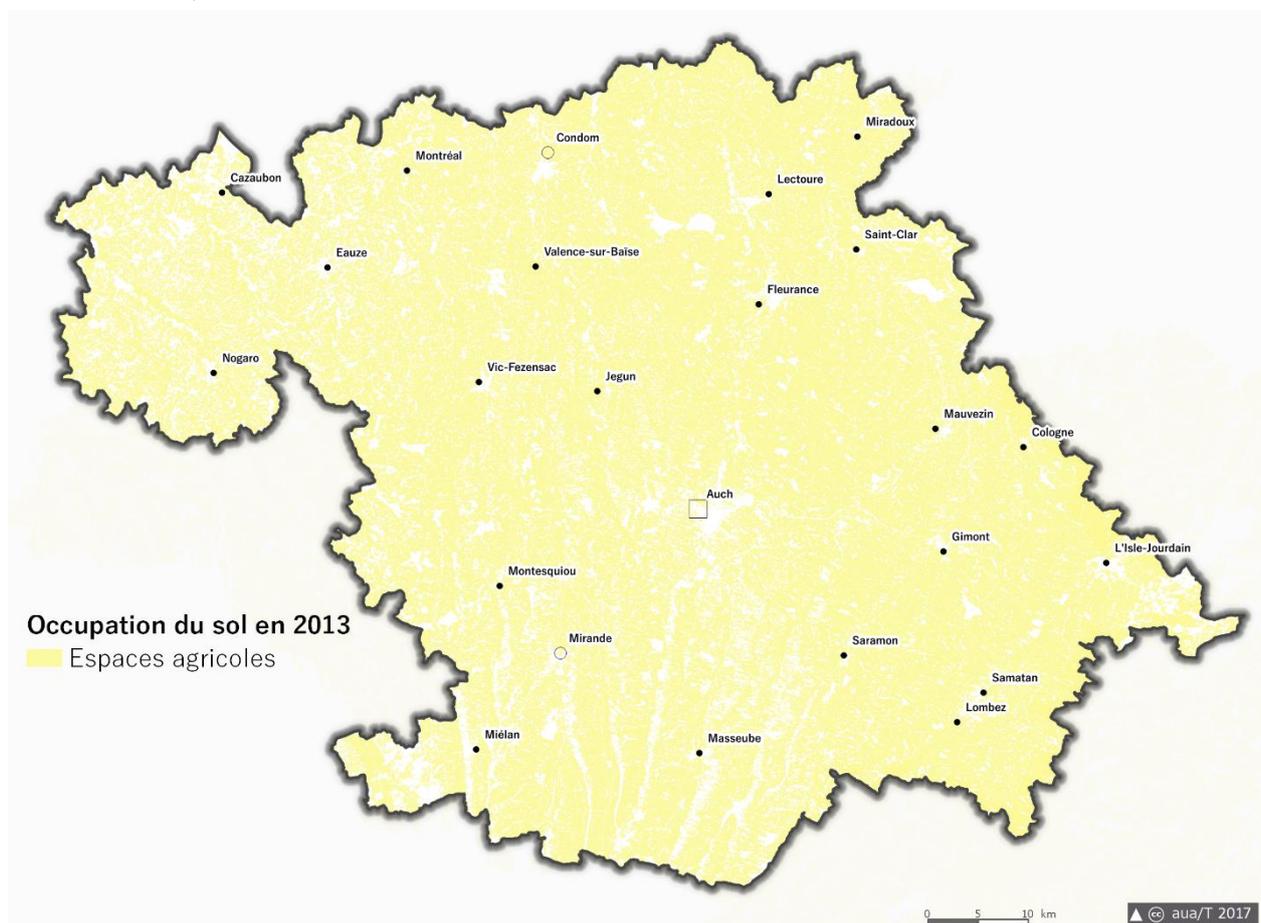
Les premiers éléments d'analyse de l'OCS GE mettent en exergue l'importance des espaces agricoles, avec une occupation de l'ordre de 77 % du territoire, soit 433 935 ha sur 561 688 ha, relevant le caractère très rural du SCoT de Gascogne. Etendu entièrement sur les coteaux de Gascogne, ces secteurs agricoles vallonnés sont sillonnés par de nombreux cours d'eau selon un axe principal Sud-Nord.

Uniformément répartis sur l'ensemble du territoire, ils représentent respectivement 83 % des espaces du PETR Pays Portes de Gascogne, 74 % du PETR Pays d'Armagnac et 73 % du PETR Pays d'Auch.

A l'échelle communautaire, des disparités sont cependant décelées. Les Communautés de Communes du Savès (85 %), de la Lomagne Gersoise (84 %), Bastides de Lomagne (83 %), Coteaux Arrats Gimone (82 %) bénéficient des taux de couverture, par les espaces agricoles, les plus élevés du SCoT.

### Les espaces agricoles sur le territoire du SCoT de Gascogne

Sources : OCS GE 2013, aua/T 2017



Ces pourcentages apparaissent plus mesurés à l'Ouest, sur les CC Grand Armagnac (68 %), Bas Armagnac (70 %) ou encore la CC Cœur d'Astarac en Gascogne (70 %), à corrélérer principalement avec l'emprise forestière de ces secteurs.

La partie centrale (Communauté d'Agglomération du Grand Auch), et la frange Est, notamment la CC Gascogne Toulousaine, bien que les plus urbanisées, ne se trouvent pas pour autant dépourvues de ce type d'espace (respectivement 77 % d'espaces à vocation agricole et 79 %).

Les taux de couverture varient pour les autres intercommunalités entre 72 % et 80 %.

L'analyse communale du poids des espaces agricoles vient corroborer l'importance de leur empreinte ; la commune d'Auch, qui compte 704 hectares et près de 22 000 habitants en 2015 (Insee), regroupe toujours 57 % d'espaces agricoles.

Moins d'une dizaine de communes sur les 397 que compte le SCoT disposent d'une emprise inférieure à ce pourcentage. La présence importante d'espaces naturels sur ces communes (Monclar, Cazaubon, Lagardère, Pujaudran, Laguian-Mazous, Betplan, Montégut-Arros...) explique la plus faible proportion d'espaces agricoles.

Le développement de l'urbanisation, souvent réalisé au détriment des espaces agricoles, favorise la déstructuration du foncier agricole sous l'effet de la dilution des espaces urbanisés le long des axes de communication, de la création de nouvelles zones résidentielles, du mitage des territoires ruraux par l'urbanisation, de la réalisation d'infrastructures (routières...), de zones dédiées (zones d'activités, commerciales...), ce qui peut conduire à fragiliser la viabilité économique des exploitations. Au-delà d'une artificialisation des sols par étalement continu, c'est l'émiettement des extensions urbaines et périurbaines qui multiplie les impacts sur les espaces agricoles.

Pour autant, l'activité agricole et les espaces cultivés restent bien présents sur l'ensemble des communes du SCoT.

## Des espaces naturels omniprésents mais morcelés, dont l'étagement laisse apparaître des contrastes importants à l'échelle du SCoT

Bien moins présents sur le territoire, que les espaces agricoles, les espaces naturels couvrent 15 % du SCoT, soit 85 310 ha sur 561 688 ha.

Soumis à plusieurs influences climatiques, le territoire du SCoT de Gascogne offre une grande diversité de milieux naturels.

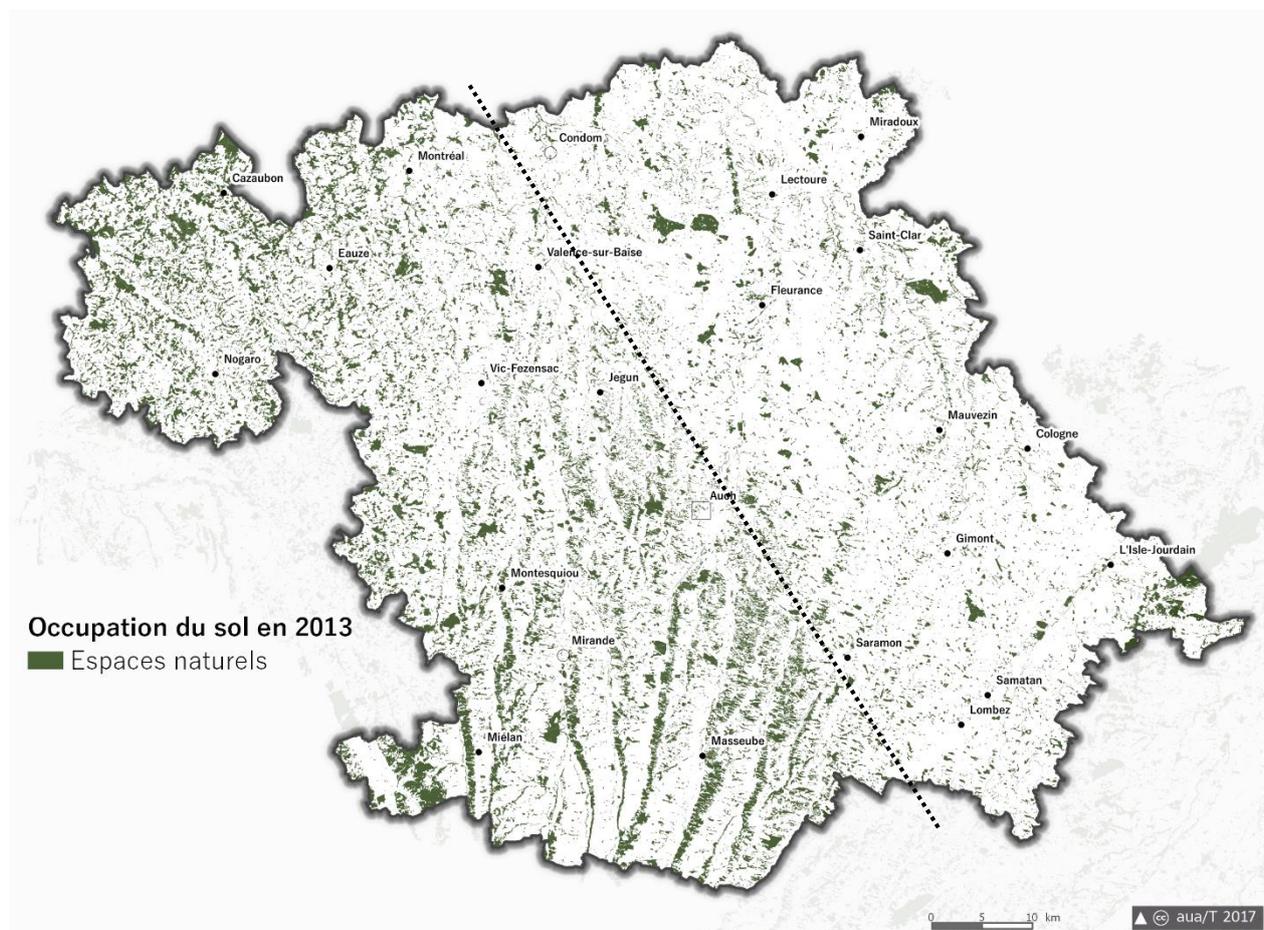
Comprenant l'ensemble des espaces forestiers (peuplement de feuillus, conifères, ripisylves, formations arbustives...) et tout autre espace naturel sans usage économique (landes, sols nus...), la couverture des milieux naturels varie fortement à l'échelle des trois PETR. Ainsi, le SCoT présente un double visage : d'un côté, le PETR Pays Portes de Gascogne, où les grandes cultures dominent les paysages, ne comptabilise que 10 % d'espaces naturels, et de l'autre, les PETR Pays d'Auch et Pays d'Armagnac où ces espaces sont plus importants, respectivement 19 % et 18 %.

La forêt occupe une place non négligeable à l'échelle du SCoT. Représentant 97 % des espaces naturels, les espaces boisés revêtent différentes formes (nombreux petits bois, haies bocagères, ripisylves, sylviculture...). La quasi-totalité de la forêt gersoise est constituée de terrains privés ; les trois-quarts des propriétaires possédant moins d'un hectare.

Quelques forêts ou grands bois, qui ponctuent et structurent le territoire, sont néanmoins présents (forêts de Berdoues, de Saint-Blancard, de Réjaumont, Bois d'Auch, de Bassoues, d'Aignan, de Bouconne...).

Au Sud, sur les coteaux de l'Astarac, une dissymétrie est lisible entre versants courts, abrupts et boisés et versants agricoles, au relief aplani. Des boisements de feuillus prépondérants sont référencés sur l'Armagnac et l'Astarac où se retrouvent des essences telles que les chênes, les charmes ou encore les châtaigniers. Les CC Grand Armagnac, Cœur d'Astarac en Gascogne et Val de Gers, Astarac Arros en Gascogne et Bas Armagnac sont les territoires où la part de ces espaces est la plus représentée (entre 21 et 22 %).

De manière générale, le territoire du SCoT de Gascogne est partagé selon un axe Nord-Ouest / Sud-Est ; la partie Ouest recevant les secteurs les plus densément boisés, la partie Est étant celle où les espaces forestiers sont les moins présents. C'est dans sa partie septentrionale (CC Lomagne Gersoise) que les espaces naturels sont les plus clairsemés (9 %), ainsi qu'au Sud-Est sur la CC Savès (8 %).



A l'échelle communale, les couvertures forestières peuvent osciller de 1 % (Lalanne, Pis... sur la CC Lomagne Gersoise) à 38 % pour la commune de Pujaudran au Sud de la forêt de Bouconne (CC Gascogne toulousaine), à 39 % pour Lagardère (CC Ténarèze), à 44 % à Montclar (CC Grand Armagnac) et culminer à 52 % sur la commune de Betplan au Sud (CC Astarac Arros en Gascogne).

Les espaces naturels restants (3 %) dessinent des milieux ouverts, liés aux pratiques culturelles notamment, des prairies de fauche ou de pâture, des pelouses calcaires sèches, des landes et fourrés qui présentent un intérêt varié pour la faune et la flore.

L'ensemble des espaces naturels participe à la qualité des paysages et des écosystèmes et constitue un habitat privilégié pour de nombreuses espèces floristiques : Orchis Lactées, Tulipe sauvage, Nigelle de France, Anémone Coronaire, Jacinthe de Rome et faunistiques : Busard cendré, Milan Noir, Aigle botté, Héron pourpré, Triton marbré, Cistude d'Europe...

### Un réseau hydrographique dense réparti sur tout le territoire

Le chevelu hydrographique qui irrigue le SCoT de Gascogne se structure principalement autour d'une dizaine de rivières selon un axe Sud-Nord, des coteaux de Magnoac et Bigorre vers les plaines et vallées du Gers (Bas-Armagnac, Ténarèze et Albret, Lomagne Gersoise, Pays d'Auch, Savès toulousain).

Ces cours d'eau marquent le territoire ; leur ripisylve venant compléter l'armature végétale identifiée sur le territoire. Représentant 1 % de la superficie du SCoT de Gascogne (4 325 ha), les surfaces en eaux, outre les cours d'eau, ruisseaux et rus, se composent de milieux aquatiques, naturels ou artificiels, de taille modeste et d'une multitude de petites retenues collinaires disséminées au sein des espaces agricoles dédiées exclusivement à l'irrigation des terres cultivées. A cela, s'ajoute d'importants réservoirs artificiels, recensés particulièrement dans l'Astarac : le lac de barrage de la Gimone, le lac de Miélan, le réservoir de l'Astarac, le lac du Lizet, la retenue de la Barradée... ou encore, dans l'Est gersois, le lac de Thoux-Saint-Cricq, et en Grand Armagnac, le lac de l'Uby...

## Un territoire marqué par le mitage de l'urbanisation

### 1/3 des espaces artificialisés réellement bâtis

Recouvrant 38 119 ha en 2013, les espaces artificialisés ne représentent que 6,8 % de la couverture du SCoT comparativement aux 15 % d'espaces naturels ou encore aux 77 % d'espaces agricoles.

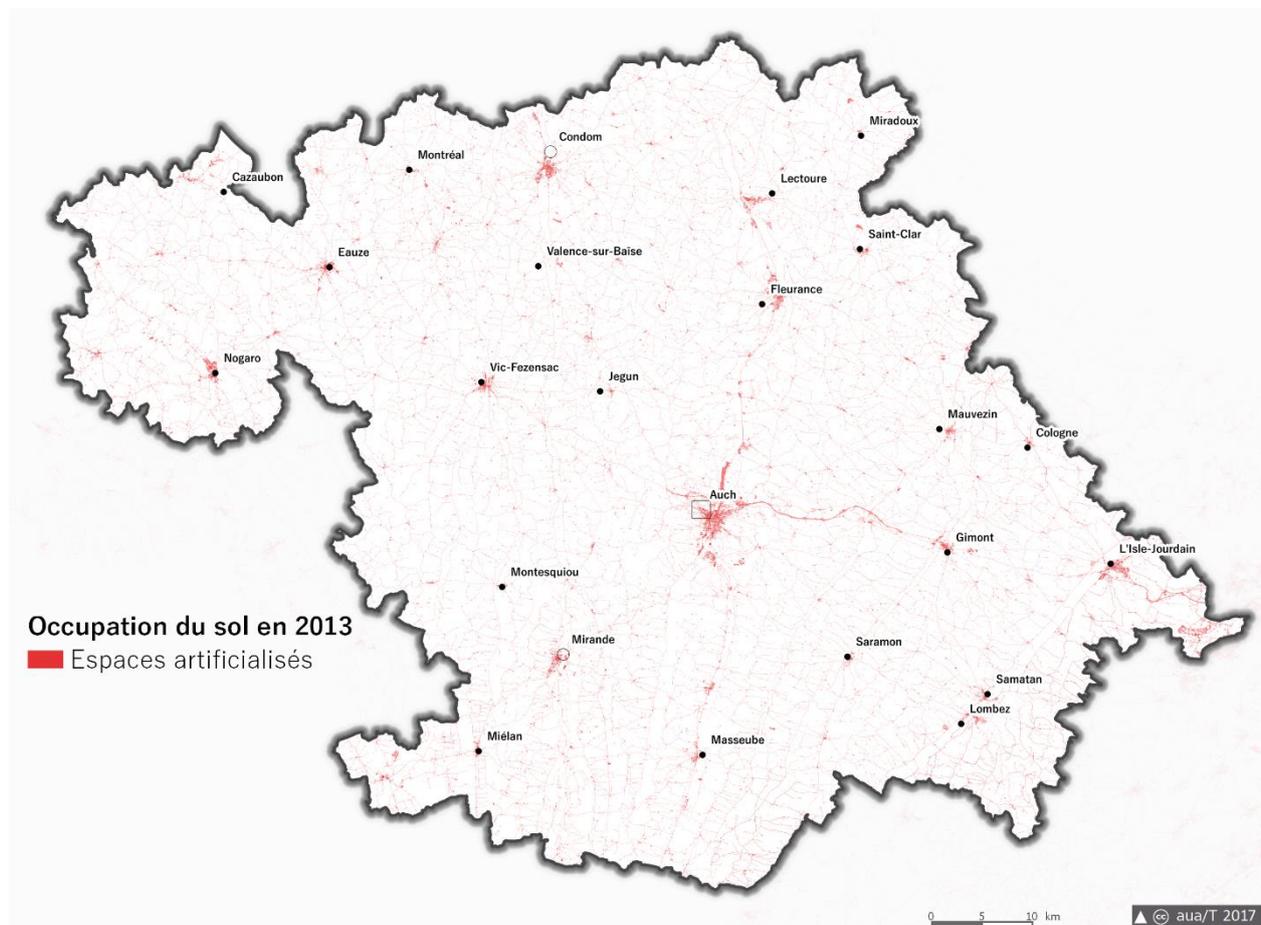
#### Note méthodologique

Lorsque sont abordées les notions d'urbanisation et d'artificialisation des sols, un amalgame est souvent fait entre ces deux concepts.

Les espaces artificialisés correspondent aux espaces ayant perdu leur état naturel ou agricole. Ils regroupent à la fois les espaces urbanisés, les espaces verts artificialisés, ainsi que d'autres espaces artificialisés tels que les parkings, les routes goudronnées...

### Les espaces artificialisés sur territoire du SCoT de Gascogne

Sources : OCS GE 2013, aua/T 2017



Sur ces 38 119 ha, le bâti ne constitue qu'un tiers de ces espaces, soit 12 717 ha (2,3 % du SCoT).

La part des espaces urbanisés à l'échelle intercommunale varie entre 1,8 % sur la CC Artagnan de Fezensac à 3 % sur la CA Grand Auch Cœur de Gascogne, pour atteindre 3,2 % sur la CC Gascogne Toulousaine.

Ces taux ne dépassent pas 10 % à l'échelle communale pour Auch, avoisinent 9 % pour Nogaro, 6 % pour Mirande, Fontenilles, Fleurance, 5 % pour Lombez...

Si les 6,8 % d'espaces artificialisés, dont 2,3 % d'espaces urbanisés, donnent l'impression d'un faible niveau d'urbanisation, l'analyse fine du tissu urbain révèle une grande dispersion du bâti sur le territoire (prégnance du bâti agricole, hameaux...). La lecture de la cartographie des espaces artificialisés met en évidence le poids relatif de la centralité que représente Auch, ainsi que celui des bourgs-centres qui maillent le territoire (L'Isle-Jourdain, Lombez-Samatan, Masseube, Mirande, Miélan, Gimont, Mauvezin, Fleurance, Lectoure, Condom, Vic-Fezensac, Eauze, Cazaubon, Nogaro...).

La périurbanisation qui se développe sur la partie Est du SCoT en lien avec l'attractivité de la grande agglomération toulousaine, engendre des pressions de plus en plus prégnantes sur les espaces agricoles et naturels de ce secteur. L'influence des villes moyennes proches (Agen, Mont-de-Marsan, Aire-sur-l'Adour, Pau, Tarbes, Montauban...) se fait également sentir sur certaines communes localisées aux franges du SCoT.

Par ailleurs, de par son histoire, l'évolution des pratiques agricoles, de son économie, de la structure de sa population, des pratiques des ménages, d'une meilleure acceptation des navettes domicile-travail..., le SCoT est confronté à un dépeuplement des centres-anciens au profit des périphéries.

Ces tendances à l'œuvre ont pour conséquence, outre des incidences directes sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, une banalisation des espaces périphériques, du fait de la production de paysages urbains contrastés, entre un habitat récent, isolé, et des façades dégradées, de la vacance et la paupérisation des cœurs de village.

## Un territoire marqué par la présence des espaces verts artificialisés

Les espaces verts artificialisés, très présents sur le territoire, marquent l'empreinte urbaine,

d'éléments de nature en ville (jardins d'agrément des habitations individuelles..., parcs urbains : Square Jérôme Cuzin, Parc du Couloumé à Auch, les jardins de Coursiana, La Romieu... ; de bases de loisirs autour de lac : Le Houga, Miélan...).

Leur superficie avoisine le double de celle des espaces bâtis, soit 23 256 ha.

Leur présence caractérise également la faible densité du tissu urbain aux abords des centres-bourgs.

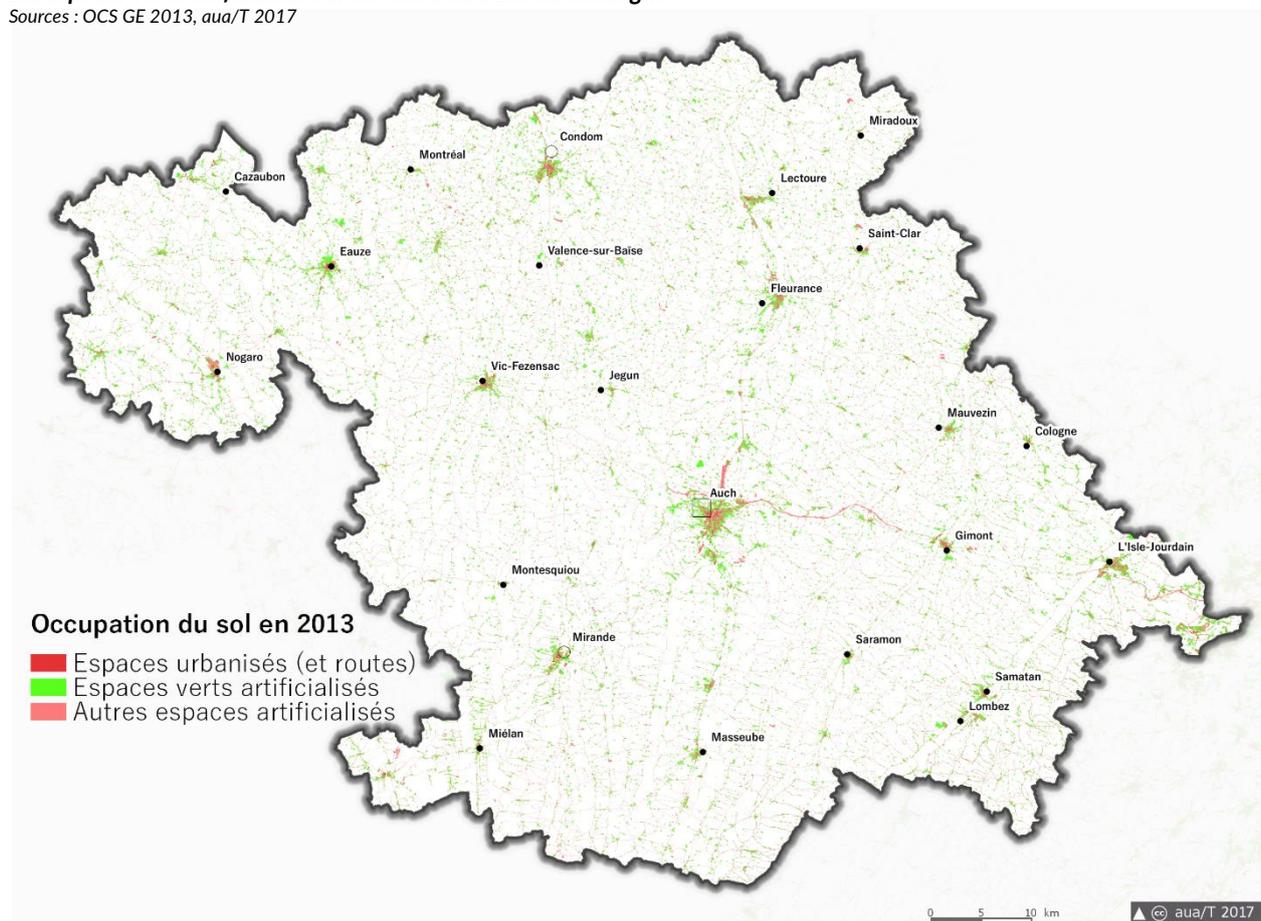
Ces espaces couvrent près de 3 241 ha sur la CC Grand Auch Cœur de Gascogne, 2 931 ha sur la CC Lomagne Gersoise, 2 403 ha sur la CC Grand Armagnac...

Ils décrivent enfin, dans l'espace rural, la présence de hameaux, mais aussi le développement linéaire le long des axes de communication, l'un des marqueurs du mitage des espaces agricoles.

Les espaces artificialisés comptent également une catégorie plus hétérogène, plus marginale regroupée sous l'appellation « autres espaces artificialisés » qui comprend entre autre les infrastructures routières localisées au-delà des espaces urbanisés et les zones d'extraction de matériaux. Celles-ci couvrent environ 2 146 ha du territoire (soit 0,4 % du territoire).

### Les espaces verts artificialisés sur territoire du SCoT de Gascogne

Sources : OCS GE 2013, aua/T 2017



## CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La notion de « consommation d'espaces » fait référence aux flux observés à l'échelle du territoire du SCoT, c'est-à-dire aux échanges entre types d'espaces (exemple : espace agricole ou naturel vers espace urbanisé). Ces flux permettent d'apprécier une évolution dans l'occupation des sols, à des dates d'observation différentes.

Pour observer 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. L'analyse de la consommation d'ENAF peut également être appréciée au regard de sources de données statistiques.

A contrario, 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.

### Une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui tend à se ralentir entre 2006 et 2015

#### Note méthodologique

Pour mesurer les prélèvements sur les espaces naturels, agricoles et forestiers, en l'absence d'un deuxième millésime de l'OCS GE sur le territoire du SCoT de Gascogne, l'analyse s'est orientée sur l'utilisation des données les plus récentes mises à disposition.

Les fichiers fonciers, issus de l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastreuses) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour gérer et calculer l'impôt foncier ont par conséquent été utilisés.

La précision parcellaire de ces données permet d'estimer et de retracer l'historique des évolutions d'ENAF, à l'échelle communale, sur une période couvrant une décennie, de 2006 à 2015.

Cette source, par une couverture nationale homogène et une mise à jour régulière, apparaît tout particulièrement adaptée pour contribuer à l'analyse de la consommation d'espace demandée dans le cadre des SCoT et des PLU et répondre ainsi aux exigences législatives.

#### 247 hectares prélevés chaque année sur les ENAF entre 2006 et 2015

Sur cette période, près de 2 227 hectares ont été soustraits aux espaces naturels, agricoles et forestiers (sur les 524 000 ha recensés en 2006), soit une moyenne annuelle de 247 hectares à l'échelle du SCoT de Gascogne. 42 % de ces prélèvements (environ 945 ha) sont inventoriés sur le PETR Pays Portes de Gascogne. Ils représentent 31 % pour le PETR Pays d'Auch (690 ha) et 27 % pour le PETR Pays d'Armagnac (590 ha).

#### Evolution des ENAF, en volume, sur le SCoT de Gascogne et les 3 PETR (en ha)

Sources : Fichiers Majic 2006-2015, DGFIP 2017, aua/T

	2006-2009	2009-2012	2012-2015	2006-2015
PETR Pays d'Armagnac	-229	-202	-162	-593
PETR Pays d'Auch	-243	-236	-212	-691
PETR Pays Portes de Gascogne	-326	-378	-239	-943
SCoT de Gascogne	-798	-816	-613	-2 227

Lorsque sont étudiées distinctement les périodes 2006-2009 et 2009-2012, une certaine

« stabilité » des prélèvements est relevée à l'échelle du SCoT (aux alentours de 800 hectares), portée principalement par le PETR Pays Portes de Gascogne où les pressions exercées sur les espaces naturels, agricoles et forestiers sont les plus importantes du fait, notamment, de l'influence de la grande agglomération toulousaine.

La dernière période triennale d'observation laisse toutefois entrevoir un ralentissement dans les mutations de ces espaces (environ 610 ha prélevés). Sur cet intervalle (2012-2015), la baisse intéresse l'ensemble des PETR.

Amorcée dès la fin des années 2000, cette inflexion tend toutefois à s'accélérer.

Plus marqués sur les PETR Pays d'Armagnac et Pays Portes de Gascogne, les rythmes des prélèvements sont ainsi passés de 76 ha/an à 54 ha/an pour l'Armagnac (-29 %), de 109 ha/an à 80 ha/an sur l'Est du territoire ; ils connaissent un moindre fléchissement sur le PETR Pays d'Auch.

#### Evolution, en moyennes annuelles, des pertes d'ENAF, sur le SCoT de Gascogne et les 3 PETR (en ha)

Sources : Fichiers Majic 2006-2015, DGFIP 2017, aua/T

	2006-2009	2009-2012	2012-2015	2006-2015
PETR Pays d'Armagnac	-76	-67	-54	-66
PETR Pays d'Auch	-81	-79	-71	-77
PETR Pays Portes de Gascogne	-109	-126	-80	-105
SCoT de Gascogne	-266	-272	-204	-247

Cette baisse généralisée est de l'ordre d'une soixantaine d'hectares, faisant basculer les prélèvements, à l'échelle du SCoT, de 266 ha en moyenne par an entre 2006 et 2009 à 204 ha par an pour la période 2012-2015.

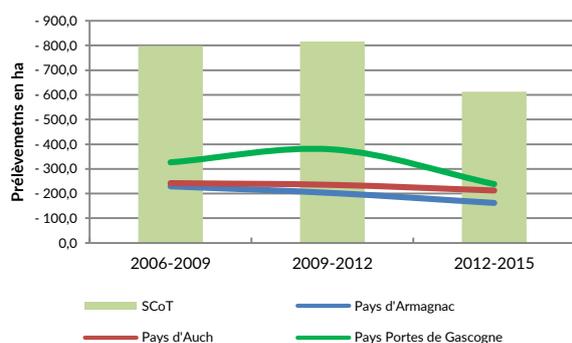
Elle résulte de la conjonction de plusieurs phénomènes, conjoncturels d'une part, avec la crise économique de 2008 à l'origine d'un net ralentissement de la production de logements ; et structurels d'autre part, avec le coût des mobilités... Ces chiffres masquent toutefois des

disparités chronologiques et ce fléchissement doit être relativisé.

En effet, bien que débutée en 2008, les années 2012 et 2014 montrent certains signes de reprise, que ce soit à l'échelle du SCoT comme à celles des PETR Pays Portes de Gascogne et Pays d'Auch (mise en place notamment de dispositifs de défiscalisation...).

### Consommation d'ENAF, sur le SCoT de Gascogne et les 3 PETR (en ha)

Sources : Fichiers Majic 2006-2015, DGFIP 2017, aua/T



### A l'échelle intercommunale, une consommation d'espace observée principalement sur l'agglomération d'Auch et le long des principaux axes de communication

Les consommations d'espace les plus importantes ont été effectuées sur la Communauté d'Agglomération Grand Auch Cœur de Gascogne avec près de 380 hectares concernés sur la période d'observation, suivi des Communautés de Communes de la Gascogne Toulousaine (environ 290 ha) et de la Lomagne Gersoise (250 ha). A contrario, ces prélèvements restent inférieurs à une centaine d'hectares sur les CC Cœur d'Astarac en Gascogne (73 ha), Artagnan en Fezensac (84 ha) et Coteaux Arrats Gimone (96 ha).

A l'échelle communautaire, trois dynamiques se dégagent sur le territoire :

- une dynamique de diminution constante des prélèvements d'ENAF depuis 2006 observée sur les CC Artagnan de Fezensac, CC Bastides de Lomagne, CC Cœur d'Astarac en Gascogne et CC Coteaux Arrats Gimone ;
- une baisse de consommation d'espace entre 2006-2009 et 2012-2015, après une hausse sur la période intermédiaire (2009-2012) ;
- une dynamique d'accroissement des prélèvements sur les espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur certains EPCI (CC Lomagne Gersoise, CC Ténarèze et CC Val de Gers).

A un échelon plus local, il est intéressant d'observer que les disparitions d'ENAF se

concentrent principalement sur l'agglomération d'Auch et le long des principaux axes de communication du territoire, notamment :

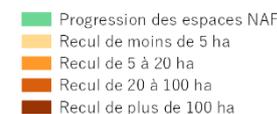
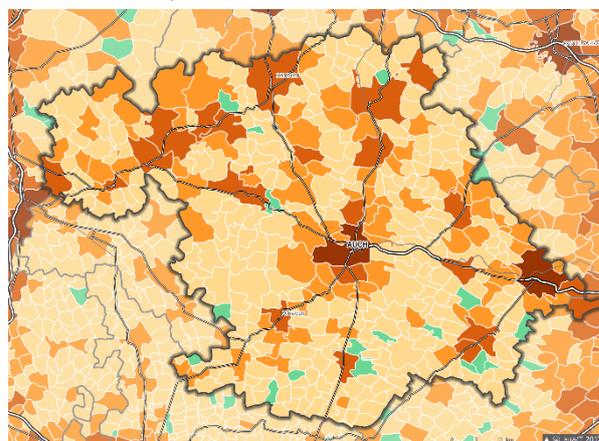
- la RN 21, où la quasi-totalité des communes traversées par cette voirie connaît des mutations d'ENAF au profit d'espaces artificialisés. C'est le cas plus particulièrement pour la Préfecture et les communes de première couronne, notamment Pavie et Roquelaure, mais également pour Mirande au Sud, ou encore Fleurance et Lectoure au Nord. ;
- la RN 124 avec, à l'Est, les communes de l'Isle-Jourdain, Pujaudran, Fontenilles, Gimont et dans une moindre mesure Lias, Auradé..., mais aussi Vic-Fezensac à l'Ouest, est également concernée par des prélèvements d'ENAF importants à des fins d'urbanisation.

Le maillage routier secondaire constitue lui aussi un vecteur d'urbanisation avec des consommations d'espaces observées à proximité du réseau routier départemental. C'est le cas notamment pour la RD 632 avec les communes de Lombez et Samatan ; la RD 929 avec Masseube et Seissan ; la RD 928 avec Mauvezin et Solomiac ; la RD 930 avec Condom, Eauze, Manciet, Lagrault-du-Gers, Gondrin, la RD 931 avec Nogaro, ou encore la RD 6 avec Le Houga.

Ces prélèvements se sont traduits par une urbanisation au profit du développement de zones d'habitat, notamment sur les communes de l'Isle-Jourdain, Fontenilles, Auch. Le développement des emprises dédiées à l'économie a également largement contribué sur le territoire du SCoT à la régression des espaces agricoles et naturels, notamment sur les communes d'Auch, l'Isle-Jourdain, Eauze, Mirande...

### Evolutions des surfaces naturelles, agricoles et forestières sur le SCoT de Gascogne entre 2006 et 2015 (en ha)

Sources : Fichiers Majic 2006-2015, DGFIP 2017, aua/T



### Note méthodologique

En complément de l'analyse statistique menée à partir des fichiers Majic, des travaux de localisation des mutations sont entrepris afin de « dépasser » la représentation communale des évolutions des surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers, telle que figurée en page 10 de la présente publication.

L'exercice a un double objectif :

- localiser dans l'espace, notamment au regard de la zone construite, les changements d'affectation des sols ;  
=> continuité / discontinuité du tissu urbain
- caractériser la vocation de ces changements :  
=> destination agricole  
=> vocation mixte (habitat...)  
=> vocation économique dédié (dont commerces...)

La méthodologie développée consiste, sur un carroyage (maille 30 hectares), à mettre en exergue les différentes typologies de changements repérés.

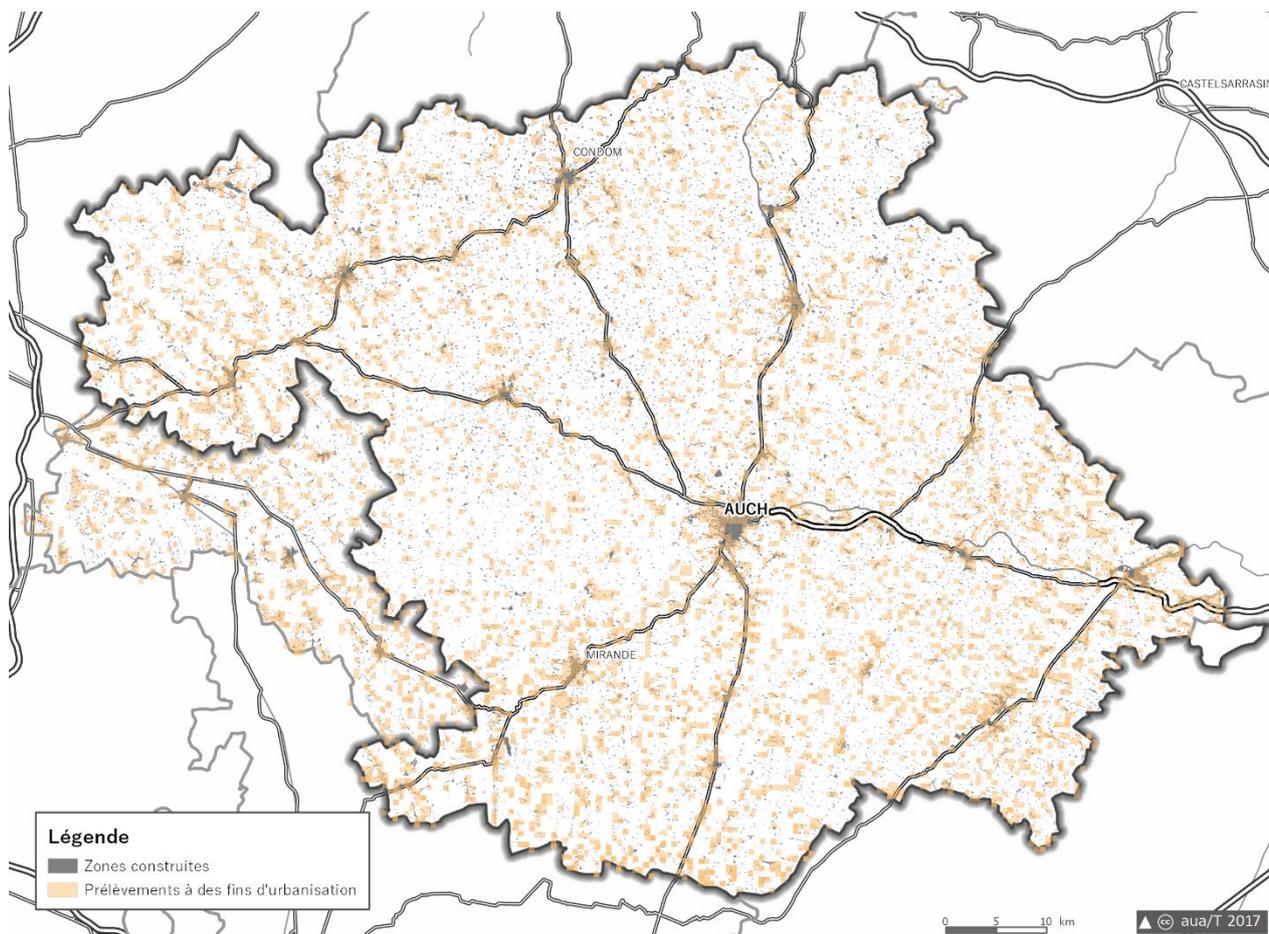
Elles permettront notamment l'identification de la prégnance de l'activité agricole sur le territoire (bâtiments, hangars...), le développement de nouveaux quartiers, d'urbanisation en « doigt de gant » le long des axes de communication, la création et le développement de zones artisanales, industrielles ou commerciales en périphérie des bourgs...

Pour bâtir cette expertise, les photographies aériennes de 2004 ont été comparées aux ortho-express de 2016 afin de se caler au plus près des périodes d'analyses statistiques.

En cours d'exploitation, les résultats complets seront restitués dans la version 2 du diagnostic qui sera livré en avril 2018.

### Evolutions des surfaces naturelles, agricoles et forestières sur le SCoT de Gascogne entre 2004 et 2016 (en ha)

Sources : IGN, aua/T 2017



A titre d'exemple, la cartographie ci-dessus fait apparaître l'ensemble des secteurs ayant connu des mutations entre 2004 et 2016 (disparition d'espaces agricoles ou naturels, dont boisements, vers les espaces artificialisés).

## TYPOLOGIES D'URBANISATION

Après l'analyse de l'occupation des sols et de la consommation d'espaces évoquée en première et deuxième partie, l'analyse des typologies d'urbanisation qui se développent sur le territoire, à travers une analyse de la construction à vocation résidentielle et économique, permet d'apporter un éclairage complémentaire sur l'utilisation du foncier artificialisé. La compréhension des dynamiques de construction et de mobilisation du foncier à l'œuvre sur le territoire doit ainsi permettre de mieux appréhender l'enjeu de la gestion économe des ressources.

### Note méthodologique

Les chiffres utilisés pour analyser la production des logements et des locaux d'activités sont élaborés à partir de résultats issus de la base de données Sit@del2. Celle-ci rassemble les informations relatives aux autorisations de construire et aux mises en chantier transmises par les services instructeurs au Ministère de la Transition Écologique et Solidaire. Ils sont exprimés en date de prise en compte, c'est-à-dire à la date à laquelle l'événement (autorisation, ouverture de chantier, etc.) est enregistré dans la base de données Sit@del2. La base Sitadel2 fait référence en matière de suivi de la construction. Cependant, les données sont parfois incomplètes car la transmission de certaines communes est quelquefois tardive, voire partielle et certains problèmes techniques ne sont pas encore résolus.

## Une production de logements qui a évolué sur la dernière décennie

### Une construction neuve en diminution depuis 2007

L'évolution annuelle de la construction neuve sur le territoire du SCoT depuis le début des années 2000 permet de distinguer des périodes de réalisation bien distinctes.

Après des années de forte production dopées par des dispositifs de défiscalisation ayant conduit à la production de nombreux logements collectifs entre 2004 et 2008, l'évolution du nombre de logements commencés a marqué une forte baisse à partir de 2008-2009. Exception faite de l'année 2011, la tendance à la diminution s'est poursuivie jusqu'en 2015 mais de manière moins soutenue. La période récente marque un tassement important avec une moyenne d'environ 680 logements commencés annuellement entre 2012 et 2015, ce qui représente le cycle le moins dynamique sur l'ensemble de la période.

A l'échelle régionale, cette diminution globale de logements commencés s'observe également, même si les rythmes divergent de façon notable selon les départements.

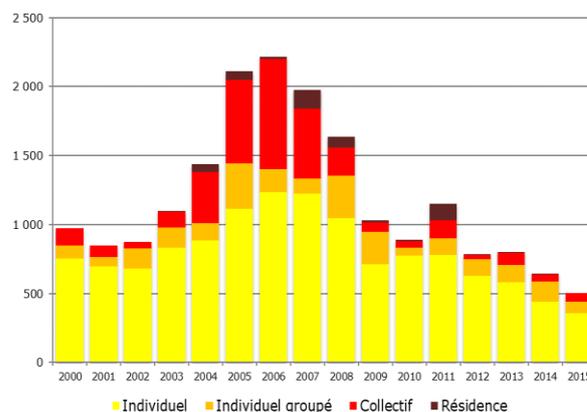
### Note méthodologique

Les statistiques issues de la base Sit@del2 retracent le nombre de logements et leur surface. Quatre types de logements sont distingués : logement individuel pur, logement individuel groupé, logement collectif, logement en résidence.

Les logements en résidence sont des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques : résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, sociale, pour personnes handicapées, hôtelières à vocation sociale.

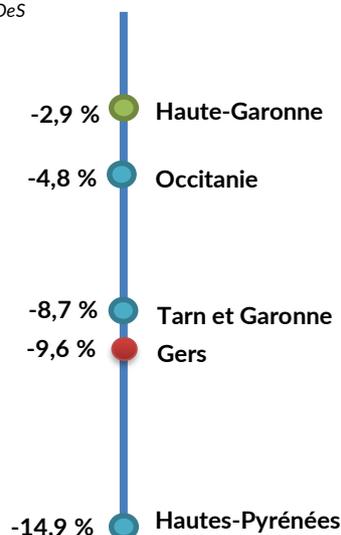
### Evolution du nombre de logements commencés entre 2000 et 2015

Source : Sit@del2, SOeS



### Evolution annuelle moyenne des logements commencés entre 2010 et 2015

Source : Sit@del2, SOeS



Si la diminution annuelle moyenne observée sur le Gers est bien moins marquée que sur le département limitrophe des Hautes-Pyrénées, le ralentissement de la production de logements apparaît néanmoins plus fort que sur les autres territoires de comparaison.

Les résultats trimestriels parus pour les années 2016-2017 à l'échelle régionale indiquent une reprise importante des mises en chantier (+17 % entre 2015 et 2016 pour l'Occitanie). Si le Gers a également enregistré une reprise, celle-ci apparaît moins importante pour le moment (+2,9 % entre 2015 et 2016), et demeure à confirmer à plus long terme.

## Une production marquée par le poids de l'habitat individuel

### Note méthodologique

Un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement, autrement dit, une maison. On en distingue deux types :

- les logements individuels purs, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement,
- les logements individuels groupés, ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.

Le socle de la construction neuve apparaît porté par le logement individuel. Ce dernier, en regroupant l'individuel groupé et pur, représente en effet plus de 90 % des logements commencés entre 2012 et 2015.

Alors qu'il constituait près de 30 % des réalisations durant la période de "boom" entre 2004 et 2008, le logement collectif apparaît depuis très en retrait. A titre d'illustration, aucun bien neuf collectif réalisé par un promoteur n'est aujourd'hui disponible sur le territoire de l'agglomération d'Auch (aucune mise en vente sur ce territoire depuis 2008 alors que l'agglomération enregistrait environ 200 mises en ventes annuelles entre 2005 et 2008). De fait, l'essentiel de la production collective réalisée depuis près d'une dizaine d'années correspond à une offre locative sociale ou à une offre spécifique répondant à des publics logés en résidence (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées).

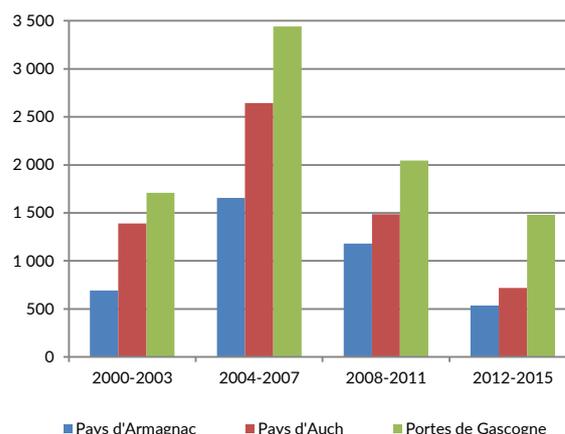
## Une dynamique portée par l'Est du territoire

Concernant la distribution territoriale des logements commencés, le poids du PETR Pays Portes de Gascogne apparaît important depuis 2000, et celui-ci tend à s'accroître sur la période récente avec plus d'un logement

commencé sur 2 à l'échelle du SCoT. La proportion du PETR Pays d'Auch tend quant à elle à s'amenuiser progressivement, notamment suite à l'essoufflement des dispositifs de défiscalisation. Le PETR Pays d'Armagnac apparaît quant à lui en retrait même si sa part est en légère augmentation depuis le début des années 2000.

### Evolution des volumes de logements commencés par PETR entre 2000 et 2015

Source : Sit@del2, SOeS



## Des constructions récentes aux typologies variées

Si une large partie de la production immobilière réalisée à l'échelle du SCoT s'est traduite par de l'habitat individuel et des formes pavillonnaires diffuses induisant un mitage de l'urbanisation, les modalités de développement observées depuis une dizaine d'années ont fait émerger de nouvelles formes d'habitat plus dense (collectif, individuel groupé).

### Les réalisations en collectif : une empreinte importante des résidences défiscalisées des années 2000

Depuis le milieu des années 2000, la production en collectif s'est matérialisée sous des formes diverses. Près d'un tiers de cette production s'est réalisée au sein de la préfecture auscitaine où de nombreuses résidences en promotion ont été mises en chantier entre les années 2005 et 2008, période marquée par le recours aux dispositifs défiscalisés avec 150 à 300 logements collectifs commencés annuellement. Ce type d'opération s'est le plus souvent inséré en lisière du tissu urbain au sein des quartiers péri-centraux d'Auch et moins en comblement de dent creuse dans le cœur urbanisé.

Résidence en collectif, Auch : R+2, 80-100 logements à l'hectare, taille moyenne d'une parcelle 100-120 m<sup>2</sup>  
Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)



intégré de nombreux logements sociaux. La part représentée par ces derniers s'est progressivement accentuée, en particulier suite à la fin des dispositifs de défiscalisation. Dans un souci d'amélioration de la mixité sociale et de meilleure acceptabilité des densités, ces logements sociaux ont notamment pu prendre la forme de petits ensembles collectifs d'un à deux étages. Ces derniers ont par ailleurs été souvent associés à de l'habitat individuel groupé comme ce fut le cas avec l'opération présentée ci-dessous à Condom. Près de 50 % des réalisations en individuel groupé ont ainsi été consacrées à du logement social sur les 5 dernières années, le reste étant principalement lié à des petites opérations en promotion sur la partie Est du territoire.

Opération logements sociaux, Condom :  
Collectif R+1/individuel groupé, 50-70 logements à l'hectare, taille moyenne des parcelles 140-180 m<sup>2</sup>  
Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)



## Une proportion croissante des logements individuels en lotissement

### Note méthodologique

Les données présentées ci-après sont issues d'une étude sur la « Commercialisation des lotissements récents dans le Gers en 2016 et son évolution depuis 1995 », menée par la DDT 32 et rendue en juillet 2017.

Alors que la construction dans le diffus représentait plus de trois quart des réalisations de 1997 au début des années 2010, la proportion de production de logements individuels inclus dans des opérations groupées a connu une forte augmentation depuis 2013. Aujourd'hui, la proportion des logements

individuels produits en lotissement représente au moins un logement individuel sur trois.

En dehors de ces dernières années, ce type d'offre a représenté entre 20 % et 25 % des logements individuels commencés depuis 1995. Sur cette période, la taille moyenne des opérations a oscillé entre 7 et 8 lots, les programmes de taille importante présentant 20 parcelles ou plus ne constituant quant à eux que 9 % de l'offre globale.

La surface moyenne des parcelles individuelles apparaît corrélée à la taille de ces lotissements : de 970 m<sup>2</sup> environ pour les opérations de 20 lots ou plus, à près de 1 560 m<sup>2</sup> pour celles de 6 à 9 lots jusqu'à plus de 2 300 m<sup>2</sup> pour celles de moins de 4 lots.

Une part importante de ce type d'offre se concentre aujourd'hui sur la partie Est du territoire. Pour l'année 2016, à l'échelle du Gers, un lot sur deux s'est ainsi réalisé au sein des 3 EPCI de la Gascogne toulousaine, des Coteaux Arrats Gimone et du Savès. Au regard de l'attractivité résidentielle importante de ces territoires, ceux-ci accueillent notamment certains des programmes les plus importants (ceux de plus de 20 lots), même s'il convient de rappeler qu'ils sont loin d'être représentatifs de l'ensemble de la production sur le territoire du SCoT. Cette typologie a notamment pu se dessiner sur l'Isle-Jourdain avec de nombreux lots sortis de terre au cours des années 2 000.

Lotissements de plus de 20 lots, l'Isle-Jourdain :  
10-15 logements à l'hectare, taille moyenne des parcelles environ 700 m<sup>2</sup>  
Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)



Les opérations de moins de 20 lots apparaissent quant à elles réparties de façon plus homogène sur le territoire. Celles-ci, comme présenté sur l'exemple ci-dessous, se sont notamment insérées dans des secteurs ruraux à proximité d'axes routiers structurants tels que la RN 124 avec des parcelles d'une superficie moyenne dépassant les 1 000 m<sup>2</sup> dont une partie importante est notamment réservée aux accès privés.

Lotissements de 10 à 19 logements, Montégut

8-10 logements à l'hectare, taille moyenne des parcelles environ 1 200 m<sup>2</sup>

Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)



De plus petits lotissements comportant des parcelles aux surfaces moyennes plus importantes peuvent également être recensés, notamment sur certaines entrées de centre-bourg, en linéaire des axes routiers.

Lotissements inférieurs à 5 lots en entrée de ville, Fleurance :

Environ 5 logements à l'hectare, taille moyenne des parcelles plus de 2 000 m<sup>2</sup>

Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)

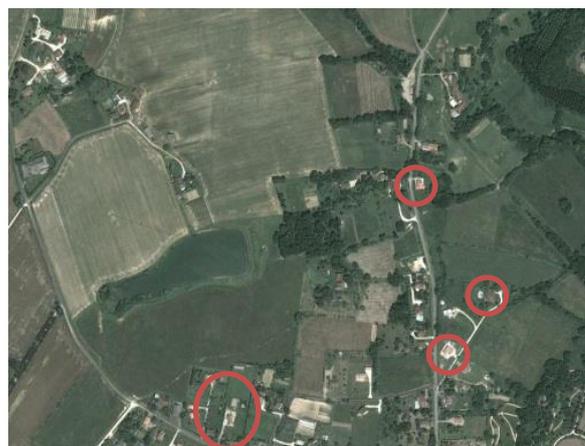


## Un poids toujours dominant de l'individuel diffus

Si le poids des opérations en lotissement apparaît en augmentation ces dernières années, 2 logements individuels commencés sur 3, demeurent construits dans le diffus. A nouveau ces derniers peuvent notamment être repérés en linéaire des axes de communication comme ici aux alentours d'Eauze avec des tailles moyennes de parcelles importantes (certaines d'entre elles approchant les 5 000 m<sup>2</sup> dans cet exemple).

Habitat individuel en secteur diffus, secteur d'Eauze

Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)



## Un important foncier mobilisé et mobilisable pour permettre l'accueil d'entreprises

### Note méthodologique

Les catégories de locaux non résidentiels distinguées par Sit@del2 sont définies par le code de l'urbanisme. Il en existe 8 types : hébergement hôtelier, commerces, bureaux, artisanat, bâtiments industriels, entrepôts, exploitation agricole et services publics.

Des modifications sont intervenues depuis 2007 dans la constitution de la base de données Sit@del2 : d'une part, les locaux d'artisanat sont identifiés en tant que tel alors qu'auparavant ils étaient inclus dans les bâtiments industriels et les commerces ; d'autre part, les superficies de stockage agricole et de stationnement ne sont plus comptabilisées.

L'offre immobilière et foncière constitue un levier d'attractivité pour l'accueil et le développement d'entreprises sur le territoire. Mais, les espaces d'accueil économique sont aussi une source importante de consommation du foncier. C'est pourquoi cette dernière partie s'attache à établir une analyse de l'occupation économique du foncier, à travers une analyse de la production immobilière, de la capacité d'accueil et des disponibilités foncières.

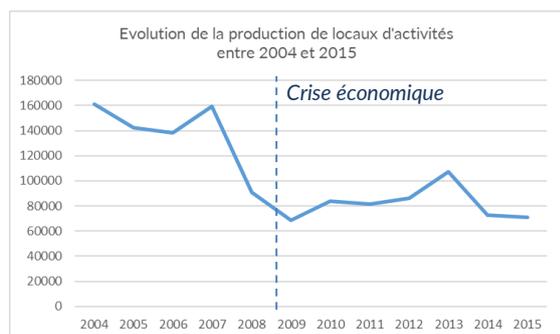
### Un ralentissement de la production de locaux d'activités depuis 2008

Entre 2004 et 2015, près d'1,3 millions de m<sup>2</sup> de locaux d'activités ont été construits sur le territoire du SCoT de Gascogne, soit une moyenne annuelle de 100 000 m<sup>2</sup> de nouveaux bâtiments économiques.

Ces nouveaux bâtiments se sont développés de manière relativement homogène dans chacun des EPCI composant le SCoT, avec une prépondérance toutefois à noter sur le principal pôle urbain puisque la Communauté d'Agglomération Auch Cœur de Gascogne a accueilli 14 % de ces constructions. Trois autres EPCI se démarquent légèrement avec une production plus importante que les autres : il s'agit des deux communautés de communes de la frange Est sous influence toulousaine (CC Gascogne Toulousaine et CC Lomagne Gersoise) ainsi que la CC Ténarèze, qui ont accueilli toutes les trois entre 10 et 11 % de la production de bâtiments économiques. Les

9 autres intercommunalités ont toutes accueilli entre 5 et 8 % des locaux d'activités produits sur la dernière décennie.

Du point de vue de l'évolution de la construction, depuis la crise de 2008, le rythme de production immobilière s'est fortement ralenti sur le territoire. Entre 2004 et 2007, la production annuelle dépassait les 150 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités, alors que sur la période récente (2008-2015), seulement 83 000 m<sup>2</sup> ont été produits annuellement.

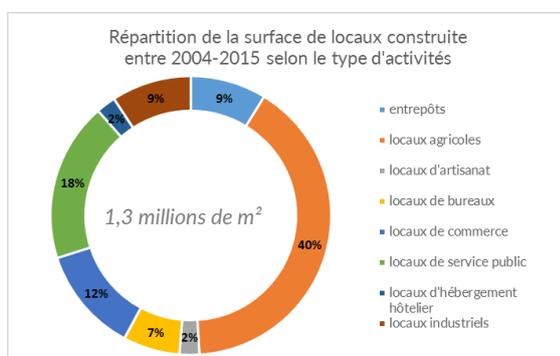


Source : Sitadel

## Une majorité de constructions économiques destinée à l'agriculture

40 % de la surface de bâtiments produite sur la dernière décennie sur le SCoT de Gascogne s'est traduite par la réalisation de locaux agricoles (soit plus de 500 000 m<sup>2</sup>). Après une forte baisse entre 2008 et 2013, ces derniers connaissent une nouvelle dynamique de construction depuis 2013.

Les autres secteurs d'activités ayant fait l'objet de constructions importantes depuis 2004 sur le SCoT sont principalement les équipements publics (18 %), et les commerces (12 % de locaux commerciaux). Le tertiaire, l'industrie et l'artisanat n'ont, eux, représentés qu'une faible proportion des surfaces construites.



Source : Sitadel

Etant donné que les bâtiments occupent généralement moins de la moitié des surfaces aménagées dans les zones d'activités, la moitié

restante étant dédiée aux équipements (voiries internes, parkings...), il apparaît nécessaire de compléter cette analyse de l'évolution de la production immobilière par une analyse du foncier économique artificialisé.

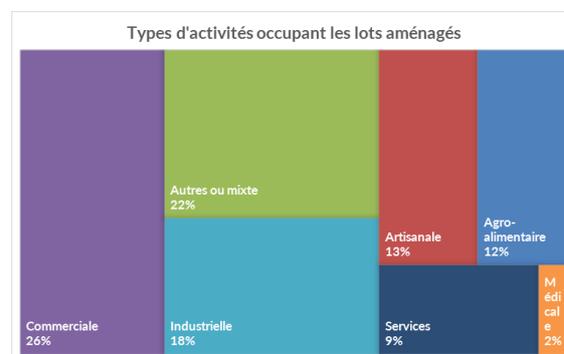
## De nombreux espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques

### Note méthodologique :

Les données présentées ci-après sont issues d'un travail de recensement, de classification et de caractérisation des zones d'activités mené par la DDT32 en 2012-2013 et actualisé en 2015.

Avec plus de 300 espaces économiques aménagés recensés sur le SCoT de Gascogne, représentant environ 2 400 ha (comprenant les espaces urbanisés, les espaces verts, les parkings, les voiries...), le territoire dispose de nombreuses capacités d'accueil pour les entreprises.

Ces capacités présentent des configurations différentes et accueillent des activités très diversifiées. Parmi les 1 130 hectares occupés (hors voiries, bassin de rétention...), le commerce est présent sur un quart des surfaces, et constitue ainsi l'activité économique mobilisant le plus d'espaces sur le territoire.



Source : Recensement DDT32 -2015

Du point de vue de la répartition territoriale des espaces d'accueil économique, la moitié d'entre eux est concentrée dans 11 polarités importantes du territoire, à savoir Auch, Fleurance, Condom, L'Isle Jourdain, Gimont, Le Houga, Lectoure, Eauze, Mirande, Pavie et Pujaudran. Dans ces communes, les espaces économiques apparaissent principalement localisés à proximité du réseau routier structurant, en entrée de ville ou de village, dans la continuité du tissu urbain existant ou en comblement de dent creuse, comme c'est le cas par exemple pour le nouvel Intermarché de Lectoure qui s'est développé le long de la RN 21, à l'entrée Est de la commune, sur un tènement de 3,5 ha inséré dans le tissu urbain.



Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)

Certaines opérations d'envergure qui se sont déployées récemment sur le territoire, notamment sur la frange Est, ont bénéficié de réflexion d'ensemble voire de procédure d'aménagement. C'est le cas par exemple de la Zone d'activité mixte de Pont Peyrin à l'Isle Jourdain. Localisée en bordure de la RN 124 et identifiée comme l'une des 36 ZIR (Zone d'Intérêt Régional) de l'ex-Région Midi-Pyrénées, cette zone d'activités implantée en discontinuité du centre-ville a connu un fort développement sur la dernière décennie : au début des années 2 000, elle accueillait, sur environ 5 ha, un hôtel d'entreprises en entrée de zone et une petite dizaine d'entreprises commerciales en bordure de la RN 124. Depuis, ce sont plus de 20 ha qui ont été urbanisés pour accueillir une polarité commerciale, une trentaine d'entreprises et environ 500 emplois.

#### ZA de Pont Peyrin à l'Isle Jourdain

Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)



Si les principales zones d'activités du territoire sont concentrées dans les communes les plus importantes du SCoT, il n'en reste pas moins que de nombreuses petites zones se sont développées dans le milieu rural pour répondre aux besoins des entreprises locales. En effet, 70 % des communes du SCoT (soit

284 communes) accueillent au moins un espace économique sur son territoire.

Implantation logistique à Ordan Larroque, au croisement de la RN 124 et de la RD 374, sur un tènement de 3 ha  
Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)



Ces activités économiques disséminées dans le milieu rural apparaissent souvent implantées en discontinuité de l'urbanisation, le long des infrastructures de transport, induisant ainsi un mitage et une consommation foncière importante.

Vente de matériel agricole à Lannux, le long de la RD 22, sur un tènement de 7 000 m<sup>2</sup>

Sources : Google Street View, BD Ortho IGN (2014)

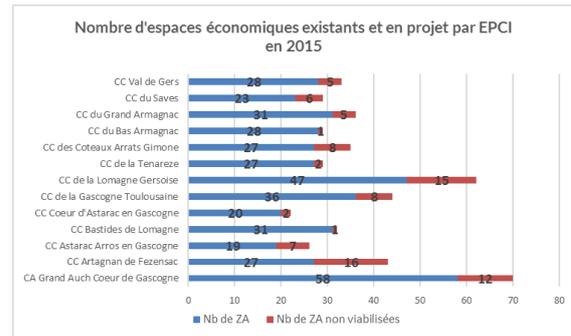


### Des disponibilités foncières à vocation économique importantes

Outre les espaces économiques occupés, le SCoT de Gascogne dispose aussi d'un potentiel foncier très important issu, d'une part, des parcelles libres dans les zones d'activités existantes et, d'autre part, des projets de développement de futurs espaces économiques.

Près de la moitié des lots aménagés dans les espaces économiques que compte le SCoT de Gascogne, soit environ 980 hectares, sont des surfaces libres, non occupées. Le potentiel foncier de court terme, immédiatement mobilisable pour accueillir des entreprises, est, à l'échelle globale du périmètre du SCoT, très important.

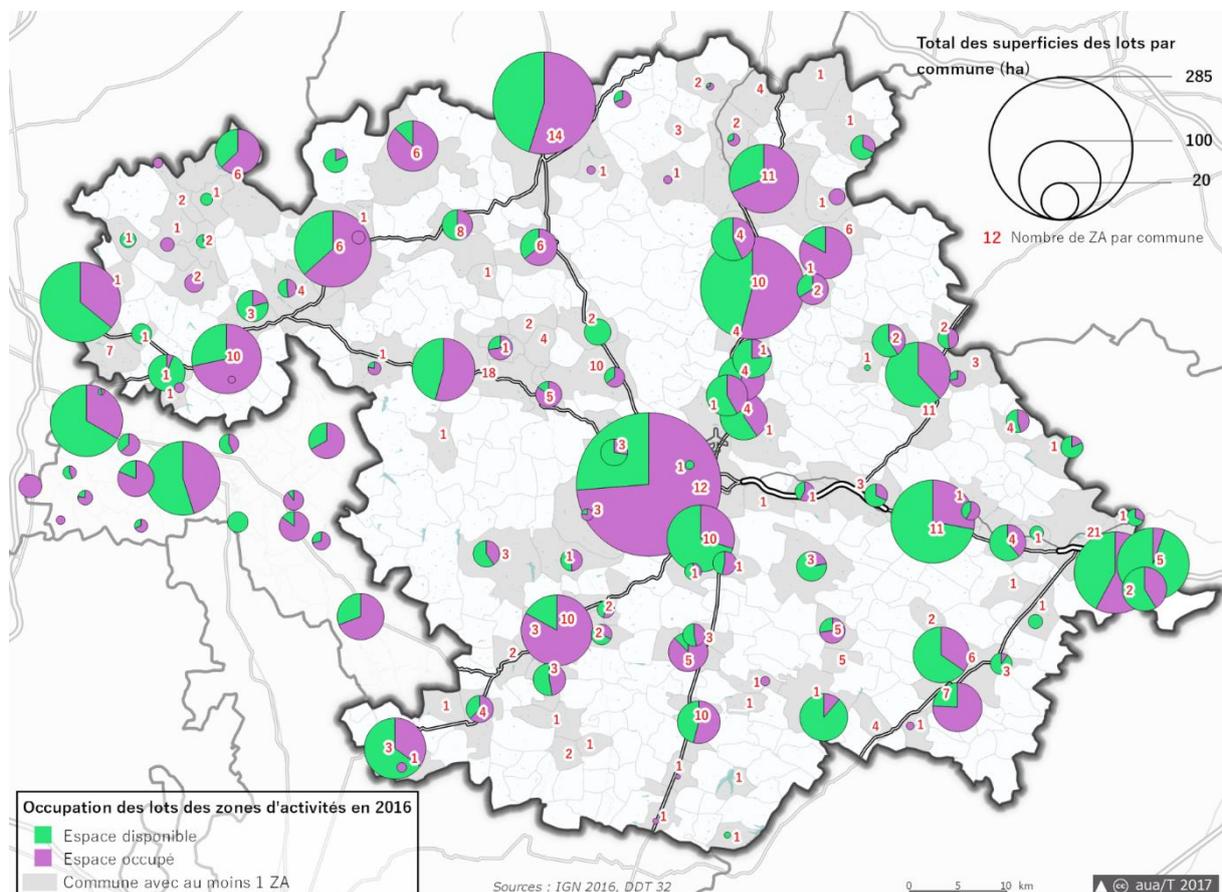
Par ailleurs, concernant le potentiel foncier mobilisable à moyen et long termes, près de 90 espaces économiques sont en projet sur le territoire du SCoT de Gascogne. Ces réserves foncières correspondent à des zones économiques non aménagées mais dont le développement est prévu dans les documents d'urbanisme. Représentant environ 10 % de la surface d'ores et déjà aménagée en zones d'activités (soit environ 270 hectares), 41 % de ces réserves foncières sont envisagées sur le PETR Pays d'Auch, 34 % sur le PETR Pays Portes de Gascogne et 25 % sur celui d'Armagnac. Ce potentiel foncier de moyen et long termes se localise principalement le long des axes structurants du territoire, et particulièrement de part et d'autre de la RN 124.



Outre ce potentiel foncier dédié à l'économie, il faut souligner que des possibilités de développement économique existent aussi au sein du tissu urbain mixte des centre-bourg et villages du territoire. Un travail d'identification des gisements fonciers mobilisables dans les principales centralités du SCoT permettra d'approcher le volume foncier qui pourrait permettre l'accueil d'entreprises compatibles avec un voisinage résidentiel. Cette mobilisation de foncier dans le tissu urbain existant permettrait de contribuer à la limitation de la consommation d'espaces tout en renforçant les centralités du territoire.

### Répartition des surfaces dédiées à l'économie par commune

Source : DDT32 - 2015



## QUELQUES ELEMENTS D'ANALYSE A RETENIR

- **Un territoire dominé par les espaces à vocation agricole** qui représentent 77 % du SCoT
- **Un couvert forestier morcelé, plus présent sur la partie Ouest**
- **Un territoire marqué une urbanisation diffuse :**
  - une grande dispersion du bâti, principalement liée à la prégnance du bâti agricole et des hameaux, mais aussi aux développements urbains linéaires le long des axes de communication
  - des espaces verts artificialisés très présents, révélateurs d'une dilution de l'urbanisation
- **Une baisse généralisée des prélèvements d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle du SCoT**
  - un recul marqué sur l'Armagnac et les Portes de Gascogne
  - un moindre fléchissement sur le PETR Pays d'Auch
- **Une consommation d'espaces observée principalement sur l'agglomération d'Auch et le long des principaux axes de communication**
- **Un net ralentissement de la production de logements et de bâtiments économiques depuis 2007-2008**, principalement lié à la crise économique et à l'essoufflement des dispositifs de défiscalisation
- **Une production d'habitat neuf encore portée par le logement individuel diffus mais une évolution dans les formes urbaines** avec l'accroissement des opérations de lotissement et dans une moindre mesure le développement d'un habitat plus diversifié (petits collectifs, habitat intermédiaire)
- **Une mobilisation importante du foncier pour l'accueil des entreprises :**
  - De nombreux espaces économiques aménagés et occupés, notamment dans les grandes zones d'activités implantées dans les polarités du territoire
  - Une proportion importante de petites zones d'activités disséminées dans le milieu rural  
Un important potentiel foncier mobilisé et mobilisable pour le développement économique à court, moyen et long terme source de consommation foncière

## POURSUITE DES TRAVAUX DE DIAGNOSTIC

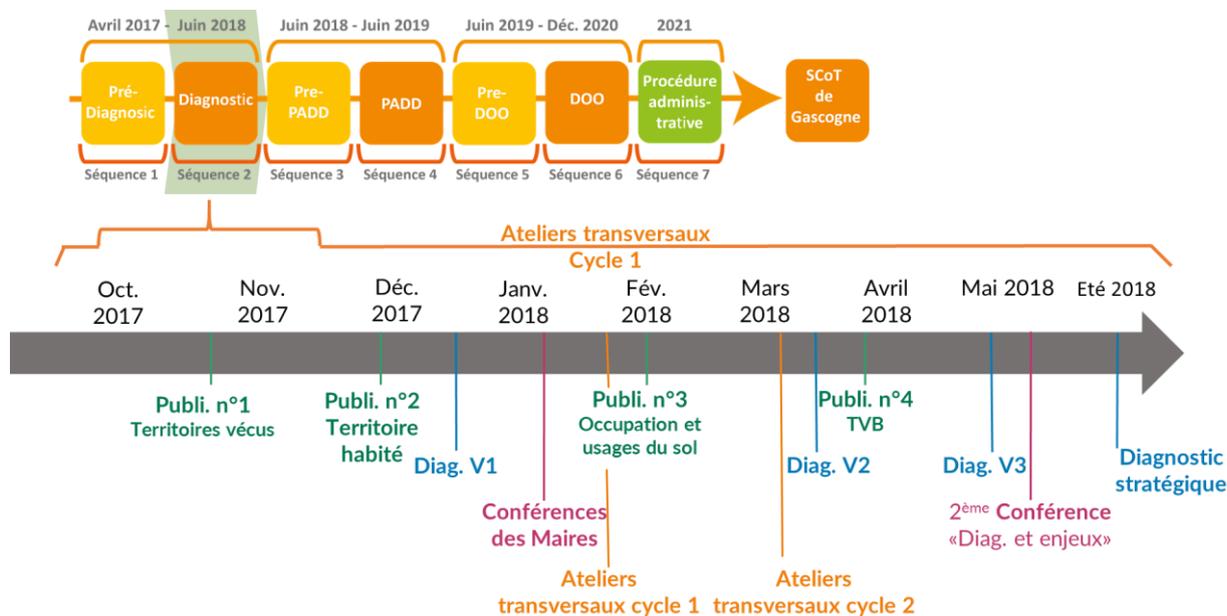
D'autres éléments en cours d'analyse relatifs aux thématiques abordées dans cette publication seront intégrés dans le diagnostic :

- Repérage des mutations d'espaces entre 2004 et 2016 et identification de la vocation des nouvelles urbanisations répertoriées (mixte, habitat, économique...)
- Information sur les ventes de biens bâtis (appartements, maisons, ancien, neuf), ventes de terrains, volumes financiers...
- Analyse plus détaillée du potentiel foncier mobilisable pour le développement résidentiel, grâce à un repérage des espaces de densification et de mutation dans les principales communes du territoire
- Analyse plus détaillée des typologies d'espaces économiques, de leur occupation, de leur fonctionnement

## PROCHAINES ETAPES

La séquence 2 se poursuit tout au long du premier semestre 2018 avec notamment :

- La réalisation d'une quatrième publication sur la trame verte et bleue
- Le partage des éléments de diagnostic et leur enrichissement au travers de deux ateliers transversaux avec les acteurs du territoire, le 16/02 et le 30/03
- L'organisation d'une 2<sup>ème</sup> conférence sur le diagnostic et les enjeux



Syndicat mixte  
**SCOT**  
de Gascogne

Z.I ENGACHIES  
11 rue Marcel Luquet  
32000 AUCH  
T. 05 62 59 79 70

<http://scotdegascogne.com>

Claire Céron, Directrice,  
c.ceron@scotdegascogne.com

Christine Sanchez-Martin, chargée de mission urbanisme,  
c.sanchezmartin@scotdegascogne.com

Raphaël Guill, chargé d'études,  
r.guill@scotdegascogne.com

Anne-Sophie Granowski, assistante de direction,  
as.granowski@scotdegascogne.com

Des territoires, un avenir

**aua/T**