

Observatoire partenarial foncier
mars 2023

Cet atlas de la consommation d'espaces partage les évolutions observées ces 10 dernières années dans l'aire métropolitaine de Toulouse. Les cartographies générées et les analyses associées portent sur les prélèvements d'espaces naturels, agricoles et forestiers à des fins d'urbanisation générées par l'habitat et les activités économiques.

L'atlas de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

La présente publication fait suite à la parution en avril 2018 de l'atlas de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) en Occitanie.

Recentrée sur le périmètre de l'aire métropolitaine toulousaine, elle fait état des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers recensées sur la période 2011-2021. Les analyses réalisées s'appuient sur les données de consommation d'espaces issues des fichiers fonciers, et fournies par l'observatoire de l'artificialisation qui a été mis à jour en juillet 2022.

La période étudiée correspond à la décennie antérieure à la promulgation de la loi Climat et résilience (août 2021). Il s'agit de la période de référence en matière d'analyse de la consommation d'espaces, dans l'objectif d'atteindre le Zéro artificialisation (ZAN) nette des sols. Cette trajectoire à 2050 se divise en deux phases :

- une première phase, à horizon 2031, durant laquelle le prélèvement d'ENAF devra être inférieur à la moitié de la consommation observée au cours des dix dernières années.
- une seconde phase, à horizon 2050, pour atteindre le ZAN.

Les fichiers fonciers, d'origines fiscale et produits par la DGFIP (Direction générale des Finances Publiques), permettent d'avoir des caractéristiques sur les parcelles, leur nature, les locaux et les propriétaires. Cette base est retraitée par le Cerema, qui la met à jour annuellement, afin de produire un état du territoire au 1er janvier de l'année. Son traitement est homogène sur le territoire national afin de permettre son utilisation dans de nombreuses thématiques (foncier, occupation des sols, habitat, activité, risques, biodiversité...).

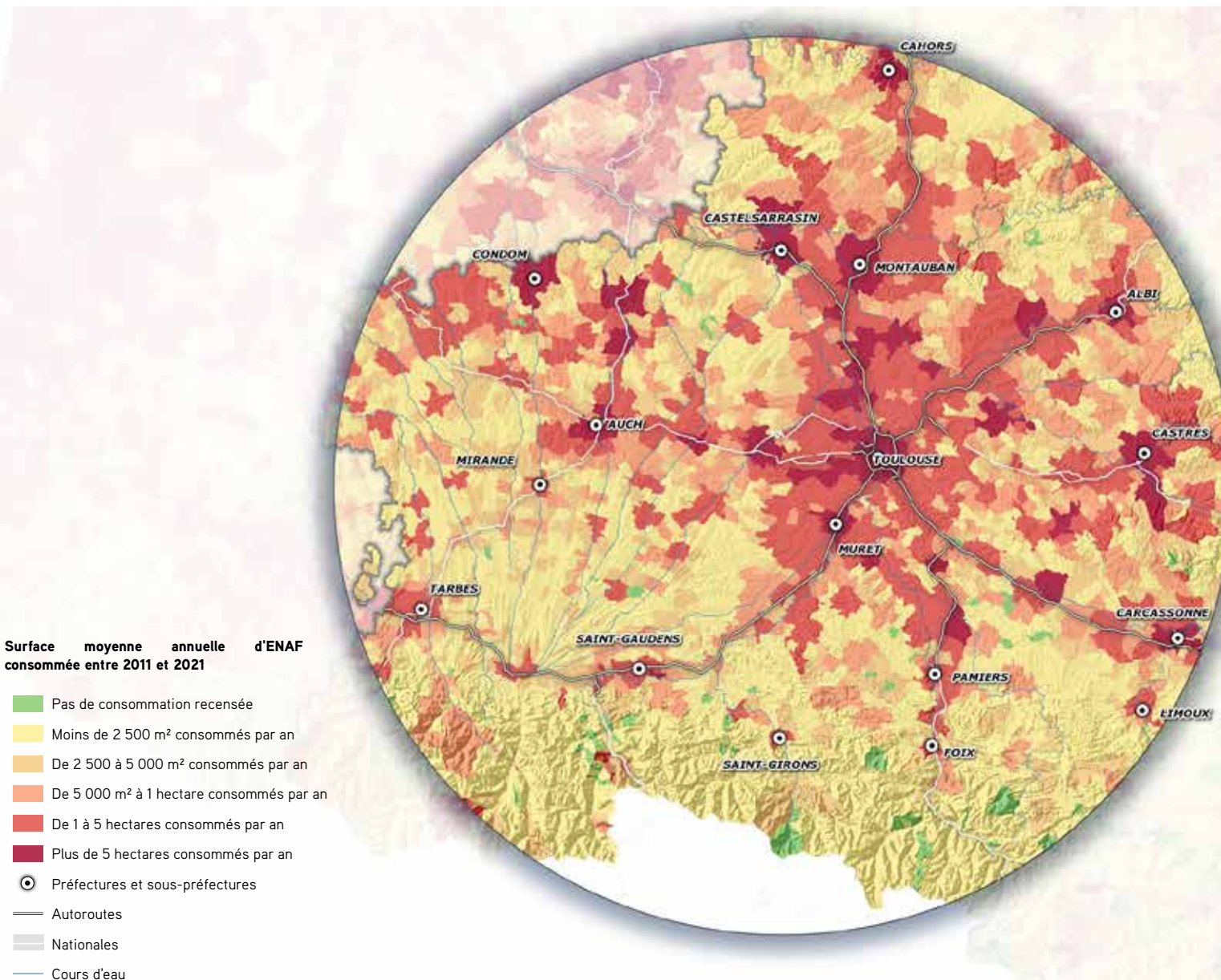
Ces informations sont toutefois fournies à titre indicatif pour faire état des tendances à l'œuvre en matière de prélèvement sur les espaces agro-naturels à des fins d'urbanisation.

Elles ne pourraient se substituer à des observations plus fines issues de MOS (Mode d'occupation des sols) ou OCS locaux (Occupation des sols) relevant d'une analyse effective de la consommation d'espaces agro-naturel.

Espaces naturels,
agricoles et forestiers consommés à l'échelle
communale

Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à des fins d'urbanisation

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur la période 2011-2021



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à des fins d'urbanisation



Près de 20 000 ha consommés au cours de la dernière décennie sur l'Aire métropolitaine Toulousaine

Entre 2011 - 2021, 19 635 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été prélevés, soit une moyenne annuelle de l'ordre de 1 964 ha à l'échelle de l'aire métropolitaine toulousaine. A titre de comparaison, ce volume équivalait à deux fois la superficie de la commune de Castres.

L'évolution de la consommation sur cette période esquisse toutefois une trajectoire de baisse continue des prélèvements sur les espaces agro-naturels à des fins d'urbanisation, passant de 2 687 ha en 2011 à 1 706 ha en 2021, soit une diminution de 37%.

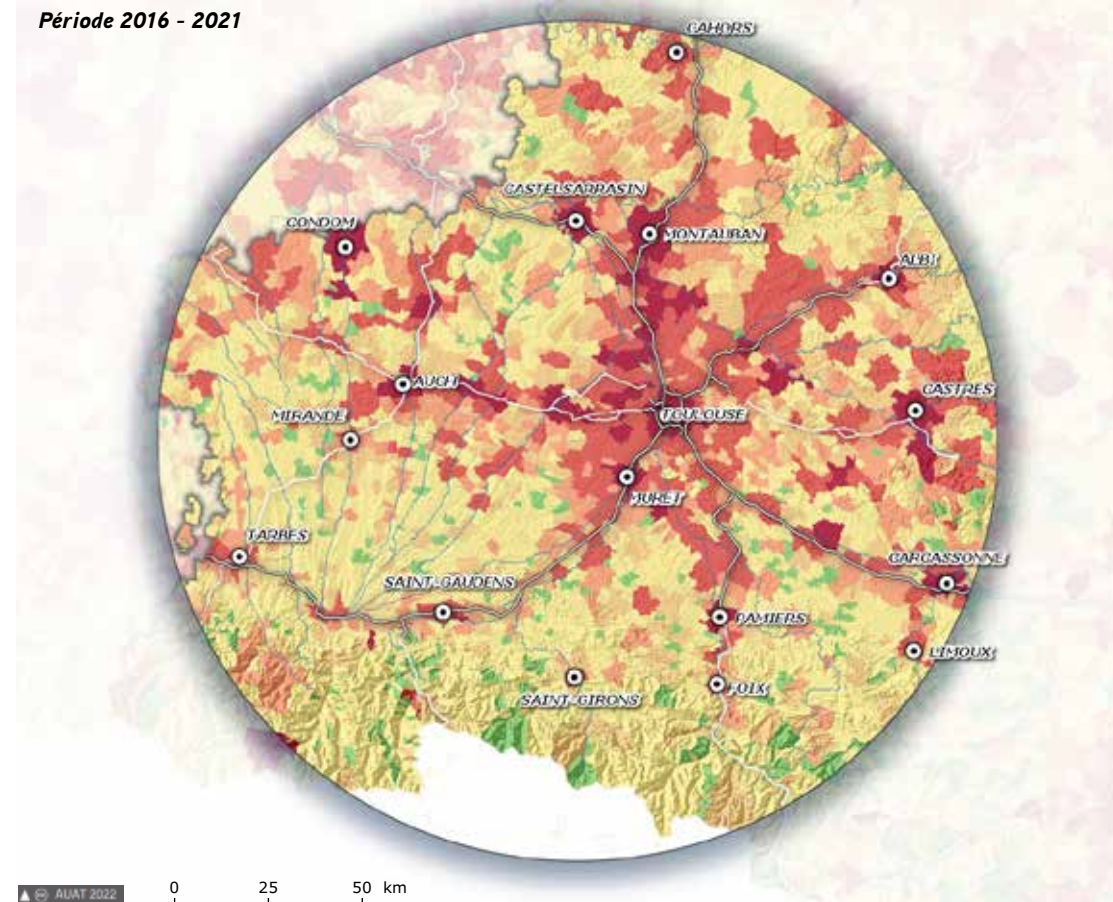
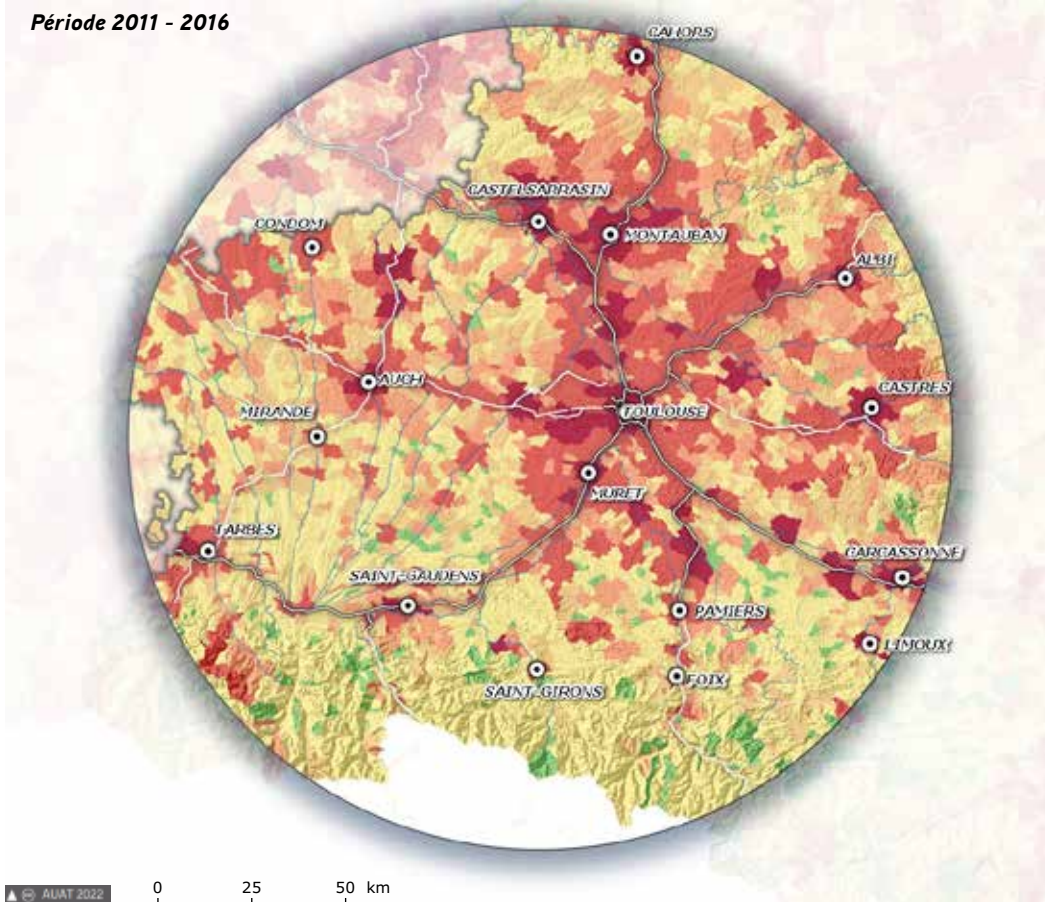
Les années 2011, 2012 et 2013 totalisent 37% de la consommation de la décennie. Ces années marquent l'amorce d'une diminution des prélèvements, qui se poursuivra jusqu'en 2016. 2017 fût marquée par une légère augmentation (1 912 ha), ce qui reste cependant inférieur à la moyenne. Les années 2018 et 2019 s'inscrivent également dans la dynamique globale de diminution de la consommation des ENAF, ou 2019 fût la moins consommatrice (1 486 hectares) de la décennie. En 2020, une légère reprise (1 706 hectares) est observée.

Cette tendance globale au ralentissement de la consommation d'ENAF teintée d'oscillations fait écho à deux phénomènes :

- la temporalité de programmes engagés, qu'il s'agisse de projets de logements, de zones économiques, d'équipements, d'infrastructures, etc.
- la mise en place progressive de documents d'urbanisme plus vertueux en matière de préservation des ressources foncières.

Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à des fins d'urbanisation

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur des périodes de 5 ans



Surface moyenne annuelle d'ENAF consommée entre 2011 et 2021

- Pas de consommation recensée
- Moins de 2 500 m² consommés par an
- De 2 500 à 5 000 m² consommés par an
- De 5 000 m² à 1 hectare consommés par an
- De 1 à 5 hectares consommés par an
- Plus de 5 hectares consommés par an
- Préfectures et sous-préfectures
- Autoroutes
- Nationales
- Cours d'eau

Des prélèvements sur les espaces agro-naturels observés principalement sur Toulouse Métropole et ses alentours et le long des principaux axes de communication

De manière générale, les communes sous pression et/ou contraintes par les développements urbains se situent dans le sillage de la métropole toulousaine, notamment sur sa façade Nord et Ouest et le long des principaux axes de communication.

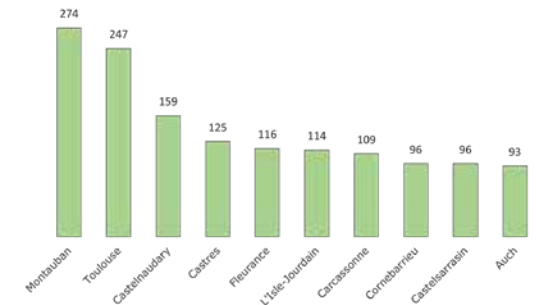
Au Nord, les communes traversées par l'A62, l'A20 et l'A68 connaissent des mutations au profit d'espaces urbanisés, telles que Castelsarrasin, Montauban, Fronton, Albi, Gaillac et Lavaur.

En direction du Sud, l'A61, l'A64 et l'A66 sont également vecteurs d'urbanisation pour les communes desservies, à l'instar de Carcassonne, Bram, Mazères, Nailloux, Lavernose-Lacasse ou encore Muret.

En outre, le maillage routier secondaire joue également un rôle en ce sens, notamment autour des RN126, D826, RN124 ou encore RN21, avec les communes de Castres, Saix, L'Isle-Jourdain, Auch et Fleurance.

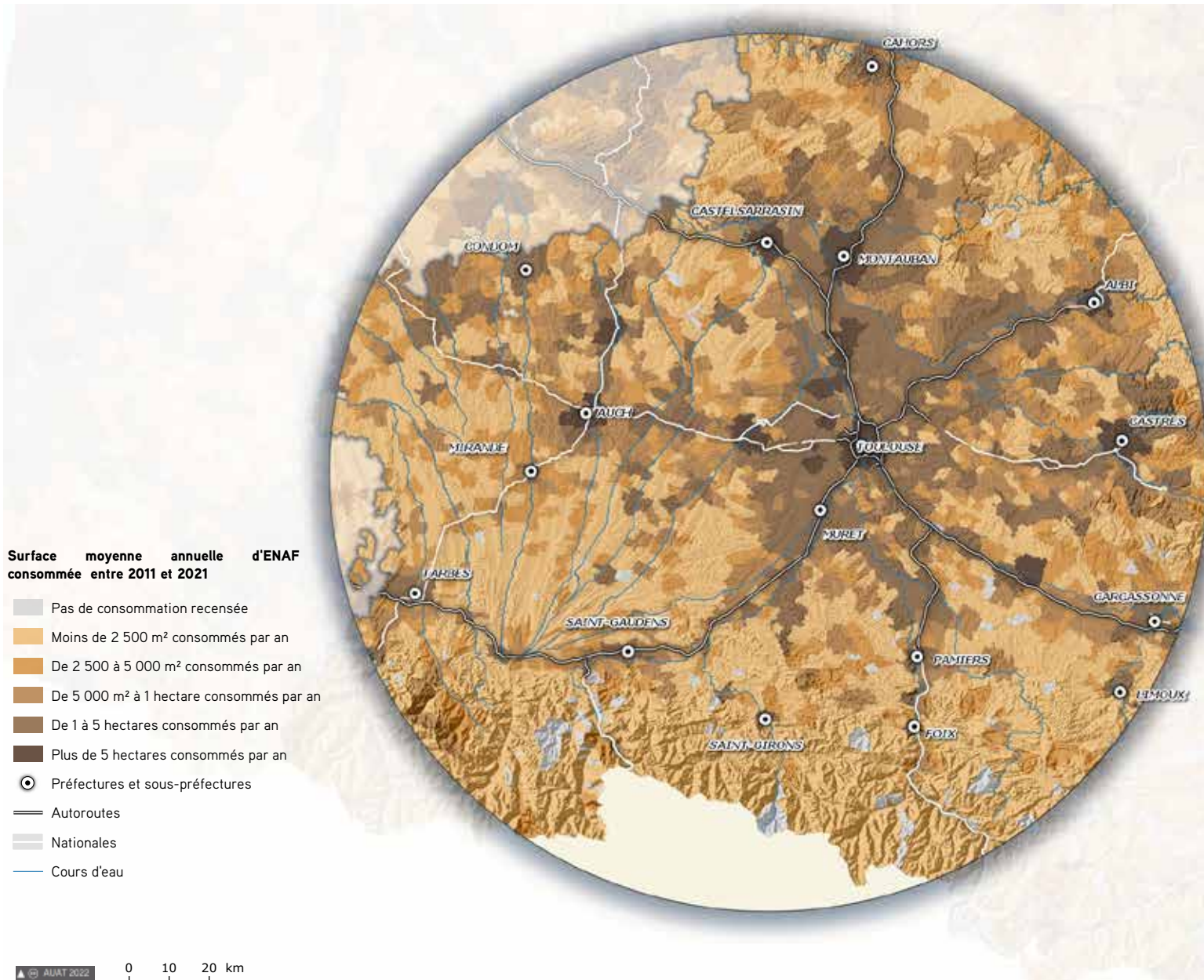
L'effet de dilution observé sur la première période s'estompe notamment au Nord entre l'A62 et l'A20 et à l'Ouest du territoire. A contrario, la RN124 suit une trajectoire inverse (2016 - 2021). Le secteur pyrénéen et de ses contreforts restent relativement épargnés par les prélèvements d'espaces agro-naturels.

Montauban et Toulouse en tête des territoires ayant le plus consommé d'espaces



Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à des fins résidentielles

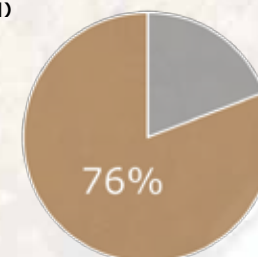
Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur la période 2011-2021



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à des fins résidentielles



Part des espaces consommés à des fins résidentielles (sur la période 2011-2021)



7 ha sur 10 d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés pour un usage résidentiel

Sur l'aire métropolitaine toulousaine, 14 898 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été prélevés à destination d'habitat (2011-2021), soit une moyenne annuelle de 1 490 hectares.

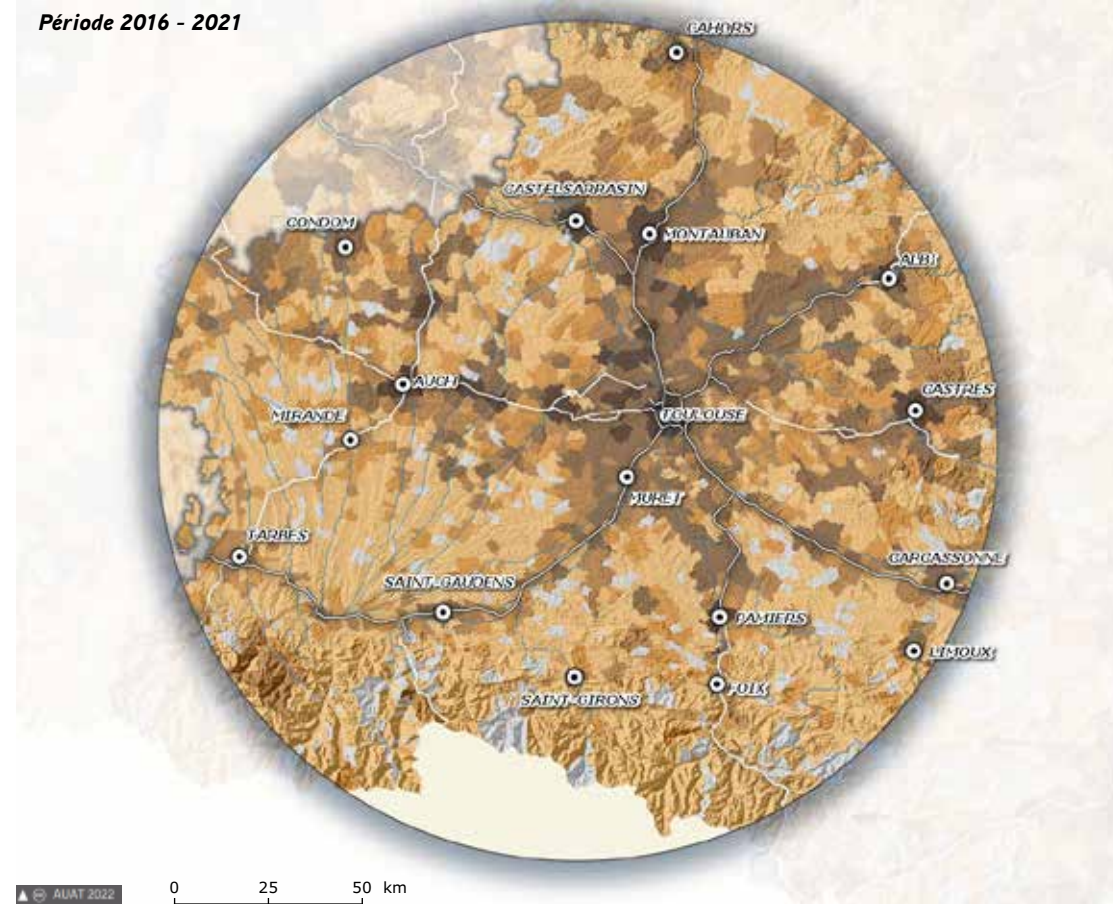
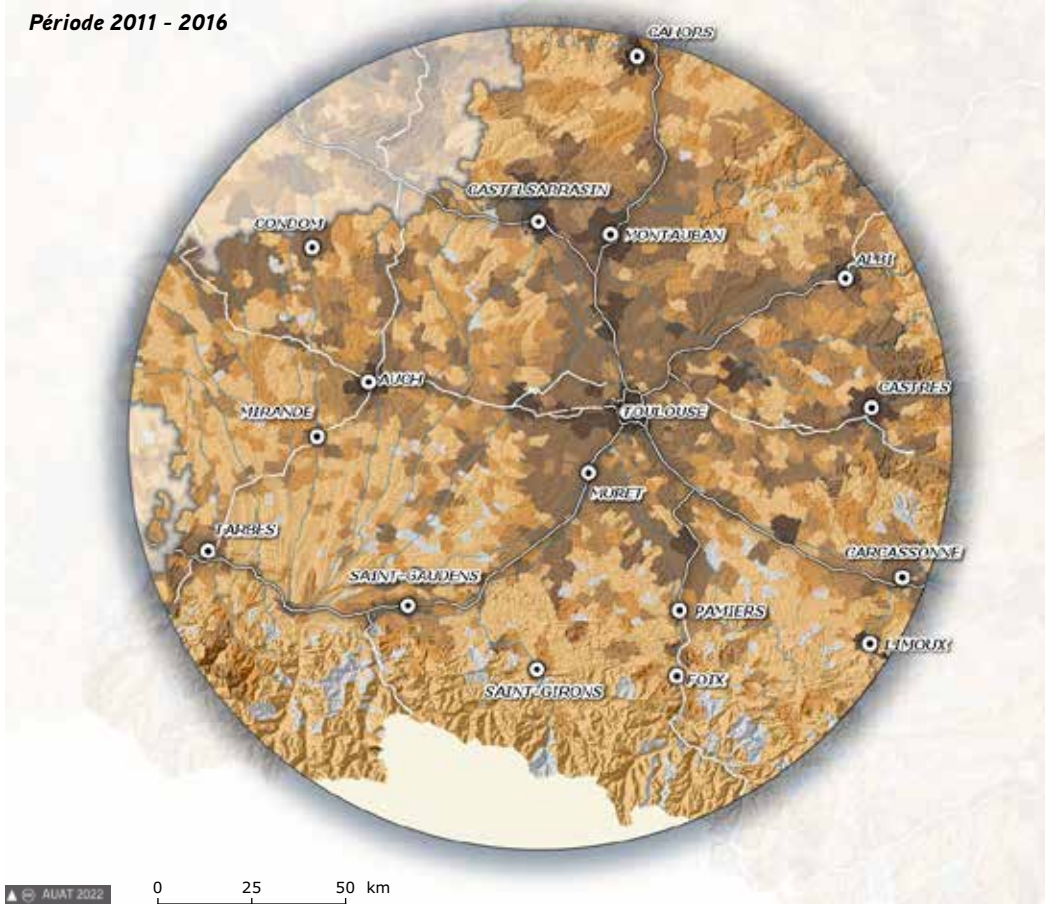
Suivant la trajectoire globale de baisse des prélèvements sur les ENAF, les trois premières années (2011, 2012 et 2013) ont toutefois été les plus consommatrices de la décennie (38% de la consommation d'espaces de la décennie).

L'année 2016, fut marquée par une légère augmentation, confirmée en 2017 (1 518 ha), avant d'amorcer à nouveau une tendance baissière, jusqu'à atteindre un seuil en 2019 de 1 123 hectares.

En 2020, une légère hausse (1 261 hectares) est observée, s'avérant pour autant inférieure à la moyenne.

Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à des fins résidentielles

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur des périodes de 5 ans



Surface moyenne annuelle d'ENAF consommée entre 2011 et 2021

- Pas de consommation recensée
- Moins de 2 500 m² consommés par an
- De 2 500 à 5 000 m² consommés par an
- De 5 000 m² à 1 hectare consommés par an
- De 1 à 5 hectares consommés par an
- Plus de 5 hectares consommés par an
- Préfectures et sous-préfectures
- Autoroutes
- Nationales
- Cours d'eau

Un ralentissement de la consommation d'espaces à vocation d'habitat

Sur les 14 898 hectares soustraits aux espaces agro-naturels sur la dernière décennie, 8 363 ha l'ont été entre 2011 et 2016 et 6 535 ha entre 2016 et 2021, soit une baisse de l'ordre de 22% des prélèvements à usage résidentiels.

Trois communes ont consommé plus de 100 ha d'espaces agro-naturels sur la période : Montauban (213 ha), Castelnau-d'Aud (114 ha) et Toulouse (109 ha).

Sur la période récente, les prélèvements ont été réduits de moitié sur Montauban (72 ha contre 141 ha), et divisés par cinq sur Castelnau-d'Aud (19 ha contre 95 ha entre 2011 et 2016). En revanche, ils sont restés stables à Toulouse, autour de 55 ha.

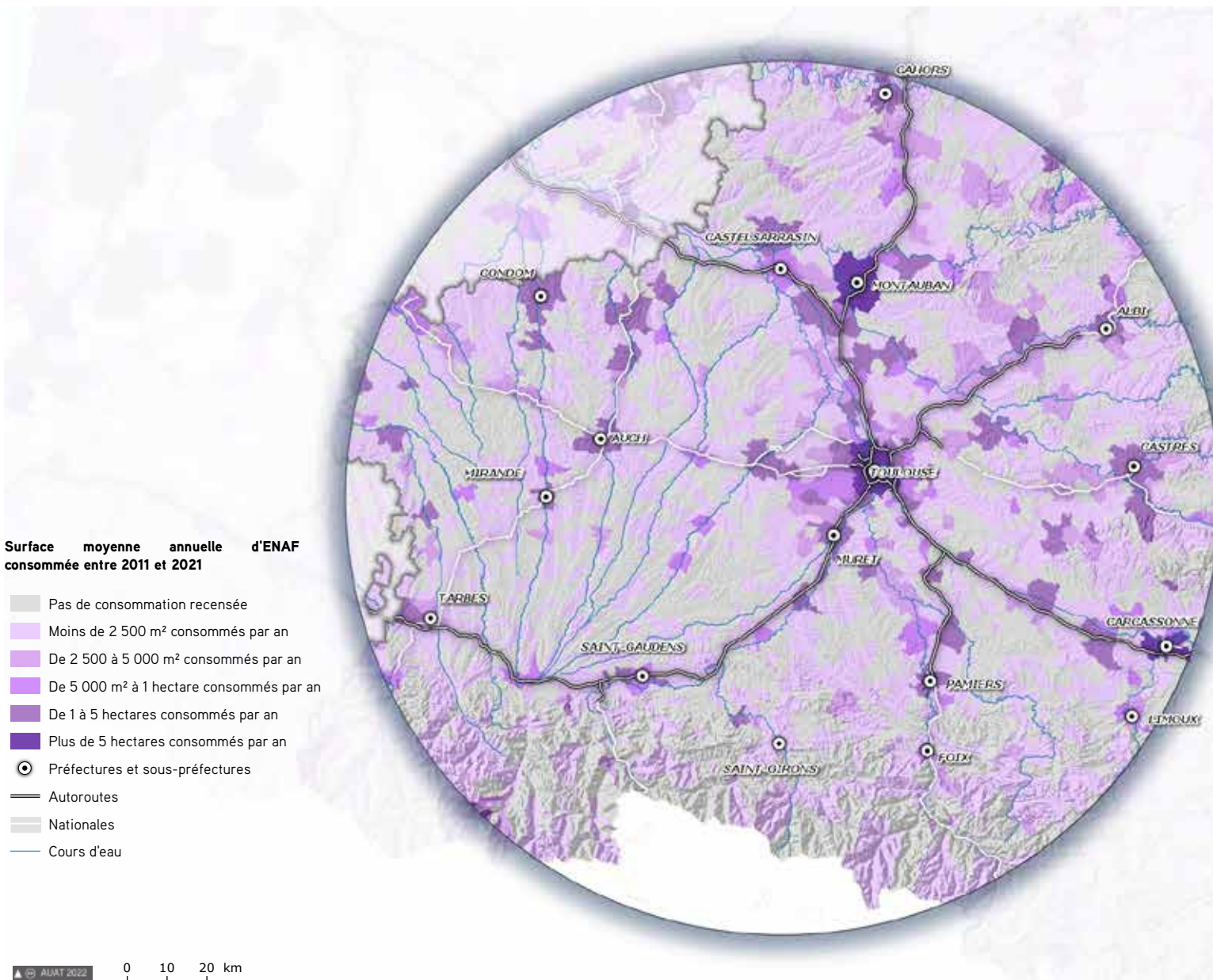
Les dynamiques d'accueil sur la grande agglomération toulousaine laissent entrevoir des consommations d'espace en hausse sur les communes au nord de la ville centre : Saint-Jory (42 ha contre 10 ha), Merville (37 ha contre 24 ha).

La concentration des mutations s'identifie également le long des axes de communication (A62, A20, A68, A61, A64, A66, RN126, RN124, etc). Ainsi, les pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers s'intensifient sur certaines villes moyennes : Auch (32 ha contre 27 ha), Castres (48 ha contre 38 ha).

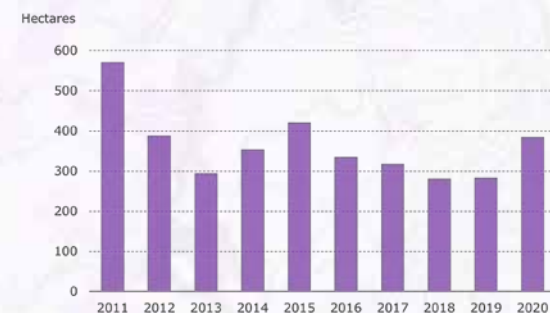
Le secteur du massif pyrénéen et de ses contreforts reste relativement épargné par les prélèvements d'espaces agro-naturels à vocation d'habitat.

Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés pour l'accueil d'activités

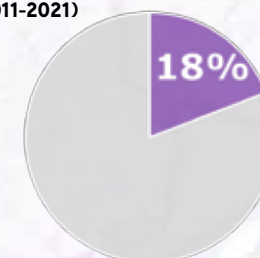
Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur la période 2011-2021



Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers destinés à l'accueil d'activités



Part des espaces consommés destinés à l'accueil d'activités (sur la période 2011-2021)



2 hectares sur 10 d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés pour l'accueil d'activités

Au cours des dix dernières années (2011-2021), près de 3 630 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés pour accueillir de l'activité économique (363 ha par an, en moyenne).

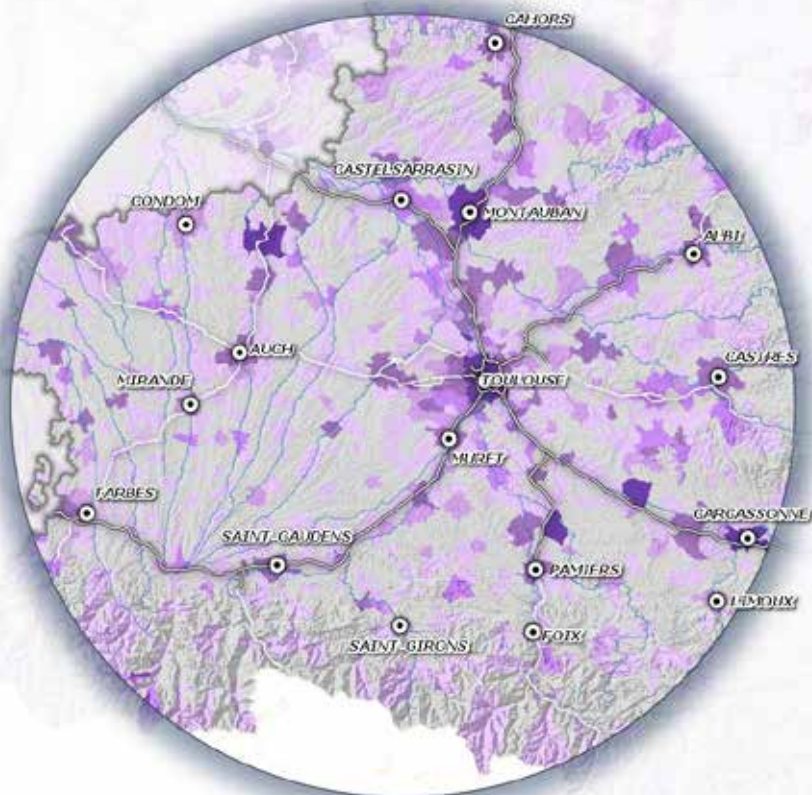
Marquées par d'importantes oscillations liées à l'émergence de projets à vocation économique sur les territoires, les consommations d'espace observées restent très polarisées. Pour autant, les besoins liés à l'artisanat dans les espaces périphériques ou ruraux occasionnent des prélèvements sur de nombreuses communes.

L'année 2011 apparaît atypique, elle concentre 16% des prélèvements de la décennie. Si la tendance globale de ralentissement s'est amorcée dès 2012, 2014 fût marquée par une légère hausse, confirmée en 2015 (420 hectares). De 2016 à 2018, un recul important du rythme de consommation d'espaces est constaté, confirmé sur l'année 2019, qui fût la moins consommatrice (283 ha). En 2020, une hausse (385 ha) est observée, à l'instar de la hausse globale relevée sur cette même année.

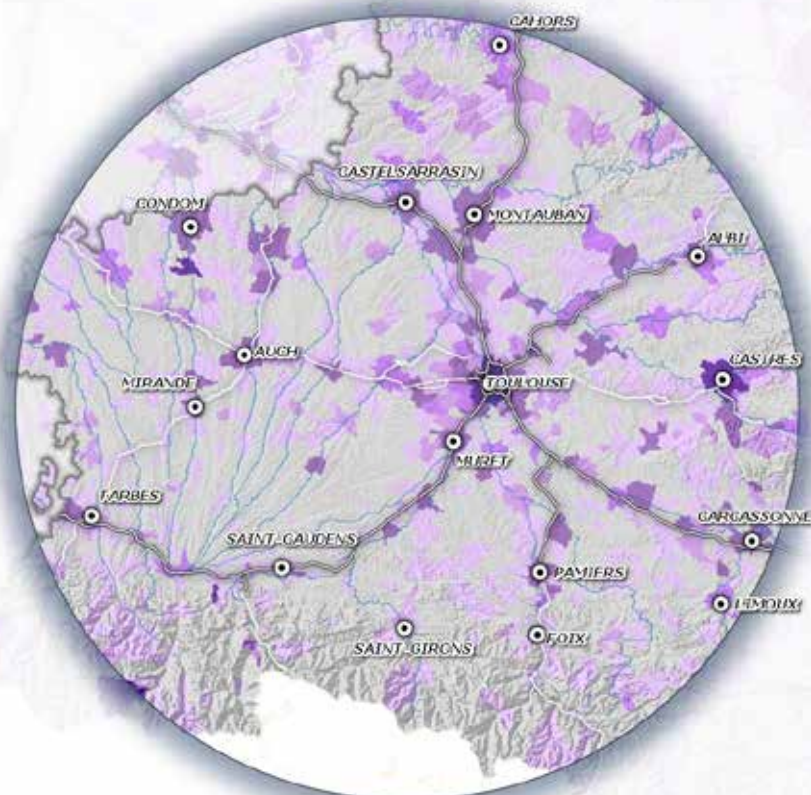
Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés pour l'accueil d'activités

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur des périodes de 5 ans

Période 2011 - 2016



Période 2016 - 2021



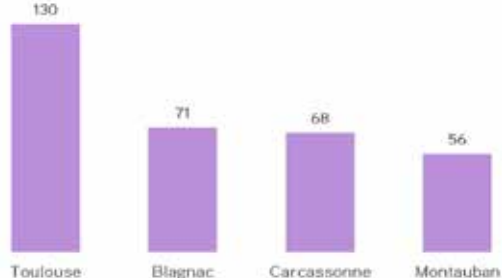
Surface moyenne annuelle d'ENAF consommée entre 2011 et 2021

- Pas de consommation recensée
- Moins de 2 500 m² consommés par an
- De 2 500 à 5 000 m² consommés par an
- De 5 000 m² à 1 hectare consommés par an
- De 1 à 5 hectares consommés par an
- Plus de 5 hectares consommés par an
- Préfectures et sous-préfectures
- Autoroutes
- Nationales
- Cours d'eau

Des zones d'activités polarisées autour des grands centres urbains

L'analyse territorialisée de la consommation d'espaces à vocation économique montre une concentration des principaux prélèvements. Le phénomène s'observe sur les polarités majeures du territoire : Toulouse Métropole et ses façades Nord et Ouest, où l'activité aéronautique prédomine, mais également le long des principaux axes de communication en raison de l'activité logistique. En outre, une multitude de petites zones artisanales ont émergé en dehors de ces secteurs, surtout en milieu rural, et hors des axes principaux de communications. Cette dynamique résulte des besoins économiques locaux des territoires.

Toulouse reste le territoire le plus consommateur d'espaces agro-naturels au regard de son attractivité économique



Ralentissement et concentration des prélèvements

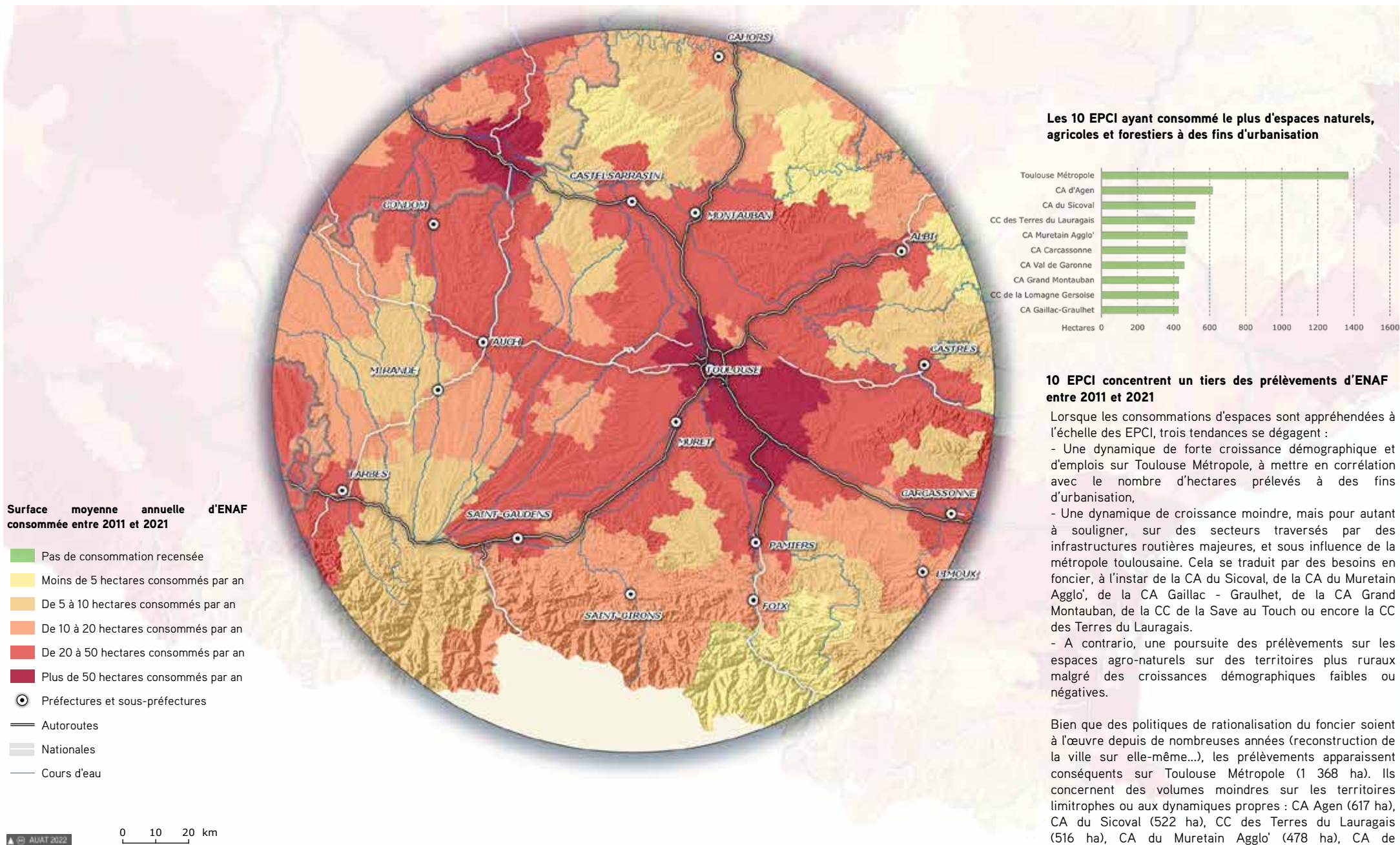
Sur les périodes quinquennales 2011-2016 et 2016-2021, deux phénomènes s'observent :

- un ralentissement global des prélèvements sur les espaces agro-naturels (près d'un tiers des prélèvements),
- une concentration des consommations d'espace dans le temps sur les mêmes secteurs géographiques (Toulouse, Cornebarrieu, Balma).

Espaces naturels,
agricoles et forestiers consommés à l'échelle
intercommunale

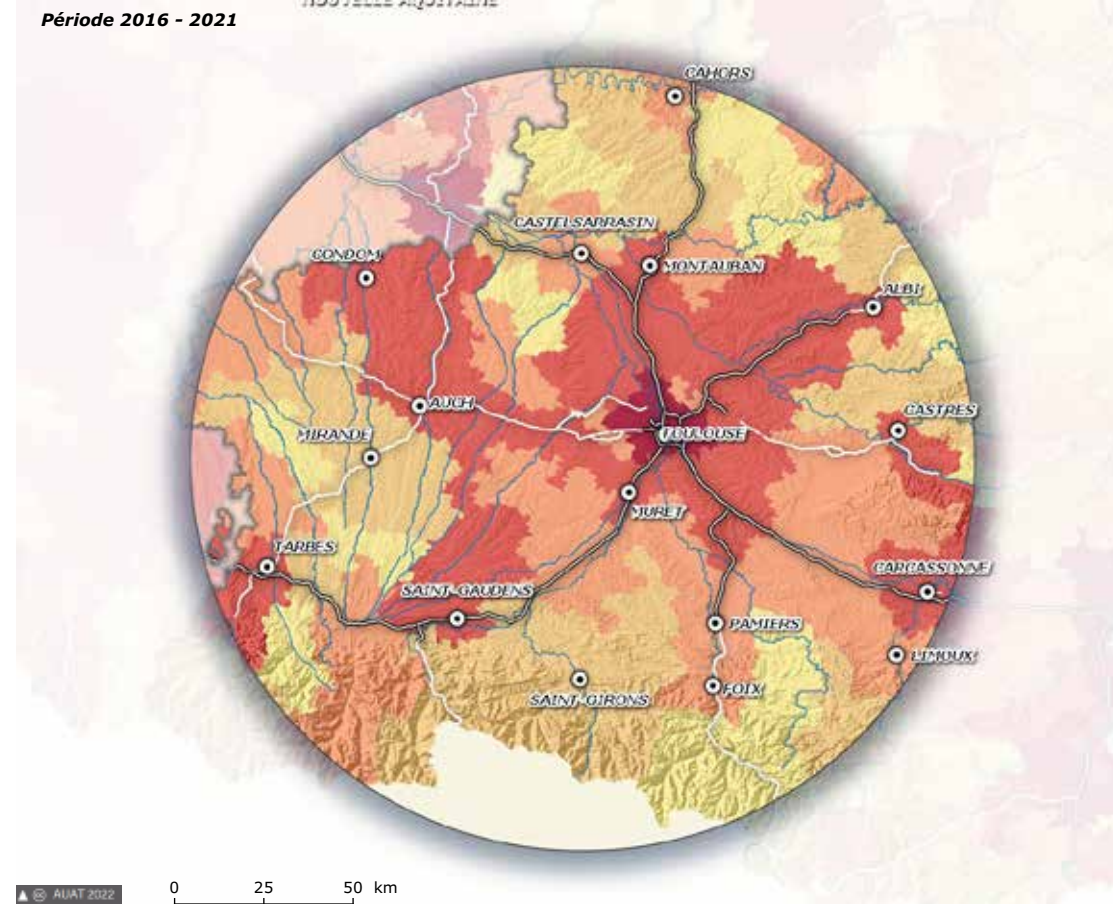
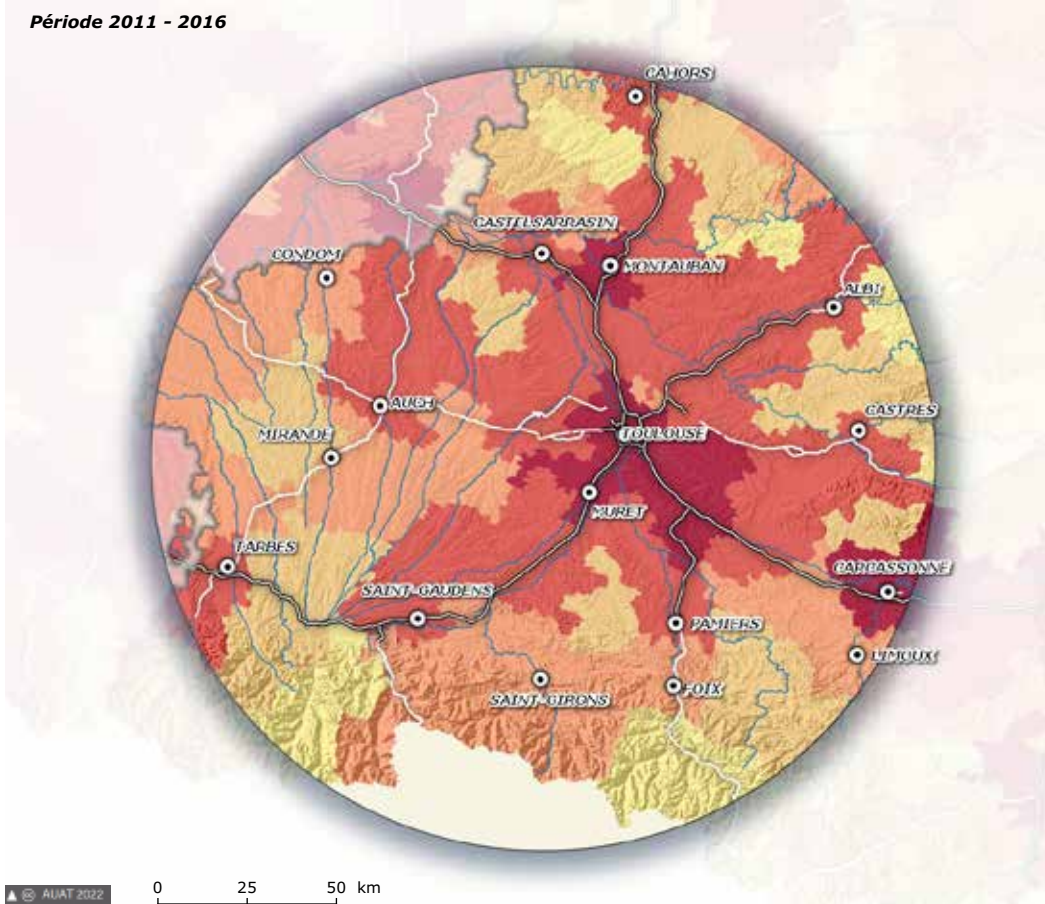
Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à des fins d'urbanisation

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur la période 2011-2021



Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à des fins d'urbanisation

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur des périodes de 5 ans



Surface moyenne annuelle d'ENAF consommée entre 2011 et 2021

- Pas de consommation recensée
- Moins de 5 hectares consommés par an
- De 5 à 10 hectares consommés par an
- De 10 à 20 hectares consommés par an
- De 20 à 50 hectares consommés par an
- Plus de 50 hectares consommés par an
- Préfectures et sous-préfectures
- Autoroutes
- Nationales
- Cours d'eau

Des prélèvements d'ENAF en baisse mais encore volumineux

Sur la centaine d'EPCI de l'aire métropolitaine toulousaine, une trentaine a consommé plus d'une centaine d'hectares au cours des cinq dernières années.

À l'exception de Toulouse Métropole qui reste le territoire où les prélèvements sur les espaces agro-naturels sont les plus importants : 625 ha entre 2011 et 2016, contre 744 ha sur la dernière période, soit -119 ha entre les deux périodes.

La majeure partie des prélèvements s'observe sur la CA d'Agen (280 ha contre 337 ha, soit -56 ha), la CC de la Lomagne Gersoise (234 ha contre 194 ha, +40 ha), la CA du Sicoval (218 ha contre 304 ha, -86 ha), la CA du Muretain Agglo' (203 ha contre 275 ha, -72 ha), la CA Carcassonne Agglo (198 ha contre 268 ha, -70 ha), etc.

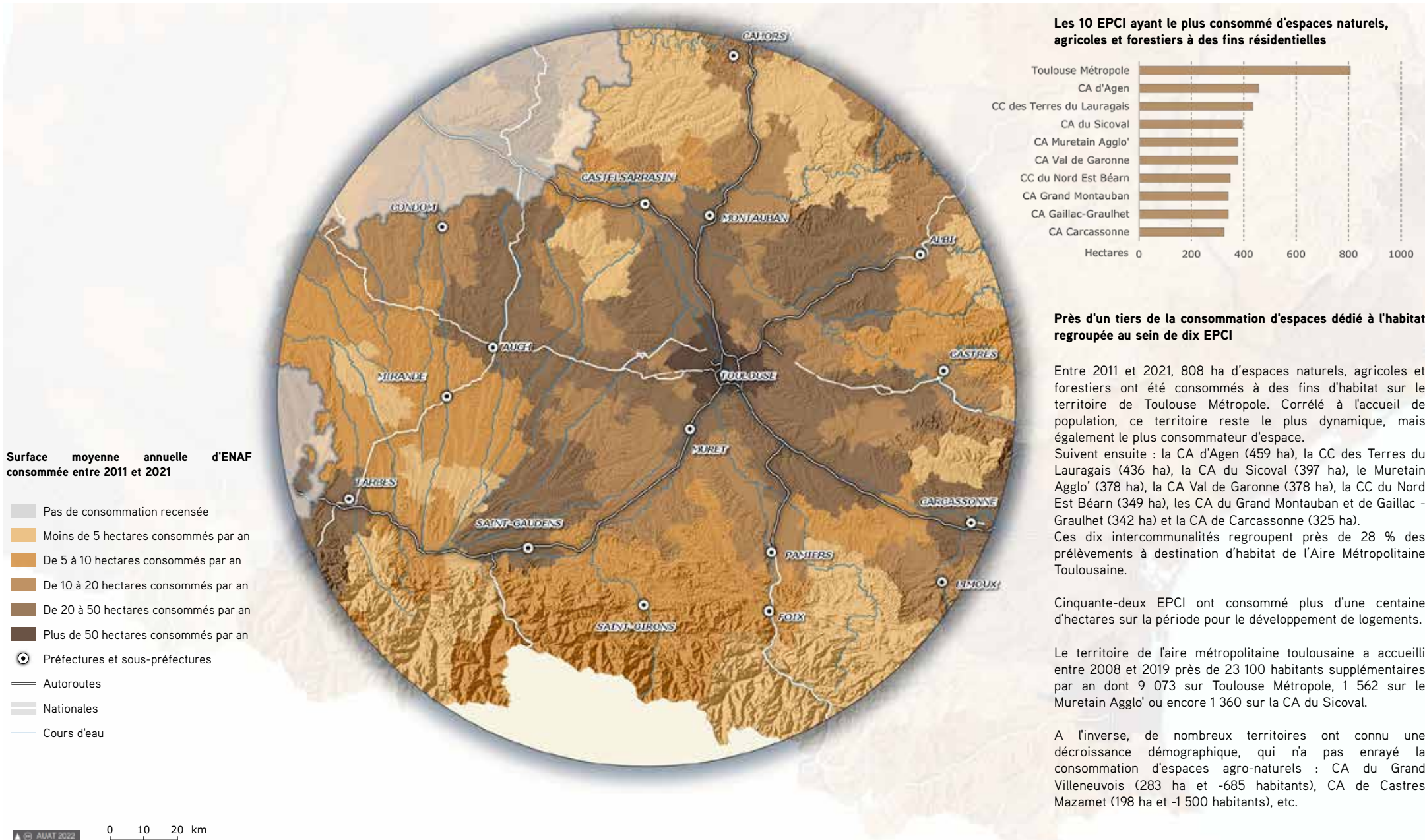
A contrario, une vingtaine ont augmenté leurs prélèvements d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période récente (2016-2021) en raison de l'émergence de projets divers (infrastructures, habitat, économique...).

Il s'agit des intercommunalités suivantes : CC des Coteaux Arrats Gimone (+167 ha), CC de la Lomagne Gersoise (+40 ha), CC Neste Barousse (+38 ha), CC de la Montagne Noire (+33 ha), CA de Castres Mazamet (+30 ha), etc.

Les prélèvements restent concentrés sur les EPCI traversés par les principaux axes de communication et autour des principales polarités du territoire.

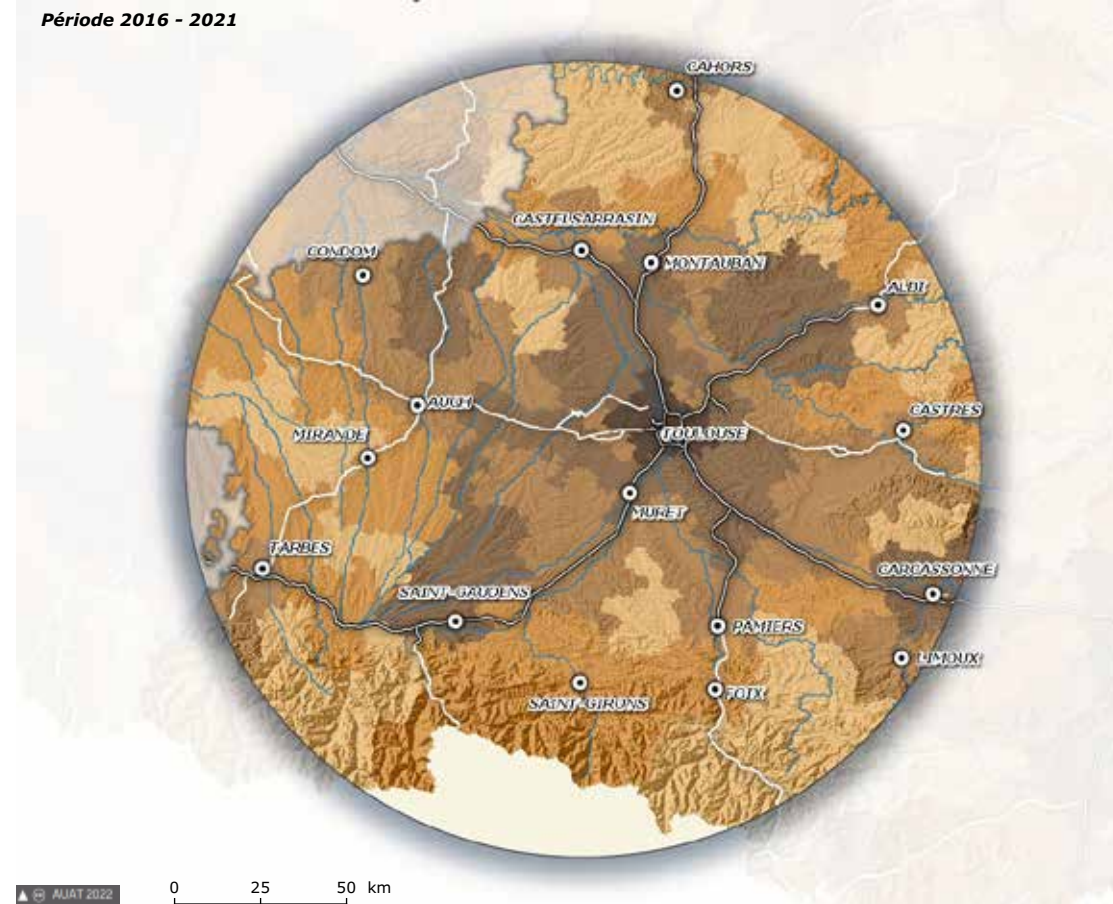
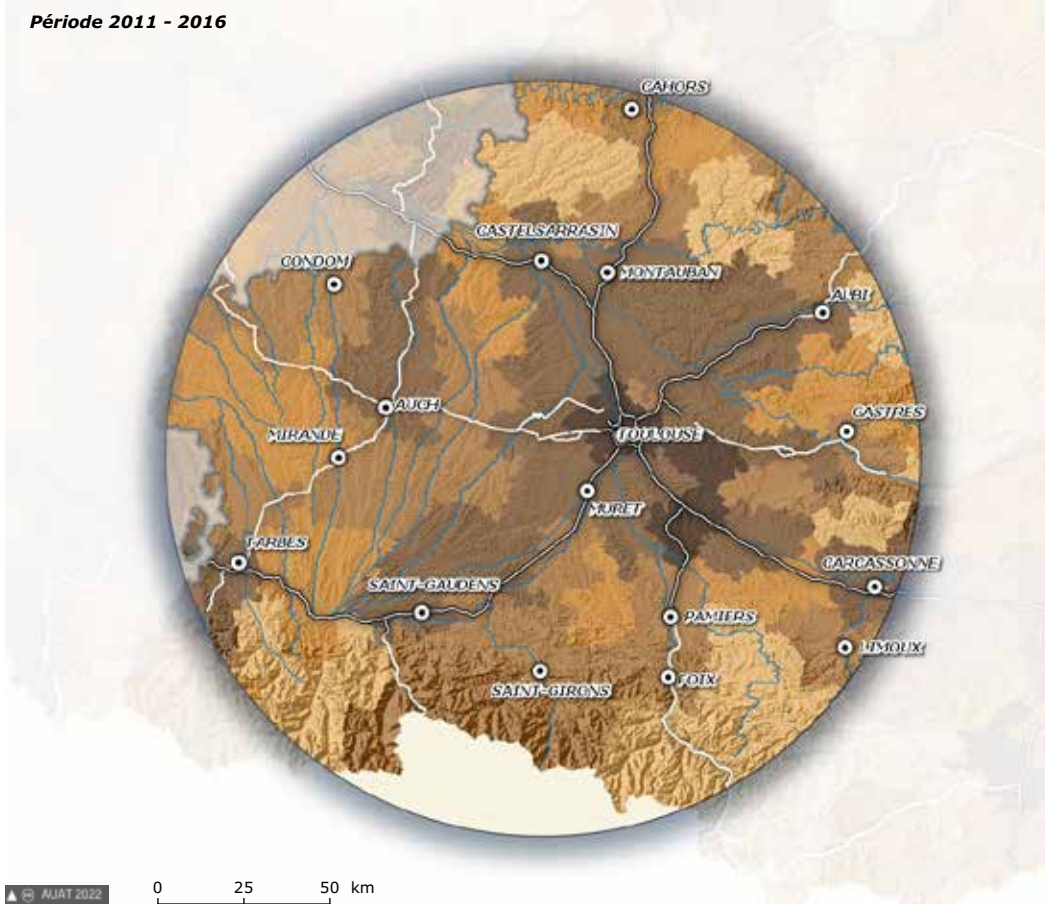
Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à des fins résidentielles

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur la période 2011-2021



Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés à des fins résidentielles

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur des périodes de 5 ans



Surface moyenne annuelle d'ENAF consommée entre 2011 et 2021

- Pas de consommation recensée
- Moins de 5 hectares m² consommés par an
- De 5 à 10 hectares consommés par an
- De 10 à 20 hectares consommés par an
- De 20 à 50 hectares consommés par an
- Plus de 50 hectares consommés par an
- Préfectures et sous-préfectures
- Autoroutes
- Nationales
- Cours d'eau

Des espaces agro-naturels sous pression des développements urbains

Bien que, globalement, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour l'accueil d'habitat ralentisse sur la période récente (8 363 ha entre 2011 et 2016, contre 6 534 ha entre 2016 et 2021), certaines intercommunalités n'enregistrent pas de ralentissement des prélèvements d'espaces agro-naturels.

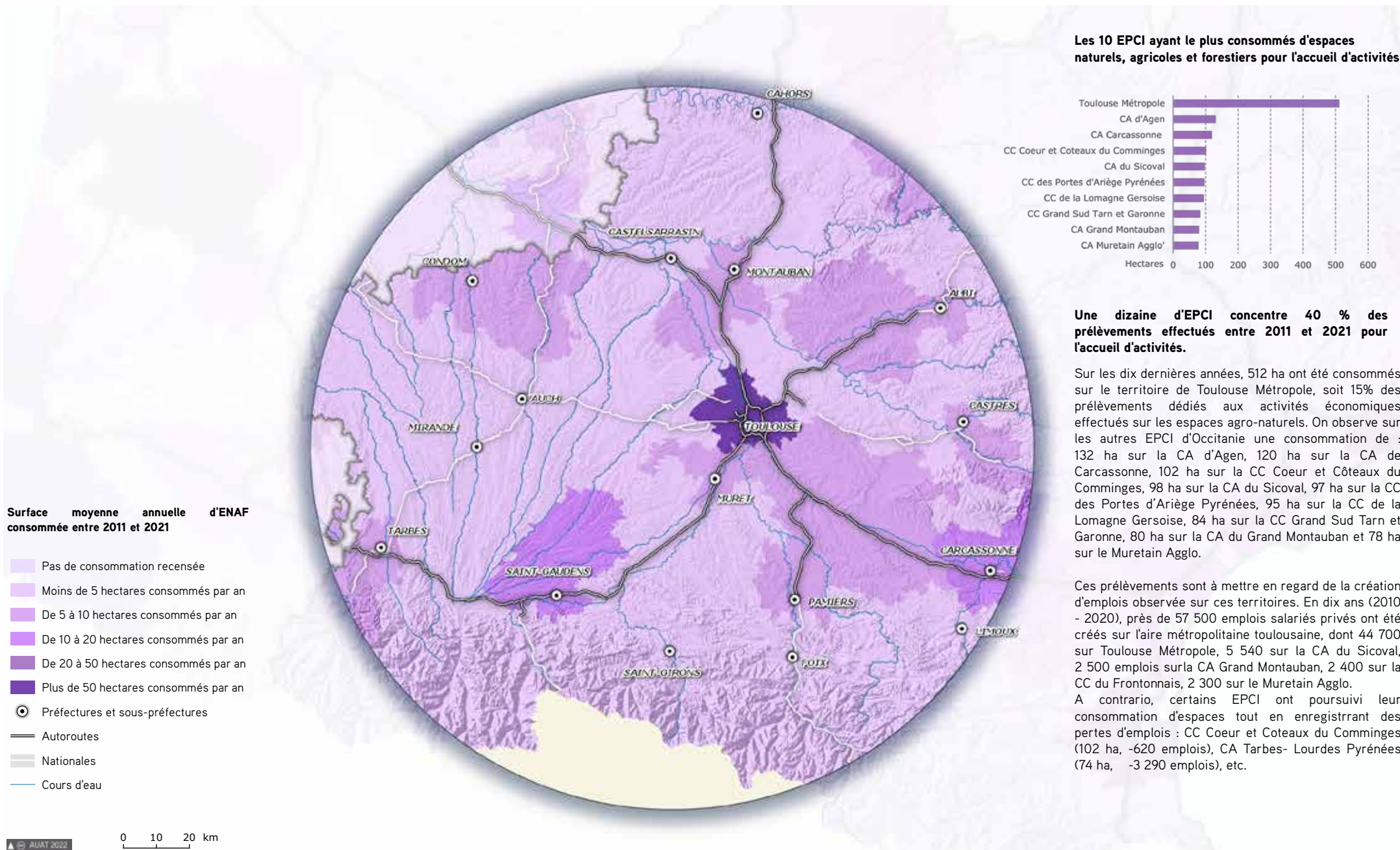
Parmi elles, se trouvent : la CC des Coteaux Arrats Gimone (+151 ha entre les deux périodes pour une consommation totale de 261 ha), la CC de la Lomagne Gersoise (+91 ha, pour une consommation totale de 316 ha), Toulouse Métropole (+30 ha, pour une consommation totale de 808 ha), etc.

Ces consommations d'espace peuvent être mises en regard de l'accélération des croissances démographiques telles qu'observées sur Toulouse Métropole (+10 210 habitants supplémentaires en moyenne par an sur la période 2013 - 2019 contre +7 708 sur la période 2008 - 2013).

D'autres territoires, à l'instar du Grand Ouest Toulousain ont limité leurs prélèvements sur les espaces agro-naturels (-42 ha entre les deux périodes quinquennales, 71 ha contre 112 ha) tout en ayant accentué leur accueil démographique (746 habitants supplémentaires en moyenne par an entre 2013 et 2019 contre 553 entre 2008 et 2013).

Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés pour l'accueil d'activités

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur la période 2011-2021



Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés pour l'accueil d'activités

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne sur des périodes de 5 ans

Période 2011 - 2016



Période 2016 - 2021



Surface moyenne annuelle d'ENAF consommée entre 2011 et 2021

- Pas de consommation recensée
- Moins de 5 hectares consommés par an
- De 5 à 10 hectares consommés par an
- De 10 à 20 hectares consommés par an
- De 20 à 50 hectares consommés par an
- Plus de 50 hectares consommés par an
- Préfectures et sous-préfectures
- Autoroutes
- Nationales
- Cours d'eau

Près de 6 EPCI sur 10 ont réduit leur consommation d'espace dédiée aux activités économiques diminuée au cours des cinq dernières années.

Bien que les consommations d'espaces à vocation d'activités soient en baisse, elles demeurent polarisées sur quelques intercommunalités :

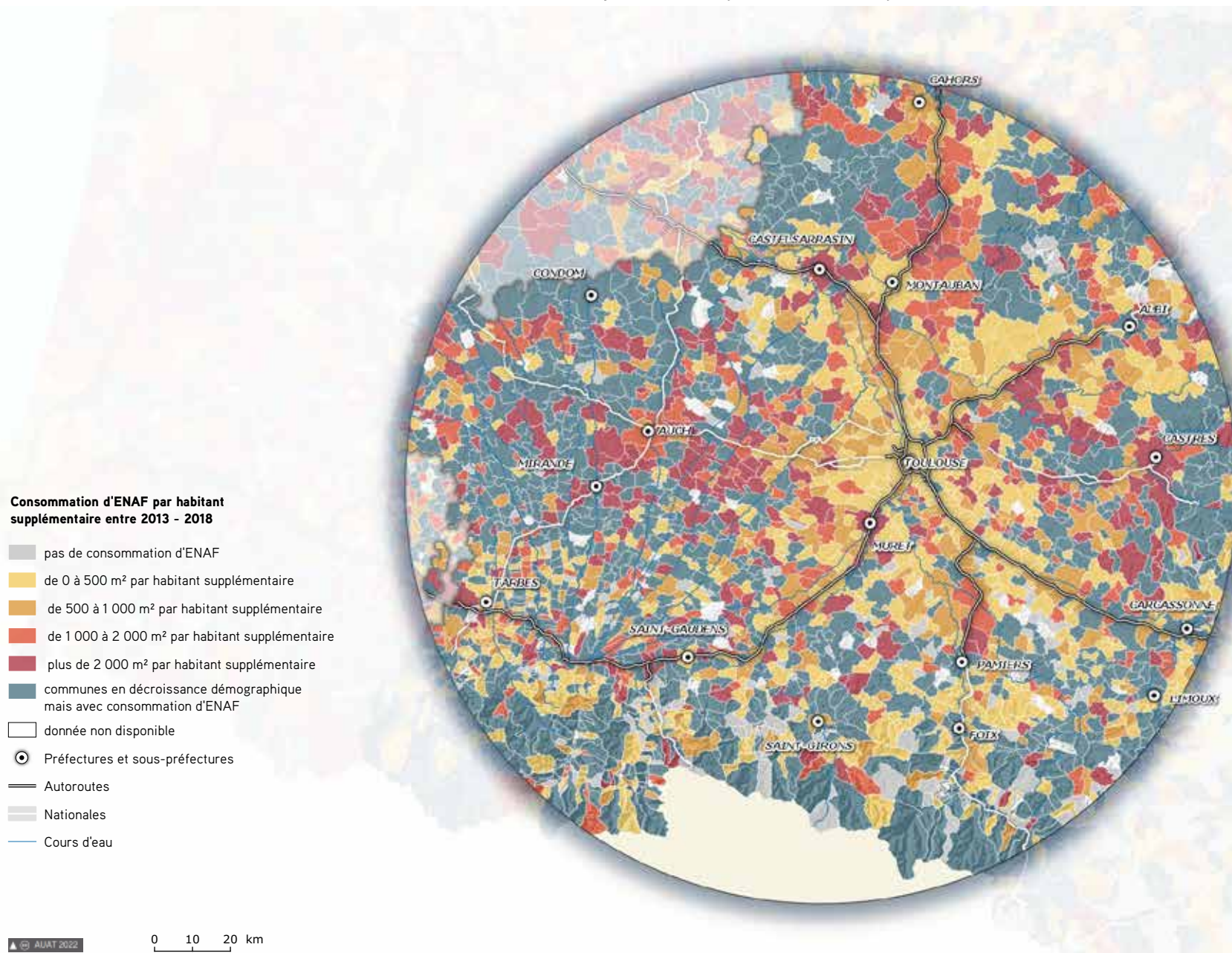
- Toulouse Métropole : une baisse de 135 ha entre les deux périodes,
- CA d'Agen une baisse de 11 ha entre les deux périodes,
- CA de Carcassonne une baisse de 23 ha entre les deux périodes,
- CC Coeur et Coteaux du Comminges une baisse de 19 ha entre les deux périodes.

Certaines intercommunalités ont vu croître leur consommation d'espaces à destination d'activités économiques tout en subissant des pertes d'emploi : CC de la Tenarèze (56 ha consommés), CC Aure-Louron (44 ha consommés), CA de Castres Mazamet (60 ha consommés).



Espaces naturels, agricoles et forestiers consommés par habitant supplémentaire sur la période 2013 - 2018

Aire métropolitaine toulousaine, consommation annuelle moyenne entre janvier 2013 et janvier 2018



Une rationalisation du foncier autour des centres urbains, contrebalancée par des consommations excessives en milieu rural.

En 2018, la population résidente de l'aire métropolitaine toulousaine représentait près de 3 324 113 habitants. Sur la période 2013-2018, le territoire a accueilli 102 820 habitants supplémentaires, soit 20 564 habitants supplémentaires par an en moyenne.

La cartographie ci-contre, fait apparaître, à l'échelle communale, la consommation d'ENAF à vocation habitat pour un habitant supplémentaire.

Les variations de couleurs mentionnent des teintes les plus claires aux teintes les plus foncées, un volume croissant de prélèvement pour l'accueil d'un habitant supplémentaire. Le marron foncé fait ressortir les communes en décroissance démographique, mais ayant consommé des espaces agro-naturels, celles en gris n'ayant pas consommé d'espace.

De manière générale, plus l'on se rapproche d'un centre urbain, moins la part de foncier mobilisé pour un nouvel habitant est importante. Cette dynamique s'explique notamment par le prix et la rationalisation du foncier sur ces secteurs.

A contrario, plus on s'éloigne des centres urbains vers les zones rurales, qui se trouvent également à l'écart des principaux axes de communication, plus le rapport entre espace consommé et dynamique démographique est élevé. Le modèle d'urbanisation en milieu rural, même s'il s'inscrit dans un objectif d'une plus grande sobriété foncière, reste plus diffus et moins dense.

En outre, un grand nombre de communes, principalement à dominante rurale et éloignées des réseaux viaires principaux, sont en décroissance démographique, mais continuent de consommer des espaces agro-naturels accentuant la dévitalisation de leurs centres-bourgs.

