Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

© Pascale Walter

Schéma de Cohérence Territoriale

3.4- ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ENAF

vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 9 février 2026 approuvant le SCoT

Paul Salvador, Président

Gaillac-Graulhet AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

SOMMAIRE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 4

JUSTIFICATION DE LA METHODE RETENUE POUR LE CALCUL DE LA CONSOMMATION FONCIERE 9

Evaluation des méthodes de calcul de la consommation d'espace 11

Présentation de la méthode choisie pour la détermination de l'enveloppe foncière 15

LA MOBILISATION DU FONCIER AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE 31

La méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine 31

L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine 34

JUSTIFICATIONS DES BESOINS FONCIERS 47

Rappel du contexte local 47

Justification des besoins fonciers à vocation d'habitat 47

Justification des besoins fonciers à vocation économique 51

Justification des besoins fonciers pour la réalisation d'équipements et d'infrastructures 54

Synthèse 55

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

PREAMBULE

Ce que dit le Code de l'urbanisme :

Article L141-15 du code de l'urbanisme

Les annexes ont pour objet de présenter :

1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agronomique, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. [...] ;

2° L'évaluation environnementale prévue aux articles L. 104-1 et suivants ;

3° La justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement stratégique et le document d'orientation et d'objectifs ;

4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ;

5° Lorsque le schéma de cohérence territoriale tient lieu de plan climat-air-énergie territorial, les éléments mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 141-17.

En outre, peuvent figurer dans les annexes tous documents, analyses, évaluations et autres éléments utilisés pour élaborer le schéma que l'établissement public estime nécessaire de présenter à titre indicatif ainsi que le programme d'actions mentionné à l'article L. 141-19.

➔UN RENFORCEMENT LÉGISLATIF CONTINU POUR LA PRÉSERVATION DES ESPACES

Réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain, le défi des lois promulguées depuis les années 2000

Le terme d'étalement urbain fait référence à l'extension progressive des zones urbanisées en périphérie des centres urbains. Selon l'Agence européenne pour l'environnement, ce phénomène se produit lorsque l'expansion des surfaces construites dépasse celle de la population dans une zone donnée.

Entre les années 1940 et 1970, l'aménagement urbain a été principalement guidé par le besoin de reconstruire après la guerre, puis par la nécessité de répondre à une forte croissance démographique. À partir du milieu des années 1970, cette dynamique s'est ralentie, traduisant une volonté croissante des citoyens d'accéder à un cadre de vie plus qualitatif. Toutefois, malgré l'émergence des préoccupations écologiques, l'idée de poursuivre l'expansion urbaine a continué de dominer.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Durant cette période, les outils réglementaires et fiscaux de l'urbanisme ont généralement freiné la densification, souvent associée à une image négative, notamment en lien avec les grands ensembles. Le coefficient d'occupation des sols (COS), emblématique de cette logique, n'a été supprimé qu'en 2014 avec la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové).

Au fil des décennies, l'emprise de l'urbanisation et des infrastructures sur le foncier s'est fortement intensifiée. À la fin du XXe siècle et au début du XXIe, sous l'effet de la périurbanisation, la surface artificialisée en France a crû de près de 16 %, alors que la population n'augmentait que de 5,5 %. Cela équivaut, sur dix ans, à l'artificialisation d'un département moyen, essentiellement au détriment des terres agricoles, des espaces naturels et forestiers. Face à cette pression croissante, la législation a progressivement évolué pour renforcer les mesures en faveur de la préservation des sols et limiter la consommation d'espace.

Cette évolution s'est accompagnée de l'apparition de nouveaux concepts comme le renouvellement urbain et le développement durable, qui ont émergé dans les années 1990. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), adoptée en 2000, a été un jalon important, en inscrivant la limitation de l'étalement urbain parmi les objectifs fondamentaux de l'action publique.

Dans un contexte d'urgence écologique grandissante, le Grenelle de l'environnement, organisé entre 2009 et 2010, a permis d'approfondir les actions visant à une gestion plus économe du foncier. Il a contribué à faire évoluer les pratiques vers un urbanisme plus respectueux des ressources naturelles. Ce mouvement amorcé dans les années 2000 se poursuit aujourd'hui à travers une série de réformes législatives visant à contenir l'artificialisation des sols.

- La loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, qui impose l'analyse de la consommation d'espace dans les documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i)), la modération de la consommation d'espace et la préservation des espaces agricoles et naturels ;
- La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010, obligeant à fixer des indicateurs pour mesurer le changement de destination des terres agricoles, l'objectif de réduction de moitié de la perte des surfaces agricoles d'ici 2020, la création des Commissions Départementales de Consommation des Espaces Agricoles (CD CEA) et de l'Observatoire National de la Consommation des Espaces Agricoles (ONECA) ;
- La loi ALUR du 24 mars 2014, précise la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée ;
- La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014, élargissant le champ de compétences des CDCEA et de l'ONECA aux espaces naturels et forestiers (ces organismes devenant respective ment les Commissions Départementales de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) CDPENAF et l'Observatoire des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (OENAF).
- La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets – dite « loi Climat et résilience » – vient renforcer les attentes en matière de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (dit ENAF) et introduit un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de la consommation foncière d'ici 2031.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Cette dernière loi a été complétée par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux. Cette dernière vient répondre aux difficultés juridiques et pratiques rencontrées dans les territoires pour leur mise en œuvre.

Ces deux lois ont été complétées par trois décrets d'application parus le 27 novembre 2023 :

- Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols modifiant l'annexe à l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme.
- Décret n° 2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.
- Décret n° 2023-1098 du 27 novembre 2023 relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

Le code de l'urbanisme précise au 6° bis de l'article L. 101-2 :
Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
-6 bis la lutte contre l'artificialisation des sols avec un objectif d'absence l'artificialisation net à terme.
L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article l 101- 2 résulte de l'équilibre entre :
1° la maîtrise de l'étalement urbain,
2° le renouvellement urbain,
3° l'optimisation de la densité des espaces urbanisés,
4° la qualité urbaine,
5° la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,
6° la protection des sols des espaces naturels agricoles et forestiers,
7° la renaturation des sols artificialisés.
L'artificialisation est définie 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 son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.
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.
L artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période de donnée.
Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués un considérant comme :

a) Artificialisée, une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisé et compacté, soit constitué de matériaux composites ;
b) Non artificialisée, une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisé à usage de cultures.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 précise la notion d'artificialisation nette au sens de la loi Climat et résilience en proposant une classification des surfaces en catégorie « artificialisées» et « non artificialisées ». Il fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Tableau n° 1 : décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols

Catégories de surfaces		
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).	Supérieur ou égal à 50 m2 d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).	Supérieur ou égal à 2 500 m2 d'emprise au sol ou de terrain
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).	
	4° 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 (**).	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon.	
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace.	
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau (pêche, aquaculture, saliculture).	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés et à usage sylvicole.	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel.	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes.	

ANNEXE À L'ARTICLE R. 101-1 DU CODE DE L'URBANISME

La réalisation de l'objectif du zéro artificialisation nette, dit ZAN, repose essentiellement sur les documents d'urbanisme que sont les SRADDET, SCoT, PLU(i) et cartes communales.

Les SRADDET sont placés au 1er niveau des documents de planification au niveau régional. Ceux-ci doivent déterminer, en application de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence d'artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. Il appartient au SRADDET, dans son rapport d'objectifs, de décliner territorialement les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols entre les différentes parties du territoire régional selon les critères posés à l'article R. 4251-3 du code général des collectivités

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

territoriales. Des règles différenciées peuvent être définies afin d'assurer cette déclinaison territoriale ainsi que l'indique l'article R. 4251-8-1 du même code.

A leur tour, les SCoT devront traduire la trajectoire ZAN posée dans le SRADDET en fixant un rythme de réduction de l'artificialisation des sols dans leur projet d'aménagement stratégique – dit « PAS » (ancien PADD) – par tranche de 10 ans en application de l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme.

Lutter contre l'artificialisation des sols, l'objectif prioritaire des dernières lois en matière d'urbanisme qui s'appuie à court terme sur la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Les signaux d'alarme lancés par la communauté scientifique mondiale à propos du changement climatique, de la dégradation des terres cultivables, de l'effondrement de la biodiversité et de leurs impacts sur nos sociétés se font de plus en plus nombreux (notamment par le GIEC et l'IPBES). Ces experts identifient l'artificialisation des sols comme l'un des facteurs majeurs de ces crises, appelant à une transformation profonde et rapide de nos modes de développement pour préserver les services écosystémiques vitaux à notre survie. C'est dans ce contexte que s'inscrit l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui vise à stabiliser à court terme le niveau d'artificialisation à l'échelle du pays.

Les sols, en tant que milieux vivants, rendent en effet des services essentiels : séquestration du carbone, production alimentaire et de matériaux biosourcés, régulation du cycle de l'eau, prévention des inondations, maintien de la qualité paysagère, entre autres. Le principe du ZAN trouve ses racines dans la stratégie européenne pour une meilleure gestion des ressources. En France, il est intégré dès 2018 au plan biodiversité du gouvernement, faisant suite à la loi de 2016 sur la reconquête de la biodiversité, qui vise à enrayer la perte nette de biodiversité.

L'objectif ZAN réaffirme la valeur irremplaçable et limitée des sols, et marque un tournant dans la prise de conscience de l'impasse que constitue le modèle actuel d'aménagement du territoire. Il s'inscrit dans une démarche européenne qui ambitionne, d'ici 2050, de ne plus accroître la surface des terres artificialisées. La loi Climat et Résilience, promulguée en août 2021, impose ainsi une trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation, décennie par décennie, pour parvenir au ZAN à l'horizon 2050.

Concrètement, cette trajectoire se traduit, pour la période 2021-2031, par un objectif de division par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente. Pour atteindre cette cible, la loi établit un cadre juridique afin d'intégrer les objectifs ZAN dans les documents de planification et d'urbanisme. La déclinaison territoriale de ces objectifs doit débuter dès le niveau régional (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC selon les territoires) et se poursuivre à l'échelle intercommunale et communale (via les SCoT, PLU ou cartes communales).

Ce processus de territorialisation permet d'ajuster les efforts de sobriété foncière en tenant compte des spécificités locales et des actions déjà entreprises. Afin d'assurer une coordination efficace, des conférences régionales de gouvernance ont été mises en place sous l'égide des présidents de région, réunissant collectivités et services de l'État. Pour cette première phase (2021-2031), des échéances précises sont fixées : les schémas régionaux doivent intégrer les objectifs ZAN avant le 22 novembre 2024,

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

tandis que les SCoT et les documents d'urbanisme locaux doivent être mis en conformité respectivement avant février 2027 et février 2028.

Satisfaire aux obligations légales

Il est attendu dans les différents documents constitutifs du SCoT*, la production de données chiffrés fiables, pérennes, garantissant une réponse efficiente du territoire à limiter la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF*) et l'artificialisation des sols. L'ensemble des éléments de méthode est répertorié, dans les annexes et plus particulièrement dans le présent fascicule d'analyse de la consommation d'espaces et de l'artificialisation des sols.

Sont ainsi, évoqué :

- Les différences entre les données de consommation d'espaces et d'artificialisation des sols ;
- L'analyse de la consommation d'ENAF* sur les dix années précédant l'arrêt du projet de SCoT* ;
- L'analyse de la consommation d'ENAF* et l'analyse de l'artificialisation sur la période 2011-2021, en référence à la loi Climat et Résilience du 24 août 2021, ainsi que pour chaque période énoncée dans le PAS* (Projet d'Aménagement Stratégique) et le DOO* (Document d'Orientation et d'Objectifs) ;
- Les objectifs inscrits en matière de réduction de consommation d'ENAF* et de réduction du rythme de l'artificialisation tels qu'inscrits dans le PAS* et le DOO* ;
- La période de vingt ans, liée au projet, en distinguant les deux objectifs cités ci-avant.

Rappel des éléments figurant dans le PAS* :

- La déclinaison d'un objectif de réduction de la consommation d'espaces, compatible avec le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET*), sur la période 2021-2031 ;
- La réduction du rythme d'artificialisation des sols, sur la période 2031-2041 ainsi qu'une réduction du rythme de consommation ENAF* par rapport à la période 2021-2031 ;
- La poursuite de la trajectoire de réduction du rythme d'artificialisation des sols et de consommation d'espaces sur la période comprise entre 2041 et l'horizon du SCoT (horizon de 20 ans).

Justification de la méthode retenue pour le calcul de la consommation foncière

Le sujet de la consommation d'espace est complexe : les concepts ne sont pas toujours partagés, et de nombreuses sources de données permettent de mesurer le phénomène, toutes avec une méthode et une définition propre. La maitrise du vocabulaire commun est indispensable à la bonne compréhension du phénomène de la consommation d'espace étudié.

Sols urbanisés et consommation d'espaces

Chaque sol peut se définir selon son usage. Parmi ceux-ci, on peut distinguer quatre grands types d'usages, à savoir les sols urbanisés d'une part et naturels, agricoles et forestiers (aussi appelé NAF) d'autre part. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, aussi appelée urbanisation, se définit donc

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Une autre manière de présenter le sujet est de considérer que la consommation d'espaces est la conversion d'un espace « NAF » vers un espace « non-NAF ».
On utilise donc la notion de sol urbanisé pour parler du stock (ce qui est déjà présent) et la notion de consommation d'espaces pour parler du flux (ce qui était NAF et devient urbanisé).
La notion de « consommation d'espaces » ne doit pas être confondue avec la notion d'artificialisation.

- **Comment définit-on un sol urbanisé ?**

La mesure de la consommation d'espaces dépend donc grandement de la définition d'un sol urbanisé. Cependant, cette définition ne fait pas l'objet d'un consensus, pour trois raisons. En premier lieu, il n'existe pas de classement clair de certains espaces, que l'on peut selon les sources classer ou non comme urbanisé. En effet, la distinction entre espaces NAF et urbanisés n'est pas normée. Ainsi, certains espaces sont « ambigus », c'est-à-dire peuvent être classés dans une catégorie ou une autre, selon le point de vue choisi. À titre d'exemples, on peut citer les golfs, les carrières, les chemins ruraux ou les espaces partiellement construits (ex : aéroports qui sont composés de bâtis, mais aussi de grandes étendues enherbées).

- **La temporalité : à partir de quand un espace est-il consommé ?**

En second lieu, la date de prise en compte de la consommation d'espace est importante. À titre d'exemple, un terrain agricole converti en lotissement est-il considéré comme consommé à partir du moment où :

> Le terrain n'est plus exploité par l'agriculteur ?
> Le terrassement est-il réalisé ?
> La voirie et les aménagements sont réalisés ?
> La première maison individuelle est construite ?
> La dernière maison individuelle est construite ?

Pour un aménagement, il peut ainsi se passer 5 ans entre la première et la dernière opération.

LA CONSOMMATION D' ESPACES ET SES COUSINS : GLOSSAIRE DES NOTIONS PROCHES

Enfin, la notion de consommation des espaces, ou d'urbanisation peut se confondre avec des notions proches, mais néanmoins différentes, ce qui peut brouiller le message.

La notion de « **conversion urbaine de terres** » est une définition plus juste, moins connotée, et plus utilisable sur un plan scientifique. Elle est synonyme d'urbanisation. Cependant, elle est très peu utilisée dans le débat public, et peu utilisée hors du monde universitaire.

La notion d'**artificialisation** est définie, dans la loi « Climat et résilience », 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 » (article 194 de la

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

loi climat et résilience). Cette définition a depuis été complétée par un décret ciblant quels types de sols sont ou non artificialisés auquel il a été fait référence plus haute.

L'« **imperméabilisation** » est pour sa part reliée à des notions de gestion des eaux. Il s'agit d'espaces pour lesquels l'eau ne peut s'infiltrer. Si elle est elle aussi reliée à des changements d'usages des sols, elle ne peut être confondue avec les notions précédentes. À titre d'exemple, un centre commercial avec parking sera considéré comme urbanisé sur la totalité de l'opération. La partie imperméabilisée sera pour sa part constituée du bâtiment, du parking (si celui-ci n'est pas végétalisé) et de la voirie. À l'inverse, les surfaces enherbées du centre commercial ne seront pas comptées. L'imperméabilisation est donc une notion plus restrictive. A titre d'exemple, pour la construction d'une maison avec sol enherbé sur une parcelle agricole, l'intégralité de la parcelle sera artificialisée, mais seul le bâti (maison + accès + terrasse) sera imperméabilisé.

L'« **extension urbaine** » est l'accroissement de l'espace bâti en périphérie des villes. Il s'agit donc de l'extension d'un espace déjà bâti (parfois aussi appelé « tache urbaine ») dans son environnement immédiat. À l'inverse de la consommation des espaces, ce phénomène ne porte que sur des espaces déjà constitués (notamment les villes). Il ne prend donc pas en compte le bâti isolé, et selon les auteurs ne prend parfois pas en compte l'extension des villages, hameaux ou petits bourgs. Par contre, la tache urbaine peut intégrer des espaces non urbanisés (aussi appelés « dents creuses »), compris dans un environnement urbain.

Un territoire est en « **étalement urbain** » lorsque l'extension urbaine est plus rapide que la croissance démographique. Ce terme est cependant, par abus, parfois utilisé en tant que synonyme de l'extension urbaine.

La « **périurbanisation** » ne fait pas l'objet d'une définition unique. Dans sa première définition, elle s'intéresse aux ménages : il s'agit ainsi d'un mouvement de migration des ménages de la ville-centre vers sa périphérie et plus généralement de déconnexion entre lieu de vie et lieu de travail. Dans sa deuxième définition, il s'agit de l'extension des surfaces urbanisées dans les communes en périphérie des villes-centres.

Evaluation des méthodes de calcul de la consommation d'espace

MESURER LA CONSOMMATION D'ESPACES : OBJECTIFS, DÉFINITIONS ET SOURCES

Mesurer la consommation des espaces ou en mesurer ses impacts ?

La consommation des espaces NAF a de nombreuses conséquences, positives mais aussi négatives, qui peuvent justifier des politiques visant à limiter, voire cesser le phénomène. Il faut ainsi bien différencier la mesure du phénomène avec la mesure de ses conséquences. À titre d'illustration, la construction d'un centre commercial pourrait avoir un impact très important sur la ressource en eau et les déplacements, et un impact faible sur la biodiversité.

On peut ainsi noter les conséquences suivantes :

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

- Conséquences sur l'économie,
- Conséquences sur l'habitat et les conditions d'hébergement,
- Effets paysagers,
- Effets sur la production agricole,
- Gestion des eaux,
- Augmentation des déplacements,
- Augmentation des besoins en infrastructures (voiries, réseaux…),
- Effets sociaux.

Ces effets peuvent être positifs ou négatifs. Ils sont cependant largement dépendants de la manière dont les aménagements sont créés, et le choix de localisation qui a été réalisé. La mesure nationale ne peut couvrir tous les champs. Cependant, des études locales complémentaires peuvent être réalisées pour évaluer plus finement les impacts dans chaque thématique. La trajectoire vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), issue de la loi Climat & Résilience, pose une équation complexe pour les politiques publiques. Elle ouvre de nombreux défis et nécessite de mobiliser les acteurs, dans leur diversité et leur complémentarité, pour réussir des projets de sobriété foncière qui conjugueront la préservation de la ressource sol et la qualité de l'urbanisation et des formes urbaines. Pour construire cette trajectoire, la loi donne un rôle clef aux documents de planification pour organiser, quantifier et inscrire dans le temps les évolutions spatiales. Des données robustes pour la connaissance de ces évolutions sont donc un élément décisif qui doit permettre à chaque territoire, sur un référentiel homogène au niveau national, de construire un projet de sobriété foncière et de mesurer les évolutions de sa trajectoire à horizon 2050, avec un premier jalon en 2031.

Trois sources sont couramment pour mesurer la consommation d'espace, chacune présentant des défauts substantiels.

L'enquête européenne CORINE Land Cover est une base de données géographique traduisant un **inventaire biophysique de l'occupation des terres**. Il est produit dans le cadre du programme européen d'observation de la terre **Copernicus** (39 États européens).

Données de référence, CORINE Land Cover est issue de l'interprétation visuelle d'images satellitaires et est disponible pour les années suivantes : 1990, 2000, 2006 et 2012. Ces bases d'état sont accompagnées par les bases des changements 1990-2000, 2000-2006 et 2006-2012 (données sur les portions du territoire ayant changé d'occupation des sols). Elle n'est disponible que tous les six ans et sa mesure est imprécise.

Il est produit par interprétation visuelle d'images satellite d'une précision de 20 mètres et permet de cartographier des unités homogènes d'occupation des sols (ou de changements) d'une surface minimale de 25 ha (5 ha pour les changements).

Le producteur pour la France est le Service de la donnée et des études statistiques du ministère chargé de l'écologie, avec depuis 2018, l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN).

La base CORINE Land Cover est disponible pour les années suivantes : **1990, 2000, 2006, 2012 et 2018**. Ces bases d'état sont accompagnées par les bases des changements 1990-2000, 2000-2006, 2006-2012 et 2012-2018 (données sur les portions du territoire ayant changé d'occupation des sols entre deux dates).

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

L'enquête Teruti-Lucas, gérée par le ministère de l'Agriculture, est disponible depuis 1981, mais elle porte sur un échantillon et sa mesure est également imprécise. Il s'agit d'une enquête annuelle réalisée par les services statistiques du ministère en charge de l'agriculture ayant pour objectif de suivre l'évolution de l'occupation et de l'usage des sols sur tout le territoire national. Elle consiste à observer un ensemble de points représentatifs, puis extrapoler statistiquement les résultats à l'échelle départementale, régionale et nationale (les données d'enquête, soumises au secret statistique, ne sont pas diffusées). La première enquête TERUTI a été réalisée en 1982 et reconduite jusqu'en 2004, avec un renouvellement de l'échantillon en 1991. En 2005, l'enquête a été adaptée à l'enquête européenne LUCAS via un nouveau renouvellement de l'échantillon, pour devenir TERUTI –LUCAS. Trois séries historiques sont disponibles : 1982-1990, 1992-2003 et 2006-2015.

Enfin, les fichiers fonciers sont une base de données retraitée par le Cerema à partir des données « MAJIC »[1] . Ces données sont issues du traitement de la taxe foncière et regroupent, à un niveau national, les données des parcelles, des locaux et des propriétaires[2] . La base est créée chaque année depuis 2009, et contient les données au 1er janvier de l'année. Entre autres, les parcelles comprennent, pour chacune d'entre elles, la surface urbanisée et non urbanisée. Elles permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'usage des sols, et donc la consommation des espaces NAF. La base de données est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière. L'imposition étant modifiée en cas de changement d'usage, on en retrouve les traces dans la base.

Les Fichiers fonciers ne traitent que les parcelles cadastrées : il n'y a donc pas de données sur le domaine non cadastré. En particulier, ne sont pas cadastrés :

- Les « voies publiques : rues, places publiques, routes nationales et départementales, voies communales et chemins ruraux ;
- Les eaux : cours d'eaux qu'ils soient domaniaux, non domaniaux ou mixtes ;
- Les rivages de la mer ;
- Les lacs s'ils appartiennent au domaine public ;
- Les canaux de navigation de l'État non concédés.

Les chiffres produits reprennent ainsi la consommation des espaces NAF qui a lieu sur l'espace cadastré : la consommation de l'espace non-cadastré n'est pas observée.

Les bâtiments appartenant à un organisme public (communes, intercommunalités…) sont exonérés de taxe foncière. L'étude des cas a cependant montré qu'une partie des bâtiments n'était pas présente dans la base. **Les chiffres produits ne prennent donc en compte qu'une partie de la consommation d'espaces due aux propriétés publiques.**

Les fichiers fonciers sont une base fiscale, fondée sur les déclarations des propriétaires. Les données restent donc majoritairement déclaratives et peuvent présenter des limites dans leur mise à jour.

[1] « Mise à jour de l'information cadastrale », nom du système d'information de la Direction Générale des Finances Publiques.

[2] Le présent rapport porte sur une des multiples utilisations des Fichiers fonciers. Le site https://datafoncier.cerema.fr/ décrit les données, recense les usages et liste les apports et limites de cette donnée.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Ne s'appuyant pas sur les mêmes méthodes d'analyse, notamment en termes de résolution spatiale et de nomenclatures de terres comptabilisées, ces sources sont à l'origine de chiffrages variés des processus d'artificialisation, avec des rythmes compris entre 16 000 et 61 200 ha par an au niveau national selon les sources et les périodes d'études.

Chacune de ces sources présente des défauts rédhibitoires pour une mesure précise de l'artificialisation, définie par les terres non ENAF :

- CORINE Land Cover (CLC) couvre l'exhaustivité du territoire, mais les résultats sont obtenus par extrapolation, et l'enquête n'est réalisée qu'une fois tous les six ans.
- Teruti-Lucas est une enquête et les résultats sont également obtenus par extrapolation à partir de points mesurés sur le territoire. Elle ne fournit donc pas plus que CLC une mesure précise de l'artificialisation sur l'ensemble du territoire.
- Par définition, les fichiers fonciers n'intègrent pas les sols absents du cadastre (comme le domaine public, qui comprend notamment toutes les routes). A contrario, dès qu'une parcelle est classée « à bâtir », elle est comptabilisée comme artificialisée, alors qu'elle peut rester non construite durant des années voire des décennies.

Principales sources de données d'évaluation de l'artificialisation des terres en France

	CORINE Land Cover	Teruti-Lucas	Fichiers fonciers
Méthodologie	Interprétation d'images satellitaires, permettant de mesurer les stocks et les changements d'occupation des sols tous les six ans	Enquêtes terrain ponctuelles croisées avec les données PAC sur un échantillon de parcelles, permettant d'estimer par extrapolation les stocks et l'occupation des sols chaque année	Traitement des données cadastrales, permettant d'évaluer les changements d'occupation des sols chaque année, les infrastructures routières et les propriétés du domaine public étant exclues
Niveau de résolution spatiale	Carré de 25 ha	Points échantillonnés, dont les extrapolations donnent des estimations pour des carrés compris entre 40 et 178 ha[1]	Parcelle cadastrale
Nomenclature des terres artificialisées comptabilisées	Distinction entre zones urbanisées, industrielles ou commerciales, infrastructures de transport, mines, décharges et chantiers, espaces verts artificialisés	Nomenclature croisant le type de sols (sols bâtis, sols revêtus ou stabilisés, sols nus ou enherbés artificialisés) et leur utilisation	Nomenclature fondée sur la déclaration d'usage des sols
Fréquence	Tous les six ans depuis 1990	Annuel depuis 1982	Annuel
Surface totale artificialisée	3 millions ha en 2012, soit 5,5 % du territoire métropolitain	5,1 millions ha en 2014, soit 9,3 % du territoire métropolitain	3,5 millions ha en 2016, soit 7,1 % du territoire couvert par le cadastre et 6,3 % du territoire métropolitain
Augmentation des surfaces artificialisées	12 200 ha / an de 1990 à 2000 33 000 ha / an pour la période 2000 -2006 16 000 ha / an pour 2006-2012	61 200 ha / an entre 2006 et 2014	23 000 ha / an entre 2006 et 2016

Source : France Stratégie

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

C'est dans ce contexte d'incertitudes vis-à-vis des données fréquemment utilisées que le SCoT de l'Agglomération Gaillac Graulhet a décidé d'utiliser une méthode plus précise pour analyser sa consommation d'espace.

Présentation de la méthode choisie pour la détermination de l'enveloppe foncière

Concernant l'évaluation de la consommation d'espace, le législateur n'a pas fixé de méthode technique unique, laissant aux collectivités territoriales une certaine liberté quant au choix des outils de mesure. Toutefois, selon le premier fascicule intitulé « *Définir et mesurer la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols* », publié en 2023 par le ministère de la Transition écologique et solidaire, l'utilisation des fichiers fonciers est recommandée parmi les sources disponibles.

Dans un souci d'harmonisation avec les indicateurs d'artificialisation utilisés par l'État, et afin d'assurer une articulation efficace entre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et la mesure de l'artificialisation, le SCoT de l'Agglomération Gaillac Graulhet s'appuie dès à présent sur le même outil que celui mis en œuvre par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN), actuellement en cours de généralisation sur l'ensemble du territoire national. Il s'agit de la base de données *Occupation du Sol à Grande Échelle* (OCS GE), conçue par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN). Cet outil repose sur des spécifications établies par le Centre national de l'information géolocalisée (CNIG) et a servi de fondement aux décrets d'application de la loi Climat & Résilience, ainsi qu'à la nomenclature nationale des surfaces artificialisées et non artificialisées. L'ex-région Midi-Pyrénées a été région pilote dès 2013 pour le développement de l'OCS GE et a mis en place un Comité Régional des Utilisateurs (CORU) pour travailler sur les besoins et réfléchir aux cas d'usages de cette donnée. Ce comité comprenait des entités publiques et privées : Cerema, IGN, DREAL, DDT, collectivités, agences d'urbanisme, bureaux d'études…). En 2019, cette dynamique a été prolongée en réalisant la couverture de la région ex-Languedoc-Roussillon.

Depuis 2014, la couverture de la base OCS GE s'est progressivement étendue, atteignant aujourd'hui environ 40 % du territoire national. Cette avancée a été rendue possible grâce à l'implication de plusieurs collectivités, parmi lesquelles figurent les régions Pays de la Loire et Bourgogne-Franche-Comté, la communauté d'agglomération de Niort, la métropole de Nice, ainsi que les départements de la Martinique, de Mayotte, de l'Ardèche, du Morbihan, de la Corse et de l'ex-Basse-Normandie. Afin de répondre à l'action n°7 du Plan national biodiversité – laquelle insiste sur la nécessité de disposer de données fiables et standardisées pour mesurer la consommation d'espaces et satisfaire aux exigences légales introduites par la loi Climat et Résilience –, la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) a engagé, en collaboration avec le Commissariat général au développement durable (CGDD) et la Direction générale de la performance économique et environnementale des entreprises (DGPE), la mise en œuvre d'une nouvelle génération de la base OCS GE à l'échelle de tout le territoire national. L'objectif affiché est d'atteindre une couverture complète de la France d'ici à fin 2025.

Plusieurs élaborations de documents d'urbanisme en cours reposent d'ores et déjà sur cette donnée et ses usages : le SCoT de la grande agglomération toulousaine (31), le PLUi-H de Toulouse Métropole (31), le

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

SCoT de la CA Tarbes Lourdes Pyrénées (65), le SCoT de la Vallée de l'Ariège (09), le PLUi de la CA Pays Varilhes (09).

Basée sur les prescriptions nationales du Centre National de l'Information Géolocalisée (CNIG), l'OCS GE s'avère plus précise que la plupart des Occupations des Sols (OCS) ou Mode d'Occupation des Sols (MOS) régionaux et équivalente à de nombreux MOS locaux. Elle permet une utilisation au 1 : 2 500e, donc conforme aux exigences des documents graphiques règlementaires (PLU). L'OCS GE constitue une base vectorielle issue de l'analyse d'images aériennes à haute résolution (entre 20 et 50 cm). Elle permet de qualifier chaque portion de territoire à partir de deux critères : la couverture du sol (végétation, bâti, plan d'eau…) et l'usage observé (habitat, activités agricoles, infrastructures de transport, etc.). Chaque zone est représentée par un polygone homogène en termes de couverture et d'usage.

Garantir l'articulation entre le suivi de la consommation d'ENAF et la mesure de l'artificialisation

L'OCS GE permet l'analyse de l'occupation du sol à instant T mais aussi d'observer les changements d'occupation du sol lorsque l'on dispose de deux millésimes. Ces observations permettent notamment :

- 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 décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023. Cette nomenclature est basée sur le croisement des dimensions « couverture » et « usage » de l'OCS GE. Une matrice de correspondance entre les dimensions de l'OCS GE et la nomenclature du décret est disponible sur le « Portail national de l'artificialisation».

- **D'analyser la consommation d'ENAF** (tel 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 évalués au regard des catégories espaces naturels et espaces agricoles indiqués dans la nomenclature élaborée par le Comité régional des utilisateurs (CORU) de l'OCS GE en 2015 et adaptés suite aux travaux de doctrine de la DGALN en 2022.

Ainsi, le croisement de données fiscales et d'interprétations d'images aériennes sur lequel est basée l'OCSGE enrichie CORU permet une analyse et une mesure de la consommation d'ENAF plus fine et plus robuste que celle issue des fichiers fonciers qui s'appuient uniquement sur des fichiers fiscaux. L'analyse de la consommation d'espaces s'est donc exclusivement appuyée sur les données de l'OCSGE enrichie CORU.

La période d'observation et de disponibilité de la donnée

Les bases de données OCS GE sont produites à partir de l'interprétation d'images aériennes (BD Ortho IGN9). Ces images proviennent de campagnes aériennes départementales réalisées généralement tous les 3 ans par l'Institut Géo graphique National (IGN). Sauf changement dans les calendriers de production, il est donc très rare de disposer d'images à 10 ans d'intervalle, et plus commun de disposer de millésimes avec des écarts de 3, 6, 9 ou 12 ans.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Les prises de vues sont principalement réalisées à l'été ou l'automne et les post-traitements nécessaires, permettent une mise à disposition des images, généralement dans les 6 à 8 mois suivants pour une version « express » et l'année sui vante pour une version « standard ». Conscient de l'intérêt de cette donnée, la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet a acquis en 2023 quatre millésimes d'OCS G2E* (2010, 2013, 2020 et 2022) pour effectuer l'analyse de l'occupation du sol, de la consommation d'espaces et de l'artificialisation.

L'occupation du sol

Une image du territoire pour caractériser l'urbanisation et les espaces agro-naturels

Une nomenclature pour distinguer les différents types d'espaces

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 le territoire du SCoT*, s'appuie sur une analyse des données de l'Occupation des Sols à Grande Echelle Enrichie (OCS G2E*) produites en 2023 (millésime 2022). La donnée OCS GE* fournit pour chacun des objets qui le compose, deux « dimensions », c'est-à-dire deux informations : la couverture biophysique du sol (ce que l'on voit) et l'usage du sol (à quoi cela sert). Chacun est décliné selon une nomenclature emboîtée sur plusieurs niveaux. Pris un par un, ces niveaux ne permettent pas de déterminer ce qui relève d'un espace urbanisé, naturel, agricole et forestier, sauf à croiser ces informations de couverture et d'usage. Il est ainsi possible de classer la totalité des objets selon les types d'espaces recherchés grâce à certaines règles établies en 2015 par un COmité Régional d'Utilisateur de l'OCSGE (CORU*[3]). Ces règles ont été actualisées par l'Agence d'urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine et la DDT* de Haute-Garonne en 2023[4], pour prendre en compte les apports de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et les travaux de doctrine de la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN*[5]) sur la notion de consommation d'Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers.

Sont ainsi déclinés :

- Les espaces agro-naturels dans lesquels sont répertoriés :

Les espaces agricoles

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. Le bâti agricole et les serres en dur ont été intégrés dans cette classification, à la suite des travaux de la (DGALN*) en 2022.

Il est important de rappeler que cette définition est plus large que la notion de Surface Agricole Utile (SAU*) et est indépendante du classement des terrains en zone agricole des PLU/i.

[3] Fiche d'utilisation de l'OCS GE* rédigée par le CORU* sur l''identification des espaces naturels, agricoles, Artificialisés et urbanisés : https://www.pictooccitanie.fr/upload/gedit/1/ocsge_occitanie/FicheGuide_groupeC_v3.3.pdf

[4] Utilisation de l'OCS GE* à l'échelle locale - Fiche 2 (AUAT*/DDT* 31) : https://www.aua-toulouse.org/wpcontent/uploads/2024/01/OCS-GE-Identifier-les-ENAF-fiche-2.pdf

[5] Fascicule 1 du Guide ZAN* : https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/ZAN_Fascicule1.pdf

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Les espaces naturels

Ils regroupent tous les espaces non urbanisés et non agricoles. Ils comprennent les formations arborées et arbustives, et tous les autres espaces naturels sans usage économique (landes, sols nus, etc.). Par cette approche, les espaces forestiers sont inclus dans les espaces naturels. Les secteurs à usage d'activité d'extraction font également partie de cette classification, à la suite des travaux de la DGALN* en 2022. Cette définition est toutefois indépendante du classement des terrains en zone naturelle du PLU.

Les surfaces en eau

Il s'agit des fleuves et rivières, retenues collinaires…

- Les espaces urbanisés, c'est-à-dire tous les espaces non naturels, agricoles et forestiers de sorte que toute construction ne génère pas de consommation d'ENAF* au sein de leur emprise.
  Ces espaces peuvent être subdivisés en trois classes :

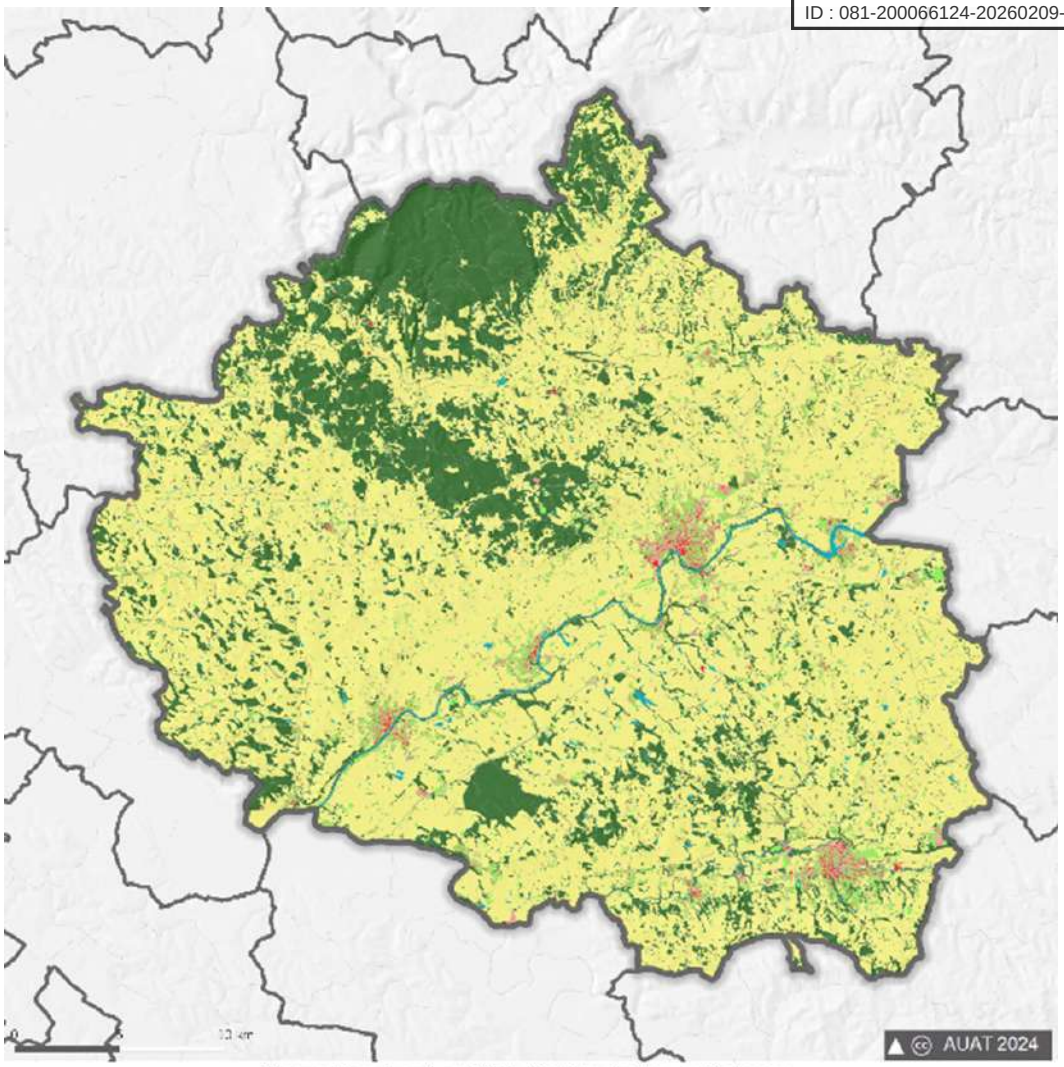
Espaces bâtis : espace urbanisé dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).

Espaces non-bâtis : espace urbanisé dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles (routes, parkings, terrain de tennis…) ou partiellement ou totalement perméables du fait de l'utilisation de matériaux minéraux stabilisés et compactés (voies ferrées, chantiers, chemins empierrés…).

Espaces végétalisés liés aux espaces urbanisés : il s'agit d'espace, dont les sols sont support de végétation (jardins, parcs, pelouses, délaissés de voiries…).

Répartition, en 2022, des différents types d'espaces au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

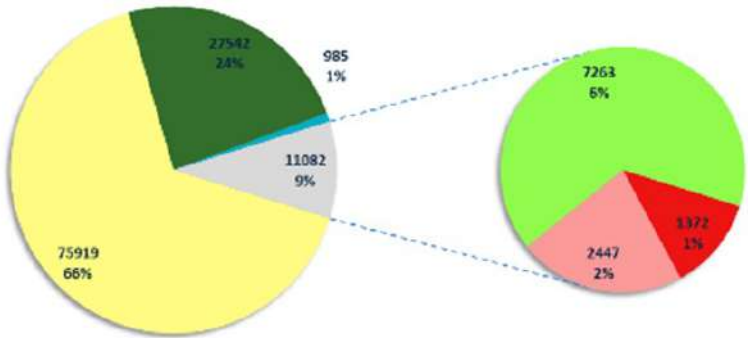


Occupation du sol en 2022 : Catégorisation en 6 classes

Espaces naturels, agricoles et forestiers
- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Surfaces en eau

Espaces urbanisés
- Espaces bâtis
- Espaces non bâtis
- Espaces végétalisés liés aux espaces urbanisés

Sources : OCS GE 2022, AUAT – GN AdminExpress 2022



Des activités agricoles et viticoles omniprésentes sur le territoire

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Les espaces agricoles couvrent une superficie de 75 919 ha, soit deux tiers du territoire, révélant l'empreinte de ce secteur d'activité (économie, paysages, lien social, alimentation…). Présentes sur la totalité des communes, elles s'étirent de la plaine du Tarn, aux collines environnantes, jusqu'aux plateaux du Cordais.

Le poids communal des espaces agricoles vient étayer ce constat, malgré des disparités sur le territoire. Ainsi, Aussac et Bernac disposent des plus grandes parts de surfaces agricoles (89%). Une dizaine de communes compte un taux supérieur à 80% (Fénols et Lasgraisses : 87% ; Castanet : 85% ; Fayssac : 84% ; Labessière-Candeil, Montgaillard, Sénouillac et Vieux : 82% ; Rabastens : 81% ; Labastide-de-Lévis : 80%). Gaillac, Graulhet, Lisle-sur-Tarn, parmi les polarités majeures du territoire, disposent respectivement de 62%, 59% et 59% de surfaces agricoles.

Seules six communes (sur 56) recensent moins de 50% d'espaces agricoles, principalement liée à la présence de boisements d'importance (Tonnac : 48%, Saint-Beauzile : 46%, Itzac et Castelnau-de-Montmiral : 38%, Puycelsi : 35%, Larroque : 31%).

La situation géographique du territoire, entre la Métropole toulousaine et l'agglomération d'Albi engendre une pression foncière conséquente sur une partie de ces surfaces, le développement de l'urbanisation s'effectuant majoritairement au détriment des espaces agricoles.

Des espaces boisés d'envergure, marqueur du territoire

Les espaces boisés représentent la grande majorité des espaces naturels identifiés sur le territoire. Ces surfaces se dessinent sur 27 542 hectares, soit 23,8% de la superficie de l'Agglomération dans lesquelles se découvrent des peuplements de feuillus, conifères, ripisylves, formations arbustives….

La couverture forestière représente 99% des espaces naturels, mais varie en fonction de la configuration des sites. Quasiment absente de la vallée du Tarn, où les grandes cultures dominent (Bernac : 3% ; Labastide-de-Lévis : 4%, Rivières : 6%…), elle apparaît morcelée sur les collines Sud (Briatexte : 23%, Peyrole : 28%…) et Est (Saint-Urcisse : 23%, Grazac : 24%), ainsi qu'en direction des plateaux du Cordais.

La présence d'entités majeures (forêt domaniale de Grésigne, forêt de Sivens / forêt domaniale de Lisle-sur-Tarn, forêt de Giroussens), laisse toutefois une place prépondérante dans le paysage local aux massifs forestiers.

Les surfaces herbacées complètent la diversité des milieux naturels rencontrée au sein de l'Agglomération. Elles dessinent des milieux ouverts qui présentent un intérêt pour la faune et la flore et également des surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation. Ces surfaces recouvrent une superficie de 410 hectares, soit moins de 1% du territoire.

L'ensemble de ces surfaces naturelles participent à la qualité des paysages et des écosystèmes et constituent un habitat privilégié pour de nombreuses espèces floristiques et faunistiques.

Un réseau hydrographique structuré autour de trois cours d'eau principaux

Les surfaces en eau représentent 985 hectares, soit 0,9% de la superficie intercommunale. Le chevelu hydrographique qui irrigue le territoire est marqué par la présence de trois cours d'eau majeurs (Tarn, Dadou, Vère), dont les méandres serpentent selon un axe Ouest-Est. Ces cours d'eau structurent le territoire, leur ripisylve participant de l'armature végétale repérée sur l'Agglomération.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Le Tarn fait l'objet d'aménagement hydroélectrique notamment sur les communes de Brens et Rivières avec le Barrage-poids de Rivières dont la surface de retenue couvre une superficie de l'ordre de 306 hectares (cf. Comité français des barrages et réservoirs - Crbf[6]).

S'ajoute au réseau hydrographique, des retenues collinaires et plans d'eau : le lac Bellevue - Lisle-sur-Tarn ; le lac des Auzerals - Rabastens ; les lacs de Nabeillou et de Miquelou - Graulhet…

Un mitage important des espaces agro-naturels par l'urbanisation

Les espaces urbanisés représentent 9,6% de la superficie du territoire. Sur les 11 082 hectares, les espaces bâtis hors bâtis agricoles ne constituent que 12% de ces espaces, soit 1 372 hectares (1,2% de l'Agglomération). Ils représentent 5% du territoire communal de Gaillac et 4 % sur les communes de Graulhet et Lagrave. Peu urbanisée, l'Agglomération se caractérise toutefois par la prégnance de la dispersion des constructions. Outre les bâtis agricoles, les hameaux, etc., au plus près des espaces cultivés / exploités, le développement de lotissements, d'habitat pavillonnaire le long des axes de communications, la dispersion des lieux de vie étire l'urbanisation dans un phénomène de « tache d'huile », qui banalise les paysages de l'Agglomération.

Outre les espaces bâtis, la part prise par les espaces non bâtis (routes, parcs de stationnement, places…), participe de l'imperméabilisation des sols. Ces espaces couvrent 2 447 ha à l'échelle du territoire.

Les communes les plus imperméabilisées (cumul des espaces bâtis et non bâtis) sont celles de Gaillac (11,2%), Lagrave (9,9%), Graulhet (8,8%), Rivières (6%), Brens (5,8%), Coufouleux (5,3%), Briatexte (4,9%), Labastide-de-Lévis (4,7%)…

Les espaces végétalisés liés aux espaces urbanisés comme les jardins d'agrément des habitations, très présents, les parcs urbains (Parc de Foucaud - Gaillac, jardin de la Rivière - Graulhet…), les délaissés de voiries…, marquent l'empreinte urbaine d'éléments de nature. Leur superficie représente quatre fois celle des espaces bâtis, soit 7 263 hectares (6,3% du territoire) et sont caractéristiques des tissus urbains aérés et peu denses.

Une image du territoire pour caractériser également les surfaces artificialisées et non artificialisées

Un premier aperçu de l'artificialisation

La nomenclature issue des derniers décrets d'application de la Loi Climat et Résilience (décret de décembre 2023) définit une matrice de croisement des deux dimensions[7] de l'OCS GE* et donc de l'OCS G2E* pour caractériser le territoire en deux catégories de surfaces :

- Les surfaces artificialisées comprennent 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

[6] https://www.barrages-cfbr.eu/Rivieres.html

[7] Matrice de croisement « artificialisation » https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/fichiers/2022/05/2022_05_03_Tableau-OCSGE-CouvUsage-ARTIFICIALISATION%5B1%5D.pdf

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

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 comprennent les surfaces 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.

Il est à noter que la mesure de l'artificialisation se basent aussi sur des méthodes géomatiques[8] *publiées sur le portail de l'artificialisation par la DGALN* et le CEREMA*. Celles-ci étant encore provisoires, les chiffres présentés dans le document se basent sur les dernières mises à jour en date, à savoir celles du 25/05/2024.*

Des exceptions pouvant impacter les résultats à la marge

La matrice de croisement traduit le décret de manière concrète.

Il faut néanmoins noter que la mesure issue d'OCS GE* reste incomplète à ce stade, car elle ne tient pas compte des exceptions citées dans le décret du 27 novembre 2023, à savoir : les surfaces végétalisées à usage de parc ou jardin public, quel que soit le type de couvert (boisé ou herbacé) qui pourront être considérées comme étant non artificialisées, et les surfaces végétalisées sur lesquelles seront implantées des installations de panneaux photovoltaïques qui respectent des conditions techniques garantissant qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol ainsi que son potentiel agronomique. Ces exceptions seront renseignées dans une base de données « parcs et jardins publics [9]» et « installations de production d'énergie photovoltaïque au sol [10] » en cours de constitution au niveau national.

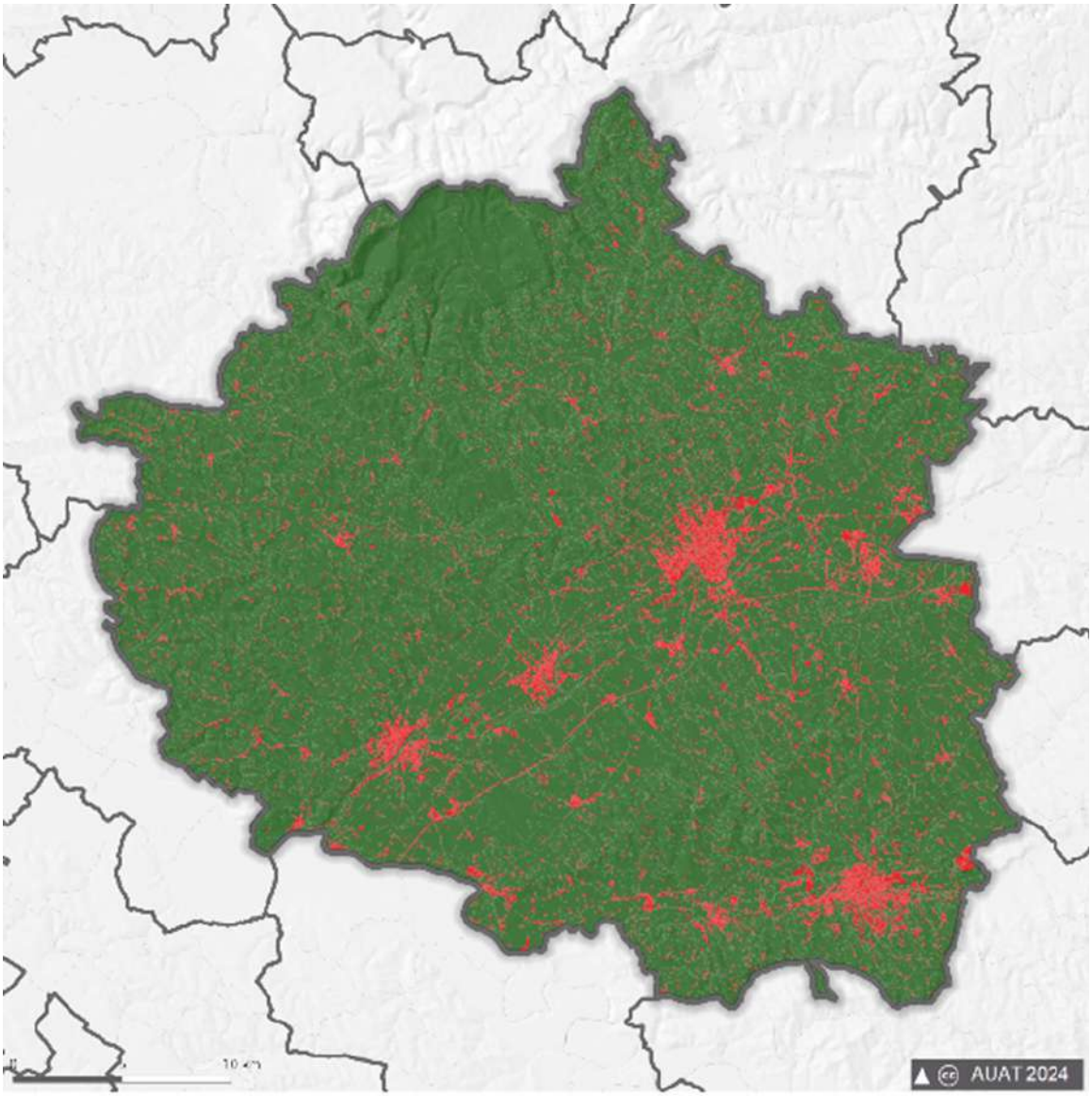
[8] https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/sites/artificialisation/files/inline-files//2024_0122_Fiche_Artificialisation_V5_AnnexeQGIS.pdf

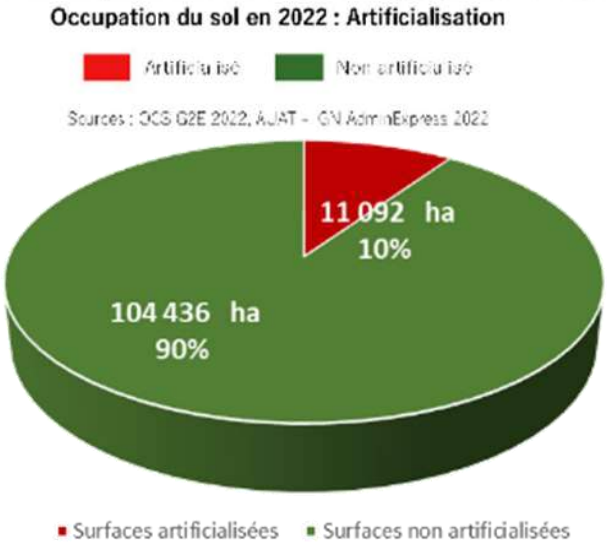
[9] https://geoservices.ign.fr/actualites/2024-09-parcs-et-jardins-publics

[10] https://www.demarches-simplifiees.fr/commencer/declaration_pv_decret2023-1408

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Surfaces artificialisés / non artificialisés au sein de la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet en 2022 - Source : OCS G2E 2022, AUAT





Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

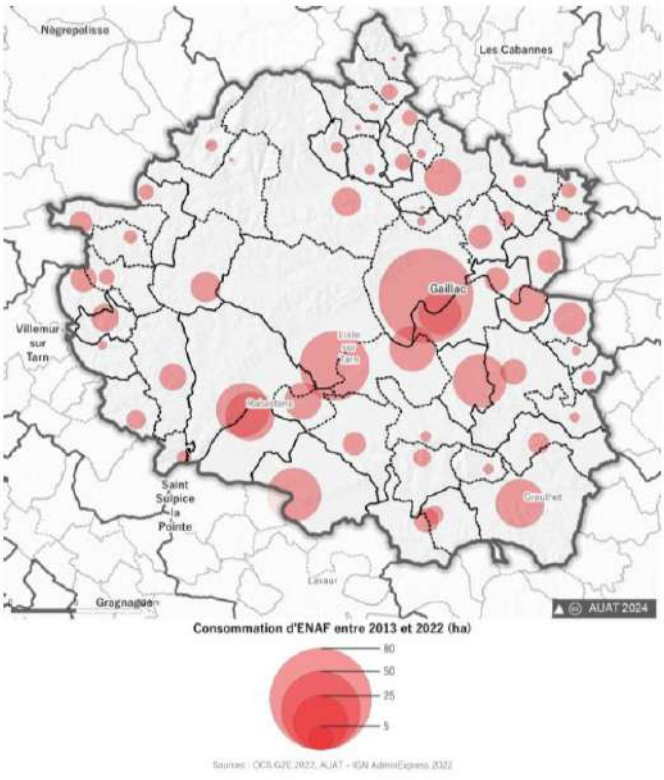
Analyse de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur les 10 ans avant l'arrêt du projet

Consommation d'ENAF* sur la période observable 2013-2022

De manière générale, les méthodes proposées pour établir la consommation d'espaces sur les dix années précédant l'arrêt d'un SCoT* doivent s'efforcer de présenter des références temporelles qui se situent le plus près possible des dates réglementaires.
La méthode utilisée dans le cadre du présent SCoT* se base sur l'utilisation des données d'Occupation des Sols à Grande Echelle Enrichie (OCS G2E*) disponibles. Les millésimes 2013 et 2022 permettent en ce sens de définir une référence temporelle la plus proche de l'arrêt du document. Pour autant, afin d'obtenir une couverture sur les dix années attendues, une extrapolation sera nécessaire pour considérer l'année 2023.

45 hectares prélevés en moyenne sur les ENAF*

La consommation d'ENAF* ne s'est pas faite de manière uniforme dans le temps. L'observation des rythmes annuels moyens de consommation d'espaces* laisse entrevoir une période plus intense (2010-2013) en matière de prélèvements avec près de 73 ha/an. Cette consommation moyenne annuelle a fortement diminué sur la période suivante (2013-2020) avec 46 ha/an prélevés, pour atteindre 42 ha/an entre 2020-2022 dans une période marquée par la crise COVID et l'arrêt de la construction neuve en 2020 et 2021.
Entre 2013 et 2022, près de 408 hectares ont été soustraits aux espaces agro-naturels, soit une moyenne annuelle de 45,3 hectares à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet.



Sur cette période, des disparités se font jour à l'échelle des territoires vécus*. Le territoire vécu* du Gaillacois est le secteur qui connaît, avec près de 154 ha consommés à des fins d'urbanisation, les plus importants prélèvements sur les espaces agro-naturels (38% de la consommation d'espaces* totale du territoire). Le territoire du Rabastinois affiche des consommations de l'ordre de 91 ha (22%). Ces deux secteurs concentrent les deux-tiers de la consommation d'ENAF* de l'intercommunalité. Dans une moindre mesure, le territoire vécu* du Lislois (62 ha consommés) représente 15% des prélèvements sur les espaces agro-naturels. Enfin, apparaissent les territoires vécus* du Graulhetois (35 ha), de l'Albigeois (34,8 ha) et celui du Salvagnacois et Montalbanais (30,7 ha prélevés).

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

A une échelle plus locale, les disparitions d'ENAF* s'observent principalement sur les communes de Gaillac (70,1 ha, 17% de la consommation d'ENAF* du territoire), Lisle-sur-Tarn (39,3 ha, soit 10%), Giroussens (24,4 ha, soit 6 %), Rabastens (24,1 ha, soit 6%), Técou (24,1 ha, soit 6%), Graulhet (20,1 ha, soit 5%), Coufouleux (20,1 ha, soit 5%), Montans (17,7 ha, soit 4%), Brens (15,3 ha, soit 4%), Lagrave (11,8 ha, soit 3%), Cahuzac-sur-Vère (11,7 ha, soit 3%) et Loupiac (11,6 ha soit 3%).

La proximité de la métropole toulousaine au Sud-Ouest et de la ville d'Albi au Nord-Est, ainsi que le long du principal axe de communication du territoire, l'A68, notamment pour les communes qui bénéficient d'un échangeur sur leur territoire : Coufouleux, Lagrave… peuvent expliquer des prélèvements d'ENAF* importants. Le maillage secondaire constitue également un axe important de développements urbains et par conséquent de consommation d'espaces*. C'est notamment le cas des routes départementales : D96 - Gaillac, D964 - Técou, D12 - Giroussens…).

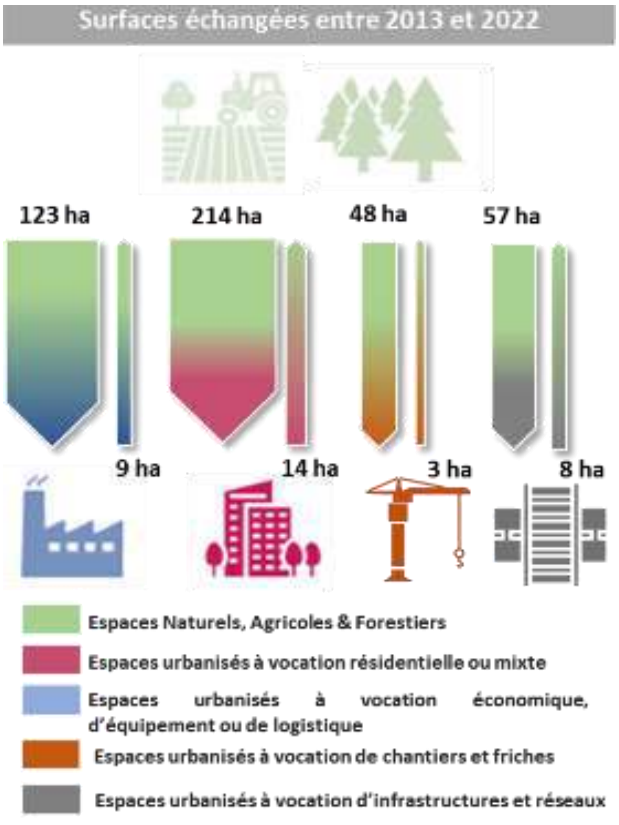
Les espaces résidentiels, principaux contributeurs des prélèvements sur les espaces agro-naturels

La dilution des espaces urbanisés 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.

Au cours de la période 2013-2022, les consommations d'espaces* à vocation résidentielle ou mixte représentent 48% (214 ha) des prélèvements globaux sur les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet. Ces prélèvements concernent majoritairement des logements individuels en lotissement, mais également des constructions dans le diffus. La part dédiée aux consommations d'espaces* à vocation économique et d'équipement intéresse 28% des nouveaux espaces urbanisés, soit 123 ha sur la période étudiée.

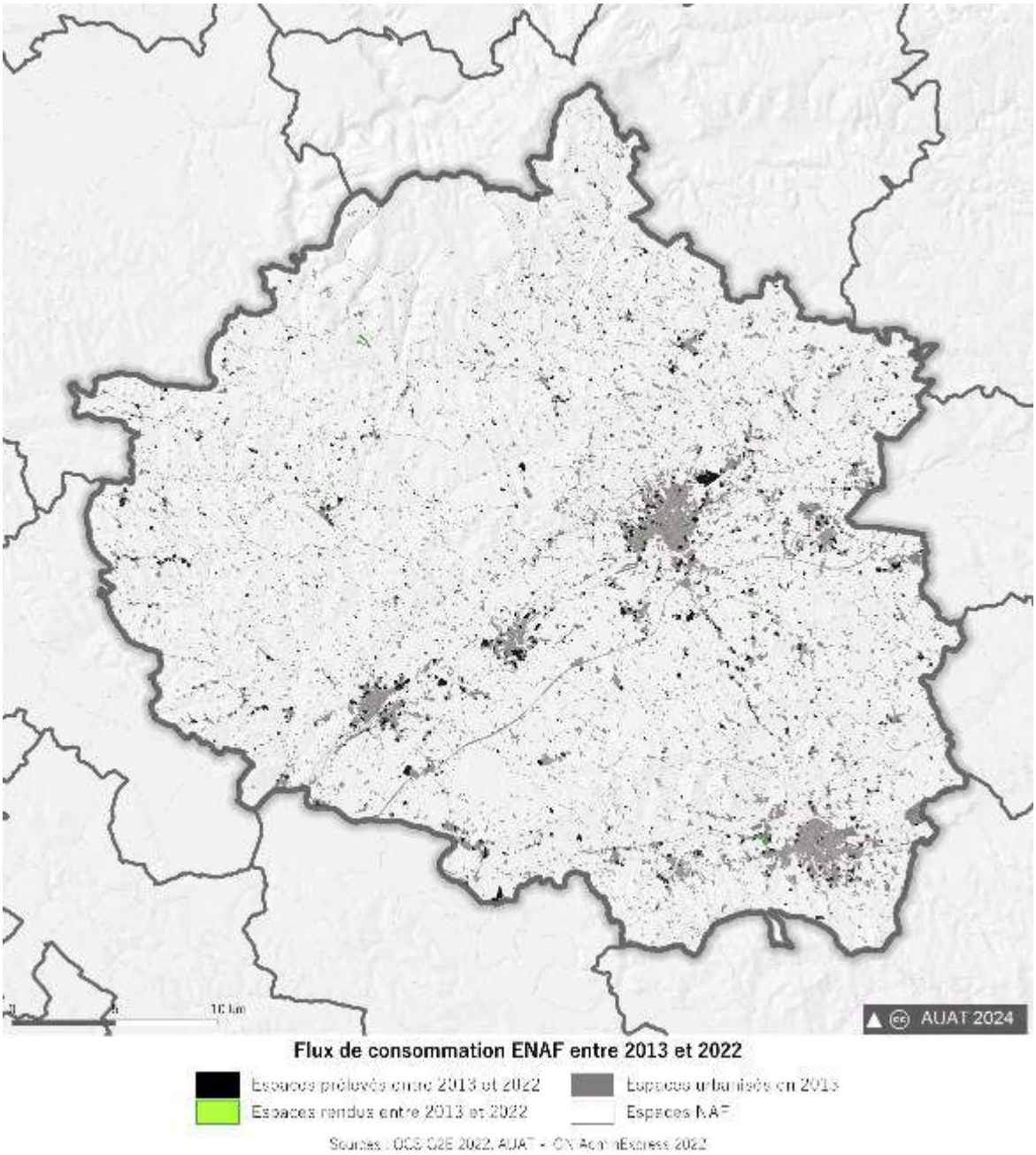
Les infrastructures de transport concentrent quant à elles 13% des prélèvements, soit 57 ha.

Les 11% restant étant dus aux chantiers et aux friches (48 ha).



Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Consommations d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Gaillac-Graulhet entre 2013 et 2022



Maisons partagées à Brens

Zone économique de la Bressolle, Graulhet

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Estimation de la consommation d'ENAF* sur la période 2013-2023

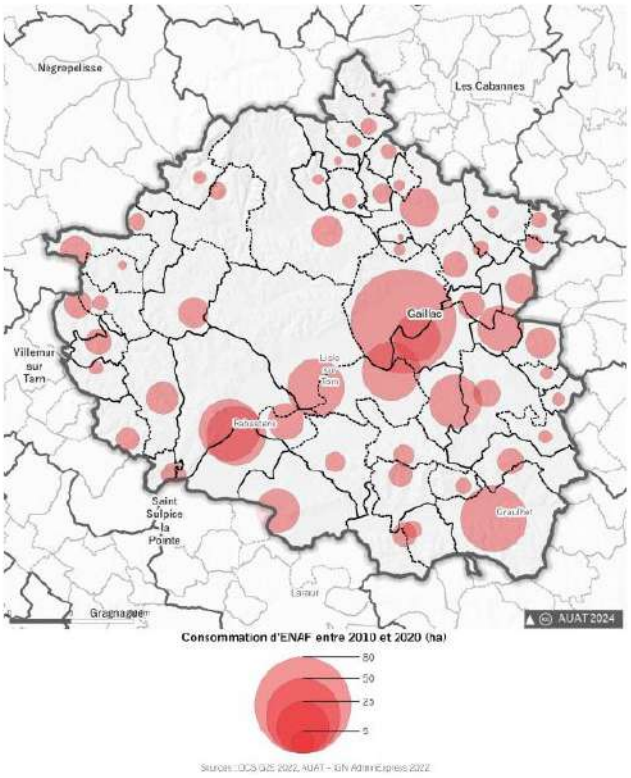
450 ha de consommé sur 10 ans entre 2013 et 2023

L'analyse effectuée sur la période d'observation disponible 2013-2022 la plus proche des dix ans avant l'arrêt du document montre un rythme annuel moyen de 45,3 ha à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Gaillac-Graulhet. Cette consommation ne s'étant pas faite de manière uniforme dans le temps, la projection des phénomènes constatés sur les périodes disponibles vers la période 2013-2023 s'effectue par la somme de la consommation observée sur la période 2013-2020 et sur la reconduction d'une année du rythme annuel moyen calculé sur la période 2020-2022, période la moins consommatrice d'espaces afin de ne pas surévaluer l'impact de l'année extrapolée. Ainsi, l'extrapolation sur l'année 2022-2023 à partir du rythme annuel moyen de la dernière période d'observation disponible (42,3 ha/an sur 2020-2022), laisse entrevoir une consommation de l'ordre de 450 ha (408 ha + 42 ha) sur la période de 10 ans, entre 2013 et 2023.

Mesures de la consommation d'ENAF* et de l'artificialisation sur la période des 10 ans avant la promulgation de la loi Climat et Résilience

Mesure de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers valant artificialisation au regard des temporalités réglementaires

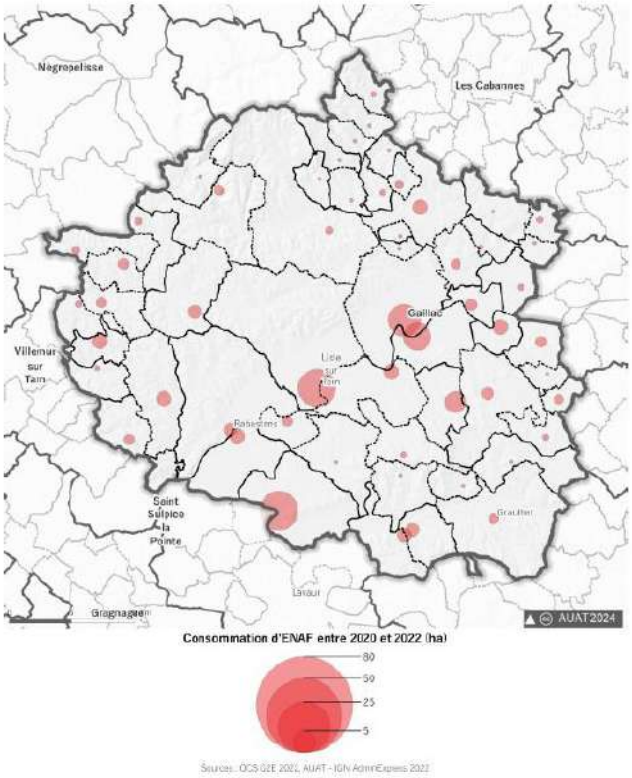
Pour établir cette observation, les données OCS G2E* ont également été mobilisées. Réalisée à partir de comparaison de photographies aériennes d'août 2010 et d'août 2020, il a été convenu avec les services de l'Etat du Tarn (DDT* 81) qu'il était préférable d'utiliser une information distante de cinq mois des années 2011 et 2021, plutôt que de créer de nouvelles données extrapolées, potentiellement moins fiables. Ainsi, l'analyse de la consommation d'espaces* 2010-2020, permet de répondre aux attendus d'une observation sur la période de référence posée par le législateur.



Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Sur la période des 10 ans avant la promulgation de la loi Climat et Résilience, les données disponibles permettent d'observer que près de 543 hectares ont été soustraits aux Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, soit une moyenne annuelle de 54,3 hectares à l'échelle du SCoT.

Le rythme de consommation a néanmoins considérablement baissé entre les deux périodes d'observation disponibles avec près de 220 ha consommé sur les 3 premières années (2010-2013), soit 73 ha/an et 323 ha consommé sur les 7 dernières années (2013 et 2020), soit 46 ha/an.
Rappelons que cette tendance à la baisse se confirme après 2020 avec environ 85 ha de consommés en 2 ans, soit 42 ha/an.



Mesure de l'artificialisation des sols au regard des temporalités réglementaires

Eléments de définition

La loi « Climat et 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 à 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.

Les notions liées à l'artificialisation

LCR : définition provenant de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.*

Artificialisation (selon LCR*)

La loi 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 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

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Artificialisation nette (selon LCR*)

La loi 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 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 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 ».

La mesure de l'artificialisation sur les 10 ans avant la loi Climat et Résilience

Le territoire du SCoT étant déjà couvert localement par un outil (OCS G2E) ayant les mêmes spécifications que celui retenu par l'Etat pour mesurer l'artificialisation sur l'ensemble du territoire français (OCS GE Socle), comme évoqué précédemment, il est d'ores et déjà possible d'avoir un aperçu de l'artificialisation sur le pas de temps de référence de 10 ans 2011-2021.
Ainsi, près de 698 ha ont été artificialisés pour 93 ha de renaturés. Cela donne une artificialisation nette de 605 ha soit une moyenne annuelle de 60,5 hectares à l'échelle du SCoT.

A l'instar de l'observation des rythmes moyens annuels relevés, ceux de l'artificialisation sont similaires sur la période 201-2013 (73 ha/an) et se portent sur 55 ha/an entre 2013 et 2020.

Néanmoins, ces chiffres peuvent être amenés à évoluer à la marge, car les outils de suivi de l'occupation des sols comme l'OCS GE* ne sont qu'une donnée d'entrée permettant de caractériser les surfaces artificialisées*.

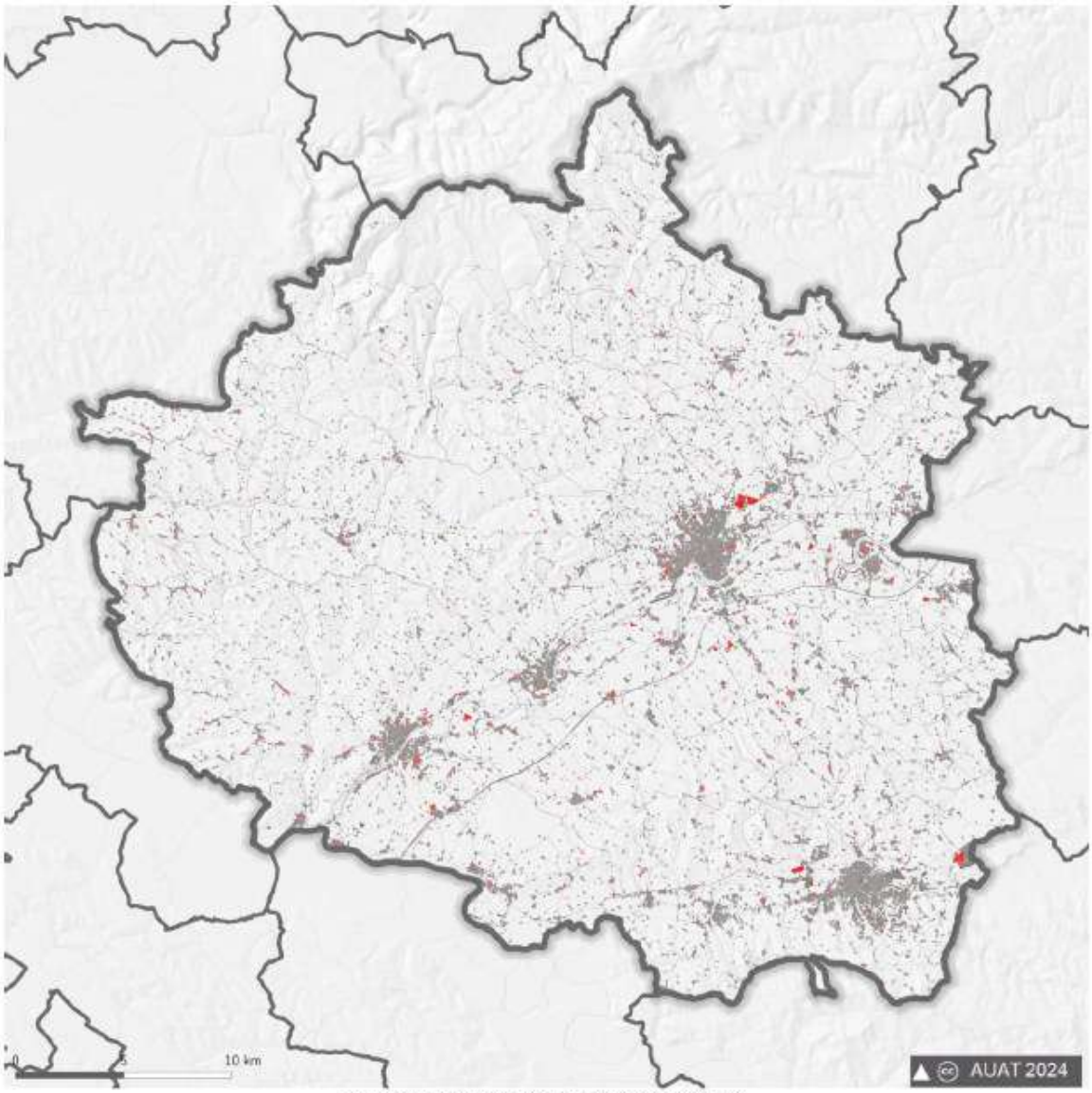
Cette donnée doit en effet aussi être couplée avec une donnée sur les parcs et jardins publics et sur les projets photovoltaïques non-disponibles à ce jour.

Chiffres-clés de l'artificialisation* 2010-2020

Surface artificialisée* en 2010	10 373 ha
Artificialisation brute*	697 ha
Renaturation*	92 ha
Artificialisation Nette*	605 ha
Surface artificialisée* en 2020	10 978 ha

Entre 2020 et 2022, le territoire connaît un rythme d'artificialisation* de 57 ha/an stable par rapport à la période précédente.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE



Flux d'artificialisation entre 2010 et 2020

Espaces artificialisés entre 2010 et 2020
Espaces déjà artificialisés en 2010
Espaces renaturés entre 2010 et 2020

Sources : OCS G2E 2022, AUAT - IGN AdminExpress 2022

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

La mobilisation du foncier au sein de l'enveloppe urbaine

La méthode de délimitation de l'enveloppe urbaine

L'économie foncière est devenue aujourd'hui un axe majeur des politiques d'aménagement du territoire. Dès lors, la densité devient un moyen incontournable pour répondre de façon plus générale aux enjeux de développement durable : limitation de la consommation d'espace, cohérence urbanisme – mobilité, proximité. À l'heure du Zéro Artificialisation Nette et de la modernisation des SCoT, cette question trouve un nouvel écho en matière de gestion durable des territoires et l'enjeu de densification et de renouvellement devient encore plus prégnant.

La forte pression démographique et l'amenuisement de la ressource foncière sur le territoire entrainent des préoccupations grandissantes quant à la capacité d'accueil de la population. Les projections démographiques difficilement estimables, l'attractivité croissante du territoire et le report de population vers l'extérieur de l'agglomération, sont autant de facteurs qui compliquent la mise en œuvre de l'obligation réglementaire de réduction de consommation des espaces.

De nouvelles réflexions s'orientent donc vers la recherche de réserves foncières à l'intérieur du tissu urbain en encourageant une politique de densification déjà mise en œuvre sur le territoire depuis plusieurs années.

La recherche d'une augmentation de la densité de l'urbanisation est une des réponses apportées par les SCOT aux objectifs chiffrés de limitation de la consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. En effet, toute « optimisation » de l'utilisation d'un espace déjà urbanisé doit normalement éviter d'utiliser de l'espace naturel ou agricole.

La densification des espaces urbanisés et, plus généralement, le renouvellement urbain, sont au cœur des réflexions menées par les SCOT. Les SCOT doivent, à leur niveau, traiter les sujets de l'économie d'espace, du renouvellement urbain, de la restructuration des espaces urbanisés, etc. Par ailleurs, ils ont explicitement la possibilité de subordonner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau d'un PLU à la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées. La loi ALUR a renforcé les prérogatives des documents d'urbanisme en matière de connaissance de la densité du tissu urbain existant et de ses potentiels de densification. Elle vient renforcer les dispositions relatives à la densification dans les SCOT et les PLU(i). Ces nouvelles dispositions réglementaires encadrent ainsi des pratiques que certaines collectivités avaient déjà initiées avant la loi

Outre les PLU(i), dont le cadre juridique est explicité depuis la loi ALUR, des analyses de gisements et de potentiels de densification sont régulièrement produites dans le cadre d'autres documents de planification et de programmation : notamment les PLH et les SCoT. Les SCoT sont explicitement visés par la loi ALUR, qui prévoit que ces documents repèrent les secteurs au sein desquels les PLU devront mener une analyse des potentiels de densification et de mutation (article L 141-3 du code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Définir le périmètre et l'enveloppe

Principes de définition

Le périmètre d'analyse du potentiel de densification et de mutation correspond à l'enveloppe urbaine du SCoT, autrement dit les « espaces bâtis » au sens de la loi ALUR (article L.141-3 du Code de l'urbanisme).

Définition de l'enveloppe urbaine

La notion d'enveloppe urbaine se rapporte à une réalité physique (les espaces effectivement bâtis). Elle est constituée de l'ensemble des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés, comportant plus de 5 constructions à usage principal (habitat, activité économique ou équipement), distantes les unes des autres de moins de 50 m, non constitutives d'urbanisation linéaire. Elle peut inclure des espaces libres enclavés.

En cas de discontinuité, plusieurs enveloppes urbaines peuvent être délimitées (l'enveloppe urbaine principale est en général associée au centre-ville ou centre-bourg historique ; des enveloppes urbaines secondaires peuvent exister autour de quartiers excentrés ou de bourgs issus de fusions de communes).

Le nombre minimal de construction à prendre en compte est celui retenu par la jurisprudence relative à la notion de partie urbanisée.

En deçà de 5 constructions à usage principal (habitat, activité économique ou équipements), distantes les unes des autres de moins de 50 m, on ne pourra pas délimiter d'enveloppe urbaine et le bâti sera considéré comme diffus.

La détermination des enveloppes urbaines doit se fonder sur une appréciation de l'état de l'urbanisation observée sur le terrain, et non pas de l'urbanisation projetée par un document d'urbanisme existant. Ainsi, dans le cas où un plan local d'urbanisme préexiste à l'analyse, il ne faudra pas tenir compte du zonage, et notamment des zones AU existantes.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Pour les communes régies par le règlement national d'urbanisme sur le territoire desquelles est élaboré un PLU(i), la notion de partie urbanisée utilisée pour l'instruction des autorisations d'urbanisme sera une base de travail.

Les enveloppes urbaines incluront le plus souvent les espaces d'usage autour des bâtiments (ceux nécessaires à la circulation ou au fonctionnement du secteur). Sont également concernées les surfaces annexes artificialisées, telles que les parkings, voiries, jardins suivant leur taille, etc. L'analyse ne reposera donc pas sur le parcellaire ou sur la notion d'unité foncière notamment lorsque que cette dernière est de taille importante, mais sur l'occupation ou l'usage réels des sols.

L'enveloppe urbaine, délimitée à un instant donné selon une approche morphologique, englobe un ensemble de parcelles bâties reliées entre elles par une certaine continuité. Elle peut incorporer en son sein certaines enclaves, composées de parcelles non bâties (parkings, équipements sportifs, terrains vagues, etc.). Cette enveloppe exclut en principe les zones d'habitat diffus. A cet égard, les parcelles libres, destinées à l'urbanisation, qui se situent en dehors de l'enveloppe, sont considérées comme des espaces d'extension et non de densification/ mutation de l'enveloppe urbaine.

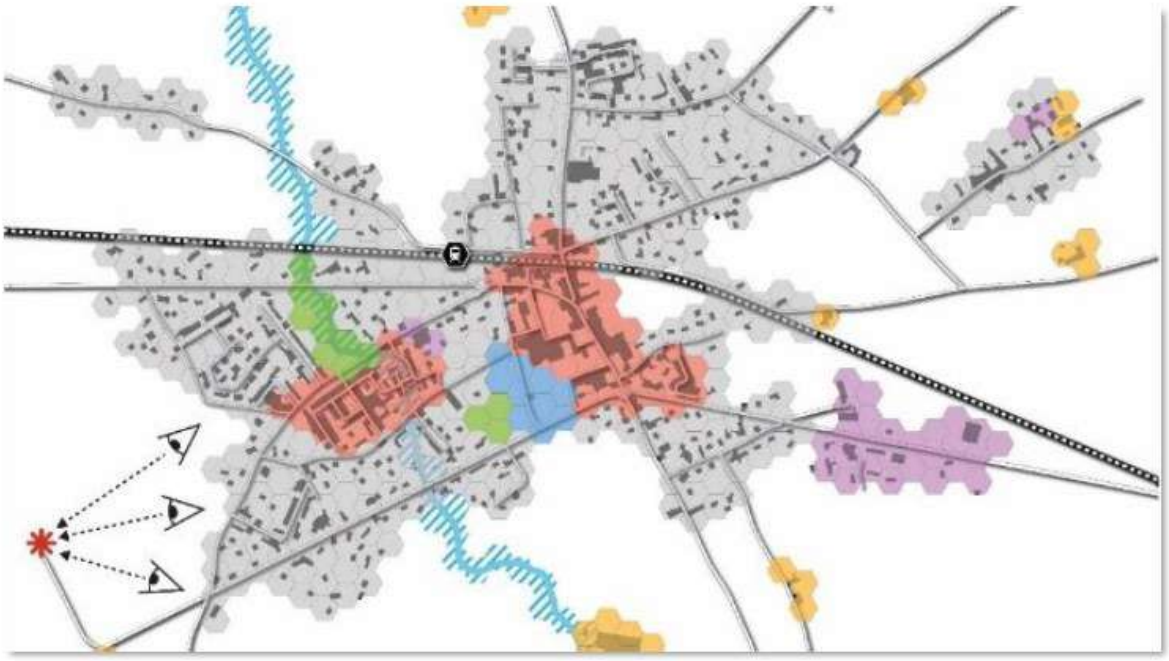
En cas de discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités, l'enveloppe urbaine peut, dans une commune donnée, être composée de plusieurs secteurs distincts.

Le tracé de l'enveloppe urbaine est en partie adaptable aux réalités locales, pourvu que les choix soient clairement expliqués, et renvoie aux objectifs poursuivis à travers le travail d'identification des potentialités de renouvellement urbain et au contexte urbain (formes, densités, compacité de la tâche urbaine…).

Outils d'identification de l'enveloppe urbaine

L'identification de l'enveloppe urbaine est issue d'un travail de repérage lié aux critères définis plus haut et à une appréciation des usages des sols qu'il sera nécessaire d'exposer.

Un croisement entre outils géomatiques (OCS-GE) et analyse des formes urbaines et architecturales au sein des espaces urbanisés et bâti ont été utilisés pour constituer la sélection de l'enveloppe urbaine.



Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

La délimitation des différentes enveloppes urbaines ne présage pas du développement futur de la commune. De même, l'ensemble des espaces contenus dans ces enveloppes urbaines ne seront pas forcément mobilisés pour du développement urbain.
L'approche géomatique et l'analyse des formes urbaine permet de définir un premier cadre, exhaustif et utile, à la définition du périmètre d'analyse.

L'identification du gisement foncier au sein de l'enveloppe urbaine

Identifier et mesurer les gisements fonciers

Une méthode d'évaluation des potentiels fonciers a été menée avec l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement Toulouse aire métropolitaine via le dispositif MeDispo (Méthode d'évaluation des disponibilités foncière). Cet outil a été développé pour identifier les gisements fonciers à vocation d'habitat, mixte ou économique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet afin de cibler les opportunités de développement au sein de l'enveloppe urbaine et répondre aux enjeux de préservation des espaces naturels, agricoles et forestier.
La méthodologie repose sur une unité de base qu'est le fichier parcellaire.
Sur cette base, sont soustraites les zones concernées par les plans de protection ou de prévention des risques, à savoir :

-Courbes A et B du Plan d'Exposition au Bruit,
-Zones inondables (crues très fréquentes et fréquentes en bleu),
-Espace agricoles et naturels protégés,
-Espaces Boisés Classés,
-Surfaces en eau,
-Emplacement réservés,
-Voies ferrées,
-Cimetières,
-Terrains de sport, etc...

Une fois les zones définies ci-dessus, soustraites aux espaces non-bâtis, 3 types de potentiels sont mis en avant :

Les espaces libres

qui correspondent aux parcelles de l'enveloppe urbaine non-support de bâti

Les espaces à intensifier

qui correspondent aux parcelles occupées par un bâtiment mais dont la configuration pourrait permettre l'accueil de nouvelles constructions afin d'optimiser le foncier

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Les espaces à renouveler

qui correspondent aux parcelles bâties mais dont la configuration pourrait permettre le renouvellement de la ville sur elle-même, via la démolition et la reconstruction

La première étape de la méthode de l'outils de pré-identification des potentiels fonciers est automatisée, elle permet de définir une première visibilité des espaces à reconquérir sur le territoire.

La seconde étape a consisté à croiser le diagnostic foncier réalisé par la Communauté d'Agglomération en lien avec l'EPF Occitanie en 2019-2020.

Ensuite, une analyse qualitative des pré-potentiels identifiés a été mené par les techniciens et les élus. Le regard « humain » sur les pré-potentiels identifiés a permis de fiabiliser la configuration des potentiels certains, de retirer les espaces occupés par les piscines, d'analyser les possibilités d'accès, d'assurer le maintien des continuités paysagères, de révéler les enjeux patrimoniaux et sanctuariser les espaces publics à forte valeur environnementale et/ou urbaine.
Au cours de l'analyse qualitative des pré-potentiels identifiés, un important travail de terrain a été mené pour confirmer, infirmer ou soulever les interrogations liées aux potentiels identifiés sur les 56 communes du territoire. Cette méthode a été enrichie par les temps de travail avec les élus et techniciens de chaque commune.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Repérer les potentiels bâtis

Les potentiels bâtis désignent l'ensemble des locaux vacants, les friches, les potentiels de mutation et de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe foncière.

Pour localiser ces potentiels bâtis, plusieurs outils ont été mis en œuvre :

- Locaux vacants : les fichiers LOVAC produits par le Cerema permettent aux collectivités de repérer et de caractériser les logements vacants afin de mener des opérations de reconquête et de remise sur le marché adaptée. Les fichiers LocomVac permettent de dresser la liste des locaux commerciaux et professionnels dépourvus d'imposition à la CFE de l'année précédente, cette donnée permet de préjuger de l'absence d'occupation des locaux, cependant elle ne permet pas de garantir de façon certaine, un usager professionnel peut se situer hors du champ d'application de la CFE ou en être exonéré à titre permanent. Ces données d'entrées brutes nécessitent une mise en perspective par une analyse qualitative et un affinage avec les élus et les techniciens locaux.

- Une friche, au sens de l'article L.111-26 du Code de l'Urbanisme, désigne tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Afin d'identifier ces espaces, plusieurs sources de données et études peuvent être mobiliser tels que cartofriche, AMI friches, bénéfriches, urbanvitaliz, et autres inventaires de friches, toujours appuyées et fiabilisées par une analyse qualitative.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

- La connaissance du territoire et l'expérience des techniciens et des élus ont permis de composer un historique des potentiels secteurs à enjeux de mutation ou de renouvellement urbain sur le territoire.

Le repérage et la capacité effective à mobiliser les potentiels sont aussi corrélés à la configuration propre de chaque secteur qui doit être pris en compte. Cette action tient notamment aux tendances observées sur le territoire en matière de densification des espaces urbanisés et artificialisés, des caractéristiques du marché foncier (seuils de division parcellaires, DV3f, etc...) et des situations de dureté foncières observés sur des secteurs diversifiés (taux de rétention, indivision, réserves foncières surévaluées, etc...). A noter que la capacité à mobiliser les potentiels fonciers en intensification doit prendre en compte les contraintes éventuelles liées aux caractéristiques et aux capacités des réseaux.

Méthode de prise en compte de la rétention foncière

Il est important de rappeler qu'il ne peut être en aucun cas considéré que la totalité du foncier identifié par les méthodologies explicitées ci-dessus, est considéré comme du potentiel de densification au sein des espaces urbanisés. Ces espaces seront identifiés de manière effective à l'horizon du PLUi.
La rétention foncière, en particulier en milieu rural, est un frein à l'urbanisation des secteurs parfois stratégiques, en raison de l'attachement aux terres familiales, de la préservation de l'outils de travail agricole, du refus d'avoir de nouveau voisin et de s'exposer à d'éventuels conflits de voisinage, d'un placement immobilier, d'une sécurité financière pour l'avenir ou même d'une spéculation foncière.

Dans ce contexte, l'objectif est de disposer d'un indicateur objectif qui témoigne de la mobilisation effective du foncier constructible ou sein des espaces bâtis et urbanisés durant les années passées (capacité à mobiliser les espaces urbanisés mentionnés à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme).

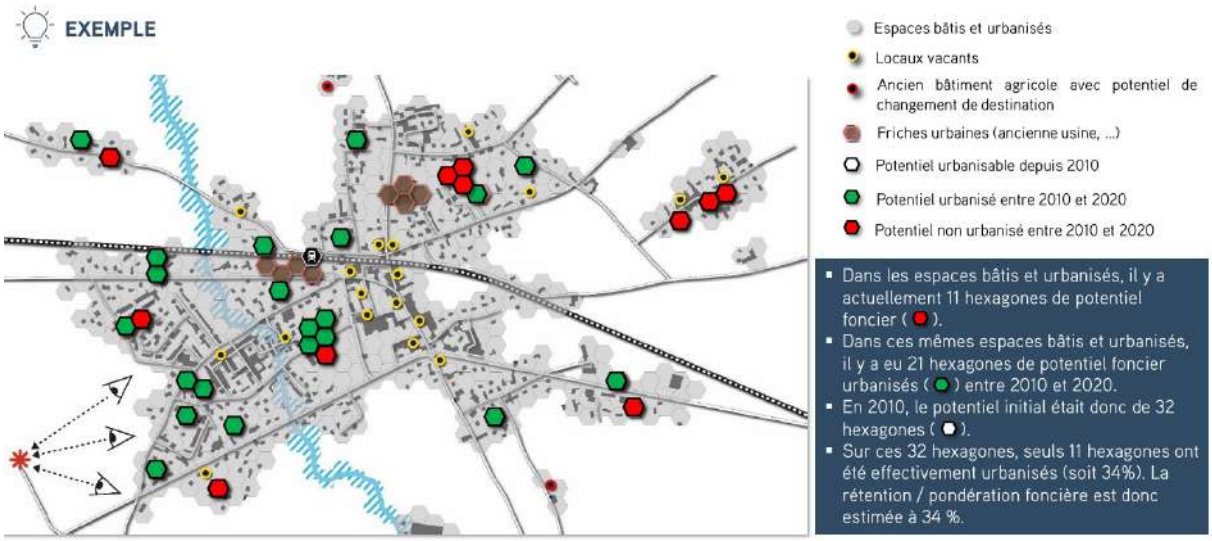
La méthode d'indentification de la rétention foncière s'appuie sur une analyse des espaces urbanisés inscrits dans les zones constructibles des documents d'urbanisme et de planification. Cette analyse n'est pas réalisée sur les zones U des documents, et ne constitue par conséquent pas un indicateur pouvant témoigner d'une surabondance de terrains constructibles au regard du besoin réel du territoire.
Cette analyse est territorialisée afin de mettre en évidence les dynamiques en matière de pression immobilière sur chaque commune. Elle est notamment menée de manière distincte sur les parcelles libres et les parcelles bâties potentiellement divisibles.

Formule de l'indicateur :

$$\text{Indicateur de pondération foncière} = \frac{\text{Foncier mobilisé sur N-10 à N au sein des espaces urbanisés}}{\text{(Foncier mobilisé sur N-10 à N au sein des espaces urbanisés + Foncier restant disponible à N au sein des espaces urbanisés)}}$$

L'indicateur de pondération foncière correspond à la part des espaces potentiellement mobilisables sur la N-10 à N qui ont réellement été mobilisés sur des parcelles libres

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE



Sur la base du potentiel théorique de parcelles libres et en intégrant la possibilité de créer des parcelles libres par division foncière, **l'enveloppe de potentiel à densifier/intensifier/renouveler est de 365 ha.**

Bien que ce type de projections soit à prendre avec précaution, l'analyse des disponibilités foncières et des possibilités attachées de densification illustre le potentiel offert par le tissu urbain constitué en termes de développement de la capacité d'accueil du territoire. Celle-ci est évidemment liée à la composition urbaine du territoire et à l'importance représentée par le tissu pavillonnaire et les grandes parcelles individuelles, tout autant qu'elle illustre les difficultés liées à la rétention foncière.
Les outils mis en place pour répondre à l'exigence du législateur concernant les potentiels de densification des espace bâtis ont permis de mener une analyse territoriale qui a pleinement contribué à l'élaboration du projet, et à la mise en place des règles associées dans le dossier réglementaire. L'identification des potentiels, et leur cartographie, a ainsi permis aux territoires de se positionner quant aux devenirs de certains secteurs où les potentiels paraissaient importants : « Faut-il accompagner ces potentiels ? Faut-il les encadrer ? Faut-il les limiter ? etc. ».
Capacité = Potentiel ≠ Faisabilité « Foncier mobilisable » ≠ « Foncier mobilisé (rétention foncière)

Quantifier les objectifs de production au regard des potentiels identifiés

Au vu des contraintes fortes pesant sur l'enveloppe foncière, la définition d'une stratégie de densification a été établie à travers les fondamentaux suivants :

- Les nouvelles opérations de productions résidentielles devront s'appuyer sur l'intensification des tissus bâtis (surélévation, changements d'usage, etc.), la reconquête du bâti ancien (réhabilitation, changement de destination, etc.), et à moindre mesure et selon les priorisations, vers des extensions sur les espaces naturels agricoles et forestiers. Ces nouvelles opérations devront intégrer l'innovation urbaine en matière de formes, de modalité d'occupation d'espaces et de réversibilité des espaces. Ainsi, elles concourent à l'augmentation de la densité bâtie (en logements par hectare) et à la diversification de l'offre de logements.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

- Un renforcement de l'offre résidentielle qui sera graduel suivant le niveau de polarités pour définir son intensité et sa priorisation de mise en œuvre, les espaces les mieux dotés en équipements, services et offre d'emplois sont ceux à privilégier en priorité, en dernier recours les espaces les plus éloignés à mobiliser lorsqu'il n'est pas possible ailleurs de produire les logements nécessaires au projet local, et enfin sur plusieurs enjeux complémentaires (présence de transports en commun…)

Les objectifs s'appuient sur les densités présentes sur le territoire au sein de typologies différentiées. L'analyse a porté à la fois sur le tissu existant et ancien, et sur les opérations récentes, innovantes en la matière.

Les densités des centres anciens :

Des densités présentes au sein des centres anciens (bâti antérieur à 1945) des villes, bourgs et villages.

A l'échelle de toutes les communes de la CAGG en moyenne, la densité dans les centres anciens

400m² par logement, soit **25** logts / ha

Toutes typologies confondues les 3 centres anciens les plus denses de la CA Gaillac Graulhet sont :

1. PUYCELSI : 82 lgts par ha
2. CASTELNAU-DE-MONTMIRAL : 63 lgts par ha
3. LARROQUE : 57 lgts par ha

Ce sont les centres-anciens de **3 communes rurales**

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Les densités des polarités principales de la Communauté d'Agglomération :

Sur l'existant...

300 m² par logement, soit **33** logts / ha

Graulhet

Gaillac

...et les opérations récentes

GAILLAC

Forme : mixte individuel et collectif

91 logements (62 hab. collectifs / 29 hab. indiv)

Densité moyenne : 30-35 logements par ha

Forme : mixte individuel mitoyen et collectif en recyclage urbain

47 logements (17 hab. ind. mitoyens et 27 hab. collectifs)

Densité : 75-80 logements par ha

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Les densités des polarités des territoires vécus de la Communauté d'Agglomération :

Sur l'existant...

350 m² par logement, soit 28 logts / ha

Lisle-sur-Tarn

Rabastens

...et les opérations récentes

COUFOULEUX

Logements individuels et groupés

Densité : 30 à 40 logements/ha

RABASTENS

Logements collectifs et individuels groupés

Densité : 40 à 50 logements/ha

LISLE-SUR-TARN

Forme : mixte entre logements individuels purs et mitoyens

Densité : 15-20 logements/ha

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Les densités des polarités intermédiaires, les bourgs ruraux, les communes rurales relais et les communes rurales de la Communauté d'Agglomération :

Sur l'existant…

POLARITES INTERMEDIAIRES

400 m² par logement,
soit **25** logts / ha

BOURGS RURAUX

350 m² par logement,
soit **28** logts / ha

COMMUNES RURALES RELAIS

550 m² par logement,
soit **18** logts / ha

COMMUNES RURALES

650 m² par logement,
soit **15** logts / ha

…et les opérations récentes

LOUPIAC

Forme : logements individuels adaptés aux personnes. âgées

Densité : 30-40 logements par ha

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Un groupe de travail d'élus a été réuni autour de la question de la stratégie de densification afin répondre aux objectifs de création de logement dans le respect de la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. Dans un premier temps, les ateliers se sont concentrés sur la répartition du nombre total de logements à créer, cette répartition s'appuie sur la cotation du niveau d'équipement de chaque polarité et par une critérisation objective.

Pour confronter les objectifs de densité moyenne globale à atteindre sur la période du SCoT, en tenant compte des enjeux de qualité de vie, les données de capacité foncière ont été questionnées au regard de :

-l'enveloppe de consommation d'ENAF dédiée sur la période SCoT pour la vocation résidentielle est de 215 ha.

-du potentiel théorique de parcelles libres en totalité ou en partie, en intégrant la possibilité de créer des parcelles libres par division foncière, est estimé avec une rétention foncière de 54% sur l'ensemble des communes à 365 ha

A noter que sur la période passée (2010-2022) les densités produites étaient en deçà des densités moyennes existantes sur l'armature territoriale.

Armature territoriale	Densité moyenne globale attendue	Rappel densité produite 2010-2022
Polarités principales de la Communauté d'Agglomération	30 logements/ha	13 logements/ha
Polarités principales de territoire vécu	25 logements/ha	12 logements/ha
Polarités intermédiaires	18 logements/ha	9,5 logements/ha
Bourgs ruraux structurants	18 logements/ha	6,5 logements/ha
Communes rurales relais	15 logements/ha	8 logements/ha
Communes rurales	12 logements/ha	6,5 logements/ha

Sur la base des propositions de densité définie pour chaque niveau de l'armature territoriale, différentes hypothèses ont été formulées pour estimer la capacité foncière nécessaire à la production de logement, hors voie de reconquête.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

La première estimation a permis d'identifier **l'enveloppe foncière brute** nécessaire pour répondre aux objectifs de production de logement :

Armature territoriale	Nombre de logements à produire	Densité moyenne globale proposée	Surface théorique nécessaire pour construire toute l'enveloppe logements
Polarités principales de la Communauté d'Agglomération	2 340	30 logements/ha	78 ha
Polarités principales de territoire vécu	1 200	25 logements/ha	48 ha
Polarités intermédiaires	745	18 logements/ha	41 ha
Bourgs ruraux structurants	545	18 logements/ha	30 ha
Communes rurales relais	570	15 logements/ha	38 ha
Communes rurales	900	12 logements/ha	75 ha
Total général	**6 300**	/	**311 ha**

La deuxième estimation foncière a permis de tester les **besoins fonciers en se basant sur la densité passée sur les tissus anciens** :

Armature territoriale	Nombre de logements à produire	Densité passée TISSU ANCIEN	Surface théorique nécessaire pour construire toute l'enveloppe logements
Polarités principales de la Communauté d'Agglomération	2 340	33 logements/ha	71 ha
Polarités principales de territoire vécu	1 200	28 logements/ha	43 ha
Polarités intermédiaires	745	25 logements/ha	30 ha
Bourgs ruraux structurants	545	28 logements/ha	20 ha
Communes rurales relais	570	18 logements/ha	32 ha
Communes rurales	900	15 logements/ha	60 ha
Total général	**6 300**	/	**256 ha**

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

La troisième estimation foncière a permis de définir les **besoins fonciers en se basant sur la densité passée produite sur la période 2010-2022**, elle met en avant la nécessité de retravailler le modèle de développement urbain afin de limiter les prélèvements sur les espaces naturels agricoles et forestiers :

Armature territoriale	Nombre de logements à produire	Densité passée PRODUITE SUR LA PERIODE 2010-2022	Surface théorique nécessaire pour construire toute l'enveloppe logements
Polarités principales de la Communauté d'Agglomération	2 340	13 logements/ha	180 ha
Polarités principales de territoire vécu	1 200	12 logements/ha	100 ha
Polarités intermédiaires	745	9,5 logements/ha	78 ha
Bourgs ruraux structurants	545	6,5 logements/ha	84 ha
Communes rurales relais	570	8 logements/ha	71 ha
Communes rurales	900	6,5 logements/ha	138 ha
Total général	**6 300**	/	**651 ha**

La quatrième estimation foncière repose sur une **densité moyenne entre tissus ancien et tendances récentes** :

Armature territoriale	Nombre de logements à produire	Densité passée MOYENNE ENTRE TISSU ANCIEN ET TENDANCE RECENTE	Surface théorique nécessaire pour construire toute l'enveloppe logements
Polarités principales de la Communauté d'Agglomération	2 340	23 logements/ha	102 ha
Polarités principales de territoire vécu	1 200	20 logements/ha	60 ha
Polarités intermédiaires	745	17 logements/ha	43 ha
Bourgs ruraux structurants	545	17 logements/ha	32 ha
Communes rurales relais	570	13 logements/ha	44 ha
Communes rurales	900	11 logements/ha	84 ha
Total général	**6 300**	/	**364 ha**

Ces estimations foncières, construites sur les hypothèses de densité observée sur le territoire ont permis de poursuivre la réflexion autour de la projection théorique suivante :

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Armature territoriale	Nombre de logements à produire	Densité moyenne globale proposée	Surface théorique nécessaire pour construire toute l'enveloppe logements
Polarités principales de la Communauté d'Agglomération	2 340	30 logements/ha	78 ha
Polarités principales de territoire vécu	1 200	25 logements/ha	48 ha
Polarités intermédiaires	745	18 logements/ha	41 ha
Bourgs ruraux structurants	545	18 logements/ha	30 ha
Communes rurales relais	570	15 logements/ha	38 ha
Communes rurales	900	12 logements/ha	75 ha
Total général	**6 300**	/	**311 ha**

Cette projection théorique a retenu l'attention des élus afin de répondre aux objectifs de création de nouveaux logements et en suivant les densités moyennes attendues par niveau d'armature territoriale, 311 ha sont nécessaires pour répondre au scénario de création de logement. L'enveloppe foncière nécessaire se répartie de la manière suivante :

Armature territoriale	Nombre de logements à produire	Densité moyenne globale proposée	Foncier estimé	Effort de densification estimé		Estimation du reste à produire sur les ENAF	
				taux	*en ha*	*taux*	*en ha*
Polarités principales de la Communauté d'Agglomération	2 340	30 lgts/ha	78 ha	0,5	39	0,5	39
Polarités principales de territoire vécu	1 200	25 lgts/ha	48 ha	0,5	24	0,5	24
Polarités intermédiaires	745	18 lgts/ha	41 ha	0,25	10	0,75	31
Bourgs ruraux structurants	545	18 lgts/ha	30 ha	0,25	8	0,75	23
Communes rurales relais	570	15 lgts/ha	38 ha	0,15	6	0,85	32
Communes rurales	900	12 lgts/ha	75 ha	0,12	9	0,88	66
Total général	**6 300**	/	**311 ha**	/	**96 ha**	/	**215 ha**

A noter que les indices d'effort de densification estimé seront gradués selon les dispositions suivantes :

1/ Les espaces les mieux dotés en équipements, services et offre d'emplois seront privilégiés en priorité pour renforcer la « mise en proximité » des espaces de vie,

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

2/ *En conséquence :* les espaces les plus éloignés seront à mobiliser en dernier recours lorsqu'il n'est pas possible ailleurs de produire les logements nécessaires au projet local,

3/ plusieurs enjeux complémentaires (présence de transports en commun, foncier communal…) seront considérés. En effet à l'échelle du territoire, 116 ha de potentiel de densification et de mutation sont localisés dans les périmètres immédiatement situés aux abords des transports collectifs (300 m des arrêts de transports urbains et Lio et 500 m des gares), soit 30% du potentiel net total (après déduction de la rétention foncière).

Justifications des besoins fonciers

Rappel du contexte local

Conformément à la loi Climat et Résilience, l'Agglomération Gaillac-Graulhet s'engage dans la lutte contre l'artificialisation des sols et dans la limitation du rythme de consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers de 50% par rapport aux 10 années fixées par la Loi. Il vise le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 au travers d'objectifs décennaux.

Suivant les termes de l'article 194, au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers enregistrés entre 2011 et 2020 équivalente à 543 hectares à l'échelle du territoire, les besoins en foncier, nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire, fixent la consommation d'espace maximale à **338 hectares** pour la période 2025-2045.

Ce volume foncier est également réparti par usage.

L'estimation des besoins pour l'habitat, l'économie, les équipements et les infrastructures doit prendre en compte le foncier mobilisable en densification et apporter une justification argumentée des besoins en extension.

Justification des besoins fonciers à vocation d'habitat

2.1. Estimation et encadrement de l'accueil des nouveaux habitants

La Communauté d'Agglomération connaît depuis de nombreuses années une croissance démographique soutenue. La crise sanitaire n'a fait que confirmer cette tendance. L'augmentation du nombre d'emplois, observée ces dernières années, reste toutefois largement inférieure à la dynamique démographique provoquant un écart grandissant entre ces deux marqueurs de la croissance du territoire.
En effet, la trajectoire démographique entre 2008 et 2019 a révélé une forte dynamique avec plus de 8 600 habitants supplémentaires (soit +0,8% par an), 37% des ménages accueillis étaient des familles avec enfants. Le développement économique n'a pas suivi la même tendance que la croissance démographique sur le territoire, en effet pour 1 emploi supplémentaire créé entre 2008 et 2019 le territoire a accueilli 12 habitants supplémentaires. Cette tendance démontre un certain déséquilibre sur la Communauté d'Agglomération et marque le phénomène de territoire dortoir. Les élus ont donc fait le choix du scénario

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

de maîtrise de l'accueil démographique, s'appuyant sur les tendances du PLH, afin de maintenir l'équilibre entre démographie et emploi pour les vingt prochaines années.
Compte tenu de l'actualisation des indicateurs et des données complètes du recensement INSEE 2020 publié en juillet 2023 ; le nombre d'habitant par emploi créé en 2020 (3,7 nouveaux habitants pour 1 emploi créé) a été maintenu, soit 8 700 habitants supplémentaires pour 2 400 emplois à créer.

Le besoin en logement a été ajusté par l'actualisation des données liées au point mort :

- le desserrement des ménages et l'actualisation de la taille moyenne des ménages à 2,3 personnes par ménage,
- le maintien de la part des résidences secondaires observée en 2020 et à horizon 2045 (environ 6% du parc total de logement sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Gaillac Graulhet),
- la validation de l'objectif de création de logement par la voie de la reconquête du parc vacant fixé à 10%.

2.2. Estimation du nombre de logements à créer à l'horizon 2045

La déclinaison de cet objectif démographique par tranche de dix ans permet d'envisager le nombre de logements à créer, en tenant compte du point mort prospectif de l'Agglomération.
Le point mort désigne le nombre de logements nouveaux à construire chaque année pour maintenir la population à son niveau actuel. Il prend en compte le desserrement des ménages, la transformation ou la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales et la destruction de logements.
Utilisé de manière prospective, il permet d'évaluer les besoins globaux à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles. L'évaluation des besoins en logements s'appuie sur les projections démographiques, sur la prise en compte du renouvellement du parc ainsi que sa nécessaire fluidité.

Besoin dû à la variation de la taille des ménages	Besoin pour maintenir la part des résidences secondaires	Total
2 400	400	2 800

Aux objectifs de création de logements permettant de maintenir la population actuelle de l'Agglomération (point mort) s'ajoutent des objectifs de création de logements permettant d'accueillir les nouvelles populations estimées au regard des scénarios démographiques présentés dans le diagnostic.

Croissance annuelle moyenne jusqu'en 2045	Besoin en logements pour accueillir les habitants supplémentaires à l'horizon 2045	Total des logements à produire à l'horizon 2045 (besoins temps mort + besoins accueil nouvelle population)
+0,6%/an	4 200	7 000

La production de logements concerne tous les types de logements, y compris les logements sociaux qui représentent 2 435 logements, soit un objectif minimum de 35% de la production totale de logements pour les vingt prochaines années.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Au regard des projections démographiques à l'horizon 2045, l'Agglomération Gaillac Graulhet devra produire près de **7 000 logements**.

Un peu moins de **40%** des logements produits permettront de maintenir la population à son niveau de 2025. Un peu plus de **60%** contribueront à accueillir la croissance démographique affichée.

2.3. Mobilisation des parcelles bâties inoccupées

Afin de répondre à ces objectifs de création de logements, et conformément aux règles du SRADDET, le territoire mobilise prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.
Aussi, les besoins en logements à l'horizon 2045 déterminés ci-dessus, sont étudiés au regard du volume foncier mobilisable dans le tissu urbain grâce à la mobilisation des logements vacants et au renouvellement urbain.

Rénovation des logements vacants

La Communauté d'Agglomération comptabilise 3 016 logements vacants, soit près de 8% du parc total. La vacance est considérée comme problématique sur un territoire, lorsque les taux dépassent les 7-8% du parc total.

Parc total de logements en 2021 selon l'INSEE	Nombre de logements vacants en 2021 selon l'INSEE	Part de logements vacants dans le parc total
38 175	3 016	7.9%

La plupart des logements vacants privés se concentrent dans le bâti le plus ancien, dont la construction est antérieure à 1915. Il s'agit d'un bâti vétuste, voire dégradé, nécessitant probablement d'importants travaux de remise en état avant de pouvoir être de nouveau occupé, ou ne correspondant plus aux attentes des ménages. Parallèlement, les ménages semblent se détourner des logements construits sur la période 1949-1974. L'absence de réglementation thermique à cette époque peut expliquer un moindre intérêt des ménages à occuper ce parc au profit de constructions plus récentes, tenant compte de critères de performance énergétique.

L'Agglomération Gaillac Graulhet s'est fixée des objectifs de remise sur le marché des logements vacants en accompagnement des actions menées pour améliorer le parc de logement, à destination des propriétaires les plus fragiles (OPAH, OPAH-RU, etc…). Cette dynamique permettra de répondre aux objectifs de création de logement et de réhabilitation des centralités anciennes.

Dans le cadre du calcul du point mort, une hypothèse d'environ **23% du parc vacant** a été sélectionnée.
En suivant cet objectif, près de **700** logements pourraient être remis sur le marché à l'horizon 2045.

Estimation du nombre de logements pouvant être créés en densification au regard des densités de logements moyennes

Les densités moyennes par typologie de commune ont été fixées au regard du profil de chacune des communes. Elles répondent aux enjeux de densification du tissu urbain, notamment dans les centralités.
Par ailleurs, l'intérêt de fixer une densité brute moyenne est de permettre une densification plus importante en centralité et de prendre en compte dans le calcul, l'ensemble des opérations menées sur la commune.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Cependant, il est nécessaire d'apporter des justifications quant au choix des densités par typologie de commune.
Cette densification ne doit pas être faite de façon uniforme. Il est en effet nécessaire de prendre en compte la morphologie des tissus urbains existants, l'intégration du bâti dans les formes urbaines environnantes ainsi que la préservation du cadre de vie (aspect architectural, paysager, ...). Cette densification doit être appréhendée et encadrée par les documents d'urbanisme. Les objectifs de densité seront d'autant mieux acceptés qu'ils satisferont à la fois à la demande de logements, aux parcours résidentiels diversifiés, au renforcement d'une offre de services et d'animations, mais aussi, à la préservation du capital nature du territoire répondant ainsi aux enjeux de la ville de demain et de l'adaptation au changement climatique.

Les choix de densité sont réalisés dans un souci de cohérence avec le statut de chaque commune au regard de sa classification par rapport à l'armature urbaine du territoire (Polarités principales de la Communauté d'Agglomération, Polarités principales de territoire vécu, Polarités intermédiaires, Bourgs ruraux structurants, Communes rurales relais et Communes rurales). (Voir DOO D.3.3 -P6)

Pour rappel, il s'agit de densités moyennes à l'échelle communale et des opérations plus denses en centralité pourront être réalisées, conformément au Code de l'Urbanisme (L 141-7 et L 141-8).
La prise en compte de ces densités moyennes est nécessaire afin de garantir la mise en œuvre des autres prescriptions du DOO en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées, de végétalisation et de lutte contre les effets d'îlots de chaleur.
Dans la continuité des efforts d'optimisation foncière fournis par les communes, les créations de logements au sein et en extension de l'enveloppe urbaine grâce aux gisements fonciers nets identifiés, poursuivent des objectifs de densité moyennes ambitieux :

Armature territoriale	Gisements fonciers nets	Densité moyenne	Nombre de logements pouvant être créé au sein de l'enveloppe urbaine
Polarités principales de l'agglomération	78 ha	30 logements/ha	2 340
Polarités principales de territoire vécu	48 ha	25 logements/ha	1 200
Polarités intermédiaires	41 ha	18 logements/ha	745
Bourgs ruraux structurants	30 ha	18 logements/ha	545
Communes rurales relais	38 ha	15 logements/ha	570
Communes rurales	75 ha	12 logements/ha	900
TOTAL	**311 ha**	/	**6 300**

Ces volumes de gisements fonciers ont vocation à être précisés par le PLH et les PLU et le PLU(i) dans le cadre de leur mise en comptabilité avec le SCoT.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

2.4. Estimation du volume foncier nécessaire pour la création des logements restant à produire

Enfin, afin d'estimer le volume foncier nécessaire pour produire ces **6 300 logements**, leur nombre est divisé par la moyenne des densités communales. Il est précisé que cette moyenne des densités à l'échelle de l'Agglomération n'est pas opposable.

Le SCoT fait état de **311 hectares** nécessaires pour la mise en œuvre du projet de territoire en matière d'habitat, dont 96 hectares au sein de l'enveloppe urbaine (mobilisation des gisements fonciers) et 215 hectares en extension.

Ce volume est une enveloppe maximale définie en application du SRADDET opposable (en cours de révision) et de la loi Climat et Résilience, il ne s'agit pas d'un droit à construire pour la période 2025-2045.

Justification des besoins fonciers à vocation économique

En 2021 selon l'INSEE, 20 593 emplois étaient comptabilisés au sein de la Communauté d'Agglomération, ces emplois se concentrent majoritairement sur les communes de Gaillac et Graulhet, qui regroupent à elles seules 54% des emplois du territoire. Cependant, la population active du territoire a augmenté deux fois plus rapidement que le nombre d'emplois entre 2010 et 2021(+13% contre +7%). En effet en 2021, 69.3 emplois sont recensés pour 100 actifs occupés résidant sur le territoire, soulignant qu'au moins 30% des actifs du territoire travaillent en dehors de la Communauté d'Agglomération.

Estimation du nombre d'emplois à créer à l'horizon 2045

En retenant le scénario qui privilégie le maintien de l'équilibre démographie/emploi, les élus ont souhaité préserver une posture ambitieuse privilégiant le développement économique et une stratégie foncière concertée. L'estimation du nombre d'emploi à créer repose sur les tendances observées en 2019, ce ratio était de 3,7 habitants accueillis pour 1 emploi créé. Pour maintenir ce ratio de 3,7 habitants pour un emploi avec un accueil de 8 700 habitants supplémentaires entre 2025 et 2045, **2 400 emplois sont à créer sur ce laps de temps.**

Estimation du volume foncier dédié à ces créations d'emplois

La Communauté d'Agglomération recense 17 zones d'activités économiques communautaires :

- La Molière,
- Mas de Rest,
- Les Massiès,
- Xansos,
- Roumagnac 1 et 2,
- La Bouissounade,
- Garrigue Longue,
- l'Aéropôle,
- Bressolles/Rieutord,

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

- Ricardens,
- La Bouyayo,
- Fongrave,
- ZAE Beauvais sur Tescou,
- La Dourdoul,
- Roziès,
- Les Clergous,
- l'Albarette.

Ces 17 ZAE représentent 645 entreprises et 3 708 emplois, environ 19% des emplois du territoire sont ainsi localisés dans les ZAE communautaires.
A noter que le taux de rétention estimé sur les Zones d'Activités Economiques de la CAGG est important et que l'objectif est d'atteindre à horizon 2045 un taux de rétention de 70%. Le potentiel de densification est relativement limité sur les zones existantes. Avec une densité moyenne d'environ 10 emplois par hectare occupé (cessible) ce chiffre est relativement bas par rapport aux valeurs de référence comparables. Afin de calculer le volume foncier nécessaire à la création des 2400 emplois supplémentaires, le SCoT se base sur l'occupation moyenne du sol par emploi au sein des zones d'activités économiques existantes et sur le coefficient multiplicateur des emplois induits (population nouvelle accueillie multipliée par le coefficient 0,3).
L'emploi induit est celui qui est généré par la consommation courante (alimentation, habillement, logement, services, etc.) des nouveaux ménages accueillis bénéficiant des emplois directs et indirects.

	Nombre de nouveaux habitants à accueillir à l'horizon 2045	Coefficient multiplicateur	Nombre total d'emplois induits à créer à l'horizon 2045
ZAE	4 200	0.3	1 400

En multipliant le nombre d'emplois à créer au sein des ZAE en 2045 avec l'occupation du sol moyenne par emploi, il est possible de déterminer la surface minimale à prévoir afin d'accueillir de nouvelles activités créatrices d'emplois.

	Nombre d'emplois à créer au sein des ZAE à l'horizon 2045	Occupation du sol moyenne par emploi (à l'ha)	Surface à mobiliser pour l'activité économique à l'horizon 2045
ZAE	1000	10	100

De la même manière que pour le développement d'opérations à vocation d'habitat, et conformément aux règles du SRADDET, le territoire mobilise prioritairement le foncier au sein des zones d'activités existantes.

Aussi, les besoins en foncier économique à l'horizon 2045 déterminés ci-dessus, sont étudiés au regard du volume mobilisable au sein des gisements identifiés par l'Agglomération Gaillac Graulhet.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Sur les 798 ha de zones à vocation économiques identifiées dans les documents d'urbanisme et de planification, (UX, Aux, etc...) 345 ha sont potentiellement mobilisables, dont 108 ha en surfaces classées artificialisées. Avec un taux de rétention foncière de 70% à atteindre d'ici 2045 sur les zones à vocation économique, 32,4 ha de gisement fonciers privés seraient mobilisables dont 7ha situés au sein des ZAE communautaires sur les espaces artificialisés. Cependant ce gisement foncier est difficilement mobilisable au vu de la dureté foncière observée, du morcellement des parcelles et de l'enclavement des terrains. Les besoins de développement économique pour assurer la création de 2 400 emplois supplémentaires nécessitent une enveloppe de 100 hectares.

Le SCoT fait état de 100 hectares nécessaires pour la mise en œuvre du projet de territoire en matière de développement économique en extension des ZAE sur la base de la production d'emploi directs et sur l'étude des potentialités d'extension définies dans le schéma de développement économique (SDE).
Pour justifier l'approche quantitative, la Communauté d'Agglomération mène des études de capacité foncière afin de fiabiliser la stratégie de développement des zones d'activité existantes et limiter la consommation d'ENAF. Ces études s'inscrivent dans le cadre du Schéma de Développement Economique et l'ensemble des actions à venir permettront de poursuivre la stratégie de développement économique dans une logique de sobriété. L'étude capacitaire des projets d'extension des zones d'activités économiques a permis de cibler les enveloppes foncières suivantes :
-15 ha estimés sur la ZAE de Roumagnac 2,
-8 ha estimés pour la ZAE du Mas de Rest 2 en complément de l'enveloppe de 12ha mobilisés par la Région au titre de PER,
-6 ha estimés pour la ZAE de la Bressolle,
-25 ha estimés pour la ZAE de la Molière,
-6 ha estimés pour la ZAE des Massiès,
-1,7 ha estimés à la ZAE de l'Albarette,
-15 ha estimés A la ZAE des Xansos,
-5 ha estimés pour la ZAE de Ricardens,
-9,6 ha estimés pour la ZAE de la Bouissounade,
-3,5 ha estimés pour la ZAE de Garrigue Longue,
-2 ha estimés pour la ZAE de la Dourdoul,
-3,4 ha estimés pour la ZAE de Beauvais sur Tescou.
Ces estimations s'inscrivent dans le travail engagé par la Communauté d'Agglomération et notamment la mise à jour du SDE qui se traduit par la mise en place d'outils pré-opérationnels afin de vérifier la capacité des zones existantes (le renouvellement des aménagements, la faisabilité des projets, la densification des ZAE existantes, le phasage des opérations, la préservation des milieux sensibles, etc.). Le volet des actions opérationnelles mené sur les zones d'activités est défini dans le défi A1 .3-Impulser une stratégie dynamique, solidaire et équilibrée pour renforcer l'attractivité économique de la Communauté d'Agglomération dans son ensemble. En effet des études pour opérer des scénarios de réaménagement, de végétalisation, de densification, de modernisation et des choix de priorisation sur des secteurs donnés seront engagés. Les dispositifs opérationnels pour lutter contre la rétention foncière seront engagés.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

S'agissant de l'enveloppe régionale, la Région Occitanie a mobilisé, en application du décret 2023-1097 de la loi Climat et Résilience, une enveloppe régionale pour les Projets d'Envergure Régionale (PER). Ce décret prévoit que le SRADDET « peut réserver une part de consommation d'espace ou d'artificialisation des sols pour une liste de projets d'aménagements, d'infrastructures et d'équipements publics ou d'activités économiques qui sont d'envergure régionale » (art.R.4251-8-1-II du CGCT). Le SRADDET de la Région a donc mobilisé une enveloppe régionale mutualisée de 300 ha en priorisant les projets économiques stratégiques afin de soutenir le développement et l'accueil de grands projets industriels. A noter que la comptabilisation de la consommation d'espace induite par ces projets se fait de la manière suivante : 60% de la consommation d'espace des projets est comptabilisée sur l'enveloppe régionale, 40% restant sur l'enveloppe du territoire.
C'est dans ce cadre-là que le territoire de la Communauté d'Agglomération dispose d'une enveloppe complémentaire globale de 20 ha pour le PER du Mas de Rest, dont 12 ha sont comptabilisés sur l'enveloppe régionale et 8 ha sur l'enveloppe territoriale. La ZAE de la Molière est inscrite dans la liste indicative des PER, l'enveloppe foncière devra prochainement être définie par la Région.

Justification des besoins fonciers pour la réalisation d'équipements et d'infrastructures

Même encadrée par le SCoT, la croissance démographique attendue sur le territoire implique nécessairement la création d'équipements et d'infrastructures afin de garantir une bonne qualité de vie des habitants à l'horizon 2045.

Les projets listés dans le DOO, et permettant d'estimer le foncier nécessaire à dédier aux équipements et infrastructures, ont fait l'objet d'arbitrages au regard des besoins déjà exprimés par les habitants actuels. Ils répondent tous aux différents enjeux du PAS :
-Equipement scolaire,
-Création et amélioration de la desserte routière (barreau routier de la RD 988 à Rivières à l'A68 à Lagrave)
-Maillage de voies dédiées aux mobilités actives.
-Aire de grand passage pour l'accueil des Gens du Voyage sur la commune de Montans,

La production de logements et d'emplois à destination des populations futures de l'Agglomération Gaillac Graulhet, va de pair avec la création d'équipements (dans les domaines de la santé, de la sécurité, de la culture, des loisirs…) et d'infrastructures (routières, cyclables) leur garantissant une bonne qualité de vie.

Les communes du territoire ont fait parvenir au SCoT l'intégralité des projets d'infrastructures et d'équipements envisagés à l'horizon 2045.

Ils représentent l'équivalent de **23 hectares** à l'échelle de l'Agglomération.
La justification de l'enveloppe foncière de 23 ha allouée au volet « équipements et infrastructures » la Communauté d'Agglomération s'appuie donc sur les projets de territoire structurants, en corrélation avec les besoins futurs du territoire. Pour répondre aux quatre défis complémentaires fixées par le SCoT (Renforcer l'attractivité économique et développer les filières durables, Atteindre la complémentarité entre les composantes urbaines et rurales, S'engager pour une qualité de vie et un bien-vivre pour tous, Mettre

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

en œuvre les transitions écologiques, énergétiques et numériques au cœur des choix d'aménagement), la Communauté d'Agglomération a défini une enveloppe en concertation avec les projets d'infrastructures et d'équipements portés par le Département, à savoir :

-10 ha estimés pour l'aire de grand passage et la retenue de Sivens,

-13 ha estimés pour les projets d'infrastructures tels que notamment le projet de barreau routier de la RD 988 à Rivières vers l'A68 à Lagrave, les projets de desserte de mobilité douce, le projet de pont sur le Tarn dans le secteur Rabastinois et le projet de contournement de Graulhet.

Synthèse

Pour rappel, conformément à l'article 194 de la loi Climat et Résilience, au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers enregistrés entre 2011 et 2020, équivalente à 543 hectares à l'échelle du territoire, les besoins en foncier, nécessaires à la mise en œuvre du projet de territoire, fixent la consommation d'espaces à 271 hectares maximum pour la période 2021-2030.

Après déduction du volume foncier mobilisable en densification, le SCoT fait état de **338 hectares** nécessaires pour la mise en œuvre du projet de territoire en matière d'habitat, d'économie, d'infrastructures et d'équipements.

Ce volume est une enveloppe maximale définie en application du SRADDET opposable et de la loi Climat et Résilience, il ne s'agit pas d'un droit à construire pour la période 2025-2045.

Consommation d'espace depuis le 1er janvier 2021

Pour rappel, conformément à la loi Climat et Résilience, le volume foncier maximum autorisé à l'horizon 2030 est de 271 hectares, à l'échelle de l'Agglomération Gaillac Graulhet et tous usages confondus.

La loi définit une période fixe pour la consommation d'espace (2021-2030), c'est-à-dire que les projets en cours lors de l'élaboration du SCoT viennent déjà en déduction de l'enveloppe globale maximale autorisée sur cette période décennale.

La consommation d'espace calculée par l'observatoire du SCoT depuis l'année 2021 et jusqu'en 2024 fait état de 128,7 hectares déduits de fait du volume maximal autorisé de 271 hectares sur 2021-2030

Perspectives envisagées par périodes décennales (10 ans – 20 ans)

Les objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation des sols sont fixés au regard de deux périodes d'analyse de la consommation d'espace.

En effet, l'article L.141-10 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance n° 2020-744 demande : « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du schéma ».

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Dans le cas du SCoT l'Agglomération Gaillac Graulhet, cette période s'étend donc de 2015 à 2025.

Parallèlement, l'article 191 de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 précise : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de l'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date ».

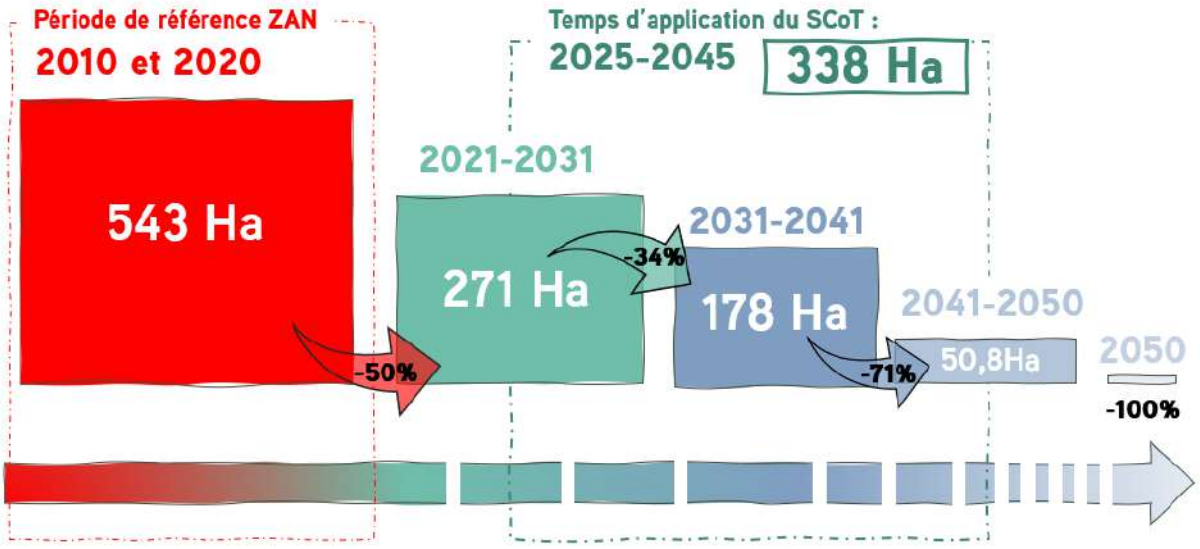
Les objectifs de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace portent donc sur la période 2021-2030, puis tend jusqu'à 2050 vers le Zéro Artificialisation Nette au travers d'objectifs décennaux.

Aussi, l'analyse de la consommation d'espace du territoire et les objectifs qui en résultent se basent sur ces deux périodes règlementaires.

Le Projet d'Aménagement Stratégique fixe pour les décennies 2021-2030 et 2031-2040, un objectif de réduction par deux du volume des espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés par rapport à 2011-2020 et 2021-2030, sur la base des besoins exprimés ci-dessus.
Tout d'abord pour la période 2021-2030 : 271 ha
Ensuite, pour la période 2031-2040 : 178 ha
Enfin pour la période 2041-2045 : 50,8 ha

A partir de 2031, l'objectif se décline, non plus vis-à-vis d'une réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, mais d'une réduction du rythme de l'artificialisation des sols.
Le décret n°2022-763 du 30 avril 2022 précise la définition de l'artificialisation des sols et présente une nomenclature des surfaces artificialisées. Le volume artificialisé sera mesuré grâce à l'Occupation des Sols à Grande Echelle » (OCSGE), encore en cours de production par l'IGN, qui est disponible pour la Tarn.

Pour la période fixée par l'article L.141-10 du Code de l'Urbanisme qui correspond à la décennie suivant l'arrêt du SCoT, ici 2025-2030, l'hypothèse de réduction de moitié du rythme de la consommation l'espace se décline de la manière suivante :



Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

A partir de 2031, l'objectif se déclinera au regard des nouveaux référentiels pour mesurer l'artificialisation des sols.

Pour l'heure, le SCoT ne propose donc que des hypothèses permettant de préparer au mieux la transition du territoire vers le Zéro Artificialisation Nette.
En l'absence d'outil opérationnel à l'échelle nationale avant l'arrêt du SCoT, la méthode interne élaborée pour mesurer la consommation des espaces entre 2011 et 2020 puis entre 2015 et 2025, est également utilisée pour les périodes 2021-2030 et 2025-2045.
En effet, la surface effectivement artificialisée au cours des premières périodes encadrées par la loi (2021-2030 et 2024-2033) ne sera connue qu'aux 31 décembre 2030 et 2033. Par ailleurs, la définition de l'artificialisation des sols n'étant pas définitivement arrêtée, le SCoT souhaite préserver sa capacité à faire évoluer son observatoire au fur et à mesure de la publication des décrets d'application de la loi.

Envoyé en préfecture le 16/02/2026
Reçu en préfecture le 16/02/2026
Publié le 16/02/2026
ID : 081-200066124-20260209-34_2026TER-DE

Gaillac-Graulhet
AGGLOMÉRATION
entre vignoble et bastides