

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
du Grand Albigeois

Envoyé en préfecture le 25/06/2026

Reçu en préfecture le 25/06/2026

Publié le 22/06/2026

ID : 081-218101442-20260622-DEL_35_2026-DE



Evaluation du PLUi



COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGOIS

Sommaire

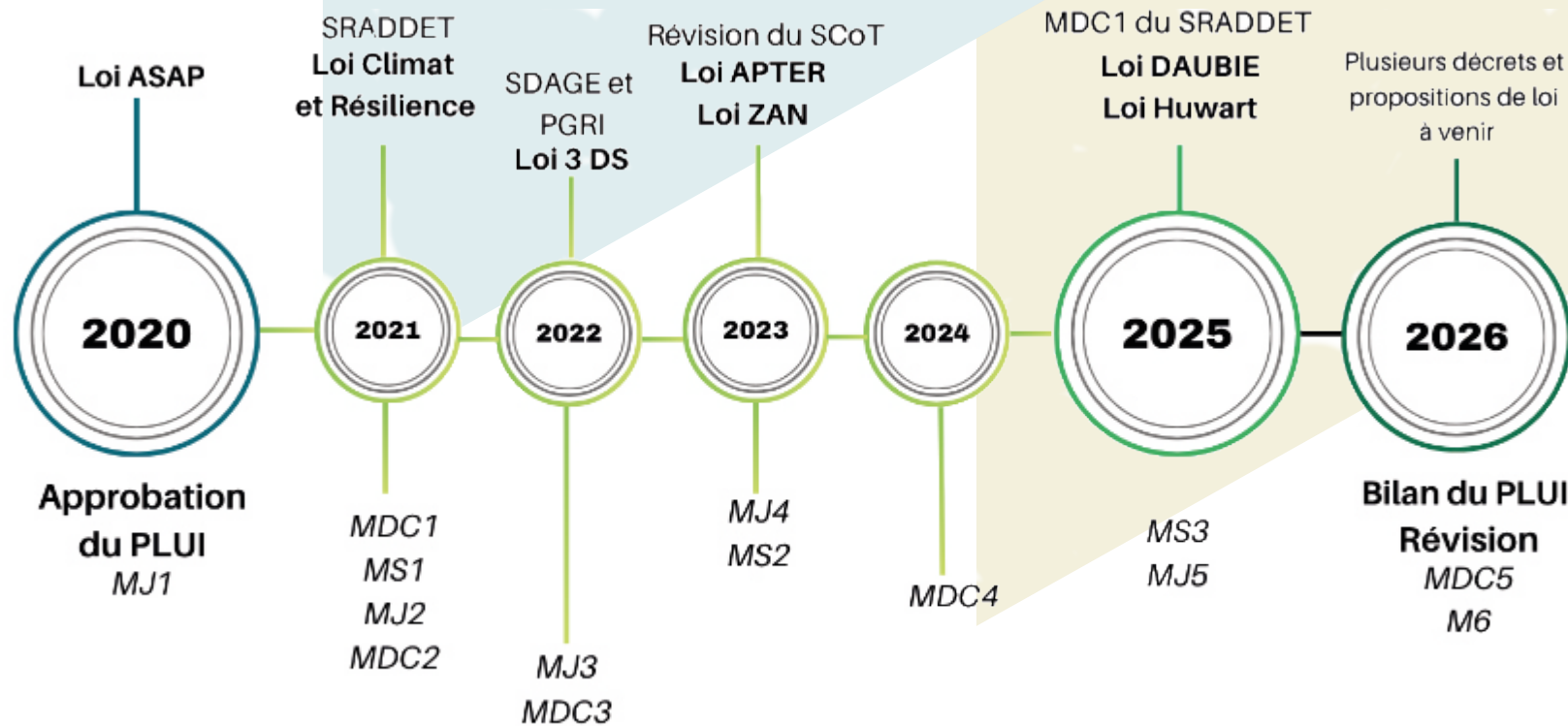
1. Introduction
2. Méthodologie et résultat
3. Point sur l'analyse qualitative
4. Conclusions et perspectives

Introduction : rappel du Contexte

Une procédure imposée par le cadre de loi

- « **Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, **l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.” (L153-7 du code de l’urbanisme) »
- « Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : 6° **Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article [L. 153-29](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;”(R 151-3 code de l’urbanisme) »

1- Cadrage réglementaire et institutionnel

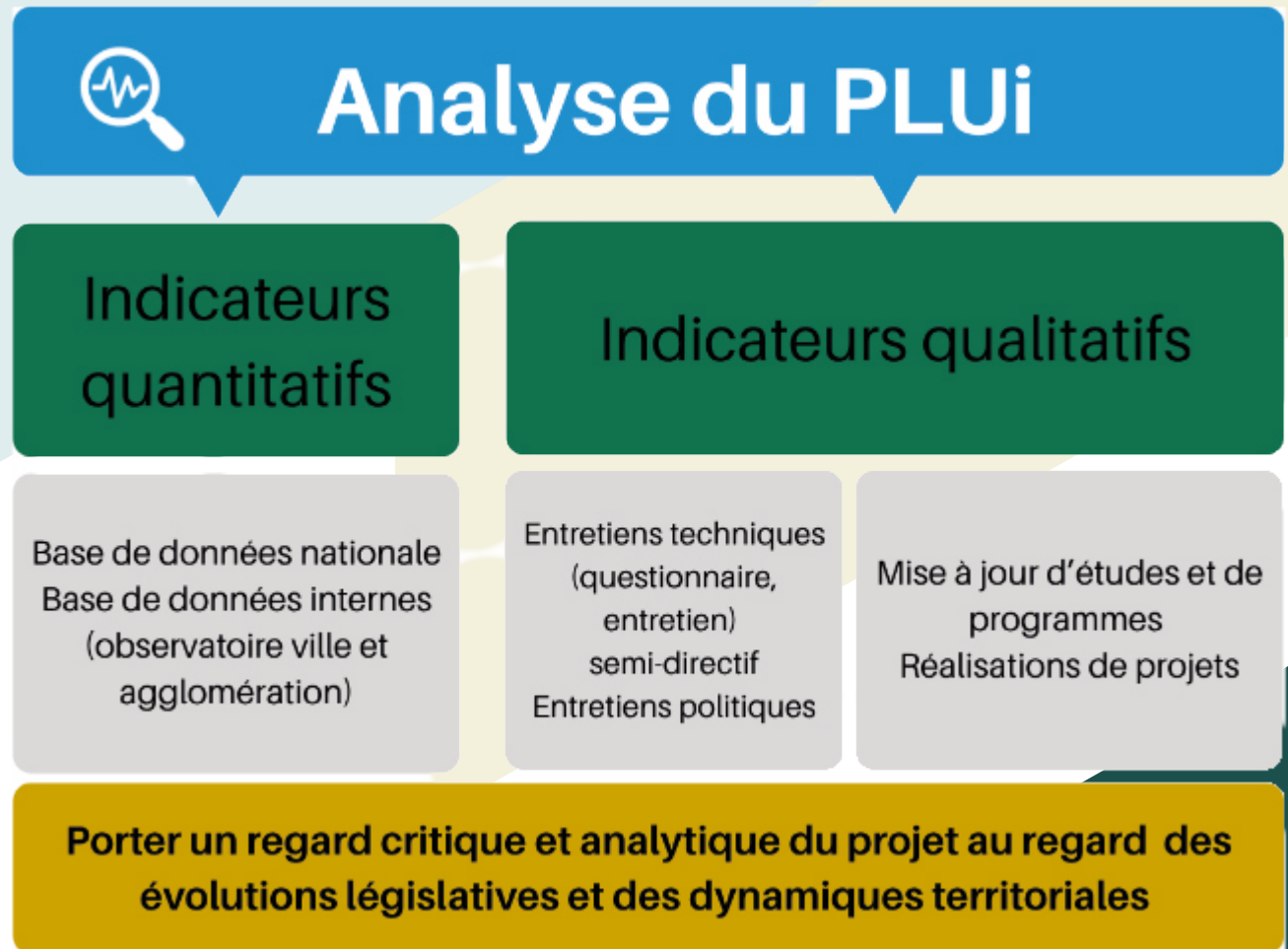


*MJ = Mise à Jour **MDC= Modification de droit commun ***MS= Modification simplifiée

2- Méthodologie

27 indicateurs analysés pour
l'évaluation des orientations portées
dans le PADD

44 entretiens pour être au plus
proche des problématiques des
territoires



2- Méthodologie

Le rapport d'évaluation est calqué sur le plan du PADD : l'ensemble des indicateurs sont répartis dans chaque orientation puis évalué.



Axe 1

DESSINER LE GRAND
ALBIGEOIS DE DEMAIN



Axe 2

ORGANISER LE GRAND
ALBIGEOIS DE DEMAIN



Axe 3

ASSURER LE GRAND
ALBIGEOIS DE DEMAIN

2- Méthodologie



Dessiner le Grand Albigeois de demain

1. Une croissance démographique pérenne qui s'appuie sur une offre de logements diversifiée et attractive
2. Renforcer l'attractivité économique et affirmer l'identité économique du territoire
3. Conforter et améliorer l'attractivité et le rayonnement de l'agglomération

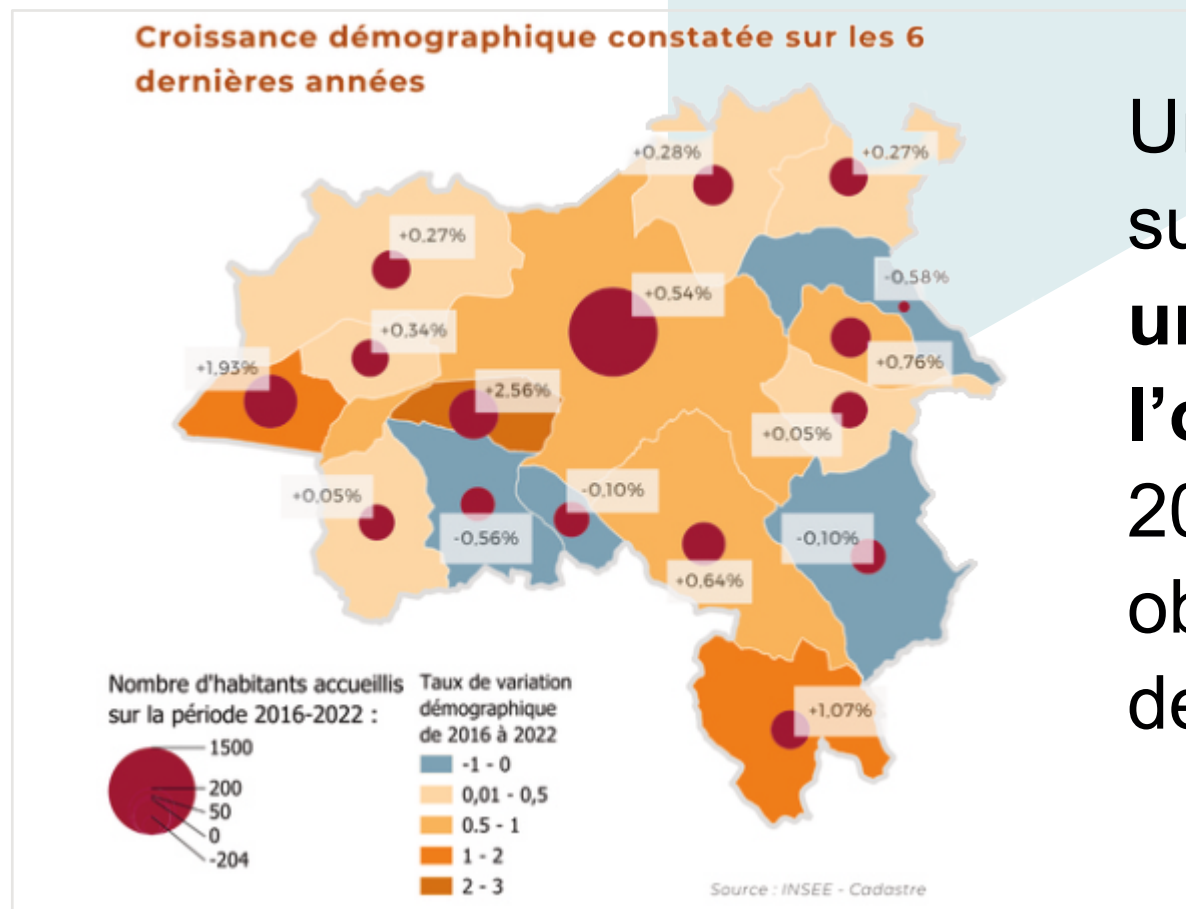
Ce que dit
le PADD

Réflexions associées aux indicateurs

Le territoire a-t-il gagné des habitants ?
 L'objectif de production de logements est-il atteint ?
 Les objectifs de diversification du parc de logement sont-ils atteints ?
 Les enjeux relatifs à l'aménagement commercial inscrit dans le PADD ont-ils été appliqués ?
 La stratégie autour des zones d'activités a-t-elle permis de créer de nouvelles opportunités pour le territoire ?
 La localisation des équipements structurants a-t-elle répondu aux attentes du PLUI ?

Les questions qu'on propose

2- Résultats



Une croissance démographique surestimée : le **PADD envisageait une croissance moyenne de l'ordre de 1,3 %/an**, entre 2016 et 2022 la croissance moyenne observée est de 0,49 % à l'échelle de l'agglomération.

Axe 1

2- Résultats

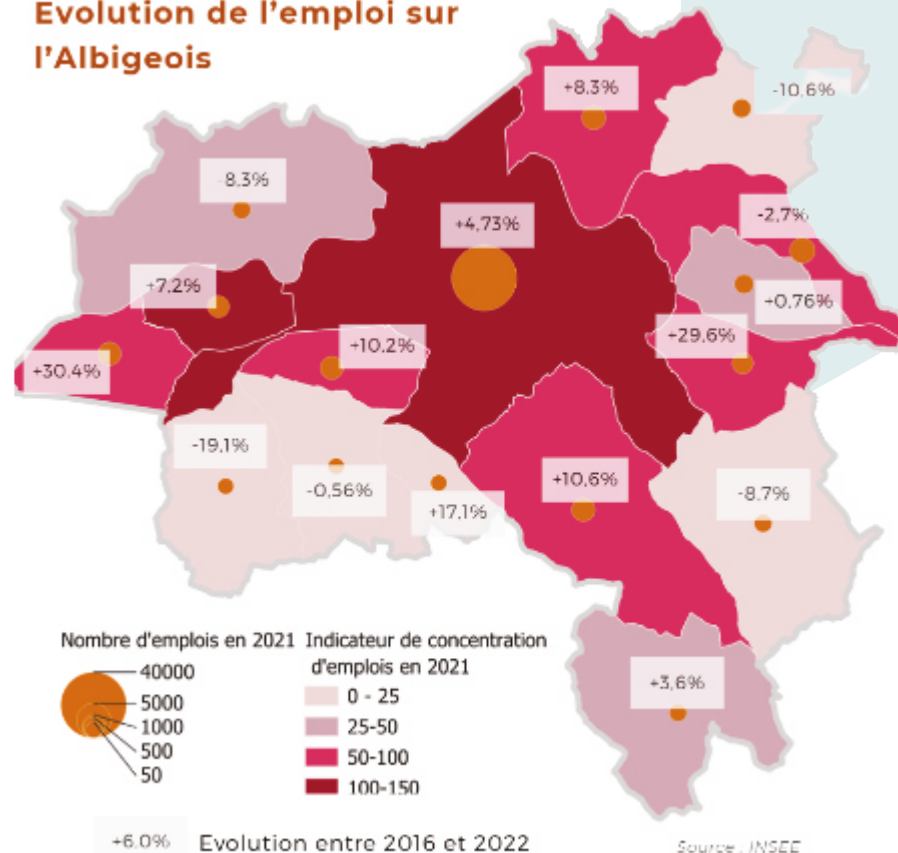
Répartition de la croissance démographique et résidentielle entre 2016 et 2022

	Production de logements moyenne annuelle 2016-2022 (Sitadel)	Evolution pop annuelle moyenne entre 2016 et 2022	Nb d'habitant par logement produit SITADEL
ALBI	350	264	0,8
Pôles relais			
LESCURE-D ALBIGEOIS	19	13	0,7
MARSSAC-SUR-TARN	31	60	1,9
PUYGOUZON	22	22	1,0
SAINT-JUERY	14	-40	-2,9
SÉQUESTRE	30	45	1,5
Communes associées			
ARTHES	11	7	0,6
CAMBON	5	1	0,2
CUNAC	12	12	1,0
CASTELNAU-DE-LEVIS	11	7	0,7
TERSSAC	13	4	0,3
Communes rurales			
CARLUS	2	-4	-2,2
DENAT	7	9	1,2
FREJAIROLLES	12	-1	-0,1
ROUFFIAC	3	0	0,1
SALIES	4	-1	-0,2
Agglomération de l'Albigeois	546	398	0,7

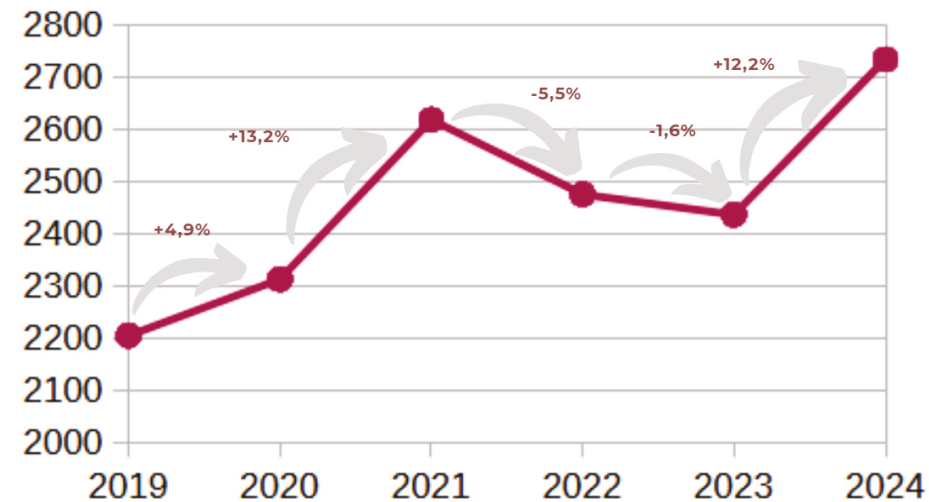
- Un rythme de production de logements soutenu : un objectif inscrit de 750 logements/an, revu par le PLH à 500 logements/an. **Une production moyenne observée de 546 logements/an** sur les 5 ans, l'offre répond aux besoins démographiques et de modération de consommation d'espace. Une carence en logements sociaux sur certains territoires.
- Les dispositifs d'accompagnement du renouvellement urbain ont eu un impact positif sur le territoire. La vacance résidentielle est désormais de 6,8 % du parc de logements (2022).

2- Résultats

Evolution de l'emploi sur l'Albigeois



Nombre d'entreprises et d'établissements créés entre 2019 et 2024



Un bassin d'emplois dynamique (112 emplois pour 100 actifs) et attractif (accueil de 500 entreprises et établissements en 5 ans)

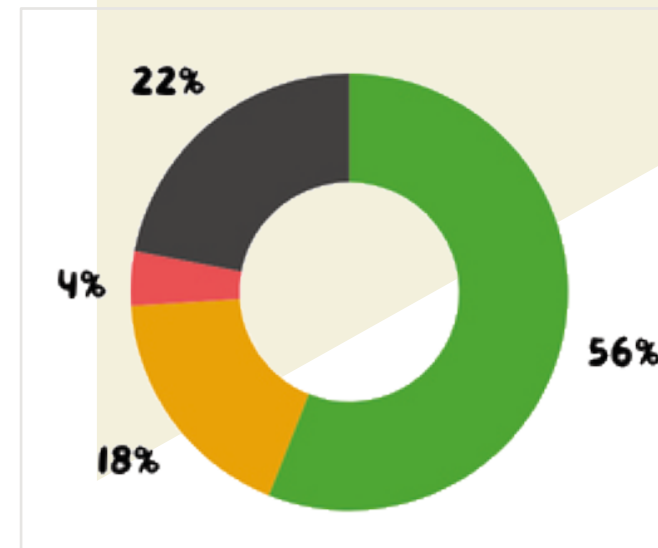
Axe 1

Résultats

Les objectifs atteints concernent :

- La production de logements
- La résorption de la vacance
- L'emploi
- La desserte en équipements et services
- L'offre commerciale
- La protection du patrimoine

Atteint	En cours	Non-atteint	Non-évalué	Total
15	5	1	6	27



2-Méthodologie



Ce que dit
le PADD

Organiser le Grand Albigeois de demain

1. Garantir un développement urbain équilibré sur l'ensemble du territoire
2. Mettre en place les conditions d'une mobilité durable facilitant les échanges
3. Préserver et mettre en valeur les paysages du Grand Albigeois

Réflexions associées aux indicateurs

Les surfaces maximales des extensions d'urbanisation dédiées à l'habitat ont-elles été respectées ?

Les objectifs de densités et les principes d'urbanisation énoncés sont-ils respectés ?

Les modes de déplacements doux ou partagés se sont-ils développés sur le territoire ?

La stratégie touristique inscrite dans le PLUI a-t-elle permis d'accompagner la dynamique territoriale ?

Le volet qualitatif relatif au paysage a-t-il été respecté dans les aménagements ?

Les éléments paysagers et patrimoniaux inscrits au PLUI ont-ils été préservés ?

Les questions qu'on propose

2-Résultats

Evolution de la part modale 2017-2022	Pas de transport	Marche à pied (rollers, patinette)	Vélo (compris les VAE)	Deux-roues motorisé	Voiture, camion, fourgonnette	Transports en commun
Albi	↑ 0,43%	↓ -0,35%	↑ 1,70%	↓ -0,04%	↓ -2,33%	↑ 0,59%
Pôle relais	↓ -0,09 %	↓ -0,10%	↑ 1,06%	↓ -0,33%	↓ -0,30%	↓ -0,23%
Communes associées du PUC	↓ 0,10%	↓ -0,84%	↑ 1,29%	↓ -0,72%	↑ 0,92%	↓ -0,75%
Communes rurales	↑ 0,10%	↓ -0,28%	↑ 0,28%	↓ 0,02%	↑ 0,11%	↓ -0,23%

- Des pratiques de déplacement qui évoluent vers les mobilités actives et collectives même si l'utilisation de la voiture reste le mode de déplacement le plus utilisé.
- Des outils réglementaires qui ont permis de protéger le grand paysage et les paysages du quotidien.

2- Résultats

Une évaluation de l'axe à revoir

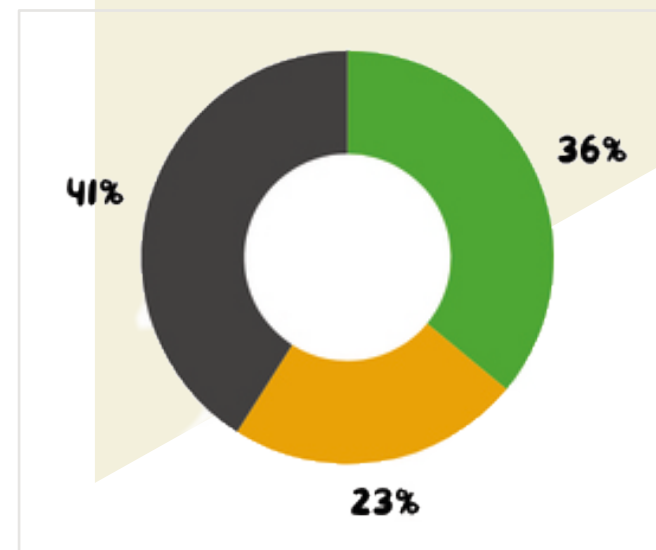
- Des données absentes ou partielles selon le territoire (nombre de jardins publics)
- Des données impertinentes par rapport à l'objectif défini (dotation en équipement par niveau de polarité, rythme de production de logements par typologie pour la mobilité durable)
- Des études qui n'ont pas été mises en œuvre (suivi de la requalification des zones économiques et des zones commerciales) ou qui sont en cours (patrimoine)

2- Résultats

Les objectifs atteints concernent :

- La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers
- Le développement des modes de déplacement doux et collectifs (transport en commun et autopartage)
- La protection du patrimoine et du paysage

Atteint	En cours	Non-atteint	Non-évalué	Total
8	4	0	10	22



2- Méthode



Ce que dit
le PADD

Assurer le Grand Albigeois de demain

1. L'agriculture, une composante économique et une condition au développement urbain
2. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et espaces de nature
3. Préserver et gérer durablement les ressources naturelles

Réflexions associées aux indicateurs

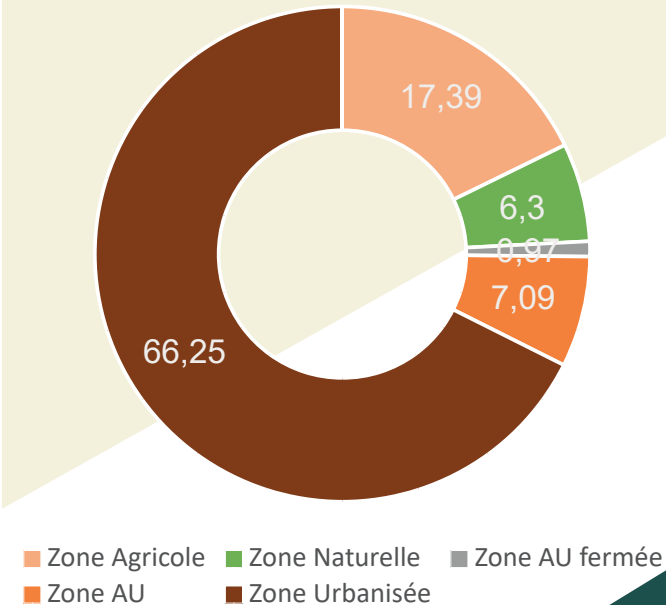
- Les espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire sont-ils bien préservés ?
- La trame verte et bleue est-elle bien préservée ?
- Les principes de soutien de la TVB dans le tissu urbain ont-ils été bien appliqués ?
- Les objectifs de gestion économe de foncier sont-ils atteints ?
- Les objectifs de diversification autour de l'agriculture sont-ils atteints ?
- Les objectifs de gestion économe de l'eau sont-ils atteints ?
- Les autres enjeux environnementaux identifiés dans le PLUI sont-ils bien pris en compte dans les aménagements ?

Les questions qu'on propose

2-Résultats

- Un cadre de vie préservé grâce aux mesures prises pour protéger la trame verte et bleue, le patrimoine paysager, architectural, végétal et agricole.
- **23,7% des aménagements liés au développement résidentiel et aux activités économiques ont été réalisés en zone A et N (STECAL, projets autorisés avant le PLUi, exceptions liées aux zones NL etc.). Plus généralement les 2/3 des**

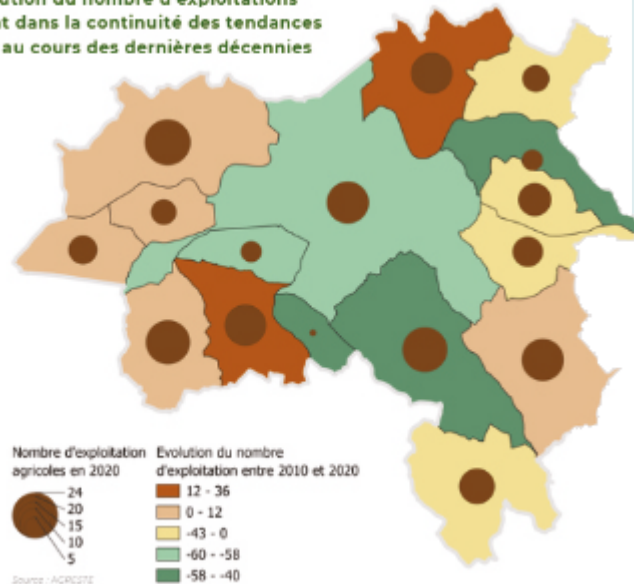
Consommations foncières par type d'espaces du PLUi



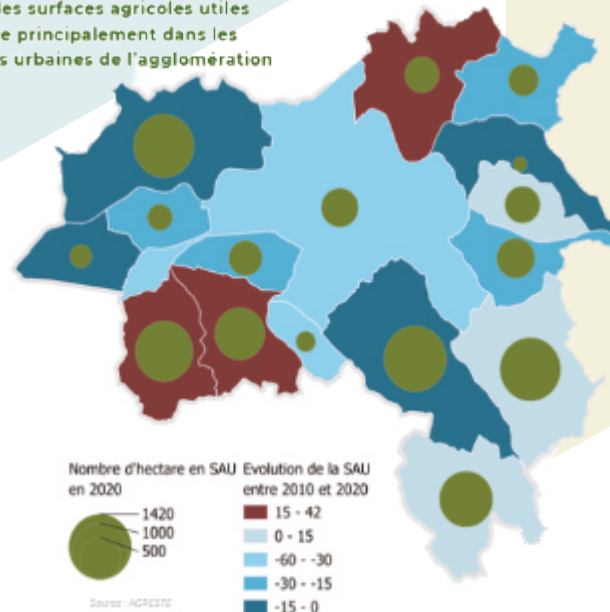
2- Résultats

Une économie agricole qui se maintient dans la dynamique des décennies précédentes (légère baisse de la Surface Agricole Utile, réduction du nombre d'exploitations) malgré la hausse des emplois dans ce secteur d'activité

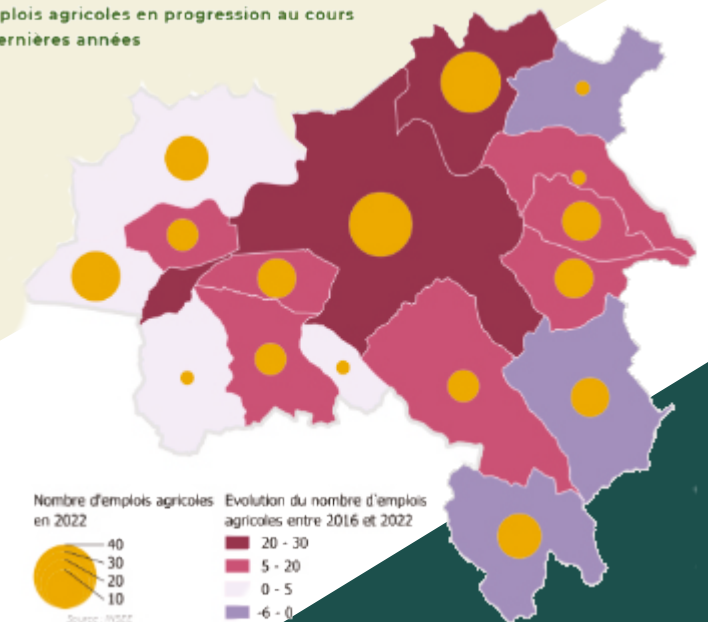
Une diminution du nombre d'exploitations s'inscrivant dans la continuité des tendances observées au cours des dernières décennies



Un recul des surfaces agricoles utiles concentrée principalement dans les communes urbaines de l'agglomération

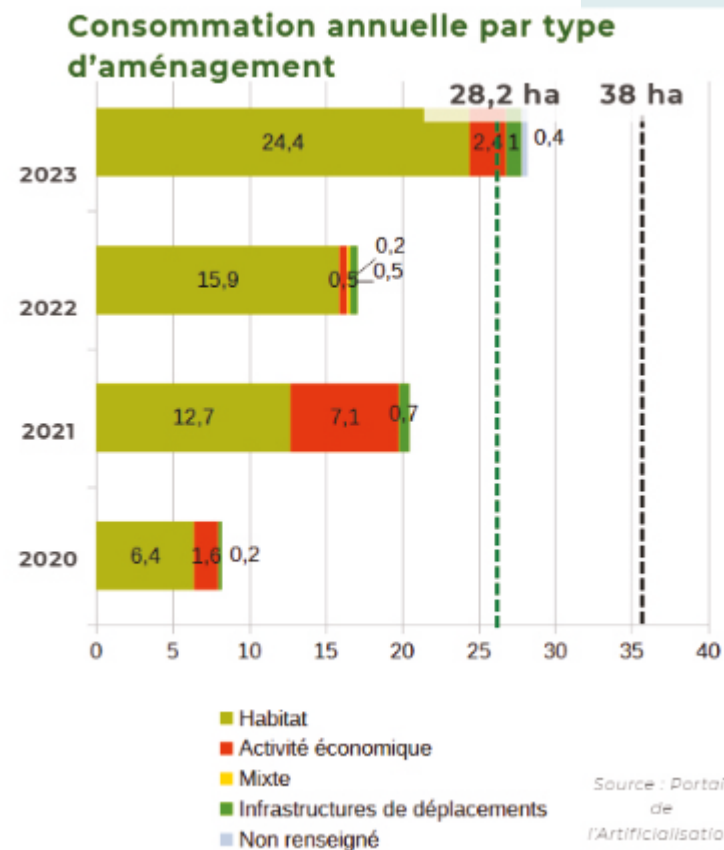


Des emplois agricoles en progression au cours des 5 dernières années



Axe 3

2- Résultats



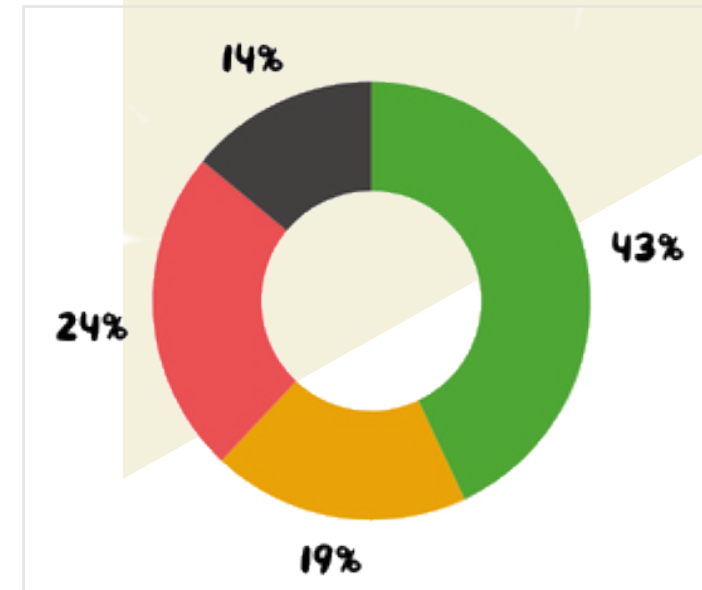
- Une consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers inférieurs aux objectifs inscrits dans la PADD. **La consommation réalisée est divisée par 1,5 soit 71 ha consommés contre 114 ha estimés.**
- Des opérations résidentielles encore trop consommatrices d'espace : **la taille moyenne des parcelles est de 800 m² contre les 650 m² inscrits.** Par conséquent, la densité de logement à l'hectare n'est pas atteinte à l'échelle du Grand Albigeois.

2- Résultats

Les objectifs atteints concernent :

- L'emploi agricole
- La consommation d'ENAF
- La gestion de l'eau
- Les déchets
- Les risques naturels

Atteint	En cours	Non-atteint	Non-évalué	Total
9	4	5	3	21



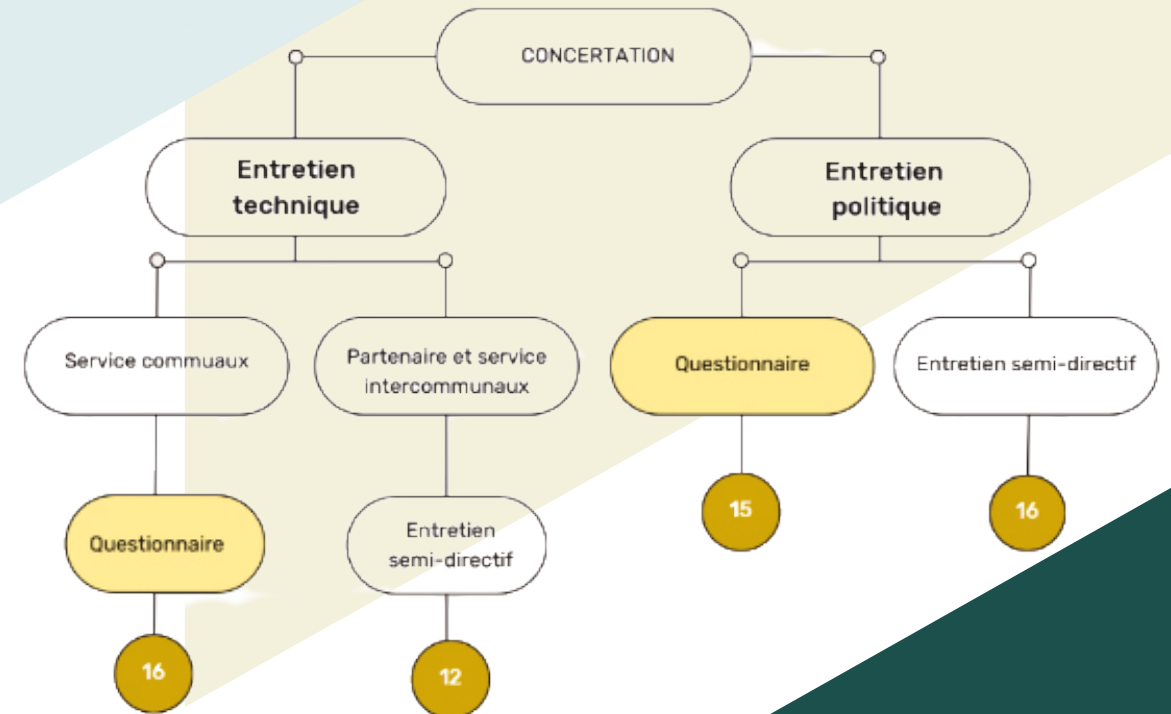
Axe 3

4- L'analyse qualitative

44 entretiens ont été réalisés auprès des différents interlocuteurs, répartis de la manière suivante :

- **28 entretiens semi-directifs** ont été réalisés auprès des élus et des services. Pour répondre à une dizaine de questions portant sur une voire plusieurs thématiques en fonction du profil de la personne interrogée.
- **16 entretiens** ont été réalisés pour appuyer les réponses aux questionnaires. Le questionnaire est scindé en deux parties : le volet politique sur la base du PADD et le volet technique sur les outils réglementaires. Les questions posées alternent entre des questions ouvertes et fermées.

MÉTHODE



4- L'analyse qualitative

L'analyse des questionnaires révèle que :

- **78% des participants estiment que l'application du PLUi a répondu aux ambitions définies par le PADD.** Ce dernier a permis de répondre aux projets portés par plus de 60% des communes du territoire.
- **87%** des personnes interrogées ont jugé que le règlement graphique était plus facile d'appropriation que le règlement écrit. Seulement **44% des interrogés n'ont pas rencontré de difficultés d'interprétation des règles.**
- **66% des interrogés souhaitent que les règles soient revues et simplifiées** notamment pour permettre une meilleure appropriation pour le public non-initié.
- **94%** des interrogés considèrent que les mesures de protection prises pour protéger les zones agricoles et naturelles ont répondu à l'objectif de protection de ces milieux. 67% d'entre eux considèrent que ces mesures ont été suffisantes.
- La valorisation du cadre de vie est un axe important du PADD, bien que 67% des interrogés considèrent que les règles mises en place ont permis de répondre à cet enjeu, **50% des participants souhaitent enrichir les mesures de protection concernant le**

5- Conclusions et perspectives

- **Un premier document d'urbanisme communautaire** qui a impulsé une vision commune du développement du territoire et qui a initié la prise en compte des espaces agro-naturels dans la création d'aménagements ;
- Bien que l'agglomération soit un territoire dynamique, l'évaluation révèle **un bilan contrasté selon les thématiques** (démographie, habitat, économie, environnement) ;
- **Des indicateurs qu'il conviendra de réinterroger** au même titre que la méthodologie retenue ;
- Il est nécessaire **d'intégrer les nouveaux enjeux législatifs** et politiques pour approfondir la notion de sobriété foncière et d'adaptation au changement climatique, pour mettre en œuvre des outils pour aller plus loin dans les réflexions autour du cadre de vie, de l'environnement, de l'énergie, de la santé ou encore du patrimoine.

IL EST PROPOSÉ DE RÉVISER LE DOCUMENT POUR ASSURER LA COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT AVEC LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE, METTRE

Envoyé en préfecture le 25/06/2026

Reçu en préfecture le 25/06/2026

Publié le 22/06/2026

ID : 081-218101442-20260622-DEL_35_2026-DE



Merci

DE VOTRE ATTENTION

PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal
du Grand Albigeois



COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
DE L'ALBIGEOIS