

L'an deux mille vingt-cinq, le 24 avril à 18h, le Bureau syndical, dûment convoqué, par courrier du 11 avril 2025, s'est réuni en session ordinaire, au 53 bis avenue Boulloc-Torcatis à Carmaux, sous la Présidence de Monsieur Bernard BOUVIER président du SCOT – Monsieur Christian PUECH en était le secrétaire de séance.

Objet : Avis PLU MONESTIES

Référence : 24/04/2025-01

Titulaires en exercice : 8

Titulaires présents : 5

Autres membres présents : 2 Voix délibératives : 5

Titulaires présents : 5

Myriam VIGROUX – Bernard BOUVIER - Sylvie GRAVIER – Christian PUECH - Bernard TRESSOLS.

Autres membres présents sans voix délibératives : 2

Françoise BARRAU – Alex BRIERE.

Titulaires excusés : 0

La commune de Monestiés a engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Le projet a été arrêté en conseil municipal le 29 novembre 2024.

Par courrier du 29 janvier 2025, la commune a transmis au Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, en sa qualité de Personne Publique Associée, le dossier de présentation du projet pour avis et observations.

Le SCoT a identifié la commune de Monestiés comme **pôle relais de l'espace périurbain sous polarité carmausine dominante** à 7 km de Carmaux, 16 km de Cordes-sur-Ciel et à 22 km d'Albi. Le bourg de 1376 habitants en 2021 présente un panel de commerces, services et équipements (épicerie, boulangerie, restaurants, médiathèque, salon de coiffure, garage auto, Poste, galerie d'art, équipements sportifs...), un pôle de santé (médecin, pharmacie, infirmiers, kiné...) et un groupe scolaire (80 élèves, effectif stable).

En matière économique, la commune présente 100 établissements (majoritairement dans le secteur du commerce /transports /services), 288 emplois et présente un taux d'activité (69,8%) inférieur à celui de l'intercommunalité.

En outre, Monestiés constitue une polarité touristique avec plusieurs points d'intérêt (village médiéval inscrit, plusieurs monuments classés et inscrits, chapelle Saint-Jacques et son ensemble statuaire, musée d'art....).

Le PADD affiche un taux de croissance démographique annuelle de +0,44 % entre 2008 et 2018, soit 58 habitants supplémentaires. Cependant, l'examen des données INSEE récentes fait apparaître que la commune a perdu 4 habitants entre 2010 et 2021.

Le profil des nouveaux arrivants correspond majoritairement à des couples d'actifs et des couples sans enfants. Malgré tout, la commune reste vieillissante (indice de vieillissement en hausse) mais ce constat doit être nuancé par la présence de 2 EHPAD de 78 et 25 places.

Par ailleurs, on note une hausse importante du nombre de logements vacants (+40% entre 2010 et 2021) mais le taux global reste modéré avec 8 % en 2021.

On note 1,9 constructions neuves en moyenne par an avec une sur-représentation de la maison individuelle, bien que la demande locative soit existante.

Le projet politique exprimé au travers du SCoT vise à préserver les grands équilibres de l'armature territoriale et promouvoir **l'échelle de la proximité** en proposant un maillage d'équipements et de services répondant aux besoins essentiels des habitants.

Les communes relais de l'espace rural et périurbain se voient ainsi dotées de capacités d'accueil supérieures. Pour autant, pour que ces objectifs de fléchage démographique puissent être opérants, ils doivent être accompagnés

d'objectifs qualitatifs sur les tissus urbains et villageois et sur la mise en œuvre de politiques visant à renforcer l'offre d'équipements et de services.

Le projet de PLU qui nous est présenté cible le développement urbain sur 4 secteurs : le bourg (au développement contraint par le site classé et le PPR Inondation) et les tâches urbaines secondaires de Canitrot, la Garrigue et la Vaissière.

3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent fixer des règles sur les secteurs de la Redoulière (OAP d'aménagement), Canitrot et la Coste (OAP de densité).

1 OAP thématique sur les continuités écologiques vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique par des orientations complémentaires et vise à renforcer la place de la trame verte et bleue dans le PLU. Elle s'applique à l'ensemble du territoire.

Pour la commune de Monestiés, le SCoT fixe un objectif de consommation de **14 ha** en 20 ans à compter du mois de Mai 2019, date d'entrée en vigueur du SCoT, soit 7 ha à 10 ans et 0,7 ha par an en moyenne.

Depuis 2019, **0,16 ha** ont été consommés pour la vocation résidentielle sur la commune (données Portail de l'Artificialisation), contre 3,5 prévus par le SCoT.

La carte communale actuellement en vigueur compte 17,85 ha d'espaces libres disponibles.

Le projet de PLU, ouvre **3,87 ha** mobilisables à l'urbanisation dont :

- **1,99 ha** en zone 1 AU à vocation mixte (projet touristique + logement social dont la proportion n'est pas précisée et dont la répartition spatiale dans l'OAP n'est pas prescriptive).
- **1,87 ha** à vocation résidentielle en zone U (2,82 bruts avant application de la modération pour rétention foncière prévue par le SCoT), dont 62 % de logements produits en densification du tissu urbain et 38 % en extension, pour la création de 20 nouveaux logements en construction neuve.

2 logements seront produits en reconquête du parc de logements vacants et aucun changement de destination n'a été identifié.

L'analyse de comptabilité avec le SCoT proposée dans le rapport de présentation ne comptabilise que les surfaces libres à vocation résidentielle (après application des coefficients de modération) de la zone U, soit :

- $1,87 + 0,16 = \mathbf{2,03 \text{ ha}}$ mobilisés (2019-2034) contre 10,5 ha prévues par le SCoT pour la même période de 15 ans.

Or, la zone 1AU comporte une vocation résidentielle pour la création de logement social qui doit être prise en compte dans l'analyse de compatibilité avec le SCoT. Cependant, aucune précision n'est amenée sur la surface de l'OAP destinée au logement ou le nombre de logements produits. Seule une densité minimale de 1000 m²/logement est indiquée.

De plus, le règlement de la zone 1AU, tel que rédigé, autorise de multiples usages du sol. Dans l'OAP, le zonage à vocation touristique et résidentielle est indiqué comme « non prescriptif ». Dans ces conditions, il ne peut être exclu que l'ensemble de la zone soit consommé à titre d'habitat. Le calcul de compatibilité avec le SCoT sera donc le suivant :

- $3,87 + 0,16 = \mathbf{4,03 \text{ ha}}$ mobilisés (2019-2034) contre **10,5 ha** prévus par le SCoT pour la même période de 15 ans.

L'objectif de consommation foncière est donc compatible avec les prescriptions du SCoT.

Le Syndicat Mixte du SCoT salue un projet de PLU sobre qui priorise la densification et un développement urbain au plus proche des enveloppes urbaines existantes

Le projet de PLU vient encadrer le développement de la commune et succéder à une carte communale permissive, qui malgré une dynamique constructive récente faible, peut favoriser le mitage.

Dans les espaces à vocation résidentielle des zones U, le PLU prévoit une taille moyenne de lot de l'ordre de 973 m², inférieure aux objectifs de 1000 m² fixés dans le SCoT.

Aucun espace libre à vocation économique a été défini dans le projet de PLU.

Aucun changement de destination n'a été identifié, mode de production de logement qui peut engendrer du mitage.

Les enjeux écologiques relevés dans le SCoT sur le secteur de Canitrot, avec une limite à l'urbanisation en partie Ouest et 2 respirations paysagères en partie Est et Sud, sont bien respectés dans le projet de PLU.

Les objectifs poursuivis dans le PLU permettent de répondre aux enjeux suivants :

- Maîtriser la consommation foncière
- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Fixer des règles et encadrer les nouvelles constructions
- Assurer des densités urbaines compatibles avec les objectifs de densité fixés par le SCoT

Toutefois, le Syndicat Mixte du SCoT note un manque de clarté dans certains aspects du projet et regrette de ne pas avoir été davantage associé au travail d'élaboration du PLU aux côtés de la commune.

Suite à l'analyse du projet de PLU, le Syndicat Mixte émet les réserves suivantes :

- La lecture du rapport de présentation est rendue difficile par l'emploi de données chiffrées, non harmonisées, non actualisées, et parfois contradictoires, qu'il convient de corriger.
- Le Syndicat mixte du SCoT demande à ce que le règlement de la zone 1AU soit repris pour encadrer les usages du sol en relation avec la nature du projet envisagé.
- L'OAP de la zone 1AU doit préciser, à minima, la ventilation des surfaces destinées à l'accueil de logements locatifs sociaux et à l'accueil d'un projet touristique. Le nombre de logements sociaux produits doit être estimé dans le projet de PLU car ils concourent à l'atteinte des objectifs démographiques fixés.
- Les surfaces dédiées à l'accueil de logements sociaux dans la zone 1AU doivent être prises en compte dans le calcul de compatibilité avec le SCoT.
- Le diagnostic ne reflète pas la réalité des dynamiques démographiques récentes, ce qui ne permet pas de mettre en lumière en quoi les objectifs du PLU constituent un projet urbain affirmé, apte à dynamiser un pôle relais essentiel à l'équilibre de l'armature territoriale.

Le Syndicat Mixte précise les erreurs rédactionnelles à corriger :

- Page 411 du rapport de présentation : « Depuis 2019, 1,1 ha ont été consommés pour la vocation résidentielle... ». Page 412 : « Ainsi, la consommation foncière totale, prévisible pour la période 2019 - 2024 s'élève à 0,3 ha... ». Page 428 : « Sur la commune de Monestiés, ce sont 1,39 ha qui ont été consommés en 4 ans... ».

Une donnée à mettre au clair. Le portail de l'artificialisation fait état de 0,16 ha consommés sur la période 2019-2022. Une analyse des permis de construire, y compris sur les 2 dernières années (2023 et 2024) permettrait de préciser et compléter cette information.

- Page 411 : « soit 2,8 ha en 4 ans (mai 2019 à avril 2024) ». La période mentionnée correspond à 5 ans.
- Page 413 du rapport de présentation : « Le projet de PLU permet la création de 45 nouveaux logements : 43 issus de nouvelles constructions et 2 créés à partir de bâtis existants » et paragraphe suivant « La surface moyenne d'espace allouée aux 20 logements à produire... ». Ces contradictions brouillent la clarté du projet communal.
- Page 427 du rapport de présentation dans l'analyse de compatibilité avec le SCoT : « Ainsi, le projet de PLU permet la création de 20 logements pour 1,87 ha d'espaces libres (rétention foncière déduite), soit une taille moyenne des lots de l'ordre de 937 m², inférieure aux objectifs du PADD et du SCoT ». Les logements sociaux produits dans la zone 1AU doivent être comptabilisés.
- Page 428 : « Le PLU ouvre donc 1,87 ha à vocation résidentielle.... les chiffres présentés ci-dessus soulignent donc la compatibilité du PLU avec les objectifs affichés dans le DOO du SCoT ». Le foncier destiné à accueillir les logements sociaux du secteur 1AU doit être pris en compte dans l'analyse de compatibilité avec le SCoT.
- Page 16 des OAP : « Durée du PLUi » à corriger dans le tableau

DECISION :

Vu l'article L 131-4 et l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article R 153-4 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du conseil syndical du Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais en date du 4 mars 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais devenu exécutoire le 29 mai 2019,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Monestiés en date du 22 janvier 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Monestiés en date du 29 novembre 2024 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu le dossier transmis au Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais par la commune ayant sollicité son avis sur son PLU arrêté en date du 29 janvier 2025,

Après examen du projet d'élaboration du PLU de la commune de Monestiés, le Bureau, à l'unanimité des membres présents, émet un **AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES** à ce projet qui sera soumis en enquête publique.

Le secrétaire de séance
Christian PUECH



Certifié conforme,
Le Président,
Bernard BOUVIER

