

L'an deux mille vingt-cinq, le 17 juillet à 18h, le Comité syndical, dûment convoqué, par courrier du 10 juillet 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 – Madame Françoise EMERIAUD en était la secrétaire de séance.

Objet : Avis PLU de Saint Christophe

Référence : 17/07/2025-02

Titulaires en exercice : 28

Délégués avec pouvoir : 0

Titulaires présents : 14

Suppléants présents : 1

Voix délibératives : 15

Titulaires présents : 14

Jean-Marc BALARAN - Jean-Claude CLERGUE - Jean-Marc ESCOUTES – Sonia MUNOZ – Didier SOMEN – Françoise BARRAU – Guy GALVALDA – Myriam VIGROUX - Claude BLANC – Bernard BOUVIER - Jean-Christian BOHERE - Alex BRIERE – Nathalie MULET – Bernard TRESSOLS.

Suppléants présents avec voix délibératives : 1

Françoise EMERIAUD.

Titulaires et suppléants excusés : 2

Thierry CALMELS - Rosanne TAGLIAFERRI.

La commune de Saint-Christophe a engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme. Le projet a été arrêté en conseil municipal le 30 avril 2025.

Par courriel du 27 mai 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.

Saint-Christophe est une commune rurale de 131 habitants en 2022 affichant une faible densité de 9 habitants au km² (39 hab/km² à l'échelle du SCoT). Elle est limitrophe avec l'Aveyron et éloignée des principaux axes de communication et des principales agglomérations (36 km d'Albi, 23 km de Carmaux, 22km de Cordes-sur-Ciel).

Après une crise démographique entre 1960 et 1990 où la commune a perdu 50% de sa population, Saint-Christophe présente une démographie stable depuis 2010.

La population est âgée : 33 % des habitants ont entre 60-74 ans et 48 % ont 60 ans et plus. Les ménages sont composés de 2,1 personnes en moyenne.

Un taux de chômage élevé (20 % en 2020) et un indice de concentration d'emploi faible témoignent d'un faible dynamisme de l'emploi local. Le faible revenu médian est lié à l'éloignement des emplois les mieux rémunérés. Par ailleurs, la dépendance à la voiture individuelle pèse sur la mobilité et le budget des ménages.

En termes d'activité, 8 exploitations ont leur siège sur la commune et la SAU en globalement en hausse. On note la présence d'une épicerie associative, d'un artisan, de plusieurs gîtes touristiques dont un de groupe et un camping, dont le siège est sur Montirat. Mis à part la mairie les services sont absents. La salle des fêtes est partagée avec la commune voisine de Montirat.

Le parc est constitué de 132 logements sont 56 résidences principales, 74 résidences secondaires (en hausse) et 1 logement vacant (en baisse). La commune présente peu de logement locatif (5%) et peu de construction neuve (1 en 10 ans) mais 3 réhabilitations et changements de destination.

Le territoire communal se distingue par une richesse paysagère, naturelle et patrimoniale remarquable (Natura 2000, ZNIEFF) et un intérêt touristique marqué : aire de détente au bord du Viaur, nombreux sentiers

de randonnée dont le GR de Pays des gorges du Viaur, camping de la Prade (70 emplacements dont 22 locatifs) ...

L'étude de densification a relevé 1,31 ha de surfaces potentiellement densifiables dans les taches urbaines du village et des hameaux (Narthoux, le Brésil, Jouanens et la Maurelié), soit une production potentielle de 16 logements.

Le SCoT a identifié la commune de Saint-Christophe comme **commune de l'espace à dominante rurale**.

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.

Pour les communes de l'espace rurale, le SCoT ambitionne, à minima, de stabiliser la dynamique actuelle. L'objectif du SCoT est de mettre fin à une spirale démographique négative et de s'assurer que les communes rurales puissent dans un lien de proximité spatiale, s'appuyer sur des pôles relais et les pôles d'équilibre.

Pour la commune de Saint-Christophe, le SCoT fixe un cap maximal de consommation de **2 ha** en 20 ans pour l'habitat à compter du mois de Mai 2019, date d'entrée en vigueur du SCoT, soit 1 ha à 10 ans et 0,1 ha par an en moyenne.

Depuis 2019, aucune consommation foncière n'a été constatée sur la commune, contre 0,5 (0,1 x 5 ans) envisagés au maximum dans le cadre de la trajectoire fixée dans le cadre du SCoT.

Le projet de PLU classe **1,60 ha** de surfaces libres en zone constructible, (surface brute hors coefficient de modération prévu par le SCoT), dont **1,35 ha** pour l'habitat et 0,25 ha pour les activités et équipements.

En considérant que la consommation maximale envisagée dans le cadre du scénario SCoT pour la période 2019-2034 (15 ans) s'élève à **1,5 ha** à vocation résidentielle, la trajectoire de consommation foncière établie dans du PLU est compatible.

En affinant le calcul, en comptant 50 % de rétention foncière sur les surfaces en densification tels que prévu par le SCoT (mais sans toutefois appliquer de coefficient de voirie/réseaux/équipements à hauteur de 20 % sur les surfaces en extension en l'absence d'opération d'ensemble majeure le justifiant), la surface à vocation résidentielle au sens strict de la définition établie dans le SCoT s'évalue à **1 ha** pour la construction de **10 logements**, soit **1000 m²** par logement environ, un seuil de densité largement inférieur aux 1560 m² maximum en moyenne préconisés par le SCoT pour les communes rurales.

L'essentiel du développement cible le village et le hameau voisin du Garrigou ainsi que la tâche urbaine secondaire de Narthoux (56 %), une disposition s'inscrivant en adéquation avec la prescription 10 du DOO du SCoT visant à préserver les équilibres entre le bourg et les hameaux.

47% des surfaces libres classées constructibles à vocation résidentielle sont situées en densification des tissus villageois.

30 changements de destination sont identifiés en zone agricole et naturelle. Cependant le diagnostic du PLU établit un scénario de 7 habitations transformées en 10 ans, dont la moitié à destination d'hébergement touristique, et d'un potentiel réel de 3 à 4 résidences principales créées en 10 ans.

6 emplacements réservés sont destinés à l'aménagement de liaison piétonne, d'aires de retournement et d'espaces verts.

2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent fixer des règles : 1 sur le camping de la Prade et 1 sur le hameau du Garrigou

1 OAP Trame Verte et Bleue est également mise en place dans les continuités écologiques identifiées sur les documents graphiques : amplifier la qualité écologique des haies, préserver et renforcer la qualité de la ripisylve, privilégier les clôtures naturelles et perméables)

Le livret des OAP présente également des **préconisations** diverses en matière de coupes de voirie, de noues paysagères, de liaisons douces, de palette végétale, de constructions durables (principes du bioclimatisme...), de bâtiments et zones d'activités (y compris bâti agricole), d'intégration des pompes à chaleur, d'éclairage...

Le Syndicat Mixte salue un projet de PLU qui permet à une commune sans document d'urbanisme de porter un projet de développement et d'assurer les conditions d'une planification durable du territoire. Le projet contribue ainsi à protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers, fixer des règles, encadrer les nouvelles constructions et assurer des densités compatibles avec les objectifs de densité fixés par le SCoT.

Le Syndicat Mixte soulève les remarques suivantes :

- Le pdf du rapport de présentation s'ouvre sous l'intitulé « commune de *Journet* »
- Page 1 et page 43 du rapport de présentation : « V. Dispositions du Plan Local d'Urbanisme *Intercommunal* »
- Page 6 du PADD : 20 habitants pour en gagner 10, manque la mention du point mort pour expliquer ce chiffre à ce stade de la lecture
- Page 41 du rapport de présentation : des scénaris à 0,5 ou 1 permis envisagé. Préciser « *par an* » pour plus de clarté en première lecture.

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 Saint-Christophe en date du 24 février 2023 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Saint-Christophe en date du 30 avril 2025 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 27 mai 2025,

Après examen du projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Christophe, **le Comité syndical décide à l'unanimité des membres présents ou représentés, d'émettre un AVIS FAVORABLE** à ce projet qui sera soumis en enquête publique.

Ainsi délibéré, les jours, mois et an que dessus. Au registre figure la liste et la signature des membres présents.

La secrétaire de séance
Françoise EMERIAUD



Certifié conforme,
Le Président,
Bernard BOUVIER



