

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.

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.

Ordre du jour :

1. *Approbation du procès-verbal de séance du 07 avril 2025*
2. *Avis sur le PLU de Cagnac-les-Mines*
3. *Avis sur le PLU de Saint-Christophe*
4. *Questions diverses*

1. Approbation du procès-verbal de séance du 07 avril 2025

Le comité syndical approuve le procès-verbal de sa séance du 07 avril 2025.

2. Avis sur le PLU de Cagnac-Les-Mines

La commune de Cagnac-les-Mines a engagé une procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme. Le projet a été arrêté en conseil municipal le 31 mars 2025.

Par courriel du 12 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.

Cagnac-les-Mines est un pôle relais périurbain bien desservi à proximité directe d'Albi et à 10 km de Carmaux. Le bourg de 2594 habitants en 2021 présente une forte densité avec 105 habitants au km² (39 hab/km² à l'échelle du SCoT).

Suite à une crise démographique entre 1960 et 2000 (baisse de 40% de la population), la commune connaît un regain de croissance (+13% entre 2010 et 2021) avec un solde naturel positif et un solde migratoire en hausse.

Le bourg affiche une diversité et une densité d'équipements (commerces, services et équipements publics, culturels et sportifs), une offre de soin riche et diversifiée et la présence de 2 foyers spécialisés.

Le profil des arrivants correspond à des jeunes couples avec un enfant à charge, actifs et principalement locataires d'une maison individuelle. La population reste âgée mais a tendance à rajeunir. Les ménages sont composés de 2,1 personnes en moyenne.

Le parc de logements est composé de 1 296 logements avec 71% de propriétaires et 26% de locataires. Le taux de logement vacants de 9% a été actualisé dans le PLU à 7%. On compte 215 logements sociaux (6,5% vacants en 2020). La commune présente un rythme de 10 constructions neuves/an en moyenne entre 2011 et 2021

311 établissements sont présents sur le territoire communal en 2021 (services à 64%, industrie/agriculture à 18%). Depuis 2009, 15 établissements sont créés par an en moyenne.

La commune présente 72% d'actifs, un taux de chômage à 10% mais un faible indicateur de concentration d'emploi (41,8). 18 exploitations agricoles sont présentes sur la commune avec un avenir incertain.

Cagnac-les-Mines présente une richesse patrimoniale et touristique (cités minières, musée-mine, Notre Dame de la Drèche, Cap'Découverte, voie verte, lac des Homps...) mais peu d'offre en hébergement touristique.

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 le bourg de Cagnac-les-Mines et la Cité des Homps et vise à densifier la tâche urbaine des principaux hameaux.

12 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent fixer des règles : 8 sur le bourg et ses extensions, 3 sur des hameaux.

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 Cagnac-les-Mines, le SCoT fixe un cap maximal de consommation de **29 ha** en 20 ans à compter du mois de Mai 2019, date d'entrée en vigueur du SCoT, soit 14,5 ha à 10 ans et 1,45 ha par an en moyenne. Une majoration de l'enveloppe foncière à hauteur de 5% est prévue par le SCoT pour les communes périurbaines sous pression albigeoise.

Depuis 2019, **0,95 ha** ont été consommés pour la vocation résidentielle sur la commune (**1,55 ha** quand on se réfère aux chiffres du Portail de l'Artificialisation), contre 7,25 prévus par le SCoT.

Le projet de PLU, ouvre **11,45 ha** mobilisables à l'urbanisation à vocation résidentielle (18,87 bruts avant application des modérations prévues par le SCoT), pour la création de 133 nouveaux logements, dont 124 en construction neuve et 9 en changement de destination. La commune vise l'accueil de 312 habitants supplémentaires.

Bilan : $11,45 + 1,55 = 13 \text{ ha mobilisés}$ (2019-2033) contre $14,5 + 5,8 = 20,3$ prévues par le SCoT = **21,3** en comptant la majoration foncière des communes périurbaines sous pression albigeoise.

Le projet de PLU affiche un objectif de consommation foncière 39% inférieur à l'enveloppe maximale de consommation déterminée par le SCoT.

38 % des surfaces libres ouvertes à l'urbanisation étaient déjà classées en constructible dans le PLU avant révision.

Les espaces libres en densification représentent 61 % des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le projet de PLU.

Le projet de PLU prévoit une taille moyenne de lot de l'ordre de 924 m², légèrement inférieure aux objectifs de 1000 m² fixés dans le SCoT.

53 % des surfaces libres à vocation résidentielle pourraient s'urbaniser au coup par coup tandis que 47 % doivent être urbanisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble en cohérence avec le règlement et les OAP.

Le PLU en vigueur présente 50,6 ha d'espaces ouverts à l'urbanisation encore libres de toute construction, dont 13,8 ha d'espaces libres à vocation résidentielle et 36,1 ha à vocation mixte (logement/sport/culture/équipements de la ZAD de la Découverte). Avec une enveloppe foncière totale de 12,5 ha (résidentiel + économie + équipements), le projet de PLU réduit de **75 %** l'enveloppe foncière libre totale.

L'enveloppe de 0,16 ha dédiée au développement de foncier à vocation économique est compatible avec les prescriptions du SCoT.

Les objectif 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

Le projet de PLU présenté au Syndicat Mixte du SCoT ambitionne un développement **maîtrisé** d'un pôle relais très attractif : Cagnac-les-Mines est la **2^{ème}** commune après Carmaux en gain de population sur le territoire SCoT entre 2015 et 2021 et la **4^{ème}** en termes de consommation foncière sur la période 2013-2023 (source portail de l'artificialisation).

Si le projet de PLU vient impacter le corridor linéaire du Tarn et la respiration paysagère définie dans la Trame Verte et Bleue du SCoT pour l'implantation d'équipements d'intérêt public (pôle de santé, gendarmerie et pharmacie), le Syndicat Mixte constate que l'OAP de la zone intègre des dispositions pour minimiser l'impact des implantations.

Par ailleurs, le zonage en Np (zone naturelle protégée) de la Sigaillarié répond aux objectifs du SCoT en matière de protection de la respiration paysagère en interdisant toute construction dans le règlement écrit. Sur ce même secteur, le développement de projets de parcs photovoltaïques qui peuvent perturber les circulations faunistiques est cadré par le zonage Npv.

En outre, la densification urbaine du secteur du Pignié prend en compte la respiration paysagère définie dans la Trame Verte et Bleue du SCoT en stoppant le développement linéaire autour de la D90 et préservant une bande agricole entre les 2 tâches bâties.

Le Syndicat Mixte salue l'association forte des partenaires lors des travaux de révision du PLU par la commune de Cagnac-les-Mines, et notamment lors de la réflexion autour de la zone d'implantation de la gendarmerie et du pôle de santé.

Le Syndicat Mixte soulève la remarque suivante :

- *Page 529 du rapport de présentation : « Depuis 2019, 0,95 ha ont été consommés pour la vocation résidentielle (source : Portail de l'Artificialisation) ... »*

L'analyse des données du portail de l'artificialisation fait apparaître une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à vocation résidentielle de 1,55 ha sur la période 2019-2023. La justification apportée page 224 du rapport de présentation (B.3.1.1 Consommation de l'espace) n'explique pas suffisamment les ajustements qui sont apportés aux données du portail de l'artificialisation « *complétées par la base de données SITADEL* ».

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 Cagnac-les-Mines en date du 29 mars 2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Cagnac-les-Mines en date du 31 mars 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 12 mai 2025,

Après examen du projet de révision du PLU de la commune de Cagnac-les-Mines, **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.

3. Avis sur le PLU de Saint-Christophe

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 dont 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 le 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.

4. Questions diverses

Il n'y en a pas

La séance est levée à 20h00