



DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

SEANCE DU 16 JUILLET 2024

Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 juillet à 18h, le Comité syndical, dûment convoqué, par courrier du 09 juillet 2024, s'est réuni en session ordinaire, au 53 bis avenue Bouloc-Torcatis à Carmaux, sous la Présidence de séance de Monsieur Bernard BOUVIER président, Monsieur Denis MARTY en était le secrétaire de séance.

Objet : Avis PLUi du Cordais et du Causse

Référence : 16/07/2024-01

Titulaires en exercice : 28

Délégués avec pouvoir : 1

Titulaires présents : 13

Suppléants présents : 2

Voix délibératives : 16

Titulaires présents : 13

Jean-Marc BALARAN — Jean-Louis BOUSQUET – Thierry CALMELS – Jean-Claude CLERGUE - Denis MARTY – Françoise BARRAU - Guy GALVALDA – Myriam VIGROUX - Claude BLANC – Bernard BOUVIER (pouvoir de Jean-Marc Escoutes) – Jean-Christian BOHERE - Alex BRIERE – Bernard TRESSOLS.

Suppléants présents avec voix délibératives : 2

Françoise EMERIAUD – François BOUYSSIE.

Titulaires et suppléants excusés : 5

Jean-Marc ESCOUTES (pouvoir à Bernard Bouvier) - Sonia MUNOZ – Jean-Marc SENGES – Didier SOMEN – Christine DEYMIE.

La communauté de communes du Cordais et du Causse a engagé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Le projet a été arrêté en conseil communautaire le 13 mai 2024.

Par courrier du 21 mai 2024, la communauté de communes 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.

Contexte territorial

Le projet de PLUi se décline sur 22 des 25 communes actuelles du territoire intercommunal. Deux de ces communes, Loubers et Noailles, ne sont pas couvertes par le SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais.

La communauté de communes du Cordais et du Causse représente 5 236 habitants en 2020. Les principaux pôles d'emplois sont Cordes-sur-Ciel/Les Cabannes (respectivement 644 et 104 emplois), Penne (avec 108 emplois, la commune se positionne comme un pôle économique secondaire), Saint-Martin-Laguépie (94) et Vaour (87). Les PME sont prédominantes dans le tissu économique et un regain de création d'entreprises est à l'œuvre depuis 2017. L'administration publique regroupe 48% des emplois, devant les commerces et services (37%).

Le territoire est multipolarisé avec une dépendance aux pôles urbains extérieurs. Les flux principaux se dirigent vers Montauban, Albi et Gaillac et les flux secondaires vers Carmaux et Saint-Antonin-Noble-Val.

Le territoire présente d'une offre de proximité satisfaisante et les services de gamme intermédiaire et supérieure sont présents sur le pôle d'équilibre. En matière de mobilité, le maillage de transports collectifs (desserte ferroviaire à Vindrac-Alayrac, une ligne de bus quotidienne vers Albi, un service de Transport à la Demande et un dispositif de covoiturage spontané) reste insuffisant et inégal.

La communauté de communes connaît un déclin démographique régulier malgré un regain en 2006. L'évolution démographique est très contrastée entre les communes du territoire. La population, vieillissante, est principalement concentrée dans les pôles d'équilibre alors qu'une part notable de jeunes s'est installée à Penne, Vaour et Les Cabannes. La population est majoritairement inactive et peu qualifiée avec une fuite des jeunes vers les pôles urbains et un taux de chômage élevé (le revenu médian est de 17 284 € contre 19 593 € pour le Tarn).

Le territoire de la 4C présente une grande diversité paysagère et patrimoniale (nombreux bâtiments et sites inscrits ou classés). A proximité des pôles urbains structurants, le territoire propose un cadre de vie de qualité qui attire des actifs indépendants grâce à l'arrivée de la fibre. Le parc de logements est majoritairement composé de bâtisses de caractère en pierre et le taux de logements vacants, bien qu'élevé et concentré sur certaines communes (Cordes-sur-Ciel, Saint-Martin-Laguépie et Les Cabannes), connaît une régression. Le parc locatif, occupé à 90%, est saturé alors que le nombre de résidence secondaires est

conséquent dans certaines communes (45 % à Penne). Les grands logements, majoritaires, sont en non adéquation avec l'évolution de la taille des ménages.

La rénovation du parc de logements, le réinvestissement des logements vacants et le développement du parc locatif apparaissent comme des enjeux forts du projet de PLUi. Le territoire souhaite proposer des logements plus petits et proches des commerces et services.

Le projet de PLUi ambitionne également de préserver le patrimoine et le paysage intercommunal sans mettre le territoire sous cloche, tout en rompant avec le modèle passé d'une urbanisation diffuse consommatrice d'espace et impactante pour le paysage. L'objectif est d'assurer la vitalité de Cordes-sur-Ciel, qui présente des problématiques d'accessibilité l'été pour les résidents.

Entre 2013 et 2022, 130 permis de construire ont été délivrés dont 79 pour de la construction neuve à vocation d'habitat (8 par an en moyenne). 25,3 ha ont été consommés à vocation l'habitat (sur les 85,1 ha consommés au global). Les communes qui se sont le plus développées sont les pôles du territoire : Cordes-sur-Ciel, Vaour, Penne. La moitié des communes de la 4C présentent moins d'1 permis délivré sur la même période car sans document d'urbanisme et soumises au RNU. Les densités de construction sont faibles avec 3 215 m² par habitation en moyenne.

En parallèle, 70 permis ont été délivrés pour de la rénovation ou du changement de destination, ce qui démontre l'attractivité du territoire.

L'étude de densification fait état de 15,1 ha de dents creuses au sein de la trame urbaine, dont 3,8 ha qui seraient consommateurs d'espace agricole.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Le PADD est structuré autour de 3 axes :

Axe 1 : Promouvoir l'identité locale du territoire, une identité à valoriser par l'agriculture, le paysage et le patrimoine

Axe 2 : Redynamiser la croissance démographique, équilibre entre le développement urbain de la 4C et la préservation de son cadre de vie locale

Axe 3 : Optimiser les ressources de la 4C, un territoire rural à dynamiser par le biais de l'économie et du tourisme

L'objectif démographique du PADD ambitionne un taux de croissance annuel de + 0,55 %, avec l'accueil de 262 habitants supplémentaires d'ici 2033 pour une consommation de 32,4 ha.

Le bilan surfacique du PLUi

Le bilan surfacique du projet de PLUi fait état des modalités de calcul des besoins en logements et des surfaces à ouvrir à l'urbanisation :

→ Un point mort (méthode CEREMA, nombre de logements à produire pour conserver le même nombre d'habitants en fonction du desserrement des ménages, du renouvellement du parc de logements, de la variation des logements vacants et des logements occasionnels) estimé à **174 logements** sur la base d'une période 2009-2020, soit 16 logements par an.

→ Taux de croissance annuel souhaité : +0,33%

→ Population 2020 = 5 236 habitants + **264 habitants** = 5 500 habitants d'ici 2033

→ Taille des ménages conservée à 2 habitants par ménage

→ Densité moyenne de **7 logements à l'hectare** (1 428 m²/log. en moyenne)

La densité moyenne observée entre 2013 et 2022 est de 3,12 log./ha, soit 3 205 m²/log. et la densité moyenne prescrite par le SCoT est de 1 476 m²/log. en moyenne.

→ Le potentiel de densification identifié s'élève à 15,1 ha (8,7 ha de dents creuse + 6,4 ha de mutations parcellaires potentielles) ramenés à 7,6 ha après application du coefficient de rétention foncière prévu par la prescription 6 du SCoT.

Le Syndicat Mixte du SCoT note que **les mutations parcellaires (comprendre division parcellaire) auraient pu ne pas être prises en compte dans le calcul**. En effet, la prescription 7 du DOO précise que « le SCoT encourage la division parcellaire : les nouveaux logements ainsi générés peuvent s'ajouter aux logements à créer en extension urbaine ou villageoise ».

→ La surface nécessaire à l'accueil de nouvelles populations :

264 nouveaux habitants d'ici 2033 pour 2 personnes par ménage = **132 logements** à créer

31 permis de construire délivrés entre 2020 et 2023 pour de l'habitat (Le Syndicat Mixte du SCoT précise que le SCoT est opposable depuis le 29 mai 2019. Le décompte des permis aurait dû être analysé depuis juin 2019).

132 logements – 31 = 101 logements à produire

Prise en compte du point mort : 16 logements par an pour conserver le nombre d'habitants sur le territoire = 160 logements supplémentaires à produire :

101 + 160 = 261 logements

Prise en compte des logements vacants : le SCoT fixe un objectif de 115 logements à réinvestir sur 20 ans, soit **58 logements** à 10 ans :

261 – 58 = 203 logements à produire

Prise en compte de la densité :

203 logements pour une densité de 7 logements à l'hectare = **29 hectares** nécessaires pour le développement résidentiel d'ici 2033

Prise en compte des dents creuses : 29 – 7,6 = **21,4 ha**

En conclusion, **21,4 ha** sont nécessaires pour accueillir le nombre de logements projeté. Le zonage du PLUi prévoit une enveloppe foncière de **21,1 ha** d'extension répartie de façon suivante : 13 ha en petites extensions en zone urbaine et 8,1 ha en zones à urbaniser ouvertes soumises à OAP.

Le Syndicat Mixte apprécie la méthode de calcul détaillée, claire et lisible présentée dans le projet de PLUi.

Par ailleurs, **267 bâtiments** sont recensés pour du changement de destination et sont écartés de ce calcul. Les destinations autorisées sont à titre de logement, d'artisanat et commerce de détail, la restauration et l'hébergement hôtelier et touristique.

Le Syndicat Mixte du SCoT précise que le réinvestissement du parc de logements entendu par le SCoT (115 logements à réinvestir sur 20 ans pour la 4C) comprend la mobilisation du parc de logements vacants **ET/OU** les changements de destination.

Or dans le PLUi, « les changements de destination ne sont volontairement pas comptabilisés dans cette projection car l'identification de ces bâtiments a prioritairement pour but de laisser une possibilité de réhabiliter le patrimoine local. Ils ne représentent pas un nombre de logements à créer mais plutôt une opportunité pour les habitants de faire des extensions, des annexes, des gîtes, des locaux professionnels et parfois des habitations. Pour cette raison, la 4C souhaite différencier les changements de destination de son projet urbain afin de garantir la fiabilité de sa projection ».

L'objectif ambitieux, de 58 logements vacants à réinvestir à 10 ans, présenté dans le projet de PLUi aurait ainsi pu être modulé avec la prise en compte des changements de destination identifiés.

Le Syndicat Mixte note que les nombreux potentiels de changements de destination qui, malgré leur intérêt de mobiliser et sauvegarder le parc bâti existant, peuvent toutefois occasionner une forme de mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, et générer des déplacements.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLUi présente 14 OAP à vocation logement sur 12 communes, phasées sur le court, moyen et long terme, pour une surface totale de 13,37 ha et une densité moyenne de 9 logements à l'hectare (1 100 m²/logement).

Les 14 OAP sont présentées aux membres du Comité Syndical.

Le projet de PLUi présente 4 OAP à vocation économique sur 5 communes (Cordes-sur-Ciel, Les Cabannes/Vindrac-Alayrac, Penne, Salles-sur-Cérou) pour une surface totale de 2,28.

Les 4 OAP sont présentées aux membres du Comité Syndical.

Le projet de PLUi présente 3 OAP à vocation équipement sur 3 communes (Cordes-sur-Ciel, Mouzieys-Panens et Saint-Marcel-Campes) pour une surface totale de 0,92 ha.

Les 3 OAP sont présentées aux membres du Comité Syndical.

Le projet de PLUi présente 4 OAP à vocation loisirs/tourisme sur 3 communes (Milhars, Roussayrolles et Vaour).

Les 3 OAP sont présentées aux membres du Comité Syndical.

Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » (rendue obligatoire par la loi Climat et Résilience) présente notamment des orientations sur les clôtures (haies végétales, clôtures à trouée...) et des orientations sur le sol en milieu urbain (espace de pleine terre, revêtements perméables, infiltrations vertes, orientations sur les parkings ...).

Une OAP thématique « Loisirs et Patrimoine » traduit une volonté de conforter et diversifier l'offre existante à travers des projets de loisirs.

Autres dispositions du PLUi

6 STECAL sont identifiés pour des projets de type loisirs/hébergement, économie/artisanat, bâtiments de stockage...

Un **linéaire de préservation commerciale** est identifié sur Cordes-sur-Ciel. Le règlement écrit empêche les rez-de-chaussée des constructions identifiées de changer de destination.

Le règlement graphique identifie des **sentiers de randonnée** à préserver ou à créer (170 km de liaisons douces à préserver + sentiers pédestres à créer).

Sur certaines parcelles identifiées dans le règlement graphique, un **seuil minimal de densité** s'applique, soit une densité moyenne de 10 logements par hectare pour les communes de Cordes-sur-Ciel et Les Cabannes, 9 logements par hectare pour les communes de Penne et Vaour, 8 logements par hectare pour les autres communes du territoire intercommunal.

Le Syndicat Mixte du SCoT note qu'en l'absence d'OAP, cette disposition permet d'assurer l'atteinte des objectifs démographiques poursuivis par le PLUi.

Toutefois, le Syndicat Mixte de SCoT regrette que certains secteurs de taille notable (illustration est faite lors de la présentation) échappent à toute prescription de densité minimale.

Analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec les dispositions du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais

Le SCoT a identifié les communes de Cordes-sur-Ciel et Les Cabannes commune de comme **pôle d'équilibre** en milieu rural à conforter par une politique d'accueil et d'installation d'équipements et de services de niveau intermédiaire. Les communes de Vaour et Penne complètent ce maillage territorial et sont identifiées comme **pôles relais** à affirmer comme des lieux privilégiés d'accueil et d'installation d'équipements et de services de proximité.

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 pôles d'équilibre et 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.

Pour la 4C, le SCoT fixe un objectif de consommation de **73 ha** pour la période 2018-2038 (hors Loubers et Noailles et en comptant la commune de Salles-sur-Cérou anciennement rattachée à la communauté de commune Carmausin-Ségala) à compter du mois de Mai 2019, date d'entrée en vigueur du SCoT, soit **36,5 ha à 10 ans** et 3,65 ha par an en moyenne.

Au sens des prescriptions du SCoT, le projet de PLUi, ouvre **29 ha (21,1 ha d'extension urbaine et 7,6 ha en densification)** mobilisables à l'urbanisation à vocation résidentielle (avec application des modérations prévues par le SCoT), pour la création de 261 nouveaux logements, dont 203 en construction neuve et 58 logements vacants à réinvestir.

Sur la période 2019-2022, le diagnostic fait apparaître une consommation de **11,38 ha** pour la vocation résidentielle (14,6 prévus par le SCoT).

En ajoutant la consommation foncière générée depuis l'entrée en vigueur du SCoT (2019-2022) : $11,38 + 29 = 40,38$ **ha mobilisés** (2019-2033) au regard des $14,6 + 36,5 = 51,1$ **ha** prévus par le SCoT sur une période de 14 ans.

Enfin, est présenté aux membres du comité syndical du SCoT le calcul affiné au sens strict des modalités de calcul fixées par le SCoT :

Le projet de PLUi, ouvre **25,47 ha (21,1 ha d'extension urbaine + 4,37 ha en densification hors division parcellaire)** (avec application de la modération de 50% prévue par le SCoT). (La division parcellaire représente 3,18 ha avec application de la modération de 50% prévue par le SCoT).

En ajoutant la consommation foncière générée depuis l'entrée en vigueur du SCoT (2019-2022) : $11,38 + 25,47 = 36,85$ **ha mobilisés** (2019-2033) au regard des $14,6 + 36,5 = 51,1$ **ha** prévues par le SCoT sur une période de 14 ans.

Les objectifs fixés poursuivis par la communauté de communes du Cordais et du Causse dans le cadre de son projet de PLUi sont compatibles avec les dispositions du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais en matière de consommation foncière.

Vis-à-vis des documents d'urbanisme en vigueur sur la 4C (4 PLU et 12 cartes communales), le projet de PLUi retire **91,3 ha** des zones urbaines actuelles et préserve leur vocation agricole ou naturelle.

Par ailleurs, le PLUi prévoit un effort de densification avec 3,11 logements à l'hectare contre 7 sur les 10 ans passés.

La Trame Verte et Bleue définie dans le SCoT fait état de 2 respirations paysagères à respecter entre Bournazel et Cordes-sur-Ciel et entre Les Cabannes et Vindrac-Alayrac.

Le zonage du projet de PLUi est examiné par les membres du comité syndical du SCoT sur ces 2 secteurs. Aucune extension urbaine ne contrevient aux dispositions de respiration paysagère fixées par le SCoT.

De façon globale, les objectifs poursuivis dans le PLUi permettent de répondre aux enjeux suivants :

- Protéger les espaces agricoles, naturels et forestiers
- Fixer des règles et encadrer les nouvelles constructions sur des communes aujourd'hui principalement couvertes par une carte communale ou au RNU
- Assurer des densités urbaines compatibles avec les objectifs de densité fixés par le SCoT

Le projet de PLUi s'appuie sur l'armature territoriale identifiée dans le SCoT et la conforte.

Il représente une transition forte entre des documents d'urbanisme hétérogènes et permissifs, et un projet urbain plus sobre visant à conforter les centralités du territoire et à stopper l'étalement urbain avec un recentrage de l'urbanisation sur les enveloppes villageoises.

Le PLUi est ambitieux en matière de réinvestissement du parc de logements vacants.

De façon générale, la qualité des pièces constituant le dossier de PLUi est saluée.

Le Syndicat Mixte émet les observations suivantes :

- La compatibilité avec le SCoT aurait gagné à être plus développée dans le rapport de présentation pièce 1C « Justifications et Evaluation Environnementale » qui se réduit à une approche chiffrée de la consommation foncière projetée.
- Si les densités fixées dans les OAP et l'identification d'un seuil minimal de densité sur certains secteurs vont permettre d'assurer une densité minimale et ainsi d'atteindre les objectifs d'accueil démographique fixés dans le cadre du PLUi, de nombreuses zones ouvertes à l'urbanisation, en densification ou en extension, restent vierges de tout objectif de densité. Cela représente un risque d'accueillir moins d'habitants à consommation foncière constante.
- Comme le laisse apparaître le rapport de présentation pièce 1C « Justifications et Evaluation Environnementale » en page 91, le projet de PLUi ne s'inscrit pas dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience (15 % de réduction foncière pour la période 2023-2033 alors que la loi Climat et Résilience vise les 50 % de réduction de la consommation foncière sur la période 2021-2031).

Une fois que la territorialisation des objectifs sera opérée à l'échelle du SRADDET (délai fixé à novembre 2024), puis en cascade à l'échelle du SCoT (délai février 2027), les objectifs de consommation foncière visés à l'échelle intercommunale devront être revus (délai février 2028).

Le Syndicat Mixte note quelques erreurs matérielles à corriger :

- Problème de lisibilité des planches du règlement graphique pour la commune de Saint-Marcel-Campes
- Des informations contradictoires entre le nombre d'OAP figurant dans le rapport de présentation pièce 1C « Justifications et Evaluation Environnementale » et le nombre d'OAP observées dans la pièce n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » :

« Rapport de présentation – Justifications et Evaluation Environnementale » : Page 73 : les OAP à vocation d'habitat sont au nombre de 15. Page 87 : les OAP à vocation d'habitat sont au nombre de 14

La pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente 14 OAP logement

« Rapport de présentation – Justifications et Evaluation Environnementale » : Page 74 : les OAP à vocation économique sont au nombre de 5 réparties sur 6 communes (Cordes-Sur-Ciel, Les Cabannes, Vindrac-Alayrac, Penne, Salles et Vaour.) Page 89 : les OAP à vocation économique sont au nombre de 4 réparties sur 5 communes (Cordes-Sur-Ciel, Les Cabannes, Vindrac-Alayrac, Penne et Salles-sur-Cérou).

La pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente une OAP Mixte sur Vaour (à vocation d'installation d'activités artisanales).

Décision :

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 communautaire du Cordais et du Causse en date du 10 octobre 2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu la délibération du Conseil communautaire du Cordais et du Causse en date du 21 juin 2022 élargissant le périmètre du PLUi aux communes de Loubers, Noailles et Salles-sur-Cérou,

Vu la délibération du Conseil communautaire du Cordais et du Causse en date du 13 mai 2024 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal,

Vu le dossier transmis au Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais par la communauté de communes ayant sollicité son avis sur son PLUi arrêté en date du 21 mai 2024,

Après examen du projet d'élaboration du PLUi de la communauté de communes du Cordais et du Causse, le comité syndical, à l'unanimité des membres présents, émet un **avis favorable** à ce projet qui sera soumis à enquête publique.

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

Le secrétaire de séance
Denis MARTY



Certifié conforme,
Le Président,
Bernard BOUVIER

