

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT CHRISTOPHE



EURL URBA2D

Au capital social de 8000€ RCS Albi 515 193 811 n°TVA FR 32515493811

1 rue de Bezelles ZA de Roumagnac – 81 600 Gaillac

Contact : 05.63.41.18.43 – sebastien.charruyer@urba2d.com

Déroulement de la présentation

1 Le Plan Local d'Urbanisme pourquoi?

2 Le contexte réglementaire

3 La méthodologie et le planning

4 L'articulation du P.L.U. avec les autres documents

5 Le contenu du diagnostic et l'état initial de l'environnement

6 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Le Plan Local d'Urbanisme pourquoi?

Le P.L.U. un outil **opérationnel** et **prospectif** qui permet à la Commune de d'organiser son **développement** à moyen terme (10 ans environ).

L'objectif du P.L.U. est de **mettre en forme un projet d'urbanisme global** à l'échelle de la commune afin de :

Gérer l'urbanisation



Définir la vocation des zones



Maîtriser les investissements



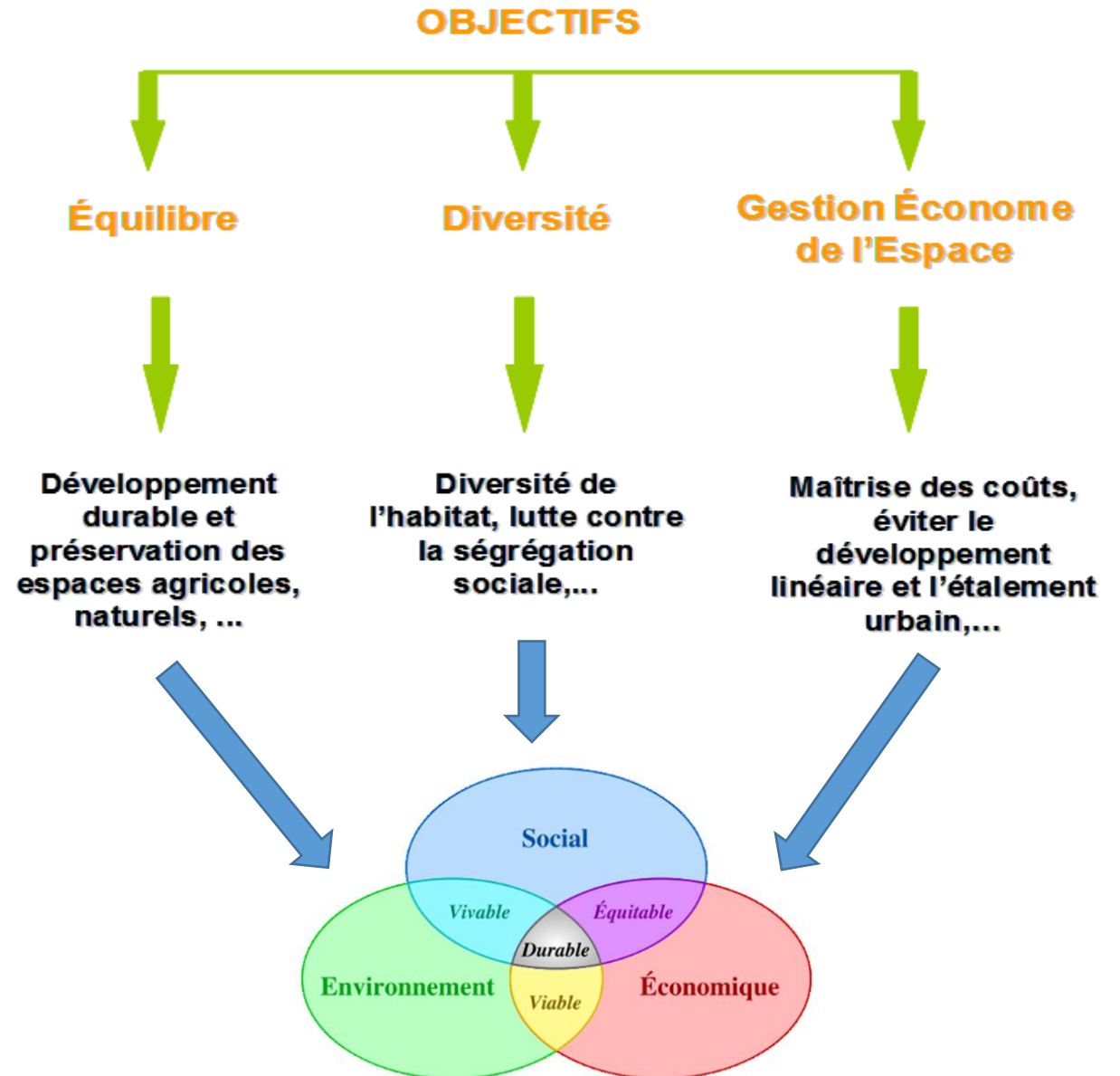
Faciliter l'application des droits des sols



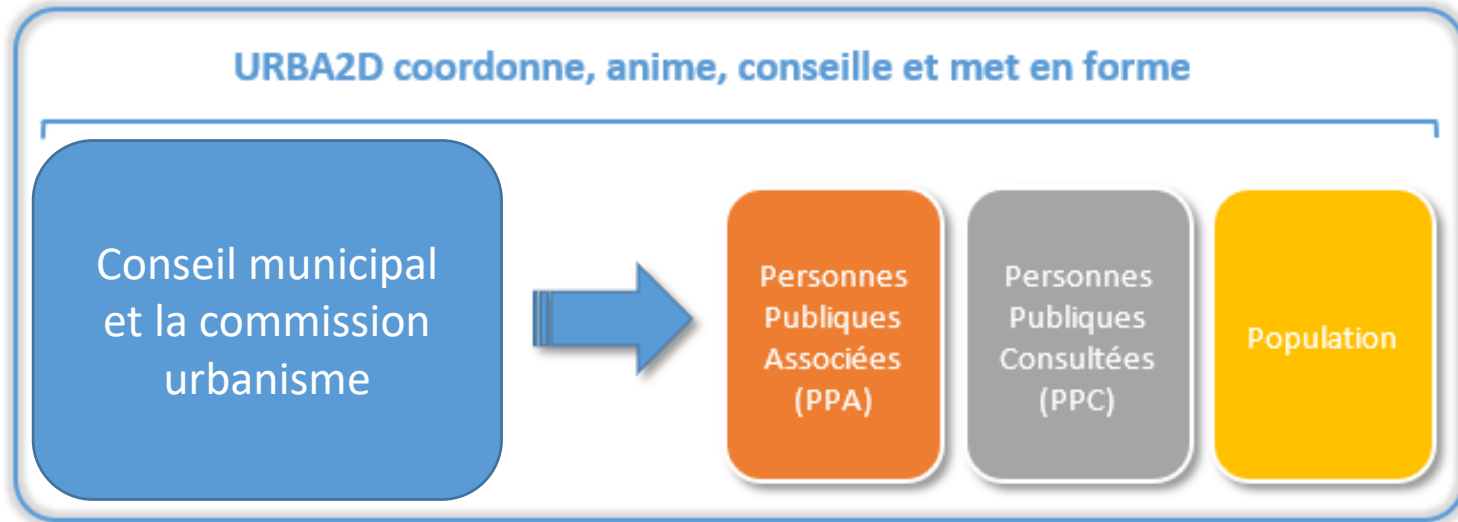
2. Le contexte réglementaire

Respect des lois :

- **SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain (2001),
- **UH** : Urbanisme et Habitat (2003),
- **ENL** : Engagement National pour le Logement (2009),
- **Grenelle de l'environnement 1 et 2** (2010 et 2012),
- **ALUR** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (2014),
- **LAAAF**: Loi pour l'Avenir de l'Agriculture de l'Alimentation et de la Forêt (2014),
- **Loi Macron** : Loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (2015)
- **Loi Climat Résilience** : sobriété foncière (2021)



3. La méthodologie et le planning



Le principe de l'élaboration associée

Projet de territoire ↔ Elaboration du P.L.U

DDT 81
Assistance juridique et réglementaire

La commune
Décide au regard des lois et règlements qui s'appliquent sur le territoire

Les personnes publiques
Donnent un avis (services de l'état, chambres consulaires...)

La population
Émet des observations ou fait valoir ses intérêts personnels ou collectifs.

Le planning

Le délai total est de 21 mois avec les délais de procédure :

- en phase 4 : la consultation des personnes publiques associées
- en phase 5 : l'enquête publique.

DURÉE		
	ETUDE	PROCEDURE
Phase 1 Diagnostic	3 mois	
Phase 2 PADD	3 mois	
Phase 3 Projet de PLU	6 mois	
Phase 4 Arrêt du PLU	1 mois	3 mois
Phase 5 Enquête publique	1 mois	3 mois
Phase 6 Approbation	1 mois	
TOTAL	15 mois	6 mois

4. L'articulation du P.L.U. avec les autres documents

- Le PLU doit **être compatible** avec :
 - le **Schéma de COhérence Territorial (SCOT)** du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais a été approuvé le 4 mars 2019
 - le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** du bassin Adour-Garonne
 - Les **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** « Viaur »
- Le PLU doit **prendre en compte** :
 - le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** d'Occitanie
 - le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** du département du Tarn et de la communauté de communes
 - les **Servitudes d'Utilité Publique** et en particulier les Plans de Prévention des Risques (PPR)
- La commune de Saint Christophe est également soumise à la Loi Montagne

6. Le contenu du diagnostic et l'état initial de l'environnement

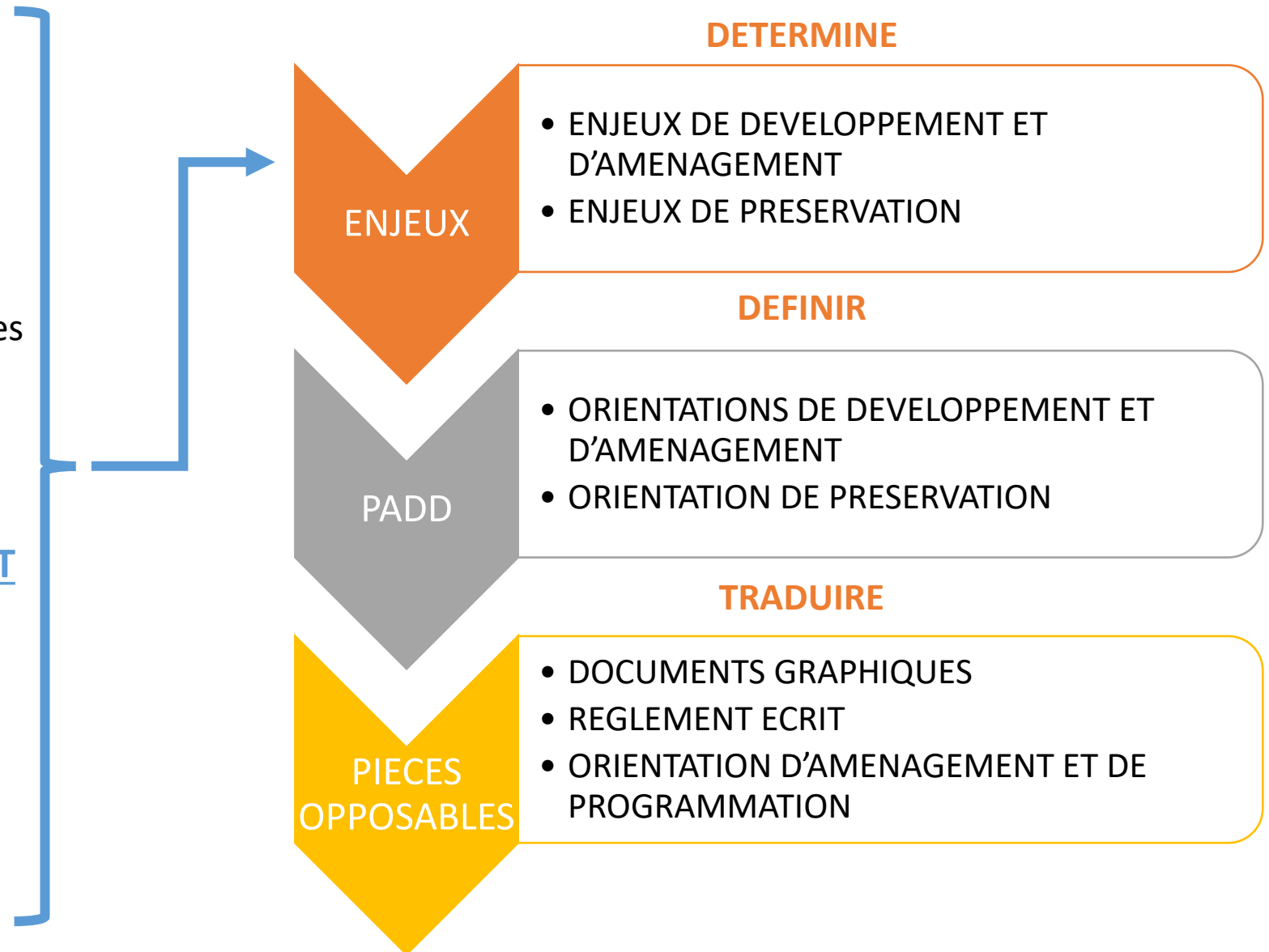
-LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

- La situation générale
- Le contexte démographique
- Le contexte socio-économique
- L'activité économique
- Le parc de logement
- Les équipements publics et les services
- Les réseaux
- Les espaces urbains
- Le bilan de l'urbanisation

-ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- Le milieu physique
- Le milieu naturel
- Le paysage et le patrimoine
- Les ressources naturelles
- Les risques et nuisances

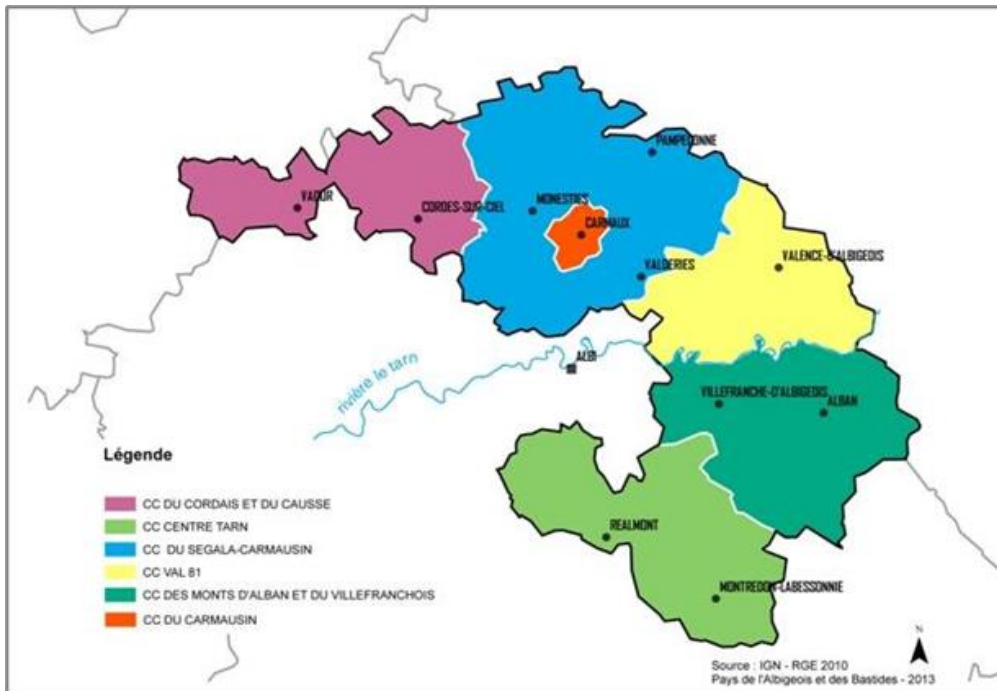
-LE DIAGNOSTIC AGRICOLE



5. Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le contexte territorial

Pôle Territorial de l'Albigeois et des Bastides



Communauté de communes du Carmausin Ségala



Les principales prescriptions du SCOT

PRESCRIPTION 2 :

Le SCoT demande une localisation préférentielle des équipements de proximité* :

- au sein de la tâche urbaine, et si possible dans la centralité de la commune,
- en prévoyant des stationnements vélo et un accès piéton depuis le centre-bourg.

*Le SCoT entend par « équipement de proximité » tout équipement ayant pour vocation de desservir principalement la population d'une commune.

PRESCRIPTION 9

Les extensions de l'urbanisation pour l'habitat devront être réalisées sur les principes de modération foncière suivants :

- 1 560 m² de terrains à bâtir en moyenne dans les communes rurales,

Les extensions dans leur ensemble ne devront pas dépasser l'enveloppe foncière indiquée pour chaque commune :

2 ha sur la période 2018 à 2038 pour Saint Christophe

PRESCRIPTION 10

Afin de préserver les équilibres bourgs/hameaux, la part des logements existant au sein de la (les) tâche(s) urbaine(s) principale(s) d'une commune doit au minimum se maintenir.

PRESCRIPTION 11

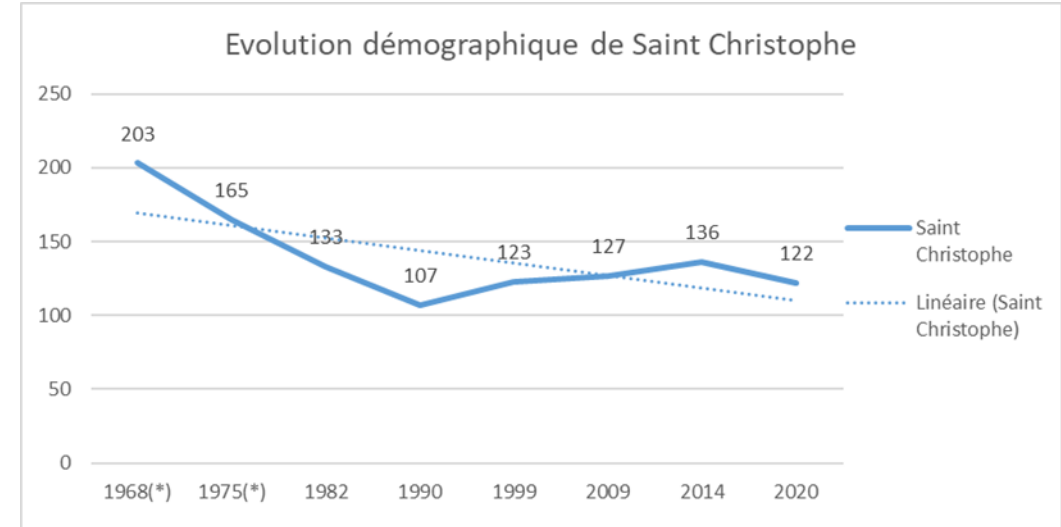
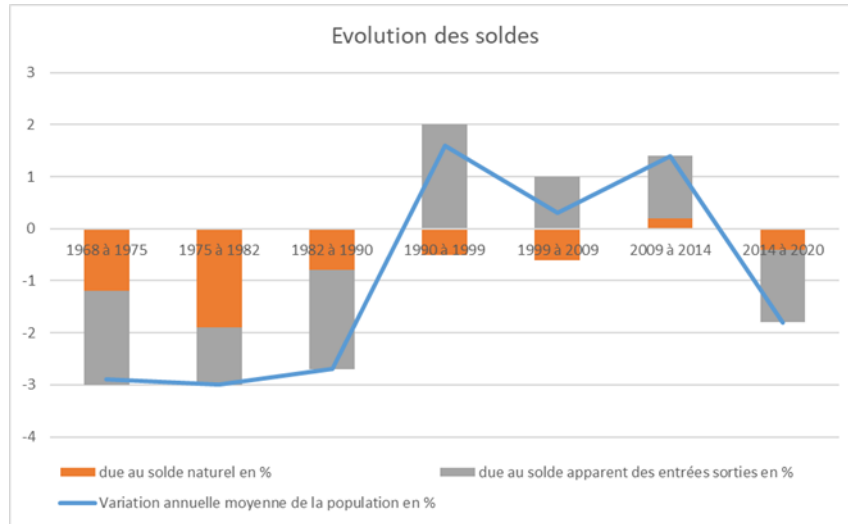
Les extensions de la tache urbaine devront se faire, sauf exceptions justifiées par d'autres dispositions du SCoT, en continuité de(s) tache(s) urbaine(s) principale(s), et secondairement, autour des écarts et hameaux existants, dans le respect de la Loi montagne

PRESCRIPTION 23

Le changement de destination des bâtiments n'ayant plus de vocation agricole, s'il a pour objet une transformation vers l'habitat :

- S'il se trouve dans un périmètre de réciprocité agricole, ne devra pas entraîner le détachement du bâtiment d'une exploitation de manière à ne pas générer de conflit d'usage,
- Devra prendre en compte les éventuels conflits d'usages avec les activités agricoles,
- Devra être particulièrement justifié, notamment au vu de son accès, de sa desserte en réseaux et de l'opportunité d'implanter des nouveaux habitants sur le secteur (en lien avec la partie sur l'habitat et les morphologies urbaines).

Stabilisation de la population



- Depuis les années 2000 : population stable
- Population communale en 2020 de **122 habitants**
- **Recensement de 2023 : 138 habitants**



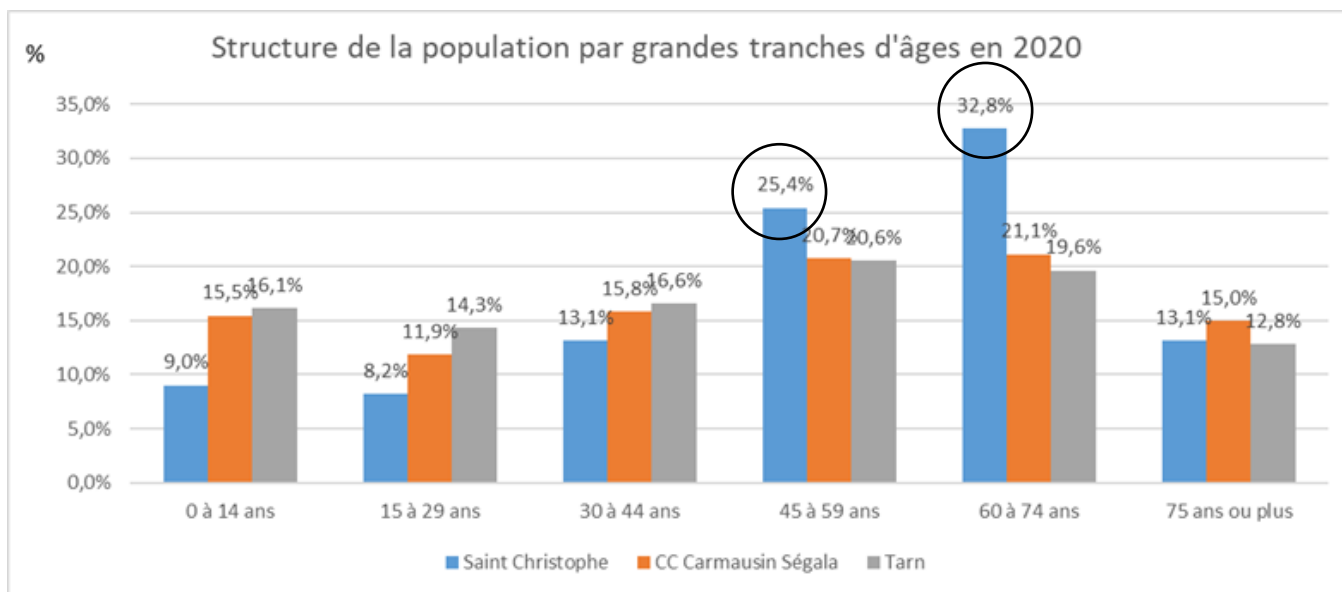
Contexte rural

Une population âgée

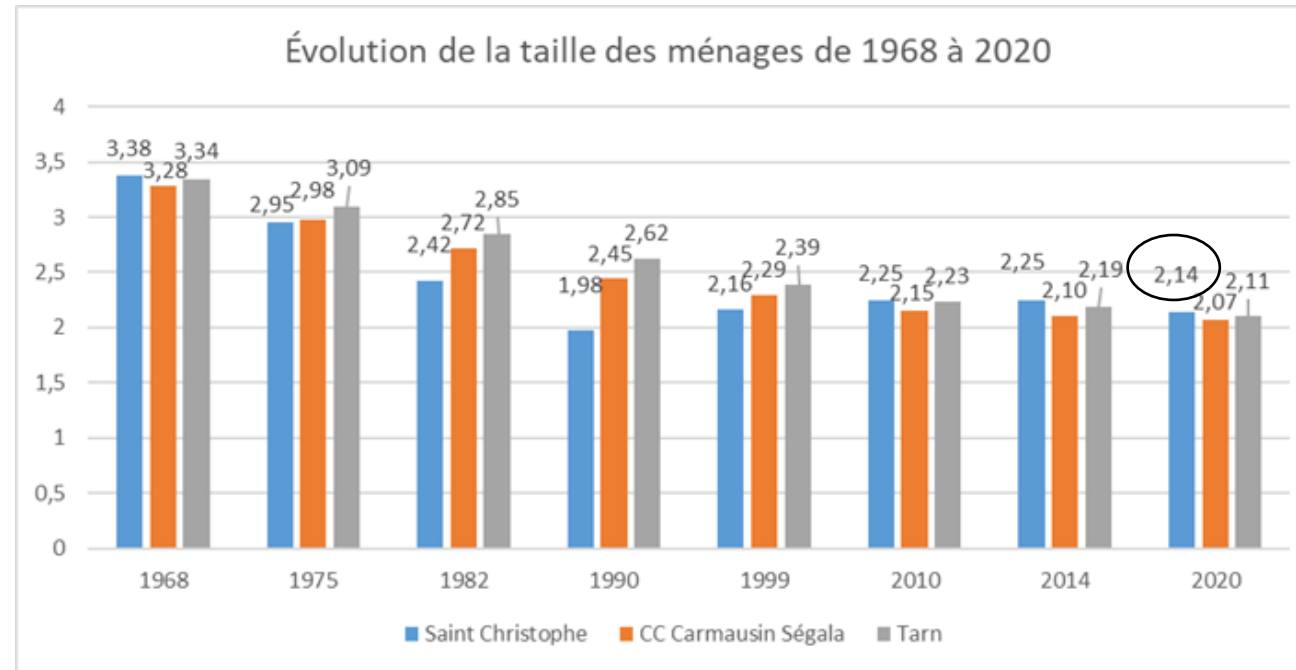
2020	Part des moins de 20 ans	Part des plus de 60 ans	Indice de jeunesse
Saint Christophe	12,30	45,90	0,27
CC Carmausin Ségala	20,40	36,12	0,56
Tarn	21,84	32,47	0,67

- Une part **faible** des moins de 29 ans
- Les **plus de 60 ans** sont davantage représentés
Indice de jeunesse **très faible à 0,27**

→ Une population moins jeune qu'à l'échelle intercommunale et départementale

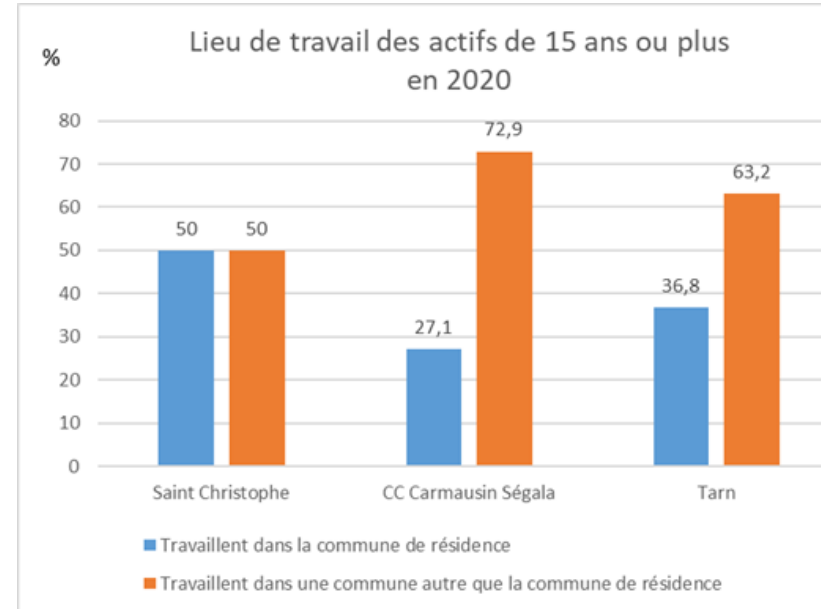
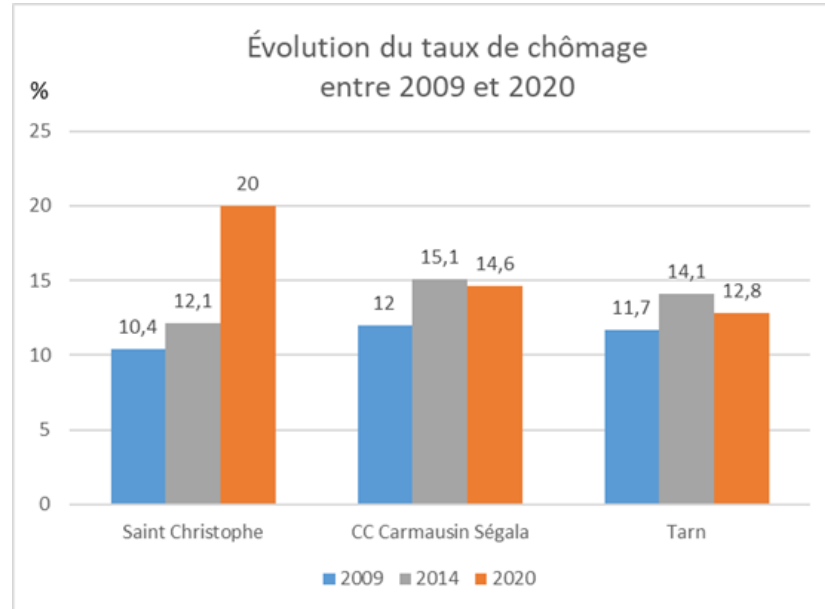


Une taille des ménages en baisse



- Un nombre de personnes par foyer en baisse à 2,14 personnes par foyer
- **Un phénomène de décohabitation, de desserrement des ménages et de vieillissement**

L'activité économique et l'emploi



- La commune comptait **un fort taux de chômage** en 2020 de 20 %
- Une **concentration d'emploi faible** (52%)
- **50% des actifs habitent et travaillent sur la commune**

EMP T5 - Emploi et activité dans la commune	2009	2014	2020
Nombre d'emploi dans la zone	28	26	23
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	43	51	45
Indicateur de concentration de l'emploi	65	51	52,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	42,9	47,9	50

L'activité agricole

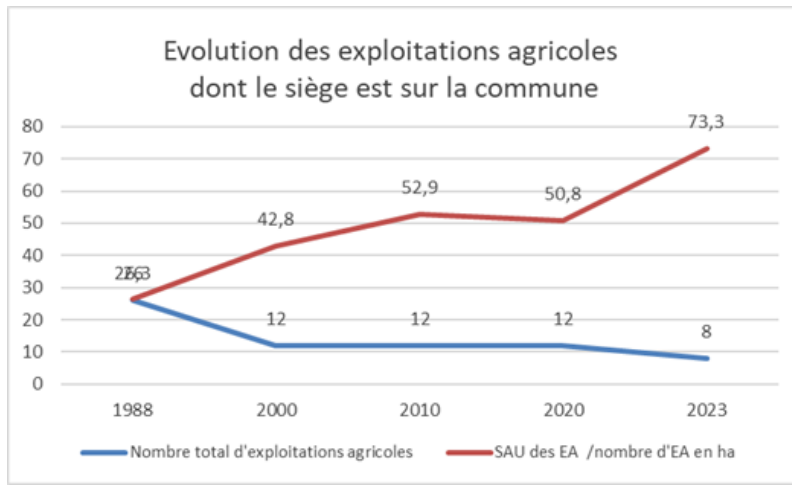
La surface communale (1440 ha) se décompose en :

- Surfaces agricoles 705 ha (49%)
- Surfaces boisées 694 ha (48 %)
- Surfaces urbanisées et infrastructures 33 ha (2.3 %)

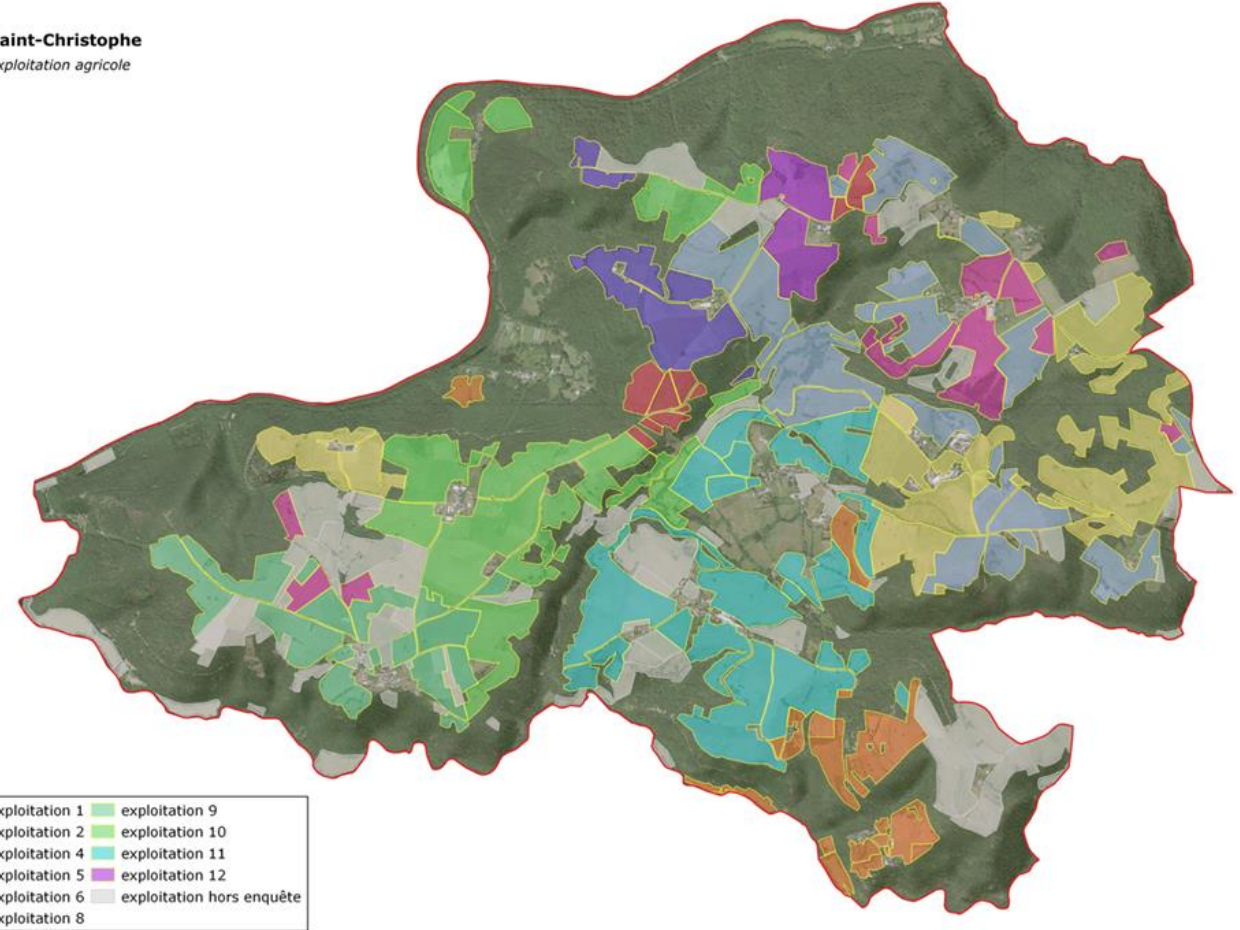
8 exploitations ont leur siège sur la commune et 2 exploitations dont le siège est hors de la commune utilisent des bâtiments agricoles sur la commune.

La SAU moyenne par exploitation est de 73.3 ha en augmentation par rapport à 2010 et 2020.

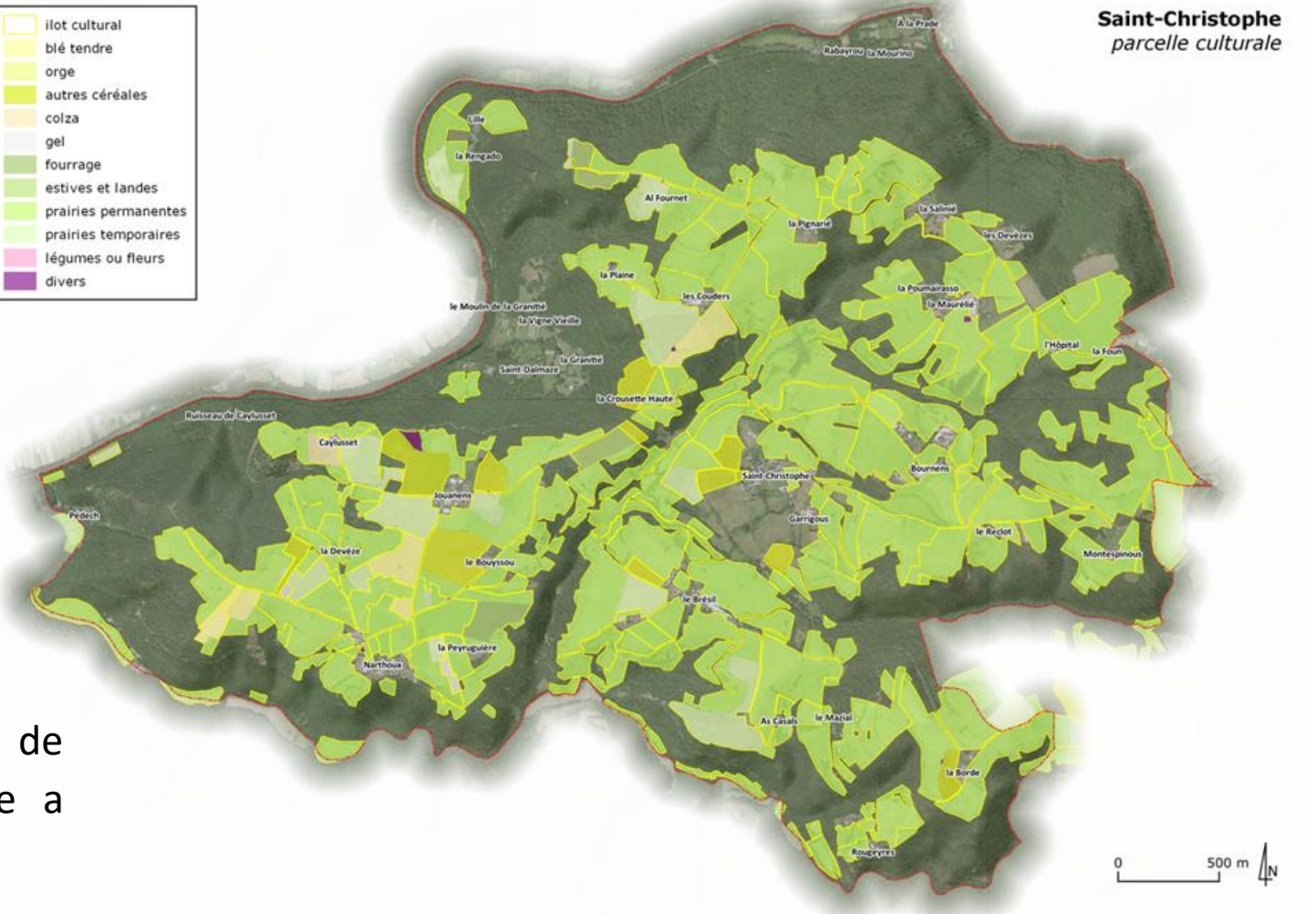
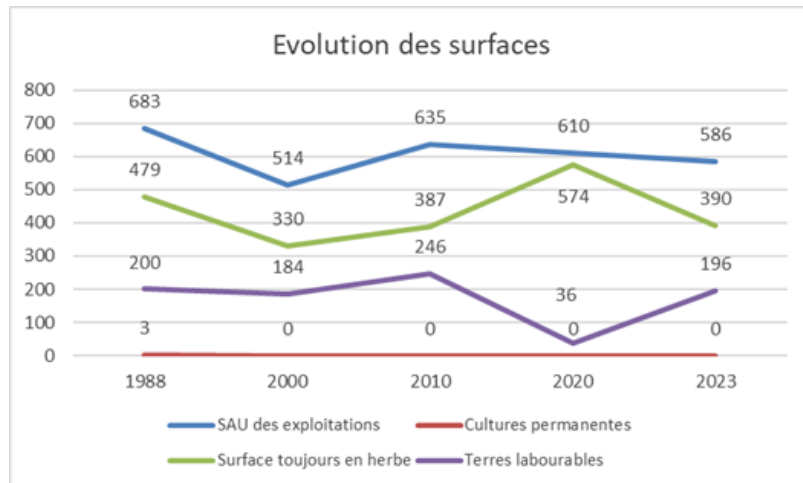
Sur les 8 exploitations agricoles en 2023, on recense 1 double actif.



Saint-Christophe
exploitation agricole



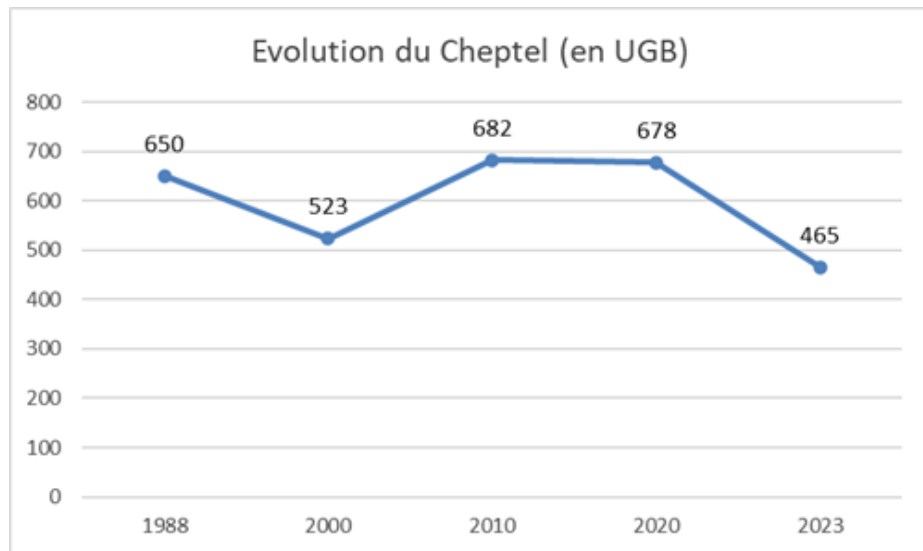
La SAU communale est de 688 ha dont 527 ha sont cultivés par les exploitations dont le siège est sur la commune (soit 76.6% des surfaces cultivées).



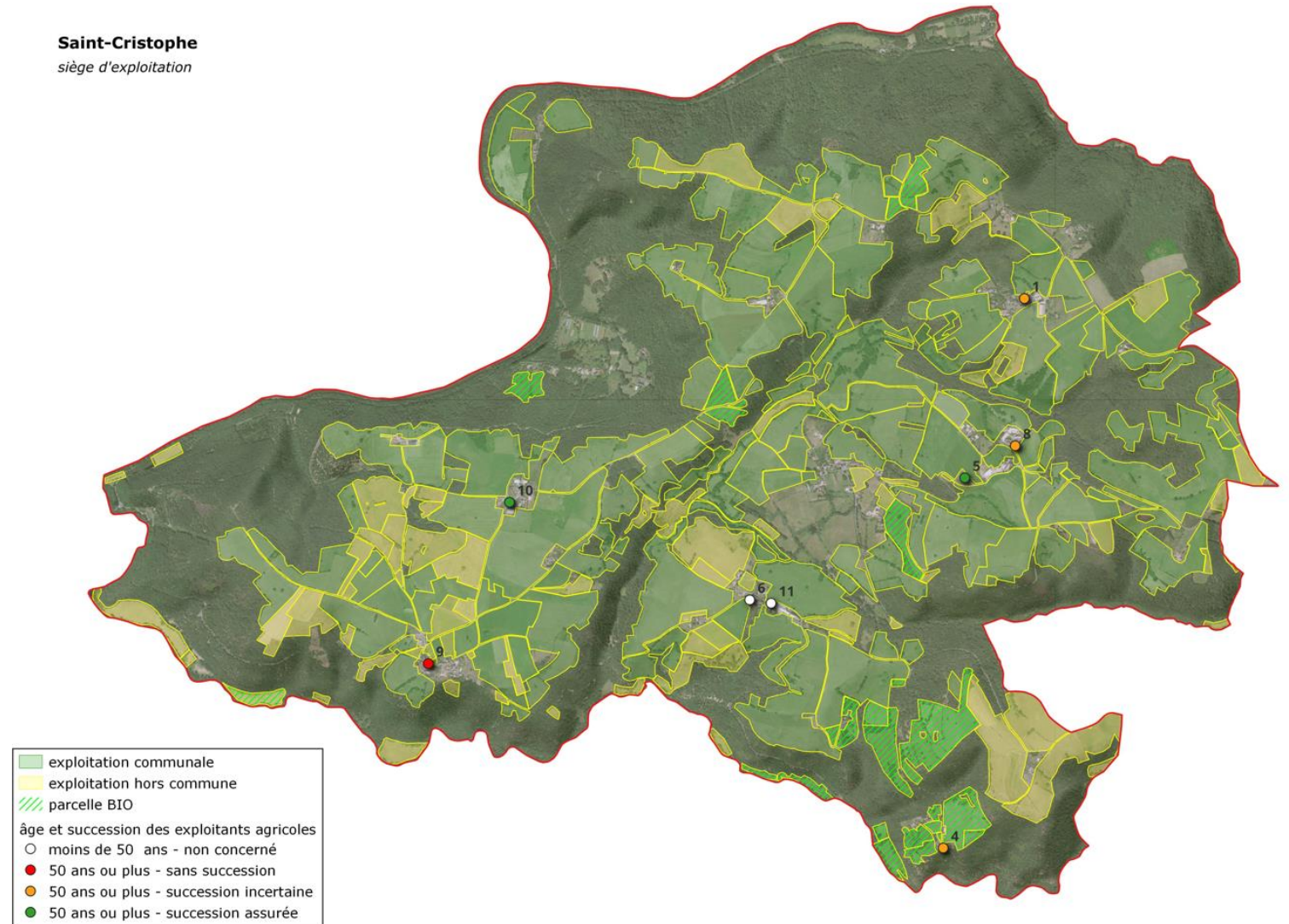
Les exploitations comportent toutes de l'élevage. Une exploitation de maraichage a cessé son activité en 2023.

Une seule exploitation est en installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).
 Nous considérons que l'ensemble de la SAU communale est concernée par les zones d'épandage.

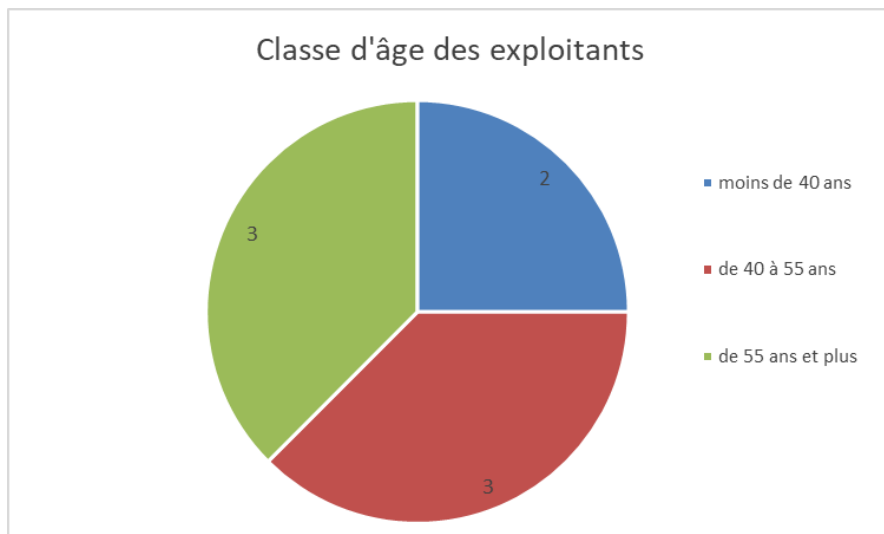
L'activité d'élevage est représentée par 5 éleveurs bovins, 2 éleveurs ovins et 1 équin.



Saint-Cristophe
 siège d'exploitation



Sur les 8 exploitants qui ont leur siège sur la commune, 2 ont moins de 40 ans, 3 à entre 40 et 55 ans et 3 ont plus de 55 ans.



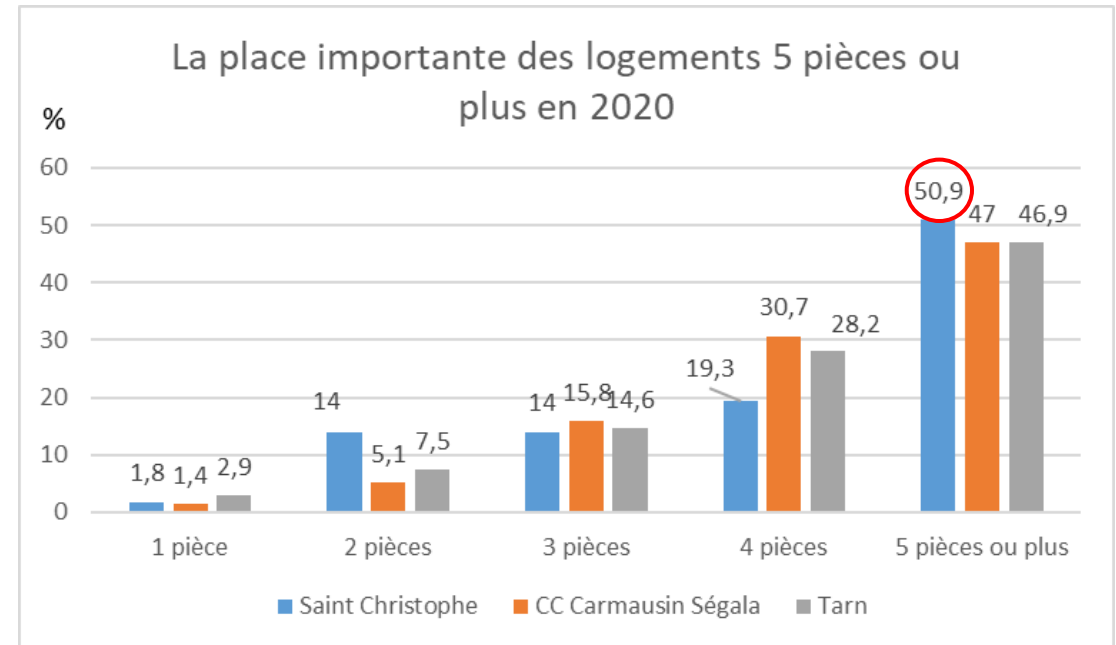
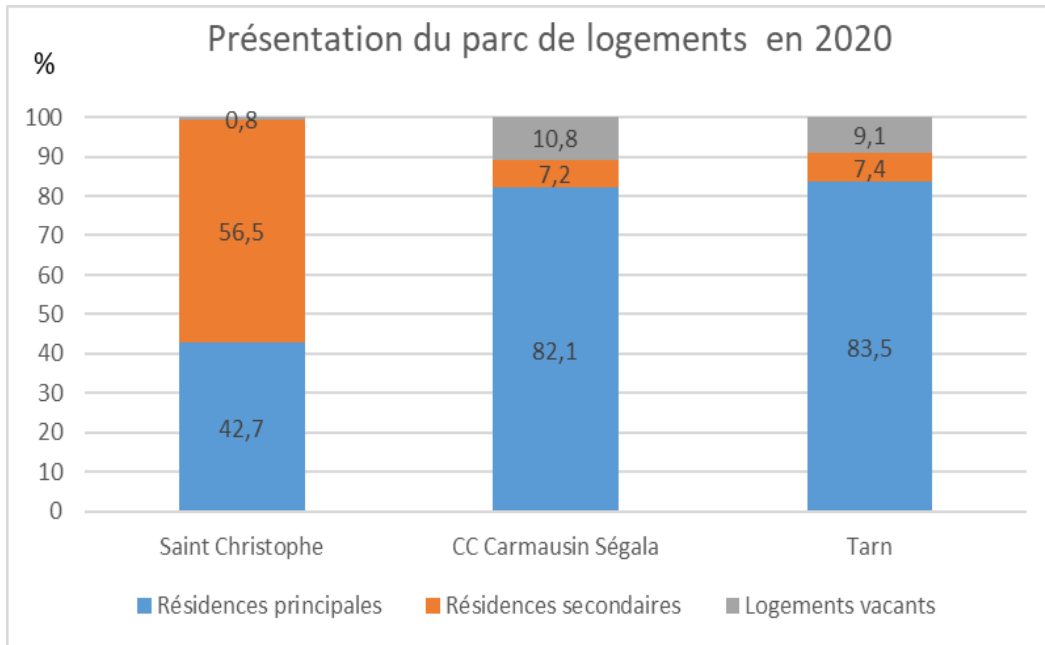
Parmi les exploitations dont le chef d'exploitation à plus de 55 ans, 2 ont une succession assurée, 1 a une succession incertaine. La mobilité foncière potentielle est de 42 ha.

Saint-Christophe
bâtiment agricole



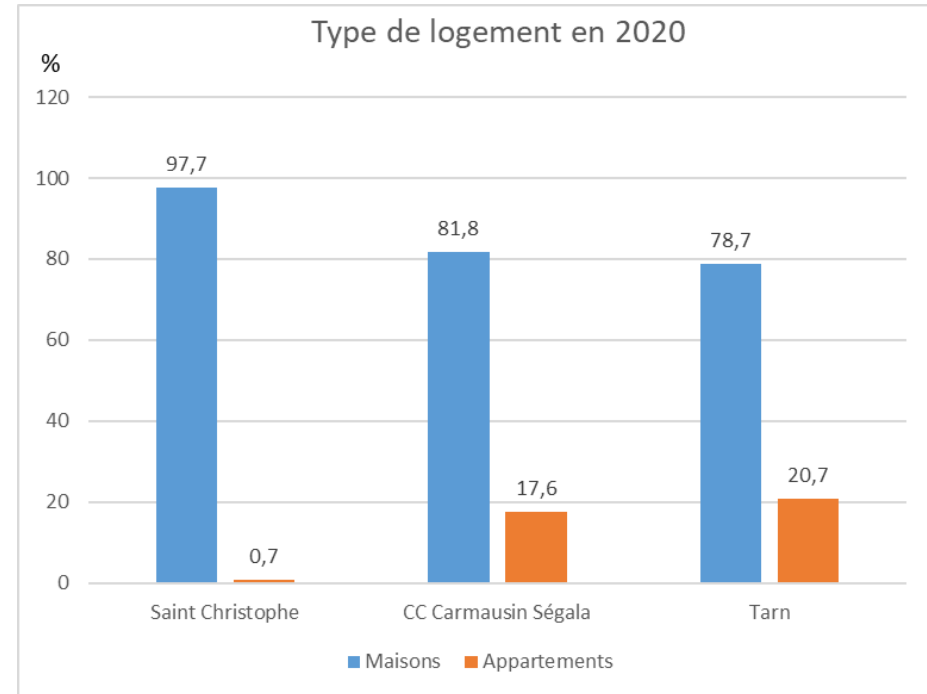
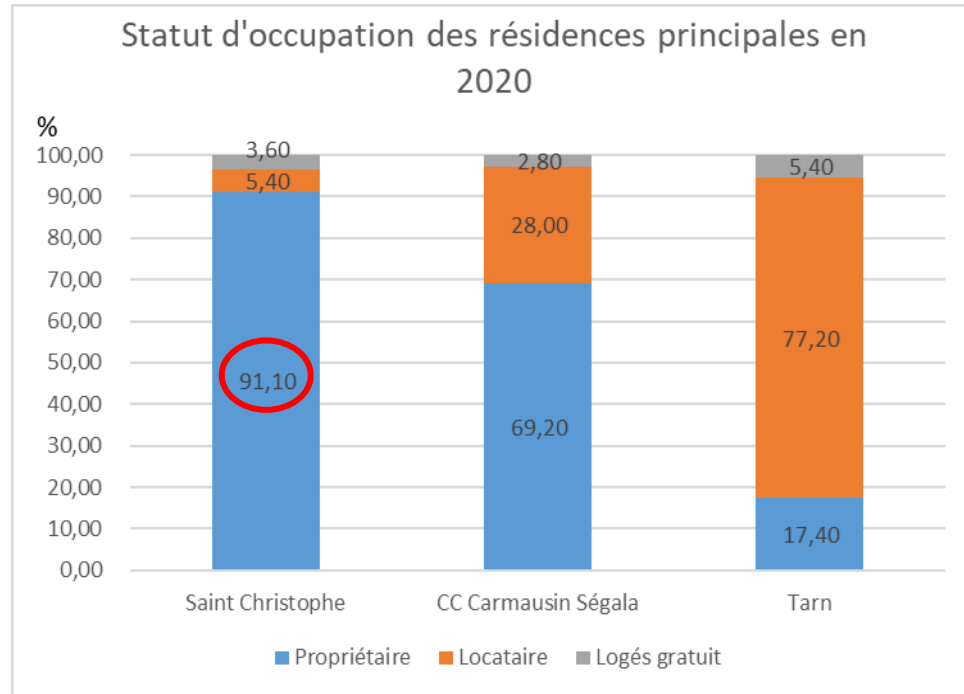
6 projets agricoles sont recensés sur la commune.

Le parc de logements



- Les résidences principales : **seulement 42,7 %** du parc de logements
- **Nombre très faible de logements vacants** : 0,8 % du parc
- Les résidences secondaires : **56,5% de résidences secondaires**
- **Majorité de grands logements**

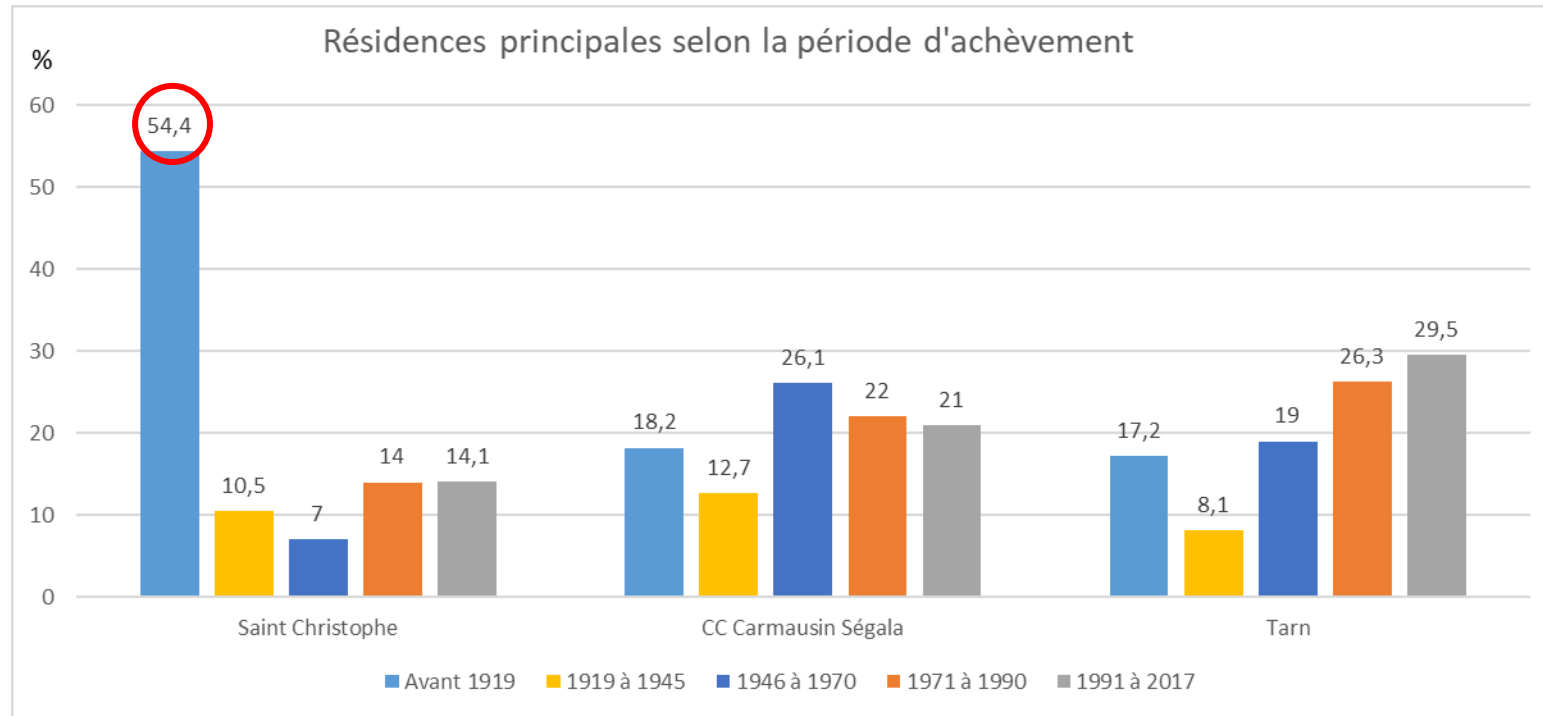
Un statut de propriétaires



- **Forte proportion** de propriétaires.
- Peu **de locataires**: ils représentent 5,4 % des résidences principales
- aucun logements HLM
- Un nombre **d'appartement quasi nul**

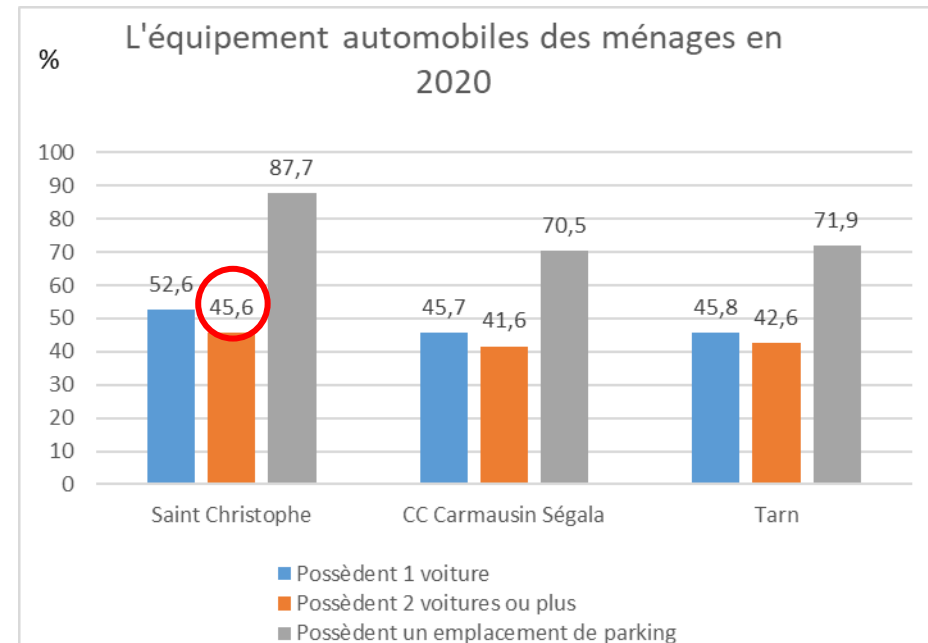
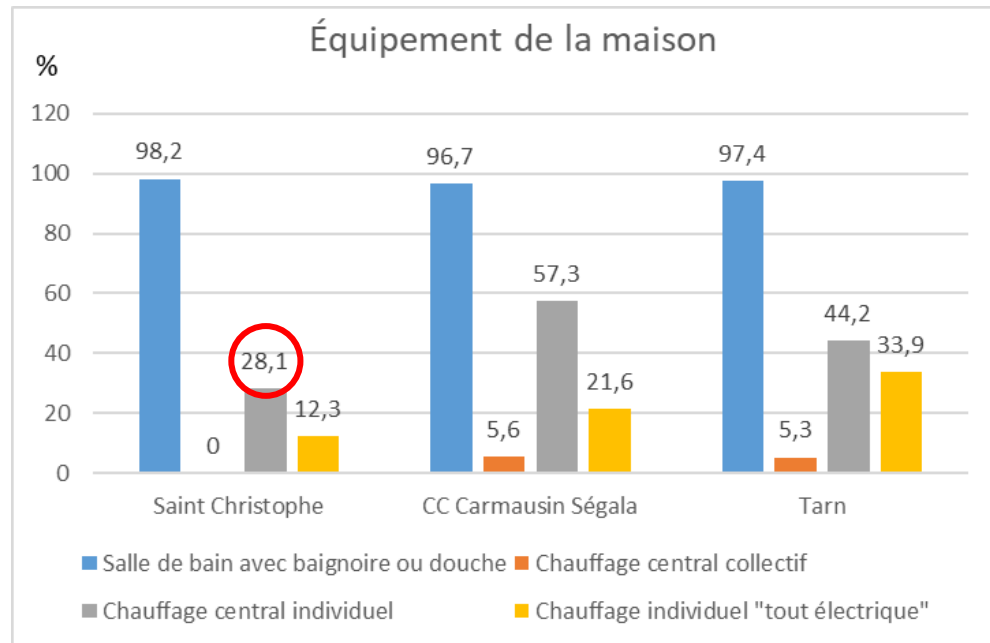
→ Un contexte typique d'un habitat rural

Typologie des logements



- Un bâti très **ancien majoritaire**
- Peu de logements construits **après 1919**
→ **Un faible développement du logement**

Des logements bien équipés



- Une proportion de chauffage **central individuel** plutôt faible
 - 45,6 % des foyers dispose d'au moins 2 véhicules
- **Une place exclusive de l'habitat individuel**

Transports et mobilités : une offre complète

LE RESEAU ROUTIER

- Proximité de la RD922 : Gaillac -Villefranche de Rouergue
- La commune de Saint Christophe reste éloignée des grands axes de communications et des principales agglomérations.

TRANSPORT COLLECTIF ET COVOITURAGE

- **Absence d'aire de covoiturage**

Une ligne de bus Albi-Cordes, ligne n°707 du réseau Tarn Bus, est en place. La durée du trajet Cordes-Albi est de 40 minutes.

- **Train** : gare de Laguépie situé à 9km (ligne Toulouse-Capdenac)

DÉPLACEMENTS DOUX

- La commune ne comporte pas de **liaisons piétonnes**. Il n'y a pas de voies réservées aux cycles.

LES ESPACES DE STATIONNEMENT

- **2 espaces de stationnement** dans le village peu identifiés.

Les équipements publics

Une salle des fêtes est présente sur la commune de Montirat à Sebiès pour les 2 communes à 4 km du village de Saint Christophe.

Les enfants de Saint Christophe vont à l'école à Mirandol, La Fouillade, Laguépie et Saint André de Najac.

Les écoles sont de capacité suffisante au regard des effectifs.

En 2023, 6 enfants de Saint Christophe sont scolarisés en primaire et 3 au collège.

En matière de services à la personne, la commune est rattachée à l'ADMR de Mirandol. Une maison de santé est également présente à Mirandol.

Les réseaux

L'eau potable et la défense incendie

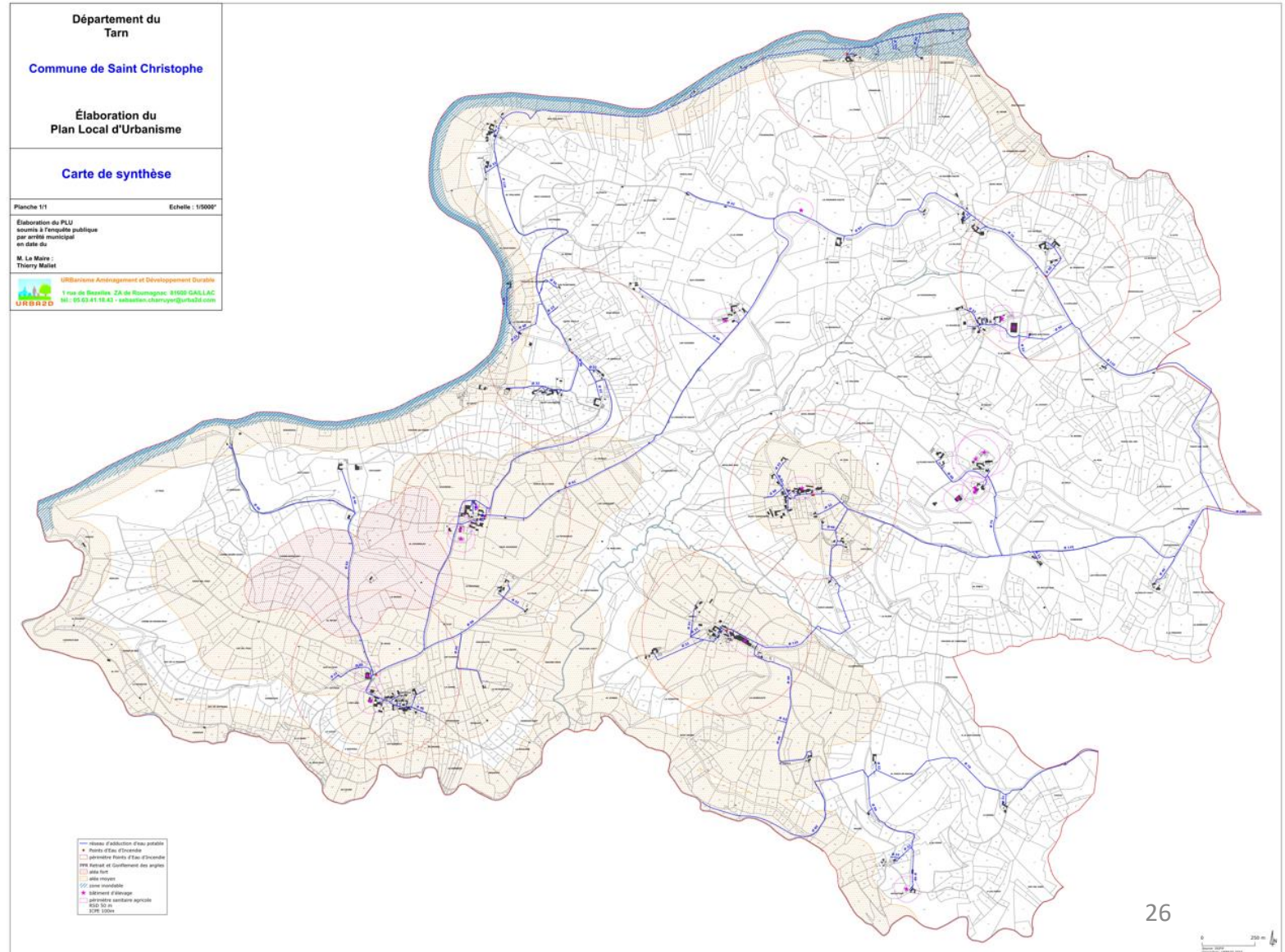
L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat des Eaux du Ségala

La capacité du réseau est bonne sur le village. Elle est plus limitée sur les hameaux et en particulier sur Narthoux (diamètre 63).

La **défense incendie** n'est pas assurée pour l'ensemble des habitations, mais les espaces urbanisés sont bien couverts. 7 bornes ont un débit inférieur à 30 m³/h,



Renforcement de la défense incendie à prévoir.



L'assainissement des eaux usées

Saint Christophe ne dispose pas d'assainissement collectif. Les foyers de la commune sont en assainissement de type individuel. Le contrôle de l'assainissement non collectif assuré par le SPANC (communauté de communes)

Le bilan de l'assainissement non collectif révèle une **majorité de non-conformité** des installations individuelles les plus anciennes.

Les eaux pluviales

Saint Christophe ne dispose pas de réseau de collecte des eaux pluviales.

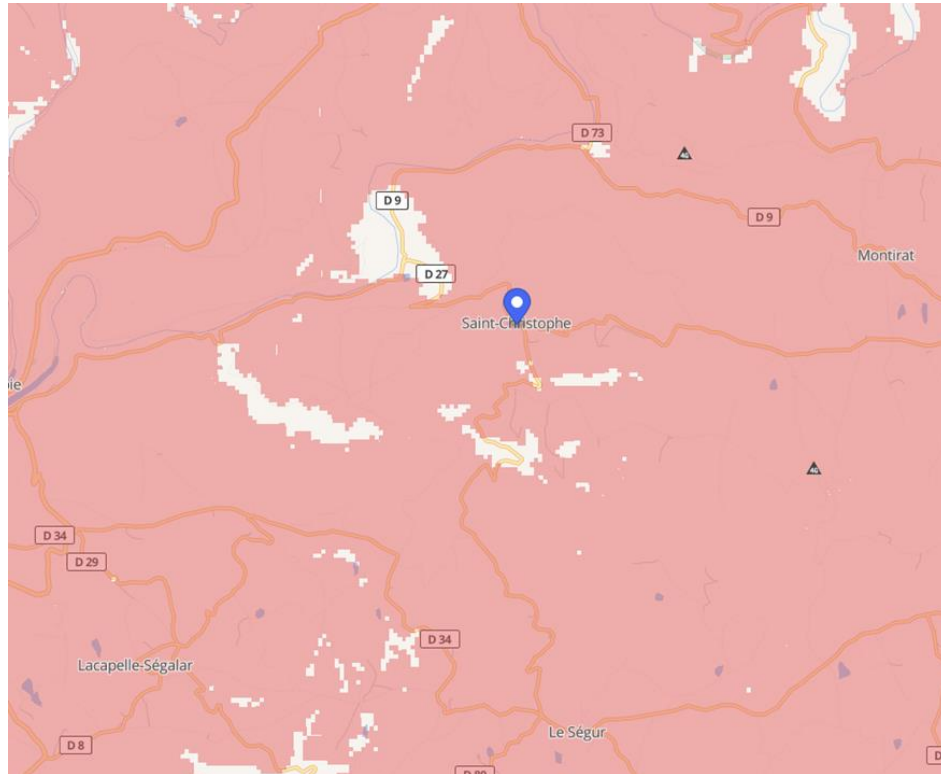


Limiter le développement urbain

La téléphonie mobile et l'internet

Le réseau mobile en 4G

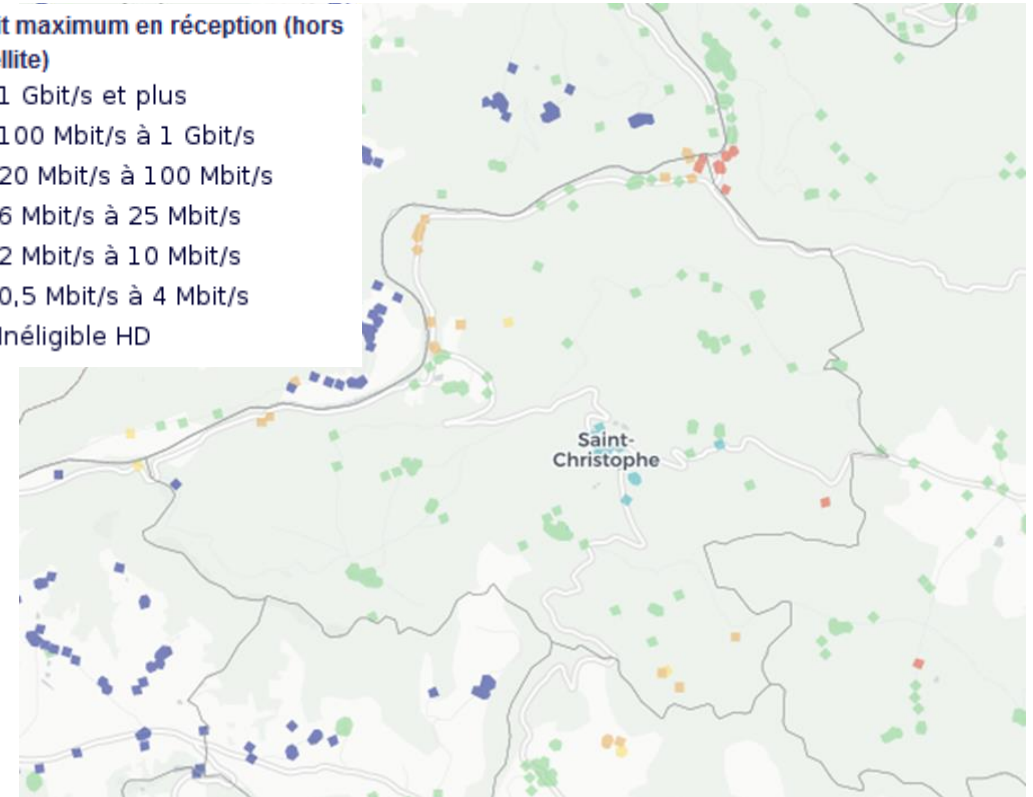
Couverture 4G
Vous devriez pouvoir échanger des données en 4G à l'extérieur des bâtiments dans la plupart des cas.



L'internet

Débit maximum en réception (hors satellite)

- 1 Gbit/s et plus
- 100 Mbit/s à 1 Gbit/s
- 20 Mbit/s à 100 Mbit/s
- 6 Mbit/s à 25 Mbit/s
- 2 Mbit/s à 10 Mbit/s
- 0,5 Mbit/s à 4 Mbit/s
- Inéligible HD



Le **réseau internet** dispose d'un débit important et la fibre est en place.

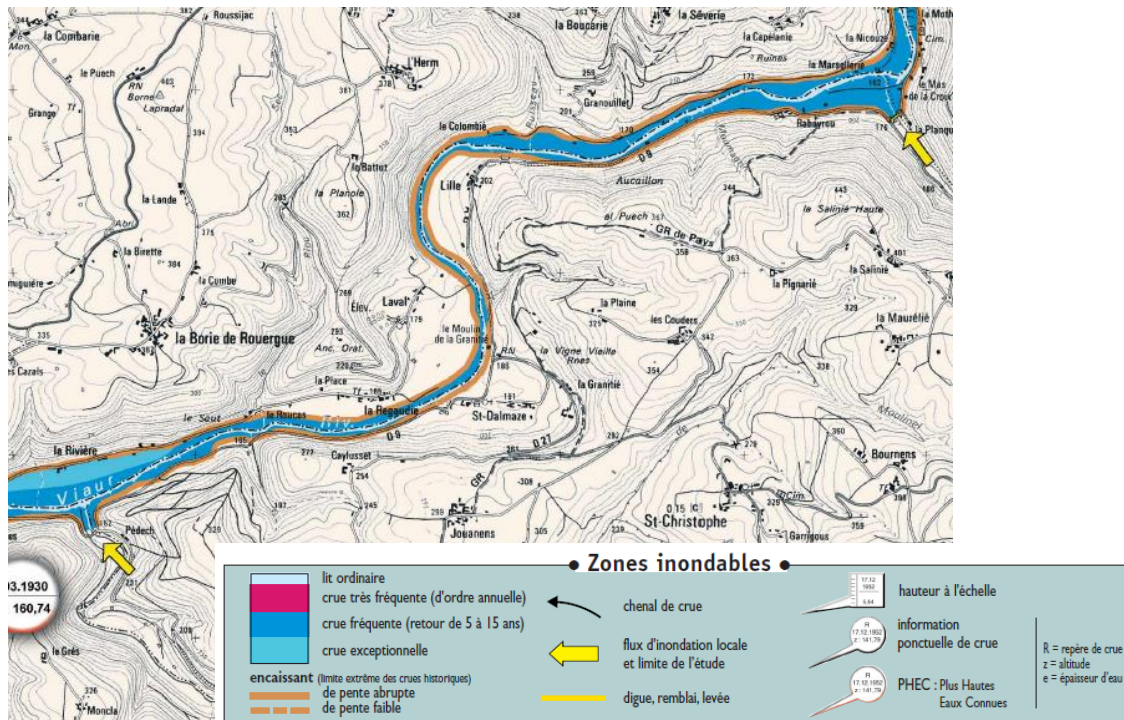
La couverture **4G** est bonne mais la réception est hétérogène

Les servitudes et les risques

Les risques naturels

- Risque de Retrait et Gonflement des Argiles : moyen à fort
- Inondation : AZI
- Risque sismique : faible
- Risque de feu de forêt : sans enjeux humain

Atlas des Zones Inondables

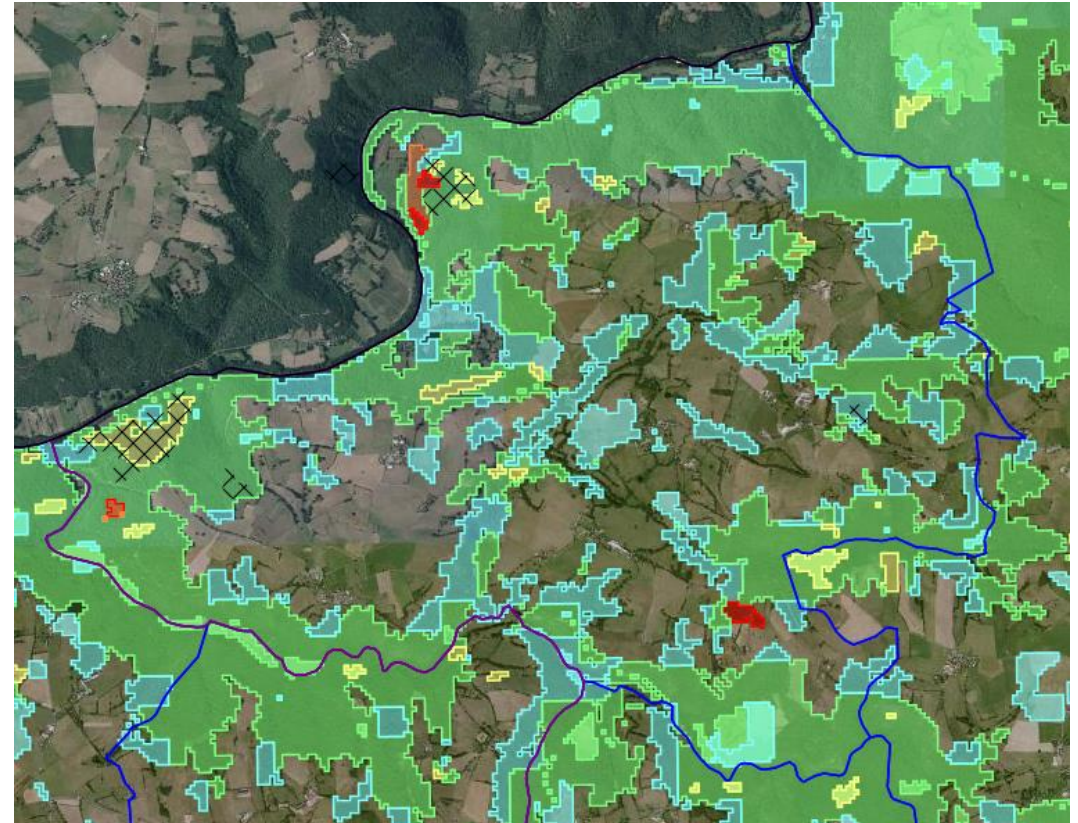


Exposition au Retrait et Gonflement des Argiles



Risque Feux de forêt

- Nul
- Très faible
- Faible
- Moyen
- Fort
- Très fort

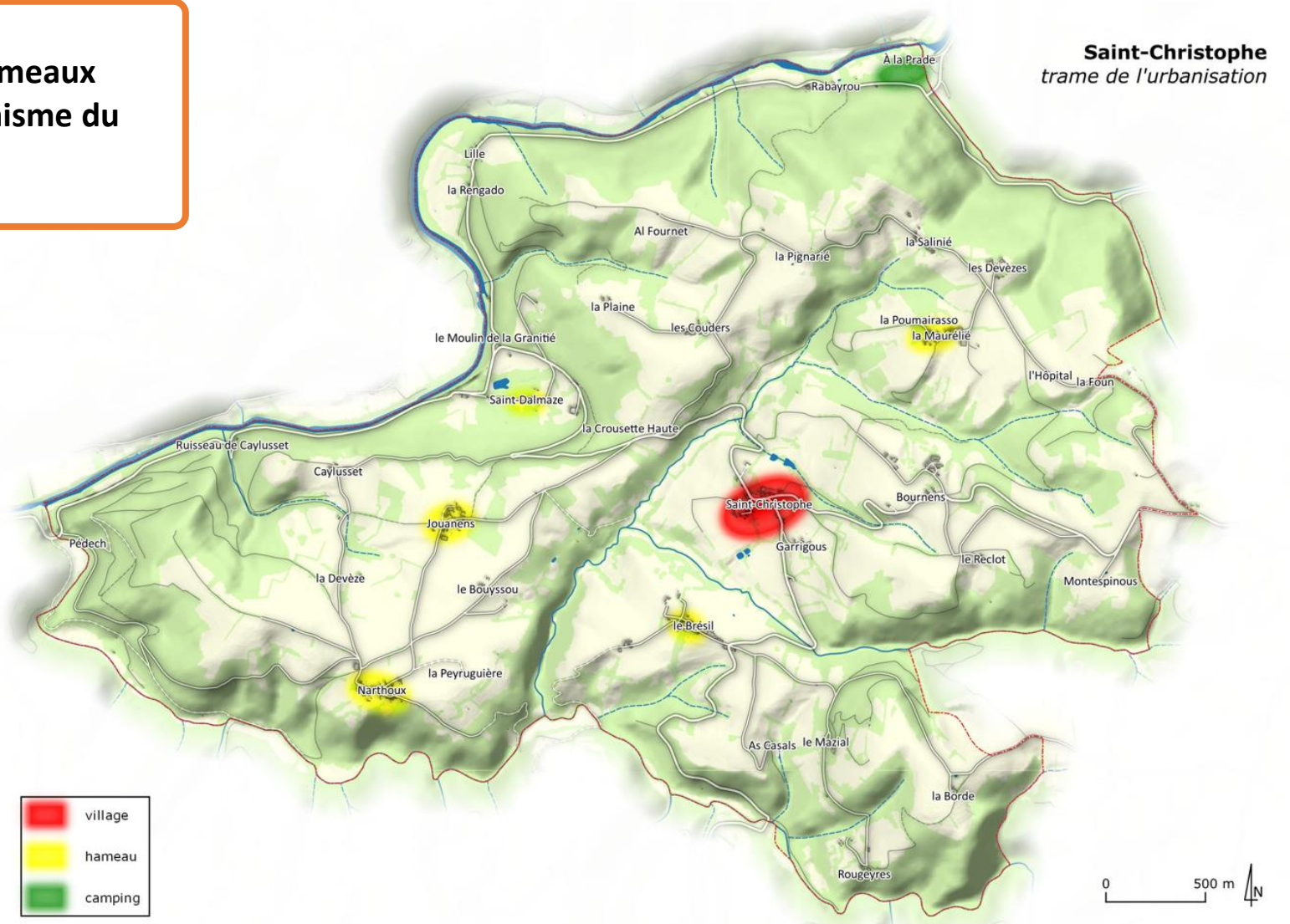


Les risques technologiques

Absence de risque identifié

L'urbanisation

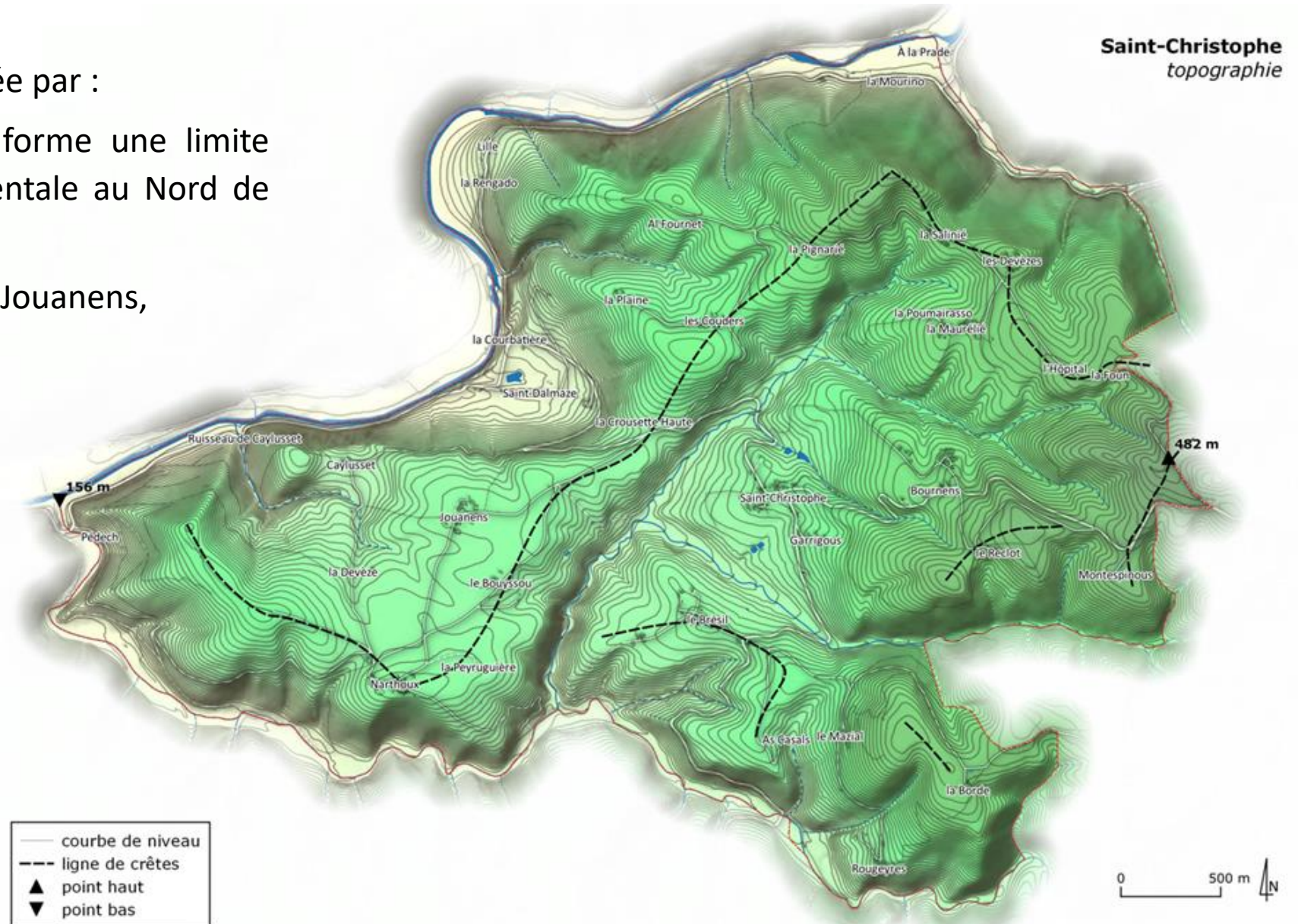
La commune comporte un village et 5 hameaux respectant les critères de la charte d'urbanisme du département



Contexte topographique

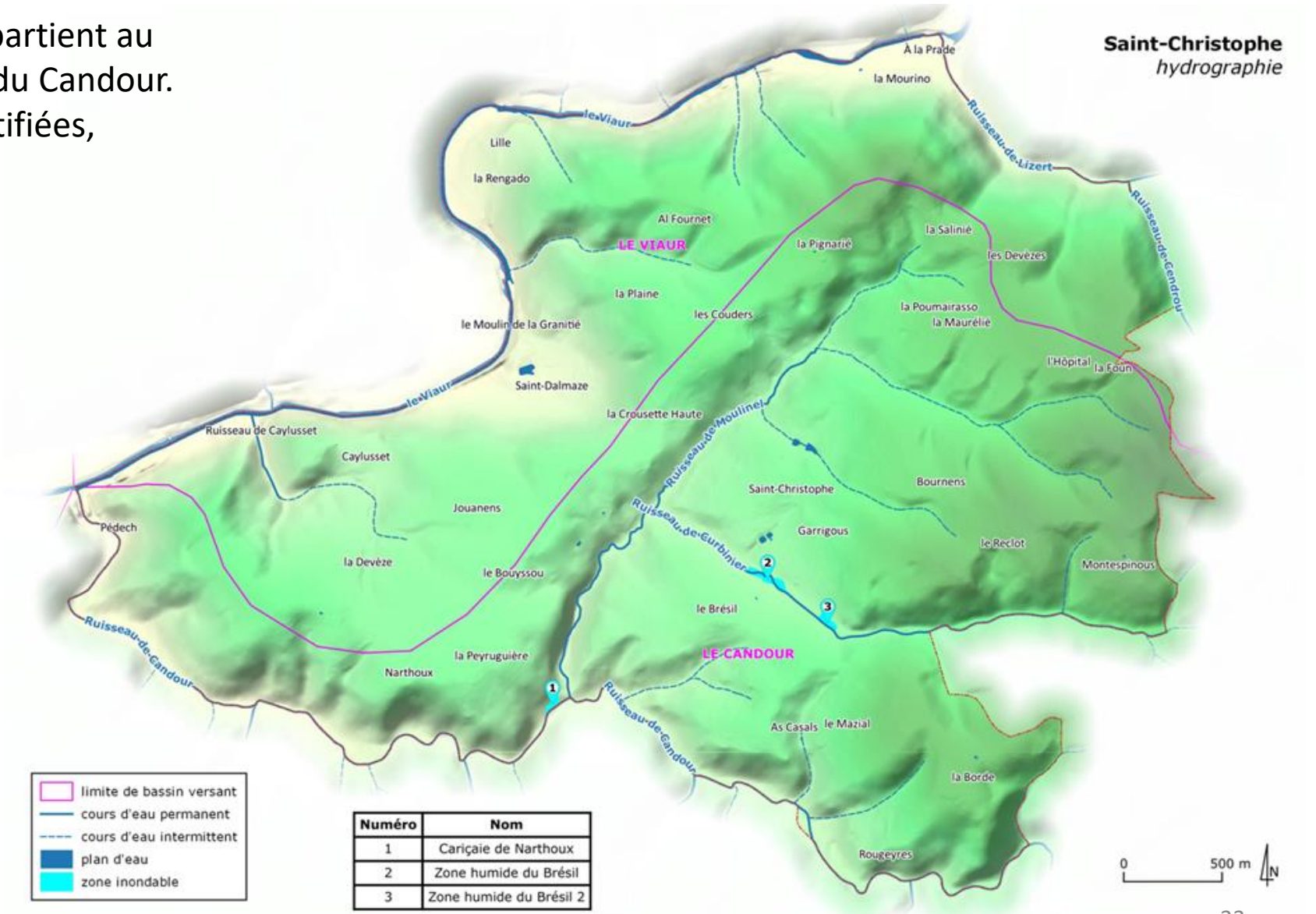
La topographie est marquée par :

- la vallée du Viaur qui forme une limite communale et départementale au Nord de la commune,
- le plateau de Narthoux à Jouanens,
- de nombreux puechs



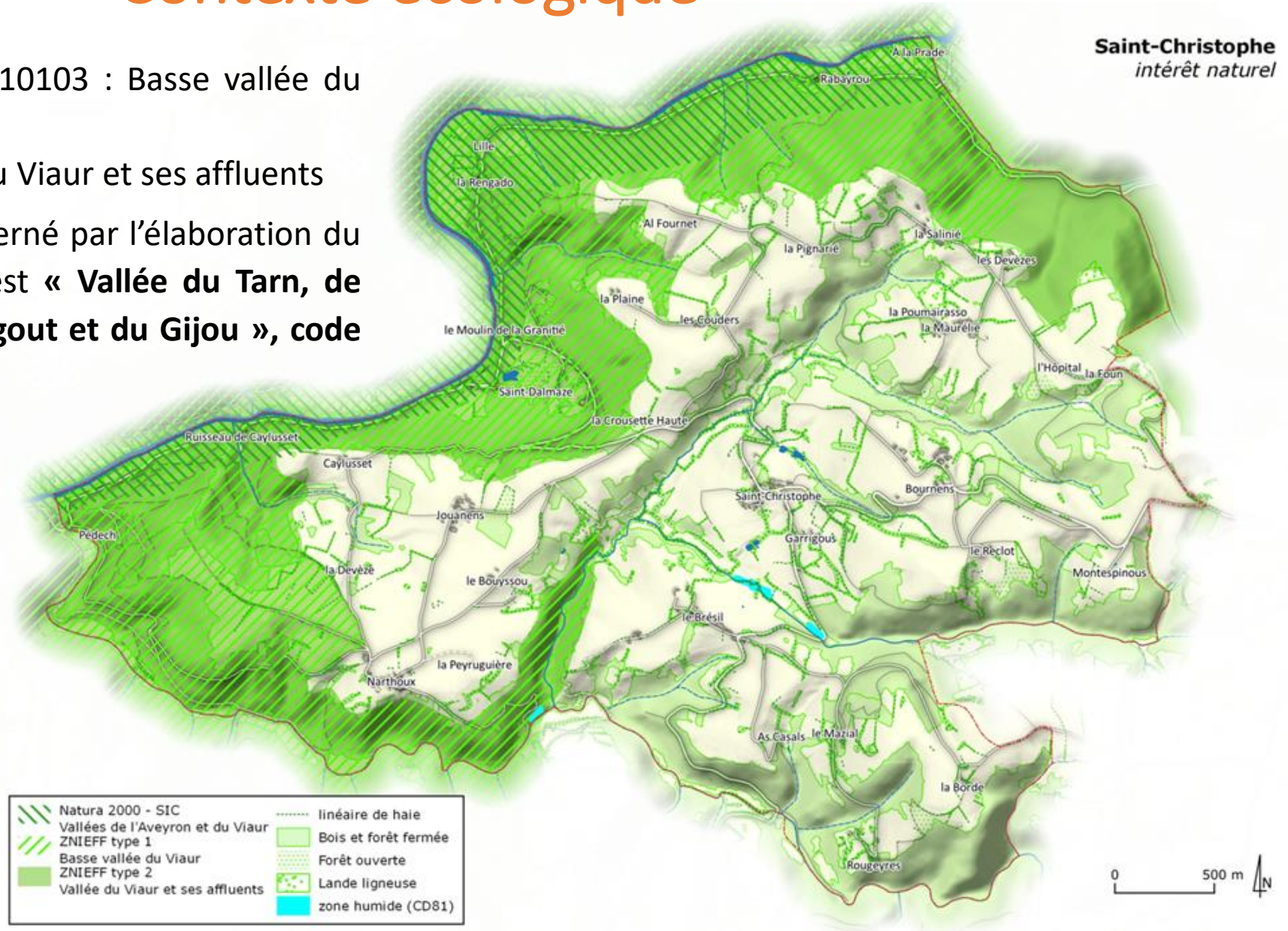
Contexte hydrographique

Le territoire communal appartient au bassin versant du Vieur et du Candour.
3 zones humides sont identifiées,



Contexte écologique

- ZNIEFF de type 1 n° 730010103 : Basse vallée du Viaur
- ZNIEFF de type 2 : Vallée du Viaur et ses affluents
- Le site NATURA 2000 concerné par l'élaboration du PLU de Saint Christophe est « **Vallée du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou** », code **FR 7301631**.

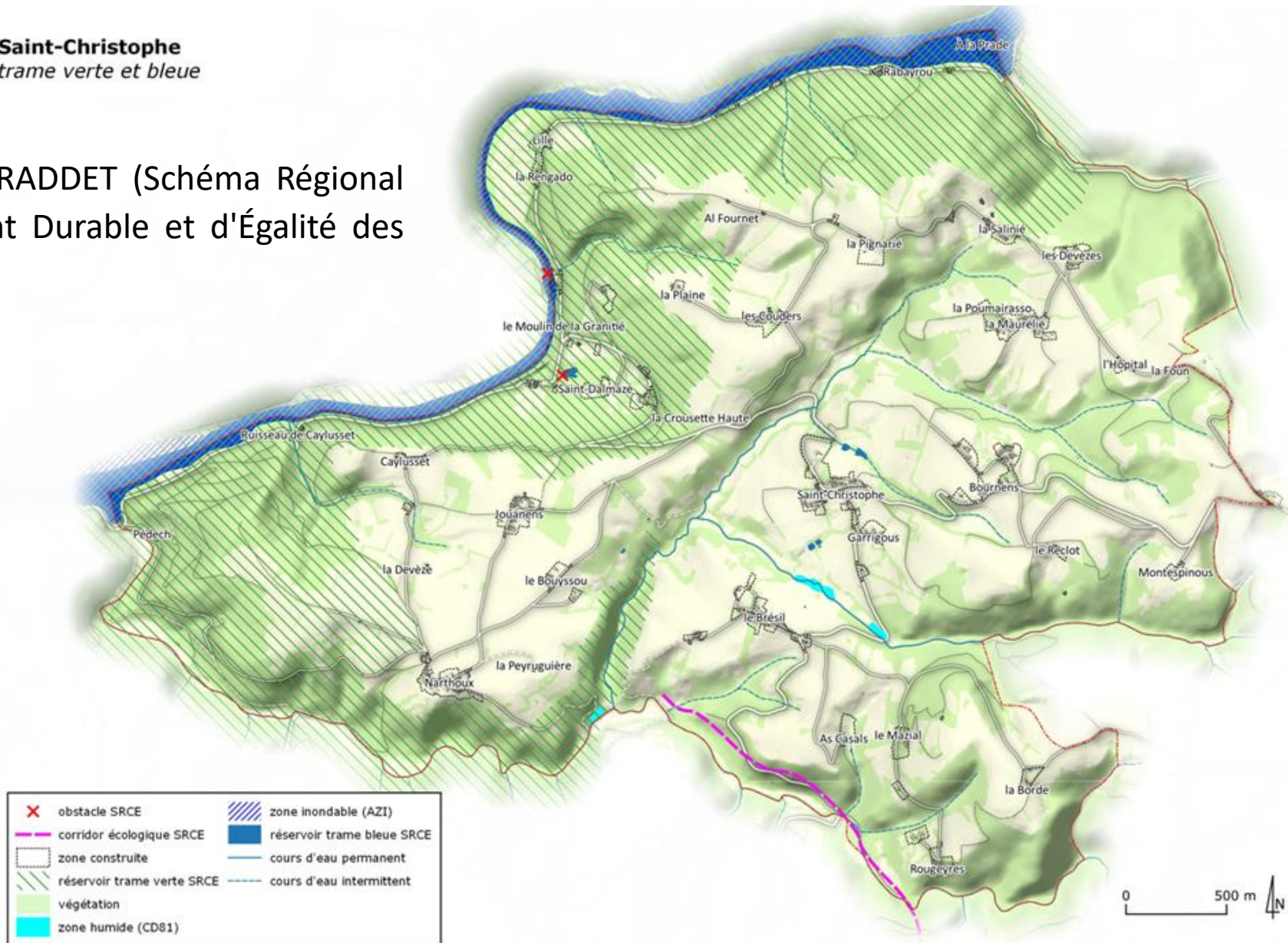


Saint-Christophe
trame verte et bleue

Le SRCE fait partie intégrante du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires)

A l'échelle communale, ses trames vertes et bleues sont affinées et sur la carte et sous la forme de continuités écologiques liés :

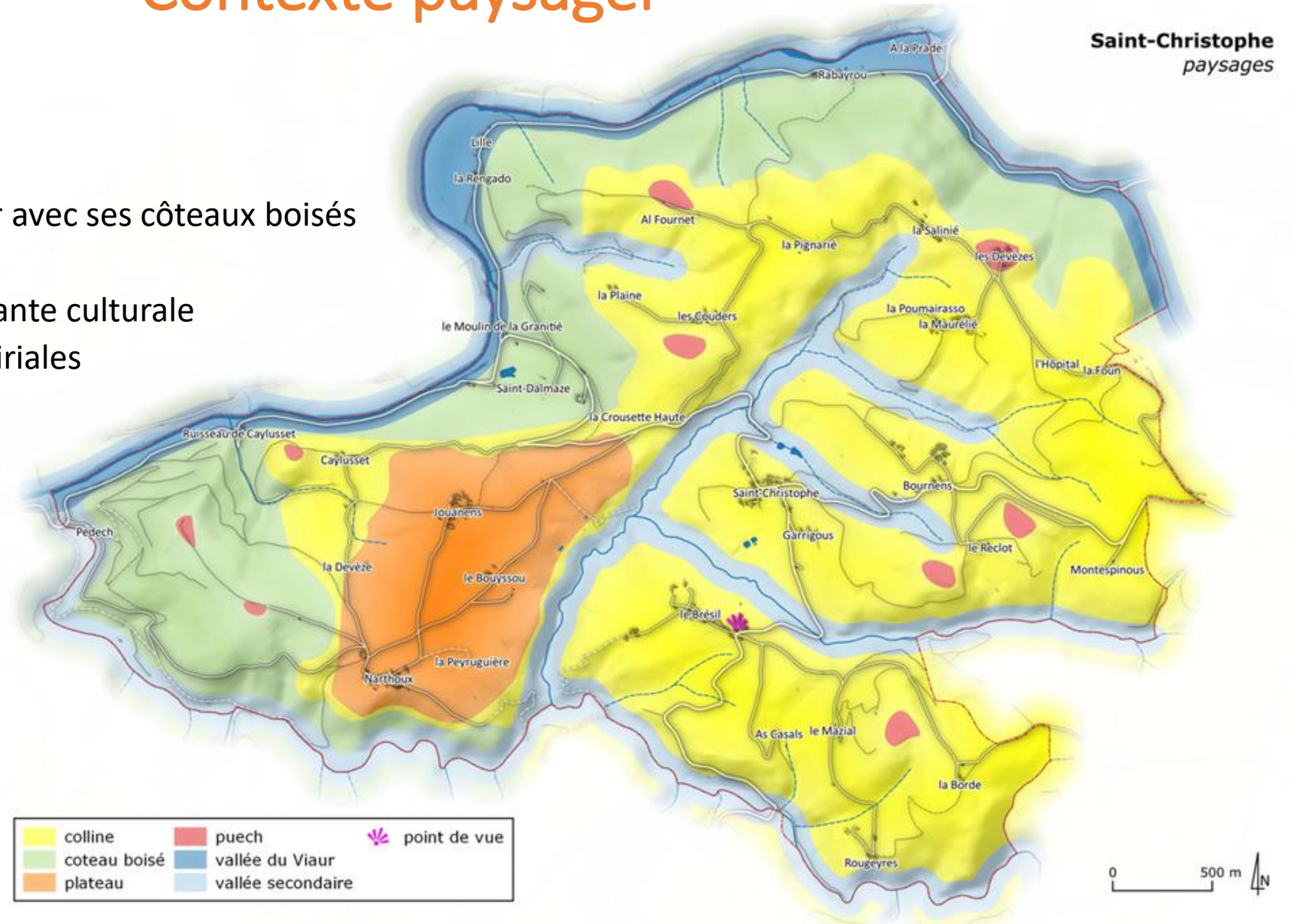
- aux espaces boisés (trame verte principale)
- aux bosquets et ensemble de haies (trame verte secondaire)
- aux rivières (trame bleu principale : Le Viaur)
- autres cours d'eau (trame bleue secondaire).



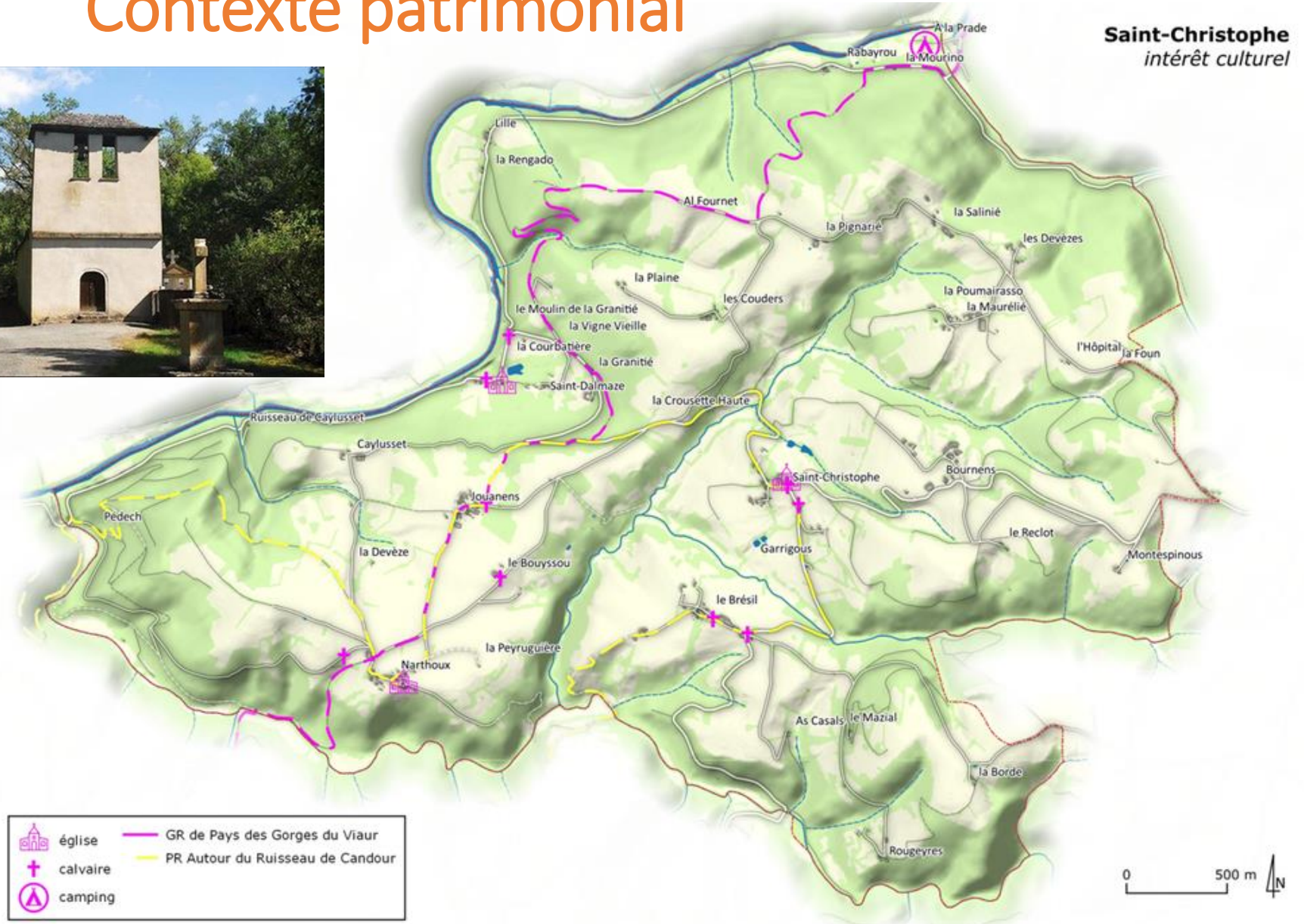
Contexte paysager

Les unités paysagères :

- La vallée fermée du Viaur avec ses côteaoux boisés
- Les vallées secondaires
- Plateau agricole à dominante culturale
- Collines à dominante prairiales



Contexte patrimonial



Une dimension patrimoniale, naturelle et touristique à développer

6. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** se décline en **6 politiques** prévues par le code de l'urbanisme :

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de qualité des paysages,
- de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Les **orientations générales** concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

=> Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La politique d'aménagement

Conforter l'urbanisation du village

- *Permettre une extension mesurée du village adaptée au contexte topographique.*
- *Créer des espaces publics favorisant le lien social.*

Densifier l'urbanisation des hameaux

- *Comblers les dents creuses avec une densité compatible au caractère rurale de la commune*
- *Permettre une extension mesurée des hameaux sans emprise sur les terres agricoles*
- *Prendre en compte la capacité des réseaux et équipements*

Créer un nouveau hameau intégré au contexte naturel et agricole

- *Créer des logements locatifs accessibles au tour d'un espace de convivialité en complémentarité du village*
- *Les conditions d'intégration sociale, paysagère et architecturale seront renforcées*

Permettre le développement des activités agricoles et para agricoles sur l'ensemble du territoire

- *Permettre le développement de l'activité agricole.*
- *Protéger les sièges d'exploitation et les sites d'élevage.*
- *Soutenir la vente directe, les productions spécialisées, l'agrotourisme, les circuits courts...*
- *Limiter la consommation d'espace agricole.*
- *Privilégier le maraichage sur le secteur de Saint Dalmaze*
- *Permettre le développement de l'agrivoltaïsme s'intégrant au paysage et sans compromettre l'activité agricole*

Assurer le développement des activités économiques touristique et artisanales

- *Conforter le développement touristique par le maillage des chemins de randonnées (pédestre, cycle, équestre...).*
- *Permettre la diversification des structures d'hébergement en complément du camping de la Prade et d'activité de loisirs intégrées aux paysages et sans gêner l'activité agricole.*
- *Prendre en compte les activités économiques diffuses.*

Privilégier l'évolution du bâti et valoriser le bâti de caractère

- *Permettre l'extension limitée des habitations et des annexes en zone agricole et naturelle.*
- *Permettre le changement de destination des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole (grange ...) pour une vocation d'habitat, d'hébergement touristiques ou d'activités compatibles avec l'habitat .*

Permettre le développement des énergies renouvelables

- *Privilégier le développement photovoltaïque en toiture en limitant l'impact paysager et patrimonial.*
- *Permettre le développement de l'hydro-électricité sur le Viaur et ses affluents dans le respect des continuités écologiques.*
- *Prioriser l'exploitation des ressources (géothermie, biomasse, éolien, méthanisation) pour des petites unités collectives ou individuelles dans le respect des paysages et du patrimoine.*

La politique d'équipement

• VOLET ÉQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS

Renforcer le rôle du village

- *Créer un équipement public structurant (salle associative et culturelle)*
- *Créer des espaces de convivialité*

Aménager les entrées de village et des hameaux

- *Identifier les entrées de village et de hameaux par le traitement des abords de la voirie.*
- *Stopper le développement linéaire de l'urbanisation le long des axes de communication.*
- ***Relier le hameau du Garrigou au village***

• VOLET RÉSEAUX ET DEPLACEMENTS

Maîtriser les investissements en terme de réseaux sur l'ensemble du territoire

- *Limiter l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales afin de ne pas surcharger le réseau superficiel.*
- *Assurer la lutte contre les incendies par la mise en place de dispositifs de luttés adaptés au contexte de chaque secteurs urbanisés*

Prendre en compte les infrastructures routières dans le développement de l'urbanisation

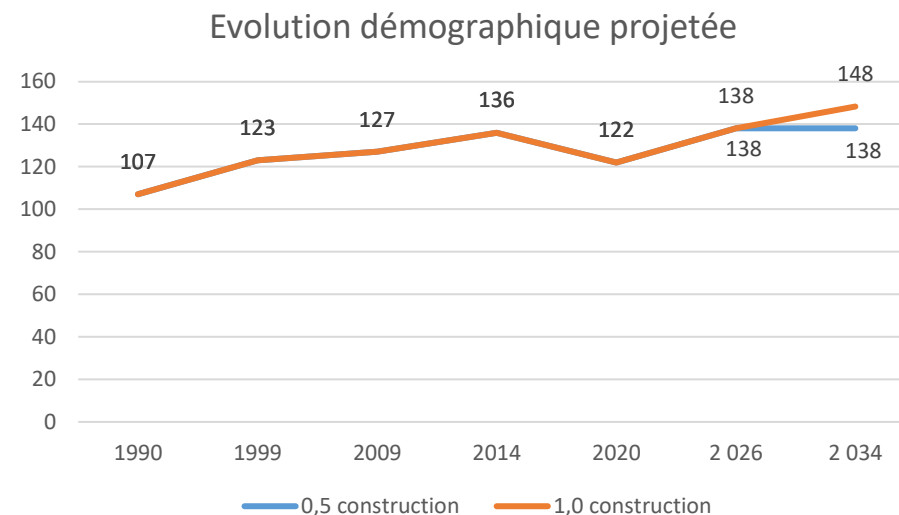
- *Adapter le recul des constructions aux abords des voies structurantes (RD).*
- *Créer des liaisons douces et des espaces de stationnement afin de relier les équipements et espaces publics.*
- *Créer des espaces de stationnement et de retournement des véhicules sur Narthoux et Saint Dalmaze*

La politique d'urbanisme

Soutenir le développement de l'urbanisation :

La commune de Saint Christophe compte actuellement 138 habitants. Compte tenu des équipements en place et des perspectives économiques et démographiques, la population devrait croître de manière limitée jusqu'en 2034 pour atteindre 150 habitants.

La commune souhaite accueillir 2 habitants par an, soit un apport de population nouvelle de 20 habitants soit 10 logements (2,14 pers/logement). Pour les 10 prochaines années, le besoin en surface à réserver à l'urbanisation est de 1 ha pour l'habitat (avec une densité de 10 logements à l'hectare) et 0,5 ha pour les activités économiques et les équipements.



2024

138 habitants
56 résidences principales

Evolution prévue

+ 20 habitants soit 2/an
+ 8 logements neufs (extension et densification) et 2 logements en évolution du bâti

2034

148 habitants
66 résidences principales

Développer la mixité sociale

- *Permettre le parcours résidentiel par la création de logements locatifs*
- *Privilégier le maintien des personnes âgées à domicile en adaptant les logements*

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

- *Une consommation d'espace par l'habitat sera limitée à 1000 m² /logement en moyenne.*
- *Une consommation d'espace par le développement de l'habitat estimée à 1 ha sur 10 ans.*

La politique de qualité des paysages

Soigner la qualité paysagère des extensions urbaines

- *Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation qui permettront de garantir une qualité paysagère des extensions urbaines.*
- *Créer un réseau de haies notamment aux abords des nouvelles zones urbanisées afin d'assurer une transition entre l'espace urbain et agricole.*

Préserver les perspectives paysagères identitaires

- *Maintenir les points de vue sur les paysages lointains en particulier aux abords des routes départementales.*
- *Protéger les abords du village et les vues lointaines.*
- *Préserver les haies aux abords de l'urbanisation.*
- *Protéger le patrimoine rural (église, croix, puits, lavoirs, fontaines...).*
- *Mettre en valeur les paysages à travers le développement des chemins de randonnée.*

La politique de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Assurer une gestion économe des sols permettant le maintien et le développement de l'activité agricole

- *Mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation en matière de densité compatible au SCOT.*
- *Limiter la consommation d'espace agricole par l'urbanisation en limitant le développement des hameaux.*

Prendre en compte les risques naturels

- *Limiter l'urbanisation dans les zones de risque d'inondation*
- *Protéger les boisements des risques de feux de forêt.*

La politique de préservation et de remise en état des continuités écologiques

Protéger les corridors écologiques et les Trames Vertes et Bleues

- *Protéger Le Viaur et ses affluents (ripisylves).*
- *Protéger les zones humides.*
- *Protéger les coteaux boisés dans les continuités écologiques (Natura 2000 et ZNIEFF).*
- *Protéger les haies et bosquets.*

Favoriser le développement de la biodiversité

- *Créer des haies aux abords des nouvelles zones urbanisées*
- *Limiter l'imperméabilisation des sols*

Les orientations de développement et d'aménagement

**Conforter
l'urbanisation du
village**

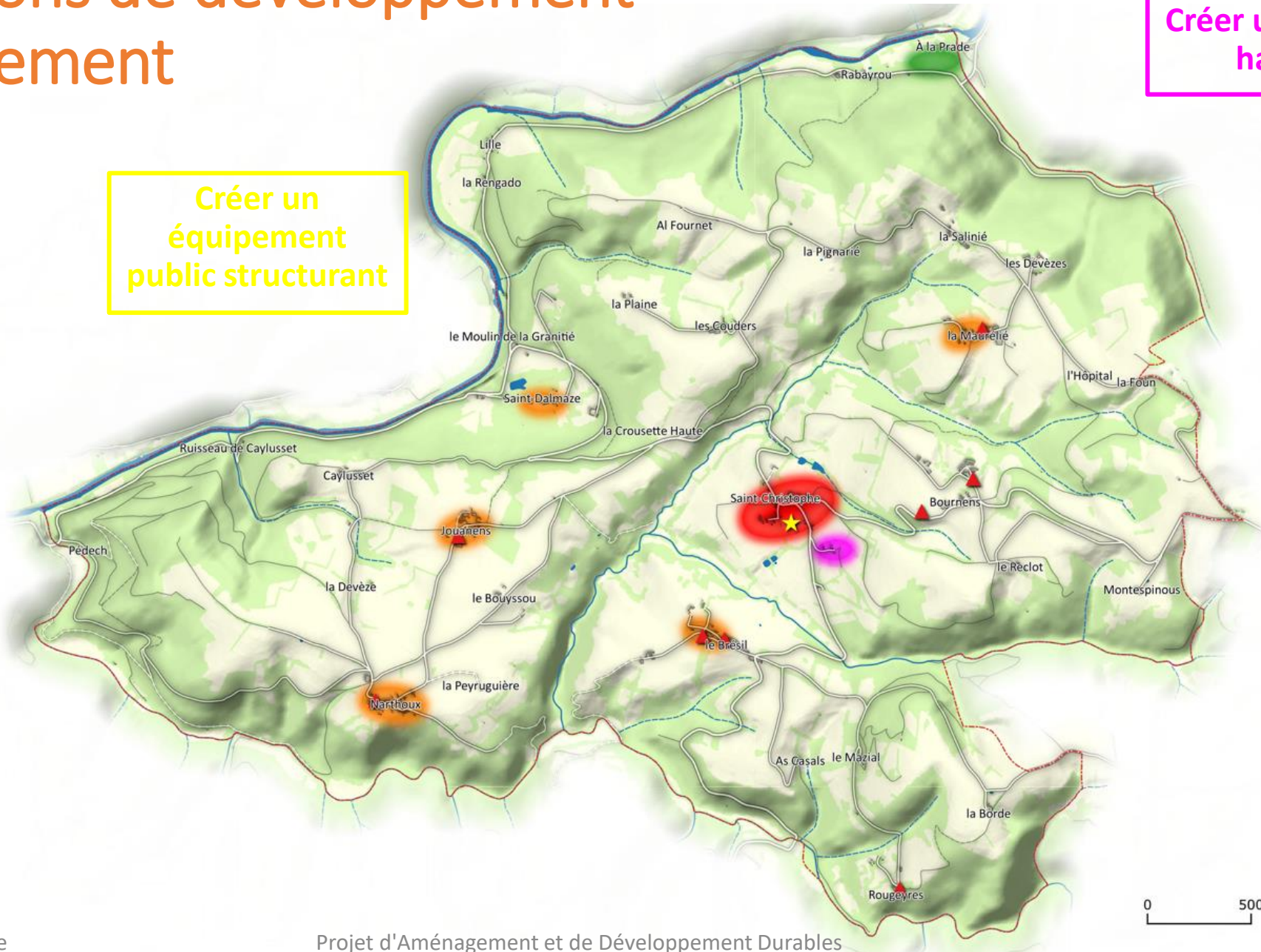
**Densifier les
hameaux**

**Conforter
l'activité
touristique**

**Exploitations
agricoles à
conforter**

**Créer un
équipement
public structurant**

**Créer un nouveau
hameau**

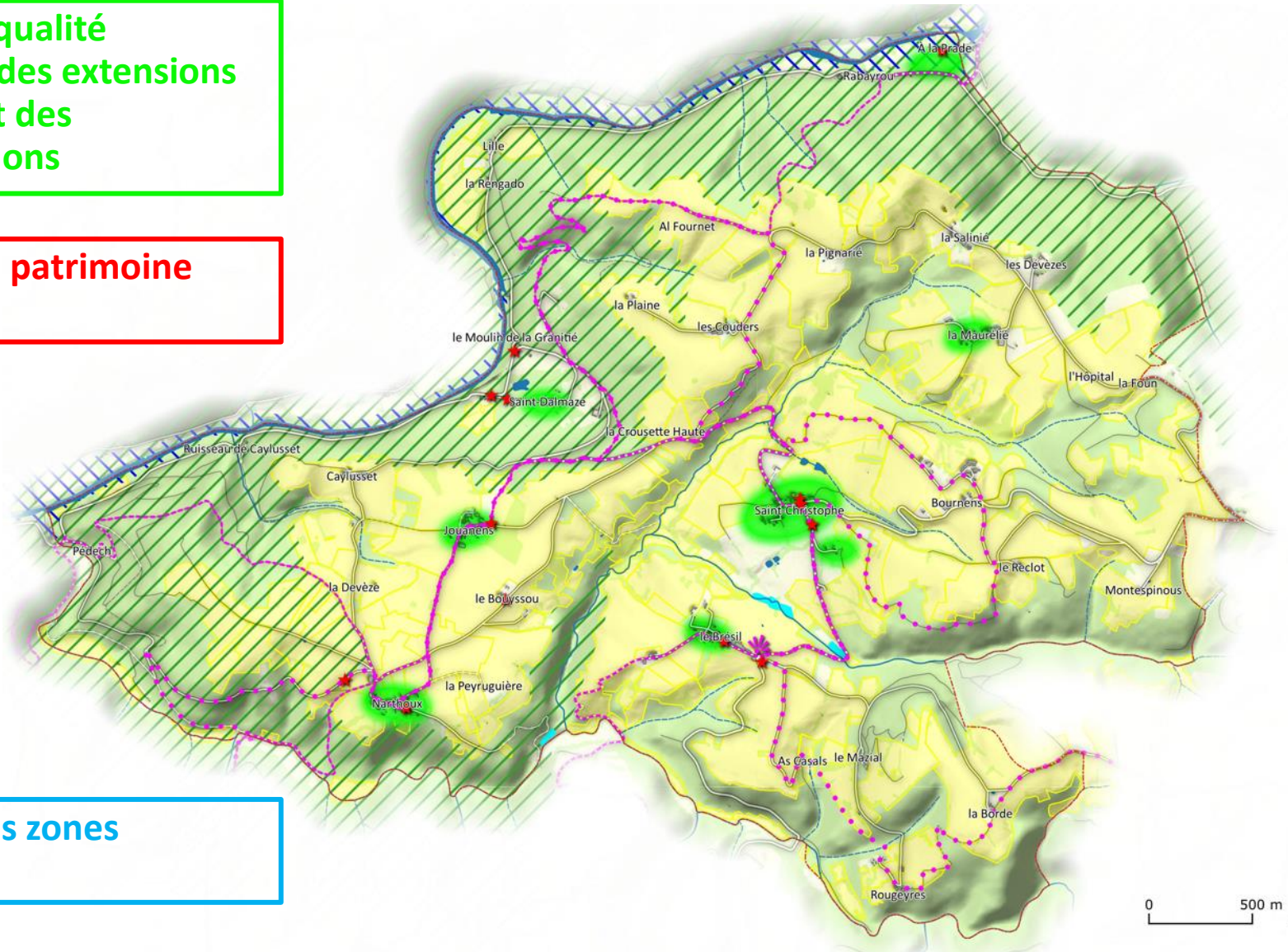


Les orientations de préservation

Soigner la qualité paysagère des extensions urbaines et des réhabilitations

Protéger le patrimoine rural

Protéger les zones humides



Protéger les cours d'eau et leurs abords

Préserver les terres agricoles

Préserver les points de vues et les chemins de randonnée

Protéger les espaces boisés

Protéger la zone Natura 2000

Prendre en compte la zone inondable