



PREFECTURE DU TARN

Commune de
SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

01 juillet 2019

VISA

Date :

Le Maire,
Thierry SAN ANDRÈS



Modification simplifiée
n°1

Modifications - Révisions allégées -
Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 22
janvier 2024

Rapport de Présentation

1

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le 29/01/2024

ID : 081-218102440-20240122-2024_06-DE



<i>1. La procédure de modification simplifiée du PLU</i>	5
1.1 - La modification simplifiée	5
1.2 - Absence d'incidence notable sur l'environnement	6
1.3 - La compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)	6
<i>2. Contexte</i>	7
2.1 - Situation géographique de la commune	7
2.2 - Contexte supracommunal	8
<i>3. Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU</i>	10
3.1 - Objets de la présente modification simplifiée	10
3.2 - Présentation de la modification mise en oeuvre - Règlement écrit	11
3.3 - Modification des OAP	12
3.4 - Modification du zonage	18
3.5 - Bilan des surfaces	20
3.6 - Mise à jour des annexes	21
3.7 - Contexte environnemental	22

Prescrite par délibération du 11 septembre 2014, la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet 2019.

La commune a notamment indiqué dans sa délibération de prescription les objectifs suivants :

- De doter la commune d'un document en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur;
- De prendre en compte la démarche et les orientations définies dans le cadre du SCoT de Carmausin, du Ségala, du Causse et de Cordais par le comité syndical du SCoT ;
- De maîtriser l'évolution de l'urbanisation par une planification et requalification des sols autour des équipements existants;
- De préserver et améliorer l'environnement rural et le cadre de vie par une gestion de l'espace réfléchi et maîtrisée;
- De réduire la consommation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles;
- D'accompagner la valorisation et le développement des pôles commerciaux et zones d'activités existante;
- D'intégrer les prescriptions des plans de prévention des risques naturels approuvés sur le territoire communal (Plan de prévention du risque mouvements

différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 13 janvier 2009, Plan de prévention du risque inondation approuvé le 22 avril 2013) et Plan de prévention des risques miniers approuvé le 19 juillet 2012;

- De favoriser l'arrivée des nouvelles technologies et le développement des communications numériques en limitant l'impact sur les finances publiques;
- Favoriser les différents types de mixité notamment sociale, avec le seuil minimum de logements sociaux à respecter et à intégrer dans les communes.

La date du 4 mars 2019 marque l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Carmausin, Ségala, Causse et Cordais par le conseil du syndicat mixte après cinq années d'élaboration. Saint-Benoit-de-Carmaux, faisant partie intégrante de la Communauté de Communes Carmausin-Ségala qui n'y déroge pas, est couverte par le SCoT.

Le conseil municipal a lancé une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Benoit-de-Carmaux. Cette procédure a pour objectifs de :

- Modifier les 2 OAP créées en 2019 en définissant plusieurs tranches de réalisation (pour éviter l'obligation de tout réaliser en 1 fois) et en complétant les principes d'amé-

nagement

- Modifier le règlement graphique pour réadapter la zone urbaine en fonction de l'occupation réelle du sol ,
- Modifier le règlement écrit où des erreurs type copier-coller n'ont pas été rectifiées, ou des mentions sont bloquantes dans l'application, ou autres anomalies... Il s'agit plus d'une réécriture qu'une modification.
- L'ajout en annexe de la servitude d'utilité publique de la conduite de transport de gaz TIGF/TEREGA
- Prise en compte de l'aléa minier dans le PLU.

1.1 - LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La modification simplifiée est régie par les articles suivants du Code de l'urbanisme :

Article L. 153-45

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Article L. 153-46

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la pro-

tection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Article L. 153-47

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au

moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Article L. 153-48

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

1.2 - ABSENCE D'INCIDENCE NOTABLE SUR L'ENVIRONNEMENT

Saisine de la MRAe dans le cadre d'un examen au cas par cas effectuée le 04 septembre 2023.

Celle-ci déterminera si la procédure est soumise à un évaluation environnementale.

1.3 - LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)

La présente modification simplifiée est compatible avec les orientations du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais.

2. Contexte

2.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux se situe dans le centre-nord du département du Tarn, en région Occitanie. Adjacente à celle de Carmaux, la population de Saint-Benoit-de-Carmaux s'élevait à 2.094 habitants en 2019 pour une densité de 466 habitants par kilomètre carré. Sa superficie totale est de 4,49 km² (INSEE, 2022).

La commune de Saint-Benoît de Carmaux, est rendue accessible par le biais d'un réseau secondaire, la D91.

Elle s'inscrit dans l'aire urbaine de Carmaux ainsi que dans la Communauté de Communes Carmausin-Ségala.

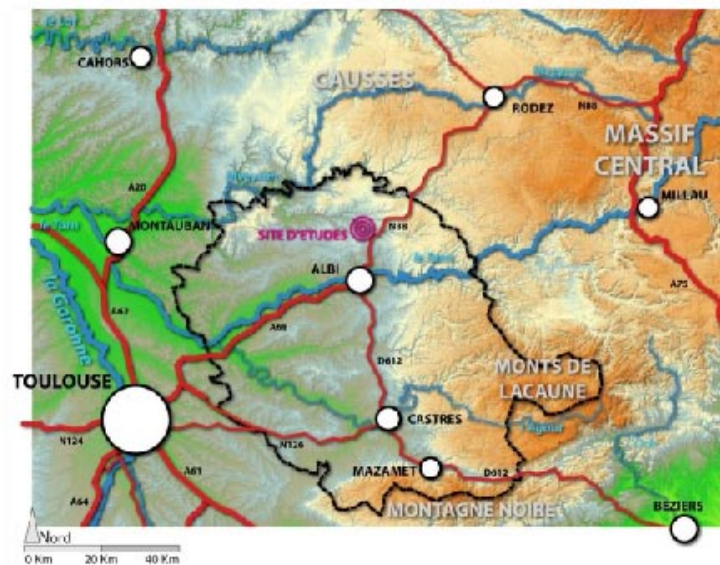
Elle dispose d'une grande accessibilité à la commune d'Albi puisqu'elle est située à une vingtaine de kilomètres seulement de celle-ci par l'intermédiaire d'une voie rapide. Elle peut

donc bénéficier de son dynamisme. Enfin, l'A68 permet de faire la liaison entre Albi et Toulouse.

Saint-Benoit-de-Carmaux se situe dans l'entité paysagère du Carmausin qui reprend presque exclusivement le territoire des 4 communes que sont Carmaux, Blaye-les-Mines, Saint-Benoît-de-Carmaux et Le Garric. Cet ensemble tire sa spécificité de l'industrie du charbon, aujourd'hui révolue. En effet, le paysage est issu de la rencontre entre un territoire et l'activité associée, à un instant T, au niveau d'un point de vue apprécié par un observateur. L'activité engendrée par ce bassin houiller a profondément marqué le paysage : modification de son sol, de son sous-sol, des reliefs, manière d'habiter différente, développement soudain de la zone...

Il en résulte un paysage industriel et urbain dans lequel se mêlent des poches agricoles. Ce paysage est le produit de 150 ans d'une mono-activité industrielle lourde très localisée. « La situation de cuvette est dorénavant gommée par la masse urbaine et l'étalement de l'agglomération carmausine. Les limites urbaines sont parfois impossibles à repérer tant l'urbanisation est éclatée » Atlas de paysage du Tarn.

LOCALISATION DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX



Sources : PLU en vigueur de Saint-Benoit-de-Carmaux

2.2 - CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

- Communauté de communes du Ségala-Carmausin (CCSC)

Elle est née officiellement le 1er janvier 2014 de la fusion de la 3C (Communauté de communes du Carmausin) et de la CCSC (Communauté de communes du Ségala Carmausin).

La nouvelle entité intercommunale regroupe 33 communes.

- Pôle Territorial Albigeois-Bastides

Initialement nommé Pays de l'Albigeois et des Bastides, ce syndicat mixte s'est constitué entre 2003 et 2005. Il rassemble en 2021 cinq communautés de communes, à savoir du Cordais et Causse, Carmausin-Ségala, des Monts d'Alban et du Villefranchois et Centre Tarn. Ce ne sont pas moins de 95 communes qui constituent son territoire pour une superficie de 1.674 km² et une population s'élevant à 59.071 habitants (INSEE, 2021).

Les actions du Pôle Territorial Albigeois-Bastides mène des actions dans le sens du développement durable en relevant des enjeux économiques, sociaux, culturels et environnementaux. En tant que Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR), il agit auprès des

communautés de communes. Ses missions principales sont :

- La préparation, l'animation et le suivi des programmes de développement territorial ;
- La préparation, l'animation et le suivi du programme européen Leader dont il bénéficie ;
- L'animation et la mise en place des actions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) ;
- La conduite de toute mission d'intérêt territorial conférée par une ou plusieurs communautés de communes.

- Syndicat Mixte Départemental Trifyl

L'idée d'un tel syndicat a émergé vers la fin des années 1990 suite à la réflexion des élus tarnais vis-à-vis de la gestion des déchets du département. Ce sera dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés que l'établissement public Trifyl sera créé. Son territoire d'action couvre en 2021 un total de 358 communes réparties sur 14 collectivités adhérentes dans les départements du Tarn, de la Haute-Garonne et de l'Hérault.

- Syndicat Mixte de bassin Cérou Vère

Treize des collectivités du bassin du Cérou ont initié en 1997 le Contrat de Rivière du Cérou visant à mettre en place un programme d'actions de gestion intégrée de leurs milieux aquatiques. Une mission qui s'est révélée difficile dans la régie. Afin d'y pallier, les collectivités des vallées du Cérou, de la Vère et le Département du Tarn se sont résolus à créer en 2005 une instance unique qui sera à la tête de cette gestion des milieux aquatiques : le Syndicat Mixte de Rivière Cérou-Vère.

Le syndicat est renommé « Syndicat Mixte de bassin Cérou Vère » le 1er octobre 2019 par décision des préfets des départements concernés. Il dénombre en 2021 six collectivités pour un total de 84 communes

- Territoire d'énergie Tarn

Le Syndicat Départemental d'Energies du Tarn (SDET) est fondé en 1937. Son rôle est de représenter et de défendre les communes adhérentes face aux concessionnaires d'énergies tels que EDF ou GDF. Il assurait également l'optimisation de la distribution d'électricité et de gaz sur l'ensemble de son territoire, compétence alors confiée aux communes depuis 1884. Ce ne sera qu'en 2007 que les communes transféreront la compétence au SDET suite

à la départementalisation de la distribution publique d'électricité. Ces compétences se sont vues évoluer entre 2008 et 2016, le SDET assurant depuis la gestion de l'éclairage public, des énergies renouvelables et de la mobilité électrique. Le syndicat est renommé « Territoire d'énergie du Tarn » en 2017.

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

L'idée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) regroupant les trois intercommunalités au nord du département du Tarn était déjà envisagée au début des années 2010. Ainsi, bien que le SCoT Carmausin, Ségala, Causse et Cordais incluant la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux n'ait été approuvé que le 4 mars 2019, son syndicat mixte a été créé par délibération du 20 mars 2013.

Le SCoT regroupe en 2021 trois collectivités, à savoir les communautés de communes Carmausin-Ségala, Val 81 et du Cordais et du Causse, soit un total de 70 communes et un territoire étalé sur 1.000 km² environs.

- **Pôle des Eaux**

La création du Pôle des Eaux, Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM), a été décrétée par arrêté préfectoral en 2016

pour prendre effet début 2017. Au travers de cette structure, la Communauté de Communes Carmausin-Ségala affirme sa compétence eau et assainissement.

Son périmètre englobe la plupart des communes du territoire de la 3CS et compte près de 15.427 abonnés, soit environ 35.000 habitants.

La régie d'eau potable du Pôle des Eaux du Carmausin a remplacé l'Ancienne Régie du Pôle des Eaux du Carmausin (12.300 abonnés sur 16 communes), l'ancienne Régie d'eau de Mirandol-Bourgnounac (855 abonnés sur la commune), et l'ancien SIAEP de Pampelonne (1.026 abonnés sur 3 communes).

Le Pôle des Eaux du Carmausin a vendu près de 1.618.079 m³ en 2017.

3. Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU

3.1 - OBJETS DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Les évolutions envisagées entrent dans le cadre de la procédure de modification simplifiée car elles n'ont pas pour effet (Cf. art. L. 153-45 du Code de l'urbanisme) :

- « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur les points suivants :

1. Modification (ré-écriture) du règlement écrit :
 - corriger des erreurs matérielles dans le règlement écrit,
 - modifier certaines dispositions réglementaires qui bloquent la réalisation de projets,
 - clarifier et préciser certaines règles pour faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols (amélioration de la rédaction, ajout de définitions dans le lexique, réorganisation de certains articles sans en changer le sens, ...),
2. Modifier les 2 OAP créées en 2019 en définissant plusieurs tranches de réalisation (pour éviter l'obligation de tout réaliser en 1 fois) et en complétant les principes d'aménagement,
3. Modification de zonage au sein même de la zone Urbaine, pour adapter la traduction réglementaire et l'occupation réelle du sol,
4. Ajout en annexe de la servitude d'utilité publique de la conduite de transport de gaz TIGF/TEREGA,
5. Mise à jour de l'aléa « effondrement localisé » bassin houiller Albi-Carmaux.

3.2 - PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION MISE EN OEUVRE - RÈGLEMENT ÉCRIT

Les évolutions apportées au règlement écrit couvrent l'ensemble de cette pièce du PLU. Afin de visualiser les modifications apportées au règlement écrit, il convient de se référer directement à cette pièce (laquelle met en évidence les modifications apportées). Le tableau ci-dessous permet de visualiser les articles modifiés du règlement.

	Dispositions générales	UA	UB	UC	UF	UE	UX	AU	A	N
Article 1								X		
Article 2	X						X	X	X	X
Article 3	X									
Article 4	X	X	X	X	X			X	X	X
Article 5	X	X	X	X	X		X	X	X	X
Article 6		X	X				X		X	X
Article 7	X	X	X	X			X	X		
Article 8		X		X						
Article 9		X	X	X	X	X	X	X	X	X
Article 10										
Article 11	X									

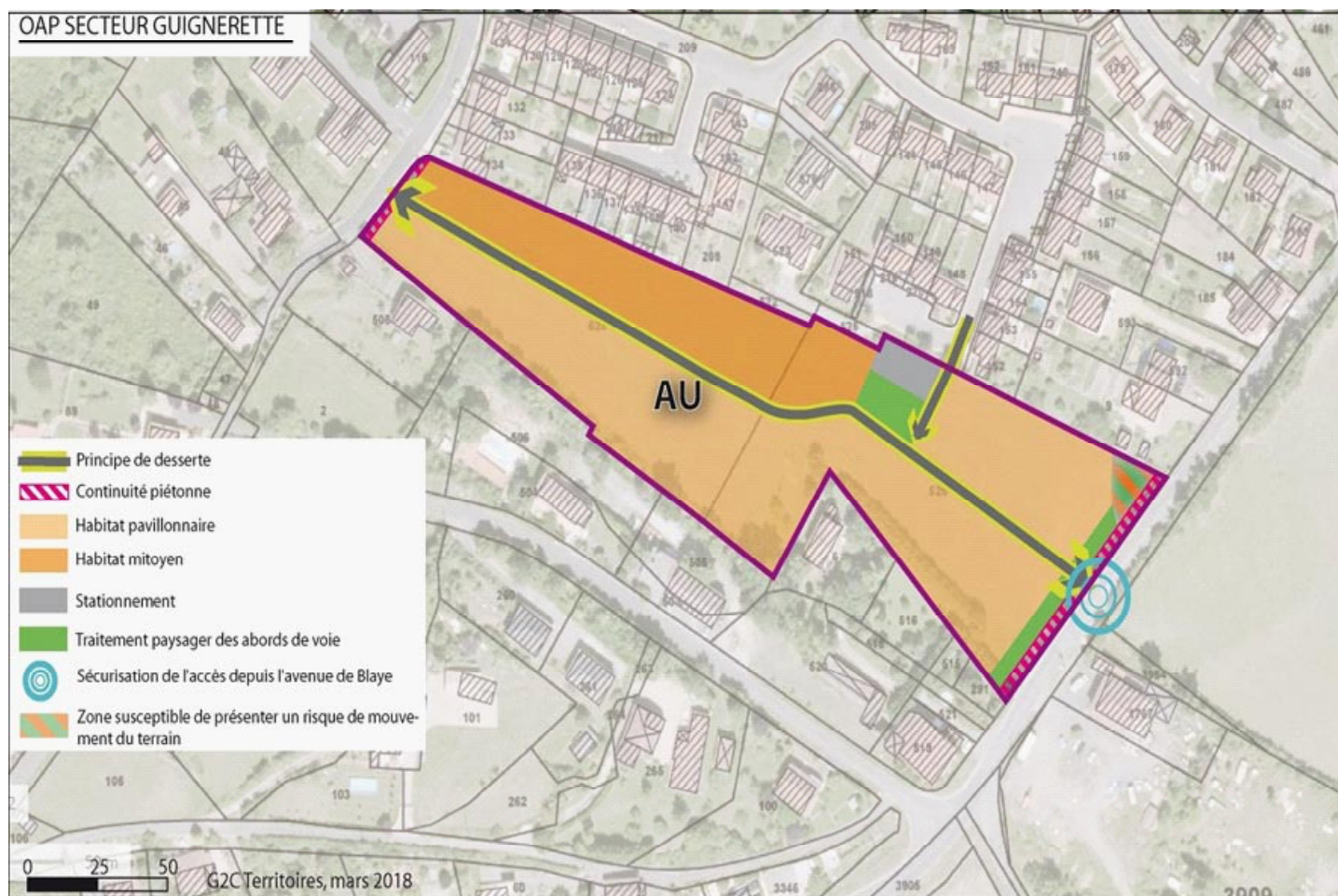
3.3 - MODIFICATION DES OAP

Les évolutions apportées aux OAP permettent une amélioration de la mobilité foncière. En effet, les modifications ou encore l'introduction de tranches devraient permettre de débloquer les opérations d'aménagement.

OAP GUIGNERETTE - Evolutions proposées :

- Nécessité d'insérer un rond-point au centre environ pour que l'opération puisse se faire en 2 temps avec entrée sortie RD 90 et entrée seule par la rue André Bauguil, parking à prévoir à proximité de la rue Bauguil pour la désenclaver ;
- Possibilité d'aménager le secteur en deux tranches.

OAP avant modification simplifiée



OAP GUIGNERETTE après modification simplifiée (schéma)

OAP Secteur Guignerette



OAP GUIGNERETTE après modification simplifiée (notice)



PLU DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX
 Objet : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2.2. Secteur n°1 Guignerette

L'OAP Guignerette est située au Sud du village-rue de Saint-Benoit-de-Carmaux, dans la continuité du tissu urbain. L'OAP a la particularité d'être positionnée en entrée de ville depuis le village de Blaye-les-Mines sur la RD90 – Avenue de Blaye.

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie de 1,6 hectare, vient combler le tissu urbain de la commune en s'inscrivant dans un environnement principalement composé de maisons individuelles. Son urbanisation ne viendra donc pas participer à l'étalement urbain. Le programme proposé sur ce secteur consiste à créer des logements individuels en variant les typologies (habitat pavillonnaire et mitoyen) pour rechercher une certaine densité. **Le programme peut être découpé en deux tranches comme indiqué sur le schéma (sans ordre prioritaire), les réseaux devront être calibrés pour répondre aux besoins d'aménagement de la totalité du secteur.**

Les principes urbains

Le réseau viaire :

Le secteur possède trois possibilités de desserte depuis le réseau viaire existant : les rues Roger Salengro André Bauguil connectant l'OAP au centre-bourg et la RD90 – Avenue de Blaye permettant de rejoindre rapidement les communes de Carmaux et Blaye-les-Mines.

Dans le cadre de l'OAP, une voie principale, **accompagnée d'un rond-point**, viendra structurer le secteur en reliant la RD90 – Avenue de Blaye à la rue Roger Salengro. L'intersection entre cette nouvelle voie et la RD90 – Avenue de Blaye devra être sécurisée dans le cadre du projet.

Une seconde route viendra prolonger la rue André Bauguil jusqu'à la nouvelle voie. Cette seconde voie sera en sens unique depuis le quartier existant vers le site de l'OAP. Cette voie permettra de mieux irriguer le quartier et de compléter le maillage du tissu urbain Sud de la commune.

Un parking sera aménagé, **à proximité de la rue Bauguil**, afin d'anticiper les problématiques de stationnement liées à la création de nouveaux logements

La RD90 – Avenue de Blaye et la rue Roger Salengro devront assurer des continuités piétonnes afin d'encourager les modes doux pour relier le périmètre de l'OAP au centre-bourg et équipements existants (école, commerces, services...).

La gestion environnementale du quartier :

Un traitement paysager qualitatif devra être aménagé à l'Est de l'OAP afin de gérer l'interface entre l'habitat et la route départementale. De plus, le site étant positionné en entrée de ville, un traitement paysager qualitatif permettra de mieux insérer l'OAP dans son environnement et de valoriser l'entrée de ville de Saint-Benoit-de-Carmaux.

Risque :

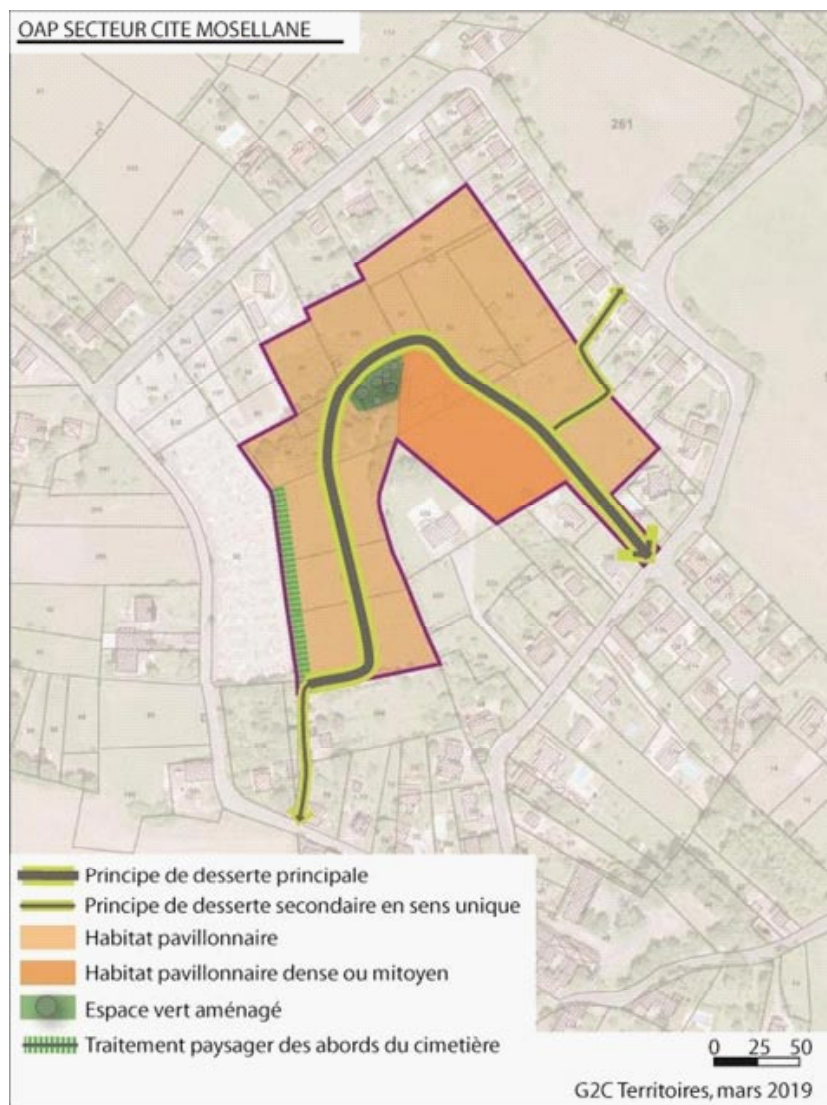
A l'extrémité Est du périmètre de l'OAP, il a été identifié une zone inconstructible en raison d'un risque de mouvement de terrain. Afin de prévenir le risque et de préserver les constructions, la zone concernée n'est pas urbanisable et sera considéré comme étant un espace vert.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Guignerette »	1,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 20 à 25 logements	Pavillonnaire et mitoyen

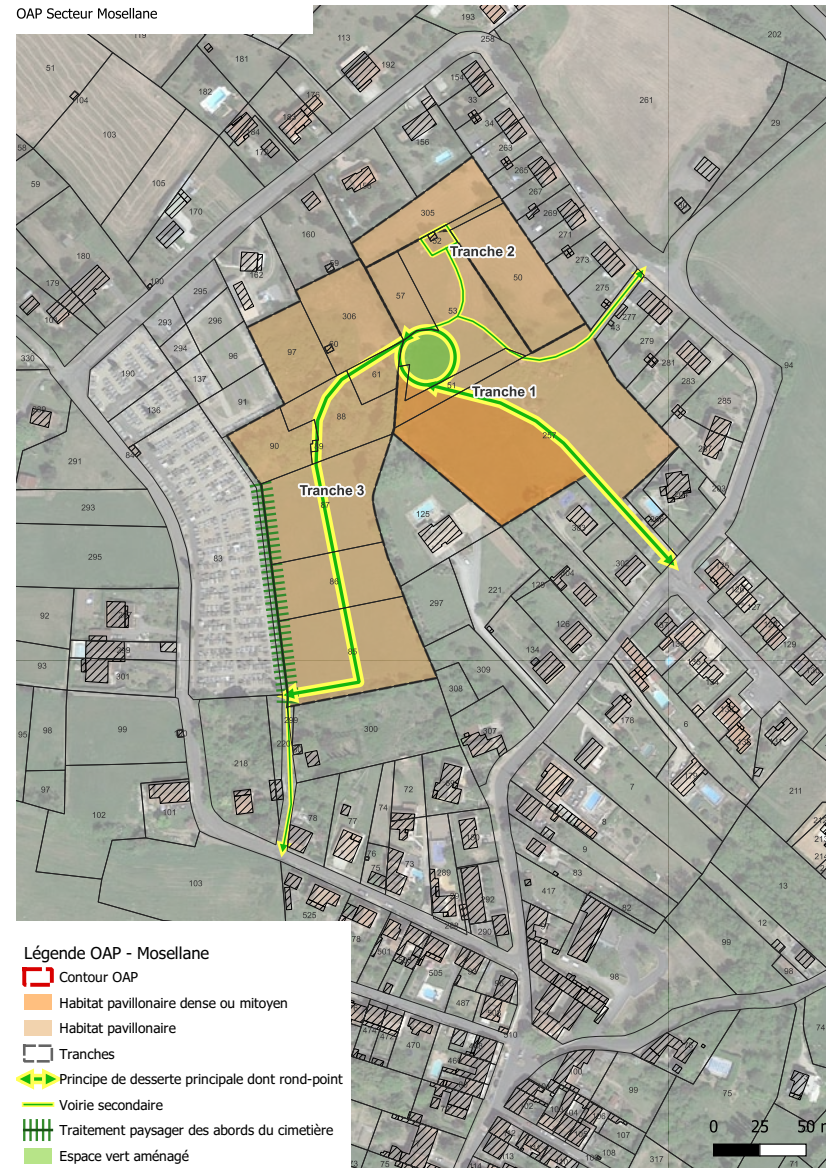
OAP CITE MOSELLANE - Evolutions proposées :

- Nécessité d'insérer un rond-point au centre environ pour que l'opération puisse se faire en 3 tranches.

OAP avant modification simplifiée



OAP CITE MOSELLANE après modification simplifiée (schéma)



OAP CITE MOSELLANE après modification simplifiée (notice)



PLU DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

Objet : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2.3. Secteur n°2 Cité Mosellane

L'OAP Cité Mosellane est située au Nord du village-rue de Saint-Benoit-de-Carmaux. Son périmètre est défini par le tissu urbain actuel formant un espace résiduel de 3,5 hectares entre le village-rue, les maisons de la rue des Grèzes et le cimetière. L'aménagement de ce secteur viendra combler l'urbanisme de la commune et ne créera pas d'étalement urbain.

Le programme proposé sur ce secteur consiste à créer des logements individuels en variant les typologies (habitat pavillonnaire, pavillonnaire dense et mitoyen) pour rechercher une certaine densité se justifiant par la proximité du site avec le centre-bourg et ses services et équipements. **Le programme peut être découpé en trois tranches comme indiqué sur le schéma (sans ordre prioritaire), les réseaux devront être calibrés pour répondre aux besoins d'aménagement de la totalité du secteur.**

Les principes urbains

Le réseau viaire :

Le secteur possède trois possibilités de desserte depuis le réseau viaire existant : l'Avenue de Monestiés, la rue Bonrepos et la rue des Grèzes. Toutes ces voies permettent de relier rapidement le centre-bourg de la commune.

Dans le cadre de l'OAP, une voie principale, **accompagnée d'un rond-point central (ou solution équivalente adaptée pour les entrées/sorties sans manœuvre)**, viendra structurer le secteur en reliant l'Avenue de Monestiés vers la rue Bonrepos.

Une route secondaire viendra relier la rue des Grèzes à la nouvelle voie principale de l'OAP. Ces voies permettront de desservir convenablement les futurs logements de l'OAP et rendront le secteur plus perméable ce qui renforcera les liens entre les différents quartiers de la commune.

La gestion environnementale du quartier :

Quelques boisements existants devront être préservés afin de conserver d'aérer le futur quartier. De plus, un traitement paysager qualitatif aux abords du cimetière devra être aménagé au Sud-Ouest de l'OAP. L'objectif étant de gérer convenablement l'interface entre habitat et cimetière.

La préservation de ces boisements et la réalisation de traitement paysager contribueront à insérer plus de nature dans le tissu urbain et favorisera donc les continuités écologiques.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Cité Mosellane »	3,5 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 42 à 55 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen

3.4 - MODIFICATION DU ZONAGE

Il convient de modifier le zonage au sein même de la zone Urbaine, pour adapter la traduction règlementaire et l'occupation réelle du sol.

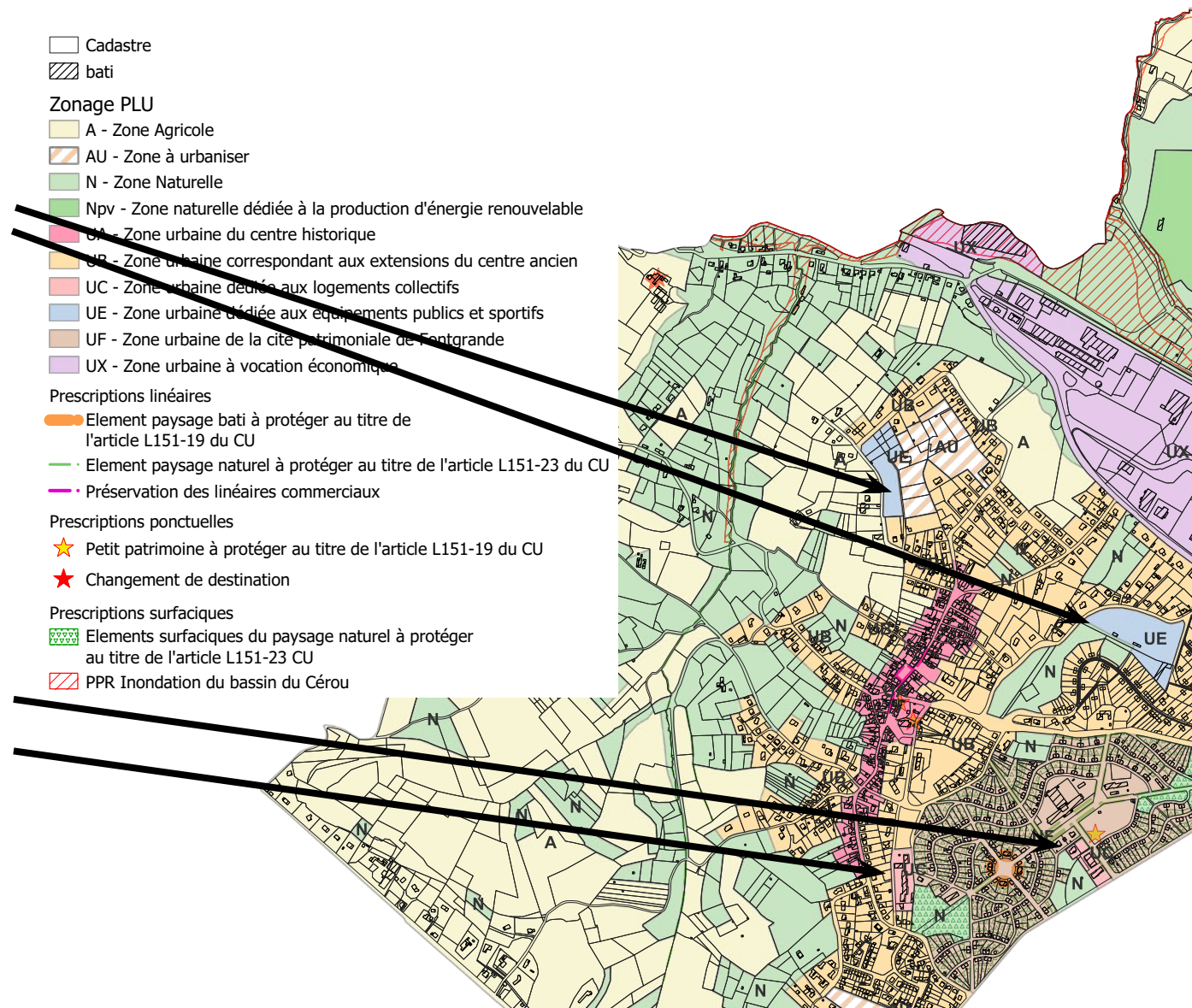
Zonage avant modification simplifiée

Extrait document graphique - avant Modification simplifiée n°1

- Cadastre
- ▨ bati
- Zonage PLU**
- A - Zone Agricole
- AU - Zone à urbaniser
- N - Zone Naturelle
- Npv - Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable
- UA - Zone urbaine du centre historique
- UB - Zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien
- UC - Zone urbaine dédiée aux logements collectifs
- UE - Zone urbaine dédiée aux équipements publics et sportifs
- UF - Zone urbaine de la cité patrimoniale de Fontgrande
- UX - Zone urbaine à vocation économique
- Prescriptions linéaires**
- Element paysage bati à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- Element paysage naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
- Préservation des linéaires commerciaux
- Prescriptions ponctuelles**
- ★ Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
- ★ Changement de destination
- Prescriptions surfaciques**
- Elements surfaciques du paysage naturel à protéger au titre de l'article L151-23 CU
- PPR Inondation du bassin du Cérou

La zone Ue regroupe dans le PLU en vigueur le stade ainsi que le cimetière.

La zone Uc regroupe dans le PLU en vigueur la Cité AL CLAUS ainsi que la cité de l'Embouage.



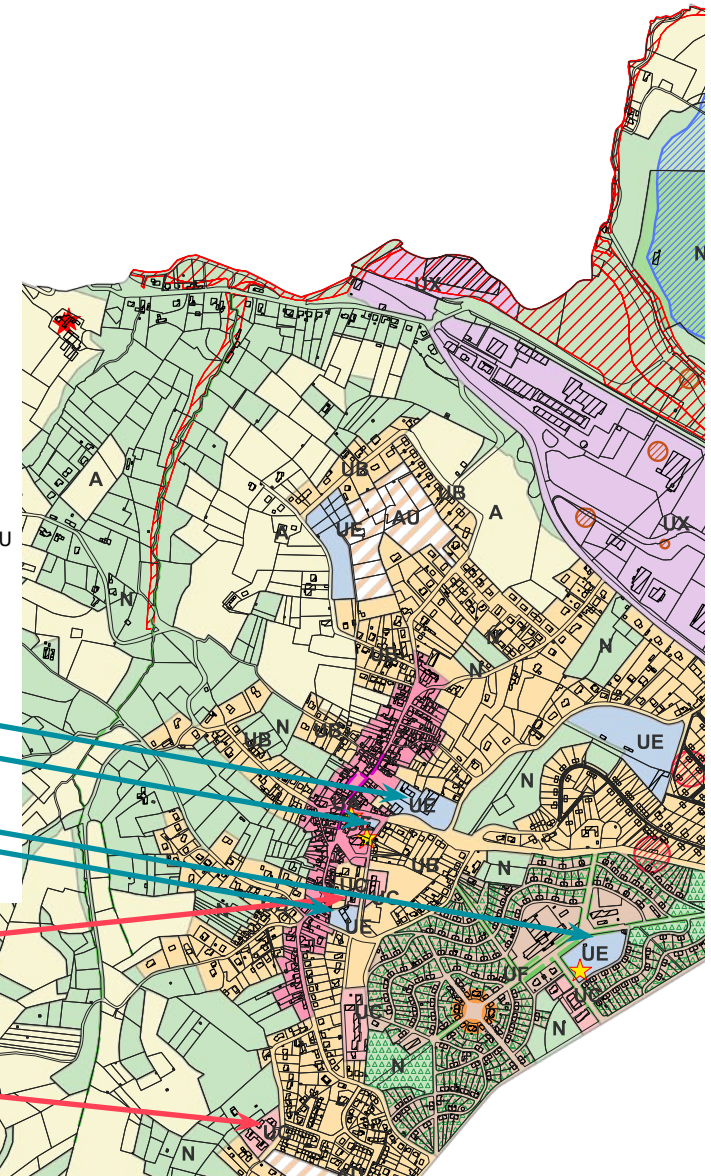
Zonage après modification simplifiée

Extrait document graphique - après Modification simplifiée n°1

- Cadastre
- bati
- Zonage PLU**
 - A - Zone Agricole
 - AU - Zone à urbaniser
 - N - Zone Naturelle
 - Npv - Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable
 - UA - Zone urbaine du centre historique
 - UB - Zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien
 - UC - Zone urbaine dédiée aux logements collectifs
 - UE - Zone urbaine dédiée aux équipements publics et sportifs
 - UF - Zone urbaine de la cité patrimoniale de Fontgrande
 - UX - Zone urbaine à vocation économique
- Prescriptions linéaires**
 - Element paysage bati à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
 - Element paysage naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
 - Préservation des linéaires commerciaux
- Prescriptions ponctuelles**
 - Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du CU
 - Changement de destination
- Prescriptions surfaciques**
 - Elements surfaciques du paysage naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
 - PPR Inondation du bassin du Cérou
 - Alea_Minier F1
 - Alea_Minier F2
 - Alea_Minier T1

Ajout en zone Ue du City Stade et Boulodrome (ex Uf), de la Mairie (ex Ub), des ateliers et la Halle des Sports (ex Ub), des ateliers annexes (ex Ua) et de la Salle des fêtes (ex Ub).

Ajout en zone Uc de la Cité le Coustil (ex Ub) et des immeubles rue Voltaire (ex Ub).



3.5 - BILAN DES SURFACES

Ci-dessous le tableau présentant les surfaces avant la modification simplifiée du PLU.

Zones	Surface (ha)
A	169.48
Total zones agricoles	169.48
AU	5.21
Total zones AU	5.21
N	121.67
Npv	9.9
Total zones naturelles	131.57
Ua	8.03
Ub	70.94
Uc	1.38
Ue	3.54
Uf	23.68
Ux	36.07
Total zones urbaines	143.65
Total général	449.91

Ci-après le tableau présentant les surfaces après la modification simplifiée du PLU.

Zones	Surface (ha)
A	169.48
Total zones agricoles	169.48
AU	5.21
Total zones AU	5.21
N	121.67
Npv	9.9
Total zones naturelles	131.57
Ua	7.98
Ub	68.9
Uc	2.25
Ue	5.64
Uf	22.81
Ux	36.07
Total zones urbaines	143.65
Total général	449.91

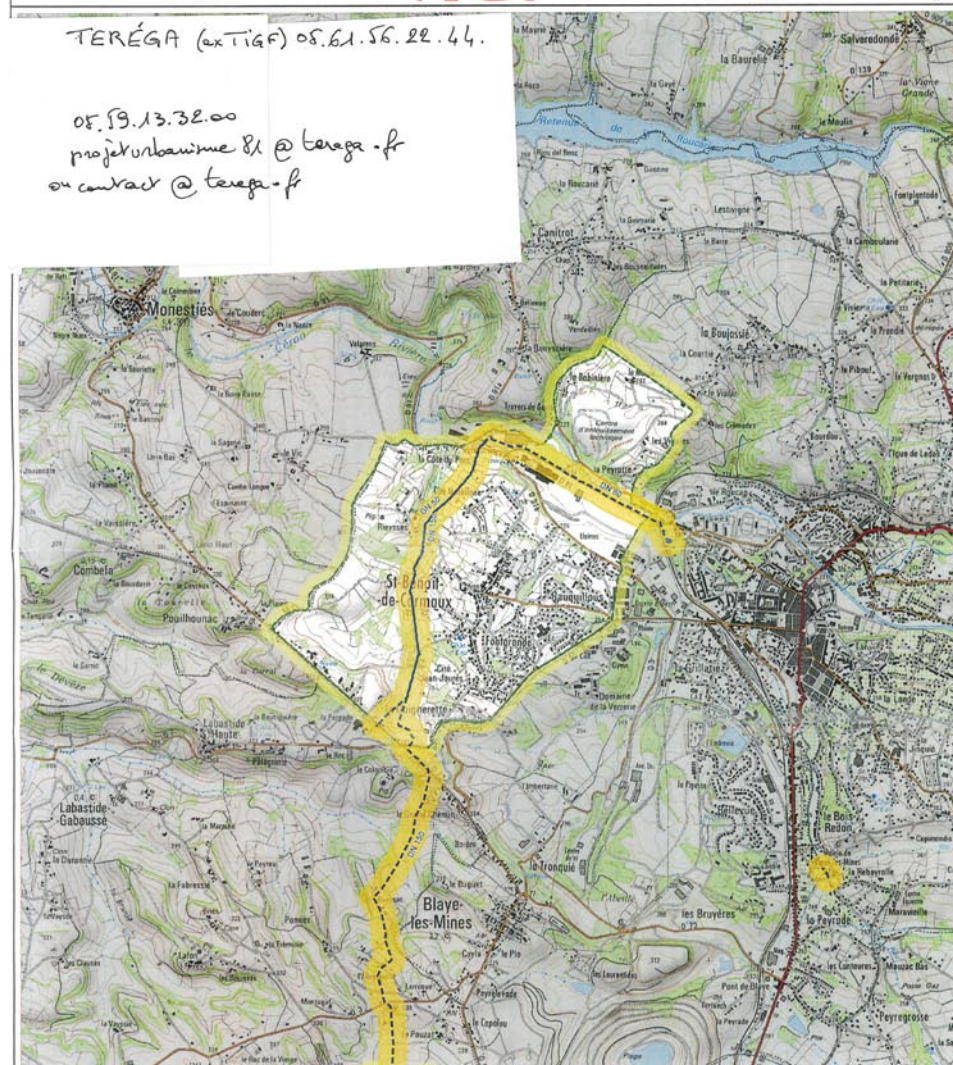
Les modifications effectuées affectent les surfaces des zones urbaines de la manière suivante :

Zone Ua	-0.05 ha
Zone Ub	-2.05 ha
Zone Uc	+0.87 ha
Zone Ue	+2.1ha
Zone Uf	-0.87 ha
Total zone Urbaine : 0 ha	

3.6 - MISE À JOUR DES ANNEXES

Les ANNEXES DU PLU (SERVITUDES) sont mises à jour avec le nouveau document I3 fourni et complété par l'arrêté préfectoral du 11 avril 2018 instituant des SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

TERÉGA (ex TIGF) 05.61.56.22.44.
 05.19.13.32.00
 projet urbainisme 81 @ teraga - fr
 ou contrat @ teraga - fr



SCAN25 © IGN PARIS 2019 - N°2010CIS021-140

ECHELLE : 1/25000

EDITION : 05/2011

Tout dossier d'urbanisme dans les zones IRE doit faire l'objet d'une consultation :

REGION DE TOULOUSE
 16 bis, rue Alfred Sauvy
 31270 Cugnaux

PLAN A USAGE EXCLUSIF DES
 INSTRUCTEURS DE DOSSIERS D'URBANISME
 POUR DECLARATION D'IMPACT CONSULTER
 LE PLAN DE ZONAGE TIGF

CETTE EDITION ET LES INFORMATIONS QUELLE CONTIENT SONT INDICATIVES
 ET NE SAURAIENT PERMETTRE LA REALISATION DE TRAVAUX A PROXIMITE DU
 RESEAU DE CANALISATIONS DE TIGF NI DE S'AFFRANCHIR DES DISPOSITIONS
 PREVUES AU DECRET N°91-1147 DU 14 OCTOBRE 1991

Tel : +33 (0)5 61 16 26 10 - Fax : +33 (0)5 61 78 51 12

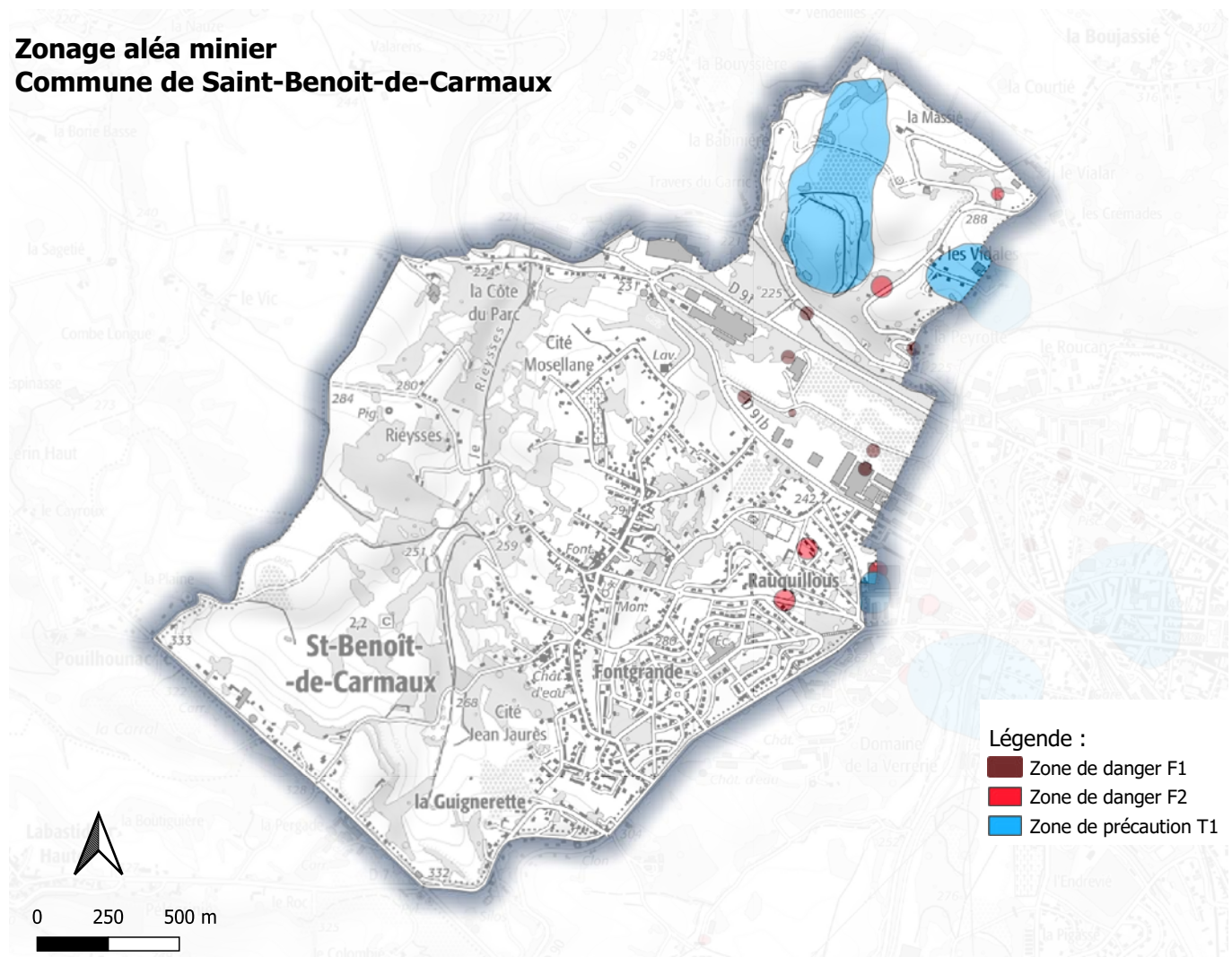
3.7 - PRISE EN COMPTE DE L'ALEA MINIER

La modification simplifiée du PLU intègre dans les prescriptions surfaciques une trame liée à l'article R151-34 du CU pour prendre en compte l'aléa minier.

Le règlement écrit, dans ses dispositions générales (article 11), intègre les préconisations pour les niveaux de contraintes suivants :

- les zones de précaution (T1),
- les zones de danger (F1 et F2).

Zonage aléa minier Commune de Saint-Benoit-de-Carmaux



3.8 - CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Les zones Natura 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif la préservation de la biodiversité, grâce à la conciliation des exigences des habitats naturels et des espèces avec les activités économiques, sociales et culturelles qui s'exercent sur les territoires et avec les particularités régionales et locales. Il s'agit donc de promouvoir une gestion concertée et assumée par tous les acteurs intervenant sur les espaces naturels.

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux n'est pas concernée par un site Natura 2000. Le projet n'aura donc aucune incidence.

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique)

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation.

Deux types de ZNIEFF sont à distinguer :

- Les ZNIEFF de type 1 : secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par

la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine national ou régional.

- Les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches et peu modifiés par l'homme ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Aucune ZNIEFF n'est présente dans la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux. Le projet n'aura donc aucune incidence.

Les zones humides

Conformément aux dispositions de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, « *on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année* ».

Les milieux humides sont caractérisés par la présence d'une biodiversité exceptionnelle. Ils abritent en effet de nombreuses espèces animales et végétales porteuses d'un fort intérêt écologique. Ils ont également un rôle important dans le cycle de l'eau : épuration, filtration, régulation.

Aucune zone humide n'est présente dans la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux. Le projet n'aura donc aucune incidence.

Absence d'incidence notable de la modification simplifiée sur l'environnement.

Par conséquent, l'impact des évolutions du PLU sur l'état initial de l'environnement est insignifiant.



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05 61 73 70 50 / fax : 05 61 73 70 59

e-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

DEPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION


VERSION APPROBATION – JUIN 2019

Conseil et assistance technique pour la gestion durable de l'environnement et du patrimoine
AIX EN PROVENCE - ARGENTAN - ARRAS – BORDEAUX - BRIVE – TOULOUSE - CHARLEVILLE - MACON - NANCY - PARIS - ROUEN

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr
G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

IDENTIFICATION DU DOCUMENT

Titre du document	PLU de Saint-Benoit-de-Carmaux Rapport de présentation
Nom du fichier	RAPPORT-DE-PRESENTATION_SBDC_APPRO
Version	Version Juin 2019
Bureau d'études	 G2C environnement - Agence Sud-Ouest 26 chemin de Fondeyre 31200 Toulouse Tél : 05 61 73 70 50 / Fax : 05 61 73 70 59 Courriel : toulouse@altereo.fr
Rédacteurs	Antoine Abarnou : Etat Initial de l'Environnement, diagnostic paysager Louis Ricard : Diagnostic socio-économique, diagnostic urbain, perspectives de développement Laurent Nion : PADD et règlement
Chef d'agence	Anthony Lherm

Sommaire

AVANT PROPOS	5
1. Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux	6
2. Le PLU des communes de Carmaux, Blaye-les-mines, Saint-Benoit-de-Carmaux et Le Garric	10
3. Le Rapport de Présentation	11
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	12
1. Contexte paysager et environnemental	13
2. Composantes structurantes du territoire	18
3. Composantes paysagères	35
4. Les entités paysagères du Carmausin	48
5. Mise en valeur de la trame verte et bleue	52
6. Synthèse de l'état initial de l'environnement	67
DIAGNOSTIC URBAIN	69
1. Une position stratégique	71
2. L'appartenance au grand territoire	72
3. Evolution de l'urbanisation: un territoire qui s'est construit autour de son bassin industriel	73
4. La grande diversité des tissus urbains du carmausin	80
5. Analyse de la consommation foncière et bilan des anciens documents d'urbanisme	105
6. Fonctionnement urbain du carmausin	116
7. Gestion des réseaux et de l'environnement	156
8. Synthèse des enjeux à l'échelle des quatre communes	164
DIAGNOSTIC	167

SOCIO-DEMO-ECONOMIQUE.....	167
1. Les tendances démographiques	168
2. Principales caractéristiques du parc de logement	176
3. Economie et emplois	184
4. Synthèse du diagnostic socio-démo-économique	192
HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT	195
1. Les mécanisme de consommation de logements	196
2. Calcul des besoins pour maintenir la population à l'horizon 2028	196
3. Les objectifs démographiques et les besoins en logements d'ici 2028	197
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	199
1. Justification des choix retenus dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, et des orientations d'aménagement et de programmation	201
2. Les partis pris dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation	221
JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES	228
1. Justification du zonage du règlement écrit.....	229
2. Justification des servitudes d'urbanisme particulières	293
3. Compatibilité du PLU avec les documents supérieurs	301
ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	312
1. La prise en compte des impacts face aux enjeux environnementaux.....	313
2. Indicateurs de suivi	332

AVANT PROPOS



1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouveau Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme, qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine, ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, en cohérence avec l'esprit de développement durable. La recherche du meilleur équilibre entre planification urbaine, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouveau Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

1.1. LE PLU, DOCUMENT D'URBANISME LOCAL DEFINISSANT LE PROJET URBAIN DE LA COLLECTIVITE.

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser les extensions urbaines.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

1° *L'équilibre entre :*

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi,*

habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il présente le projet urbain de la commune ou du groupement intercommunal, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durables, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire. Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés). Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

1.2. LE PLU, DOCUMENT D'URBANISME CONFORME AU GRENELLE II ET LOI ALUR

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU.

Cela se traduit par **quatre nouveaux objectifs environnementaux à prendre en compte** par les PLU :

- la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**,
- la **préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques



- la **maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables
- le **développement des communications électroniques**

Le contenu des PLU doit aussi **intégrer les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**. La loi impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» et une obligation d'«analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers» dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, **les orientations d'aménagement et de programmation, jusque là facultatives, sont désormais obligatoires** et devront inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La loi confère de nouvelles possibilités au règlement qui pourra désormais imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Le règlement pourra aussi imposer aux nouvelles constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales, et de respecter des critères en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

De plus, le PLU devra être compatible avec deux nouveaux documents : les **schémas régionaux de cohérence écologique**, élaborés conjointement par les régions et l'Etat afin d'identifier la trame verte et la trame bleue, et les **plans climat air énergie territoriaux**, élaborés par les collectivités (les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants) et qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

Dorénavant, **la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014**, apporte quelques modifications dans la continuité de la loi Grenelle II adopté en 2010.

Dans le diagnostic, il s'agit de réaliser une étude de densité comprenant l'analyse de la capacité de mutation et de **densification** des espaces bâtis, en tenant compte des caractéristiques urbaines et architecturales, ainsi que l'exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces et la limitation de la consommation des espaces. Le diagnostic doit également réaliser un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et des vélos. Enfin, une évaluation de la place des espaces végétalisés dans les zones urbaines devra être faite afin de déterminer s'il est nécessaire par la suite de mettre en place un coefficient de biotope sur certains sites.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation connaissent plusieurs évolutions :

- Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques
- En l'absence de Scot approuvé, elles comprennent les dispositions relatives au document d'orientations et d'objectifs.

Au sein du règlement, le **COS et la superficie minimale des terrains sont supprimés**. Le pastillage en zone agricole et naturelle ne pourra être autorisé qu'à titre exceptionnel, après avis de la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**.

1.3. LE PLU : MODE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U. est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal **fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation**. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, **les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U.** Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants. Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui **tire en même temps le bilan de la concertation** qui a eu lieu pendant la durée des études. **Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.**

Après cette consultation des services, **le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire**. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

2. LE PLU DES COMMUNES DE CARMAUX, BLAYE-LES-MINES, SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX ET LE GARRIC

Par délibération des conseils municipaux, il a été prescrit la révision des Plans d'Occupation des sols (POS) pour **mise en forme de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**.

- 12 mars 2014 pour la commune de Blaye-les-Mines
- 11 septembre 2014 pour la commune de Carmaux
- 28 août 2014 pour la commune de Le Garric
- 11 septembre 2014 pour la commune de Saint-Benoît-de-Carmaux.

Les communes ont notamment indiqué dans leurs délibérations de prescription des **objectifs identiques**, à savoir :

- De doter la commune d'un document en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur;
- De prendre en compte la démarche et les orientations définies dans le cadre du SCoT de Carmausin, du Ségala, du Causse et de Cordais par le comité syndical du SCot ;
- De maîtriser l'évolution de l'urbanisation par une planification et requalification des sols autour des équipements existants;
- De préserver et améliorer l'environnement rural et le cadre de vie par une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée;
- De réduire la consommation des sols en préservant les espaces naturels et agricoles;
- D'intégrer au document la partie du territoire communal gérée actuellement par le plan d'aménagement de zone de la ZAC de la Découverte (Blaye et Le Garric);
- D'intégrer les prescriptions des plans de prévention des risques naturels approuvés sur le territoire communal (Plan de prévention du risque mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 13 janvier 2009, Plan de prévention du risque inondation approuvé le 22 avril 2013) et Plan de prévention des risques miniers approuvé le 19 juillet 2012;
- D'organiser la hiérarchisation des voies, pour mieux lire la ville, redonner une centralité à la commune, présenter plus de sécurité et limiter l'impact des voies sur les finances publiques.
- De favoriser l'arrivée des nouvelles technologies et le développement des communications numériques;
- De limiter l'utilisation de l'automobile :
 - par le développement des déplacements doux (pistes cyclables, voies piétonnes), vers des équipements ou des lieux centraux, en tant que tronçon d'un cheminement intercommunal;
 - par l'aide au développement de moyens alternatifs au tout voiture : transport en commun, aménagement de parking relais pour le covoiturage;
- Favoriser les différents types de mixité :
 - Sociale, avec le seuil minimum de logements sociaux à respecter et à intégrer dans les communes;
 - Fonctionnelle, au sein des quartiers par l'intégration des commerces et services en plus des logements;
 - Urbaine, créée grâce aux documents d'urbanisme qui apportent des typologies de constructions et d'habitats variés, créant des espaces complets;

La mise en place du PLU permettra également de prendre en compte le nouveau contexte législatif : la loi Grenelle II et la loi ALUR vu que le Plu actuel a été approuvé le 8 avril 2005.

Tout en continuant à préciser le droit des sols, le Plan local d'urbanisme permettra de mettre en avant le projet de la commune, en portant une vision globale de son devenir traduit à travers le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). La commune souhaite ainsi définir des conditions et modes de développement durable de l'urbanisation du territoire du Carmausin. Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent pour la commune.

Afin d'avoir une réflexion d'ensemble sur le territoire du Carmausin, le diagnostic a été réalisé à l'échelle des 4 communes. Des enjeux spécifiques ont été élaborés à l'échelle du territoire et ciblés sur chacune des communes. C'est sur la base de ce diagnostic commun et des enjeux associés que le projet d'Aménagement et de développement durables de chaque commune a été construit.

Ainsi, dans le rapport de présentation les besoins ont été identifiés dans un premier temps à l'échelle du territoire et ensuite à l'échelle de chaque commune.

3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

- «1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci. »*

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

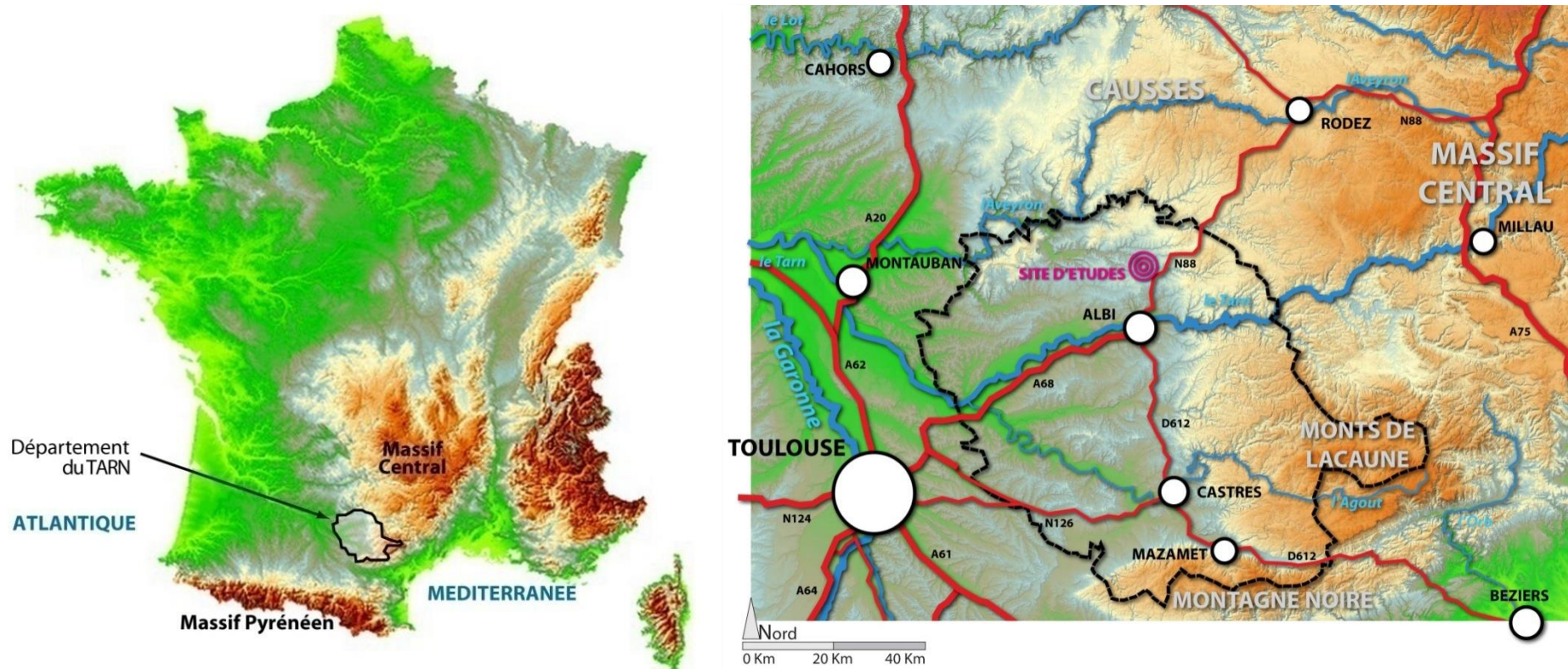
1. le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)
2. les orientations d'aménagement et de programmation
3. le ou les plans de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
4. le règlement
5. les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes.

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



1. CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

1.1. LE DEPARTEMENT DU TARN



Le groupement des communes de Carmaux, Blaye-Les-Mines, Saint-Benoît-de Carmaux et Le Garric se trouve dans le **département du Tarn (81)**, au centre Est de la **région Midi-Pyrénées**. Le chef lieu du Tarn, Albi, est traversé par la rivière éponyme. L'**Aveyron** en limite Nord du département et l'**Agout** au Sud, sont des affluents du Tarn qui se jettent dans la **Garonne**. Au Nord d'**Albi**, le site d'études se trouve très majoritairement dans le **bassin versant de l'Aveyron**, et peu dans celui du Tarn.

Le département du Tarn, en termes de territoire et de paysage, est une **interface entre le Massif Central et le Bassin Aquitain**. En effet, ce département est entouré par la **vallée de la Garonne à l'Ouest** et les **contreforts du Massif Central sur toute la frange Est**. Celle-ci se compose des **causses au Nord et à l'Est** ainsi que des **Monts de Lacaune et de la Montagne Noire au Sud-Est**. Coupé des influences méditerranéennes par ces reliefs, le **climat du Tarn est majoritairement océanique** par le biais du bassin Aquitain. Le site d'étude est représentatif du territoire, se situant véritablement en **limite terminale des contreforts du Massif Central, entre monts et vallées**.

1.2. ENSEMBLE PAYSAGER : UN MACRO-PAYSAGE COLLINAIRE

LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS DU DÉPARTEMENT DU TARN

Paysages de hautes-terres

Caractéristiques communes aux entités :

- Ambiances montagnardes
- Omniprésence des surfaces boisées
- Importance des plantations de résineux
- Agriculture orientée vers l'élevage
- Faible densité humaine
- Peuplement sous forme de gros bourgs, de hameaux ou de fermes isolées
- Vallées encaissées accueillant le plus souvent les axes de communication, l'habitat et les activités.

- La vallée du Viaur
- Le Ségala Carmausin
- La vallée du Tarn
- Le Ségala des monts d'Alban et du Montredonnais
- Les monts de Lacaune
- Le Sidobre
- Le plateau d'Anglès
- La vallée du Thoré
- La montagne Noire

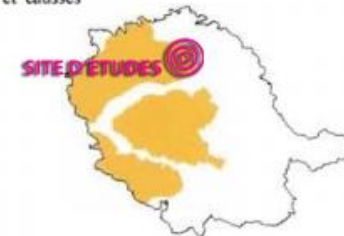


Paysages de collines

Caractéristiques communes aux entités :

- Reliefs vallonnés, peu d'accidents topographiques
- Paysage de polyculture avec transformations vers la céréaliculture intensive
- Habitat dispersé
- Originalité du bâti traditionnel
- Ambiances rurales affirmées. Images de la campagne

- Le massif de la Grésigne et causses associés
- Le plateau Cordais
- Le Carmausin
- Les côteaux de Monclar
- Le Gaillacois
- Les collines du Centre
- Le Lauragais



Paysages de plaines

Caractéristiques communes aux entités :

- importance des axes routiers et ferroviaires
- agriculture intensive et mécanisée où s'intercalent ponctuellement cultures viticole et fruitière
- localisation privilégiée des agglomérations urbaines
- diffusion des phénomènes de périurbanisation.

- La plaine du Tarn
- La plaine de l'Agout
- La plaine Castraise
- La plaine du Sor

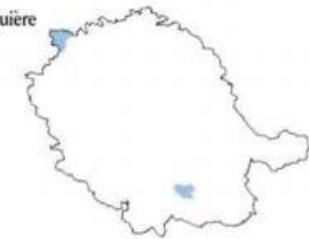


Paysages de causses

Caractéristiques générales :

- Influence du substrat calcaire sur les paysages.
- Ambiances méditerranéennes et type de végétation proche de la garrigue.
- Nombreuses formes de déprise agricole (fréquence des stades d'enfrichement).
- Elevage ovin extensif.
- Bâti caussenard.

- Les causses du Quercy
- Le causse de Caucalières-Labruguière



Source : Atlas des paysages du Tarn, CAUE du Tarn

4 grands ensembles paysagers forment le département du Tarn : le paysage de collines à l'Ouest et au centre, le paysage des hautes-terres à l'Est, le paysage de plaines en lien avec les grandes rivières et celui des causses moins représenté. Le groupement de communes se localise dans l'ensemble du paysage de collines caractérisé par ses reliefs vallonnés, son paysage de polyculture évoluant vers la céréaliculture intensive, son habitat dispersé et ses ambiances rurales. En limite avec l'ensemble paysager des hautes-terres, on en retrouve parfois quelques spécificités, tels que les surfaces boisées, l'élevage et la faible densité, notamment en partie Sud à Le Garric.

1.3. ENTITE PAYSAGERE : LE CARMAUSIN



Source : Atlas des paysages du Tarn, CAUE du Tarn

L'entité paysagère correspondant au site d'études se nomme **le Carmausin** et reprend presque exclusivement le territoire des 4 communes que sont Carmaux, Blaye-les-Mines, Saint-Benoît-de-Carmaux et Le Garric. Cet ensemble tire sa spécificité de **l'industrie du charbon**, aujourd'hui révolue. En effet, le paysage est issu de la **rencontre entre un territoire et l'activité associée**, à un instant T, au niveau d'un point de vue apprécié par un observateur. L'activité engendrée par ce **bassin houiller** a profondément marqué le paysage : modification de son sol, de sons sous-sol, des reliefs, manière d'habiter différente, développement soudain de la zone...

Il en résulte un **paysage industriel et urbain** dans lequel se mêlent des **poches agricoles**. Ce paysage est le produit de **150ans d'une mono-activité industrielle lourde** très localisée. « La situation de cuvette est dorénavant gommée par la masse urbaine et l'étalement de l'agglomération carmausine. Les limites urbaines sont parfois impossibles à repérer tant l'urbanisation est éclatée » *Atlas de paysage du Tarn*. Les secteurs industriels se mêlent aux quartiers résidentiels, le développement s'étant effectué au rythme de croissance de l'extraction de la houille. Les formes urbaines et l'organisation spatiale particulière sont aussi les résultantes de cette exploitation minière. Néanmoins, les **nombreuses cités ouvrières**, à l'organisation rigoureuse et systématique, sont définies par un **caractère fort** avec plusieurs quartiers témoignant **d'un agréable cadre de vie et le plus souvent d'une réelle qualité urbaine**.

A l'Est du Carmausin se trouve le **Ségala Carmausin** d'où proviennent « mineurs paysans », le paysage y est caractérisé par les **prairies et la montagne** progressivement vers l'Est. L'expansion urbaine du Carmausin forme une zone périurbaine qui rend la **limite floue** entre l'espace mité et l'agriculture/élevage typique. A l'Ouest se trouve le **Plateau Cordais**, des **causses au relief en creux avec des pelouses sèches et des pierres blanches**. Les ambiances urbaines et industrielles du Carmausin viennent **se perdre de manière désorganisée** dans les paysages agricoles du Plateau Cordais. Au Sud, le noyau urbain et industriel se transforme en **espaces agricoles boisés** sur le rebord du plateau qui forment la **limite avec la plaine du Tarn et d'Albi**.



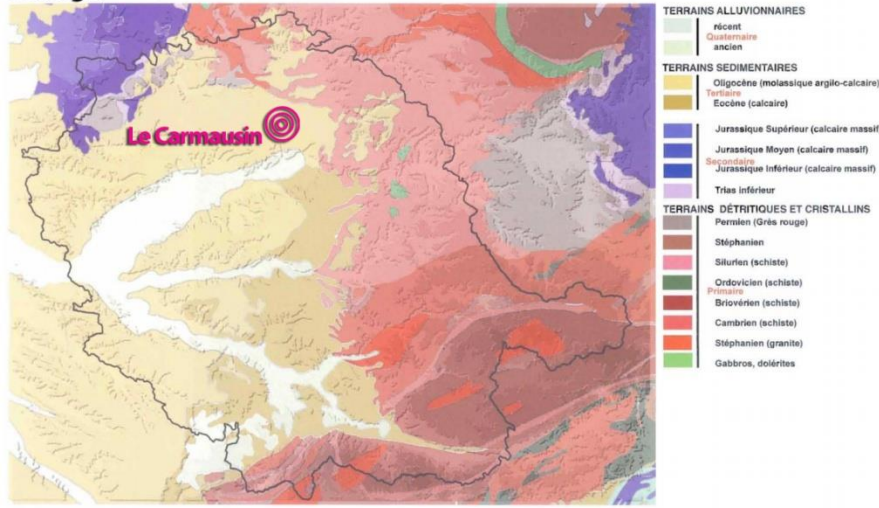
Vue vers l'Est sur le Ségala Carmausin depuis Pouzounac, le relief montagnard des Hautes Terres prend forme.



Vue vers l'Ouest sur le Plateau Cordais, au relief ondulé vers une topographie plane et des cultures céréalières intensives.

1.4. SPECIFICITE GEOLOGIQUE DU CARMAUSIN

Géologie



Entre le Bassin Aquitain et le Massif Central, le Tarn se trouve à **cheval entre deux ensembles géologiques**. Majoritairement constitué de roches métamorphiques (schiste) pour les montagnes à l'Est, le sol de la partie occidentale, auquel appartient le Carmausin, est lui recouvert de sédiments tertiaires. Ce sont essentiellement des molasses argilo-calcaires formant des collines de faibles altitudes.

L'originalité du sous sol, phénomène rare à l'échelle nationale, réside dans la présence de charbon, un **bassin houiller** à l'origine du développement de l'agglomération urbaine et des paysages d'aujourd'hui. Le bassin houiller de Carmaux est utilisé au Moyen Âge par les agriculteurs qui remontent le charbon à la surface avec leur charrue. L'exploitation rationnelle à grande échelle dans des galeries dure du XVIII^e siècle, sous Louis XV, aux années 1980. La fermeture des puits, en 1987, est remplacée par une mine à ciel ouvert qui fonctionne de 1989 à 1997. À cette date, toute exploitation cesse malgré la réserve encore importante.

Concernant les matériaux de construction utilisés, la tuile forme les toitures, les murs des bâtiments patrimoniaux sont constitués de pierres calcaires ou de grès.

Zones de prédominance des matériaux de construction



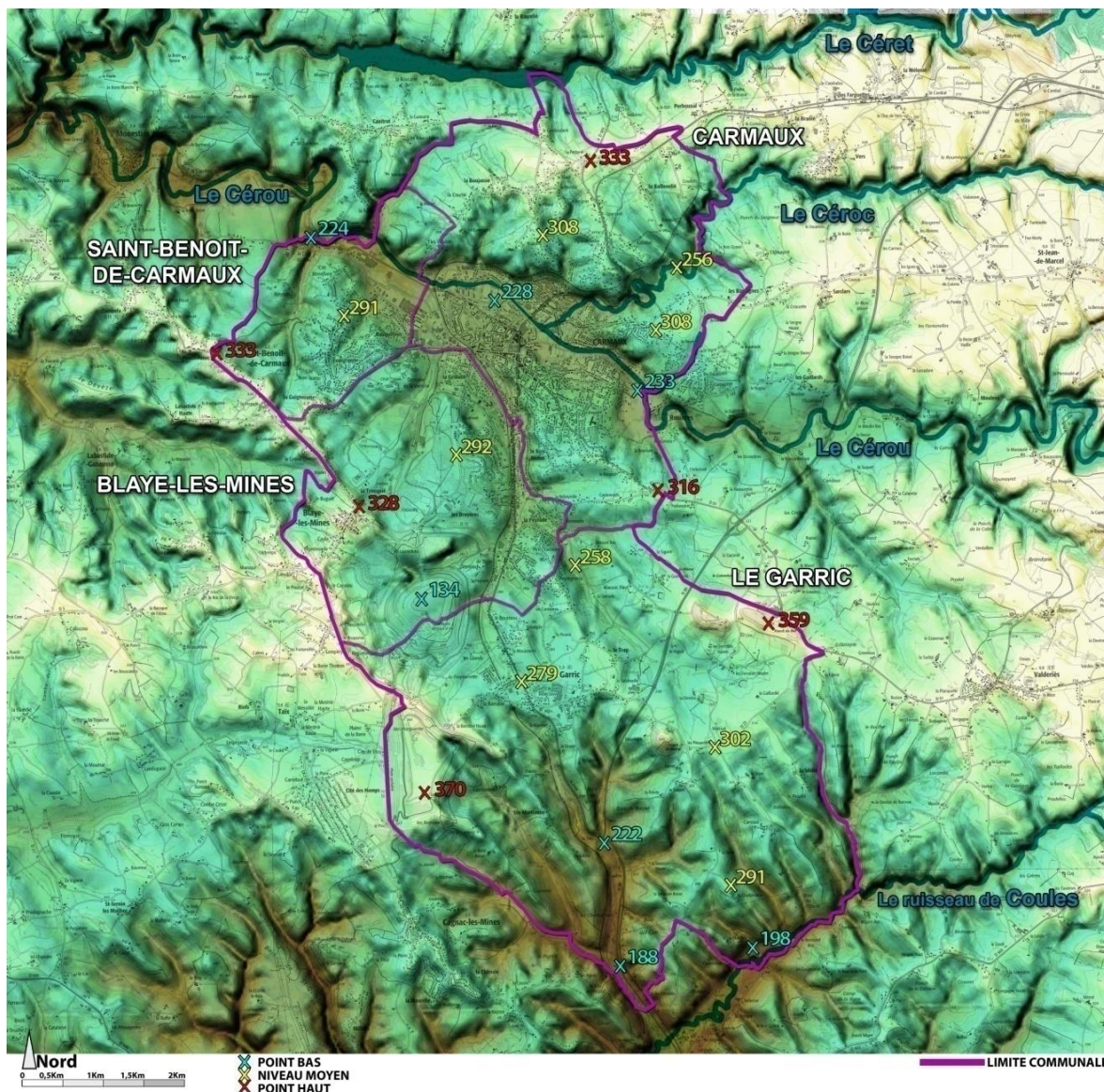
Carte des bassins Houillers en France



Source : Atlas des paysages du Tarn, CAUE du Tarn

2. COMPOSANTES STRUCTURANTES DU TERRITOIRE

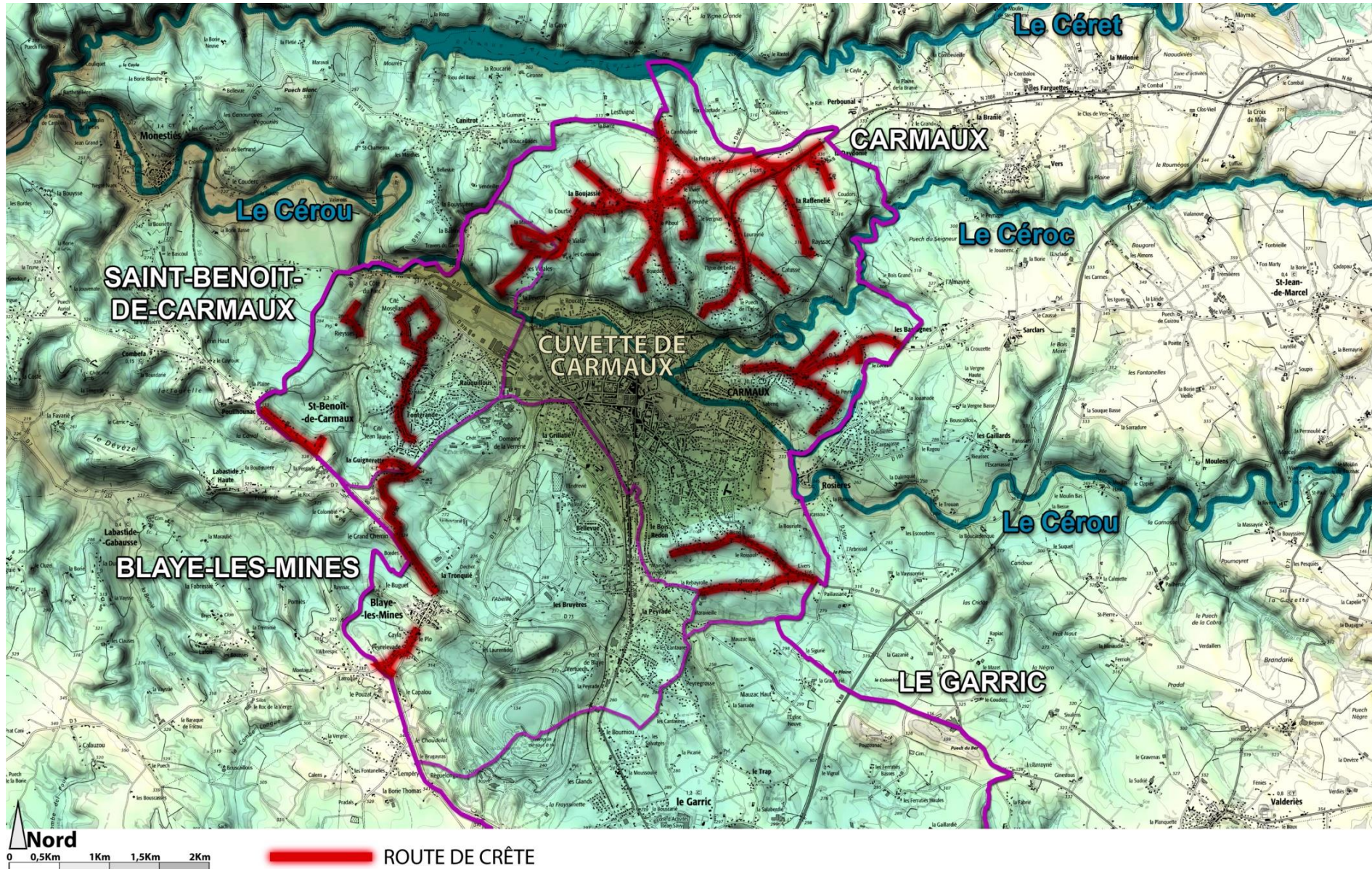
2.1. TOPOGRAPHIE



Le relief est ici marqué par le passage des cours d'eau sur cette zone mixte entre le plateau en creux et le paysage collinaire. Le point naturel le plus bas se trouve à 178m à Le Garric et 359m pour l'altitude la plus haute se localisant dans la même commune. Pour autant, les évolutions de la topographie suite à l'exploitation minière font apparaître un point bas à Blaye-les-Mines, dans la fosse de Cap Découverte à 134m et un point haut à l'Ouest de Le Garric, sur un terri plat à 370m.

Le territoire du Carmausin s'organise autour de la **cuvette formée sur le cours du Cérou à la confluence avec le Céroc**. Le centre urbain originellement situé au niveau de ce point bas s'est **développé sur les coteaux puis sur les collines alentours** : Carmaux Nord, Est et Sud, Saint-Benoit-de-Carmaux et Blaye-les-Mines. L'urbanisation dans la cuvette est restée dense mais sur les collines adjacentes, un phénomène récurrent existe. Il s'agit des **routes qui empruntent les crêtes, et qui sont construites d'habitations de part et d'autre : urbanisme linéaire** marquant fortement le paysage (cf. carte suivante).

La deuxième partie du territoire étudié, du point de vue de sa topographie, se situe au niveau de Le Garric qui ne se localise pas directement autour de la cuvette de Carmaux. A Le Garric, au Sud du Carmausin, il se trouve une **crête Est/Ouest, partageant les eaux entre le Cérou au Nord et le ruisseau de Coules au Sud**. Cette zone Sud plus en altitude est aussi marquée de manière plus abrupte par les différents affluents du ruisseau de Coules. Cette zone en limite Sud du Carmausin forme le point bas.



Carte de développement périurbain linéaire, le long des axes sur les crêtes autour de la cuvette urbanisée de Carmaux, prenant place dans la vallée du Cérou.



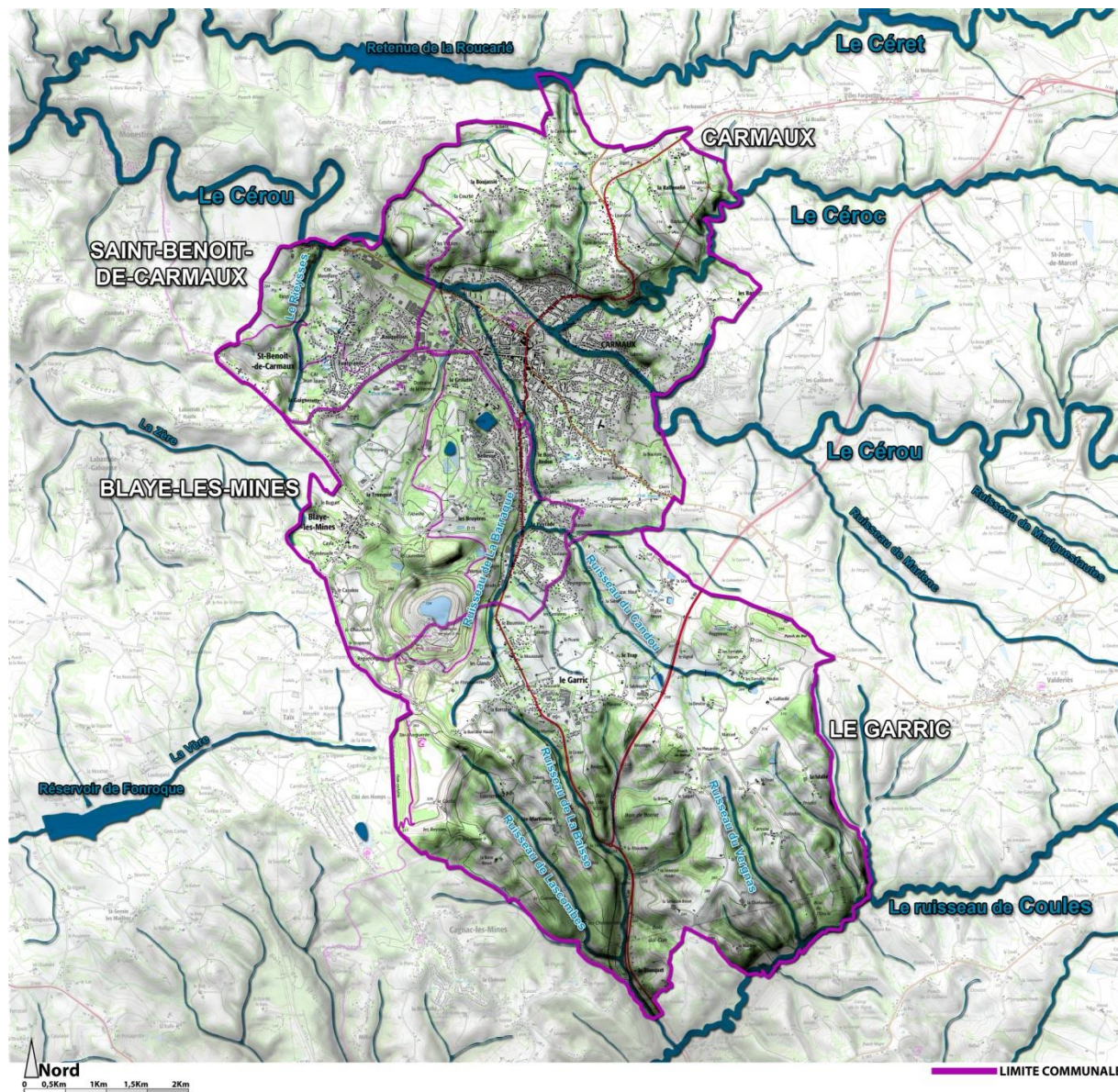
Vue depuis le hameau des Crémades au Nord-Ouest de Carmaux sur la Cuvette urbanisée de manière dense.

Vue au loin des reliefs qui ferment cette cuvette et offrent des points de repère paysagers : le plateau de Vers, le Puech du Bar, Pouzounac, le Puech de Barret, Sainte Marguerite et la Carral.



Vue sur le linéaire urbanisé en crête au lieu-dit nommé Capimondis au Sud de Carmaux.

2.2. RESEAU HYDROGRAPHIQUE



Le réseau hydrographique s'organise en deux parties, le **bassin versant du Cérou au Nord du Carmausin** et celui du **ruisseau de Coules dans le quart Sud**.

Le Céret et le Céroc sont des affluents du Cérou qui est lui-même un **affluent de l'Aveyron qui se jette dans le Tarn**. Le ruisseau de Coules draine le Sud du Carmausin **se jette directement dans le Tarn** dans la plaine plus au Sud en Amont d'Albi.

Ce réseau hydrographique a entaillé les reliefs pour former des vallonnements, **les collines** présentées précédemment. Les cours d'eau en présence sont de **petites rivières** qui ont formé la topographie avec le temps mais qui **ne marquent pas vraiment le paysage du Carmausin**.

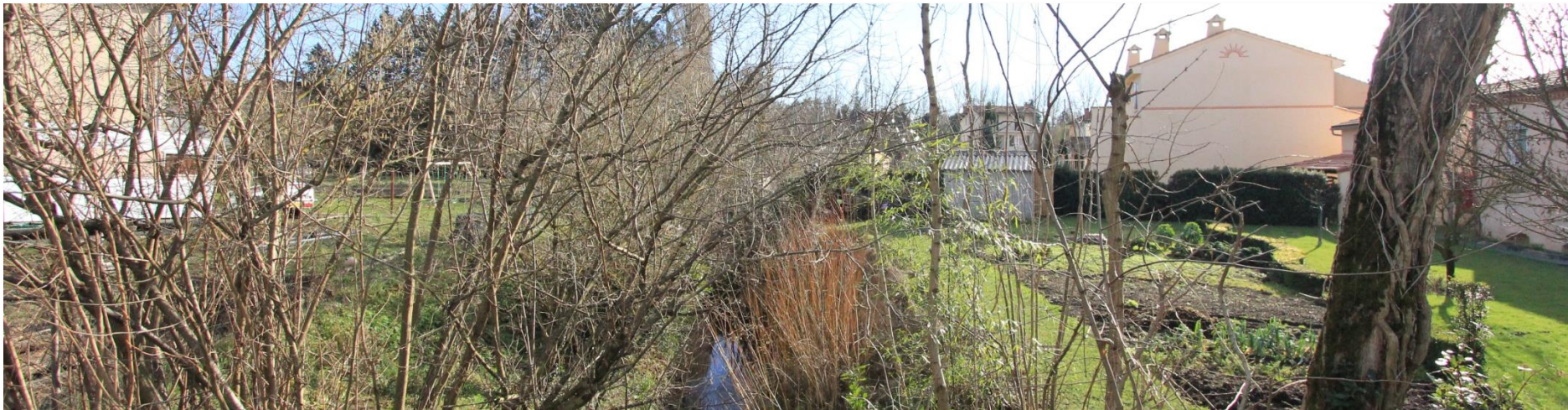
Les vallées du Céroc et du Cérou sont très urbanisées au niveau de la cuvette du Carmaux, la ville et les industries ne laissent que peu de place au lit majeur du cours d'eau.

Les **cours d'eau affluents** forment des **micro-vallées** qui sont naturelles et boisées ou agricoles. Ces micro-vallées sont **encadrées par des crêtes construites**. Les dépressions formées, du fait de la topographie, sont plus difficilement constructibles, ce qui crée des **poches vertes** (naturelles ou agricoles) entourées de lignes bâties.

Hors cuvette de Carmaux densément urbanisée, **la campagne est morcelée et l'omniprésence du bâti en point haut matérialise un paysage se rapprochant plus du périurbain que du monde rural**. La situation est différente à Le Garric car l'urbanisation ne s'effectue pas en crête, les **micro-vallées Sud étant préservées de l'urbanisation**.



Vue du Cérou en centre-ville de Carmaux. En partie canalisé, le cours d'eau ne dispose que d'une berge naturelle, d'emprise faible. La ripisylve est ainsi modeste mais elle a néanmoins le mérite d'exister.



Vue sur le Ruisseau de Candou qui forme la limite entre Blaye-les-Mines et Carmaux, au niveau du Bois Redon. Entourés par les jardins privés de part et d'autre, les abords sont verts mais les berges ne sont pas naturelles. Seuls quelques passages traversants permettent d'observer ces espaces privés.



Aux abords de la mairie de Carmaux, vue sur la vallée en amont du centre ville, non loin de la zone de confluence entre le Cérrou et le Céroc. Malgré l'occupation plus légère du lieu, jardins communautaires et équipements sportifs, cet espace constituant un maillon de la trame verte et bleue n'est pas naturel mais néanmoins végétalisé, une ripisylve existe, noyée dans le paysage.



Vue d'une dépression au niveau du hameau de la Boujassié. Espaces d'écoulement des eaux agricoles et boisés, ce sont des reliefs creux marqués et encadrés par des crêtes construites. Ces espaces enclavés forment de nombreuses poches naturelles et agricoles, nécessaire à la gestion des eaux.

2.3. RISQUES ET CONTRAINTES

Les risques majeurs recensés sur toutes les communes du Carmausin sont les suivants :

- Zone de sismicité 1 : aléa très faible.
- Risque de tempête.
- Aléa retrait gonflement d'argile, de niveau faible à moyen sur les 4 communes.
- Transport de marchandises dangereuses sur les routes des communes.

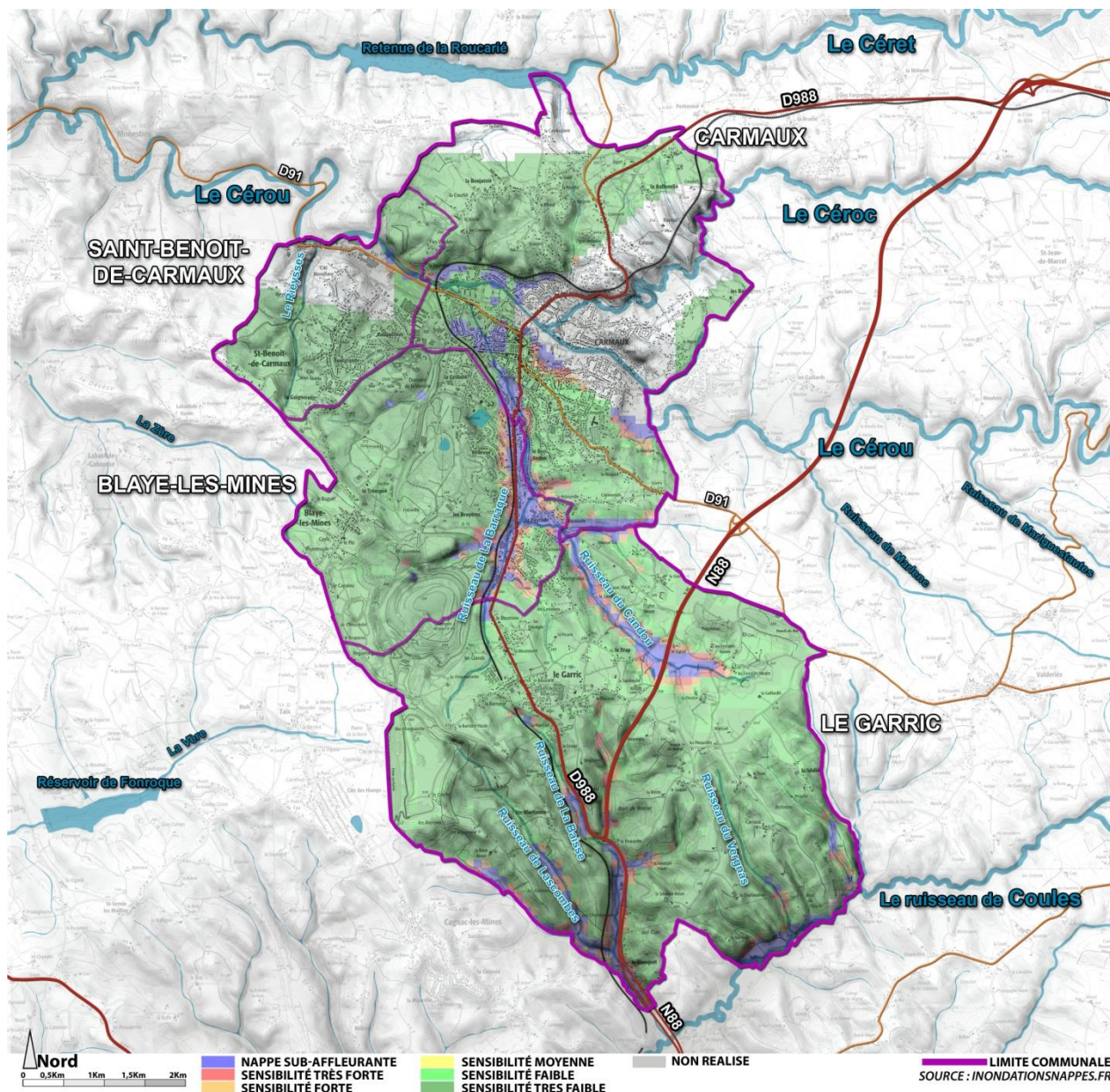
Au niveau du département un **Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) Mouvement de terrain et tassements différentiels** a été approuvé le 13 Janvier 2009. Un **PPRn Inondation** a été approuvé au niveau du bassin du Cérou. Sont présentés ci-après les nombreux risques majeurs affectant chaque commune :

CARMAUX : 4 risques majeurs	BLAYE-LES-MINES : 3 risques majeurs
<ul style="list-style-type: none"> • Inondation, risque moyen à fort • Remontée de nappes • Mouvement de terrain • Mouvement de terrains miniers – Effondrements généralisés 	<ul style="list-style-type: none"> • Inondation • Mouvement de terrain • Mouvement de terrains miniers – Effondrements généralisés
SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX : 4 risques majeurs	LE GARRIC : 4 risques majeurs
<ul style="list-style-type: none"> • Inondation • Remontée de nappes • Mouvement de terrains miniers – Effondrements généralisés • Rupture de barrage 	<ul style="list-style-type: none"> • Inondation • Feux de forêt • Mouvement de terrain • Mouvement de terrains miniers – Effondrements généralisés

Voir les cartes suivantes pour localiser les zones à risques.

2.3.1. Risques naturels

A. RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE



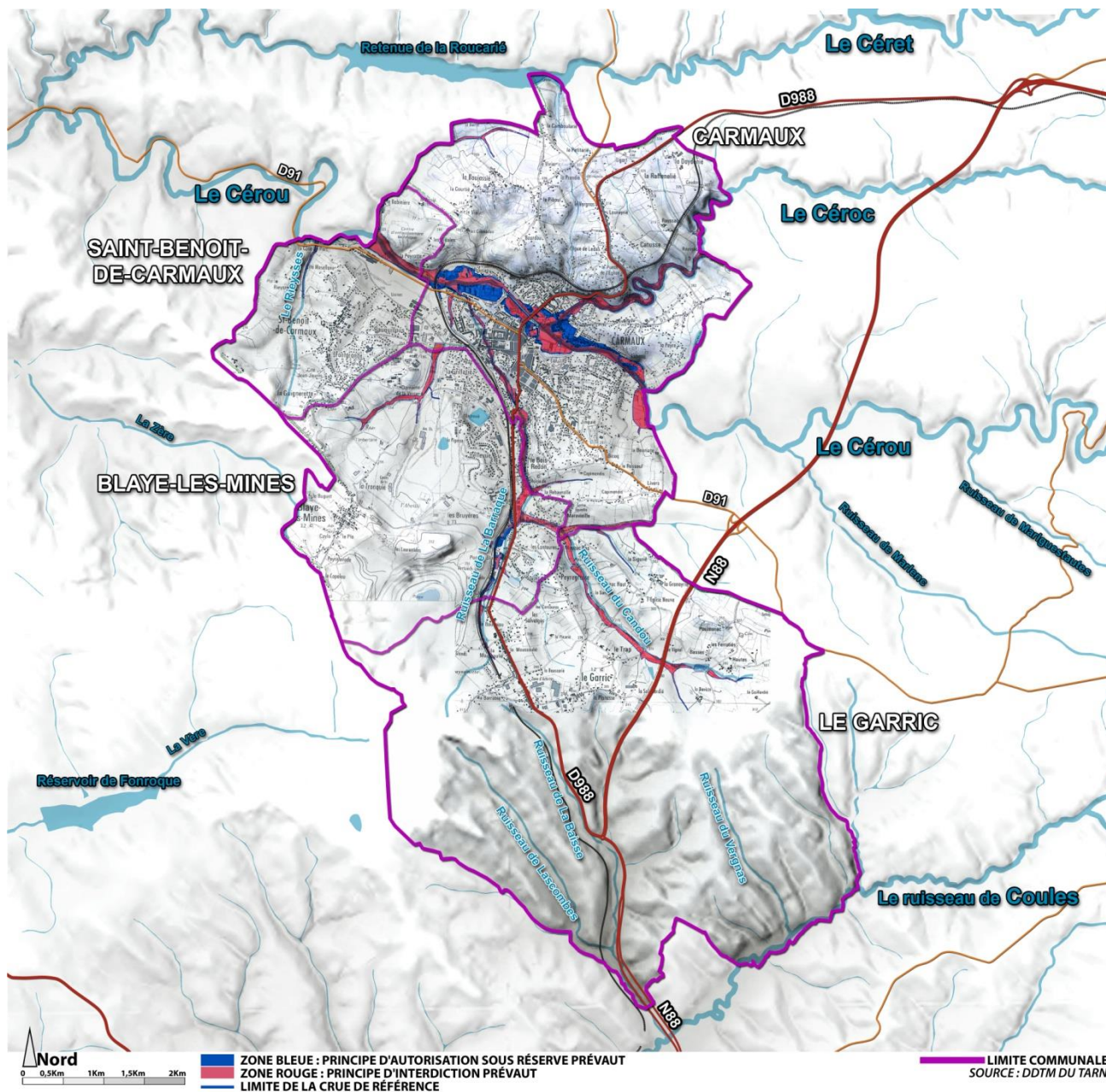
Les zones concernées sont les **abords du ruisseau de Candou**, avec ses affluents, tels que le ruisseau de la Barraque.

Ce sont aussi les **abords du Cérou et du Céroc** qui sont concernés même si une grande zone potentiellement à risque n'a pas fait l'objet d'études.

Ces espaces où la nappe est sub-affleurante correspondent majoritairement à des **espaces habités**, ce qui renforce l'enjeu.

Les abords des cours d'eau au Sud **affluents du ruisseau de Coules** sont aussi concernés mais ces espaces ne sont pas construits.

B. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL D'INONDATIONS



		Niveau d'aléa	
		Faible ou moyen	Fort
Enjeux	Zones urbanisées	bleu	rouge
	Zones non-urbanisées	rouge	rouge

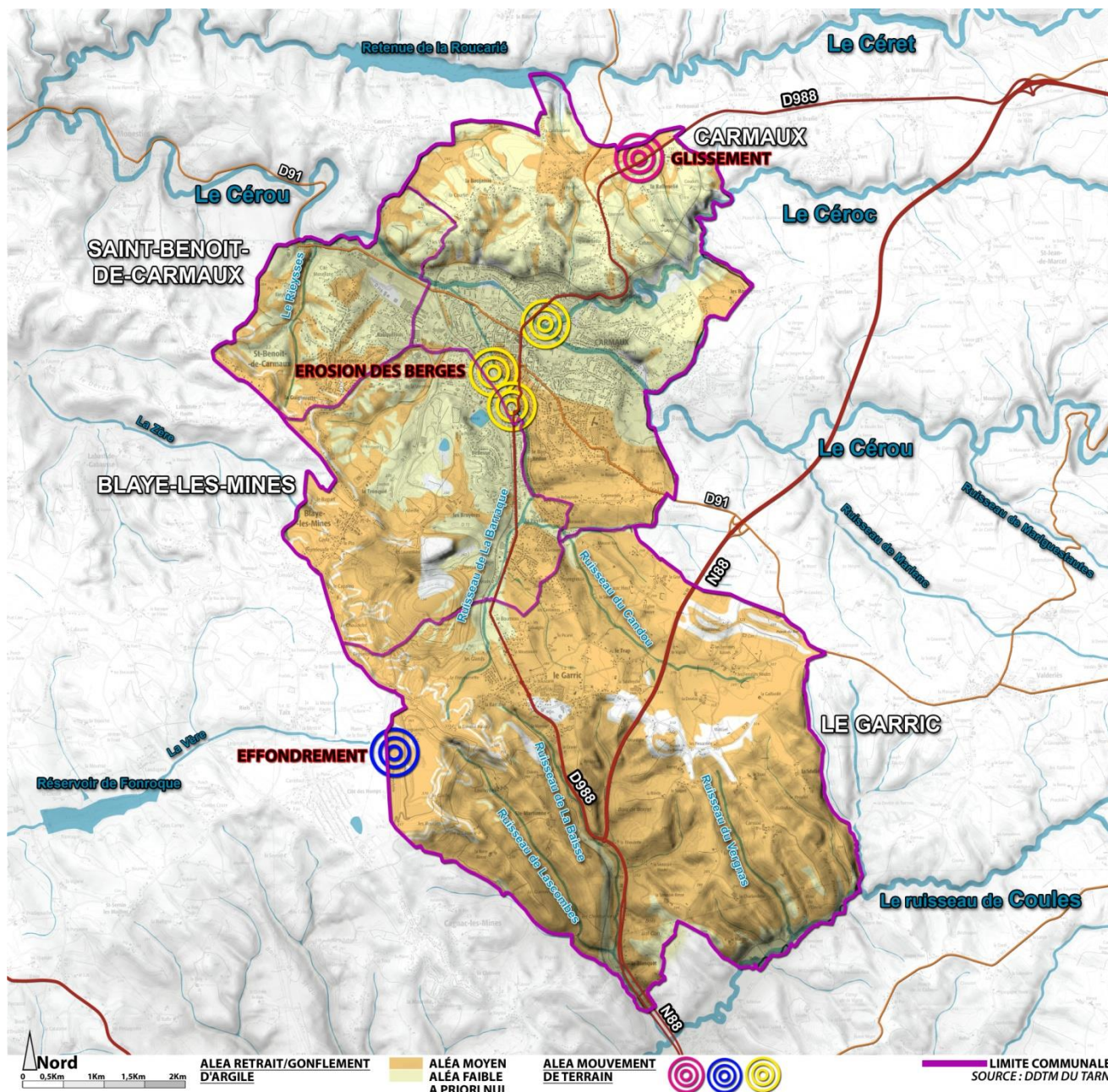
La **sensibilité des zones** au regard du PPRI sont issus du rapport entre les niveaux d'aléas et les enjeux.

Sur les **zones bleues**, le **principe d'autorisation prévaut**. Cette réglementation concerne les zones actuellement urbanisées soumises à un **aléa faible** ou moyen. Des **conditions d'aménagement** sont alors définies afin d'assurer la sécurité des personnes.

Sur les **zones rouges**, le **principe d'interdiction prévaut**. Ce sont des **zones d'expansion des crues**, des **zones soumises à des crues rapides et imprévisibles** ainsi que des **zones actuellement urbanisées** soumises à **aléa fort**. Les extensions des biens existants peuvent cependant être possibles.

Les abords du Céron, du Céroc du ruisseau de Candou et de ses affluents sont les principales zones concernées.

C. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL DE MOUVEMENT DE TERRAINS ET ALEA RETRAIT/GONFLEMENT D'ARGILE

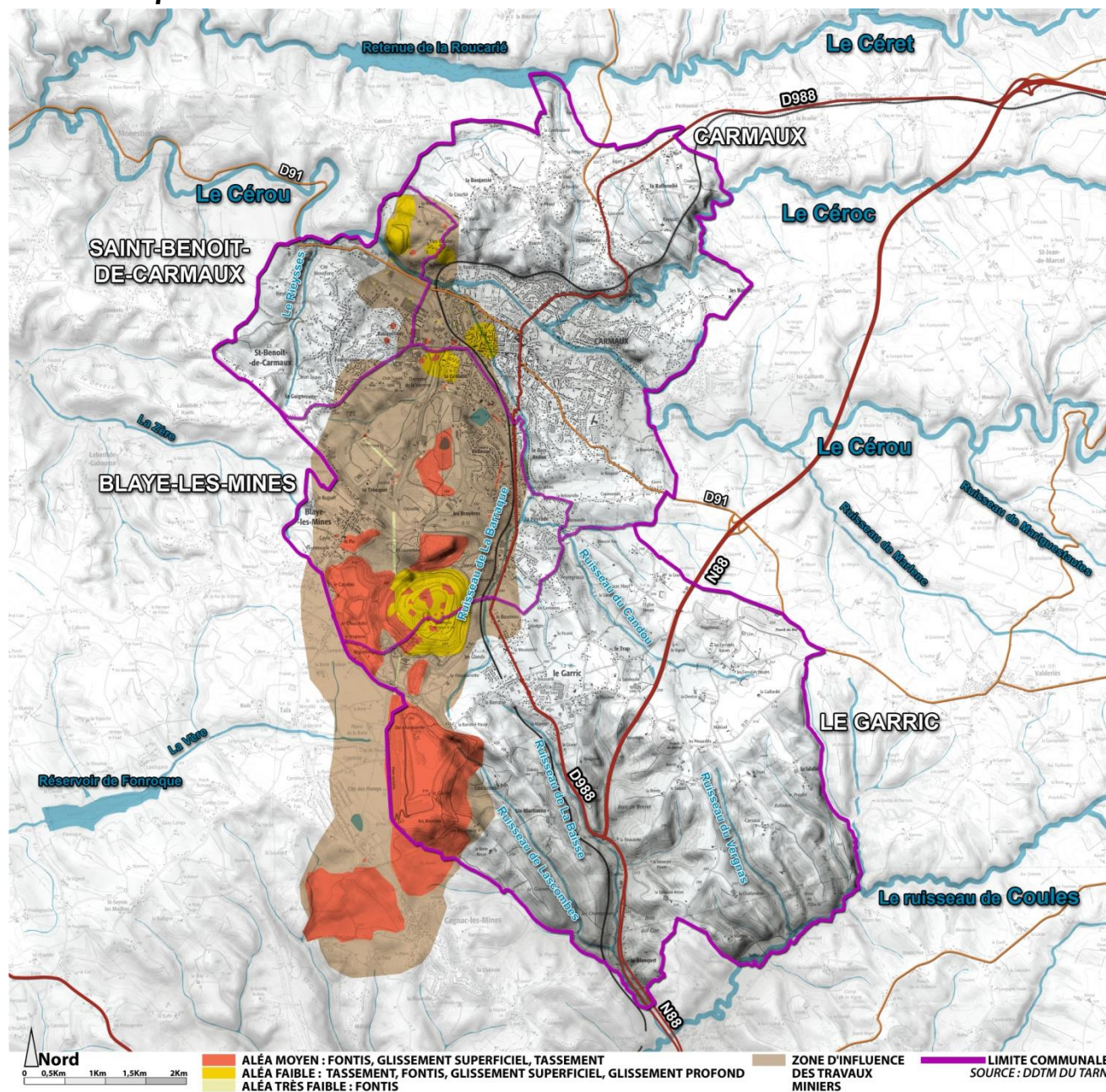


La grande moitié Sud du Carmausin est majoritairement concerné par une **sensibilité moyenne en rapport à l'aléa de retrait / gonflement des argiles**. Le reste du territoire étudié se trouvant en aléa faible. Les prescriptions du règlement s'appliquent de la même manière sur les aléas faibles et moyens.

De plus, différents type de mouvement de terrains sont spatialement repérés, un phénomène de **glissement**, 3 d'**érosions des berges**, et 1 d'**effondrement**.

Le **risque minier**, particulier au Carmausin, vient compléter ces phénomènes de risques de mouvement de terrain.

2.3.2. Risques miniers



La zone d'influence des travaux miniers forme une large bande orientée Nord/Sud, se trouvant sur les 4 communes du Carmausin, même si celle de Blaye-les-Mines est presque entièrement concernée.

Par soucis de compréhension et de simplification, la carte ci-contre présente le risque en le classant par zone d'aléa, et non par type. Ceux-ci regroupent les fontis (effondrement de la surface du sol), les tassements ainsi que les glissements (superficiels et profonds). L'aléa gaz de mine est identifié comme faible (zone fontis) à très faible. Afin d'avoir le détail complet du PPR des risques miniers du bassin de Carmaux, se reporter aux annexes pour zonage et règlement.

Cependant, le PPRM du bassin de Carmaux, qui avait été approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 2012, a été annulé par le Tribunal Administratif de Toulouse par décision du 30 décembre 2015.

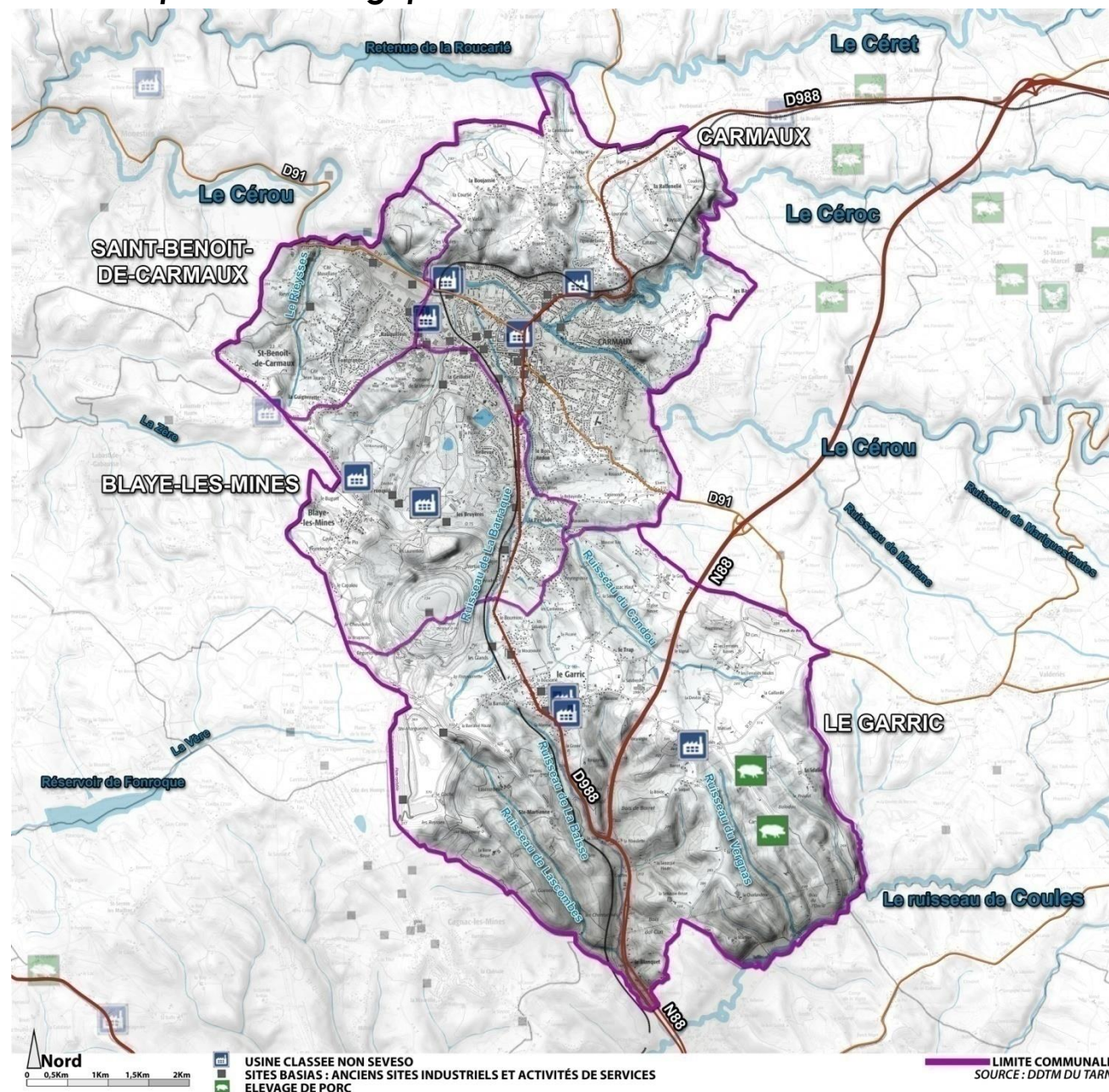


Les aléas sont compris d'une sensibilité très faible à moyenne, ils correspondent à :

Aléa	Niveau	Zonage des risques		
		Avec enjeux existants	Avec enjeux futurs	Sans enjeu
Mouvements de terrain liés aux exploitations souterraines et aux ouvrages débouchant au jour	Tassement	Faible	Zone de précaution (zone T1)	
	Fontis	Très faible	Zone de danger (zone F1)	Zone de danger (zone F2)
		Faible		
		Moyen	Zone de danger (zone F2)	
Glissement des terrains de surface et tassement des résidus d'exploitation	Tassement	Moyen	Zone de précaution (zone Tv1)	
	Glissement profond	Faible	Zone de précaution (zone G1)	
		Faible		
	Glissement superficiel	Moyen	Sans objet	Zone de danger (zone G2)

Dans les grands traits, sur les zones à **enjeu moyen**, les constructions et aménagements sont **interdits** sauf exception. Dans les zones à **enjeu faible**, les travaux sur l'existant et les aménagements sont **autorisés sous réserve**.

2.3.3. Risques technologiques



Il n'y a **pas de PPR Technologiques** au niveau du territoire du Carmausin.

Le **transport de marchandises dangereuses** est un risque technologique se localisant sur tous les axes du Carmausin, les axes principaux plus fréquentés étant plus sensible.

Il n'y a **pas de risques industriels forts** sur le site d'études, **pas d'usine SEVESO**. Pour autant, **plusieurs usines classées** (non SEVESO) sont présentes. Ce sont des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) classées sous le régime de la déclaration et de l'autorisation.

Sur la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux, deux installations classées ICPE sont présentes :

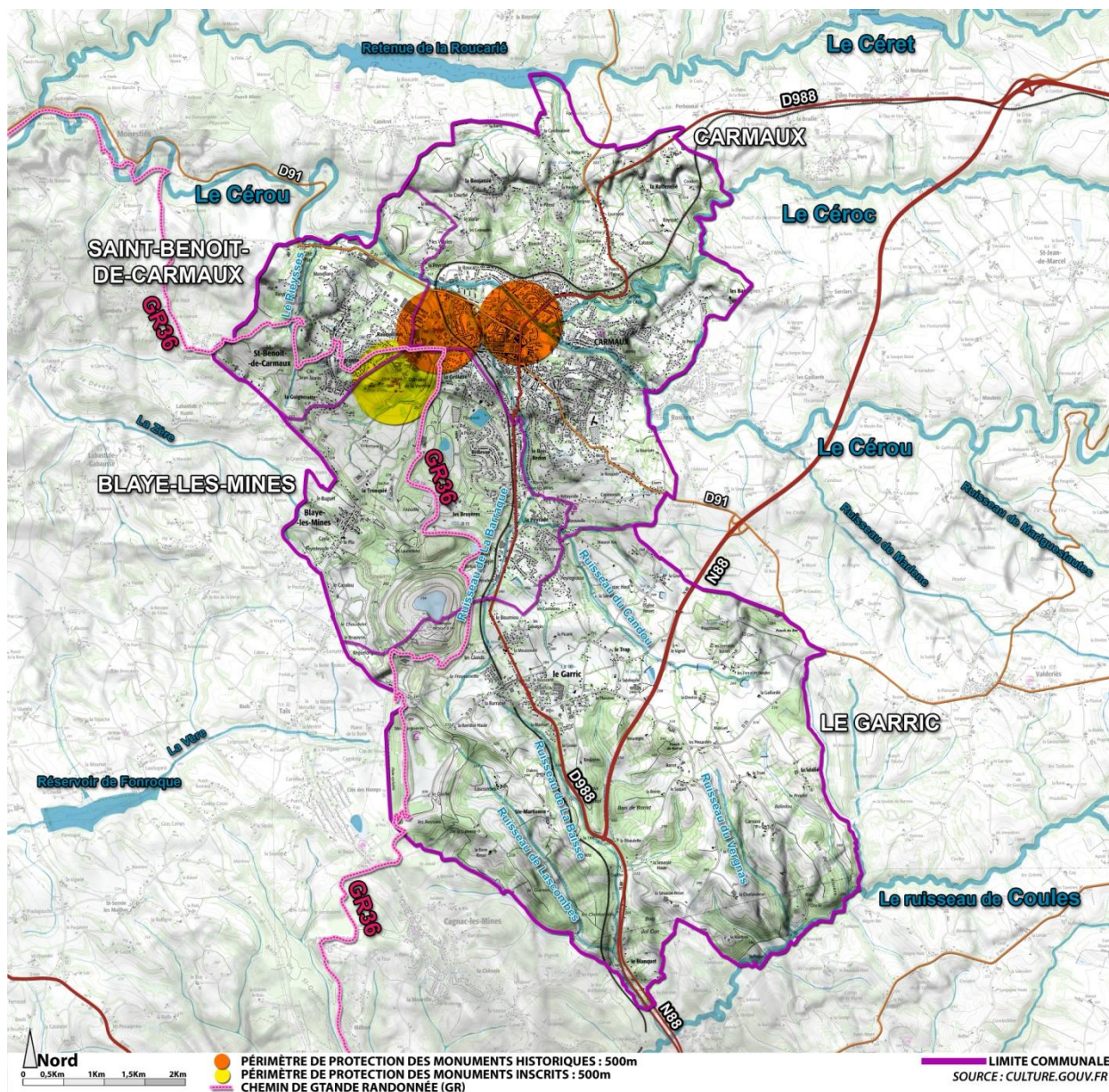
- FRAYSSE Thierry, activité de stockage agricole située au 39 route de Monestiès ;
- CARTONNAGES DU TARN, atelier de reproduction graphique, situé dans la ZI de la Cokerie.

Plusieurs sites Basias, anciens sites industriels ou activité de services, existent sur les 4 communes du Carmausin.

Aussi, deux **élevages porcins** sont repérés à Le Garric.

2.3.4. Les protections patrimoniales

A. MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES ET INSCRITS



CARMAUX
- MONUMENT CLASSE : Clinique Sainte Barbe - MONUMENT CLASSE : Centrale électrique de la mine de charbon
BLAYE-LES-MINES
- MONUMENT INSCRIT : Domaine de la Verrerie
SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX
- aucun
LE GARRIC
- aucun

Les périmètres sont de 500m de rayon pour les deux protections, la différence entre les statuts réside dans le fait que les projets dans les périmètres des **Monuments Historiques classés** sont soumis à **avis conforme** de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) tandis qu'ils sont soumis à **simple avis** de l'ABF en ce qui concerne les périmètres des **monuments inscrits**.

B. ELEMENTS REMARQUABLES A PROTEGER

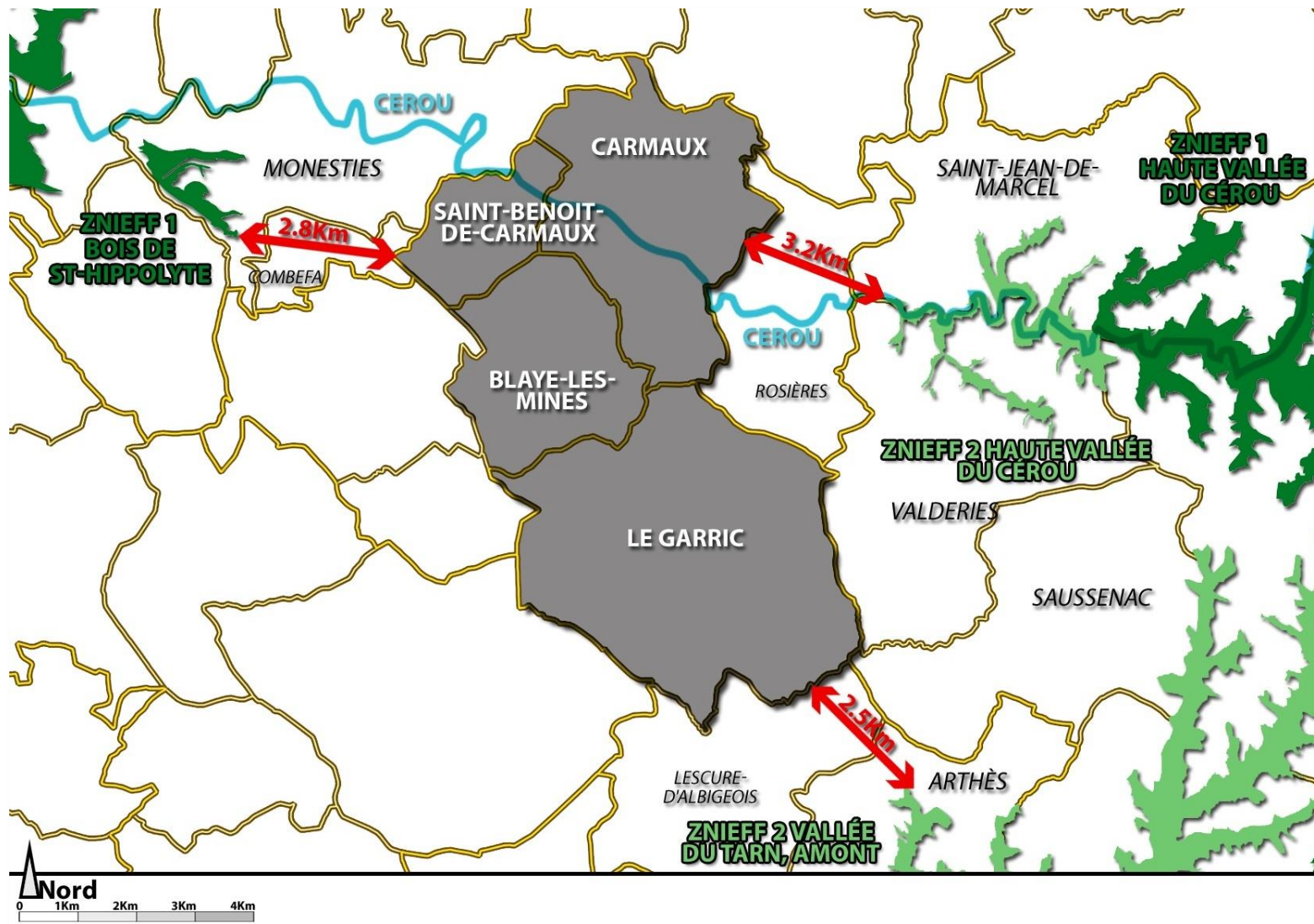
Plusieurs bâtiments d'**anciennes usines** tels que certains édifices de l'Etablissement de Service d'Aide par le Travail (ASEI) à Saint-Benoit-de-Carmaux forment un **patrimoine de caractère très intéressant**, non protégé pour le moment. Ce patrimoine peut aussi concerner des **quartiers ouvriers** tels que celui de Fontgrande à Saint-Benoit-de-Carmaux par exemple, visant un ensemble comprenant les bâtiments, espaces publics, éléments de détails et parcs. Ce sont des éléments qui **marquent véritablement le paysage, l'histoire locale et la culture propre au Carmausin**.

C. LE CHEMIN DE GRANDE RANDONNÉE (GR) 36

Ce GR relie la Manche à la Méditerranée, le Carmausin se trouve sur la section de Cahors à Mazamet.

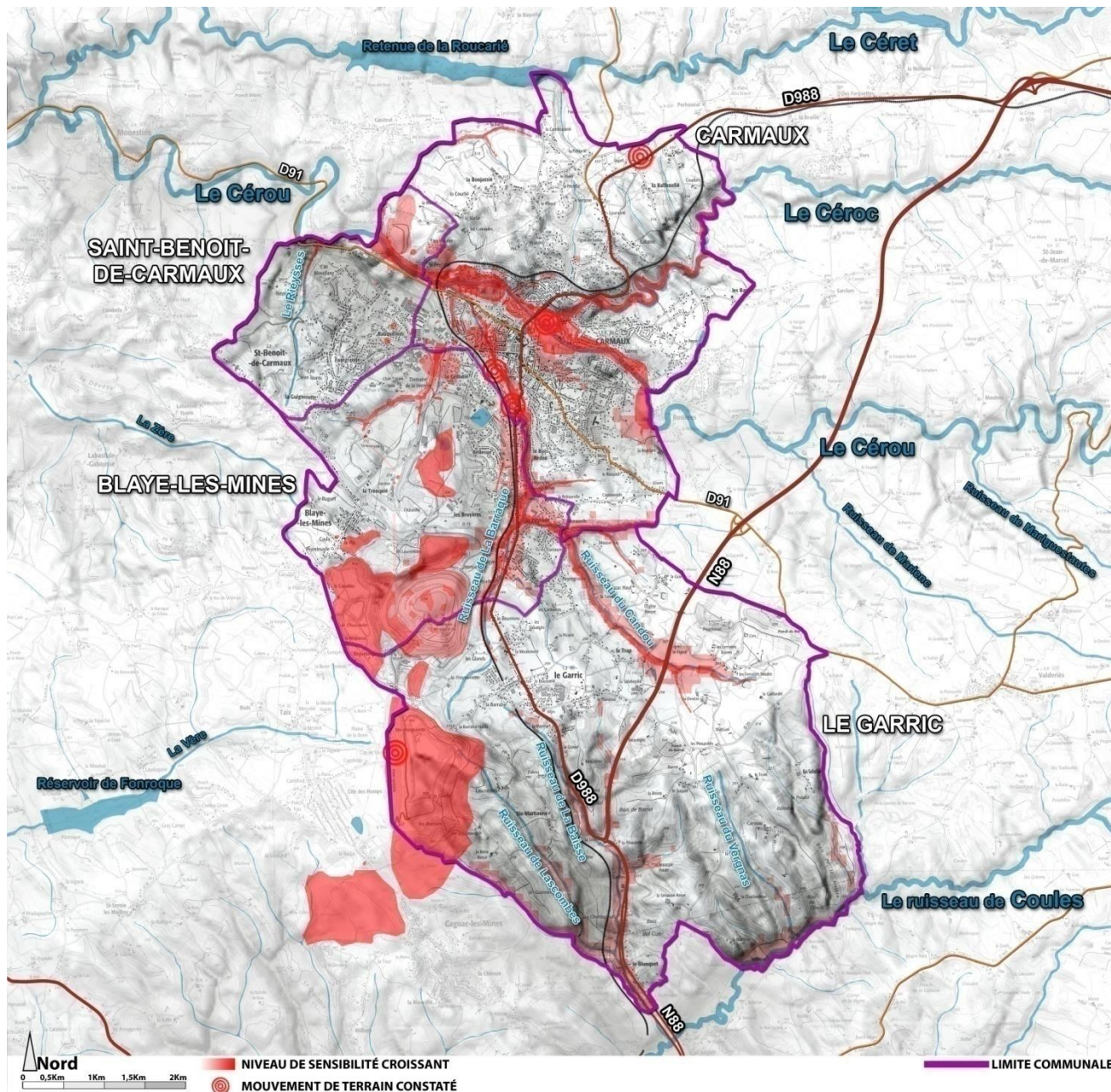
2.3.5. Les protections environnementales

Aucune protection environnementale ne se trouve sur le territoire du Carmausin. Aucune protection Natura 2000 ne se trouve sur les communes limitrophes. Les zonages environnementaux les plus proches sont des ZNIEFF de types 1 et 2 inventariant des espaces naturels de bords de cours d'eau, le Cérou et le Tarn, ainsi qu'un boisement.



Carte de repérage des protections environnementales les plus proches

2.3.6. Synthèse

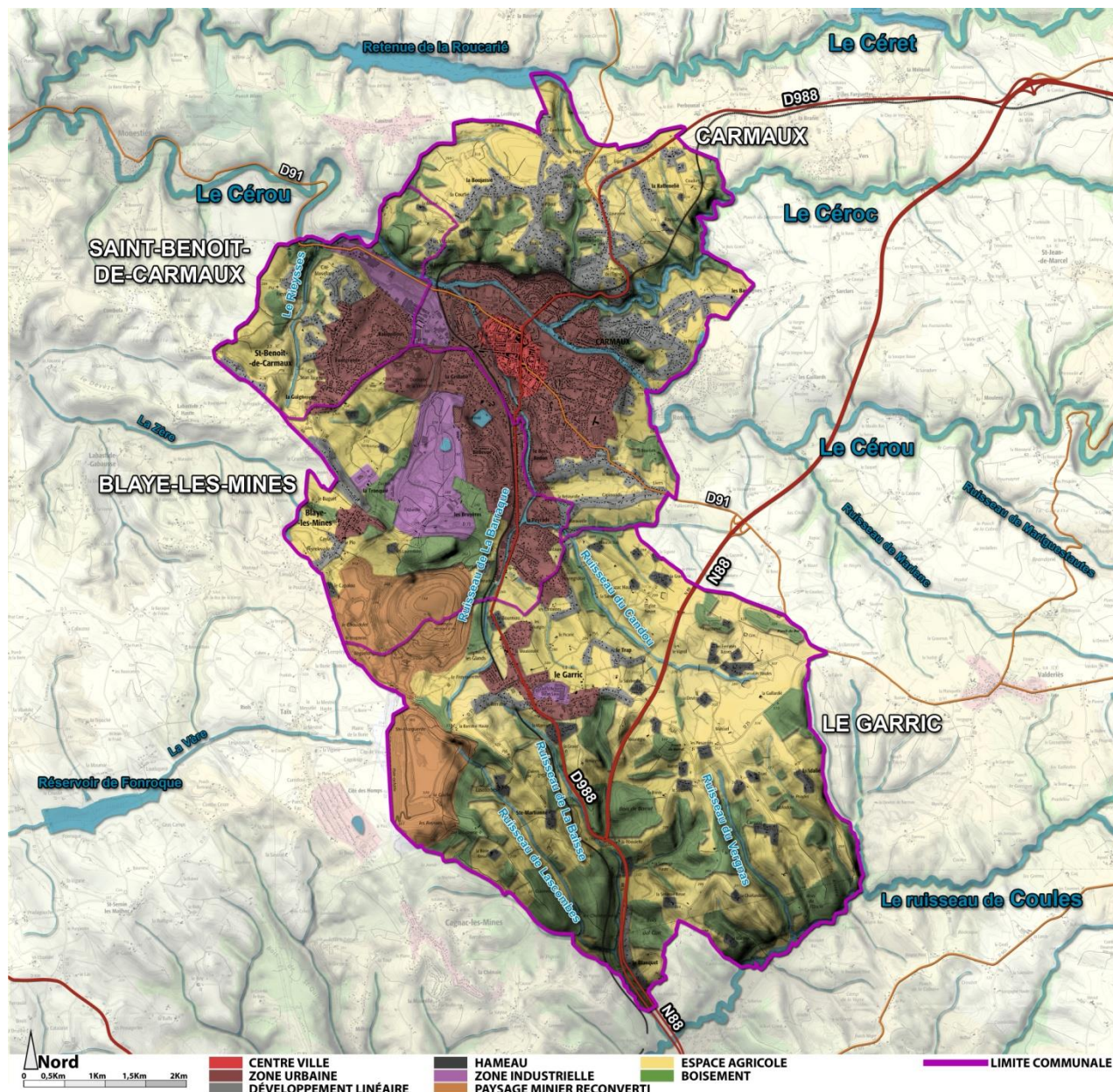


La synthèse des zones contraintes fait apparaître 2 grands points :

- Les anciens sites miniers en partie Ouest du Carmausin restent de vastes zones à risques, qui ne sont globalement pas habitées.
- Les abords des cours d'eau concentrent les risques d'inondation, de mouvement de terrains, de remontée de nappe... Le Cérou, le Céron, le Ruisseau de Candou et ses affluents comme le Ruisseau de La Barraque sont concernés. Le problème est que la plupart de ces espaces sont habités, ce qui augmente sensiblement le niveau d'enjeux.

Hors risque minier, de nombreuses contraintes prennent place dans la cuvette de Carmaux, zone où s'est développé le centre urbain qui concentre la majorité de la population.

3. COMPOSANTES PAYSAGERES



3.1.8 COMPOSANTES STRUCTURANTES

« Les limites urbaines sont parfois impossibles à repérer tant l'urbanisation est éclatée », la campagne et les zones naturelles restantes sont en effet plus ou moins enclavées entre les développements urbains, notamment sur les collines entourant la cuvette de Carmaux.

L'étude des composantes paysagères nous permet de matérialiser ces nombreux détails paysagers, qui apparaissent ici de manière diffuse. Le paysage du Carmausin est constitué de 8 composantes, qui s'organisent autour du noyau urbain de l'agglomération, à Carmaux.

Celui-ci se compose du centre-ville très dense et des zones urbaines adjacentes formant un tissu continu. Des zones industrielles, s'immiscent au sein de ce noyau ou sur la frange. De plus, la zone de Cap Découverte représente un paysage industriel lié à la mine qui fut reconvertie en zone de loisirs, c'est donc un paysage original, à part.

Deux formes de développements urbains existent, les développements linéaires le long des voies et les hameaux plus traditionnels des zones rurales.

Ces espaces agricoles morcelées sont constituées de terres arables cultivées et de prairies destinées à l'élevage, les boisements prenant différentes formes suivant les lieux et représentent aussi une composante de ce paysage du Carmausin.

3.2. LE CENTRE-VILLE

Le centre-ville de Carmaux est le cœur de l'agglomération, **son caractère urbain et sa densité** présente un **paysage fédérateur**. Il concentre les **activités commerciales et de services** en rez-de-chaussée, ainsi que les **institutions** et les **monuments**. De plus, jouissant de sa position centrale, le cœur doit être intuitivement perceptible par la **qualité de son aménagement**, le soin pris sur le **choix des matériaux, mobiliers, plantations**, etc... Les **entrées de villes**, notamment l'Avenue d'Albi à Blaye-les-Mines, doit permettre une **transition en douceur** entre les quartiers périphériques et ce centre d'agglomération.



Vue de l'Avenue Albert Thomas, un des axes principaux du centre ville, avec ses commerces et ses alignements de tilleuls taillés en rideau, marquant la prestance de la voie.



Avenue Jean Jaurès, dont l'aménagement urbain plus contemporain et plus qualitatif sous forme de plateau, définit bien ce paysage de centre d'agglomération.



La densité est l'élément paysager le plus représentatif de cette composante paysagère, créant des perspectives très cadrées par les continuités bâties.



Paysage fédérateur, les monuments « phares » du Carmausin sont centralisés au niveau du centre-ville, ici la statue de Jean Jaurès, monument sur la place du même nom.



Les grands ensembles présents dans cette composante paysagère représentent une anomalie paysagère. En effet, il est très rare d'avoir ce type de constructions en contact direct avec la mairie, censée former « le centre du centre ». Ces grands ensembles se situent généralement en zone urbaine périphérique. L'intégration difficile de ces bâtiments imposants doit donner lieu à une réflexion sur leur devenir au sein de ce cœur d'agglomération.



Le stationnement et la place de la voiture représentent une problématique forte de nombreuses villes. Au niveau de cette composante centrale, les espaces publics majeurs sont encore des stationnements, ici l'exemple de la place Gambetta. Une réflexion vers une piétonisation de ces espaces est à mener, en lien avec les méthodes alternatives de déplacement.

3.3. LA ZONE URBAINE

Cette composante est constituée des **bourgs des communes périphériques du Carmausin**, à savoir : Blaye-les-Mines, Saint-Benoît-de-Carmaux et Le Garric. La zone urbaine est aussi composée des **premiers développements du centre-ville**. Cette zone représente les **continuités urbaines** qui prennent place dans la **cuvette de Carmaux**, parfois sur les **coteaux** et parfois **en crête** de ceux-ci. La zone urbaine est **moins dense** que le centre et **composée d'habitats en majorité**, notamment des **quartiers ouvriers**, formations urbaines particulières aux bassins miniers et donc au Carmausin.



Vue du bourg patrimonial de Blaye-les-Mines. L'espace central autour de la mairie ainsi que les façades de la bastide méritent d'être rafraichies pour une valorisation d'ensemble.



Le bourg de Le Garric se compose d'aménagements récents et fait preuve d'un effort de centralisation affichée. Mêmes les usines se trouvent dans le bourg, une intégration paysagère est à proposer.



Vue d'un quartier de la première frange périphérique au centre ville à Carmaux, des maisons individuelles issues d'un développement au coup par coup, offrant une ambiance résidentielle et un paysage intéressant composé de multiples hétérogénéités, offerts par chaque maison et jardin.



Vue d'un quartier très récent issu d'une opération d'ensemble. En position éloigné du centre ville, en limite de zone agricole, ce quartier des Cantaires à Blaye-les-Mines prend place sur un relief dominant le ruisseau du Candou. Sa position en coteau et en crête le rend très visible, le côté très homogène de ces édifices, n'ayant plus les caractéristiques architecturales locales, nuit au paysage de ce type quartier, trop fréquent de nos jours. Bâtisses au milieu de la parcelle, maisons « méditerranéennes », gestion aléatoire des pentes... représentent plusieurs inconvénients récurrents.



Vu du quartier ouvrier de Fontgrande à Saint-Benoit-de-Carmaux. Ici le paysage est très organisé et rythmé par les constructions identiques qui reviennent comme un motif. Pour autant, l'appropriation des habitants a marqué l'originalité de chaque édifice, par les couleurs, le jardin ou les aménagements particuliers. Sur un coteau, la gestion des pentes de ce quartier et son intégration générale par les jardins privés sont très réussies.



L'entrée de ville principale depuis Albi, débute à Blaye-les-Mines, au niveau de cette composante « zone urbaine » pour se poursuivre jusqu'au centre-ville. Cette Avenue d'Albi n'est pas intégrée dans une réflexion globale à l'échelle du Carmausin. Les grandes enseignes se mêlent aux espaces résidentiels, la publicité aux vues lointaines sur les coteaux, l'axe (Avenue d'Albi devenant Avenue Albert Thomas) et ses abords sont désorganisés. Le paysage n'est pas mis en valeur, l'espace n'est pas lisible, la voie et ses aménagements sont peu sécuritaires.

3.4. LES DEVELOPPEMENTS LINEAIRES

Ce phénomène flagrant d'« **urbanisme de réseau** » sur les crêtes entourant la zone urbaine représente le **point noir du paysage Carmausin**. Accompagné de l'urbanisation sur les coteaux au contact de la zone urbaine, il devient **simple linéaire continu d'alignement de maisons de part et d'autres des routes de crête**, vers les espaces plus ruraux alentours. **Les paysages se trouvent alors très marqués par ces constructions en point haut, omniprésentes**. Seul le territoire de Le Garric semble préservé.



Vue sur les hauts de Labenq, le coteau et la crête sont entièrement bâtis de pavillons en ce lieu au contact de la zone urbaine.



Plus éloigné de la zone urbaine, l'urbanisme de réseau s'effiloche, pour ne devenir qu'une ligne bâtie. Vue sur le Rossoul à l'Ouest de Carmaux.

3.5. LES HAMEAUX

Les hameaux constituent une forme de mitage « **traditionnel** » **des espaces agricoles**, ou quelques habitations s'organisent autour d'une ferme préexistante. Ces **formations concentriques** sont plus regroupées et beaucoup moins impactantes que l'urbanisme de réseau vu précédemment. Il y a donc de **larges coupures vertes** entre ces hameaux agricoles se localisant presque tous sur la commune de Le Garric. L'effet des hameaux est la **conservation d'un paysage agricole**, alors que dans le cas de l'urbanisme de réseau, le **paysage devient périurbain**. Il est bien sûr nécessaire de **pérenniser ce paysage agricole Carmausin**, en préservant ces espaces agricoles des nouvelles constructions.



Vue sur les hameaux des Ferratiès hautes et basses sur la commune du Garric. L'impact paysager des hameaux est faible, le paysage est typiquement agricole.



Vue intérieure du hameau de-Sainte-Martianne au Garric. Ces formations s'organisent autour de placettes, d'espaces publics communautaires qui ne se retrouvent pas dans l'urbanisme linéaire.

3.6. LES ZONES INDUSTRIELLES

Les zones industrielles sont de deux types, les **zones anciennes** avec des bâtiments patrimoniaux en briques datant de l'époque minière, et les **zones contemporaines** pouvant se situer dans le prolongement des précédentes. Les anciennes usines peuvent être protégées comme monument historique, être reconverties pour une activité industrielle ou de service, être reconverties en musée, ou devenir des friches à requalifier. La conservation et l'entretien de ce patrimoine (souvent non protégé) est un gage de la conservation de l'identité du territoire.



Vue sur une ancienne usine au Nord de Saint-Benoit-de-Carmaux, utilisé de nos jours par l'ASEI, structure sociale pour l'accompagnement, l'éducation et l'insertion des personnes handicapées



Vue d'une zone industrielle avec des installations plus récentes à La Tronquié, ici la déchèterie. Les sites industriels sont regroupés et se trouvent généralement au niveau de points bas peu visibles.

3.7. LA ZONE INDUSTRIELLE RECONVERTIE

Cap Découverte résulte de la **reconversion de tout un site minier comprenant une fosse profonde de 100m et un terril haut de 100m**, qui fut transformé en **parc de loisirs**. Le paysage est métamorphosé tout en gardant ses traits caractéristiques. De nouveaux bâtiments ont été réalisés pour l'accueil ; résolument contemporains, ils donnent un **nouveau visage** à ce site, en lien avec les divers équipements mis en place. Le projet mis en place présente un **paysage harmonieux et original**.



Vue de l'entrée de Cap Découverte où les nivellements dus à l'activité minière forment la base du nouveau paysage voué aux loisirs.



Vue de la fosse de Cap Découverte aujourd'hui aménagée pour les descentes en ski. Le profond remaniement de ce territoire à des fins industrielles, sert dorénavant à des activités sportives. La reconversion de ce site matérialise des paysages étonnants car novateurs et tout à fait rares.

3.8. LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles du Carmausin prennent des **visages différents en fonction des formations construites qui les accompagnent**. Sous forme de hameaux, l'espace agricole peut **s'exprimer en tant que paysage rural**. Autour de la cuvette de Carmaux, les développements linéaires enserrant littéralement les champs, le **paysage résultant est agricole mais n'est plus rural**. **L'image du périurbain n'est pas non plus représentative** de ce territoire restant à dominante agricole, sommes nous alors face à un **paysage périurbain***? (*La notion de « **périorural** » permet de considérer ce qui n'est pas bâti non plus comme un vide permettant de percevoir le plein urbanisé mais comme un plein vivant capable d'articuler, d'organiser de manière dynamique l'urbanisation à venir. Gilles Vexlar – Architecte Paysagiste DPLG.)



Vue sur le Puech de Pouzounac surmonté d'une chapelle et du puech du Bar à droite. Les hameaux des Ferratiès hautes et basses se trouvent à gauche mais ne sont presque pas visibles du fait des écrans végétaux et de l'organisation resserrée des bâtiments. Ce paysage agricole du Sud-Est du Carmausin n'est pas impacté par les constructions, ce qui lui confère son style typique.



Vue de l'espace agricole entre les lieux-dits de la Planasse, la Salaberdie et le Trap. Cet espace agricole est pour sa part entouré par l'urbanisme linéaire décrit précédemment. Le paysage est alors limité, segmenté, dénaturé par les lignes de pavillons. Peu de systèmes d'intégration paysagère ne prennent place sur ces linéaires, les habitants souhaitant profiter de la vue.

3.9. LES BOISEMENTS

Les boisements sont présents tout autour des zones urbanisées. Ils se trouvent dans les **vallées en relief difficilement cultivables, ou dorénavant peu accessibles du fait des constructions**, au Nord du Carmausin. Ils sont aussi présents **sous forme plus libres dans les espaces ruraux au Sud du Carmausin** ou ils s'entremêlent aux champs et prairies de manière bucolique, pour participer au caractère rural. Dans ce cas de figure, ils forment des **limites visuelles** qui animent le paysage.

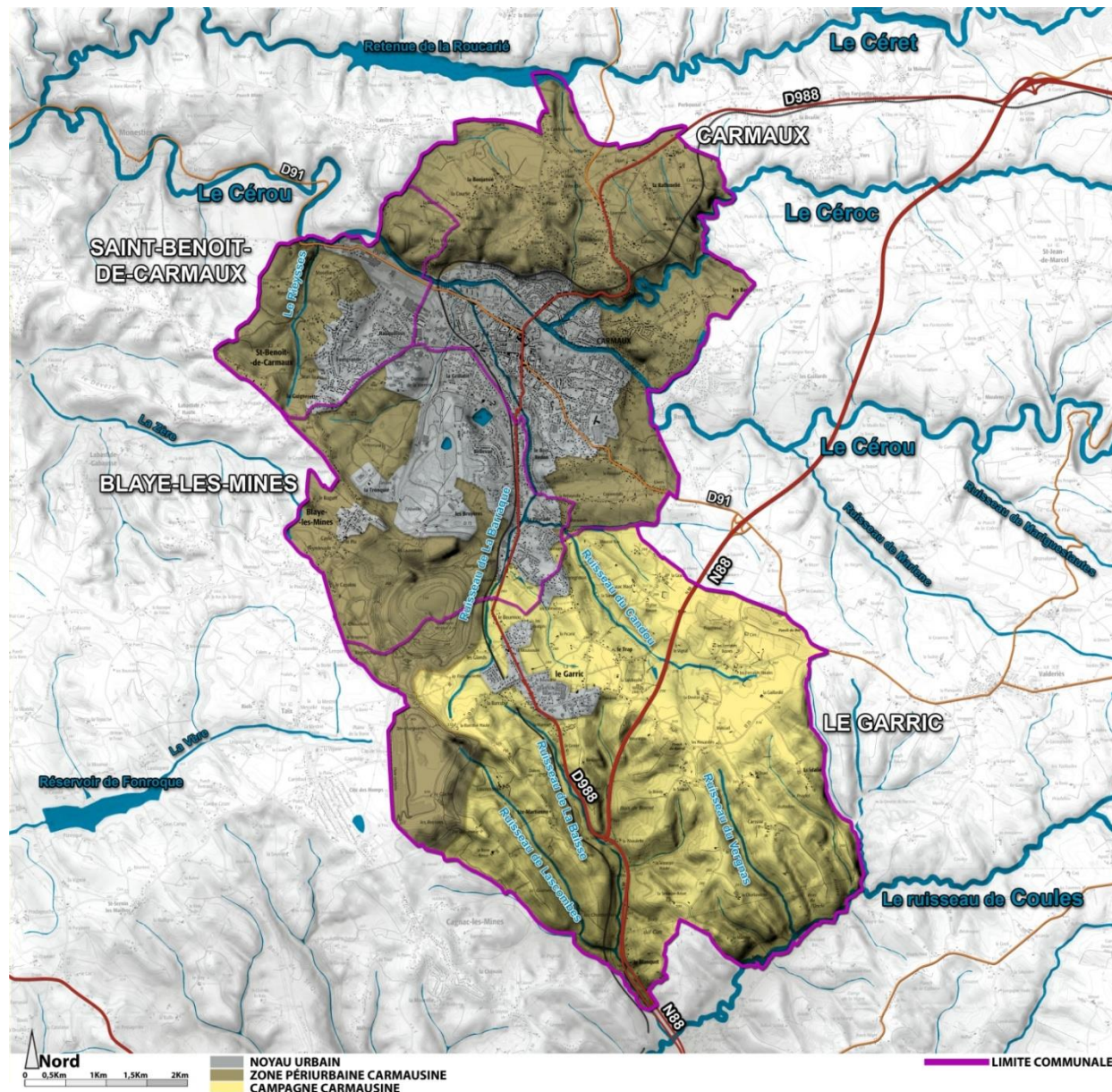


Vue du Bois de Vassal, bois de feuillus situé entre la D988 et la N88, à Le Garric.



Vue sur le bois de la Rivière au Sud-Est de Le Garric. Les boisements sont la seule composante naturelle du Carmausin.

4. LES ENTITES PAYSAGERES DU CARMAUSIN



4.1.3 ENTITES PAYSAGERES DEFINISSENT LE CARMAUSIN

L'étude de ces composantes paysagères permet d'opérer des regroupements par entités. Sur les communes de Carmausin, **3 entités paysagères** caractérisent la perception du territoire : Le **noyau urbain**, la **zone périurbaine carmausine** et la **campagne carmausine**.

Le **noyau urbain** est l'entité centrale qui rassemble le centre ville, les zones urbaines ainsi que les zones industrielles inféodées. Née de la cuvette de Carmaux, cette **entité paysagère s'est développée** au dépend des autres pour atteindre les coteaux qui ne sont globalement pas restés une frontière. Cet ensemble forme une continuité urbaine, seuls les **bourgs de Blaye et de Le Garric** constituent toujours des **noyaux urbains indépendants et déconnectés**.

L'entité suivante est issue du noyau urbain, ce sont ses **développements en zone rurale, à partir des hauts de coteaux** qui forment la cuvette de Carmaux. L'entité regroupe les développements linéaires, les espaces agricoles et les boisements, ce mélange aboutit à un **paysage périurbain**, l'urbanisme de réseau omniprésent gommant le caractère rural d'autrefois.

La dernière entité matérialise la **campagne carmausine**, elle correspond presque exclusivement au territoire de la **commune de Le Garric**. En effet, celle-ci fonctionne indépendamment de la cuvette de Carmaux, ses développements sous forme de hameaux et ses nombreux boisements ont permis de **conserver un caractère rural**, désormais absent des autres entités.

4.2. LE NOYAU

Le noyau représente les **espaces urbanisés en continuité**. Remplissant toute la surface de la cuvette de Carmaux, cet ensemble s'est développé sur les coteaux de Saint-Benoît-de-Carmaux à l'Est, sur ceux de Blaye-les-Mines au Sud-Est ainsi que dans la vallée du ruisseau du Candou vers Le Garric, au Sud. Ces espaces de développement se sont **orientés vers les sites d'extraction de la houille**. Le noyau formant un point de blocage aux trames vertes et bleues est dorénavant à **repenser en termes de fonctionnement écologique**, il doit aussi être valorisé pour ses atouts en tant que **centralité forte du Carmausin**.



Vue de la cuvette de Carmaux depuis le château d'eau de Blaye-les-Mines, le noyau urbain y forme un ensemble continu.



Avenue Jean Jaurès : dynamique, bien aménagée, ayant repoussée l'automobile, offrant une belle perspective sur l'Eglise Saint-Privat, doit être prise en exemple de valorisation du centre-ville.

4.3. ZONE PERIURBAINE CARMAUSINE

Cette zone périurbaine représente une dimension importante, à savoir **tout le pourtour de la cuvette de Carmaux**. L'entité paysagère est problématique du fait des **développements linéaires omniprésents** qui annihilent le caractère rural et/ou naturel des paysages rencontrés. Ces développements linéaires ne créent pas d'espaces publics de rencontre (comme diagnostiqués au sein des hameaux) mais matérialisent des **frontières aux continuités biologiques terrestres**. Des mesures d'intégration paysagère sous forme de voies douces plantées, servant aussi de corridors écologiques peuvent être une solution pour répondre à cette **problématique paysagère sensible**.



Vue depuis le Riboul vers la Prendié. Les constructions en crête sont omniprésentes. Les espaces centraux sont des reliques d'agriculture ou d'élevage qui subsistent encore par endroits.



Vue depuis le Courtié vers le lieu-dit Bourdou, les espaces agricoles enserrés par les habitations ne peuvent plus exprimer le paysage typique original.

4.4. LA CAMPAGNE CARMAUSINE

Cette campagne est présente car elle n'est **pas en lien direct avec le noyau urbain Carmausin** et n'a donc pas subi un développement similaire à la zone périurbaine, les **vues sont globalement mieux préservées de l'urbanisation**, les quelques constructions sous forme de hameaux **s'intègrent au paysage rural** qui s'affranchit par endroit de tout bâtiment. Cette **entité plus proche du paysage originel** reprend presque trait pour trait les limites territoriales de la commune de Le Garric.



Vue depuis la Barrabié Haute, la limite entre le noyau urbain et la campagne carmausine est ici clairement visible en terme de densité bâtie.



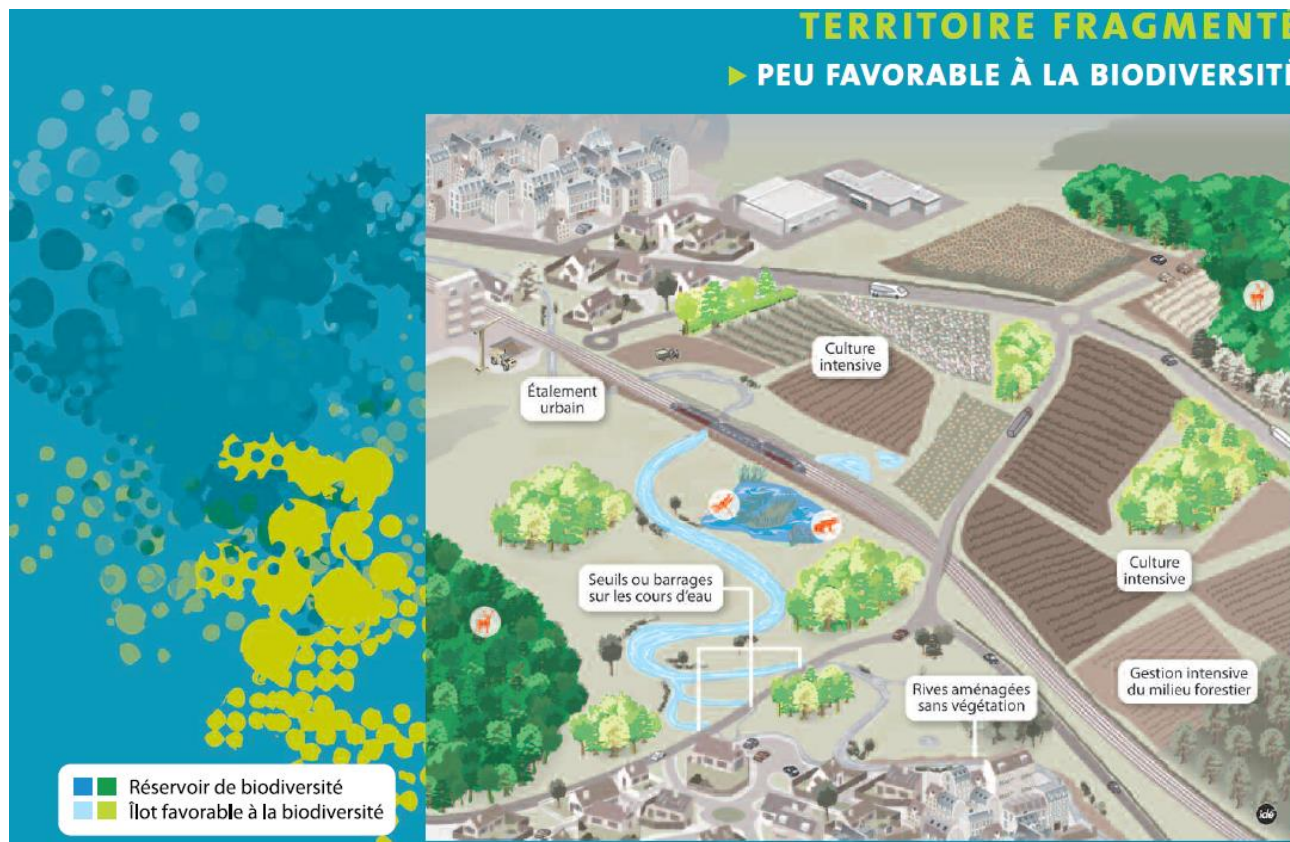
Vue sur l'espace agricole au Nord du Bourg de Le Garric. L'esprit de campagne réside dans le fait que ce paysage est préservé de l'impact des constructions : densité plus faible, pas d'implantations en crête, pas d'urbanisme linéaire...

5. MISE EN VALEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

5.1. LA TRAME VERTE ET BLEUE : CONTEXTE ET DEFINITION

5.1.1. Un outil d'aménagement durable du territoire permettant de préserver la biodiversité

La **Trame verte et bleue** (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est un **outil d'aménagement du territoire** qui vise à maintenir et à reconstituer un **réseau écologique** sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.





Source : Plaquette MEDDE

La prise en compte de la Trame verte et bleue au niveau local, notamment par le biais des documents d'urbanisme réalisés par les collectivités, mais aussi grâce à la mobilisation d'outils contractuels, permet d'intégrer la biodiversité dans les projets de territoire. Même si la Trame verte et bleue vise en premier lieu des **objectifs écologiques**, elle permet également d'atteindre des **objectifs sociaux et économiques**, grâce au maintien de **services rendus par la biodiversité** (régulation du climat, amélioration de la qualité des sols, bénéfiques pour l'agriculture, épuration des eaux, régulation des crues...), grâce à la **valeur paysagère et culturelle** des espaces qui la composent (amélioration du cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), mais aussi grâce à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire (gestion des espaces TVB, ingénierie territoriale, etc.).

5.1.2. Définitions

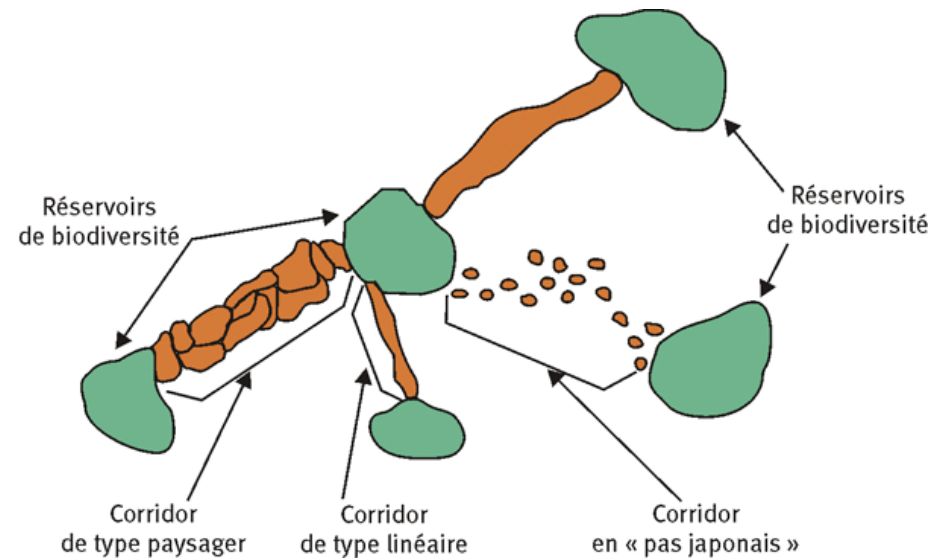
La **Trame verte et bleue** est un **réseau** formé de **continuités écologiques terrestres et aquatiques**, qui doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Elle est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à enrayer la perte de biodiversité, à maintenir et restaurer ses capacités d'évolution et à préserver les services rendus, en prenant en compte les activités humaines.

Les continuités écologiques sont constituées de réservoirs de biodiversité et de corridors. La définition des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est donnée par l'article L.371-1 II et R.371-19 II et III du code de l'environnement.

Les **réservoirs de biodiversité** sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie, et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

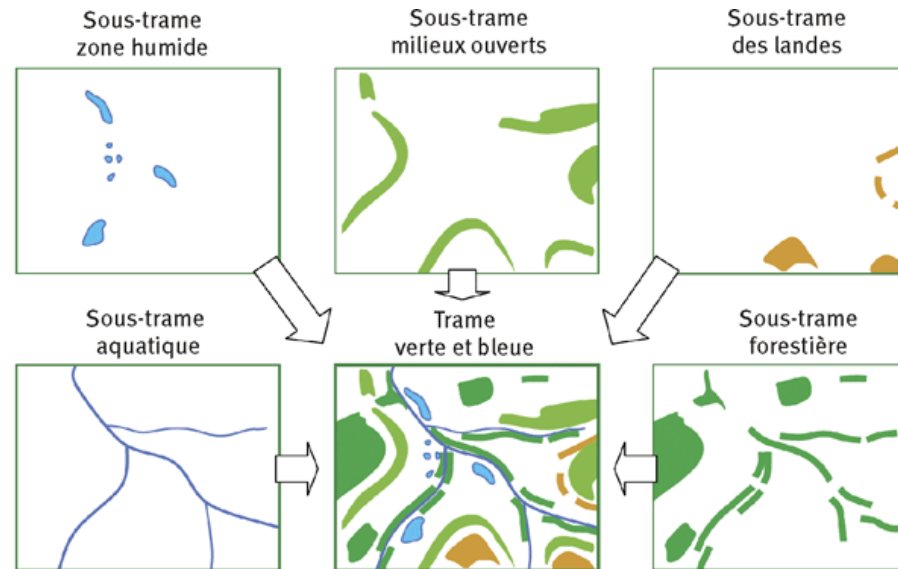
Les **corridors écologiques** assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Selon la structure des milieux supports de ces corridors, ils peuvent prendre la forme de corridors linéaires (haies, boisements,...), de corridors paysagers (mosaïque de milieux supports de déplacements), de corridors en « pas japonais » (taches de milieux relais).

Source : Document cadre – Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques



Les différentes composantes de la trame verte et bleue – Source : CEMAGREF-MEDDTL

Afin de permettre une meilleure appréhension du fonctionnement écologique des milieux et leurs espèces, les continuités écologiques sont classiquement déclinées en **sous-trames**, chaque sous-trame étant constitué par un ensemble de milieux présentant des similitudes écologiques et utilisés par les mêmes groupes d'espèces.



Source : CEMAGREF

5.1.3. Le cadre réglementaire

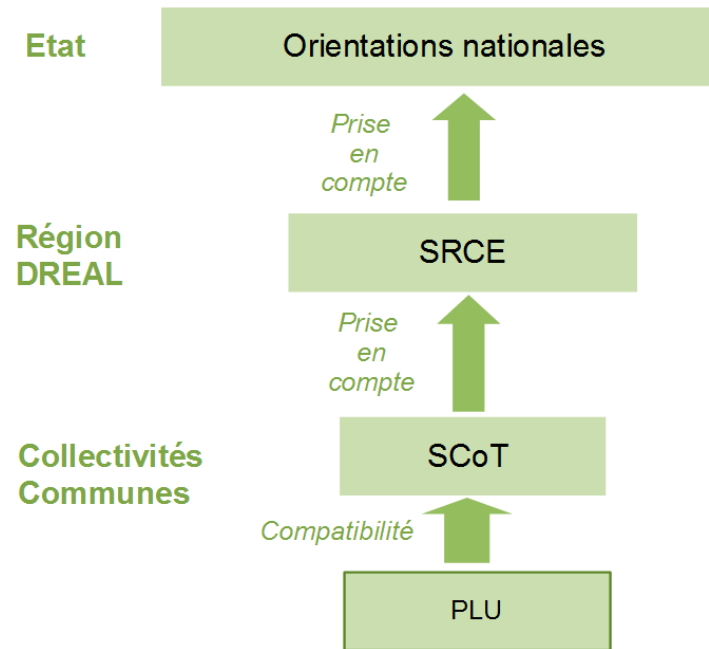
La stratégie Nationale pour la Biodiversité, mise en place par la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, est déclinée :

- dans le **code de l'urbanisme** (art. L.101-2 et suivants). Les documents d'urbanisme doivent assurer « la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».
- dans le **code de l'environnement** (art L.371-1 et suivants) : « la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

5.1.4. La hiérarchie des normes

La trame verte et bleue se décline à plusieurs échelles. Pour cela, une hiérarchie des normes existe entre les différents documents, entre lesquels un rapport de compatibilité ou de prise en compte doivent être respectés (voir ci-après).

Cette hiérarchie des normes implique notamment que tout document d'urbanisme local qui est révisé doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dans un délai de 3 ans suivant son approbation, et doit être compatible avec le SCoT approuvé (qui lui-même prend en compte le SRCE), s'il existe.



La « prise en compte » implique de ne pas ignorer les objectifs généraux du document supérieur.

Le rapport de « compatibilité » exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Source : MEDDTL

5.2. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE LA REGION MIDI-PYRENEES

Le SRCE de Midi-Pyrénées a été approuvé le 19 décembre 2014 par la Région Midi-Pyrénées et arrêté dans les mêmes termes par le Préfet de région le 19 mars 2015. Il définit pour Midi-Pyrénées les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme.

Le SRCE de Midi-Pyrénées comprend, outre un résumé non technique :

- un diagnostic du territoire régional et une présentation des enjeux relatifs à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle régionale ;
- un volet présentant les continuités écologiques retenues pour constituer la Trame verte et bleue régionale et identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors qu'elles comprennent ;
- un plan d'actions stratégique ;

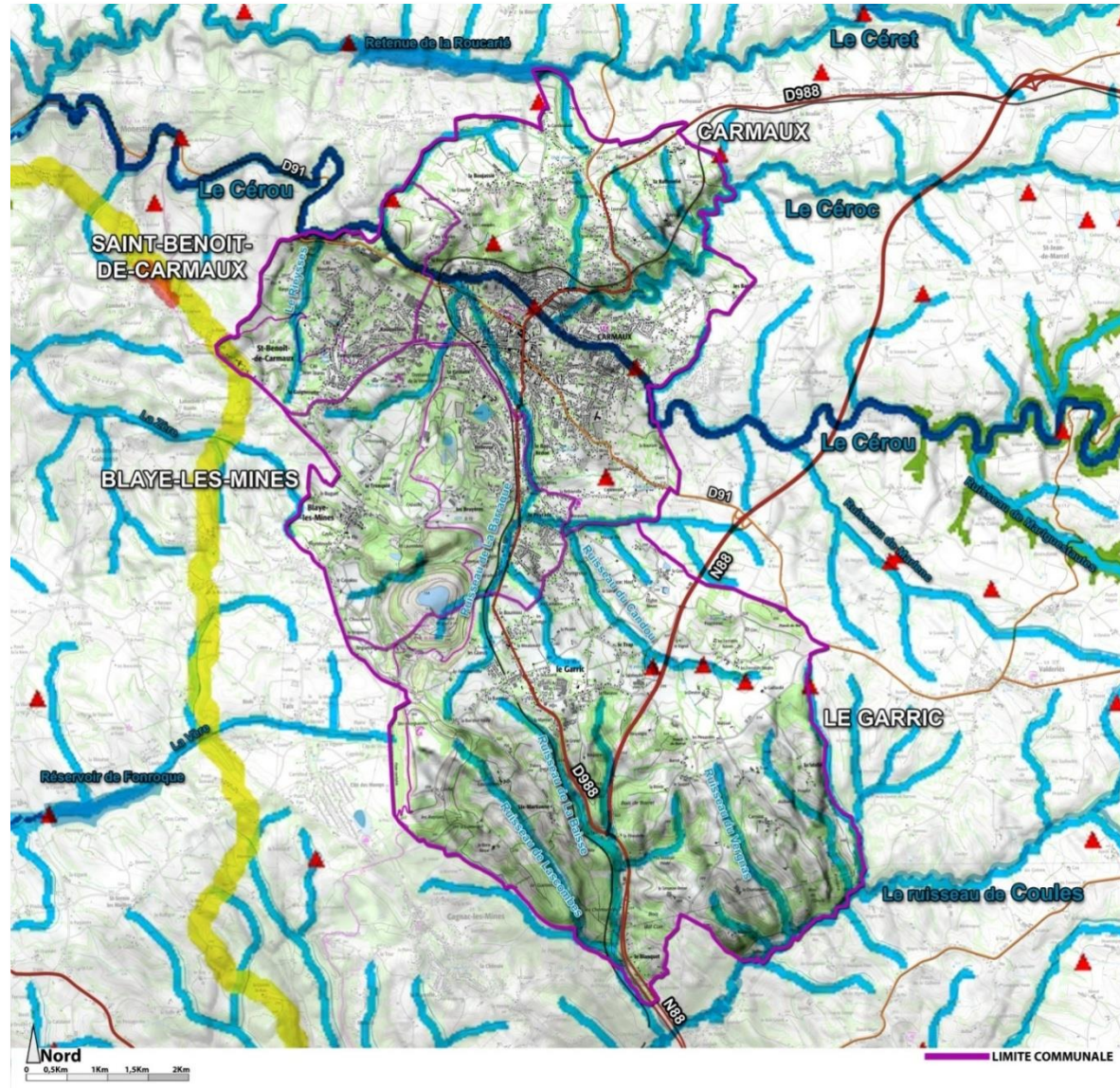
- un atlas cartographique ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation ;
- des clés de déclinaison du SRCE dans les documents d'urbanisme.

Le territoire carmausin est potentiellement concerné par 5 enjeux régionaux du SRCE, à savoir :

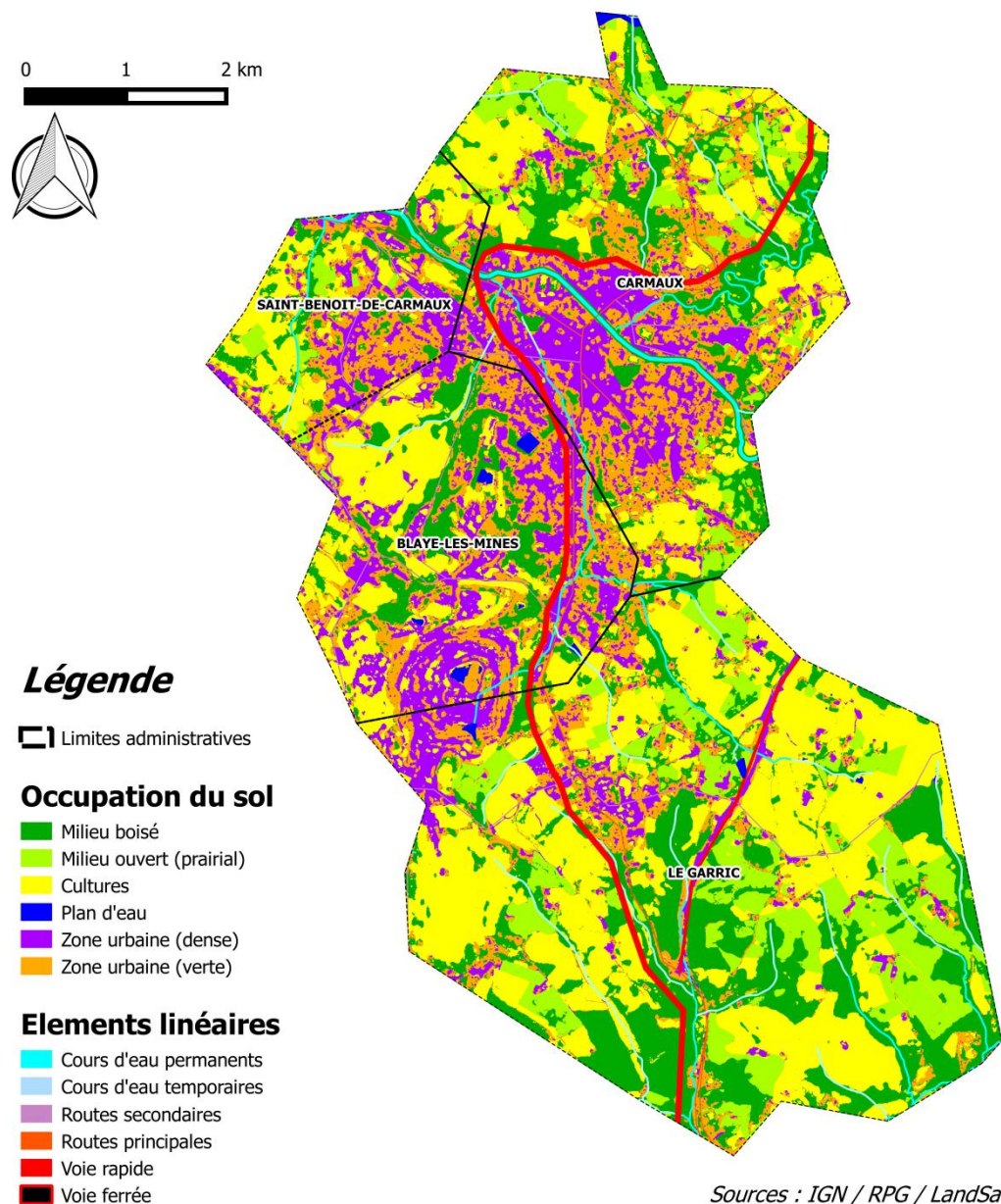
- la conservation des réservoirs de biodiversité,
- le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau,
- la nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau,
- l'amélioration des déplacements des espèces de la plaine,
- le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations.

Le SRCE n'identifie pas sur le territoire carmausin de réservoir de biodiversité de la trame verte d'enjeu régional. De même aucun corridor de la trame verte ne traverse le territoire. Seul un corridor de milieux ouverts de plaine à préserver effleure la pointe ouest de Saint-Benoit-de-Carmaux. Ce corridor devra être décliné sur le territoire voisin du plateau cordais, qui est constitué de milieux structurants à cette sous-trame.

Le Cérou est identifié en réservoir de biodiversité à préserver de la trame bleue. L'ensemble des autres cours d'eau principaux sont classés en corridors à préserver.



5.3. CREATION DE LA CARTE D'OCCUPATION DU SOL



Sources : IGN / RPG / LandSat8

Afin d'identifier les **éléments structurants** de la Trame Verte et Bleue du territoire Carmausin, une carte de l'occupation du sol a été constituée sur la base de diverses sources de données.

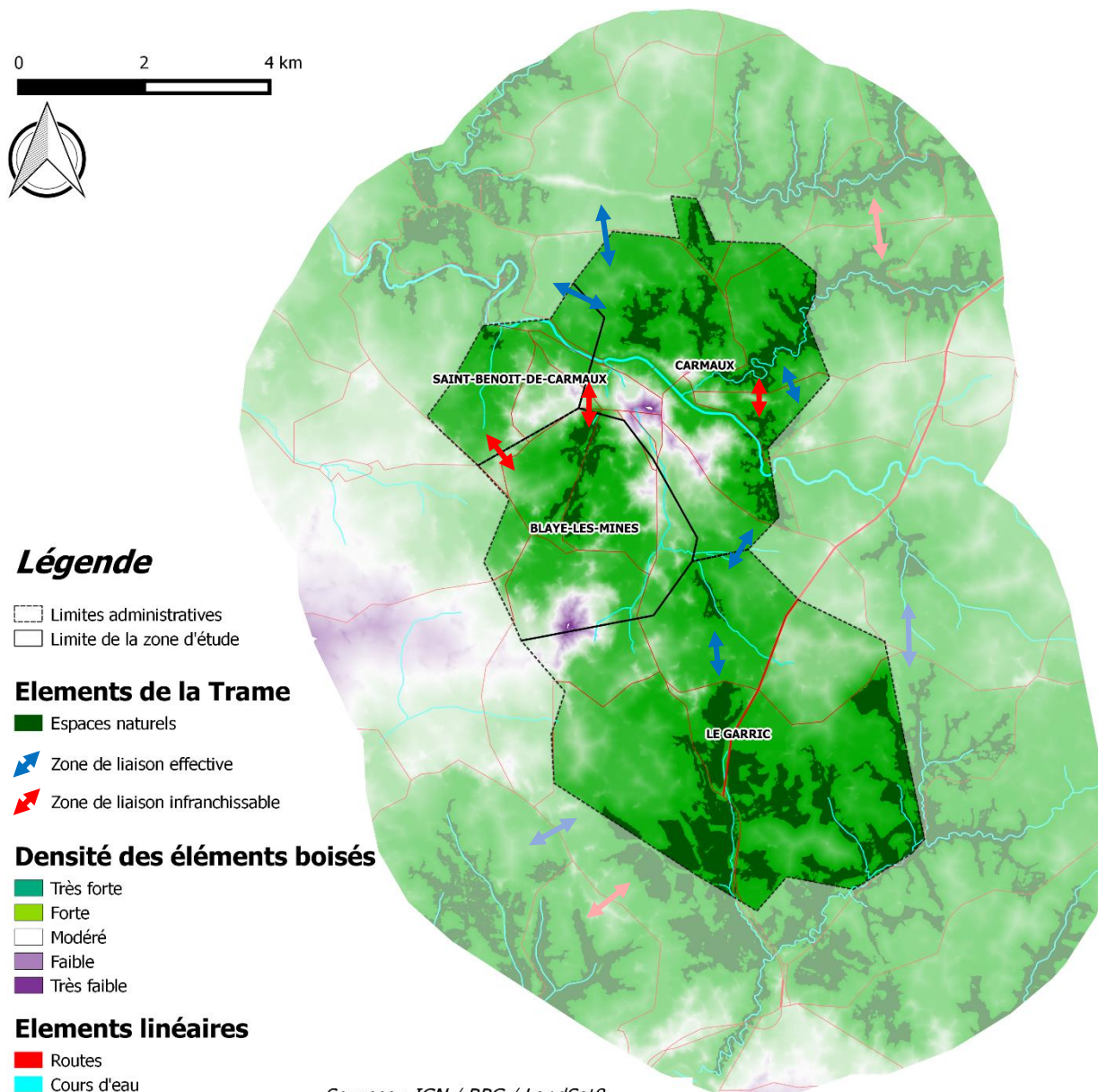
Cette cartographie s'est établie sur la base d'une méthode de traitement d'images appelée la **classification supervisée « pixel à pixel »**, c'est-à-dire que chaque pixel de l'image est associé à une occupation du sol. Cette méthode a pour but de discriminer les grands types d'occupation du sol de manière homogène et systématique. L'image servant de base à cette classification est l'assemblage d'**orthoimages** datant du 01/01/2010 (images aériennes dont les déformations géométriques sont corrigées) de la **BD Ortho de l'IGN** d'une résolution de 5m et d'images satellitaires **LandSat8** d'une résolution de 30m datant du 01/09/2014. Cet assemblage a également été enrichi en information par l'apport d'**indices de végétation (comme le NDVI* par exemple) et de texture d'image**.

La classification supervisée n'est pas exempt de défaut et afin de corriger le plus d'erreurs de classification possible, la cartographie de l'occupation du sol a été complétée par plusieurs bases de données vectorielles : le **RPG** (Registre Parcellaire Graphique) de 2012 pour préciser les pratiques culturales sur les parcelles agricoles et la gestion des prairies, la **BD Route120 de l'IGN** afin de clairement délimiter le réseau routier principal (ainsi que la voie ferrée) et la **BD Carthage du SANDRE** pour mieux identifier le réseau hydrographique. Certaines erreurs de classification subsistent avec en particulier la zone de **Cap' Découverte** représentée en grande majorité par de la zone urbaine. Ceci reflète toutefois le caractère très artificialisé du site.

La cartographie de l'occupation du sol ainsi créée a servi de base pour la détection des différentes sous-trames présentées par la suite. A noter qu'un **périmètre de 3km** autour du territoire a également été cartographié. En effet, l'analyse de la Trame Verte et Bleue nécessite de travailler sur une échelle un plus large que les limites administratives du territoire afin de **prendre en compte les éventuels réservoirs et corridors voisins**.

* Normalized Difference Vegetation Index

5.4. ENJEUX DE LA SOUS-TRAME FORESTIERE



Sources : IGN / RPG / LandSat8

La **Sous-trame forestière** a fait l'objet d'une analyse toute particulière. Les milieux forestiers structurent en effet la Trame Verte et Bleue du territoire Carmausin.

Les premiers éléments mis en évidence sont les **espaces naturels** qui correspondent aux réservoirs de biodiversité à l'échelle de ce territoire. Ils représentent des refuges pour la biodiversité forestière du territoire. Leur identification est basée sur un critère de **taille** (repérant les vastes bois contenant des **cœurs de forêt**) ainsi que sur un critère de **densité** (regroupant les éléments boisés formant un **réseau dense**).

Ces espaces naturels définissent nettement **deux ensembles Nord / Sud** séparés par une zone centrale peu riche en éléments boisés.

En représentant la **densité globale des éléments boisés** à l'échelle du territoire, et en recoupant avec les réseaux hydrographiques ainsi que les voies de communications, diverses **zones de liaison** ont été repérées. Ces zones de liaison représentent des passages où la perméabilité du milieu permet aux espèces de **transiter entre les espaces naturels**.

Une phase de terrain a été effectuée aux niveaux des **fragilités** des zones de liaison permettant de statuer clairement sur la perméabilité de ces passages. Cette analyse montre la présence d'un **couloir de perméabilité liant le complexe Nord / Sud**, situé à l'Est de Carmaux et à l'Ouest de la voie rapide.

L'**enjeu de préservation** de cette sous-trame se décline en deux orientations : **protéger l'existant** (en particulier les espaces naturels) et **renforcer la perméabilité** du territoire.

Les principales étapes de la détermination de la densité des éléments boisés sont détaillées ci-après. L'objectif visé est de mettre en avant les **lieux de passage** des espèces liées à la sous-trame forestière. Sur la base de la carte d'occupation du sol, un **coefficient de friction** est associé à chaque milieu. Le coefficient de friction représente la **difficulté** moyenne pour une espèce de traverser une **unité spatiale** de ce milieu. L'unité spatiale est ici un pixel de l'image soit **5m**.

Dans le but d'affiner la carte de l'étape suivante, la carte de perméabilité des milieux a été **pondérée** par la présence **d'éléments de continuités** de la sous-trame forestière. Grâce à des analyses de distance via des méthodes de **dilatation/érosion**, les éléments du **continuum forestier** ont été détectés.

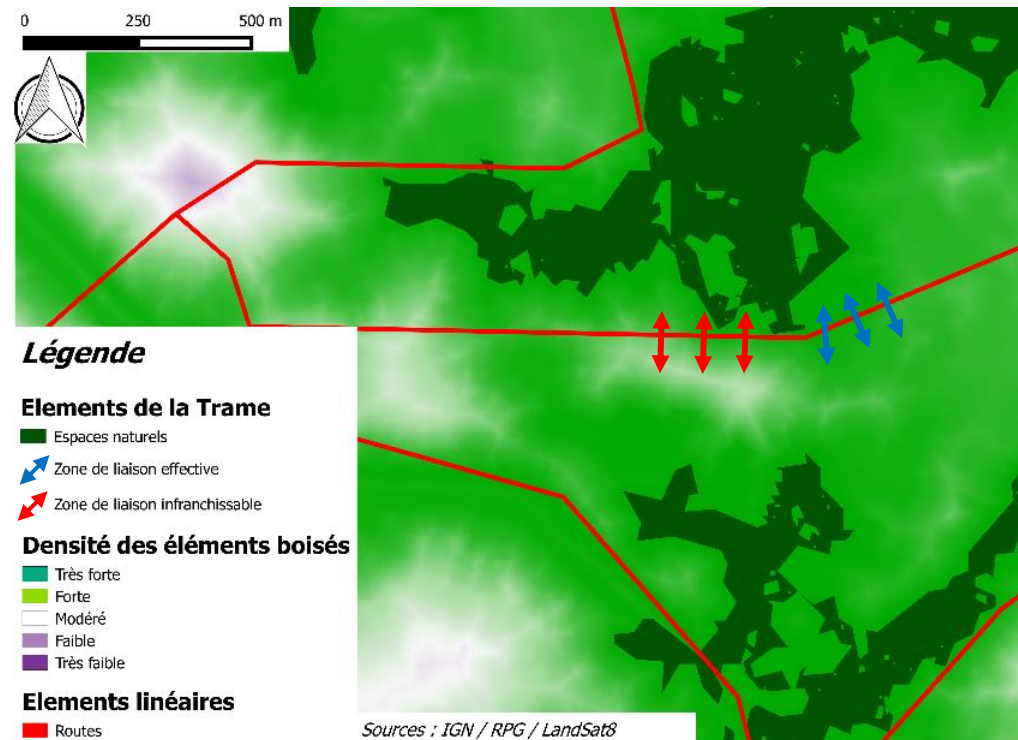
Ainsi, les milieux recoupant les éléments du continuum forestier ont vu leur coefficient de friction abaissé d'un **pourcentage** basé sur **l'élément de continuité** que ce milieu **recoupe**. Cette pondération a pour conséquence la mise en avant les zones du continuum forestier et donc les éléments boisés.

Occupation du sol	Coefficient de friction
Bois	1
Milieu ouvert (prairies)	10
Cultures	20
Zone urbaine (verte)	50
Cours d'eau	80
Plans d'eau	100
Zone urbaine (dense)	100
Routes secondaires	150
Routes principales	500
Voie rapide	10000

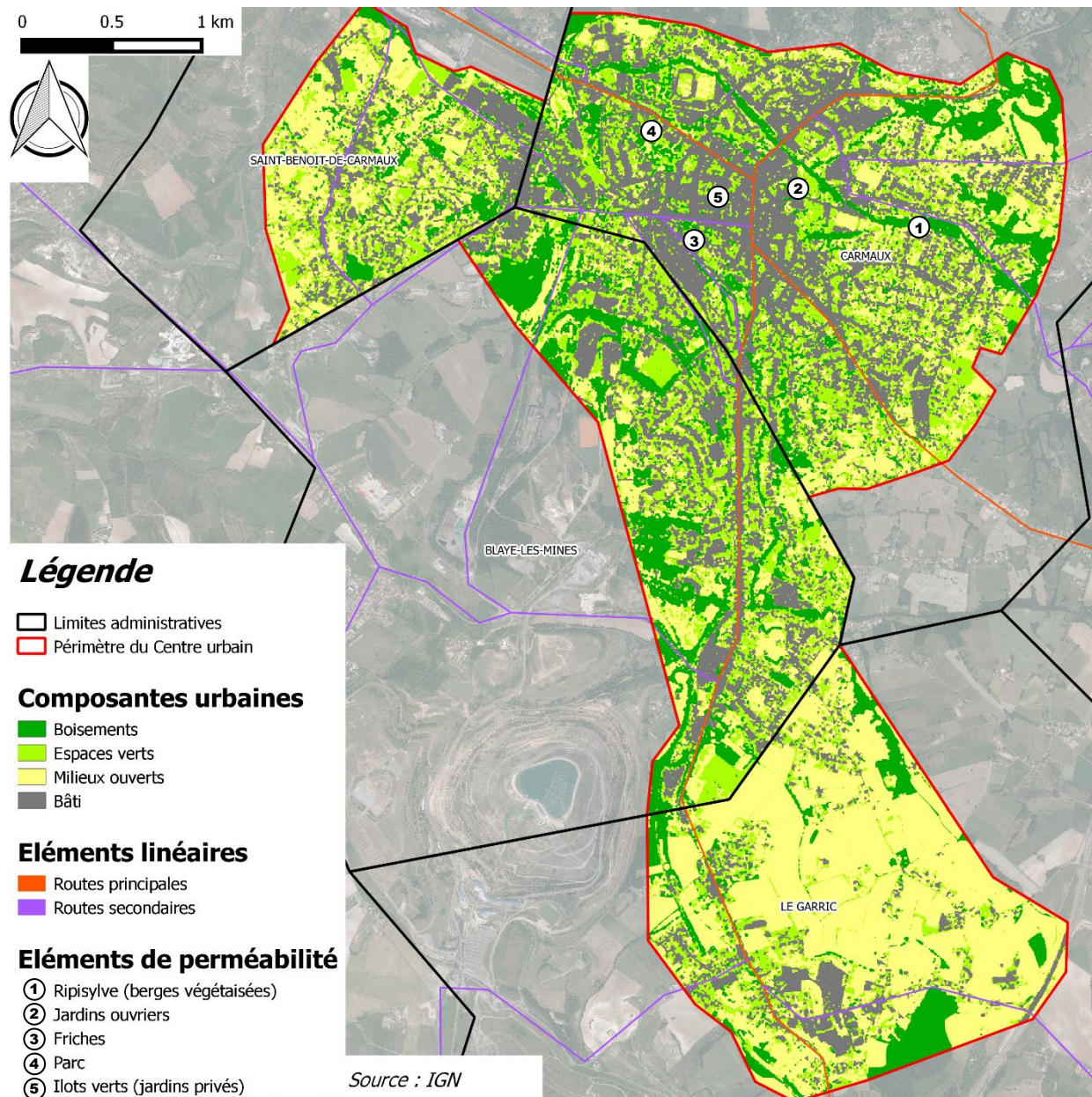
La seconde étape est le calcul d'un **coût de déplacement cumulé** que les espèces doivent fournir pour atteindre un point de l'image depuis **l'espace naturel le plus proche** (en terme de coût). De par la pondération de la carte de perméabilité, les coûts cumulés représentent la **densité des éléments boisés du territoire**. Et ce, tout en renseignant la **perméabilité** des milieux nécessaire à la détection des **zones de transits des espèces forestières**.

En ajustant la visualisation de la carte pondérée des coûts cumulés, il est possible de détecter à l'œil les zones de liaisons à forts enjeux sur le territoire. C'est-à-dire les **zones entre les espaces naturels** où la **perméabilité/densité d'éléments boisés est faible**.

Une fois ces **fragilités** des continuités forestières recensées, des **vérifications terrain** ont permis de statuer clairement sur la **perméabilité réelle** des milieux concernés. Ci-à droite est représenté un zoom sur la carte de la sous-trame forestière au niveau d'une zone de liaison à enjeu. Les vérifications terrain ont permis mettre en évidence la fermeture de cette liaison via l'urbanisation croissante vers l'Est.



5.5. LES CENTRES URBAINS ET LA NATURE EN VILLE



L'analyse de la sous-trame forestière s'étant effectuée à l'échelle des 4 communes, seules les **zones de liaisons principales** ont été mises en évidence. Il est cependant important de préciser que les espèces ne transitent pas uniquement par ces continuités. Les **zones urbaines** peuvent laisser passer voire accueillir momentanément des espèces. Il faut néanmoins que la **perméabilité urbaine** soit suffisante. La perméabilité urbaine est dépendante de la présence d'éléments de « **Nature en ville** », comme des boisements, des haies, des parcs urbains, des friches, des berges végétalisées de cours d'eau... Afin de cartographier plus précisément les **éléments boisés** et **espaces verts** des **centres urbains** du territoire, une **classification « pixel à pixel »** a été effectuée de la même manière que pour la carte de l'occupation du sol mais centrée sur l'urbain afin de maximiser la discrimination des différentes occupations du sol.

Il en ressort une matrice urbaine très hétérogène, **plus ou moins perméable**. Pour valoriser cette **Nature en ville**, plusieurs leviers d'actions sont disponibles :

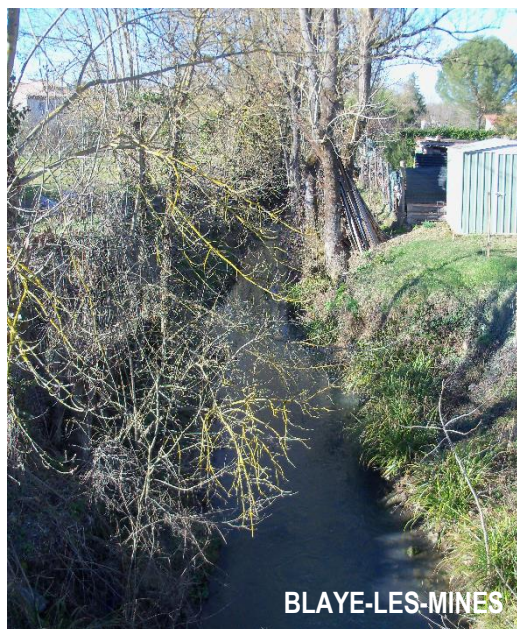
- Entretenir les **ripisylves** (berges végétalisées des cours d'eau) qui forment des saignées vertes dans l'urbain et qui sont d'importantes **interfaces entre les milieux aquatiques et terrestres**.
- Valoriser les **jardins ouvriers**, les **friches** et les **parcs** pour en faire des **espaces relais** entre les espaces naturels de la sous-trame. Cette valorisation offre également une **plus-value significative au cadre de vie** des communes.
- Maintenir la connectivité entre les **ilots verts** souvent matérialisés par les jardins privés en adaptant les hauteurs de clôture par exemple.

Ci-dessous se trouvent des prises de vue correspondant aux éléments à conserver et/ou à valoriser cités précédemment :

Jardins ouvriers (abords du Cérrou)



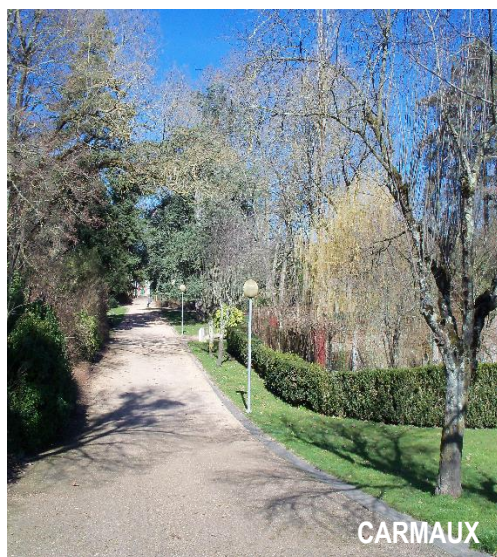
Ripisylve (ruisseau du Candou)



Zone de friche (près de la gare)



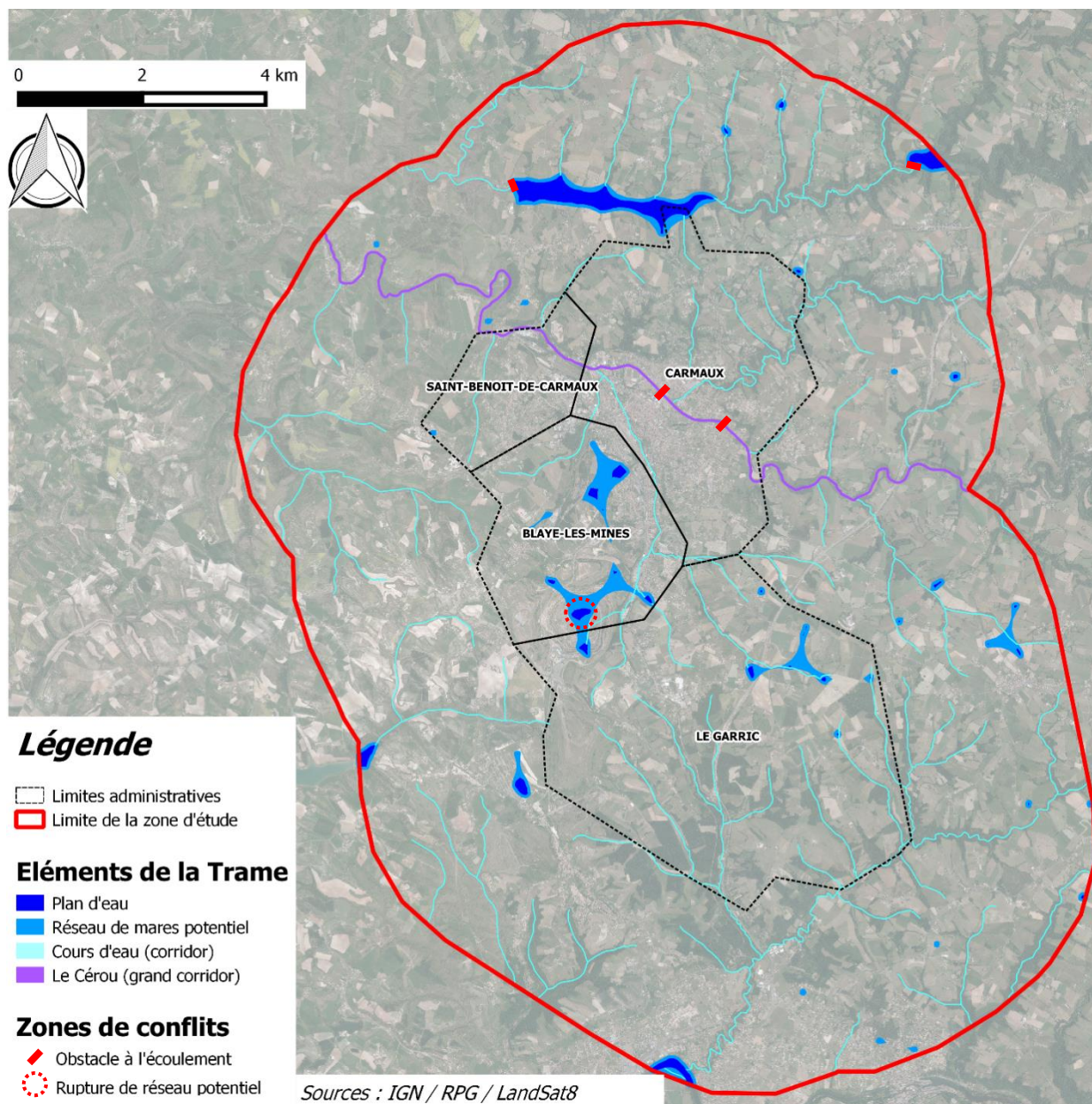
Parc du Candou



Ilot vert (jardins privés)



5.6. ENJEUX DE LA SOUS-TRAME AQUATIQUE



En ce qui concerne la **Sous-trame aquatique**, elle est constituée de deux réseaux complémentaires (tous deux déterminés sur la base de la carte d'occupation du sol et donc de la **BD Carthage**).

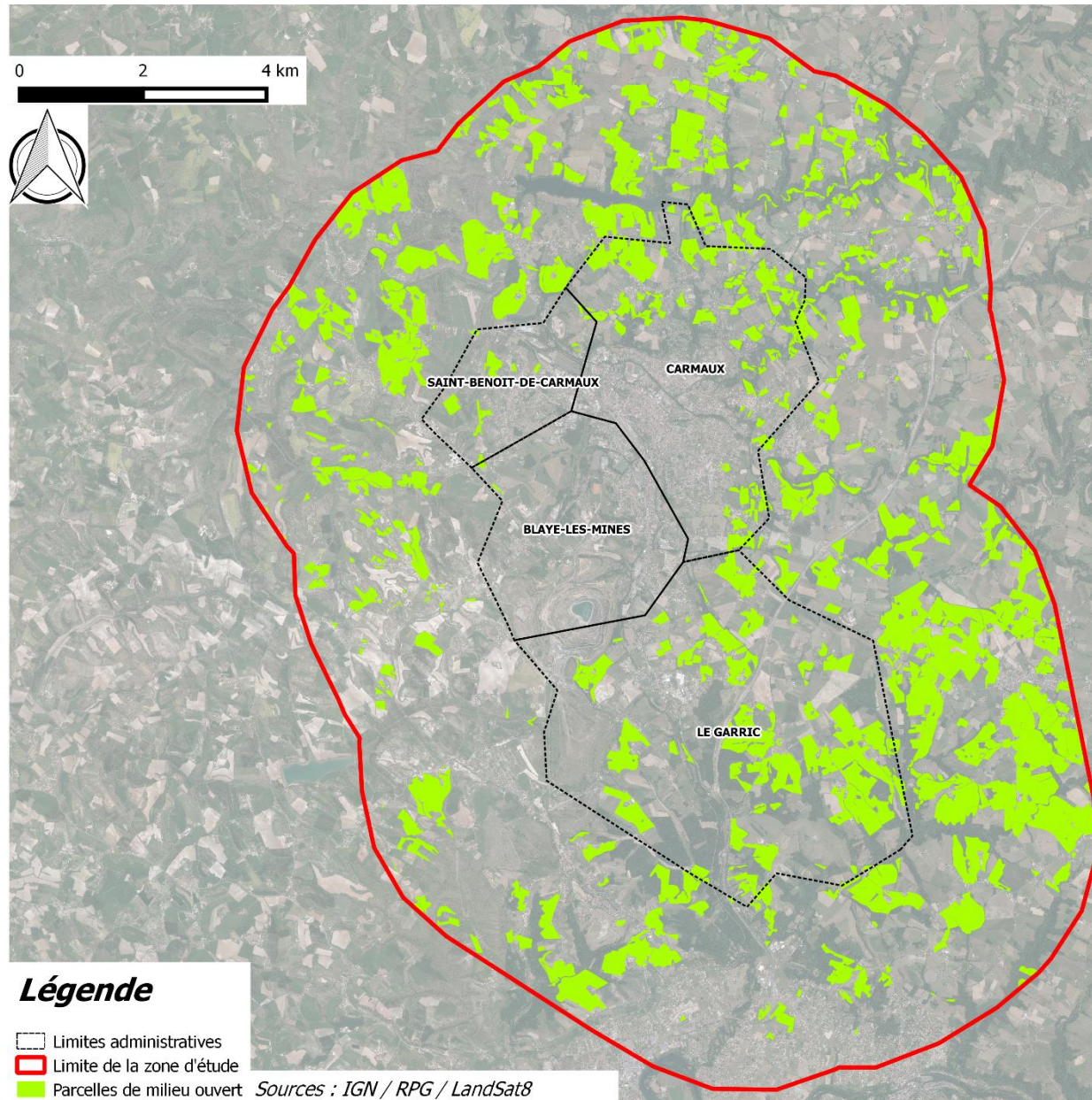
Le premier est constitué des divers **plans d'eau** parsemant le territoire Carmausin qu'ils s'agissent de lacs, de mares ou de retenus constituant tous de potentiels réservoirs pour les espèces aquatiques. Dans le cas des plans d'eau proches d'un point de vue géographique, un **réseau potentiel** a été identifié sur la base d'une **analyse de distance** (les plans proches d'au moins 450 mètres ont été réunis dans un même réseau via une méthode de **dilatation/érosion**).

Néanmoins, cette méthode ne tient pas compte de l'occupation du sol qu'elle recoupe, menant à l'apparition de zones de conflit comme par exemple au niveau de **Cap' Découverte**. Ce site est dans un relief bien trop prononcé pour faire partie d'un réseau de mare.

Le second réseau composant la Sous-trame aquatique correspond aux **cours d'eau permanents** qui constituent de nets **corridors** reliant les différents plans d'eau. Ils constituent également des **réservoirs** pour les espèces inféodées à ce type de milieu. Le **Cérou** est particulièrement mis en avant car il est lié à un **enjeu supra-territorial** étant donné qu'il relie les **ZNIEFF** situées à l'Ouest et à l'Est du territoire Carmausin.

Le principal enjeu de cette sous-trame est de maintenir la **densité des deux réseaux** ainsi que leur **inter-connectivité**. Il est également important de mettre en valeur les **zones de transition** avec les autres sous-trames qui sont primordiales pour certaines espèces.

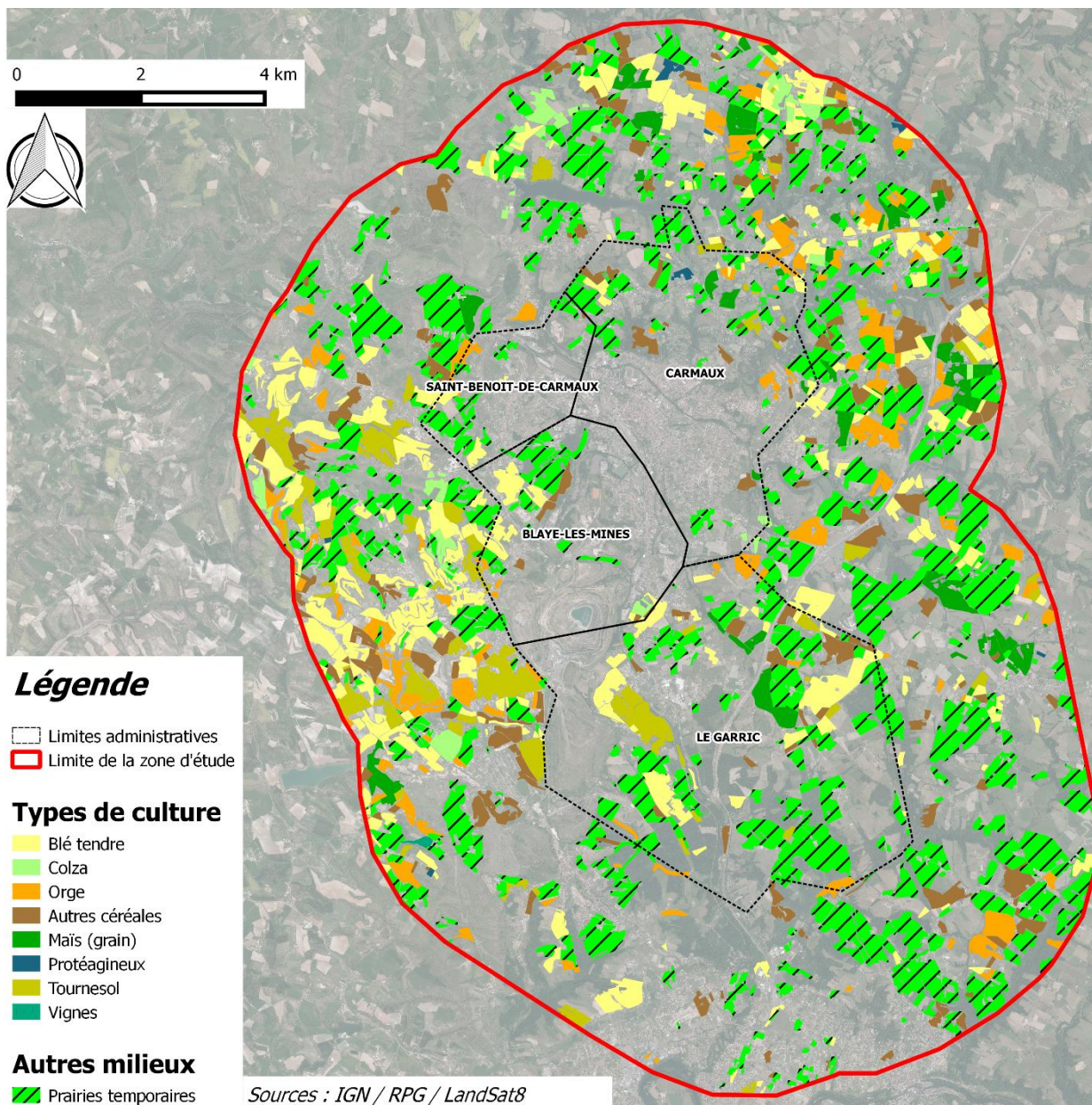
5.7. ENJEUX DE LA SOUS-TRAME DES MILIEUX OUVERTS



Une approche encore différente a été utilisée pour représenter la **Sous-trame des milieux ouverts**. Premièrement, par milieu ouvert, on entend les zones naturelles peu fournies en éléments arborés telles que les **prairies**, les **landes** ou encore les **pâturages**. Ces milieux sont à la fois des **zones de transit** et des **lieux de vie** pour de nombreuses espèces inféodées aux milieux ouverts. Bien entendu, d'autres espèces nécessitent la **proximité avec d'autres types de milieux** comme les lisières des boisements ou encore des zones d'eau. Afin d'identifier cette sous-trame, seules les parcelles identifiées en tant que **prairies permanentes, fourrages et landes** dans le **RPG de 2012** ont été représentées. Une discrimination a été faite sur les zones ouvertes pour ne retenir que les zones les moins perturbées par l'activité humaine, pouvant potentiellement accueillir les cortèges spécifiques des milieux ouverts.

Comme pour la sous-trame forestière, deux grands **ensembles Nord / Sud** apparaissent clairement. On retrouve également le **couloir de perméabilité Est** par une continuité relativement dense de parcelles identifiées dans cette zone. Cette sous-trame met également en évidence l'impact du **type d'urbanisation** sur la mosaïque paysagère. En effet, le Nord est très **fragmenté** et correspond à une zone d'urbanisation **linéaire** alors que le Sud du territoire présente un parcellaire bien plus **dense** et correspond aux zones d'urbanisation en **hameaux**. De manière générale, le principal enjeu est de conserver la **densité de cette mosaïque de milieux ouverts**.

5.8. ENJEUX DE LA SOUS-TRAME DES MILIEUX AGRICOLES



Concernant la **Sous-trame agricole**, l'approche est similaire à celle de la Sous-trame des milieux ouverts, basée sur les informations du **RPG de 2012**.

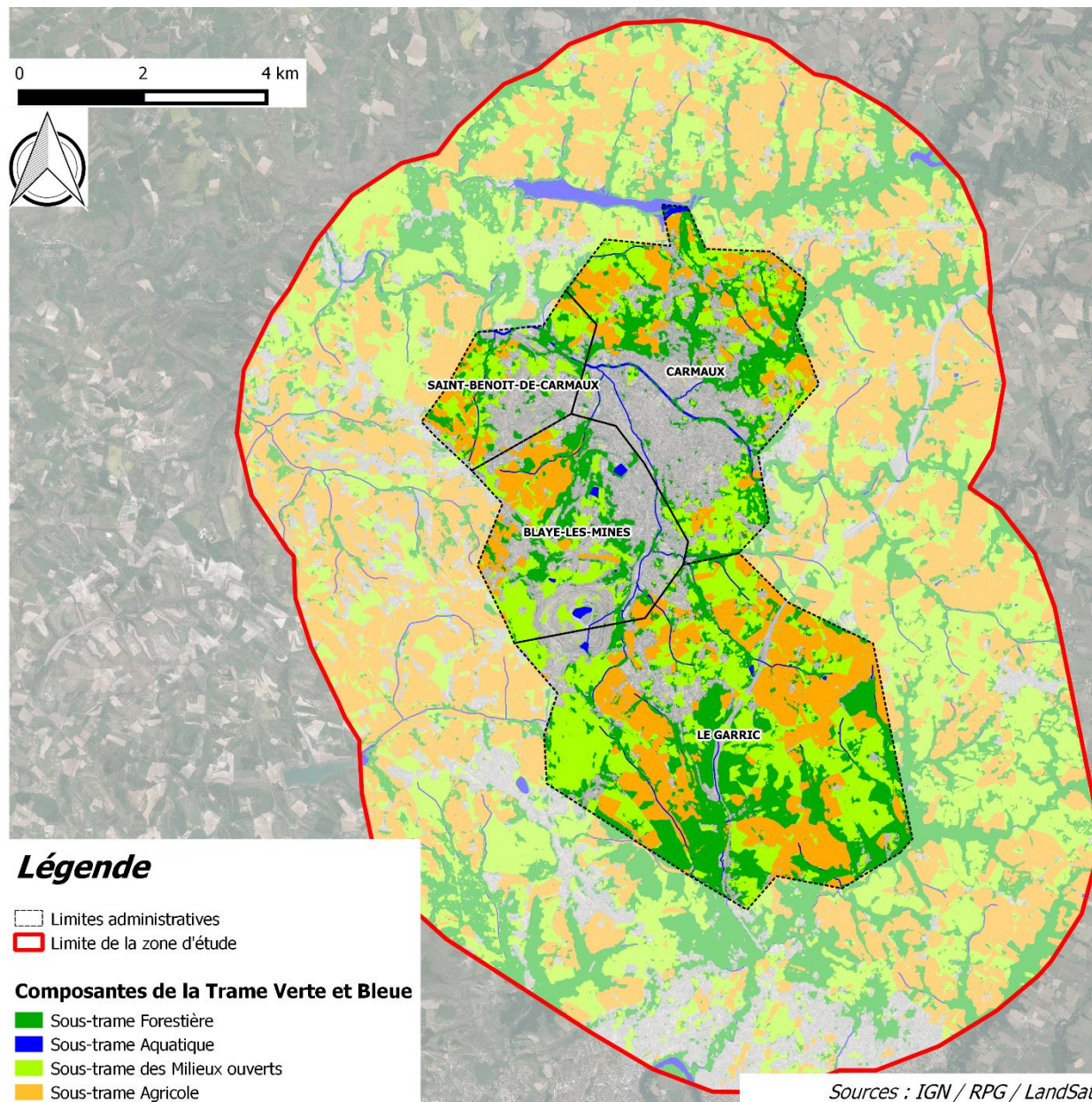
Les milieux agricoles sont fortement perturbés par l'activité humaine. Cependant certaines pratiques (présence d'éléments arborés, de zones humides, bandes végétalisées, absence d'intrants...) peuvent favoriser la présence d'espèces inféodées à ces milieux. Les **espèces de plantes dites « messicoles »** se développent préférentiellement dans les zones perturbées car elles y trouvent moins de compétition interspécifique. Ces messicoles vont être associées à **d'autres cortèges spécifiques** comme divers pollinisateurs associés à ces espèces de plantes. Les milieux agricoles, en tant qu'espaces ouverts, peuvent être également des milieux supports de certaines espèces d'**oiseaux nicheurs**.

Pour la valorisation de cette sous-trame, le principal enjeu est donc de conserver la **diversité des pratiques culturelles** (ne pas tendre vers de l'intensif total) ainsi que des **types de culture** (de manière à avoir des rotations de culture permettant aux messicoles notamment de se développer). Il est également important de préserver les **éléments arborés** parsemant les parcelles qui participent également à la **diversité de cette mosaïque paysagère**.

A noter que les **prairies temporaires** du RPG de 2012 ont été incluses dans cette sous-trame et non pas celle des milieux ouverts. En effet, elles ne sont conservées qu'une année avant de repasser en rotation culturale ne laissant pas le temps aux espèces de milieux ouverts d'y installer des populations pérennes.

Comme pour la sous-trame des milieux ouverts, la sous-trame agricole met en avant l'impact du **type d'urbanisation** sur la **distribution spatiale** des parcelles.

5.9. SYNTHÈSE DES ENJEUX TRAME VERTE ET BLEUE



Légende

- Limites administratives
- ▭ Limite de la zone d'étude

Composantes de la Trame Verte et Bleue

- Sous-trame Forestière
- Sous-trame Aquatique
- Sous-trame des Milieux ouverts
- Sous-trame Agricole

La cartographie ci-à gauche représente les **principaux éléments** de chacune des sous-trames. Il en ressort une **dualité Nord / Sud** très nette qui **structure** la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire Carmausin. La liaison entre ces deux ensembles se compose d'une **matrice centrale hétérogène** avec : une **zone majoritairement agricole** à l'Ouest, une **matrice urbaine très dense** au centre et une **mosaïque paysagère diversifiée** à l'Est mais scindée par la voie rapide. A cette dualité Nord / Sud vient s'ajouter une **transversalité Est / Ouest d'enjeu supra-territorial** représentée par le Cérou et sa ripisylve qui forment un corridor liant les **ZNIEFF** situées de chaque côté du territoire Carmausin.

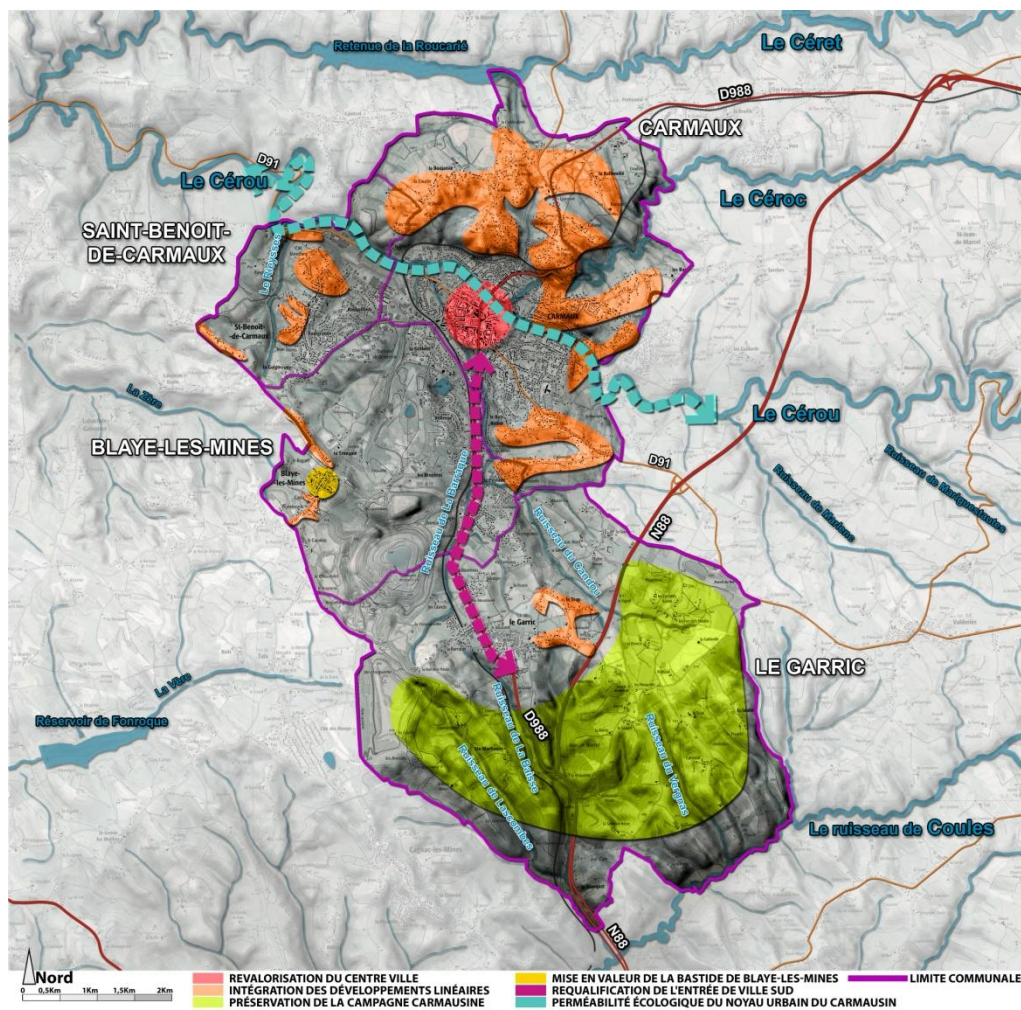
Voici une liste des enjeux de conservation et de valorisation de la Trame Verte et Bleue pour les 4 communes du territoire :

- **Carmaux** : Réduire l'urbanisation linéaire fragmentant le paysage au Nord, Augmenter la perméabilité du centre urbain en valorisant la Nature en ville, Préserver le couloir de perméabilité Est.
- **Saint-Benoît-de-Carmaux** : Restaurer la zone de liaison avec Blaye-les-Mines vis-à-vis de la sous-trame forestière, Valoriser la Nature en ville
- **Blaye-les-Mines** : Restaurer la zone de liaison avec Saint-Benoît-de-Carmaux vis-à-vis de la sous-trame forestière, Valoriser la Nature en ville, Préserver les espaces naturels forestiers.
- **Le Garric** : Préserver la matrice paysagère de l'ensemble Sud, Préserver le couloir de perméabilité Est.

Sources : IGN / RPG / LandSat8

6. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Différentes problématiques ont été soulevées au cours de ce diagnostic paysager et environnemental, voici les grands enjeux par entités de manière synthétique :



Revalorisation du noyau urbain :

- La place de la voiture et du stationnement ?
- Une meilleure qualité de l'espace public ?
- La requalification des grands ensembles en centre-ville, un futur programme de Renouveau Urbain ?
 - La place du végétal en centre ville ? Esthétisme mais aussi lutte contre les îlots de chaleur.
 - Le travail sur les entrées et traversées de villes (et continuité jusqu'au centre d'agglomération) ?
 - Une place pour l'environnement au sein du noyau urbain ou définitivement un réel point de blocage ?
 - La reconversion des sites industriels patrimoniaux ?

Evolution des zones périphériques Carmausines

- Le devenir des développements linéaires (en crête) ?
- Un espace tampon entre le monde urbain et le monde agricole ?
- Le renouveau des trames vertes et bleues ?
- L'intégration des développements linéaires (en crête) ?
- La mise en valeur de la bastide de Blaye-les-Mines ?

Préservation de la campagne carmausine

- Le développement au contact du bourg de Le Garric, en densité ?
- L'interdiction de toute nouvelle construction en zone rurale ? Non développement des hameaux.
 - La valorisation de cette frange rurale ? La mise en place de circuit-courts ? de gîtes ruraux ? de sentiers de découverte de la campagne carmausine ?

L'activité minière, bien que révolue, a eu un impact fort sur les modes de développement, le type de patrimoine et les paysages du Carmausin. La situation du Carmausin au sein des réseaux écologiques n'est pas bonne car le noyau urbain et sa périphérie représente un blocage. Du point de vue paysager, la zone périurbaine est très problématique tant ses développements linéaires sont étendus et omniprésents. Pour autant, des solutions cumulées sont envisageables pour améliorer la qualité écologique tout en magnifiant le paysage, les constructions doivent s'intégrer au monde rural, et non l'inverse.

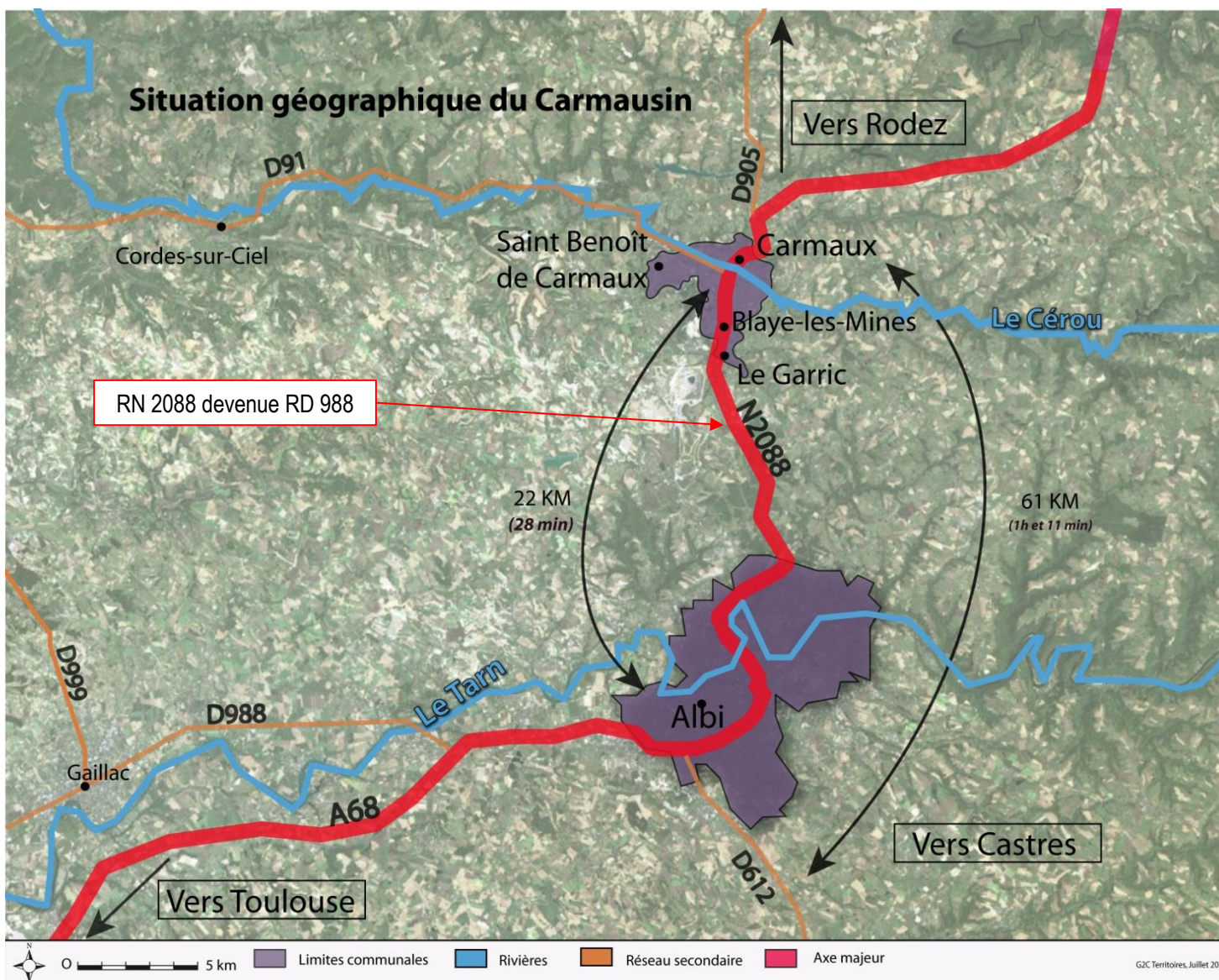


DIAGNOSTIC URBAIN





1. UNE POSITION STRATEGIQUE



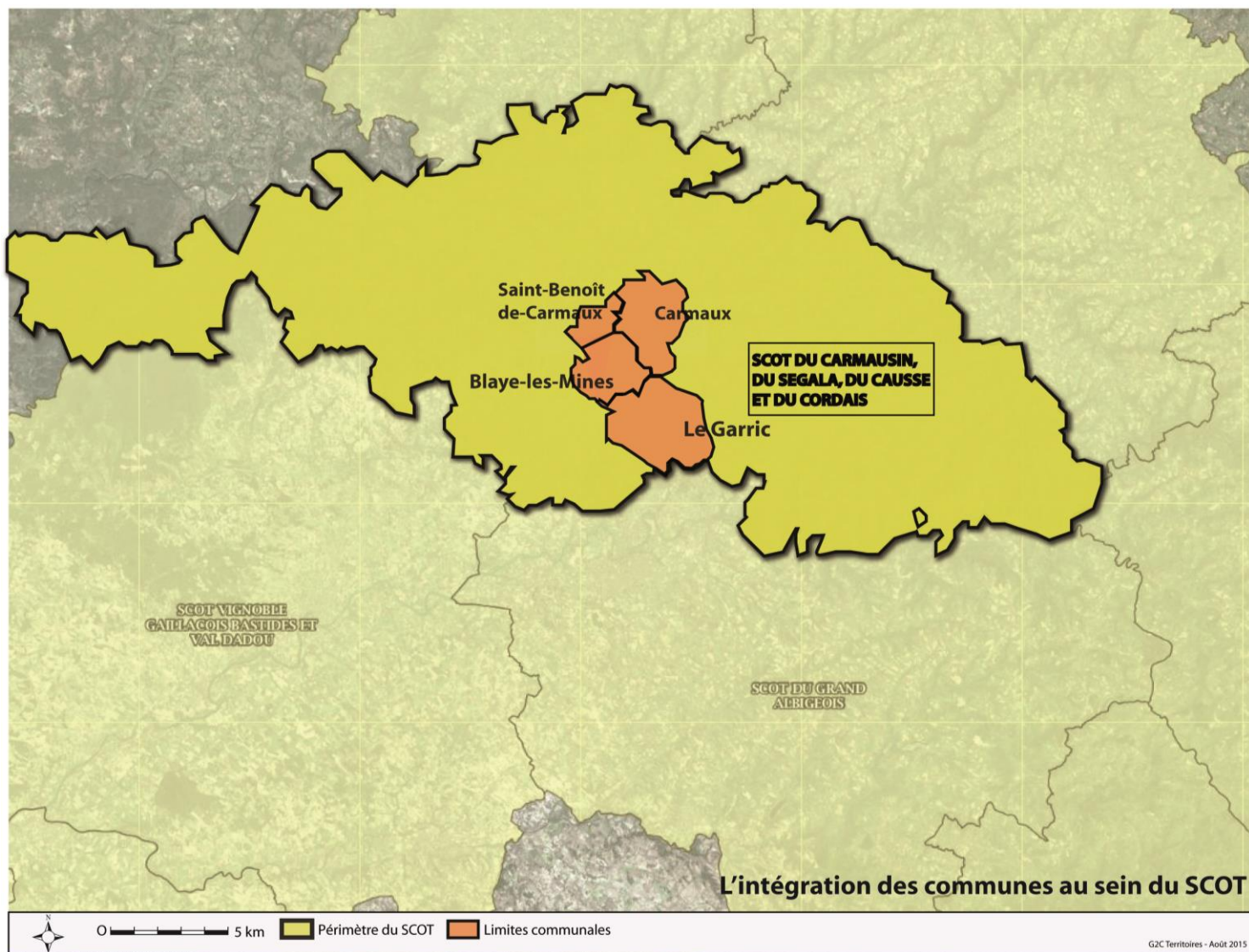
Les quatre communes que sont Carmaux, Saint-Benoît de Carmaux, Blaye-les-Mines et le Garric sont situées dans le département du Tarn.

La RD 988 dessert les communes de Carmaux, Blaye-les-Mines ainsi que celle de le Garric, ce qui en fait un **axe majeur structurant**. Quant à la commune de Saint-Benoît de Carmaux, celle-ci est rendue accessible par le biais d'un réseau secondaire, la D91.

Ces communes s'inscrivent dans l'aire urbaine de Carmaux ainsi que dans le Pays du Carmausin. Le Garric fait partie de la Communauté de Communes de Ségala-Carmausin, les trois autres communes s'inscrivent, quant à elles, au sein de la Communauté de Communes du Carmausin.

Ces communes disposent d'une **grande accessibilité** à la commune d'Albi puisqu'elles sont situées à une vingtaine de kilomètres seulement de celle-ci par l'intermédiaire d'une voie rapide. Elles peuvent donc bénéficier de son dynamisme. Enfin, l'A68 permet de faire la liaison entre Albi et Toulouse.

2. L'APPARTENANCE AU GRAND TERRITOIRE



Les quatre communes ne sont pas encore couvertes par le SCOT rural du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais, dont le périmètre a d'ores et déjà été délimité.

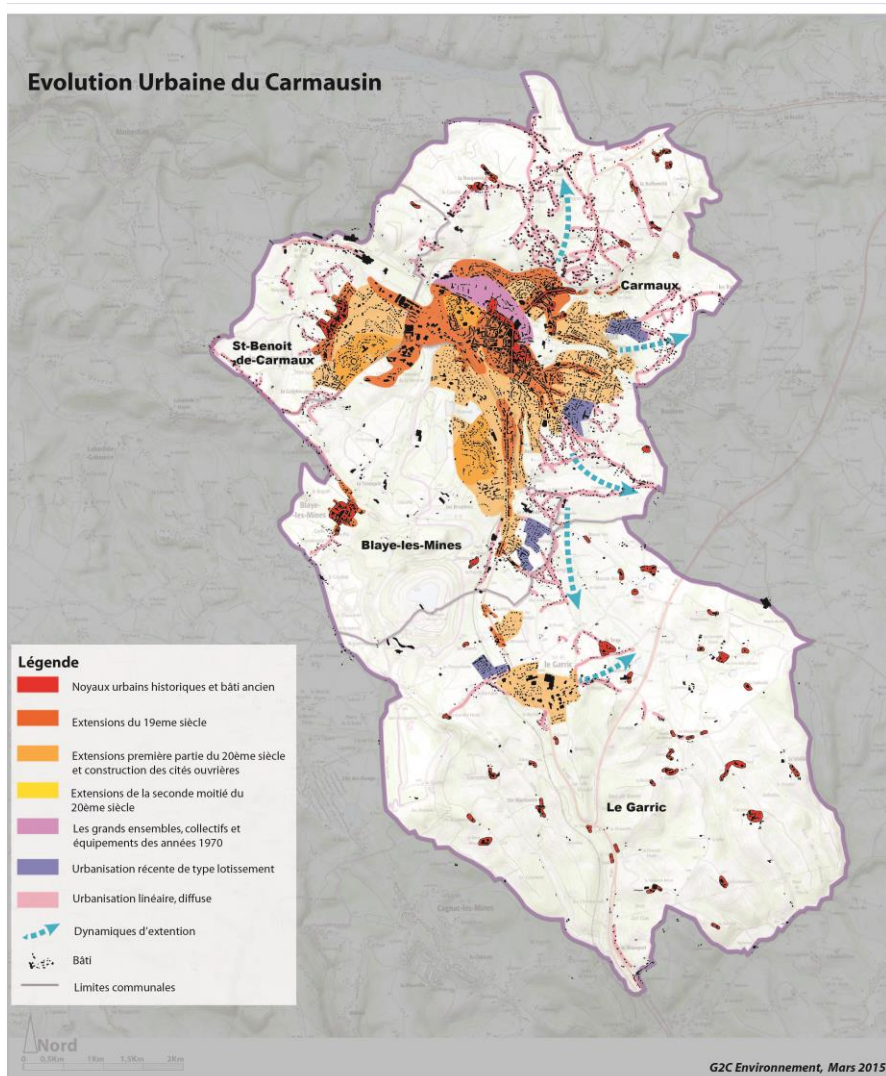
L'élaboration de ce Schéma de Cohérence Territoriale permettra de tenir compte des contraintes et atouts d'un territoire aussi diversifié.

Plusieurs enjeux peuvent être dégagés, un se détache particulièrement : il s'agit d'un enjeu relatif à la mise en place d'un projet de territoire équilibré et partagé au sein du SCOT, connecté avec ses territoires voisins, en particulier l'Albigeois. Le but est donc de rechercher une complémentarité entre ces territoires.

Le PLU devra être en compatibilité avec le SCOT, arrêté au 17 avril 2018, puisqu'il donne les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme.

Enfin, le PLU devra prendre en considération le Plan Climat air Energie Territorial (PCAET) du Pays de l'Albigeois et Bastides, devenu aujourd'hui obsolète. Le PCAET du Tarn n'existe pas à ce jour.

3. EVOLUTION DE L'URBANISATION: UN TERRITOIRE QUI S'EST CONSTRUIT AUTOUR DE SON BASSIN INDUSTRIEL



3.1. HISTOIRE DE LA CITE PREINDUSTRIELLE

Carmaux n'était encore qu'une petite cité préindustrielle au milieu des années 1800, un petit bourg ne comptant qu'un millier d'habitants. La cité s'est établie au bord de la rivière du Cérou, franchissable par un pont aujourd'hui disparu. Les zones inondables contraignirent durablement l'urbanisation de la cité. Le faubourg de Sainte Cécile resta isolé du bourg principal longtemps, expliquant aujourd'hui la double centralité encore visible au sein du paysage urbain.

Quelques petits noyaux villageois étaient présents au sein de la campagne environnante notamment à Saint-Benoit-de-Carmaux et Blaye-les-mines. Quelques hameaux isolés étaient établis sur le reste du territoire en zone rurale, à l'image de Le Garric.

A Carmaux, les voies de communications de l'époque ne permettaient pas le développement de l'urbanisation. Le bourg centre était constitué de petites dessertes locales, prenant la forme de ruelles, non adaptées à l'établissement d'axes structurants. L'axe Albi-Rodez (ancienne RN88) et l'ouverture de l'avenue Jean Jaurès deviendront au milieu du 19^{ème} siècle, les axes principaux de développement de la ville.

L'urbanisation du carmausin s'est développée par la suite en lien avec la montée en puissance de l'industrie minière à la fin du 19^{ème} siècle.



Carte de Cassini du XVIII^{ème} Siècle

Carte d'Etat Major 1822 - 1866

3.2. LES EXTENSIONS URBAINES DU 19^{EME} SIECLE ET LA MONTEE EN PUISSANCE DE L'INDUSTRIE



3.2.1. Le développement du bassin industriel du carmausin

Les industries du charbon et du verre étaient encore très modestes au milieu du 19^{ème} siècle, mais leur développement changera profondément le carmausin. Elles augmenteront régulièrement leurs productions, nécessitant une main d'œuvre toujours plus importante, qui entrainera une forte croissance démographique de la commune. La ville va alors se développer, en bénéficiant d'une dynamique commerciale attractive qui renforcera le rayonnement du bourg, en faisant de Carmaux une centralité importante du territoire (emplois, commerces, services).

Le développement de Carmaux va s'accélérer avec l'arrivée de la ligne ferroviaire pour le transport du charbon. La famille Solages, qui exploite les mines, obtient la concession de la ligne Albi-Carmaux, ouvrant un marché plus large aux industries carmausines. La gare s'implante stratégiquement à l'ouest de la ville, à proximité des installations industrielles, puis de la verrerie Sainte Clotilde. Les quartiers périphériques s'urbaniseront rapidement pour loger les ouvriers, et donneront naissance aux faubourgs de Carmaux. Le développement industriel s'empare petit à petit de l'espace rural. L'évolution urbaine de Carmaux est en cours.



3.2.2. De la fin du 19^{ème} au début du 20^{ème} siècle : le renforcement de l'identité urbaine

La production industrielle explose à la fin du 19^{ème} siècle, grâce à la modernisation, les innovations technologiques telles que la mécanisation des chaînes de productions. Les ouvriers sont de plus en plus nombreux, et la ville rencontre des difficultés pour loger tous les nouveaux arrivants. Le marché de l'immobilier est très tendu engendrant une envolée des prix. Malgré une croissance démographique toujours très soutenue à Carmaux, les deux communes voisines Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux profitent de cette situation pour accueillir de nouveaux habitants. La démographie explose, avec une population trois fois plus nombreuse qu'un demi-siècle auparavant : 10 000 habitants à Carmaux, et plus de 15 000 personnes sur l'ensemble des 3 communes du bassin carmausin.



La puissante Société des Mines fût un acteur majeur de l'aménagement de la commune, afin de construire la cité dans l'intérêt de son développement et de son commerce. Mais à partir des années 1890, la Société des Mines et la municipalité de Carmaux vont chacune s'affronter en mettant en concurrence leurs actions urbanistiques. La municipalité développera à cette époque les équipements publics manquant cruellement à la commune et les aménagements urbains : écoles, réseaux d'adduction d'eau, élargissements de rue pour améliorer la circulation interne.

Photos - Paysages urbains carmausins du début du 20^{ème} siècle : quartier de la gare, verrerie Sainte Clotilde, mines et transport du charbon

Source : Brochure « Métamorphoses d'une cité » – Ville de Carmaux

A la veille de la Première Guerre Mondiale, la majeure partie de l'espace urbain est en place et le vieux village n'est quasiment plus perceptible. Les différents quartiers de la ville apparaissent avec leurs fonctions propres (industrie, commerce, habitat, transport, services publics, places...). Du fait de l'exploitation des mines de charbon, et de leurs localisations étroitement liées aux caractéristiques géologiques du sous sol, Carmaux n'a pas connu de concurrence entre son développement urbain et économique. L'absence de cohabitation lieux d'habitat et de production a permis d'éviter l'opposition lieux de travail et d'habitations sur le territoire.

3.3. L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET LE DEVELOPPEMENT DES PERIPHERIES AU DEBUT DU 20EME SIECLE

La production du charbon atteint des records au début des années 1910, justifiant l'implantation de nouveaux équipements pour la mine, en limite communale ouest. Ce contexte économique explique la croissance démographique toujours soutenue du bassin carmausin. A la suite des mouvements de grèves et des contestations ouvrières de la fin du 19^{ème} siècle, la Société des Mines change de visage, en valorisant le travail des mineurs, tout en prônant une amélioration du cadre de vie. La municipalité de Carmaux va élaborer dès 1926 un projet ambitieux d'aménagement de la ville : alignement des maisons, ouverture des boulevards, électrification des rues, construction d'équipements sportifs... Les parcs urbains au sein de Carmaux vont se développer durant cette période avec la création du Pré-Grand à l'ouest de la ville (aujourd'hui détruit au profit d'une zone d'activité), le Candou, mais également de la base de loisirs de la Sérinié le long du Cérou.

Cette période va connaître l'émergence des cités ouvrières en périphérie du centre urbain. Le village-rue de Saint-Benoit-de-Carmaux, construit historiquement le long de l'avenue Jean Jaurès, connaît un développement de son urbanisation sur l'est de la commune, avec la construction de la cité ouvrière de Fontgrande, puis celles des Rauquillous et Jean Jaurès. En limite communale de Carmaux, Fontgrande se trouve à proximité des installations industrielles. Les premiers habitants sont accueillis dès 1919. Cette urbanisation nouvelle est reconnaissable par la forme courbe que prennent les voiries le long desquelles sont implantées de petites maisons avec jardins, mais également des espaces et équipements publics de qualité.



Cité ouvrière de Fontgrande : photo aérienne de 1945 (géoportail), le quartier en construction (bulletin municipal de Saint Benoit 2013), Localisation (plan IGN)

Blaye-les-Mines, dont le village historique est implanté le long de la départementale D3, accueillait les cités ouvrières de L'Abeillé et des Bruyères au centre de la commune, non loin du puits de la Tronqué. Ces deux cités seront détruites après l'effondrement de l'activité houillère à la fin des années 1980. Plus à l'est, le développement urbain a continué avec la cité Bellevue, construite plus tardivement dans les années 1940. Elle reprend la forme courbe des voies de circulation visibles sur la cité de Fontgrande. La route d'Albi, véritable entrée de ville de Carmaux, s'est urbanisée de façon linéaire à la fin 19^{ème}, ce qui atténuera considérablement la coupure urbaine entre Blaye et Carmaux.



Cités de l'Abeillé, les Bruyères et Bellevue : photo aérienne de 1945 (Géoportail) Plan de situation actuel (plan IGN)

3.4. LES TRANSFORMATIONS URBAINES DE LA SECONDE MOITIE DU 20^{EME} SIECLE

Les aspirations de la population de l'après guerre évoluèrent fortement après les années 1950. Les familles et les jeunes ménages recherchent des logements spacieux et confortables. Le pavillon individuel continue de se développer, encouragé par le cadre législatif de l'époque et les lois en faveur du logement votées sous la IV^{ème} République. Ce contexte a favorisé l'urbanisation des communes de Blaye-les-Mines et de Saint-Benoît. Les tissus urbains se complexifient avec le développement de petits collectifs, de l'habitat intermédiaire et groupé, et la construction de petites maisons.

La périphérie du centre urbain de Carmaux est également concernée. Les secteurs de développement se sont concentrés sur la partie nord de la commune en rive droite du Cérou et vers la Côte Sainte Cécile, Labenq; mais aussi plus à l'est et au sud vers la Lande, la Jinquié et le Bois Redon. La rive gauche du Cérou est elle aussi urbanisée avec la construction de nouveaux collectifs.



L'hyper centre, quartier historique du Rajol d'hier à aujourd'hui – sources : carte postale du Centre Culturel de Carmaux



L'élément le plus marquant de cette période est la transformation de l'hyper centre de Carmaux. Le quartier historique du Rajol situé entre le nord de la place Gambetta, la mairie et le Cérou fera l'objet d'un projet urbain ambitieux. Composé d'un tissu urbain ancien marqué par l'insalubrité, le Rajol ne répondait plus aux attentes des carmausins en matière d'habitat. La municipalité va faire le choix de constituer autour de la mairie et de la place Gambetta, une nouvelle identité urbaine, en rasant le vieux quartier au profit de logements collectifs.

D'autres projets naitront également avec la construction de grands ensembles (Collectif de la Verrerie - Tour Gineste, Tour des Cambous) et de nouveaux équipements (Stade, groupe scolaire...), venant compléter ceux construits précédemment dans la plaine le long du Cérou.

Localisation des collectifs construits pendant la seconde moitié du 20^{ème} siècle le long du Cérou

3.5. LES DYNAMIQUES RECENTES D'URBANISATION : UN ETALEMENT URBAIN IMPORTANT SUR UN AXE NORD-SUD DU TERRITOIRE

La fin du 20^{ème} siècle sera marquée par la fermeture de nombreux puits d'exploitation minière et un déclin démographique marqué. L'urbanisation du territoire se poursuit au gré de projets plus individuels, et de façon très diffuse. Les maisons individuelles se multiplient, à la fois le long des routes, mais aussi de manière plus organisée avec la construction de lotissements. Cette urbanisation parfois tentaculaire est particulièrement visible au nord et à l'est de Carmaux. Ce développement urbain a tendance à gagner de plus en plus l'espace rural situé en périphérie des centres urbains et des axes principaux de circulations. L'urbanisation des lignes de crêtes est considérable. L'urbanisme projeté du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle a laissé place à une urbanisation au fil de l'eau, très consommatrice d'espace.

C'est dans cette dynamique que la commune de Le Garric, plus au sud, située sur l'axe Albi-Carmaux commence à s'urbaniser entre 1970 et 1980. Les pavillons individuels s'implantent, suivis des premiers lotissements. Les prémices de la zone d'activité apparaissent peu avant les années 1990. Le développement de l'activité économique sur la commune, et l'arrivée de nouveaux habitants, s'accompagnera les années suivantes de la construction d'une centralité nouvelle, autour des équipements communaux (écoles, stade, mairie, salle polyvalente...).



Le Garric, urbanisation récente créatrice d'une nouvelle centralité



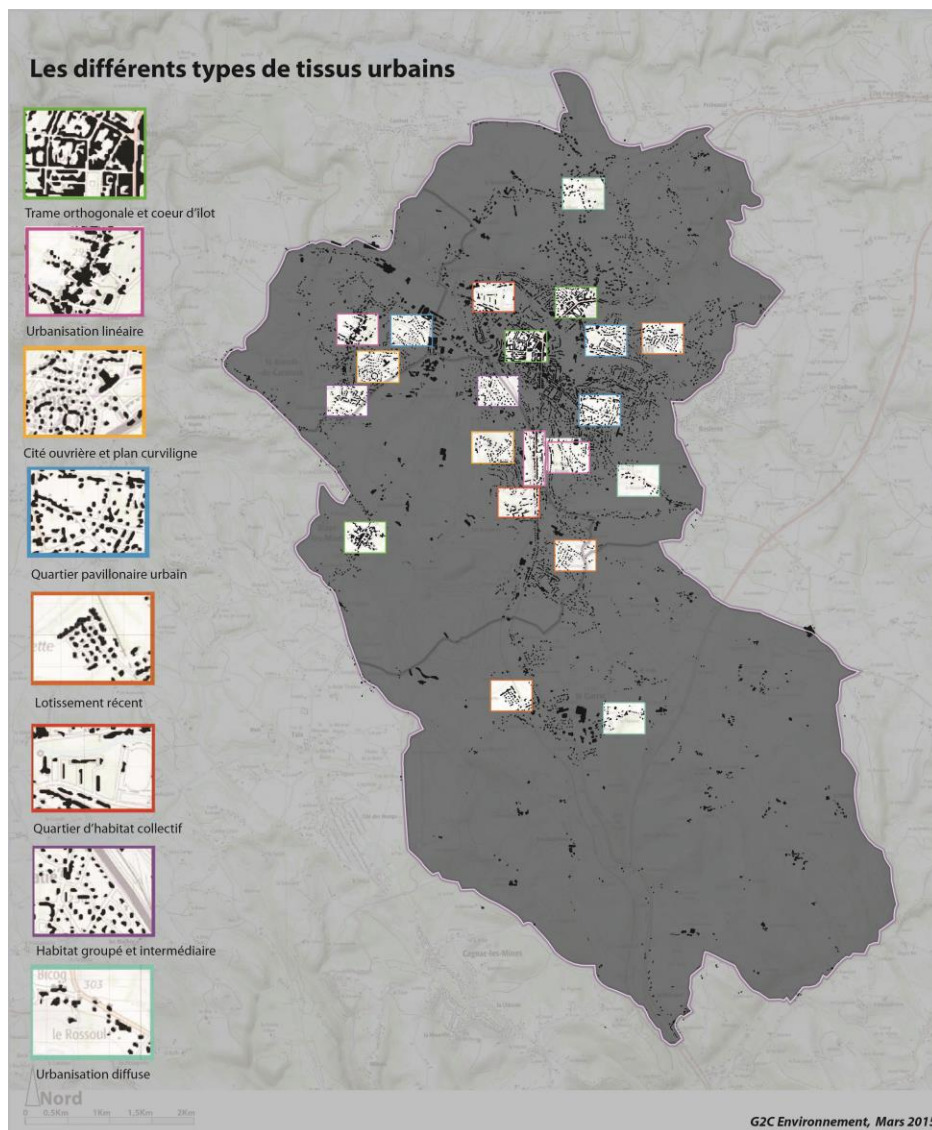
Enjeux pour le territoire du carmausin :

- la prise en compte de la construction historique du territoire
- la conservation des quartiers historiques
- la prise en compte des qualités urbaines des différents tissus urbains et des problématiques soulevées

Enjeux pour la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux :

- conserver l'identité communale représentée par son passé industriel et ses paysages ruraux
- conforter l'espace urbain actuel
- préserver le quartier de Fontgrande
- préserver le caractère original du village-rue

4. LA GRANDE DIVERSITE DES TISSUS URBAINS DU CARMAUSIN



L'évolution urbaine qu'a connue le carmausin au cours des deux derniers siècles s'explique par une forte croissance démographique liée au développement économique de Carmaux. Les tissus urbains se sont constitués autour du centre bourg, avec une urbanisation structurée le long des principaux axes de circulation. Les transformations urbaines qui se sont succédées du 19^{ème} au 20^{ème} siècle expliquent la grande diversité de tissus urbains qui caractérisent le territoire :

- La trame orthogonale et les cœurs d'îlots des centralités urbaines
- L'urbanisation linéaire le long des voies de circulation
- Les cités ouvrières du début du 20^{ème} siècle et leurs plans curvilignes
- Les quartiers pavillonnaires urbains
- Les lotissements récents des années 2000
- Les quartiers d'habitats collectifs des années 1970
- L'habitat intermédiaire et groupé
- L'urbanisation diffuse aux franges de l'espace rural

4.1. L'ORGANISATION EN ILOT DES CENTRALITES HISTORIQUES : CARMAUX, SAINTE CECILE, BLAYE-LES-MINES



Le tissu urbain en forme d'îlots des centralités historiques, exemple de Carmaux

Photo aérienne, voirie, bâti, parcelles cadastrales (source : Géoportail)

4.1.1. Occupation du sol

Les centralités urbaines du territoire du carmausin sont caractérisées par la présence d'îlots, où le bâti ancien est composé de logements, dont un nombre important sont vacants. Les commerces et services sont présents en rez-de-chaussée, en nombre important à Carmaux, notamment le long des axes structurants et des places de la ville.

4.1.2. Tissu urbain, densités et implantations

Le tissu urbain s'organise autour de la voirie, respectant une trame orthogonale marquée, issue des extensions urbaines du 19^{ème} siècle. Les rues sont structurées par l'alignement du bâti, où les entrées des bâtiments donnent directement sur rue. Les parcelles sont majoritairement de petites superficies, en moyenne de 300 m². A noter que les plus petites sont inférieures à 200m² et que les plus grandes, bien que rares, avoisinent les 1000m². A Blaye-les-Mines, les îlots sont de tailles plus modestes, et le tissu urbain est davantage organisé en damier assez resserré avec de petites ruelles. On retrouve des fonds de parcelles arborés à l'arrière du bâti, avec des jardins, participant à la qualité de ces espaces urbains denses. Cependant, ces espaces verts privés restent peu visibles depuis l'espace public, excepté aux endroits où une rupture dans le bâti est présente. Certains îlots présentent également des cours intérieures.

Les gabarits des bâtiments sont le plus souvent compris entre R+1 et R+2. Quelques rares R+3 sont présents principalement à Carmaux.

4.1.3. Typologies d'habitat

Les logements de ces espaces sont anciens, souvent mitoyens, prenant la forme de maisons de ville ou de petits immeubles.



Paysages urbains des îlots denses des centralités / Perception des cœurs d'îlot végétalisés depuis l'espace public - Carmaux, rue Victor Hugo



Ilot moins dense, offrant une place importante aux jardins à l'arrière du bâti sur des parcelles allongées – Sainte Cécile



Ilots composés de maisons de ville souvent en R+1, avec quelques R+2, aux ruelles étroites – Village de Blaye-les-Mines

4.1.4. Aspect des constructions anciennes

Menuiserie/ ferronnerie	Volets majoritairement en bois de différentes couleurs, parfois en PVC et stores /portes souvent en bois avec parfois parties vitrées et fer forgé
Façade	Crépi ou béton aux nuances très diverses, sans réelle cohérence, quelques façades en pierres ou briques de façon éparse / fenêtres et ouvertures très souvent rectangulaires/ quelques logements avec balcons en fer forgé / Plusieurs bâtiments où l'ensemble des volets de la façade sont fermés, pouvant indiquer leur vacance.
Toiture	Bâti ancien avec toiture en double pente, quelques maisons de villes situées aux angles des îlots disposés d'une toiture à trois pentes.
Hauteur	R+1 à R+2 avec quelques R+3 assez localisés (exemple : avenue Jean Jaurès à Carmaux)

4.2. L'URBANISATION LINEAIRE : DU VILLAGE RUE AU QUARTIER PAVILLONNAIRE



1. Village-rue de Saint-Benoit-De-Carmaux



2. Développement linéaire de Blaye-les-Mines le long de la RD 988, véritable entrée de ville pour Carmaux



3. Développement pavillonnaire linéaire entre Blaye-les-Mines et Carmaux

Photo aérienne, voirie, bâti, parcelles cadastrales (source : Géoportail)

4.2.1. Occupation du Sol

L'urbanisation linéaire s'observe sur le territoire en de nombreux secteurs, mais ne s'est pas développée durant les mêmes périodes. Les formes urbaines produites présentent de grandes similitudes. Le bâti se développe le long des voies, avec de l'habitat mais également des commerces notamment sur les centralités et les axes majeurs.

4.2.2. Tissu urbains, densités et implantations

L'élément commun aux trois exemples choisis est l'organisation du bâti très linéaire le long des voies. Les maisons sont alignées sur les voies de circulation, sur des parcelles souvent allongées, offrant des espaces extérieurs privatifs et des jardins à l'arrière du bâti.

A Saint-Benoit-de-Carmaux, ce tissu urbain est composé d'un bâti ancien, visible sur les cartes d'Etat Major. Le village est constitué de maisons de ville souvent en R+1 avec portes sur rue, qui se sont agglomérées au cours du temps. Le bâti est présent sur l'ensemble des parcelles au cœur du village. Ces dernières sont de très petites tailles. Les jardins occupent des parcelles allongées dont les superficies moyennes sont comprises entre 500 et 1000m². Les densités sont modérées, avoisinant les 30 à 40 logements à l'hectare dans le village, offrant une ambiance très minérale et urbaine. Autour de ce tissu urbain dense, des parcelles encore non urbanisées sont présentes, notamment entre le village-rue et le quartier de Fontgrande. Le potentiel de ces espaces en termes de développement urbain est intéressant. Une couture urbaine entre les deux secteurs permettrait de conforter le village.

A Blaye-les-Mines, cette organisation se retrouve le long de la route historique Carmaux-Albi, la RD 988. L'urbanisation est plus récente, mais a pris appui sur quelques éléments bâtis du 18^{ème} et 19^{ème} siècle, également visibles sur la carte d'Etat Major. La forme linéaire est encore plus marquée, et s'étend sur près de 2km de Carmaux à Le Garric, formant une véritable entrée de ville pour Carmaux. La coupure urbaine entre les deux communes s'avère de moins en moins perceptible. Les densités sont plus faibles entre 10 et 15 logements à l'hectare. La superficie des parcelles est souvent comprise entre 400 et 700m². Les jardins s'organisent en bandes très allongées à l'arrière du bâti.

Cette organisation se répète entre Blaye-les-Mines et Carmaux de façon plus lâche (environ 8 logements à l'hectare). Le bâti est agencé autour des éléments structurants de l'espace : voies, ruisseaux, boisements... Les pavillons sont implantés une nouvelle fois en bord de voies avec à l'arrière, de longs jardins approchant les 1000m². Le parcellaire y est très homogène.

4.2.3. Typologies d'habitat

Le « village-rue » de Saint-Benoit de Carmaux est composé de maisons de ville avec façades sur rue organisant l'espace public, généralement en R+1. Quelques rares R+2 sont présents. Ces mêmes typologies sont visibles à Blaye-les-Mines avec cependant une dédensification du front de rue en direction d'Albi. Elles sont alternées avec des maisons pavillonnaires dans les quartiers résidentiels, en s'éloignant des axes majeurs.



Place de l'église avec espaces publics de qualité et maisons sur rue – Saint-Benoit-De-Carmaux



*Avenue Jean Jaurès : axe structurant le village-rue. Front de rue au paysage urbain très minéral. Place sur l'avenue Jean Jaurès avec commerces et espaces de stationnements
Saint-Benoit-de-Carmaux*



Urbanisation le long de la RD 988 : une densité qui évolue en s'éloignant de Carmaux – Blaye-les-Mines



Urbanisation linéaire des quartiers pavillonnaires entre Carmaux et Blaye-les-Mines. Vue sur les fonds de parcelles jardinées et la rue sur laquelle s'appuie le bâti.



4.2.4. Aspect des constructions

Menuiserie/ ferronnerie	Volets majoritairement en bois de différentes couleurs, parfois en PVC / portes souvent en bois avec parfois parties vitrées et fer forgé
Façade	Crépi ou béton aux nuances très diverses, quelques façades en pierre notamment sur les maisons individuelles entre Blaye et Carmaux / fenêtres et ouvertures très souvent rectangulaires, donnant parfois au niveau du R+1 sur des balcons
Toiture	Bâti avec toiture en double pente majoritaires, quelques maisons de villes situées aux angles des îlots dispose d'une toiture à trois pentes
Hauteur	R+1 à R+2

4.3. LES CITES OUVRIERES DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX ET BLAYE-LES-MINES



Cité ouvrière de Fontgrande sur l'est de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux, à la trame viaire curviligne

Photo aérienne, voirie, bâti, parcelles cadastrales (source : Géoportail)

4.3.1. Occupation du sol

Les cités ouvrières se sont développées sur les communes périphériques de Carmaux, à Saint-Benoit-de-Carmaux et Blaye-les-Mines pendant la première partie du 20^{ème} siècle. Les maisons individuelles typiques caractérisent le paysage urbain. De grands équipements publics sont encore présents notamment sur la cité ouvrière de Fontgrande (années 1920) à Saint-Benoit-de-Carmaux, témoins de la démographie importante du carmausin au début du siècle dernier : écoles, équipements sportifs, espaces publics...

4.3.2. Tissu urbain, densités et implantations

Leurs caractéristiques reposent sur l'implantation de maisons individuelles le long de voiries courbes, structurant les quartiers. Les maisons sont le plus souvent alignées sur la voirie, disposant de jardins à l'arrière du bâti, assurant la présence d'une véritable trame végétale interstitielle, visible depuis l'espace public. Ce tissu urbain est peu dense.

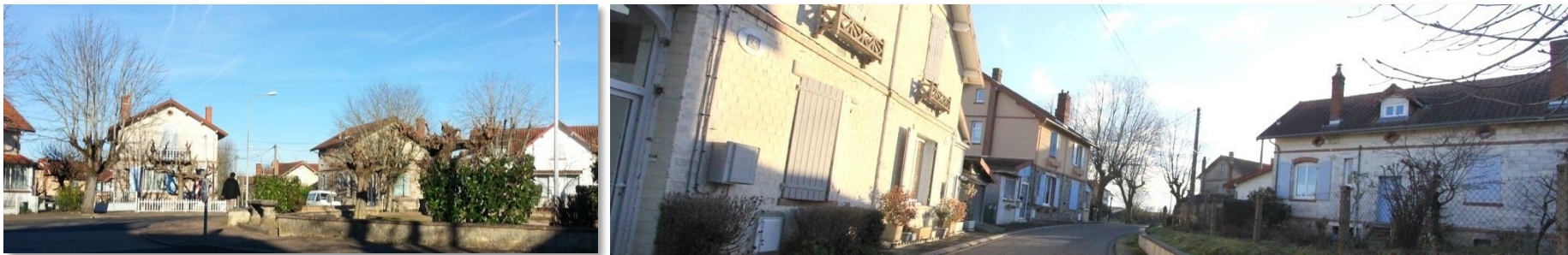
A Fontgrande, de nombreuses maisons sont mitoyennes. Les parcelles ont des superficies moyennes comprises entre 400 et 500 m². Les densités à l'hectare avoisinent les 18 logements.

Sur le quartier Bellevue, les parcelles ont des superficies plus diversifiées. Elles sont souvent supérieures à 1000m², pouvant parfois dépasser les 2000m² ou au contraire, approcher les 500m². Les densités fluctuent également, plus fortes sur la partie est, en lien avec une mixité des typologies de logements, plus lâches en limite urbaine ouest.

4.3.3. Typologie d'habitat

A Fontgrande, les maisons individuelles et mitoyennes se partagent l'espace, avec un style architectural typique, faisant aujourd'hui l'objet d'une réflexion au sein de la municipalité, pour l'élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) visant à préserver le quartier. Les gabarits varient du R+1 au R+2.

A Blaye-les-Mines, le quartier Bellevue (années 1940) au nord-est de la commune, a connu des évolutions successives, qui s'observent aujourd'hui par une mixité de typologies, venues se greffer sur la trame urbaine d'origine. Les maisons individuelles et mitoyennes sont principalement présentes sur la partie ouest du quartier, tandis que l'est est composé d'une plus grande diversité d'habitat, qui s'explique par des recompositions du tissu urbain pendant la seconde moitié du 20^{ème} siècle. On retrouve des formes architecturales se rapprochant de l'habitat intermédiaire, composés de garages en rez-de-chaussée, de logements en R+1 et R+2 avec des espaces extérieurs prenant la forme soit de petits jardinés soit de terrasses.



Paysages urbain de Fongrande et ses maisons typiques de la cité ouvrières des années 1920 – Saint-Benoit-de-Carmaux



La diversité du bâti sur l'ancienne cité ouvrière du quartier Bellevue – Blaye-les-Mines



4.3.4. Aspect des constructions

Menuiserie / feronnerie	Volets majoritairement en bois sur le bâti du début du 20 ^{ème} siècle / bandeaux de bois au dessus de certaines portes, charpentes apparentes
Façade	Maisons de la cité ouvrière présentent des façades dont certaines avec enduit coloré et blocs de construction apparents, ponctués de schiste roux, grés, briques, faux balcons, supports à jardinières / Crépi ou béton pour les constructions plus récentes sur Bellevue
Toiture	Toits en double pente, avec décrochés selon les maisons
Hauteur	R+1 à R+3

4.4. LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES URBAINS



Quartiers pavillonnaires urbains en périphérie des centralités, exemple sur l'est de Carmaux, quartier La Lande

Photo aérienne, voirie, bâti, parcelles cadastrales (source : Géoportail)

4.4.1. Occupation du sol

Principalement situés en périphérie du tissu urbain dense, les quartiers pavillonnaires sont résidentiels. Composés en majorité de logements individuels, ils sont plus ou moins denses en fonction de leur proximité au centre urbain et des dynamiques d'urbanisation qu'ils bénéficient.

4.4.2. Tissu urbain, densités et implantations

Le tissu urbain s'est construit au fil des extensions urbaines au cours du 20^{ème} siècle. On y retrouve encore une organisation parfois semblable aux îlots des centres anciens. Les cœurs végétalisés sont toujours perceptibles avec la présence de nombreux jardins. Le bâti est implanté en bord de voirie avec certains pavillons alignés sur les rues. Les maisons plus récentes prennent place aux milieux des parcelles.

Les parcelles sont de dimensions variables, avec des superficies souvent comprises entre 600 et 1000m². Les densités à l'hectare avoisinent les 15 logements. Les espaces privatifs extérieurs sont nombreux. Les jardins créent une trame végétale marquée, assurant de larges respirations dans l'organisation du bâti. Certains îlots s'urbanisent de façon aléatoire, faisant évoluer la trame urbaine sans réelle cohérence, au gré des projets. Les espaces publics sont très minoritaires.

Le bâti est de plain pied ou en R+1.

4.4.3. Typologies d'habitat

Principalement des maisons individuelles, quelques rares maisons en bande assurant une économie du foncier.



Les quartiers pavillonnaires en périphérie des centres urbains : Sainte Cécille, la Jinquié – Carmaux, Blaye-les-Mines



4.4.4. Aspect des constructions

Menuiserie / ferronnerie	Volets en bois de différents coloris, éléments en fer forgé visibles sur certains logements : rampes d'escalier, portails, balcons
Façade	Façades sont variées : crépies, enduit béton, pierres ou briques apparentes
Toiture	Double pente majoritairement, quelques toitures à pente à quatre pans
Hauteur	Plein pied et R+1 majoritairement

4.5. LES LOTISSEMENTS RECENTS



*Lotissements récents excentrés du tissu urbain, exemple à Le Garric,
Photo aérienne, voirie, bâti, parcelles cadastrales (source : Géoportail)*

4.5.1. Occupation du sol

Les lotissements sont issus d'une urbanisation récente, qui a principalement débuté depuis le début des années 2000, à vocation exclusivement résidentielle. Ils sont souvent excentrés des bourgs, où présents dans les tissus pavillonnaires périphériques aux centres urbains.

4.5.2. Tissu urbain, densités et implantations

Les maisons individuelles sont implantées au milieu des parcelles, en recul de la voirie. Celle-ci prend fréquemment la forme d'impasse, ne desservant que les lots urbanisés, sans liens au centre bourg. La superficie moyenne des parcelles est comprise entre 800 et 1000 m². Les densités sont faibles, avoisinant les 10 logements à l'hectare.

4.5.3. Typologies d'habitat

Le bâti est caractérisé par des maisons individuelles de plain pied ou en R+1, plus ou moins standardisées, avec jardins privatifs clôturés, sans orientations particulières.



Lotissement à Le Garric, lieu dit La Barrabié – Lotissement à Blaye-les-Mines, lieu dit Les Cantaures

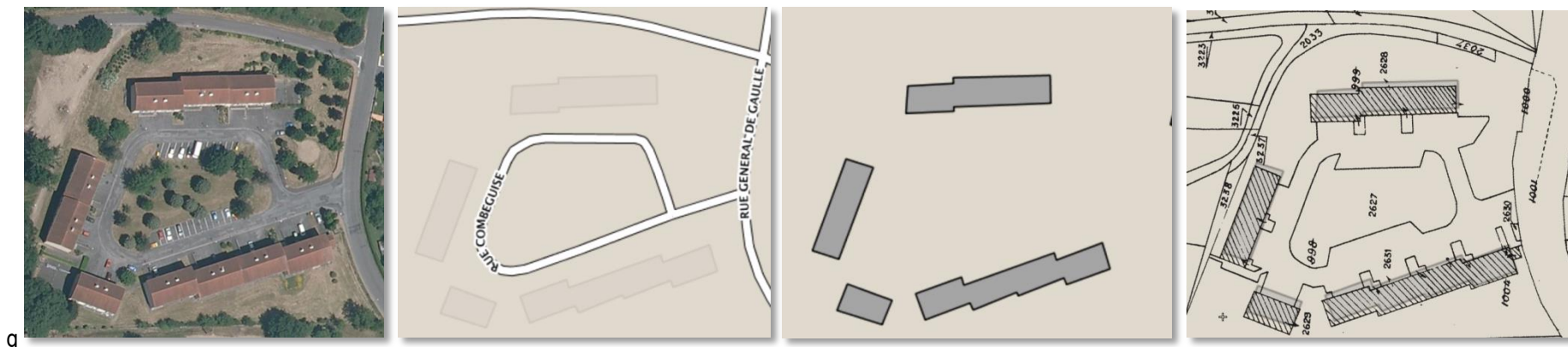


Lotissement impasse de la Rivayrolle quartier La Lande – Carmaux

4.5.4. Aspect des constructions

Menuiserie / ferronnerie	Volets en bois ou PVC
Façade	Façades crépies, couleurs : rose, orangé, beige
Toiture	Toits double pente, voire quatre pentes notamment sur les R+1,
Hauteur	Plain pied / R+1

4.6. LES QUARTIERS D'HABITAT COLLECTIF



Les secteurs d'habitat collectif, entre densité verticale et espaces partagés, exemple de Blaye-les-Mines, sud du quartier Bellevue

Photo aérienne, voirie, bâti, parcelles cadastrales (source : Géoportail)

4.6.1. Occupation du sol

Les quartiers d'habitat collectif sont nombreux sur le carmausin. On les retrouve principalement le long du Cérou à Carmaux (cité Gourgatieu, cité du Cérou, quartier du Rajol, quartier Gineste, cité de la Verrerie, avenue de l'Europe...) entre le quartier Bellevue et les Bruyères à Blaye-les-Mines, ainsi qu'au sud-est de Saint-Benoit-de-Carmaux (cité Al Claus, L'Embouage). Les ensembles sont souvent de formes rectangulaires, allongées, avec un nombre important de logements.

4.6.2. Tissu urbain, densités et implantations

Le tissu urbain est déconnecté de la voirie principale, desservi par des rues secondaires donnant accès aux poches de stationnement présentes en pieds d'immeubles. Entre les bâtiments, on retrouve fréquemment de larges espaces verts, formant des zones de respiration entre le bâti qui apparaît parfois comme imposant. Sur certains secteurs, l'habitat collectif se juxtapose à une trame urbaine plus ancienne. C'est le cas sur le quartier du Rajol au centre historique de Carmaux, créant une forme de confrontation dans le paysage, avec une diversité du bâti, s'opposant à l'identité urbaine historique des lieux.

Si à Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux les logements collectifs sont implantés en périphérie proche des centres, à Blaye-les-Mines ces secteurs d'habitat sont parfois isolés du reste de la commune, éloignés des services et des commerces.

Les densités en termes de nombre de logements sont fortes, compte tenu des gabarits des bâtiments et de leur faible emprise au sol.

Quelques exemples : Cité Gourgatieu, environ 40 logements par immeubles soit environs 60 à 80 logements par hectares

Collectifs du quartier les Bruyères à Blaye-les mines : environs 30 à 40 logements par hectares

4.6.3. Typologies d'habitat

Les collectifs sur le carmausins présentent différentes typologies. Les gabarits les plus importants sont localisés à Carmaux, où l'on retrouve souvent des bâtiments en R+4 / R+5 sous forme de barres rectangulaires, et quelques petits collectifs en R+2. Ponctuellement, des ensembles plus imposants sont observés. C'est le cas sur la cité du Cérou, avec un collectif en R+9.

A Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux, les collectifs sont moins importants, souvent en R+2, mais reprenant les caractéristiques de cette typologie.

Ces secteurs rassemblent une part importante du parc social du carmausin.



Opération récente d'habitat collectif, réalisée en rive droite du Cérou – Carmaux



Rupture dans le paysage urbain entre bâti ancien et logements collectifs des années 1970- Quartier du Rajol, Carmaux



Cité du Cérou et Cité Gourgatieu à proximité du centre urbain et des équipements sportifs – Carmaux

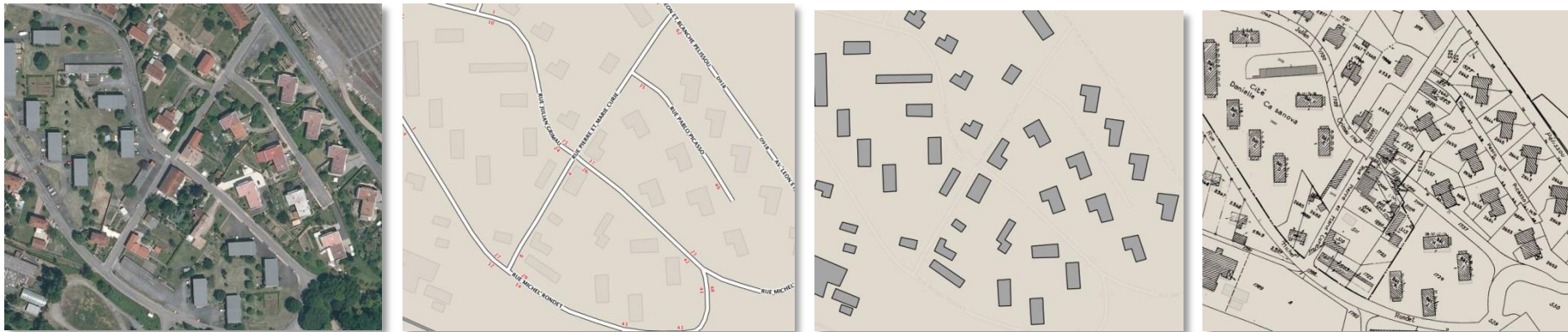


Cité Al Claus à Saint-Benoit-de-Carmaux et collectifs du quartier les Bruyères à Blaye-les-Mines : des typologies similaires

4.6.4. Aspect des constructions

Menuiserie / ferronnerie	Peu de menuiseries en bois, volets souvent en PVC roulant, ou en métal
Façade	Majoritairement crépie, de couleurs variées, utilisation de la brique sur certains bâtiments de Carmaux (cité du Cérou). Présence de balcons ou de porte-fenêtre avec garde corps
Toiture	Double pente ou toiture terrasse
Hauteur	Collectifs du R+2 au R+5, pouvant rarement atteindre le R+9 (Carmaux)

4.7. LES SECTEURS D'HABITAT GROUPE OU INTERMEDIAIRE



Tissu urbain composé d'habitat intermédiaire maisons jumelées, exemple sur le nord de Blaye-les-Mines, quartier La Grillatié

Photo aérienne, voirie, bâti, parcelles cadastrales (source : Géoportail)

4.7.1. Occupation du sol

Quartier résidentiel construit après les années 1950.

4.7.2. Tissu urbain, densités et implantations

Le tissu urbain est assez lâche, s'organisant autour des voiries de façon symétrique. Entre le bâti, les espaces verts sont très présents, soit sous la forme de jardins privés, soit en espaces verts partagés, avec des éléments visibles d'appropriation de l'espace par les résidents, notamment en pied d'immeuble (plantations, jardinage). Les parcelles ont des superficies moyennes approchant les 600m². Selon les typologies de logements, la densité varie entre 16 et 24 logements à l'hectare.

4.7.3. Typologies d'habitat

Le bâti est caractérisé par des logements se rapprochant de l'habitat intermédiaire avec la présence d'espaces extérieurs, une gestion des vis-à-vis grâce à l'orientation des maisons mitoyennes. Les petits collectifs forment de l'habitat groupé, aux densités moins importantes que celles des opérations de logements collectifs rencontrées sur les cités de Carmaux.



Habitat groupé sur la commune de Blaye-les-Mines, quartier Bellevue et La Grillatié



Maisons mitoyennes se rapprochant de l'habitat intermédiaire : gestion des vis-à-vis, espaces extérieurs. Blaye-les-Mines, quartier de la Grillatié

4.7.4. Aspect des constructions

Menuiserie / ferronnerie	Volets en fer ou stores PVC / bois
Façade	Enduit béton ou crépi de couleurs pasteltes, briques apparentes sur certains logements de la Grillatié
Toiture	Nombreuses toitures terrasses / Toits double pente avec décrochés sur l'habitat groupé du quartier Bellevue
Hauteur	R+1 / R+2

4.8. LE DEVELOPPEMENT DIFFUS DE L'URBANISATION AUX FRANGES DE L'ESPACE RURAL



Urbanisation diffuse et création de nouvelles centralités, exemple à Le Garric,

Photo aérienne, voirie, bâti, parcelles cadastrales (source : Géoportail)

4.8.1. Occupation du sol

L'urbanisation diffuse s'est développée aux franges de l'espace rural, autour des petits hameaux historiques, ou à la suite de l'implantation de certaines activités sur le territoire. Ces secteurs peuvent rassembler à la fois de l'habitat mais également des activités économiques (industrielles, artisanales, agricoles). C'est dans cette configuration que s'est développée la commune de Le Garric, avec une centralité créée à partir des équipements communaux.

4.8.2. Tissu urbain, densités et implantations

Le bâti récent est implanté de façon linéaire, prenant appui sur la voirie existante. Il n'y a pas de trame urbaine définie, avec une urbanisation qui s'effectue au fil de l'eau. Au sein de l'espace rural, les routes se situant régulièrement en lignes de crête sont concernées par ces dynamiques, avec un risque fort de fermeture des paysages et des points de vue remarquable, par le développement tentaculaire de la maison individuelle (exemple au nord de Carmaux).



Vue aérienne du hameau historique de Le Garric, Le Trap

Cette urbanisation diffuse, sur les coteaux et dans les zones agricoles se compose également de fermes et bâtiments agricoles isolés principalement au sud de Le Garric. On observe des groupements de maisons, plus ou moins organisés, sans réelle trame urbaine. Les maisons présentent une certaine proximité même si elles ne sont que très rarement accolées les unes aux autres. De ce fait, aucun modèle d'organisation ne prévaut, les maisons peuvent autant être alignées le long d'une route que groupées autour d'un croisement. L'implantation du bâti sur les parcelles n'est pas régulière, bien que les maisons individuelles soient souvent présentes en leur centre. Les densités sont faibles, de l'ordre de quelques maisons à l'hectare.

4.8.3. Typologies d'habitat

Présence de corps de ferme sur les hameaux historiques, groupements de bâti ancien, puis maisons individuelles plus ou moins récentes en s'éloignant des hameaux. Rénovations et changements de destination visibles.



Habitat diffus le long des routes, nord de la commune de Carmaux et Commune de Le Garric



Gîte rural lieu dit Lascombes , bâti remarquable des hameaux historiques, principalement sur la commune de Le Garric

4.8.4. Aspect des constructions

Menuiserie / ferronnerie	Volets en bois
Façade	Maisons récentes : Façades crépies, couleurs : rose, orangé, beige Bâti ancien : corps de ferme avec façades en pierre, certaines rénovées d'autres au contraire en décrépitude
Toiture	Toits double pente, voire quatre pentes notamment sur les R+1 / décrochés présents sur le bâti ancien
Hauteur	Plain pied et R+1

Enjeux pour le territoire du carmausin :

- l'avenir des cœurs d'îlots des centres urbains et leurs qualités urbaines
- les nombreux jardins et espaces verts qui jalonnent de nombreux quartiers
- les caractéristiques des cités ouvrières historiques, les qualités architecturales et patrimoniales du bâti (ex : Fontgrande)
- les parcelles agricoles enclavées aux franges des espaces urbanisés
- les qualités urbaines et architecturales des nouvelles opérations et des nouveaux lotissements, et les paysages urbains qu'ils produisent
- les paysages et les percées visuelles situées sur les lignes de crêtes, à la merci de l'urbanisation linéaire, au coup par coup des coteaux
- la fonctionnalité urbaine des nouveaux espaces urbanisés (optimisation foncière, continuité des dessertes locales....)
- la diversité des typologies d'habitat au regard des tendances socio-démographiques du territoire (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages...)

Enjeux pour la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux :

- conserver les formes urbaines observées sur le quartier Fontgrande
- réaménager les secteurs accueillant des logements collectifs
- requalifier les espaces publics du village-rue existant

5. ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET BILAN DES ANCIENS DOCUMENTS D'URBANISME

5.1. LA CONSOMMATION FONCIERE AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES

5.1.1. Saint-Benoit-de-Carmaux

Sur les dix dernières années, 47 permis ont été déposés soit 12 ha de consommés. La moyenne annuelle sur les dix ans est de 4,7 permis déposés chaque année, pour une consommation foncière moyenne annuelle de 1,2 ha. 41 PC pour de la construction neuve à vocation habitat, 5 PC pour de l'activité économique, et 1 PC pour la construction d'un bâtiment agricole. 4 permis de construire sur les 5 concernant la construction de bâtiments neufs pour l'activité économique, sont liés à l'implantation de nouveaux bâtiments sur la zone d'activités de la Cokerie, soit environ 5 ha.

Tableau des permis de construire et de la consommation foncière

Consommation foncière :

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
1,8 ha	0,2 ha	2,3 ha	1,7 ha	0,1 ha	0,7 ha	2,8 ha	1,6 ha	0,2 ha	0,4 ha	0,2 ha	12 ha

Logements neufs :

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Total
7 PC	3 PC	6 PC	7 PC	2 PC	3 PC	5 PC	4 PC	2 PC	1 PC	1 PC	41 PC

Activités économiques et agricoles :

2006	2007	2009	2010	2013	Total
2 PC dont 1 PC pour bâtiment agricole	1 PC	1 PC	1 PC	1 PC	6 PC



Les permis déposés pour de l'habitat se concentrent principalement :

- sur le lieu-dit Rieysses sur l'ouest de la commune
- dans l'existant sur le quartier des Rauquillous
- en continuité du village, sur sa partie sud-ouest, entre rue du 12 Février et Avenue J.Jaurès
- le hameau les Vidales au nord-est de la commune
- sur la zone de la Guignerette à l'extrême sud-est de la commune.

Sur les dix ans, les espaces consommés pour l'urbanisation se répartissent sur les typologies d'espaces suivantes (occupation du sol selon Corine Land Cover) :

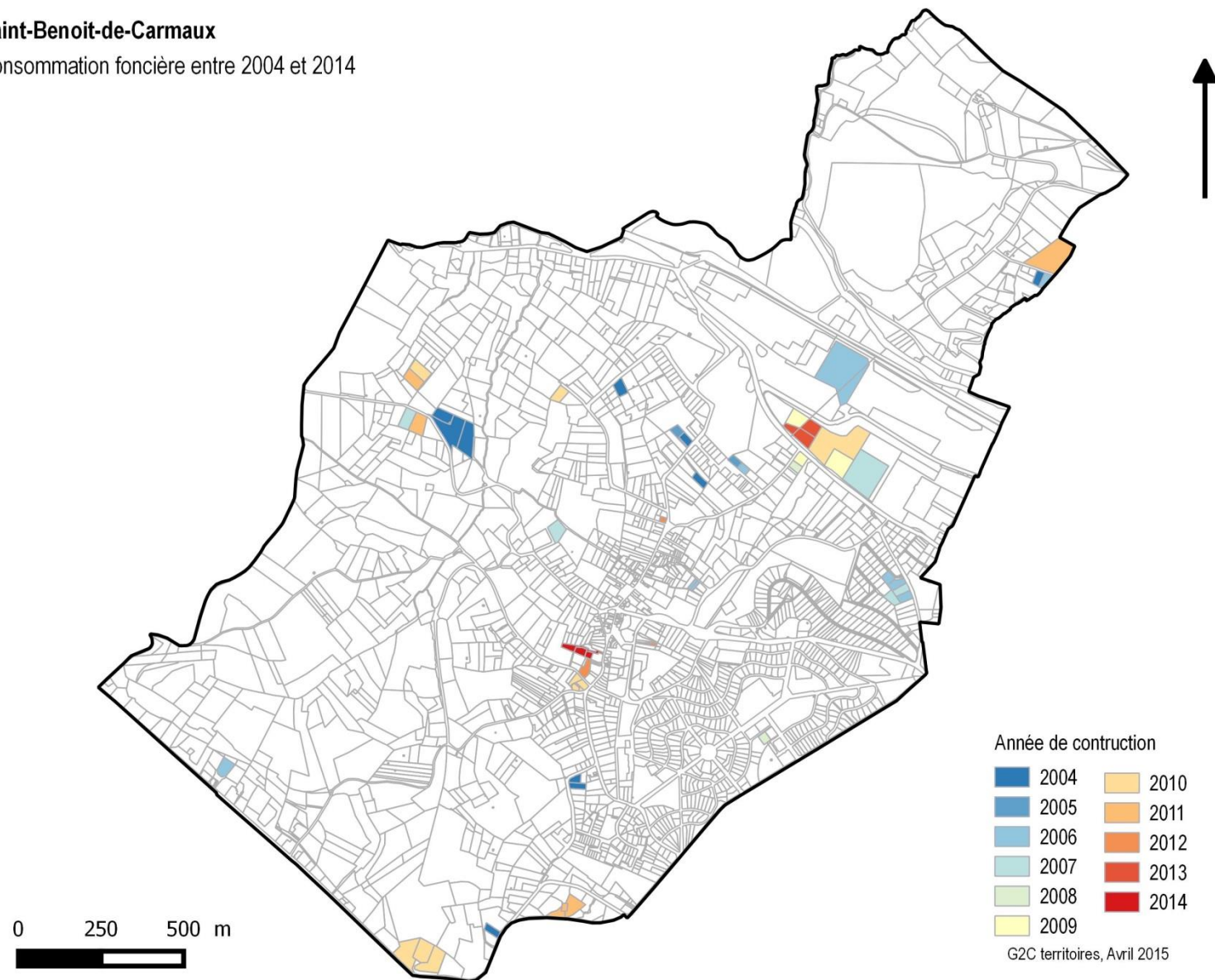
- tissu urbain discontinu : 1,9 ha
- zone industrielle et commerciale : 5 ha
- prairies : 2,1 ha
- Surfaces agricoles, interrompues par des espaces naturels : 3 ha

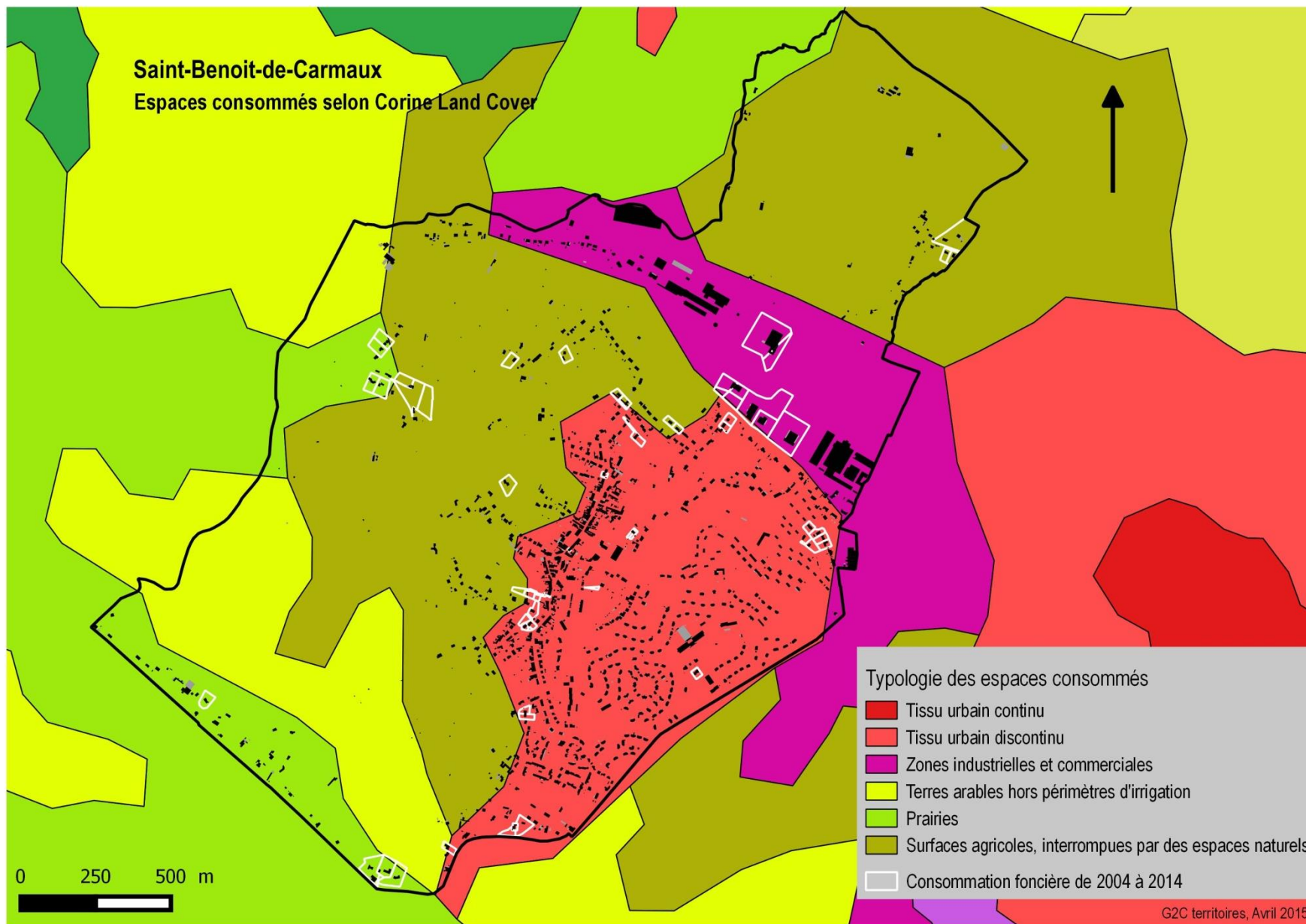
Une analyse des données communales relatives aux permis de construire délivrés pour les logements neufs sur la période 2015-2017 permet de compléter les éléments évoqués précédemment :

2015	2016	2017	Total
8 PC	6 PC	4 PC	18 PC

Saint-Benoit-de-Carmaux

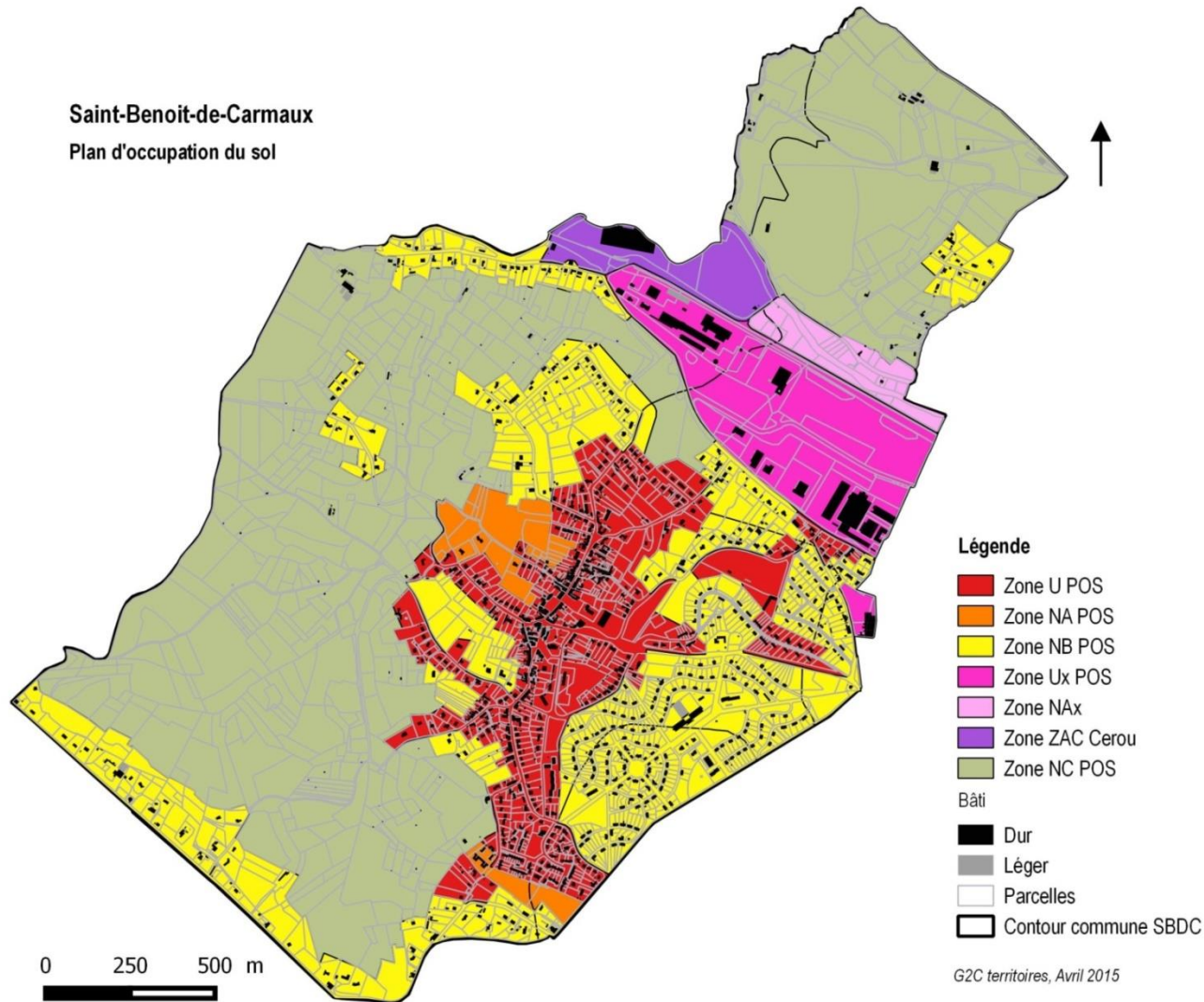
Consommation foncière entre 2004 et 2014





5.2. BILAN DES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS

5.2.1. Saint-Benoit-de-Carmaux



Le POS de Saint-Benoit-de-Carmaux

La commune a approuvé son POS en 1982. Celui-ci a été révisé 3 fois, en 1988, 2002 et 2006.

Le POS réglemente l'occupation du sol de la commune en différenciant les zones urbaines et les zones naturelles.

Les caractères de chaque zone :

Les zones urbaines sont réparties en 3 zones :

- **Zone UA et Zone UB** qui concernent le village-rue formant le bourg ancien et les zones à caractère urbain. Elles sont destinées aux constructions à usage d'habitation de commerce et de service.

- **Zone Ux**, réservée aux activités économiques, industrielles et artisanales.

Les zones naturelles sont réparties en cinq zones :

- **Zone NA** réservée à l'urbanisme futur, non équipée

- **Zone NAx**, concernant les secteurs réservés à l'activité industrielle et économique future.

- **Zone NB**, zone naturelle non équipée où sont autorisées quelques constructions (habitat, commerces, services, équipements agricoles, collectifs et infrastructures)

- **Zone NBa**, concernant les cités minières où la superficie minimale des unités foncières exigée pour la construction est différente selon que la parcelle est raccordable ou non au réseau d'assainissement.

- **Zone NC**, zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres, encore largement utilisées par des exploitations viables, en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.

Les disponibilités foncières du POS

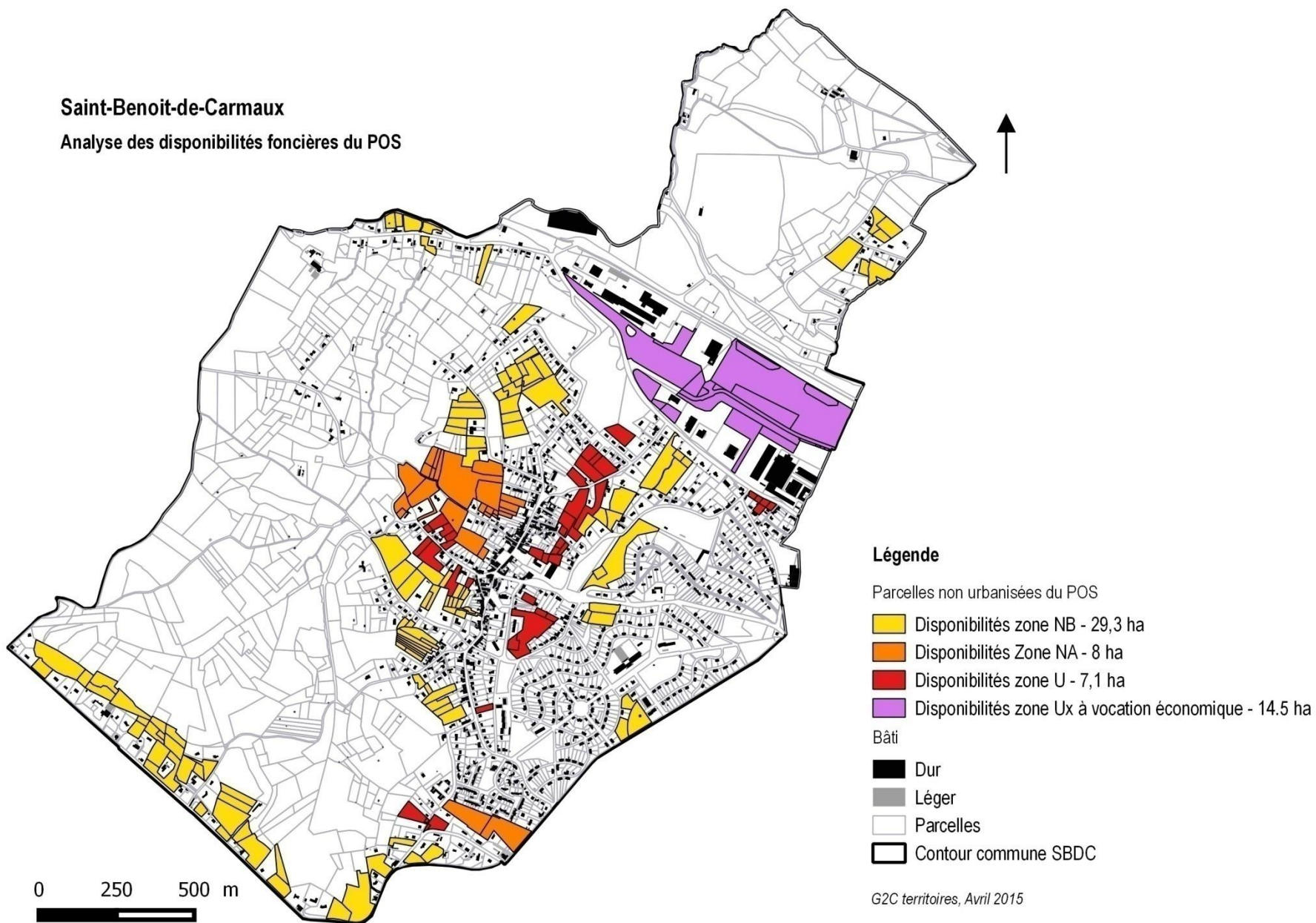
Pour réaliser l'analyse des disponibilités foncières actuelles du POS, les zones U ont été regroupées (UA et UB), ainsi que les zones NB (NB et NBa).

Superficies des différentes zones et disponibilités du POS :

Zones urbanisées ou urbanisables	U (Ua+Ub)	NA	NB	Ux	NAx
Superficies dans le POS des zones	58 ha	9,5 ha	111 ha	33,5 ha	6,5 ha
Superficie du foncier encore disponible	7,1 ha	8 ha	29,3 ha	14,5 ha	Zone rouge du PPRI

Saint-Benoit-de-Carmaux

Analyse des disponibilités foncières du POS



Les disponibilités foncières dans le POS concernent la partie ouest du village, et les parcelles présentes le long de la route de Monestiés au sud de la commune, avec un mitage des zones agricoles par la bâti. Deux secteurs en zone NA encore libres sont identifiés sur la partie ouest du village et le sud entre la cité Jean-Jaurès et la Guignerette.

La zone U présente encore des disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant.

Zones à vocation dominante habitat : aujourd'hui, il reste encore 44 hectares disponibles au sein des zones U, NA et NB, potentiellement urbanisables

Zones à vocation dominante économique, artisanale et industrielle : 14,5 ha ne sont pas urbanisés sur la zone d'activité située au nord de la commune (Cokerie). La Zone d'Aménagement Concertée du Cérou au nord-ouest de Saint-Benoit-de-Carmaux qui s'étend sur près de 9,3 ha, est aujourd'hui en partie en friche.

Le potentiel de densification des espaces bâtis

L'analyse du potentiel de densification des espaces bâtis a été réalisée en s'appuyant sur les limites urbaines de la commune. Ces limites ont été définies en périphérie des zones présentant un tissu urbain quasi-continu, autour du centre-bourg. Les zones de densification concernent les parcelles qui sont incluses dans le tissu urbain existant.

La carte de l'étude de densification permet de faire ressortir au sein de l'espace déjà urbanisé, les parcelles pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions.

Les parcelles enclavées par un tissu urbain plus ou moins lâche ont été prises en compte.

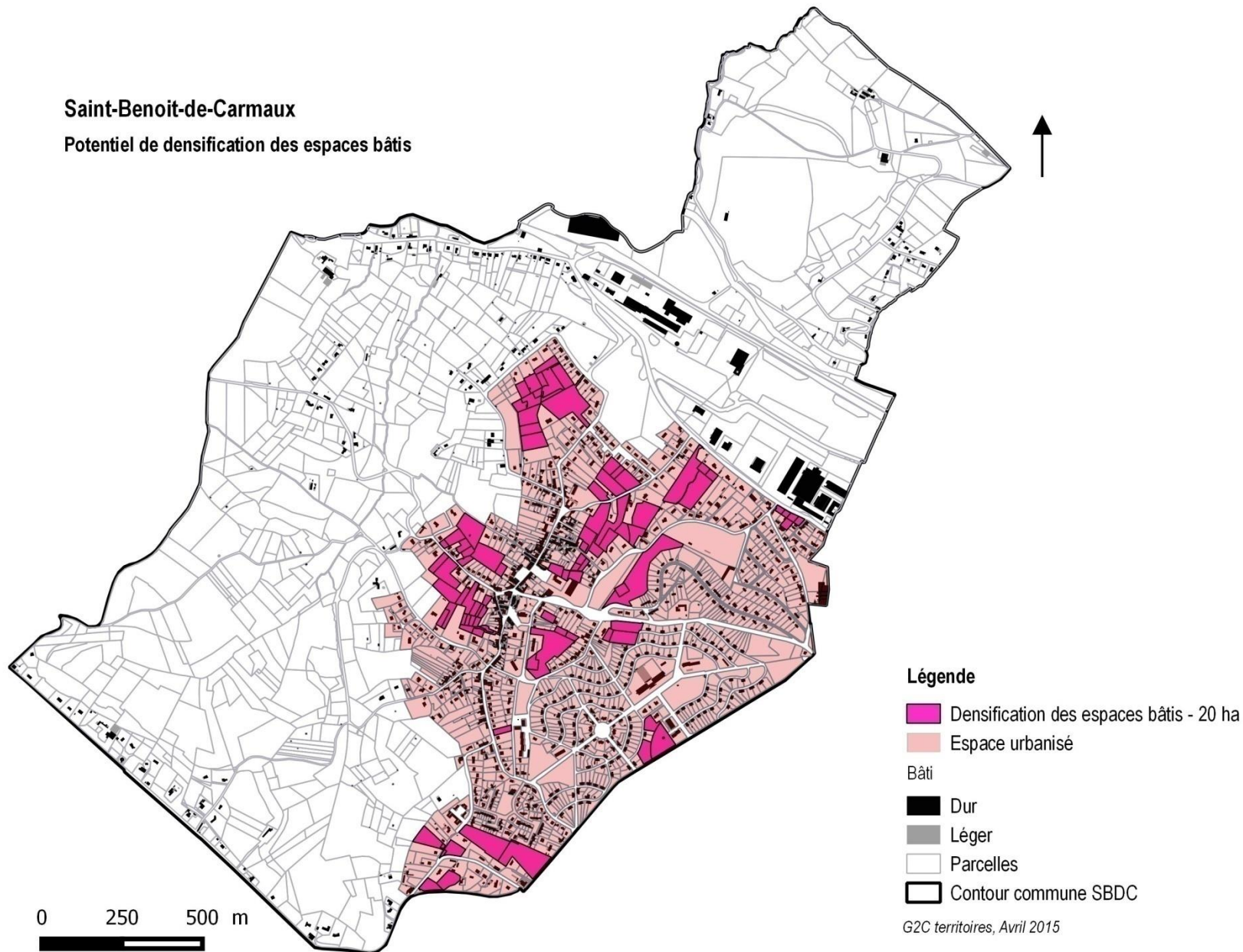
Le potentiel de densification est estimé à 20 ha au sein du tissu urbain existant :

- *Secteur ouest du village entre rue de Brossolette / rue V.Hugo / rue du 12 Février* : espaces déjà mités, à proximité de l'hyper-centre, avec nombreuses parcelles non urbanisées présentes entre des parcelles bâties
- *Secteur à l'est du cimetière* : parcelles totalement enclavées
- *Secteur bas de Fontgrande, entre Allée des Dahlias et D90* : parcelles non urbanisées au cœur du quartier, à proximité de nombreux équipements publics
- *Secteur entre La Guignerette et la Cité J.Jaurès* : zone de couture urbaine potentielle, avec la présence de parcelles agricoles très enclavées
- *Secteur centre de Saint-Benoit, entre rue Voltaire et rue de la République* : potentielle couture urbaine entre le cœur du village et secteur Fontgrande / Rauquillous. Espace public à requalifier (place).
- *Secteur de la Combe Cave, est du village entre rues J.J Rousseau et L. Lagrange*: foncier encore disponible mais présentant des qualités paysagères et environnementales

A noter que la commune dispose de plusieurs réserves foncières, pour une superficie totale d'environ 10 ha, dont certaines sont présentes au sein de ces espaces identifiés pour la densification du village.

Saint-Benoit-de-Carmaux

Potentiel de densification des espaces bâtis



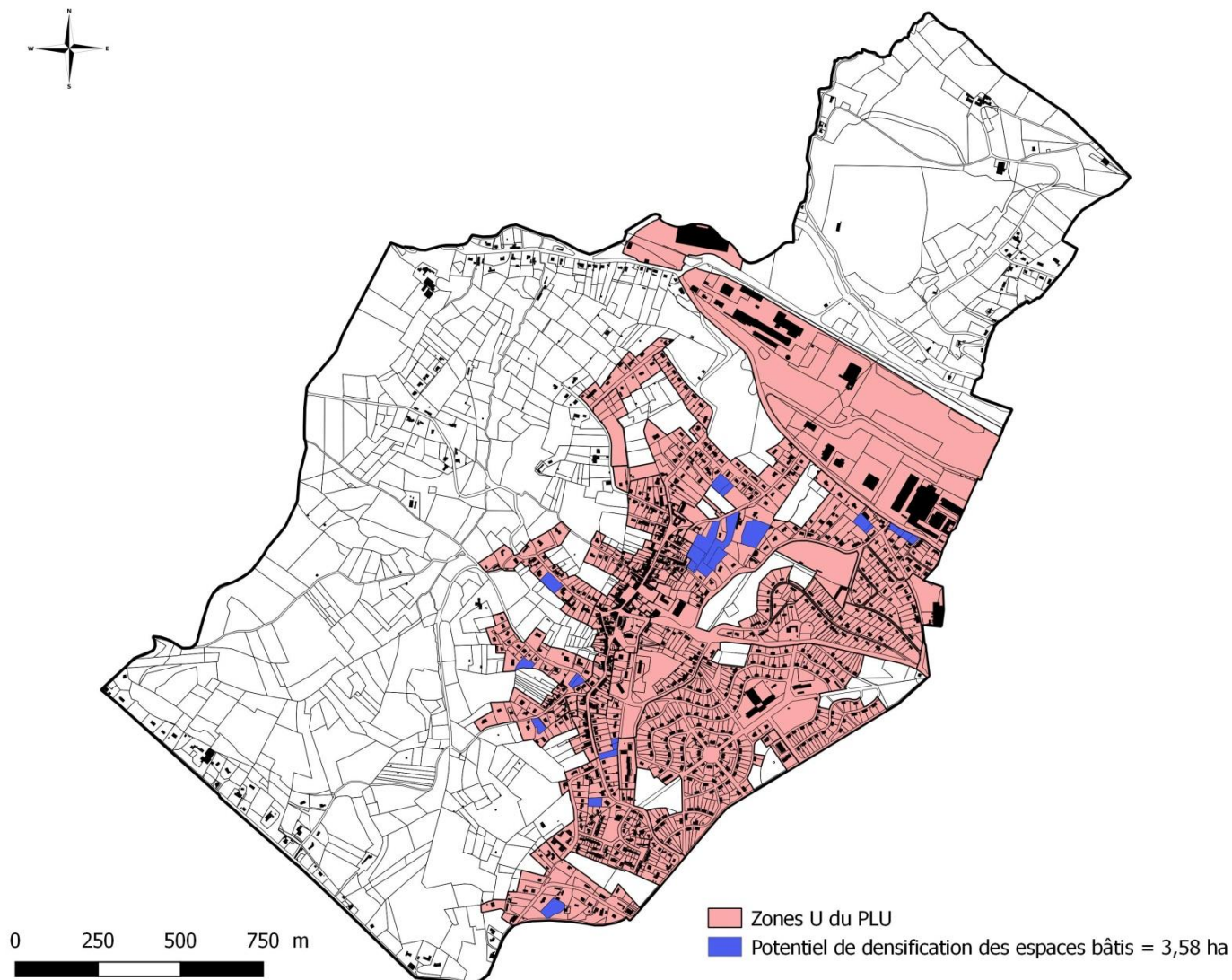
5.2.2. Analyse du potentiel des espaces bâtis du PLU

L'analyse du potentiel de densification des espaces bâtis a été réalisée en s'appuyant sur les limites urbaines de la commune. Ces limites ont été définies en périphérie des zones présentant un tissu urbain quasi-continu, dans le village et les extensions plus récentes. Les parcelles pouvant accueillir de nouvelles constructions au sein de l'espace bâti ont été prises en compte.

La cartographie ci-contre a pour objectif de préciser les capacités de densification et de mutation présents dans la trame bâtie.

La commune ayant des espaces vallonnés, les contraintes topographiques n'ont pas permis de densifier certaines parcelles. De plus, certaines parcelles ont récemment été urbanisées sur le territoire et ne sont plus comptées dans le potentiel urbanisable disponible.

L'analyse intègre donc ces critères et permet d'identifier 3,58 ha de capacités de développement à l'intérieure de la trame bâtie, à vocation d'habitat. Les espaces majeurs se trouvent dans les extensions pavillonnaires du bourg.





Enjeux pour le territoire du carmausin :

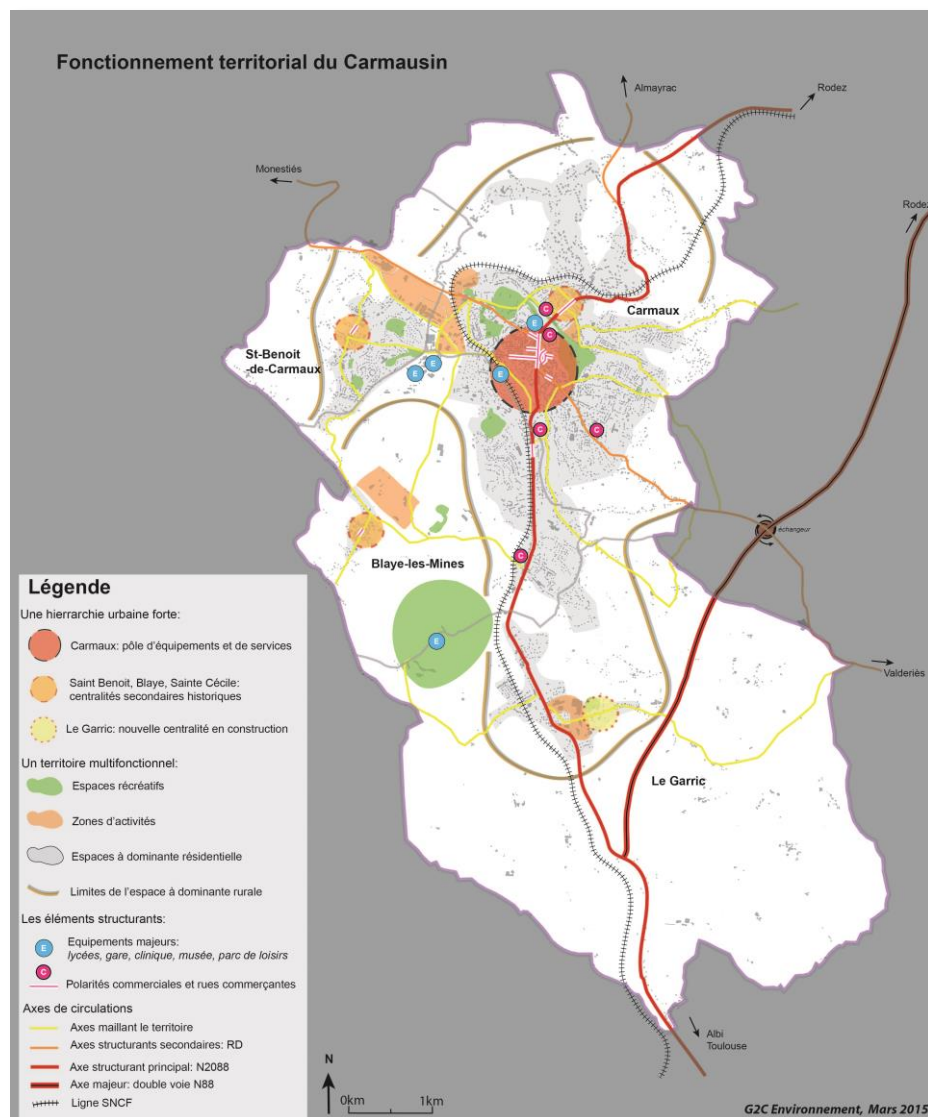
- la modération de la consommation de l'espace à l'horizon du PLU
- la maîtrise de l'étalement urbain
- la densification des espaces bâtis et des tissus urbains existants
- l'urbanisation des parcelles enclavées, notamment au contact des zones déjà bâties
- une ouverture mesurée des zones à urbaniser
- le choix des secteurs à ouvrir et des secteurs à fermer

Enjeux pour la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux :

- préserver les zones agricoles sur le territoire communal
- consolider le tissu urbain existant en urbanisant au sein de celui-ci

6. FONCTIONNEMENT URBAIN DU CARMAUSIN

6.1. LE CARMAUSIN : ENTRE POLE URBAIN ET CENTRALITES PERIPHERIQUES



Le territoire du carmausin est organisé autour du pôle urbain de Carmaux. Les communes alentours, notamment Saint-Benoit-de-Carmaux et Blaye-les-Mines sont étroitement liées au développement urbain du bourg centre. La tâche urbaine partant du centre ancien de Carmaux présente une continuité forte qui s'étend sur ces deux communes. Les limites administratives sont peu perceptibles au sein du paysage lorsque l'on parcourt le territoire. Les axes de circulation organisent l'espace, avec un développement nord-sud, le long de la route historique RD 988. Plus récemment, les dynamiques d'urbanisation se renforcent sur l'est carmausin. L'urbanisation galopante sur le territoire, notamment aux franges de l'espace rural, interroge sur les limites entre ville et campagne.

6.1.1. Une hiérarchisation urbaine forte

A l'échelle du grand territoire, Carmaux joue le rôle de polarité centrale rayonnant sur les communes environnantes. Pôle de services et d'activités, elle dispose également d'équipements majeurs structurant le territoire.

Elle est confortée par des polarités secondaires, issues de la construction historique du bassin carmausin, qui assurent le maintien de services de proximité:

- la centralité de la rive droite du Cérrou, le quartier Sainte Cécile et ses petits commerces, tournée vers le nord de Carmaux
- le village de Saint-Benoit-de-Carmaux avec ses équipements publics et services de proximité
- le village historique de Blaye-les-Mines et ses commerces

Plus au sud, la commune de Le Garric apparaît comme une centralité nouvelle, en construction, entre activités économiques et espaces à caractère résidentiel. Il s'agit de la principale entrée du territoire. Le Garric est à la fois tournée vers Carmaux et l'agglomération albigeoise.

6.1.2. Un territoire aux multiples visages

Le carmausin se présente sous plusieurs facettes. Carmaux offre une véritable urbanité qui lui est propre au sein du grand territoire, pôle d'activités, de services et d'équipements.

Le passé historique du carmausin a permis au territoire de se construire autour d'un bassin industriel houiller, aujourd'hui remplacé par de nouvelles activités économiques. Elles se concentrent majoritairement au sein de plusieurs zones d'activités réparties sur les 4 communes, mais également au sein du pôle urbain, avec les activités commerciales et tertiaires.

Les zones résidentielles tiennent également une place majeure sur le territoire, autour du pôle urbain principal et des centralités périphériques.

Les espaces récréatifs sont nombreux. Ils prennent la forme de parcs urbains, d'espaces verts et d'équipements spécifiques. L'ancienne mine à ciel ouvert de la Découverte a laissé place au pôle multiloisirs de Cap Découverte depuis 2003.

La campagne caractérise les espaces périphériques, avec des paysages ruraux encore marqués, façonnés par une activité agricole qui se maintient, notamment sur la commune de Le Garric.

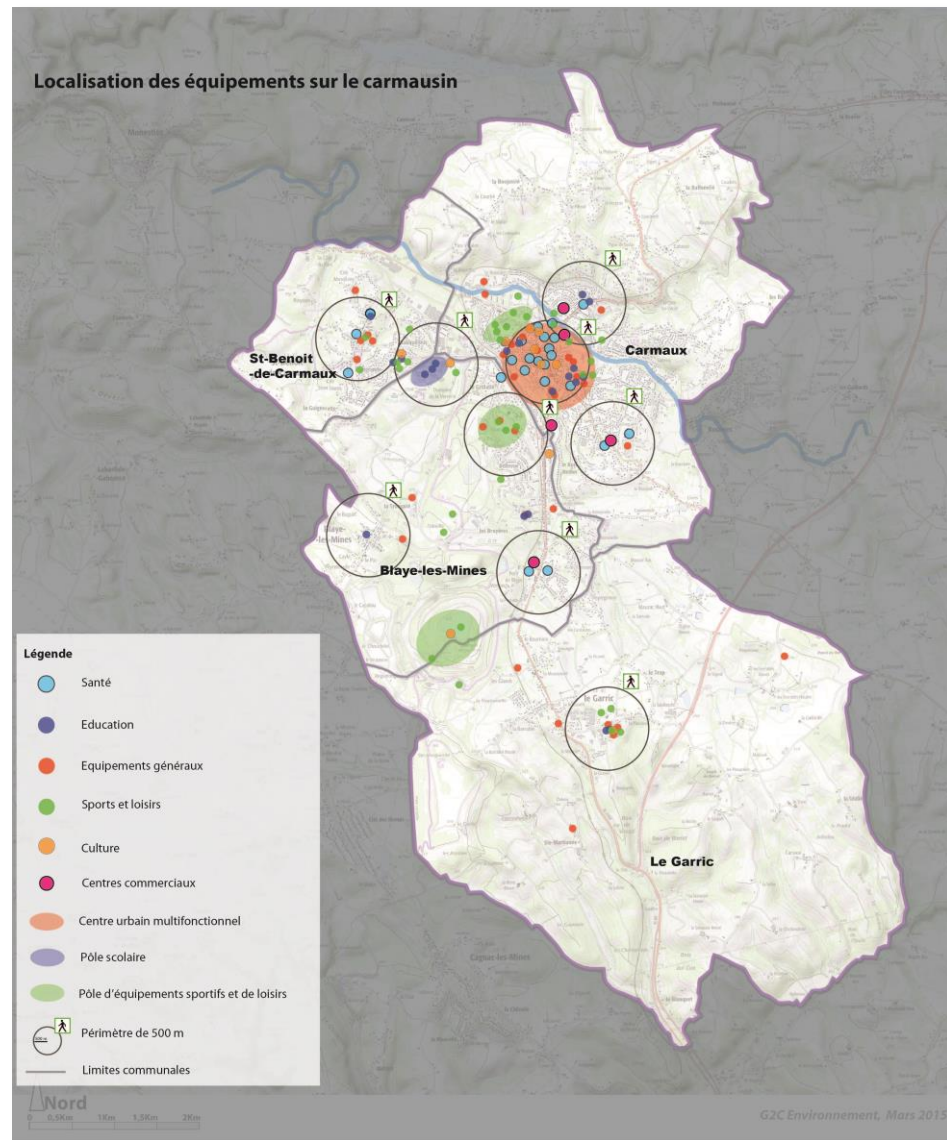
6.1.3. Des éléments structurant l'organisation territoriale

Le territoire est desservi par des axes structurants importants, assurant les liaisons entre les différents bassins de vie qui gravitent autour du carmausin, notamment le bassin Albigeois au sud et l'Aveyron avec Rodez plus au nord : voie rapide, route nationale, ligne SNCF...

Carmaux, Blaye-les-Mines et Le Garric s'inscrivent directement dans la trame viaire principale, tandis que Saint-Benoit-de-Carmaux reste un peu à l'écart, décentrée de l'axe principal Albi-Rodez.

Les équipements structurants profitent aux différentes communes : lycées, gare, clinique, musée et parc de loisirs. Les polarités commerciales se situent bien souvent le long des axes principaux, en entrée de ville, bénéficiant à la fois d'une bonne desserte et d'une bonne visibilité.

6.2. UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENT QUI DIFFÈRE D'UNE COMMUNE À L'AUTRE



Carmaux joue le rôle de polarité centrale du territoire où se concentrent le plus grand nombre de services et d'équipements dans son cœur de ville. La proximité entre les communes de Carmaux, Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux et la quasi continuité de leurs entités urbaines expliquent la répartition des équipements structurants du Carmausin sur les territoires des 3 communes.

Les centralités sont visibles à l'échelle des 4 communes, par la concentration des équipements sur la carte ci-contre.

La commune de Blaye présente tout de même un éclatement dans la localisation des équipements, souvent présents de façon ponctuelle, s'expliquant par les différents axes de développement qu'a connue la commune :

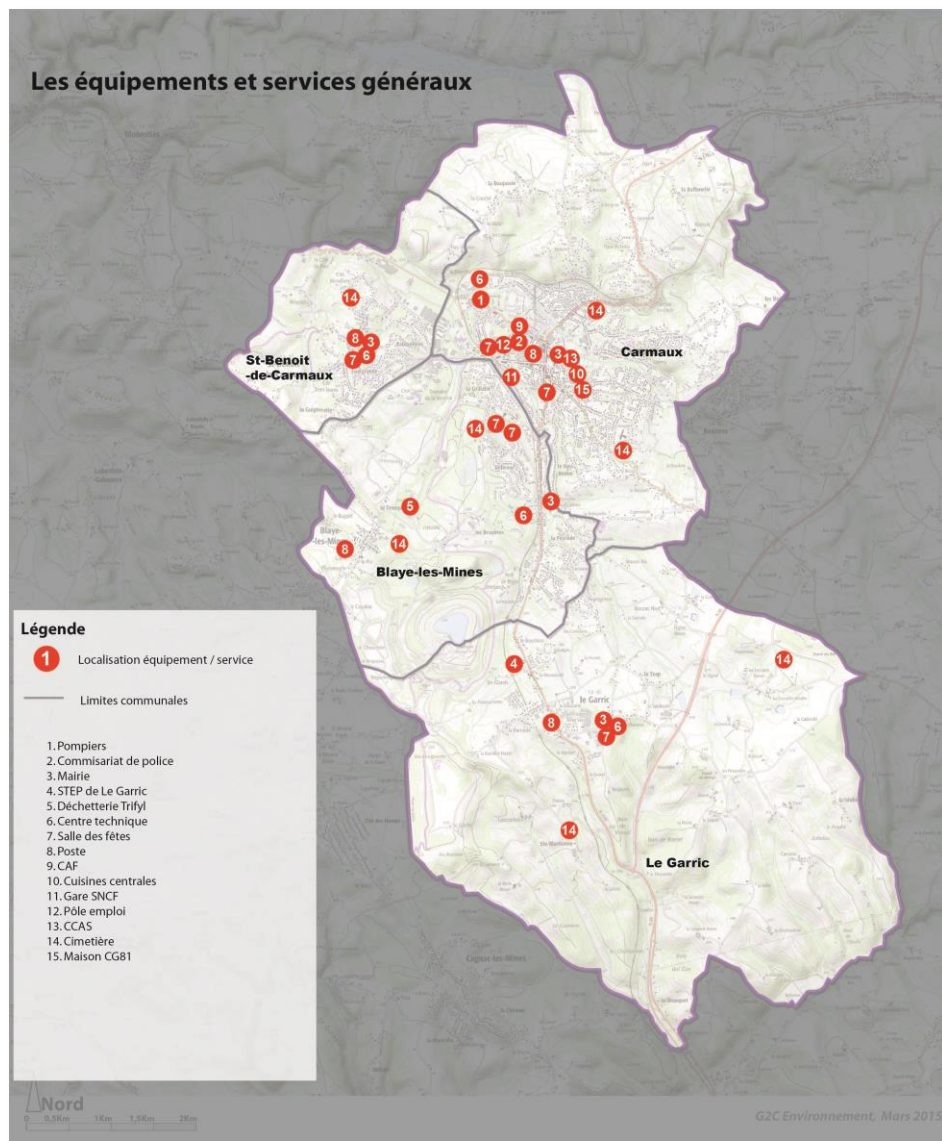
- continuité de Carmaux et de Saint-Benoit-de-Carmaux au nord avec la présence du pôle scolaire
- centralité du village historique, développement de la zone d'activité de la Tronquière au centre
- développement linéaire de la ville entre Carmaux et le Garric.

Ceux de Le Garric et Saint-Benoit-de-Carmaux se concentrent au cœur de leur centralité. Sur cette dernière, les deux entités urbaines proches, l'ancienne cité-ouvrière de Fontgrande et le centre du village, apparaissent distinctement sur la carte, témoin d'un enrichissement des équipements de la commune, opéré en parallèle au développement urbain.

Quelques pôles plus secondaires sont constitués en périphérie urbaine, souvent assez spécifiques : pôle de loisirs de Cap Découverte ou de l'Endrevié sur Le Garric et Blaye-les-Mines, pôle sportif à Carmaux, pôle commercial et médico-social sur le quartier de la Jinquié au sud de Carmaux, pôle éducatif et scolaire autour du Domaine de la Verrerie.

Cette implantation des équipements et des services à l'échelle du grand territoire témoigne d'un fonctionnement urbain très imbriqué, entre les communes.

6.2.1. Les équipements généraux



Chaque commune dispose d'un nombre d'équipements généraux correspondant à son nombre d'habitants et à sa position hiérarchique dans l'armature urbaine. Ces équipements participent souvent au bon fonctionnement de la collectivité et des services publics principaux.

On les retrouve principalement au sein des centralités ou de leurs périphéries proches. Certains équipements de Carmaux desservent l'ensemble des quatre communes :

- le commissariat de police situé rue Ferrer
- la caserne des pompiers, quartier Gourgatieu
- le Pôle Emploi, rue de la Verrerie
- Les services d'action sociale : CCAS, Maison du Conseil général, CAF dans le centre-ville de Carmaux

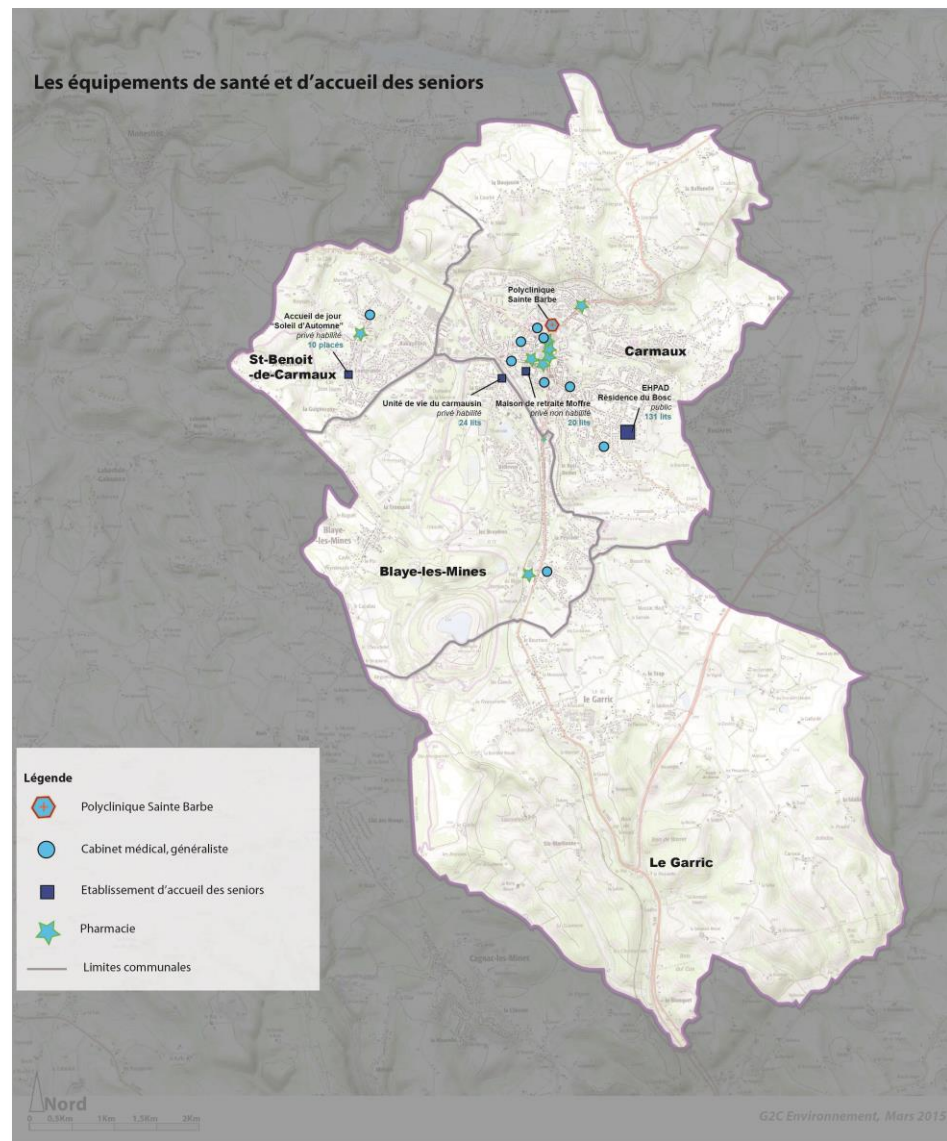
Sur la commune de Blaye-les-Mines est implantée la déchetterie Trifyl sur le site de la Tronquié.

Plusieurs cimetières sont répartis au sein des communes :

- 2 sur Carmaux
- 1 à Saint-Benoit-de-Carmaux
- 2 à Blaye-les-Mines
- 2 à Le Garric

A noter que Le Garric dispose d'une station d'épuration des eaux usées (STEP), présente à proximité du lieu-dit *Les Glands*, au nord de la commune. Les trois autres communes sont raccordées à la STEP de Valarens sur la commune de Monestiés, au nord de Saint-Benoit-de-Carmaux. (C.F partie Réseaux).

6.2.2. Les équipements de santé et d'accueil des séniors



La carte des équipements de santé indique une concentration des services médicaux et de santé sur le centre-ville de Carmaux, à l'image des autres équipements. Seule la commune de Le Garric ne dispose d'aucun équipement de ce type sur son territoire. Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux disposent au moins d'une pharmacie et d'un cabinet médical. Sept cabinets de médecine généraliste ont été recensés sur la commune de Carmaux.

Etablissement d'envergure supracommunale, la polyclinique Sainte Barbe présente au bord du Cérou entre le centre-ville de Carmaux et le quartier de Sainte Cécile assure les besoins médicaux plus spécifiques et les urgences sur le bassin carmausin :

Secteur hospitalier :

- Unité de gériatrie aigue
- Service de soins de suite et de réadaptation
- Unité d'états végétatifs chroniques
- Soins palliatifs
- Centre de radiologie
- Médecins spécialistes

Quatre structures d'accueil pour les seniors sont recensées sur le territoire, dont un EHPAD public à Carmaux.

Structure publique :

Carmaux : EHPAD public – Résidence du Bosc de 131 lits

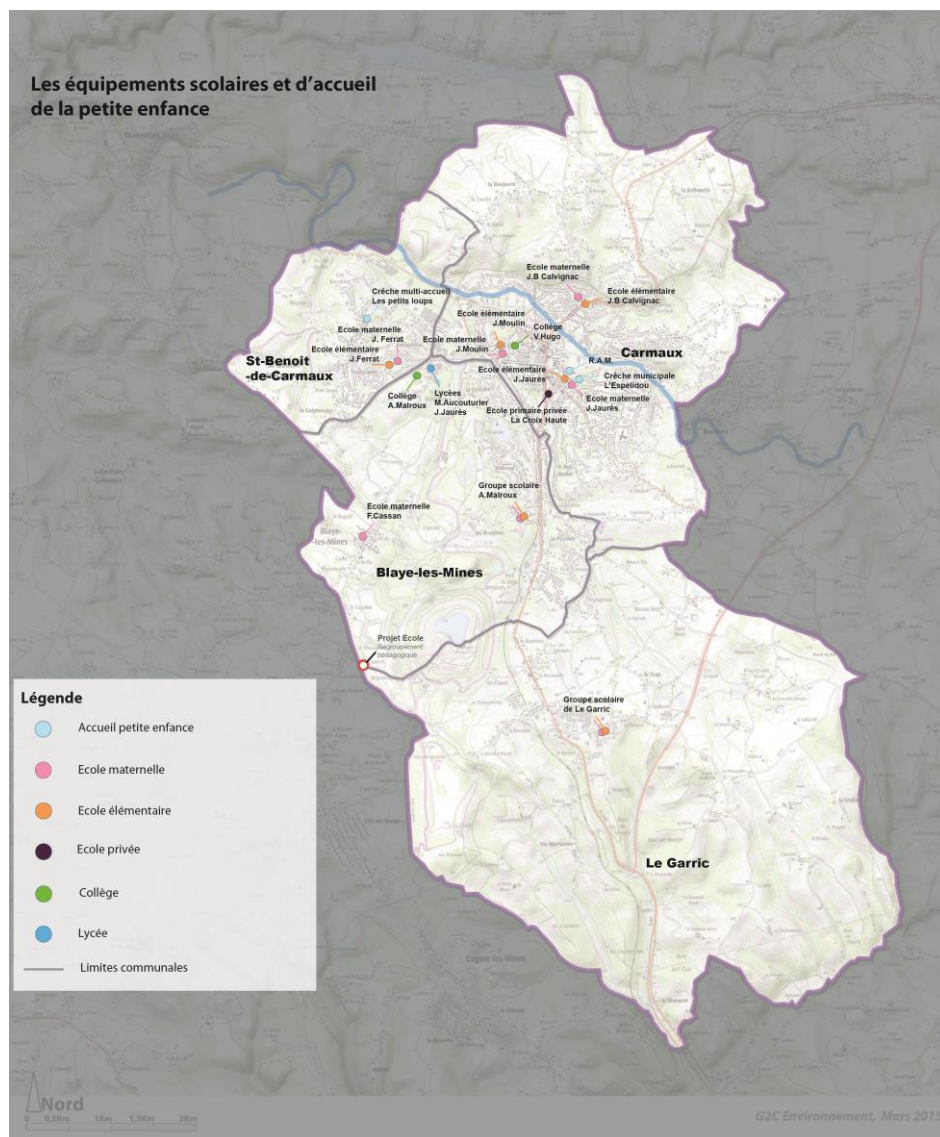
Structures privés

Carmaux : privé non habilité – Maison de retraite Moffre de 20 lits

Blaye : privé habilité – Unité de vie du Carmausin de 24 lits

Saint-Benoit-de-Carmaux – Accueil de jour « Soleil d'automne » de 10 places

6.2.3. Les équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance



Le carmausin dispose d'un nombre d'équipements scolaire adaptés aux besoins de la population, correctement répartis à l'échelle des quatre communes. Les établissements couvrent les besoins en matière d'éducation de la maternelle à l'enseignement supérieur.

Deux collèges sont présents sur le territoire à Carmaux et à Blaye-les-Mines.

Les lycées de Carmaux M.Aucouturier et J.Jaurès offrent un large choix de formations de niveau secondaire et supérieur.

Les équipements d'accueil de la petite enfance ne sont pas présents sur l'ensemble des communes.

Équipements scolaires et accueil de la petite enfance :

	Petite enfance	Ecoles maternelles	Ecoles élémentaires	Ecoles privées	Collèges	Lycées
Saint-Benoit-de-Carmaux	<i>Crèche multi-accueil « Les petits loups »</i>	<i>Ecole J.Ferrat</i>	<i>Ecole J.Ferrat</i>			

Analyse et besoins :

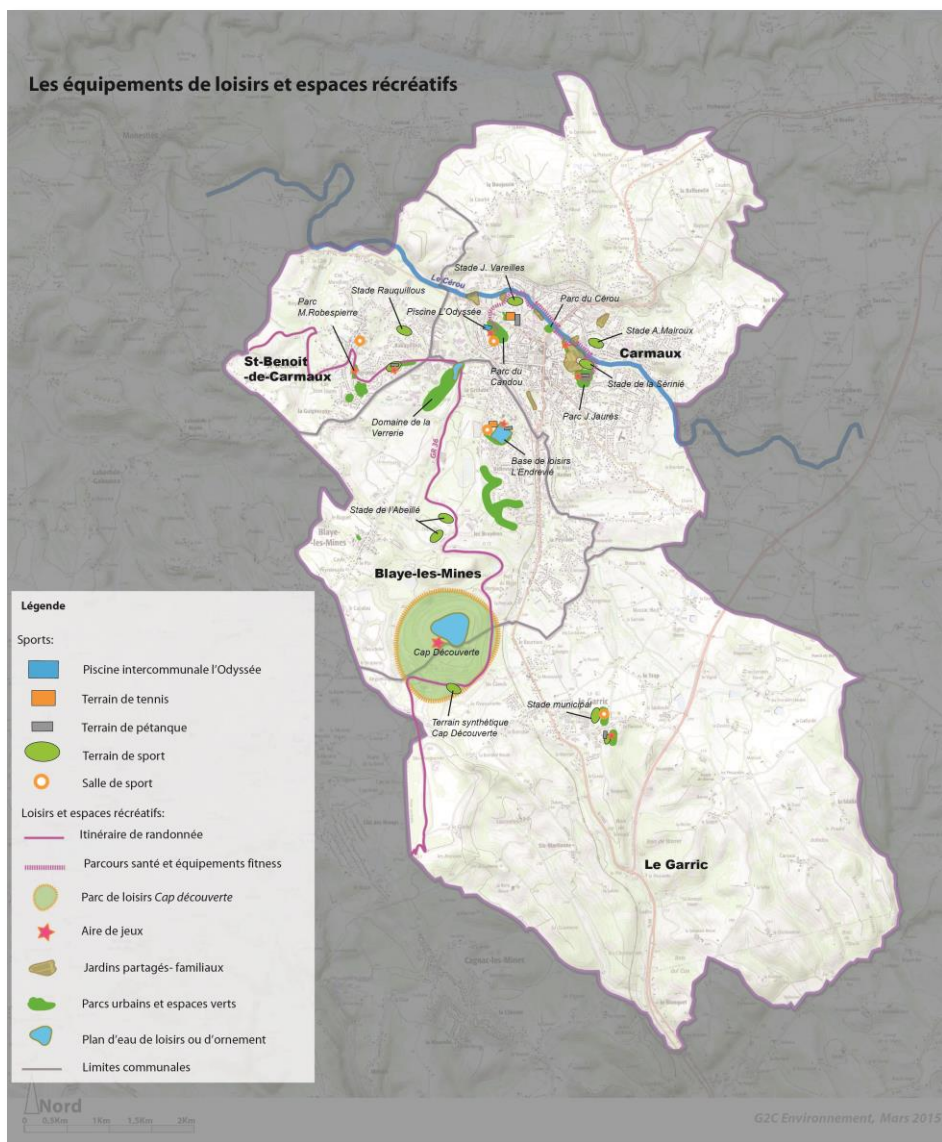
Saint-Benoit-de-Carmaux :

La commune dispose de nombreux bâtiments publics. L'école de Fontgrande est largement dimensionnée pour accueillir de nouveaux élèves.



Ecole Fontgrande, bâtiment remarquable de la cité ouvrière – Saint-Benoit-de-Carmaux

6.2.4. Les équipements sportifs et les espaces récréatifs



A. LES EQUIPEMENTS SPORTIFS :

Les communes sont correctement dotées d'équipements sportifs. Ils se concentrent sur la commune de Carmaux, le long de la rivière du Cérrou. Chaque commune dispose d'un ou plusieurs pôles d'équipements :

Carmaux :

- 3 stades : J.Vareilles, La Sérinié, A.Malroux
- une piscine intercommunale : L'odyssée
- un tennis club
- un boulodrome
- un complexe multisports : salle Candou

Blaye-les-Mines :

- 2 stades à l'Abeillé
- salle de sport
- terrains de tennis
- terrains de pétanque
- équipements sportifs rattachés au site des lycées et des collèges

Saint-Benoit-de-Carmaux :

- stade des Rauquillous
- salle de sport
- plateau de jeu sur Fontgrande
- terrain de pétanque

Le Garric :

- stade municipal
- salle de sport
- terrain de pétanque
- terrain de basket



Saint-Benoit-de-Carmaux, Fontgrande

B. LES ESPACES PUBLICS RECREATIFS

Des espaces récréatifs sont également présents sur les différentes communes. Ils prennent la forme d'espaces verts et de bases de loisirs.

Saint-Benoit-de-Carmaux :

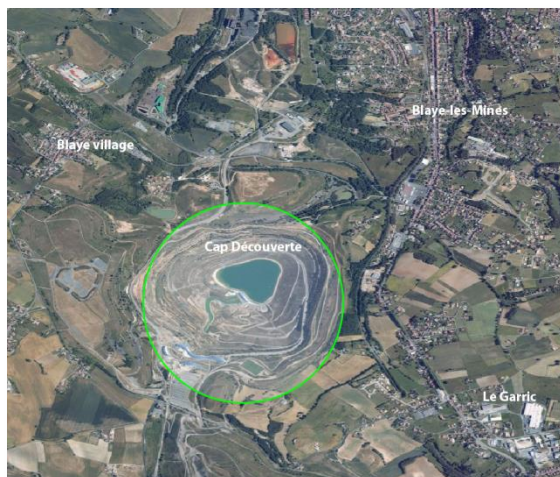
Les espaces récréatifs s'organisent sur la commune entre le village-rue et l'ancienne cité ouvrière de Fontgrande. Sans continuité clairement établie, ils sont présents de façon plus ou moins linéaire, du village jusqu'aux lycées et collège.

Le parc Maximilien Robespierre s'inscrit au cœur de Saint-Benoit-de-Carmaux. Equipement de proximité, il offre une aire de jeux pour les enfants, et des espaces de promenades à proximité de la cité Al Claus. A Fontgrande on retrouve un espace dédié aux loisirs et aux sports en face des écoles. Une nouvelle fois, des espaces de promenades et de mobilités douces prennent place sous les boisements de chênes, et assurent les liaisons : entre la cité Al Claus et Jean Jaurès à l'ouest / Fontgrande / Carmaux, les lycées et le collège plus à l'est. La cité Jean Jaurès dispose d'un square au milieu des espaces résidentiels.



Parc Maximilien Robespierre – Escalier et boisements à l'est de Fontgrande vers Carmaux – Espaces de loisirs à Fontgrande

C. CAS PARTICULIER : LE PARC D'AVENTURE CAP DECOUVERTE



Dans la perspective de redynamiser le bassin carmausin à la suite du déclin de l'activité des mines, le parc de loisirs Cap Découverte a été aménagé au début des années 2000 sur le site de l'ancienne mine à ciel ouvert de la Découverte. Le parc se trouve à cheval entre les communes de Blaye-les-Mines et Le Garric. L'objectif était de construire un pôle touristique rayonnant à l'échelle régionale.

Les prévisions de fréquentation initiales du site (660 000 visiteurs) n'ont cependant pas été atteintes, et sont restées bien en deçà des objectifs escomptés. En 2013, 93 000 visiteurs se sont rendus sur le site. La promotion du site s'effectue principalement en dehors du carmausin. Le site est peu tourné vers les besoins locaux des habitants des quatre communes.

Sur près de 680 hectares, le parc propose de nombreuses activités orientées vers les sports et loisirs de nature. Les équipements sportifs sont présents en nombre. Un plan d'eau de près de 8 hectares accueille des activités nautiques. La baignade y est autorisée.

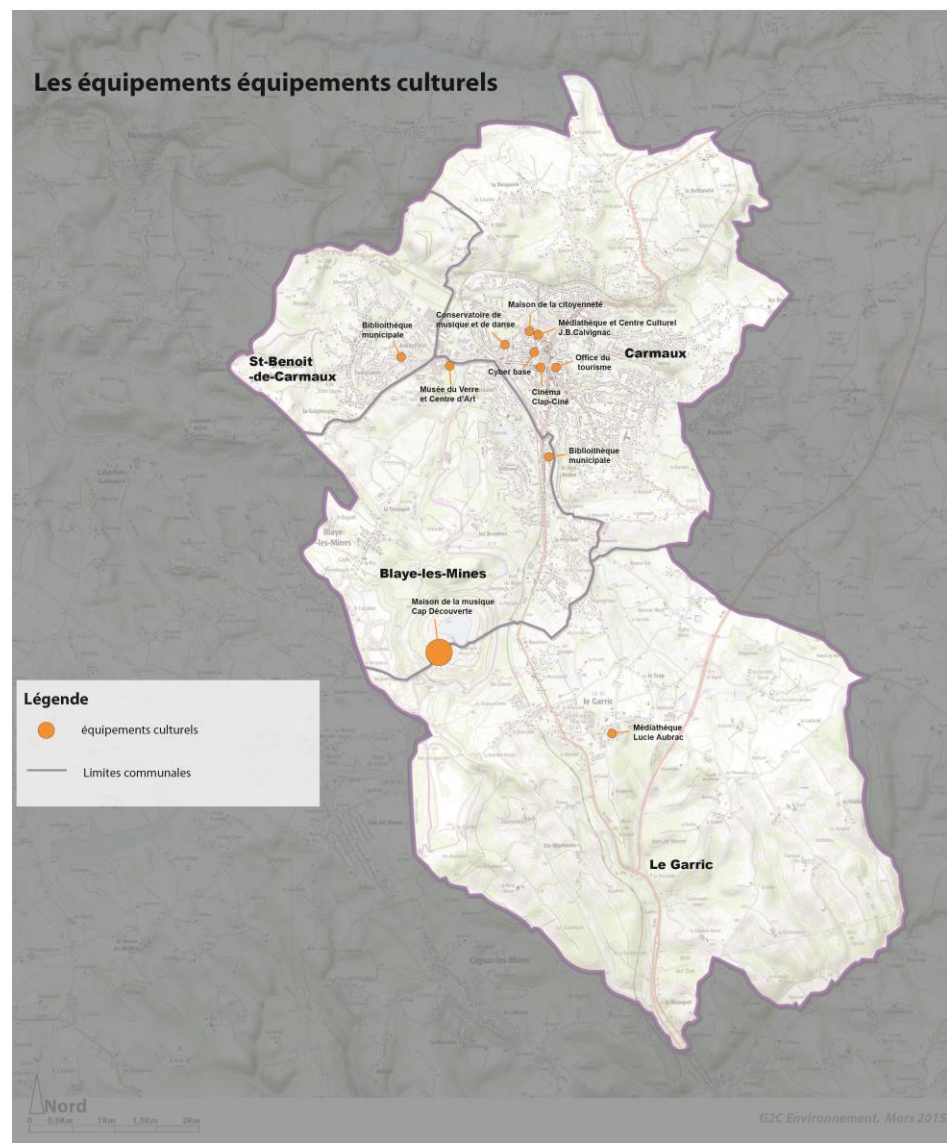
Activités de Cap Découverte :

- Piste de ski synthétique et télésiège
- Luge sur rail
- Tyrolienne géante
- Skate park
- karting
- Baignade et plage
- Piste de VTT
- Wakeboard
- Paintball
- Parcours aventure
- Aquagloss
- Dévalkart
- Minigolf
- Stade avec terrain synthétique

Quelques structures d'hébergement sont présentes sur le site.



6.2.5. Les équipements culturels sur le carmausins



Les équipements culturels se concentrent une nouvelles fois sur la commune de Carmaux. Chaque commune est dotée d'une bibliothèque ou d'une médiathèque sur son territoire.

Trois équipements rayonnant au-delà des quatre communes sont présents :

- Le Musée et Centre d'Art du Verre situé entre les communes de Blaye-les-Mines et Carmaux, au sein du domaine de la Verrerie, lieu de vie de la famille Solages, dans le bâtiment de l'ancienne Verrerie Royale. Il permet de découvrir le savoir-faire des souffleurs de verre, symbole du passé industriel de Carmaux, ainsi que la création contemporaine internationale réalisée par les plus grands artistes dans les domaines des arts plastiques, du design et des métiers d'arts. Concerts, expositions, conférences se succèdent faisant de ce site un lieu phare de la culture sur le carmausin.
- Le Cinéma Clap-ciné, situé sur l'avenue commerçante Jean-Jaurès, ouvert depuis aout 2014, dispose de quatre salles, pour un total de 580 places.
- La maison de la musique sur le parc de loisirs Cap Découverte offre une salle de spectacle proposant une programmation axée sur les arts scéniques, la musique et le théâtre. Des studios de musique complètent cet équipement.



Musée du Verre et Centre d'Arts – Maison de la Musique – Cinéma Clap-ciné



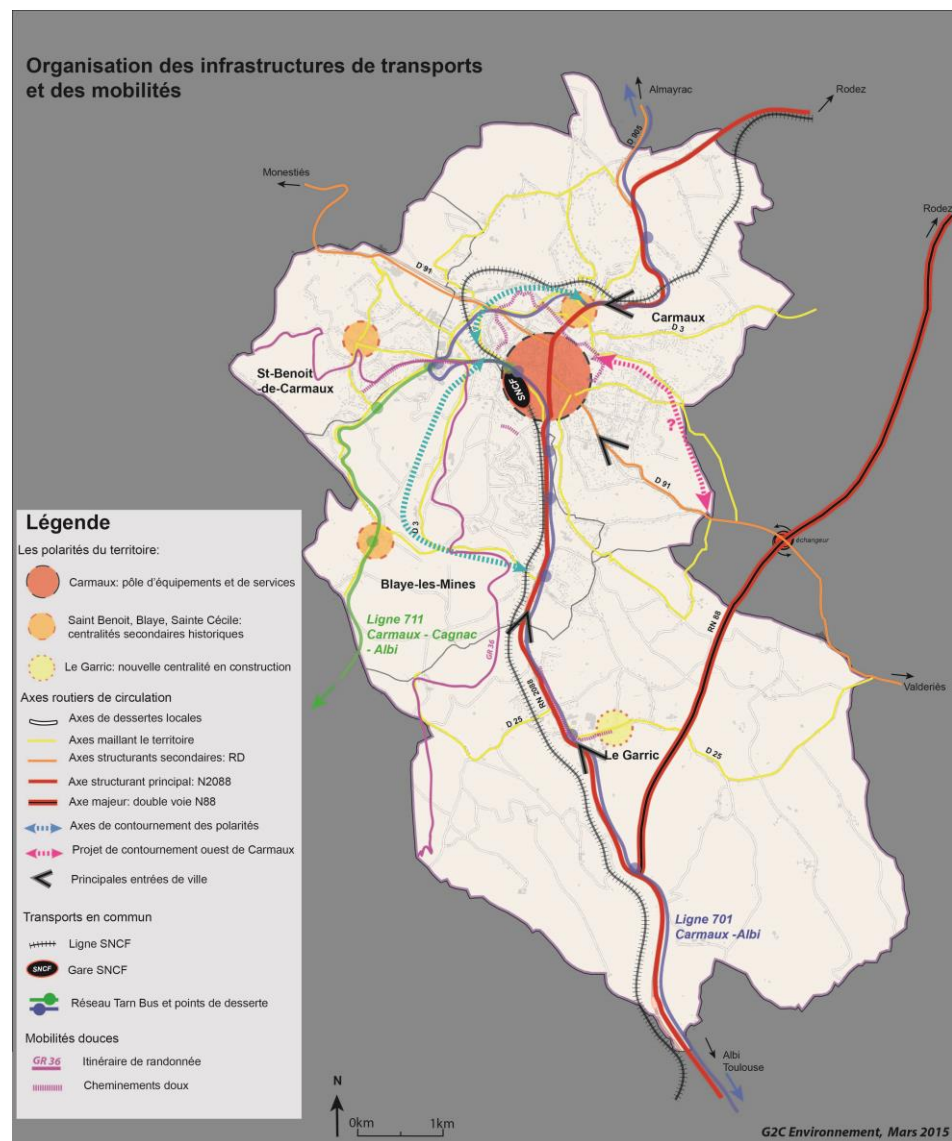
Enjeux pour le territoire du carmausin :

- l'anticipation des besoins du territoire en matière d'équipements
- les extensions potentielles des équipements actuels du territoire
- l'intégration dans le plan de zonage des secteurs accueillant de nouveaux équipements

Enjeux pour la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux :

- optimiser l'usage des équipements publics existants

6.3. LE CARMAUSIN : UN TERRITOIRE BIEN DESSERVI PAR LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT



Le Carmausin est très bien desservi par les infrastructures de transport. Elles s'inscrivent principalement dans un axe nord sud, à la fois tournées vers Albi et le sud de la région Midi-Pyrénées, et vers le Nord en direction de l'Aveyron et de Rodez. Chaque commune est traversée par la route nationale structurant le territoire, excepté la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux qui reste en retrait sur l'ouest du territoire. Les moyens de locomotion sont variés, même si les zones urbaines restent les mieux desservies. La voiture individuelle tient tout de même une place encore prédominante dans les mobilités du carmausin.

6.3.1. Un réseau routier structurant le territoire

A. L'AXE HISTORIQUE ALBI-RODEZ

La route nationale Albi-Rodez a été l'un des supports de développement du territoire, sur laquelle Carmaux s'est petit à petit construite. Axe historique du territoire, la RD 988 reste la route principale du carmausin qui traverse les communes du territoire, mis à part Saint-Benoit-de-Carmaux :

- Avenue d'Albi à Blaye-les-Mines, qui a vue se développer une urbanisation linéaire. Cette entrée de ville est marquée par un espace public adapté à la voiture avec de larges voies de circulations, des poches de stationnement linéaires, une accessibilité voiture facilitée pour les activités commerciales. La place dédiée aux mobilités douces est quand à elle bien moins définie.

- Avenue Albert Thomas à Carmaux, traversant l'hyper-centre où se localisent les principaux commerces de la ville. Elle draine un trafic important, qui concerne à la fois les déplacements vers le centre ville, et certains flux de transit.

- Avenue de Rodez sur le quartier de Sainte Cécile, entrée de ville nord de Carmaux (Entre 3420 et 3700 véhicules légers par jours selon le sens de circulation, avec un nombre plus important de véhicules légers en provenance de Rodez. Environ 150 poids lourds journaliers comptabilisés dans les deux sens)

C'est sur cet axe que se concentre la majeure partie du trafic routier notamment entre Le Garric et Carmaux (plus de 5000 véhicules légers et environs 250 poids

lourds recensés sur l'axe à Blaye-les-Mines, pour chaque direction).

Cet axe a permis à l'activité économique de se développer en bénéficiant d'une bonne accessibilité, sur la commune de Le Garric, avec la construction de la Z.A J.Savy.

En parallèle de cet axe historique, la Région a développé un nouvel axe au cours des deux dernières décennies avec la construction d'une 2x2 voies entre Albi et Rodez. Cet axe majeur, la RN 88, contourne le Carmausin depuis le sud de Le Garric, en remontant par l'est de Carmaux sur la commune de Rosières. Un échangeur est présent sur cette dernière, offrant une nouvelle entrée est sur le Carmausin.



Les différents visages de la RD 988 : Avenue de Rodez – Avenue Albert Thomas – Avenue d'Albi

B. LES AXES STRUCTURANTS ET SECONDAIRES MAILLANT LE TERRITOIRE

Les axes secondaires assurent la desserte des différentes communes du territoire, et les secteurs ne jouxtant pas les axes principaux. Ils desservent transversalement le Carmausin, notamment sur l'axe Est-Ouest :

- la D91 relie l'échangeur de la RN88 au nord de Le Garric, à la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux. Elle traverse Carmaux, en passant par les avenues structurantes J.B Calvignac et Bouloc Torcatis. Au Nord ouest du territoire, elle dessert également les zones d'activités entre Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux, puis la commune de Monestiés. Dans le sens RN88 – Carmaux, en moyenne 1550 véhicules par jours sont recensés (données municipalité 2014). Cette portion est concernée par des problématiques de circulation. L'échangeur a fait de la RD 91 une nouvelle entrée de ville, qui permet de désengorger l'axe nord-sud historique. Or les infrastructures routières ne sont pas adaptées sur ce secteur : voirie sous-dimensionnée, espaces publics exigus, congestion du trafic qui se heurte à l'étroitesse des rues et à la densité urbaine, notamment sur l'avenue J.B Calvignac dans le secteur de la place Gambetta.
Sur la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux, le trafic est beaucoup moins important (environs 720 – 770 véhicules légers / 30 à 45 poids lourds en 2011).
- la D90 dessert les communes de Saint-Benoit-de-Carmaux et le village de Blaye-les-mines
- la D25 permet d'accéder à Cap Découverte depuis la RD 988
- la D3 assure la liaison entre Carmaux, ses zones résidentielles et la commune de Saint-Jean-de-Marcel

Les autres voies de circulation assurent les connections inter-quartier, et relient les axes structurants aux différents secteurs du territoire. Certaines dessertes locales notamment celles concernant les zones récemment urbanisées se terminent en impasse, ne desservant uniquement les parcelles construites, et enclavant les parcelles encore libres ou agricoles.



Avenue J.B Calvignac et problématiques de circulations est-ouest – Voies en impasses qui enclavent les parcelles agricoles sur l'est de Carmaux – D90 entre Saint-Benoit-de-Carmaux et Blaye-les-Mines avec percées visuelles sur le grand territoire

C. LES AXES DE CONTOURNEMENT

La RD 988 traversant Blaye-les-Mines et Carmaux peut présenter des difficultés de circulation notamment aux heures de pointes. Les axes de circulations présents en périphérie des zones densément urbanisées où se concentrent les flux, jouent un rôle de délestage, en contournant les axes encombrés. Deux axes principaux permettent de contourner l'Avenue d'Albi et l'Avenue Albert Thomas :

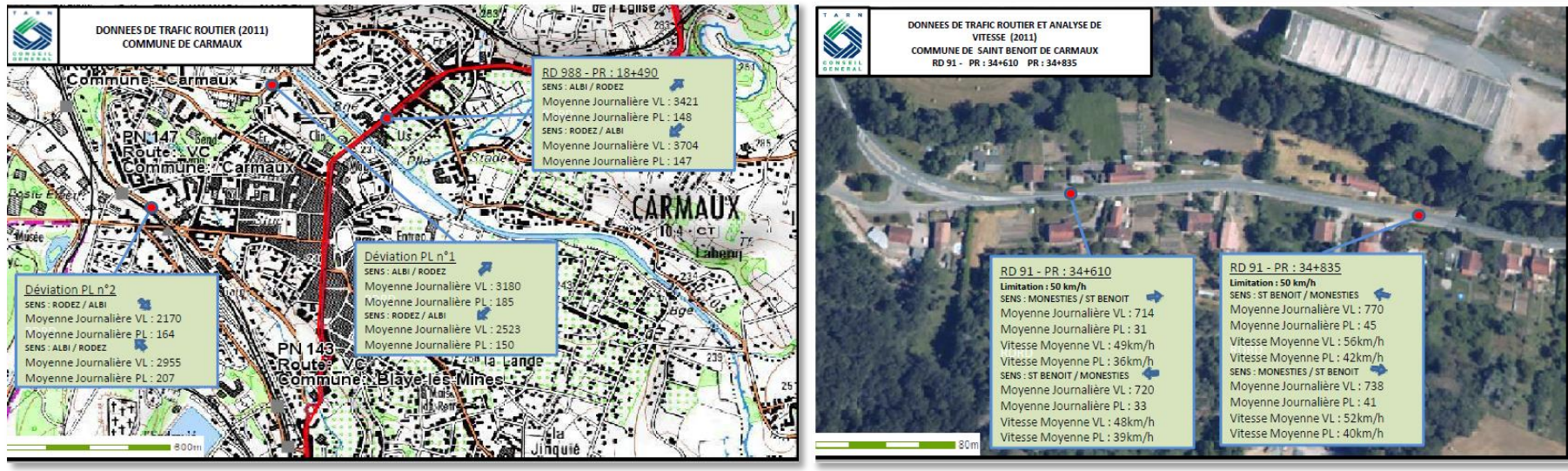
- la D3 qui relie la zone commerciale du *Super U* de Blaye-les-Mines sur la RD 988 jusqu'au sens giratoire présent devant le Musée du verre, facilitant l'accès depuis le sud du territoire : aux zones d'Activités du nord-ouest, au pôle scolaire regroupant les lycées et le collège, et à la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux. L'axe permet également de rejoindre la zone d'activités de la Tronquié. Sur la route qui longe l'entreprise Trifyl, se sont près de 1400 véhicules par jour qui ont été comptabilisés en 2011 par le CG81, dont 60 poids lourds, dans le double sens.
- L'axe depuis le rond point entre Blaye-les-Mines et Carmaux, passant par le Boulevard A.Malroux devant la gare SNCF, le Boulevard H.Barbusse, le Boulevard de Neckarsulm et l'Avenue du Roucan avant de rejoindre le quartier Sainte Cécile et la RD 988. Ce deuxième contournement permet d'éviter le centre urbain de Carmaux, d'accéder rapidement à la Gare et aux zones d'activités de la commune. Il draine un nombre important de véhicules qui évitent le centre ville. (voir comptages routiers)

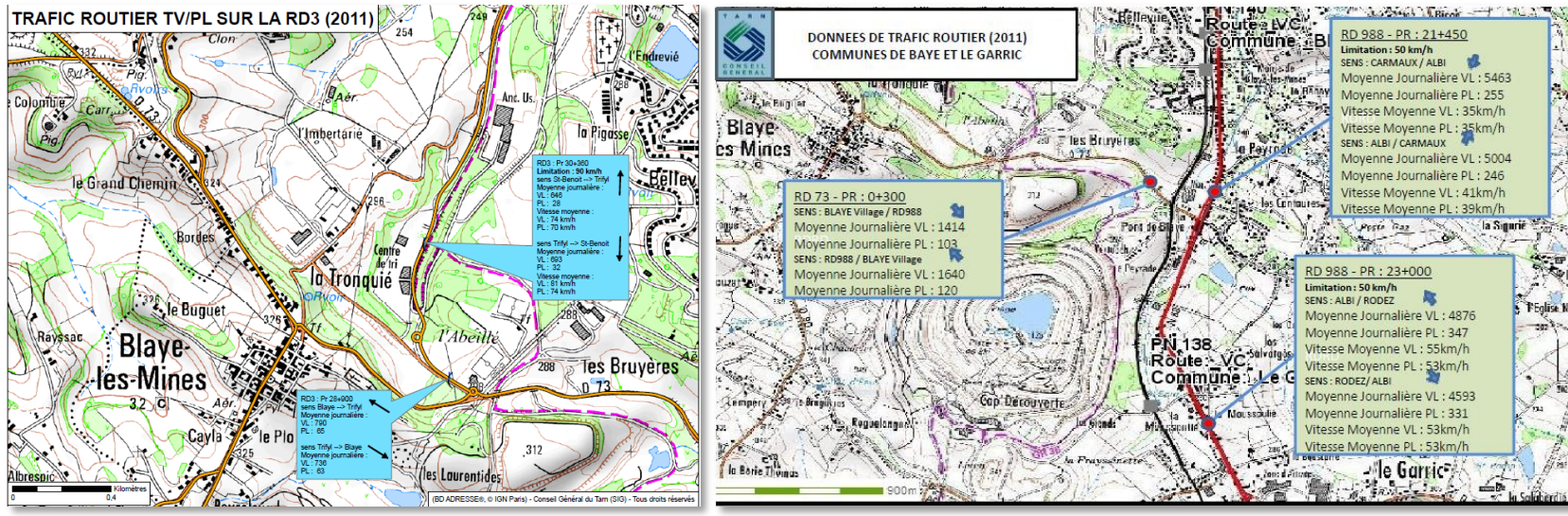
A noter qu'un projet de troisième axe est actuellement à l'étude par la municipalité de Carmaux, afin de contourner le centre par l'est de la ville, en direction de l'échangeur de la RN 88.



Axe de contournement desservant la zone de la Tronquée à Blaye-les-Mines – Avenue A. Malroux et Neckarsulm contournant le centre urbain de Carmaux

Comptages routiers du département du Tarn





D. LA GESTION DU STATIONNEMENT

La gestion du stationnement s'effectue principalement sur l'espace public et notamment les places publiques. La place de la voiture est prépondérante dans les centres.

Carmaux

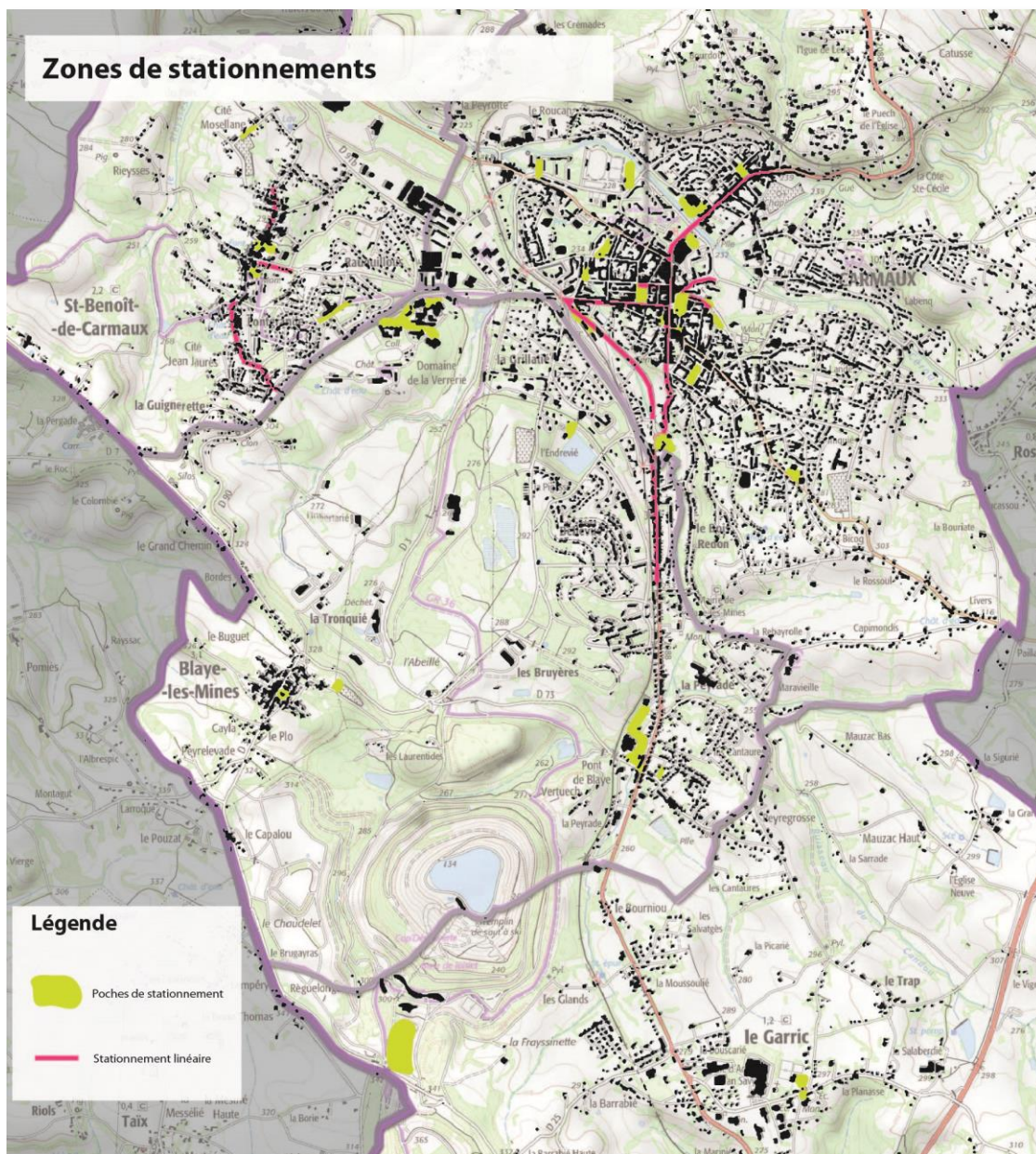
Carmaux est l'exemple le plus marquant du territoire. L'espace public semble être aménagé pour faciliter l'accessibilité aux véhicules particuliers, au détriment parfois des mobilités douces et d'un traitement plus qualitatifs de ses centralités :

- place Jean Jaurès
- place de la république
- place Gambetta
- place Sainte Cécile

Le stationnement s'effectue également aux pieds des immeubles du centre-ville, comme sur l'ancien quartier du Rajol, aux abords de la mairie, à proximité des équipements majeurs (stades, salles de sports, gare, musée). Les polarités commerciales offrent également des poches de stationnement présent au contact des tissus urbains résidentiels, pouvant potentiellement être mutualisées dans le cas de nouvelles opérations. Même s'il convient de maintenir du stationnement au cœur de ville, notamment pour les résidents de ces quartiers, une réflexion sur la requalification des espaces publics et une amélioration de la gestion des poches de stationnement est à menée.

Saint-Benoit-de-Carmaux

La commune a pris en compte la question du stationnement, en le gérant de façon alternée le long des axes principaux sur l'espace public. Au centre du village, les poches de stationnement sont regroupées sur certaines parties de l'espace public, afin de ne pas réduire l'usage de ces derniers exclusivement au stationnement :



- place du village le long de l'avenue Jean Jaurès
- place de l'église, avec stationnement localisé sur le côté du monument, et sur le front de rue pour les logements
- place de la mairie, principalement dédié au stationnement

Des poches plus secondaires sont localisées aux abords des équipements publics : écoles et plateaux de jeux/sports avec stationnement sous les alignements de platanes, à proximité du cimetière, devant le stade, les ateliers municipaux et la salle de sport.

Blaye-les-Mines

Sur le même principe que les 2 communes précédentes, le stationnement se concentre à proximité des polarités commerciales et des équipements publics. La place de l'église et de la bibliothèque offre plusieurs stationnements. Le long de la RD 988 est présent du stationnement géré de façon linéaire. Quelques poches secondaires sont localisées dans les quartiers de la commune. Sur Blaye-village, le stationnement s'effectue aux abords de l'église, qui est de fait peu mise en valeur.

Le Garric

Les poches de stationnement sont présentes aux abords des équipements constituant la centralité de la commune : mairie, stade, salle de sport, salle polyvalente... A noter de vastes zones de stationnement sur le site de CapDécouverte, dédiées quasi exclusivement aux activités du parc. Elles restent très isolées sur le territoire communal, déconnectées de toutes zones résidentielles.

Places de stationnement dans la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux

Place du village, le long de l'avenue Jean Jaurès		Place de l'Eglise		Place de la mairie
77		31		39

Ecoles	Plateaux de jeux/sport	Cimetière	Stade	Ateliers municipaux et salle de sport
32	16	29	64	23



Parking de la Place de la Mairie, dans le centre urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux

Saint-Benoit-de-Carmaux ne possède pas encore de bornes de recharge pour véhicules électrique.

6.3.2. Les réseaux de transports en commun

A. LA DESSERTE FERROVIAIRE



La ligne ferroviaire Toulouse – Albi – Rodez dessert le Carmausin depuis la gare SNCF de Carmaux. Celle-ci est idéalement implantée à proximité des communes de Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux. Son accès s'effectue facilement depuis le boulevard Henri Barbusse et Augustin Malroux (Carmaux). L'avenue Jean Jaurès facilite également l'accès aux piétons, depuis le centre-ville de Carmaux et le pôle scolaire près de Saint Benoit situé à moins d'un kilomètre.

Des poches de stationnement sont présentes autour de l'équipement

Le cadencement en semaine n'offre cependant que quelques départs aux heures de pointe de 7h à 9h et de 17h à 19h.



Exemple du lundi au vendredi :

Heures de pointes aux environs des plages horaires 7h- 9h / 17h-19h

Sens Toulouse-Albi-Rodez

<u>Matinée</u>	7h20	8h43	10h40	12h40
----------------	------	------	-------	-------

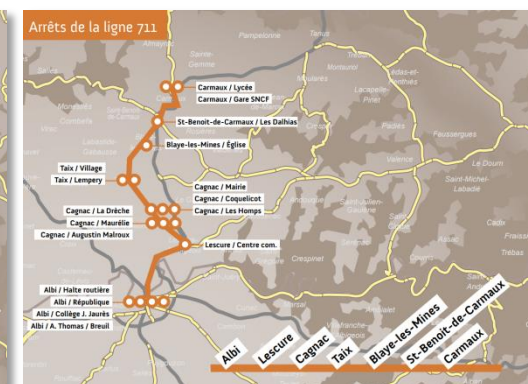
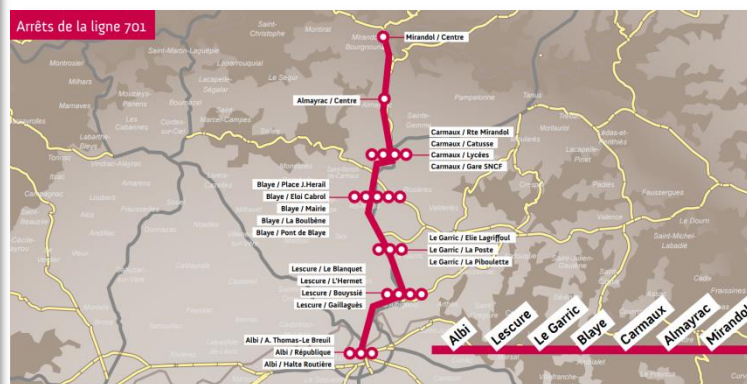
<u>Après-midi</u>	14h03	14h36	15h57	18h05	18h54	19h18	19h53	20h53	22h43
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Sens Rodez-Albi-Toulouse

<u>Matinée</u>	5h19	5h53	6h16	6h44	7h21	8h44	9h32	11h25
----------------	------	------	------	------	------	------	------	-------

<u>Après-midi</u>	13h27	15h29	16h52	18h26	19h54	22h09
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

B. LES LIGNES DE BUS



Ligne de bus départementale – Tarn Bus source : CG81



Le Conseil général du Tarn a mis en place un réseau de bus inter-urbain desservant un grand nombre de communes du département. Les quatre communes du territoire sont desservies par deux lignes. Les trajets sont concentrés sur les heures de pointes :

- **Ligne 701 Carmaux – Albi**, desservant les communes de Carmaux, Blayes-les-Mines et le Garric
6 à 8 départs pendant les heures de pointes (7h à 9h et de 17h à 19)
- **Ligne 711 Carmaux – Cagnac-les-Mines – Albi**, desservant les communes de Carmaux, Saint-Benoit-de-Carmaux, Blaye-les-Mines (village)
2 à 3 départs pendant les heures de pointes (7h à 9h et de 17h à 19h)

A noter la présence d'une **ligne régionale Albi-Rodez 920**, en parallèle au TER, desservant les communes de Carmaux – Blaye-les-Mines – Le Garric, une fois par jour entre 17h et 18h dans le sens Albi-Rodez, et entre 20h et 21h dans le sens Rodez-Albi.

A noter que la municipalité de Carmaux a mis à disposition de ses habitants un service de **transport à la demande** réservé aux plus de 60 ans ou aux personnes présentant un handicap. Ce service pris en charge par le Centre Communal d'Action Sociale fonctionne le mardi après-midi, ainsi que le vendredi matin (jour de marché).

C. LES AIRES DE COVOITURAGES

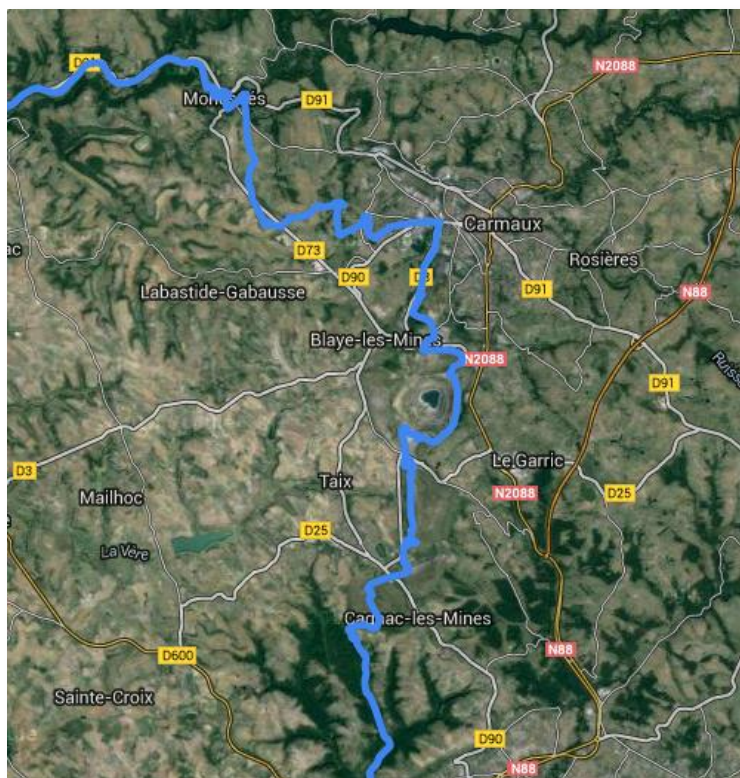
Le territoire des quatre communes ne dispose pas d'aires de covoiturage. Cependant, deux aires sont présentes à proximité de Carmaux : au Nord du territoire sur la sortie ZA Nord de la RN88 et à l'Est, au niveau de l'échangeur de Rosières, sur la RN88. Elle est positionnée aux abords de la 2x2 voies reliant Albi à Rodez, sur le lieu-dit de la croix de Mille. Elle présente un intérêt pour les mobilités alternatives tournées vers le nord du Tarn, l'Aveyron, mais également en raison du développement économique et des activités sur ce secteur (Intercommunale Z.A Nord – Croix de Mille).



Aires de covoiturage mises en place par le Conseil général du Tarn. Source : CG81

6.3.3. Les mobilités douces

A. L'ITINERAIRE DE GRANDE RANDONNEE



L'itinéraire de Grande Randonnées GR36 parcourt le département depuis Cordes jusqu'au Pic de Nore sur 200km, faisant de lui un axe de randonnée essentiel. Il traverse le Carmausin depuis Saint-Benoit-de-Carmaux, Blaye-les-Mines jusqu'à Le Garric.

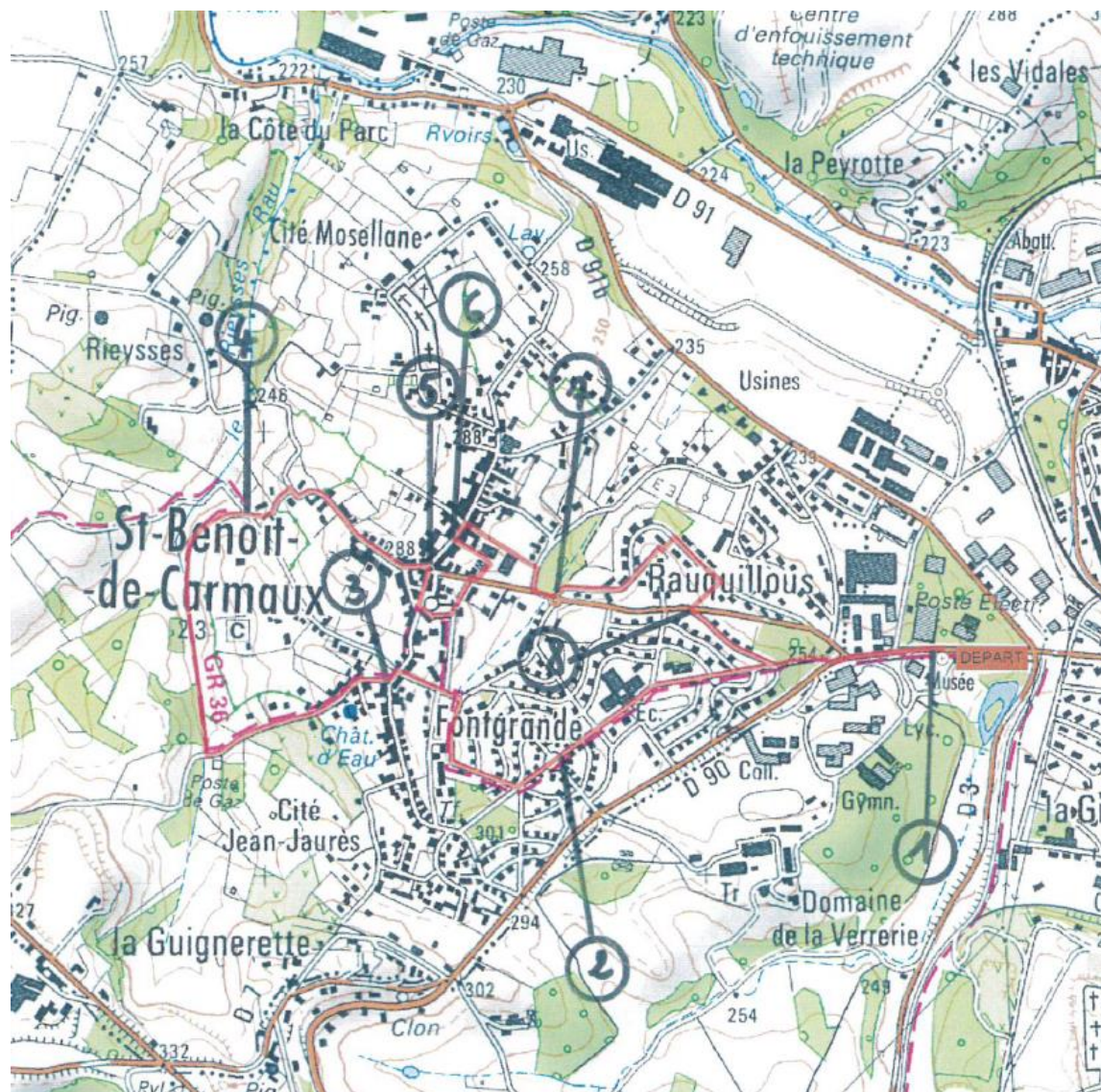
Entre patrimoine de l'époque des mines et campagne vallonnée, l'itinéraire offre des points de vue remarquables sur le grand territoire, avec des paysages urbains typiques de la région de Carmaux (cité-ouvrière de Fongrande, Domaine de la Verrerie) et également sur des paysages parfois étonnant comme la dépression issue de l'exploitation houillère du XXème siècle sur le site de Cap Découverte.



Parcours et paysages du GR36 sur le Carmausin

ITINERAIRE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX :

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux est actuellement dans l'élaboration d'un itinéraire de randonnée nommé « Une mine d'histoire ». Ce parcours de 5 kilomètres, à la fois touristique et historique, promènera le visiteur de la commune dans les principaux quartiers de la ville : le centre, Fontgrande, Rauquillous... L'objectif pour le randonneur est d'appréhender le paysage carmausin tout en s'informant sur l'histoire de ce territoire.





B. LES CHEMINEMENTS DOUX

Plusieurs cheminements doux sont présents sur le territoire, à l'échelle locale au sein des communes :

Saint-Benoit-de-Carmaux : cheminements piétons entre Fontgrande et les lycées vers Carmaux, nombreuses sentes dans l'espace urbain

Blaye-les-Mines : cheminements doux le long du lac de l'Endrevié et des équipements de loisirs, dans les boisements à l'ouest du quartier de Bellevue, sur le Domaine de la Verrerie

Le Garric : aménagement doux entre le village et la RD 988

Carmaux : cheminements doux avec parcours sportif et patrimonial le long du Cérou et dans les parcs et jardins de la ville, sente dans le tissu pavillonnaire à l'ouest de l'église Sainte Cécile.

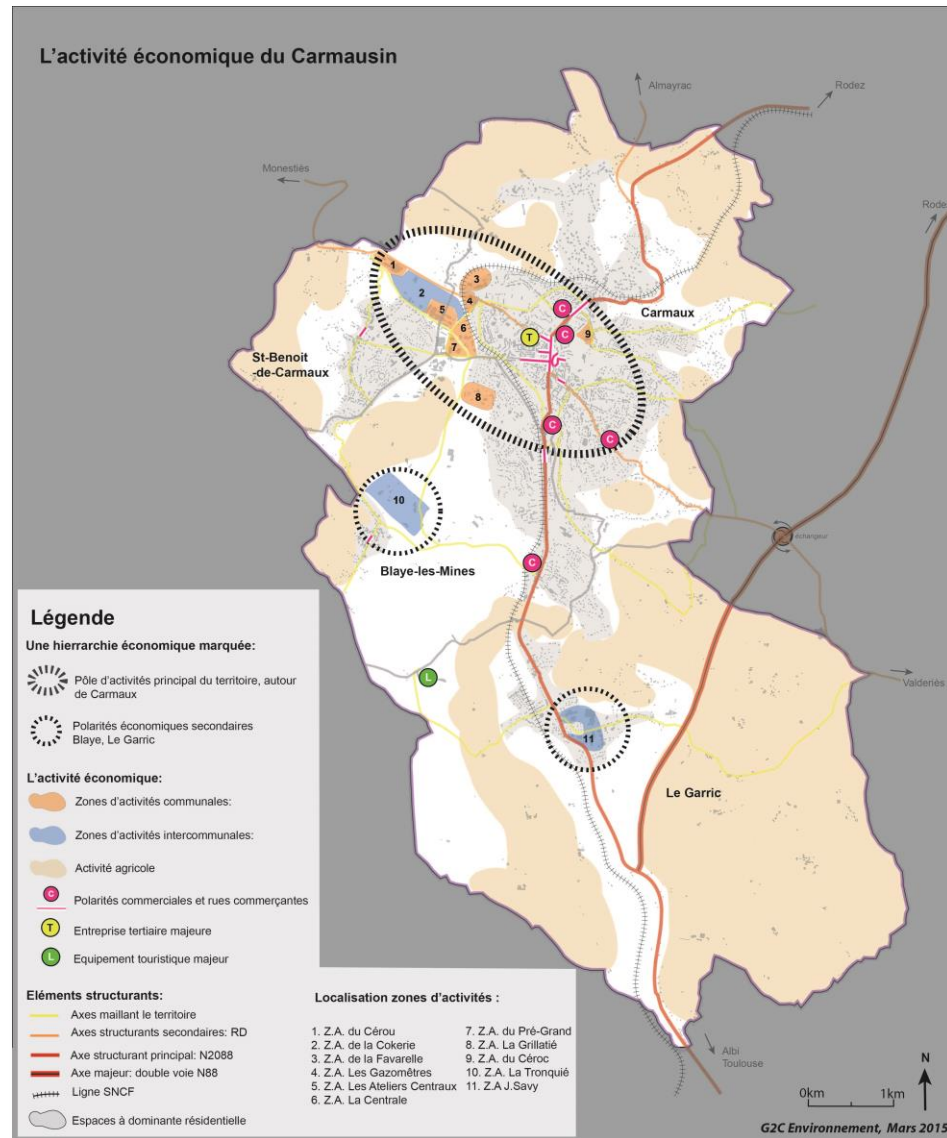
Enjeux pour le territoire du carmausin :

- les difficultés de circulation est-ouest du territoire
- les nouvelles dynamiques liées à la présence de l'échangeur de la RN88 sur la commune de Rosières
- les difficultés de franchissement de la ligne ferroviaire (ex : Pont de Blaye)
- la nouvelle entrée de ville est de Carmaux
- les mobilités douces à l'échelle communale et les continuités avec les autres communes
- la continuité de l'aménagement doux entre Blaye-les-Mines et Le Garric
- la gestion du stationnement et la mutualisation des espaces dédiés
- la qualité de l'espace public des centres et la place de la voiture

Enjeux pour la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux :

- encourager l'usage des modes doux
- reconnecter les quartiers de la commune avec l'aide des cheminements doux
- requalifier l'entrée de ville depuis Blaye-les-Mines

6.4. UN TERRITOIRE PRESENTANT PLUSIEURS POLARITES ECONOMIQUES

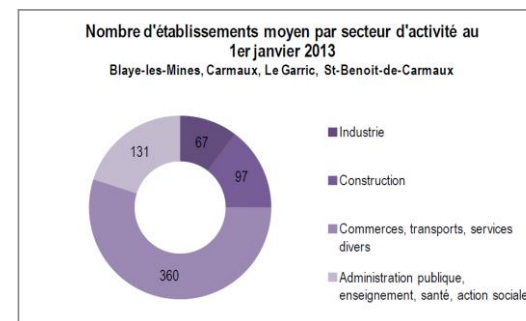


Le territoire du Carmausin présente plusieurs polarités économiques. Les zones d'activités se concentrent principalement sur la partie ouest de Carmaux, sur l'ancien secteur industriel historique du bassin, entre Saint-Benoît et Carmaux. L'activité commerciale est davantage implantée dans le cœur urbain ou en périphérie immédiate, sous la forme de polarités commerciales et de commerces urbains le long des principales avenues.

L'économie du territoire repose principalement sur les secteurs du commerce, des services et de l'artisanat, avec une tendance à la tertiarisation de l'économie qui contraste avec le profil économique que présentait le bassin carmausin le siècle dernier. Cette configuration permet de maintenir des emplois dans le bassin de vie de Carmaux, durement affecté par la chute de l'industrie minière à la fin du siècle dernier :

L'activité économique sur le territoire :

- les zones d'activités intercommunales et communales
- les polarités commerciales le long des axes structurants
- le centre ville de Carmaux avec ses rues commerçantes
- l'activité tertiaire
- l'agriculture en périphérie



Extrait diagnostique socio-démo-économique

6.4.1. Les zones d'activités du territoire, entre reconversion et développement de nouvelles activités

A. LES ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES

Les zones d'activités intercommunales sont présentes sur l'ensemble des quatre communes. Elles sont pris en charge par le syndicat mixte issu de l'association de la Communauté de Communes du Carmausin et celle du Ségala. Le service de développement économique a pour mission sur le territoire de la Communauté de Communes du Carmausin-Ségala :

- la promotion et la valorisation économique
- la réalisation des équipements structurants
- la commercialisation des lots
- l'observation socio-économique
- la mise en place d'études visant à conforter et développer le tissu économique
- l'anticipation des besoins liés à l'activité économique
- la gestion d'immobilier d'entreprises
- l'accueil et la mise en réseau des porteurs de projets.

La **zone d'activités de la Tronquié** est historique sur le carmausin, puisque elle a longtemps été concernée par l'extraction du charbon depuis le puits qui porte son nom. Les anciens bâtiments industriels sont toujours visibles à proximité de la zone d'activité. Elle est située en contre bas du village de Blaye-les-Mines, accessible par la l'axe de contournement D3. Les activités sur la zone sont très diversifiées. On y trouve notamment la plateforme de valorisation des déchets ménagers et le centre de tri du nord du département. Aujourd'hui la zone d'activité dispose encore de deux lots viabilisés à commercialiser, pouvant accueillir de nouvelles entreprises.

ACTIVITES SUR LA ZONE

<p>SPLE 25 personnes Travaux publics Génie électrique</p>	<p>DROSTUB INDUSTRIE 21 personnes Transformation de matières plastiques Secteurs bâtiment, travaux publics et agricole</p>	<p>AT MENUISERIE 2 personnes Artisan/Fabricant Agencement de magasins et particuliers Créateur de Mobilier Concepteur de Sables de Blanc Transformateur en carian</p>
<p>CRM 2 19 personnes Mécanique générale de précision, Lisage</p>	<p>TREVEL 11 personnes Plateforme de valorisation des déchets ménagers</p>	<p>PEPIERIE LA MAIN VERITE 11 personnes Culture et vente de plants, arbuttes et arbres</p>
<p>BESTOS DU COEUR Centre socio-commercial</p>	<p>PORCELENE Fabrication artisanale animale</p>	

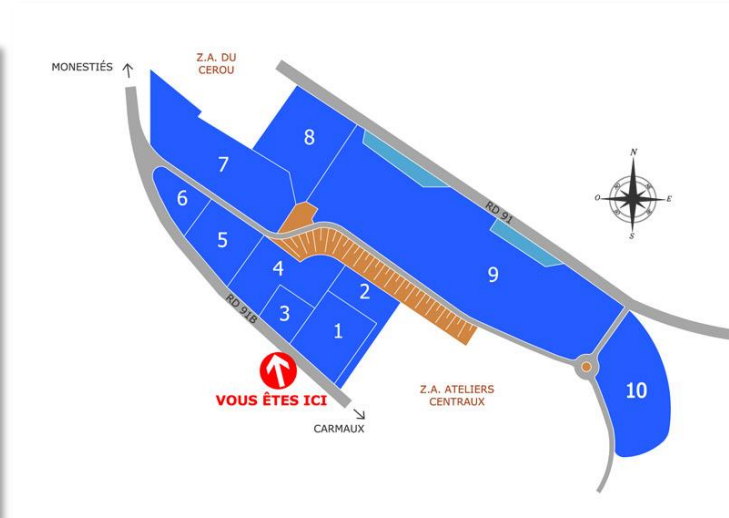


Localisation des deux lots commercialisés en jaune – Paysage de la zone d'activités

La **zone de la Cokerie** et également un site historique d'accueil de l'activité économique sur le carmausin. La zone d'activités est principalement située sur la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux, bien que la partie sud de la Cokerie déborde sur la commune de Carmaux. Elle a été reconvertie au début des années 2000. Aujourd'hui aucun terrain n'est disponible à la vente. Plusieurs parcelles sont disponibles dont certaines font l'objet d'un projet photovoltaïque, actuellement à l'étude sur la partie longeant le Cérou (environ 1,1 ha). Ces parcelles étant contraintes par une pollution des sols qui limite leur vocation. Un potentiel de 1,8 ha est également disponible sur deux autres parcelles sur la commune de Carmaux.

ACTIVITES SUR LA ZONE

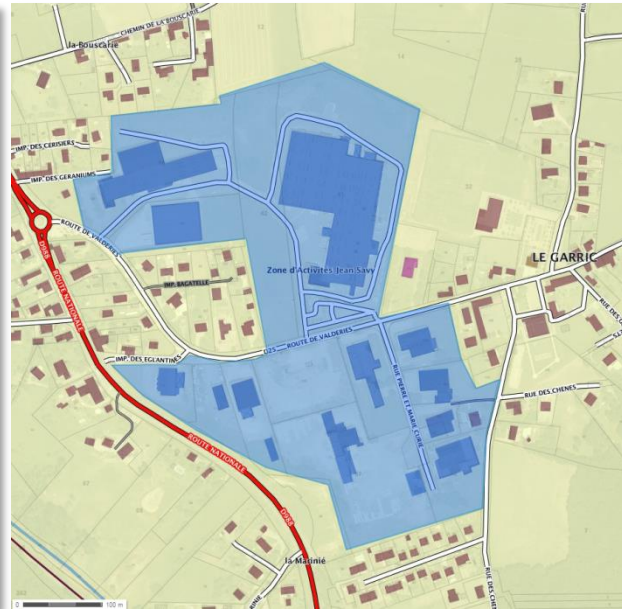
<p>LA POSTE 50 personnes Plateforme de distribution sur 29 communes (27 000 habitants)</p> 	<p>GEDIMAT FRANCOIS MATERIAUX 5 personnes Négoce Matériaux</p> 	<p>CHAUSSON MATERIAUX 6 personnes Négoce Matériaux</p> 
<p>AV AUTO 1 personne Vente de véhicules toutes marques</p> 	<p>CEC 26 personnes Fabrication Cartons</p> 	<p>TECHNISOL 75 personnes Chape fluide Article de presse septembre 2013 La Dépêche</p> 



Paysage d'entrée de ville entre activités économiques et espaces résidentiel – Zone de la Cokerie Saint-Benoit-de-Carmaux

La commune de Le Garric est particulièrement marquée par la zone d'activités de J.Savy qui caractérise son entrée de ville. Elle est située à proximité immédiate de la centralité du village et des équipements publics. Très accessible depuis la route Albi-Rodez, elle marque également l'entrée dans le Carmausin. La zone d'activité ne dispose pas de terrain à la vente actuellement. Un terrain reste disponible face au rond point présent devant la zone d'activité mais celui-ci appartient à un propriétaire privé.

Sociétés	Activités
SAPA LACAL	Traitement et revêtement de métaux
SAVOUR MIEL	Biscuiterie
T2P	Transformation et parachèvement de profilés d'aluminium de grande longueur
FRANCE GOURMET	Traiteur
DEDIENNE	Mécanique industrielle
HERMET	Production béton
BABIN	Biscuiterie
CASTANIE	Garage auto
MDS	Portes et fenêtres métalliques



Entreprises présentes sur la Z.A J.Savy – Localisation de la zone d'activité sur la commune de Le Garric et paysages d'entrée de ville



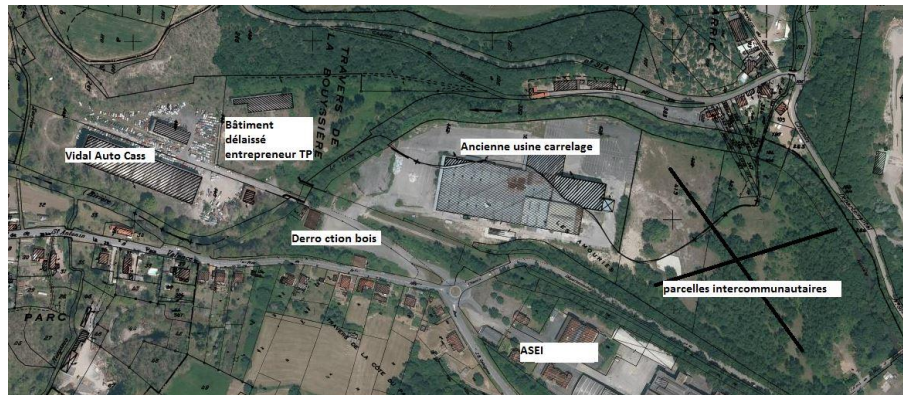
B. LES ZONES D'ACTIVITES COMMUNALES

Saint-Benoit-de-Carmaux possède une zone d'activité communale, la zone du Cérou d'une superficie d'environ 262 500 m² :

La zone est quasiment en friche actuellement. L'accès s'effectue directement depuis le giratoire, les dessertes des lots sont privées.

Sur le site aujourd'hui :

- une seule entreprise en activité sur la zone : Vidal Auto Cass. A noter que le gérant cherche un repreneur.
- un bâtiment délaissé d'un entrepreneur en travaux publics
- l'ancienne usine de carrelage en friche, à l'abandon qui appartient à un propriétaire privé. La parcelle concernée est située en zone rouge du PPRI.
- l'entrée de la zone, au sud était occupée par l'entreprise Derro Construction bois qui a fermé



L'intercommunalité possède les parcelles qui formaient « l'ancien stade des Amouries », mis aujourd'hui à disposition du Syndicat Cérou-Vère pour l'entretien du Cérou et le stockage de bois . Ces parcelles sont en zone rouge inondable et surtout composées d'amas de gravats et résidus de carrelage étalés sur lesquels la nature a repris ses droits.

6.4.2. Des activités commerciales qui se concentrent sur les axes structurants du territoire et le centre urbain de Carmaux

L'activité commerciale s'organise autour de polarités commerciales présentes en entrée de ville et le long des axes structurants du territoire, puis sous la forme de petits commerces en centre urbain et sur les centralités secondaires. L'offre commerciale répond correctement aux besoins du territoire :

- réponse aux besoins courants des habitants : alimentation, équipement, habillement, avec des accès en voiture souvent inférieurs à 10 min des lieux de résidence
- sites commerciaux facilement accessibles et correctement répartis sur le territoire, bénéficiant d'une bonne visibilité en se situant principalement sur les axes structurants du carmausin, a proximité des lieux de vie
- présence du marché à ciel ouvert de Carmaux le vendredi matin, présent à la fois sur la place Gambetta et sur la place Jean Jaurès. Offre ponctuelle mais très prisée des habitants des quatre communes

Communes	Locaux commerciaux	Surfaces cumulées	Locaux commerciaux vacants	Offre commerciale
Carmaux	256	24622m ²	64	Offre commerciale complète 4 polarités commerciales avec supermarchés Alimentaire, habillement, automobile, équipements de la maison et bricolage, jardineries, restauration Petits commerces divers en centre ville
Blaye-les-Mines	52	7818m ²	6	Offre commerciale complète 1 polarité commerciale avec supermarchés Alimentaire, habillement, automobile, bricolage, jardineries, restauration Petits commerces divers en centre ville
Saint-Benoit-de-Carmaux	6	180	2	Offre de proximité Quelques petits commerces, bar épicerie, presse, pharmacie...
Le Garric	3	60	0	Offre quasi inexistante

Les locaux commerciaux sur le carmausin, données diagnostic SCOT

Plusieurs locaux commerciaux sont vacants, notamment dans le centre de Carmaux, pouvant accueillir de nouvelles activités afin de conforter l'offre commerciale, et répondre aux besoins d'implantations des entreprises. Les petits commerces des polarités secondaires permettent de maintenir certains services de proximité.



Les polarités commerciales standardisées des entrées de villes et des périphéries – Sainte-Cécile, Blaye-les-Mines, Carmaux



Concession automobile le long l'axe Albi-Carmaux en entrée de ville de Blaye-les-Mines

L'entrée de ville entre Le Garric et Carmaux est très marquée par cette fonction commerciale. Les espaces publics sont entièrement dédiés aux véhicules à moteurs aux abords des grandes polarités commerciales, avec de larges surfaces de stationnement et très peu d'aménagements piétonniers. Les abords des voies de circulation sont peu qualitatifs. A noter que la continuité douce aménagée sur la commune de Le Garric s'interrompt à la limite communale de Blaye-les-Mines.



Du petit commerce des centralités secondaires, aux rues commerçantes du centre urbain de Carmaux

Blaye-village, Saint-Benoit-de-Carmaux, Avenue Albert Thomas à Carmaux

A contrario, ces secteurs urbains présentent des espaces publics plus qualitatifs, aménagés pour les piétons et pour faciliter l'accessibilité aux petits commerces. L'espace est partagé entre stationnement, circulations motorisées, et les pratiques déambatoires qui sont sécurisées (mobilier urbain adapté).

6.4.3. Une activité tertiaire ponctuelle sur le territoire, mais pourvoyeuse d'emplois

L'activité tertiaire est importante notamment à Carmaux dans le centre-ville. Outre l'activité commerciale, les services sont nombreux. La commune accueille également des entreprises qui emploient un nombre important d'actifs sur le territoire :

- Le centre d'appel de la société CCA International est implanté à Carmaux depuis 2002 dans le centre ville. Spécialisé dans la relation client, il emploie près de 400 salariés. L'entreprise surplombe le Parc du Candou,
- A Saint-Benoit-de-Carmaux, sur la zone de la Cokerie s'est implanté le centre de tri de La Poste qui emploie plus de 50 personnes. Cette plateforme de distribution gère la distribution du courrier sur 29 communes, pour un total de 27000 habitants.
- L'A.S.E.I, 1^{er} fabricant européen de boules de Noël (1500000 par an) et fabricant d'archets et d'instruments à cordes (1600 archets/an), emploie 65 salariés et 220 travailleurs handicapés. Elle propose également de nombreux services (nettoyage, blanchisserie, gestion espaces verts...)
- L'offre touristique et le site de Cap Découverte s'inscrit dans cette dynamique, bien que le parc de loisirs souffre d'une faible fréquentation. Une quarantaine d'emplois directs sont liés aux activités du site.

Entreprise CCA International à Carmaux, Centre de tri de la Poste à Saint Benoit, Cap Découverte entre Blaye-les-Mines et Le Garric (photos de droite)



Enjeux pour le territoire du carmausin :

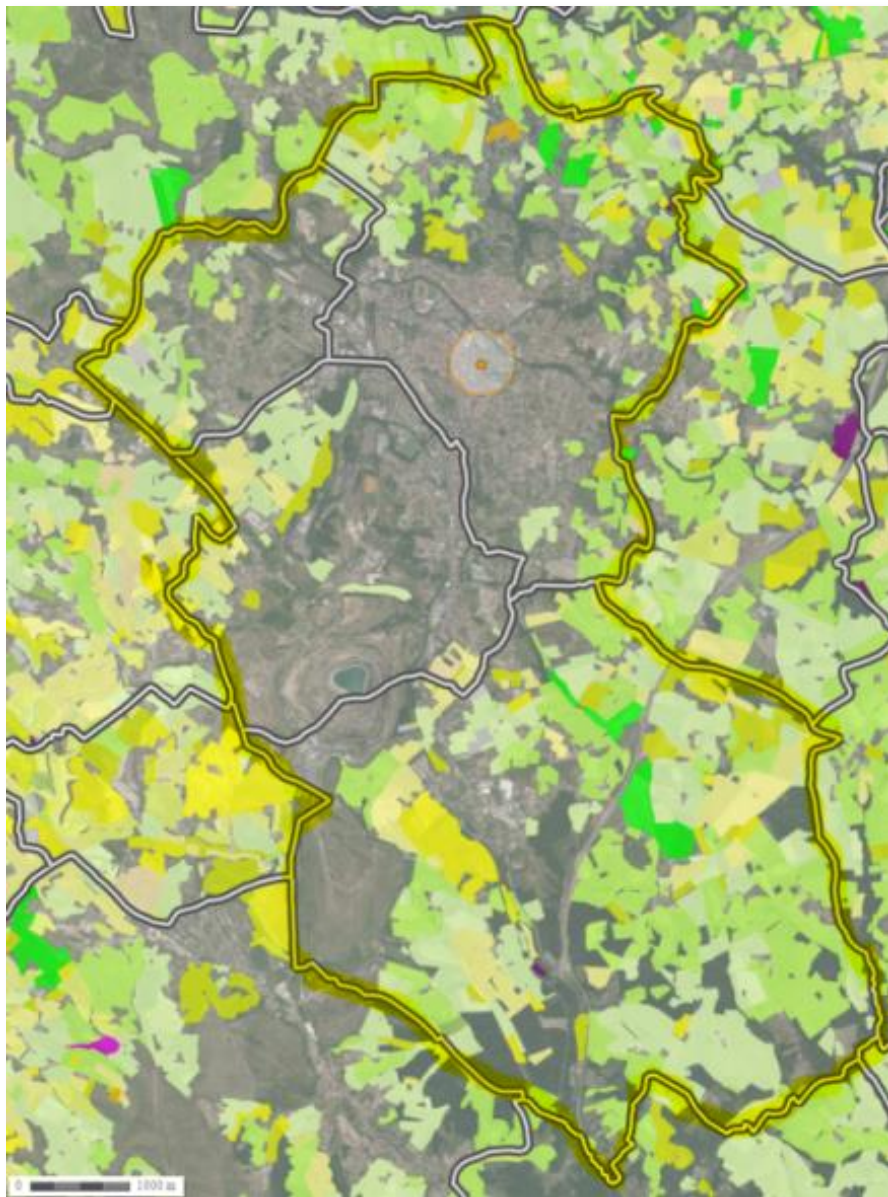
- Le maintien de l'activité économique sur le territoire
- La réalisation de projets d'extension et de développement des activités existantes, s'il y en a.
- L'avenir des zones d'activités communales et leur valorisation
- Le commerce au sein des centralités

Enjeux pour la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux :

- Maintenir les commerces et services du village rue
- Favoriser la réhabilitation des friches commerciales



6.4.4. Une activité agricole encore présente aux franges de l'espace urbain



L'activité agricole se concentre principalement en périphérie des zones urbanisées et sur une large partie du territoire communal de Le Garric.

Les informations liées à l'activité agricole sont reprises des différents diagnostics agricoles réalisés en juillet 2015 au niveau communal pour les communes de Carmaux, Le Garric ainsi que Blaye-Les-Mines. Concernant la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux, le diagnostic agricole date de 2009. L'ensemble de ces diagnostics ont été réalisés par la Chambre d'Agriculture du Tarn.

Registre parcellaire général de 2012 permettant de visualiser où se localise l'activité agricole (gauche)

A. SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX, DES ESPACES AGRICOLES LIMITES

Saint-Benoît-de-Carmaux est une commune peu agricole. La commune dispose d'une superficie totale de 449 hectares dont :

- **128 ha** en surface agricole, soit 29% (source : RGA 2000)
- **28 ha** en surface forestière, soit 6% (source : Inventaire Forestier National)
- **293 ha** dédiés aux autres espaces (dont l'urbanisation et les infrastructures), soit 65%.

Les espaces dédiés à l'activité agricole sont donc limités.

Il en résulte une population agricole présente à la marge puisque Saint-Benoît -de-Carmaux compte seulement 1% d'agriculteurs parmi sa population active alors que ce taux est de 5% pour le Département du Tarn (source : Recensement de la population français, Mars 1999, INSEE).

Par ailleurs, l'agriculture résiste peu face à la pression de l'urbanisation. Le nombre d'exploitations agricoles déclarées à la PAC a diminué d'une exploitation entre 2000 et 2006 et mes surfaces déclarées à la PAC ont elles aussi connues une baisse de 14% entre 2000 et 2006.

Tableau 1 : Evolution du nombre de déclarations PAC

(source : Déclarations PAC 2000 et 2006, DDEA)

	Nombre de déclarants PAC 2000 ⁽¹⁾	Nombre de déclarants PAC 2006 ⁽¹⁾	Evolution du nombre de déclarants PAC entre 2000 et 2006	Surface déclarée en 2000 ⁽²⁾ (ha)	Surface déclarée en 2006 ⁽²⁾ (ha)	Evolution de la SAU déclarée entre 2000 et 2006
Commune	2	1		121	104	-14,1%
Département	6 549	5 958	-9%	302 693	300 104	-0,9%

⁽¹⁾ : le nombre de déclarants PAC correspond au nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune et ayant réalisé une déclaration PAC.

⁽²⁾ : la surface déclarée correspond aux parcelles de la commune déclarées à la PAC quelle que soit la localisation du siège d'exploitation.

Source : Diagnostic foncier, rural et agricole ; Commune de Carmaux ; Chambre d'agriculture du Tarn, Juillet 2015.

L'espace agricole est composé :

- A $\frac{3}{4}$ de terres labourables, dont 48% en céréales, oléagineux, protéagineux et gel et 28% en prairies temporaires
- A $\frac{1}{4}$ de prairies naturelles

En 2009, lors de la réalisation de ce diagnostic agricole par la Chambre d'agriculture du Tarn, de nombreuses surfaces étaient entretenues par des propriétaires n'ayant pas le statut d'agriculteurs. Il s'agissait de prairies fauchées et ou pâturées par des chevaux.

Tableau 2 : L'assolement

Type	Nombre d'îlots ¹	Surface concernée (ha)	%
Prairies naturelles	15	30	24
Prairies temporaires	19	58	48
Céréales et Oléoprotéagineux	8	34	28
Total îlots		122	100

1 La somme de chaque ligne de la colonne est supérieure au nombre total d'îlots car certains îlots ont plusieurs types de couverts.

Source : Diagnostic foncier, rural et agricole ; Commune de Carmaux ; Chambre d'agriculture du Tarn, Juillet 2015.

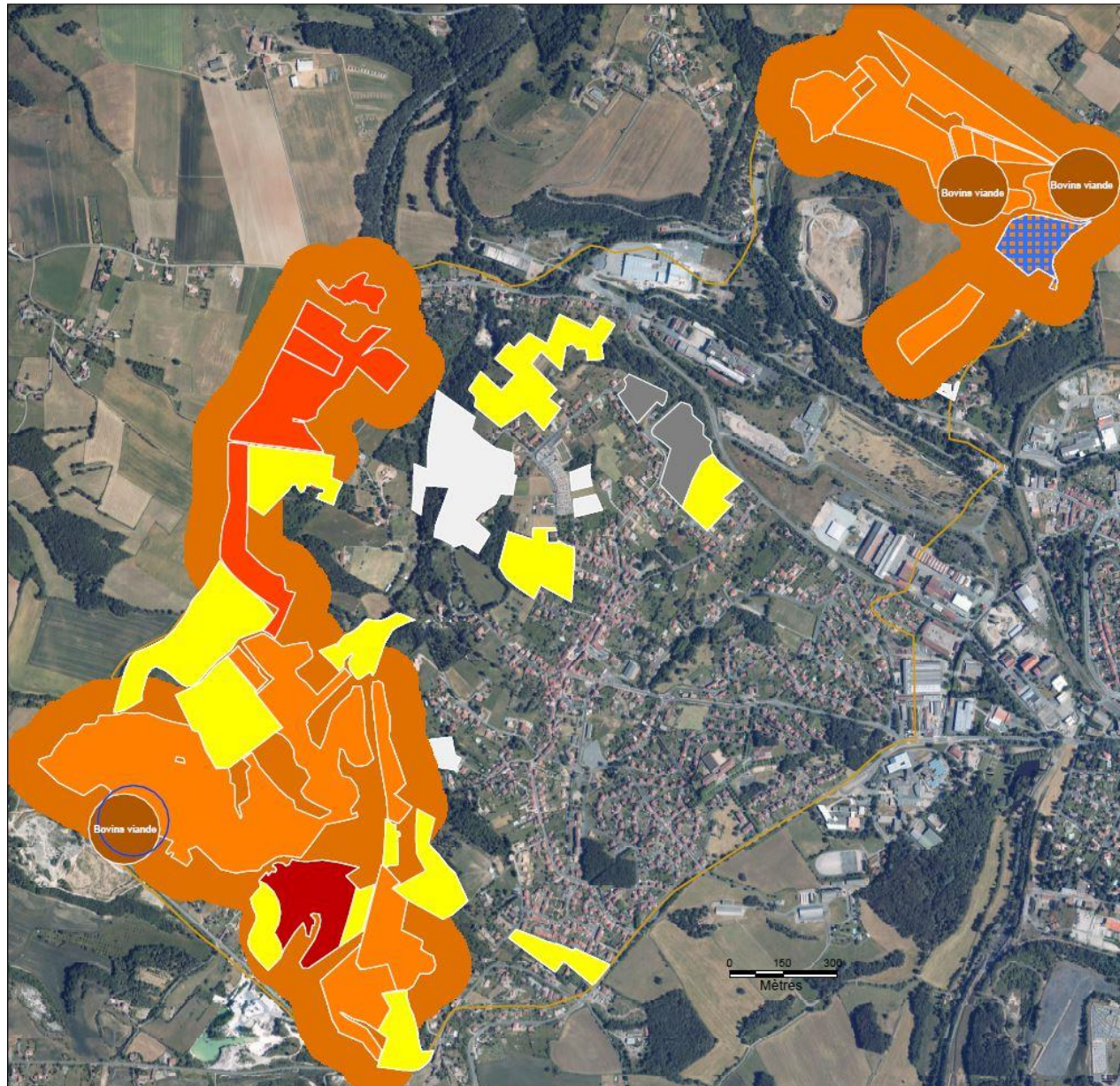
Saint-Benoît-de-Carmaux compte 3 sites agricoles utilisés par 2 structures de la commune. Les sites se localisent en limite Sud-Ouest ainsi que Nord-Ouest de la commune. Parallèlement, 7 exploitations disposent de surfaces mais n'utilisent pas de bâtiment sur la commune.

La commune compte 9 exploitations agricoles. Sur ces 9 exploitations :

- 3 ont leur siège sur la commune et occupent 64% de la SAU communale enquêtée
- 6 ont leur siège sur 5 des communes limitrophes à Saint-Benoît-de-Carmaux,
- Aucune n'a son siège au-delà

Par ailleurs, les 9 exploitations ont ensemble 11 ateliers de production. Sur ces 11 ateliers, 9 sont liés à l'élevage tandis que 2 ateliers sont des ateliers de grande culture. La population agricole est plutôt vieillissante puisque la moyenne d'âge des exploitants de la commune est de 50 ans (7 exploitants ont moins de 55 ans, 1 seul a moins de 40 ans en 2009). La population agricole est donc plus âgée que celle du département du Tarn.

La loi de réciprocité autour des bâtiments d'élevage doit être prise en compte puisqu'elle instaure un rayon d'inconstructibilité autour de ceux-ci. Sur la commune, 2 des exploitations agricoles sont soumises au respect du Règlement Sanitaire Départemental.



LEGENDE

Les bâtiments d'exploitation agricole

- Rayon de 100 mètres autour des bâtiments liés à une activité d'élevage - RSD
- Rayon de 100 mètres autour des projets de construction

Les surfaces à enjeux pour l'agriculture

- Plans d'épandage des effluents d'élevage déposés en Préfecture (ICPE A)
- plans d'épandage des effluents d'élevage ICPE déclaration en cours de dépôt en Préfecture
- Surface recevant des effluents d'élevage RSD (partiellement ou en totalité)
- Rayon de 100 mètres autour des surfaces recevant des effluents d'élevage
- Surface irrigable et drainée
- Surface en terres labourables (totalité ou en majorité)

Autres informations

- Surface agricole non répertoriée comme étant drainée, irrigable, recevant des effluents d'élevage...
- Non renseigné
- Contour de la commune

Carte 10 : Synthèse des espaces agricoles et naturels à enjeux

Diagnostic foncier,
agricole et rural

Saint Benoit de Carmaux
Edition : novembre 2009





Enjeux pour le territoire du carmausin :

- maintien de l'activité économique sur le territoire
- la réalisation des projets d'extension et de développement des activités existantes
- l'avenir des zones d'activités
- les friches industrielles présentes sur le territoire : ZA du Cérou, usine de la Tronquié
- le commerce au sein des centralités
- l'activité agricole aux franges des espaces urbanisés
- le site de Cap découverte et ses abords
- la qualité des entrées de ville, souvent marquées par l'activité économique

Enjeux pour la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux :

- conforter l'activité agricole sur la commune en permettant la diversification des exploitations agricoles
- Identifier les espaces agricoles du territoire pour pérenniser leur vocation

7. GESTION DES RESEAUX ET DE L'ENVIRONNEMENT

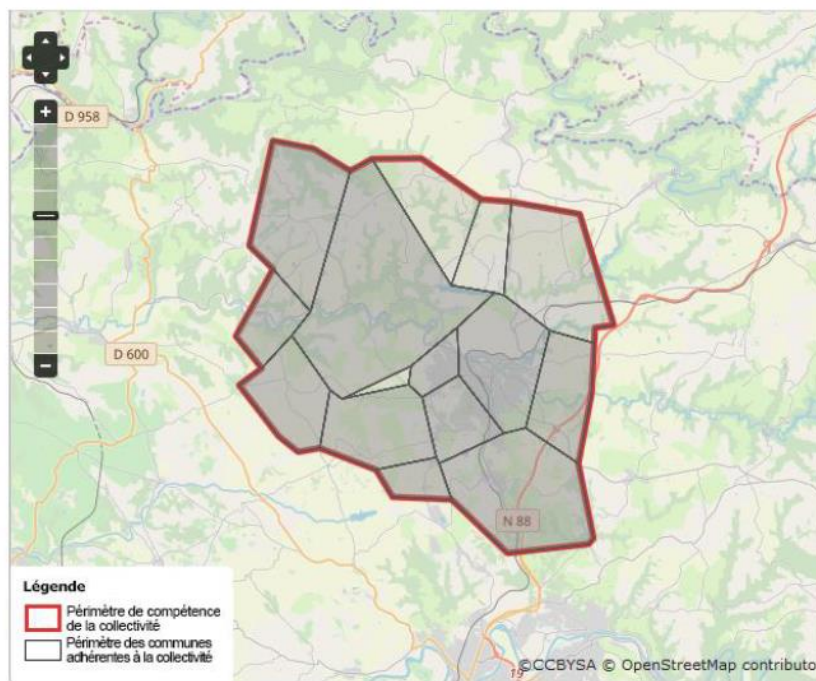
7.1. RESEAUX D'EAU POTABLE ET L'ASSAINISSEMENT

7.1.1. Organisation de l'alimentation en eau potable

La gestion de l'eau potable était assurée par deux structures : Le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de la Roucarié et le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du carmausin (qui alimentait en eau potable la commune de Carmaux).

Ces deux structures ont fusionné en 2017 pour devenir le Syndicat Pôle des Eaux du Carmausin. Ce syndicat s'étend sur 16 communes : Almayrac, Blaye les Mines, Cagnac les Mines, Carmaux, Combefa, Labastide Cabausse, Le Garric, le Ségur, Monestiès, Rosières, Saint-Benoit de Carmaux, Sainte-Gemme, Salles, Taix, Trévien et Virac.

L'eau de Saint-Benoit-de Carmaux provient du barrage de Roucarié, situé au Nord du territoire.



Périmètre d'action du SIAEP. Source : Observatoire national des services d'eau et d'assainissement

7.1.2. Les réseaux d'adduction en eau potable

Saint benoit de Carmaux dispose d'une cession gratuite de la ressource en eau, sur une station de pompage qui alimente deux réservoirs. La distribution de l'eau est gérée en régie directe.

L'ensemble de la zone urbaine est desservi par l'alimentation en eau potable. Les zones potentielles d'alimentation en eau ont été identifiées à l'échelle de la commune et seront alimentées par les réseaux existants puisqu'elles sont situées en continuité de la trame bâtie.

Seule les Cités minières de Rauquillous et de Fontgrande disposent de leur propre réseau privé alimenté directement par le SIAEP.

Il n'existe pas de captage sur le territoire communal, par conséquent, la commune n'est pas concernée par l'établissement de périmètre de protection. Tous les quartiers de la commune de St Benoit sont desservis par le réseau d'eau potable géré par la régie municipale exceptée sur les quartiers précédemment cités, pris en charge par Néolia.



7.1.3. Organisation de l'assainissement sur le territoire

L'assainissement est pris en charge sur le territoire par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Carmausin qui intervient sur les quatre communes. Ses missions sont de garantir la qualité des rejets dans le milieu naturel, en collectant un maximum d'effluents pour les traiter avant de les rejeter dans les cours d'eau.

Le SIAC agit pour construire, réhabiliter et entretenir les réseaux, mais également ses installations d'épuration. Le SIAC a également pour mission d'anticiper avec les collectivités l'évolution de l'urbanisation dans un souci de rendre un service efficace à tous les usagers. Les installations en assainissement autonome sont contrôlées par le SIAC afin de faire respecter la réglementation, les obligations techniques auxquelles doivent répondre ces systèmes.

Deux stations d'épurations sont actuellement en service sur le territoire, au nord de Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux à Valarens d'une capacité de 20 000 EH, et au sud sur la commune de Le Garric, sur le lieu dit *Les Glands*.



7.1.4. Les réseaux d'assainissement collectif et non collectif

Saint-Benoit-de-Carmaux

Le réseau d'assainissement dessert le cœur de ville et ses quartiers adjacents, les cités de Fontgrande, les quartiers de Roquillous et Mosellane ainsi que les zones industrielles. Les eaux usées collectées sont traitées à la station d'épuration de Valarens sur la commune de Monestiés.

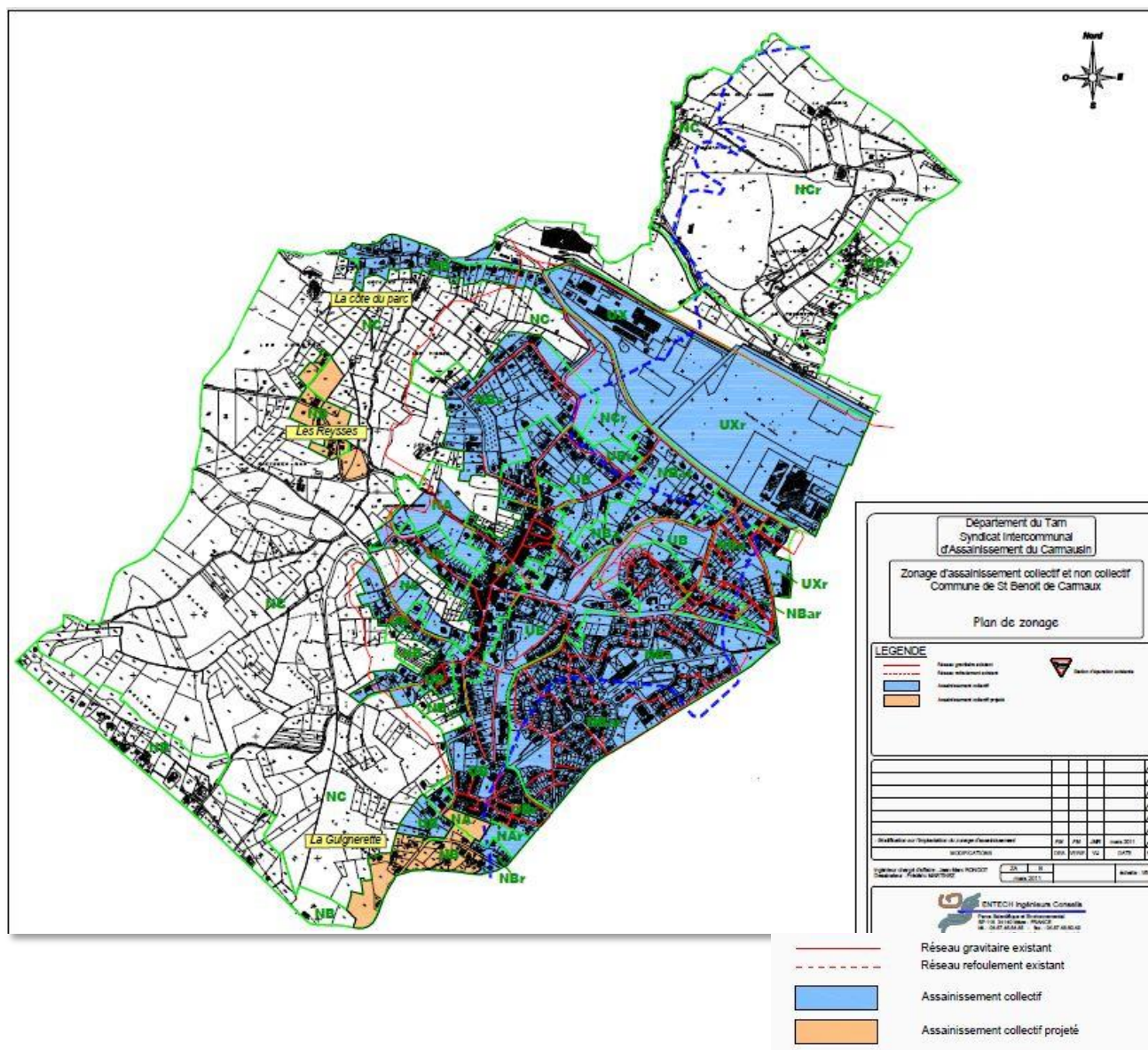
Cette station d'épuration à une capacité de 20000 Eq/hab. son débit de référence est de 7000 m³/j.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation seront raccordés au réseau d'assainissement collectif existant. En prenant en considération les hypothèses de développement émises sur la commune, la station d'épuration devra accueillir environ 50 eq/hab supplémentaires.

La station d'épuration ainsi que les réseaux d'assainissement sont aujourd'hui en capacité d'accueillir les nouvelles constructions.

Les quartiers éloignés du centre urbanisé dispose de systèmes d'assainissement autonome : quartier Les Reysses à l'ouest de Saint-Benoit, quartier de La Guignerette, qui comme sur la commune de Blaye-les-Mines, dépend de l'assainissement individuel.

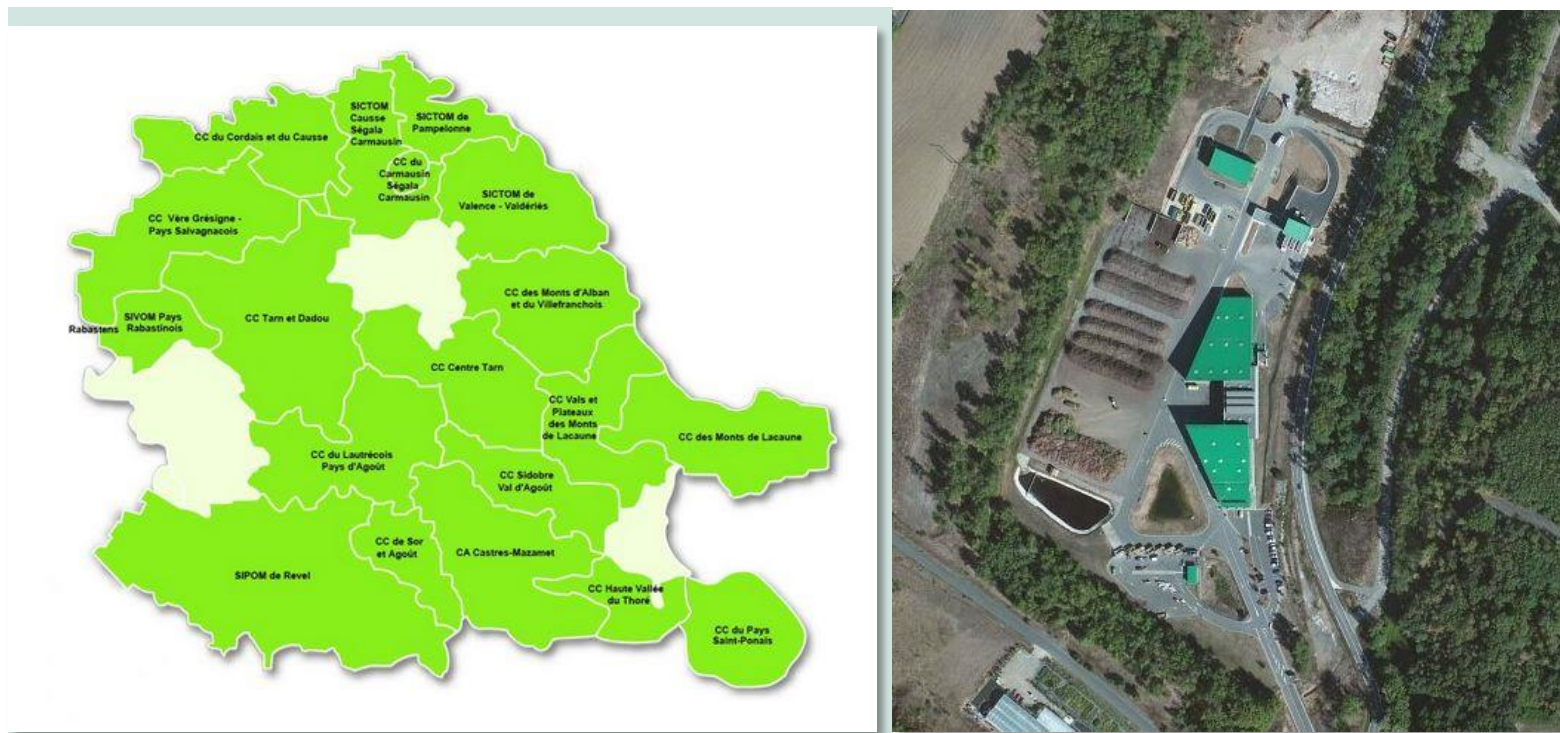
Schéma d'assainissement collectif et autonome de Saint-Benoit-de-Carmaux



7.2. COLLECTE ET GESTION DES DECHETS

Basé à Blaye-les-Mines, le Syndicat Trifyl prend en charge le tri et le recyclage des déchets. Sur les quatre communes, la collecte des déchets est assurée par la Communauté de Communes. Depuis le 1er janvier 2002 TRIFYL prend la compétence du traitement des déchets ménagers, les collectivités adhérentes assurant pour leur part la compétence collecte. Les équipements de traitement existants sont transférés au Syndicat départemental.

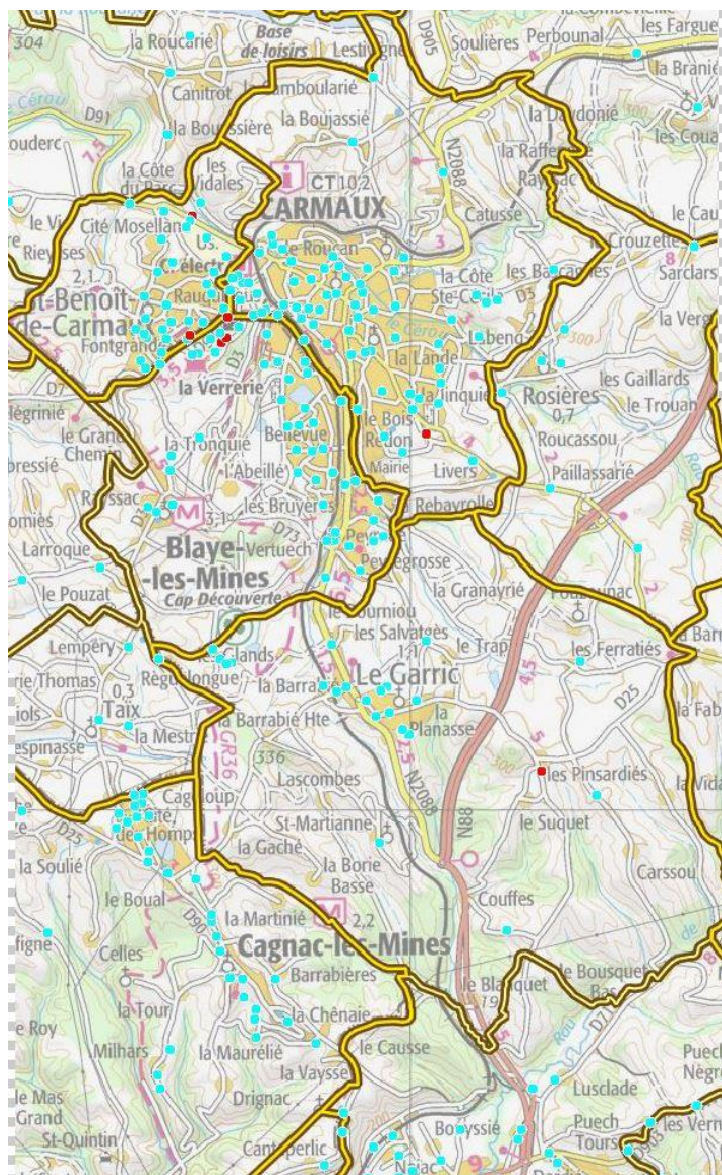
Les membres du Syndicat TRIFYL sont le département du Tarn et des intercommunalités chargées de la collecte (regroupant 331 communes). Au 1^{er} janvier 2013, 305 000 habitants sont concernés sur un territoire de plus de 6 000 km². Il comprend, outre le département du Tarn, des communes de la Haute-Garonne adhérentes au SIPOM de Revel ainsi que des communes de l'Hérault, adhérentes à la communauté de communes du Pays Saint-Ponais.



Carte du territoire d'intervention du Syndicat Trifyl sur le département du Tarn

Le centre de tri et de valorisation des déchets est situé sur le territoire du carmausin, au sein de la zone d'activité de la Tronquié situé à Blaye-les-Mines.

7.3. PROTECTION INCENDIE DU TERRITOIRE



La localisation des poteaux incendie à l'échelle du territoire, se concentre dans les zones urbanisées où le risque d'incendie est le plus marqué, du fait de la concentration des zones d'habitat.

La commune comporte 34 points d'eau incendie. Tout développement de l'urbanisation doit être accompagné d'un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie adapté aux risques créés mais aussi existants.

Les zones de développement se trouvent au sein de la trame bâtie. Ces secteurs sont donc à proximité des poteaux incendies et sont ainsi couverts par la défense incendie sur le territoire. Celle-ci devra tout de même être renforcée afin de sécuriser les nouvelles zones de développement.

Chaque quartier est équipé de poteaux incendie pour faciliter l'intervention des pompiers.

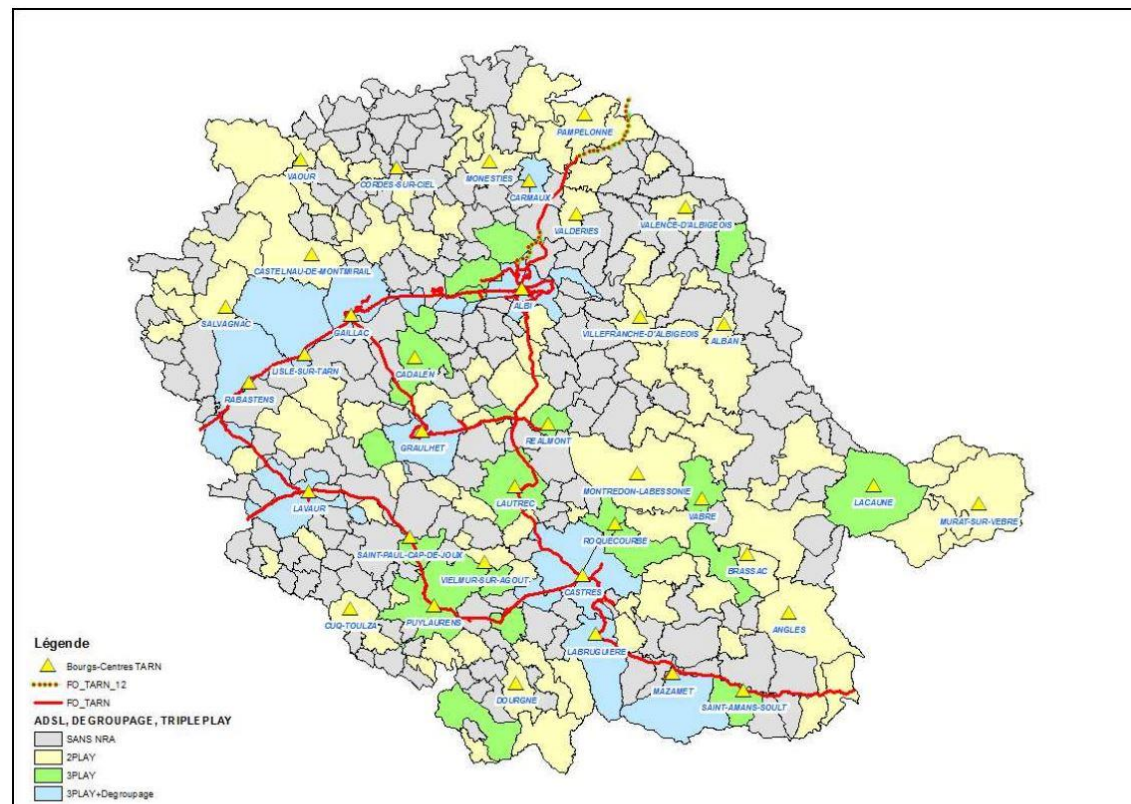
7.4. RESEAUX ET EQUIPEMENTS NUMERIQUES

Les communes du carmausin ne sont pas encore desservies par un réseau FTTH, permettant le raccordement au réseau fibre optique. Les technologies ADSL, ReADSL, ADSL2+, VDSL sont cependant disponibles sur le territoire, permettant l'éligibilité à la TV par internet.

La commune de Carmaux dispose d'un nœud de raccordement abonné (NRA) permettant l'accès aux services numériques haut débit.

Blaye-les-Mines, Le Garric et Saint-Benoit-de-Carmaux, dépendent d'équipements situés sur les communes périphériques :

Commune	NRA sur la commune	NRA situé sur une autre commune, auquel est raccordée la commune
Carmaux	NRA CAR 81	NRA CAG81, Cagnac-les-Mines
Blaye-les-Mines		NRA CAR81, Carmaux NRA CAG81, Cagnac-les-Mines
Le Garric		NRA LAP81, Laperouse-Albi NRA CAR81, Carmaux
Saint-Benoit-de-Carmaux		NRA CAR81, Carmaux NRA TIE81, Monestiés



Dégroupage ADSL
 Source : CG81, 2012



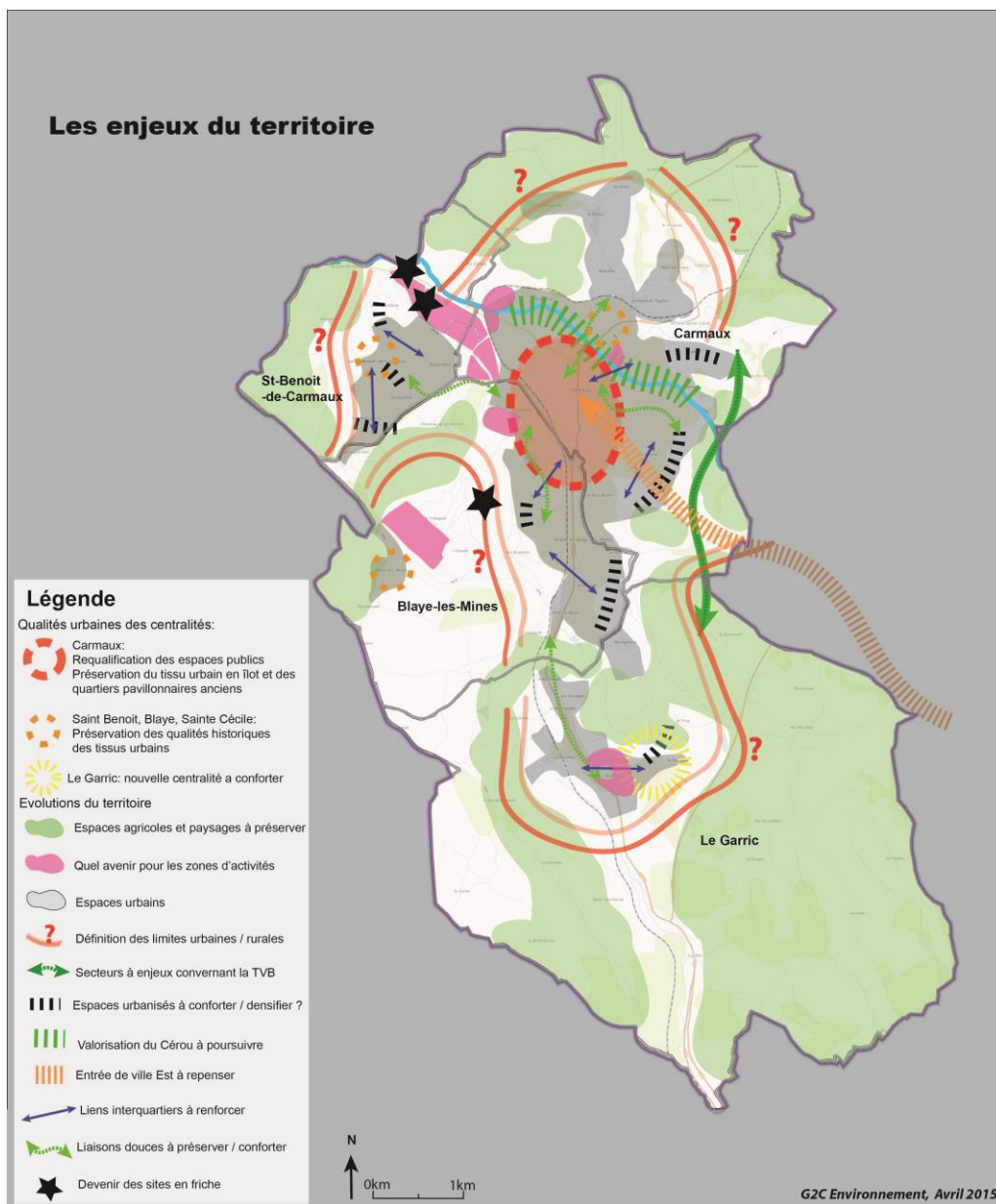
Enjeux pour le territoire du carmausin :

- anticipation des besoins en matière de gestion des eaux usées
- anticipation des besoins en matière d'alimentation en eau potable
- bon état et fonctionnement des réseaux
- équipement des zones à urbaniser

Enjeux pour la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux :

- prévoir les réseaux suffisants pour accueillir de nouveaux logements

8. SYNTHÈSE DES ENJEUX A L'ECHELLE DES QUATRE COMMUNES



Volet évolution urbaine :

- la prise en compte de la construction historique du territoire
- la conservation des quartiers historiques
- la prise en compte des qualités urbaines des différents tissus urbains et des problématiques soulevées

Volet tissus urbain :

- l'avenir des cœurs d'îlots des centres urbains et leurs qualités urbaines
- les nombreux jardins et espaces verts qui jalonnent de nombreux quartiers
- les caractéristiques des cités ouvrières historiques, les qualités architecturales et patrimoniales du bâti (ex :Fontgrande)
- les parcelles agricoles enclavées aux franges des espaces urbanisés
- les qualités urbaines et architecturales des nouvelles opérations et des nouveaux lotissements, et les paysages urbains qu'ils produisent
- les paysages et les percées visuelles situées sur les lignes de crêtes, à la merci de l'urbanisation linéaire, au coup par coup des coteaux
- la fonctionnalité urbaine des nouveaux espaces urbanisés (optimisation foncière, continuité des dessertes locales....)
- la diversité des typologies d'habitat au regard des tendances sociodémographiques du territoire (vieillesse de la population, diminution de la taille des ménages...)



Volet consommation foncière :

- la modération de la consommation de l'espace à l'horizon du PLU
- la densification des espaces bâtis et des tissus urbains existants
- l'urbanisation des parcelles enclavées, notamment au contact des zones déjà bâties
- une ouverture mesurée des zones à urbaniser
- le choix des secteurs à ouvrir, et des secteurs à fermer

Volet équipement :

- l'anticipation des besoins du territoire en matière d'équipements
- les extensions potentielles des équipements actuels du territoire
- l'intégration dans le plan de zonage des secteurs accueillant de nouveaux équipements

Volet mobilité :

- les difficultés de circulation est-ouest du territoire
- les nouvelles dynamiques liées à la présence de l'échangeur de la RN88 sur la commune de Rosières
- les difficultés de franchissement de la ligne ferroviaire (ex : Pont de Blaye)
- la nouvelle entrée de ville est de Carmaux
- les mobilités douces à l'échelle communale et les continuités avec les autres communes
- la continuité de l'aménagement doux entre Blaye-les-Mines et Le Garric
- la gestion du stationnement et la mutualisation des espaces dédiés
- la qualité de l'espace public des centres et la place de la voiture



Volet activité économique :

- le maintien de l'activité économique sur le territoire
- la réalisation des projets d'extension et de développement des activités existantes
- l'avenir des zones d'activités
- les friches industrielles présentes sur le territoire : ZA du Cérrou, usine de la Tronquié
- le commerce au sein des centralités
- l'activité agricole aux franges des espaces urbanisés
- le site de Cap découverte et ses abords
- la qualité des entrées de ville, souvent marquées par l'activité économique

Volet gestion des réseaux et de l'environnement :

- l'anticipation des besoins en matière de gestion des eaux usées
- l'anticipation des besoins en matière d'alimentation en eau potable
- le bon état et fonctionnement des réseaux
- l'équipement des zones à urbaniser



DIAGNOSTIC SOCIO-DEMO-ECONOMIQUE

1. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

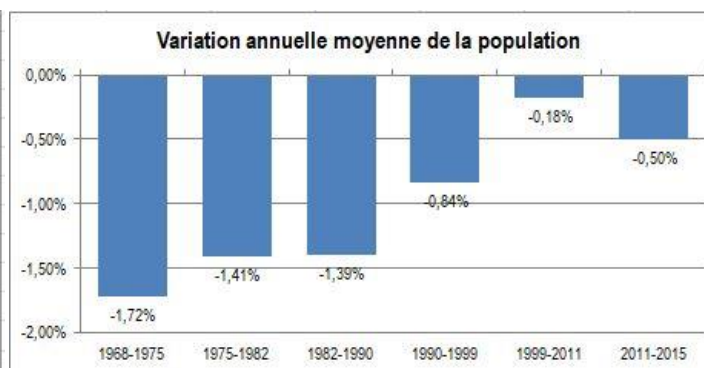
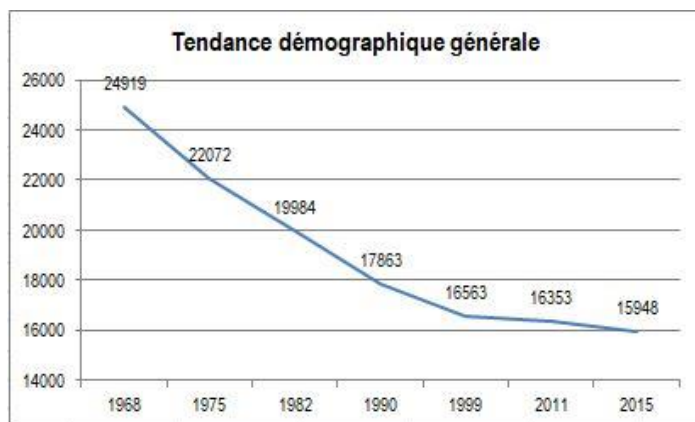
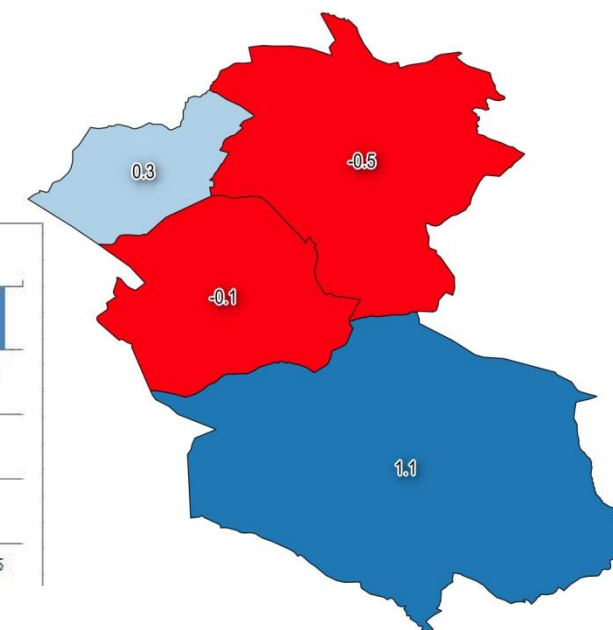
D'une manière générale, l'évolution démographique moyenne a connu un déclin très important entre 1968 et 1999. Cette tendance s'est stabilisée entre 1999 et 2014, même si la variation annuelle moyenne de la population reste négative. Toutefois, depuis la période 1999-2010, Le Garric montre une variation annuelle moyenne de la population positive. Pour autant, la tendance générale de la variation annuelle de la population montre le caractère fragile de cette reprise.

En effet, Carmaux, Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux ont connu des crises économiques particulièrement importantes à partir des années 1970, en raison du déclin des activités minières et de l'arrêt des industries du charbon. Depuis les années 2000, Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux connaissent un nouveau dynamisme après une reconversion difficile. Ce dynamisme est encore fragile et mérite d'être consolidé. **Entre 2009 et 2014, Saint-Benoit-de-Carmaux observe une évolution atone de sa démographie avec une croissance de 0,23%.**

Aujourd'hui, Carmaux est toujours frappée par le déclin démographique, davantage que Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux. C'est parce que Carmaux est le centre de l'aire urbaine, où la densité bâtie est plus importante que dans les autres communes. Suite au déclin démographique des 40 dernières années, une grande partie des bâtiments doivent être vacants ou inadaptés (trop anciens et/ou sans jardin). C'est typiquement une offre qui ne répond pas aux attentes des ménages qui cherchent à s'installer sur le territoire. A contrario, Blaye-les-Mines et Saint-Benoit-de-Carmaux bénéficient de plus d'espace, de terrains encore libres ou de maisons avec jardins à proximité d'espaces naturels. De plus, ces deux communes sont proches de Carmaux, la commune centre, qui offre services et commerces.

Variation moyenne annuelle de la population en %

2006 - 2011



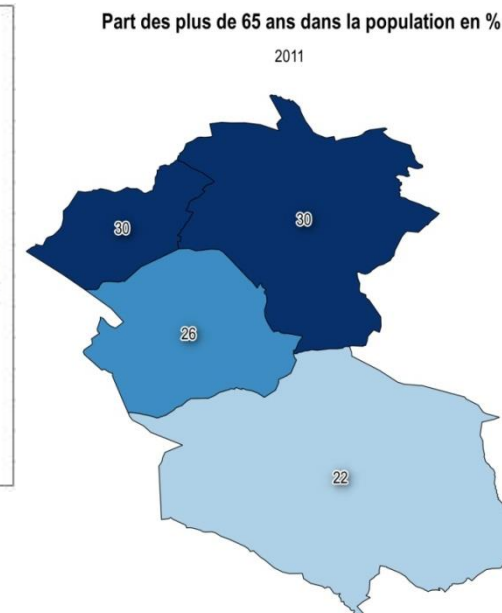
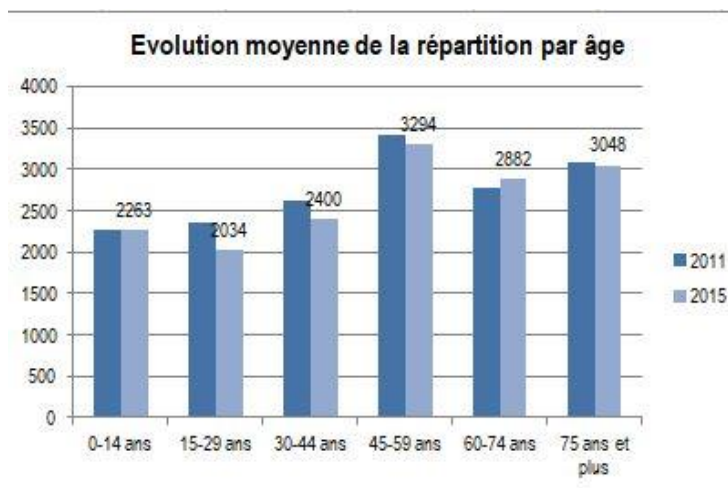
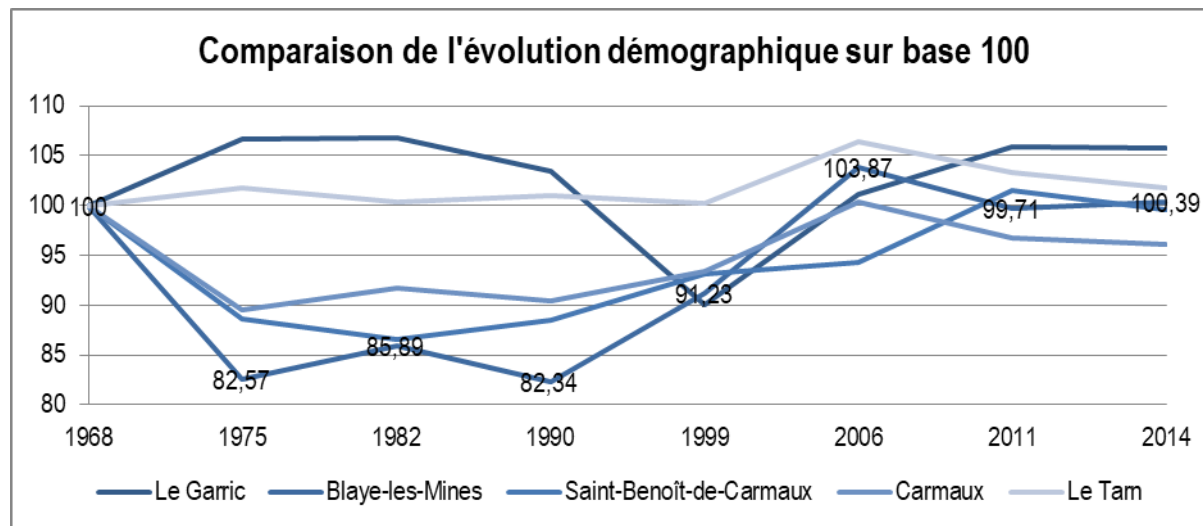
A l'inverse, la commune de Le Garric n'a pas été impactée par la crise économique du bassin minier de Carmaux et a continué à attirer de nouvelles populations. Il semble donc plutôt nécessaire d'encadrer sa croissance.

Ainsi, Le Garric se démarque nettement des tendances démographiques par rapport aux autres communes mais aussi par rapport au département du Tarn. La commune a connu une croissance démographique importante depuis 1968 et elle continue à attirer de nouveaux habitants en 2015.

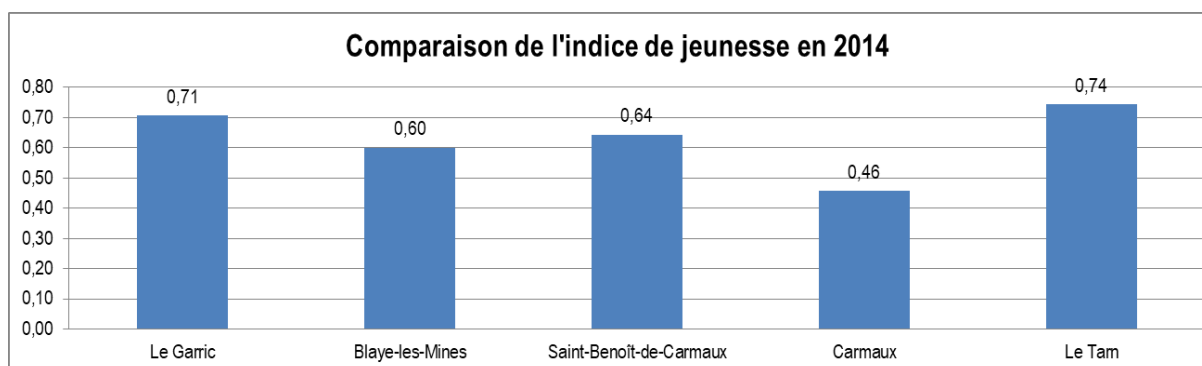
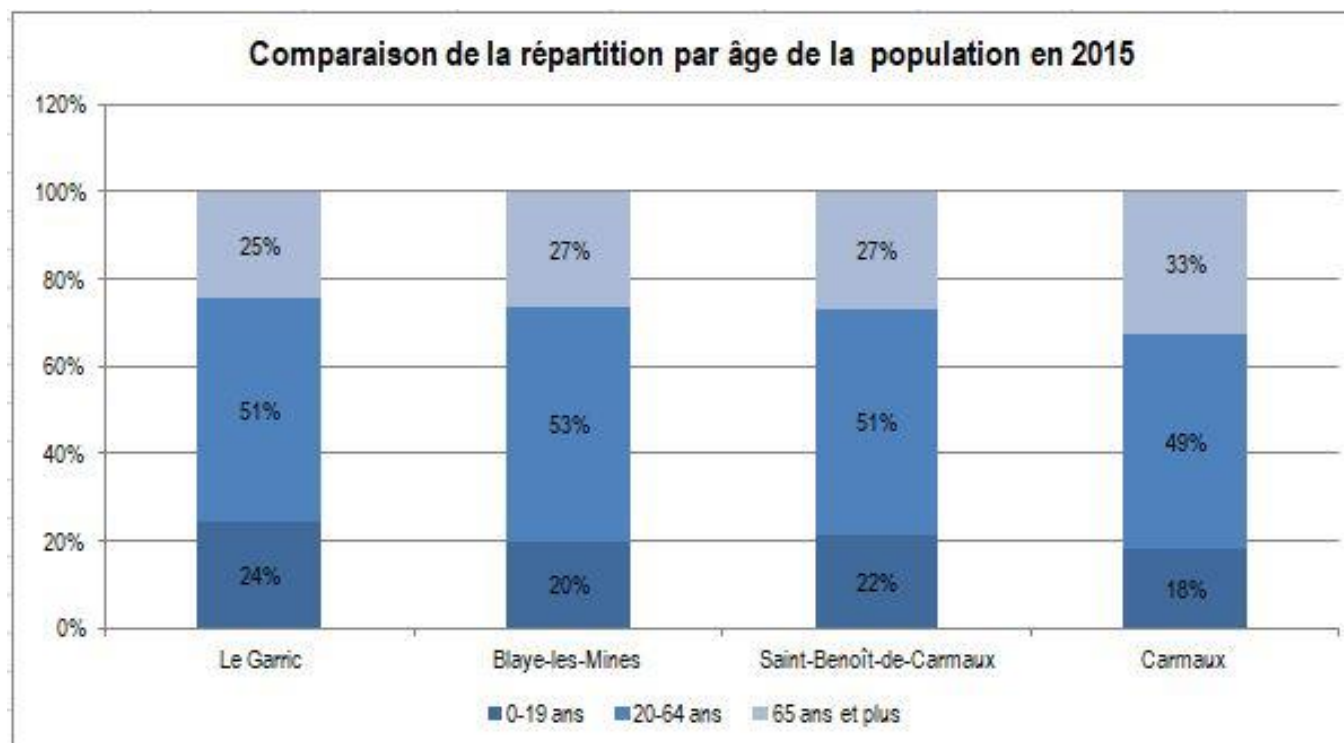
En janvier 2014, la communauté de communes du Carmausin et celle du ségala Carmausin fusionne pour devenir La communauté de communes du Carmausin Ségala. Le nombre d'habitants de cette zone en 2015 est de 29 509 habitants.

Chacune des quatre communes est concernée par le vieillissement de sa population, l'indice de jeunesse (ratio des moins de 20 ans sur la part des plus de 60 ans) moyen étant de 0,60. Cette tendance se confirme entre 2011 et 2015 avec l'augmentation des plus de 60 ans et la diminution de la part des 0-59 ans.

Plus précisément, la part des 15-29 ans a fortement diminuée en 5 ans. Ils représentent seulement 12,4 % de la population de Carmaux tandis qu'au Garric ou Blaye-les-Mines ce pourcentage est respectivement de 15,4 et de 9,8%. St-Benoit-de-Carmaux se situe entre-deux avec environ 28% de 0-29 ans. Toutes ces données sont inférieures à la moyenne départementale avec 31,52%.

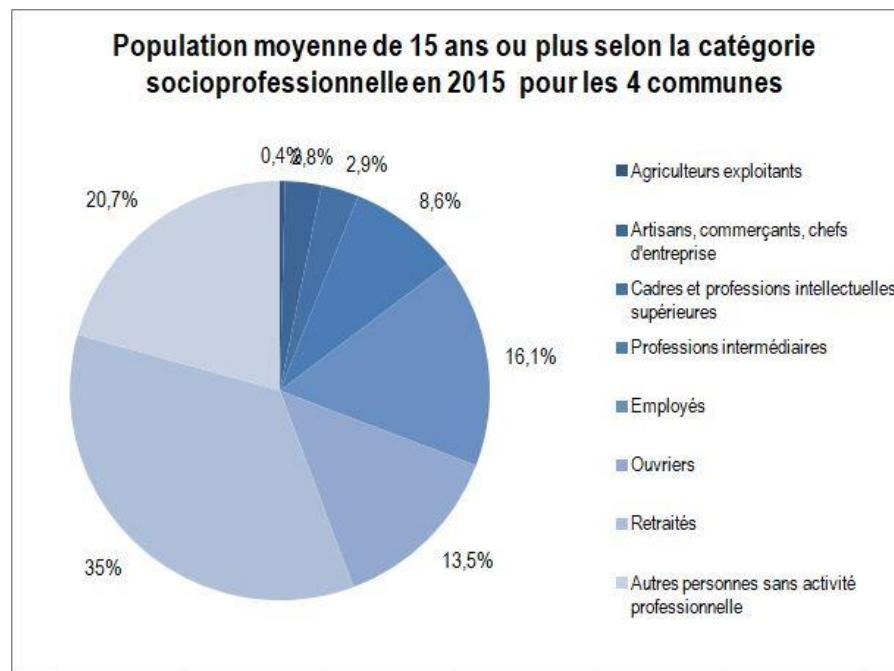


Saint-Benoit-de-Carmaux se situe précisément dans la moyenne observée sur les 4 communes du Carmausin. Elle n'est ni en retard ni en avance par rapport aux communes environnantes. Cependant, ses données démographiques sont en dessous des moyennes départementales : la population de Saint-Benoit-de-Carmaux est plus vieillissante que celle du département du Tarn.





Logiquement, on observe une forte proportion de retraités. Cette proportion concerne près d'un ménage sur deux à Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux¹.

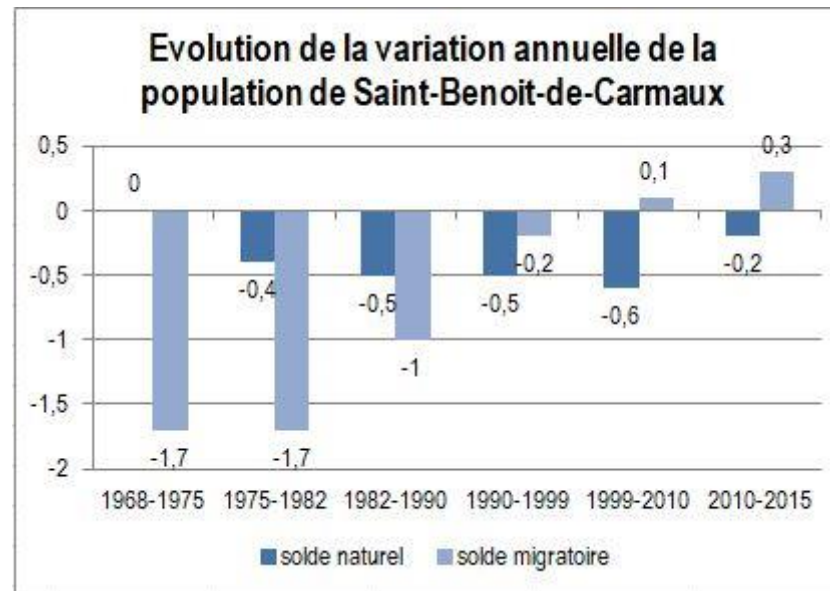
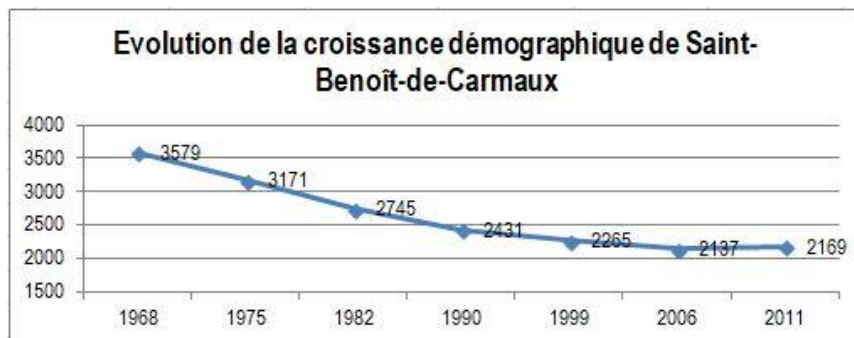


¹ Données non communiquées par l'Insee pour la commune de Le Garric.

1.1. SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

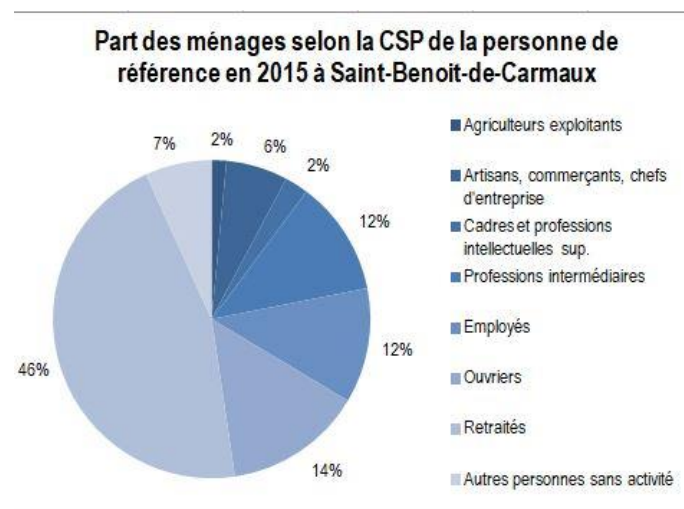
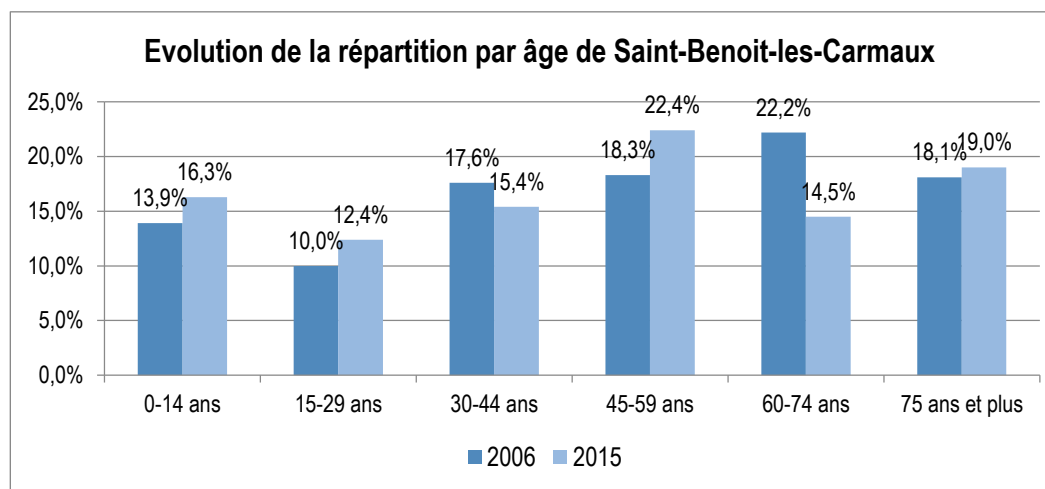
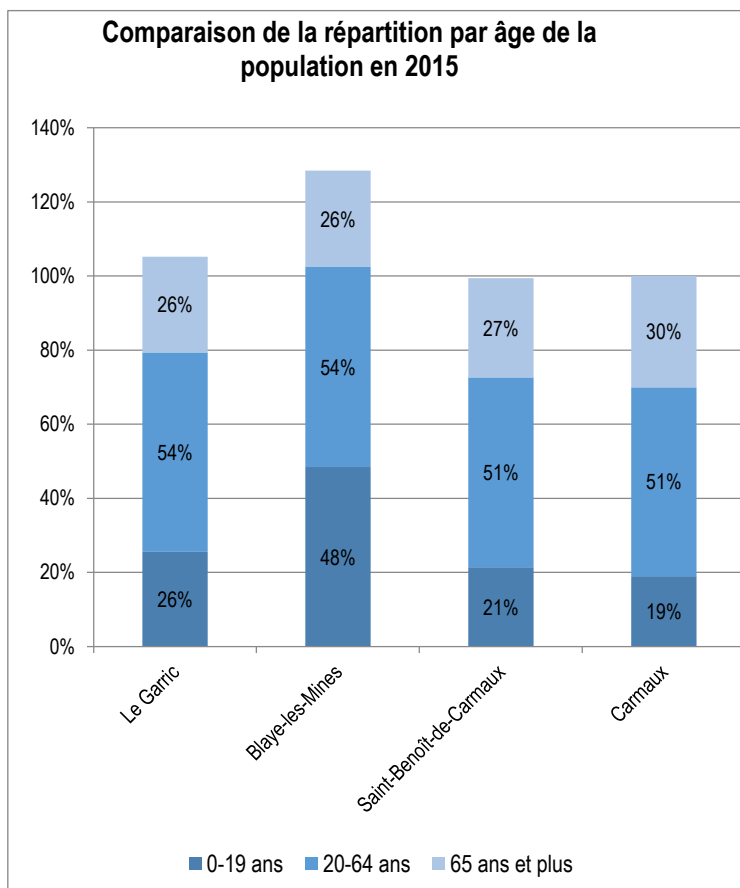
1.1.1. Une déprise démographique qui semble se résorber

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux compte 2157 habitants et connaît une croissance démographique de +0,2% par an entre 2010 et 2015. En 2010, la population était de 2 152 habitants ce qui montre une croissance atone du territoire. Cependant, il faut noter que la croissance démographique annuelle est positive pour la première fois depuis 40 ans. En effet, Saint-Benoit-de-Carmaux a connu un déclin démographique important de 1968 jusqu'en 2006, avec toutefois un ralentissement entre 1990 et 2006 et une stagnation depuis 2014 jusqu'à aujourd'hui. La déprise démographique est due dans un premier temps à un solde migratoire négatif, inférieur à -1% par an de 1968 à 1990, puis il se combine à un solde naturel négatif (-0,5%). La tendance s'inverse à partir de 1990 : le solde naturel négatif depuis 1975 continue son déclin tandis que la tendance négative du solde migratoire se résorbe pour atteindre -0,2% par an entre 1999 et 2006, et +0,1% par an entre 1999 et 2010, preuve du regain d'attractivité de la commune. Pour la période 2010-2015, on observe aussi une légère résorption du solde naturel. Saint-Benoit-de-Carmaux a donc gagné 5 habitants entre 2010 et 2015.



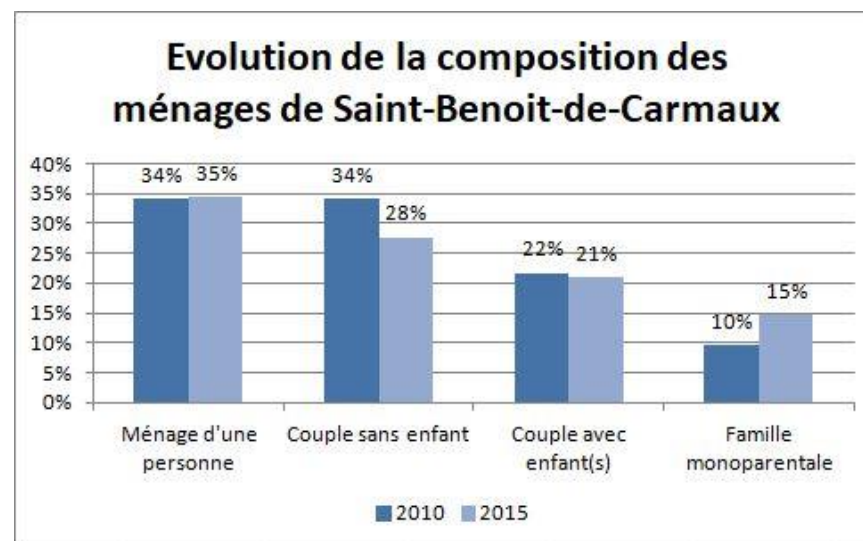
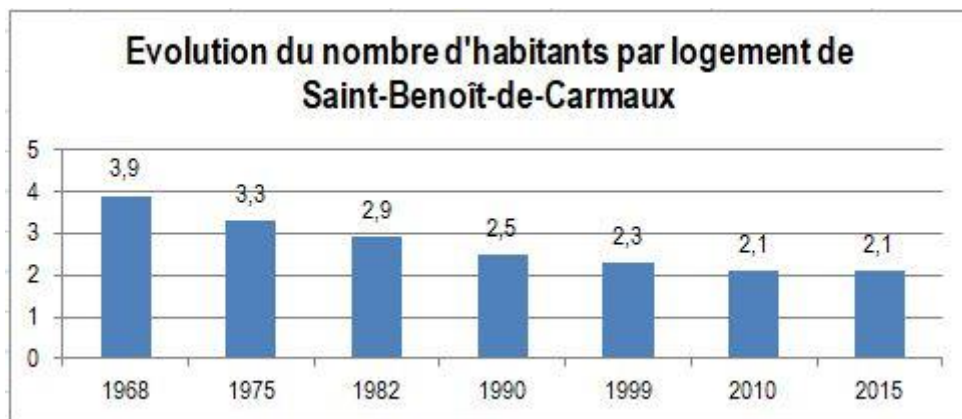
1.1.2. Une proportion particulièrement importante de retraités

Saint-Benoit-de-Carmaux présente une répartition par âge de sa population similaire à celle de Carmaux. Il s'agit ainsi d'une population vieillissante composée d'un tiers de plus de 65 ans et d'une part très faible de moins de 20 ans. L'indice de jeunesse de la commune de 0,56 est particulièrement faible. Il se situe en dessous de l'indice de jeunesse du Tarn (0,76) et de la France métropolitaine (1,04). Toutefois, la répartition par âge de la population a connu des variations sensibles sur la période 2010-2015. On note une progression des 15-29 ans de +0.3% et une baisse des 60-75 ans de -1.1%. Pour autant, la répartition par âge confirme le vieillissement de la population avec une augmentation des 45-60 ans. De plus, on observe une proportion particulièrement importante de retraités dans la commune. Ainsi, 34.7% de la population est retraité et près d'un ménage sur deux est concerné.



1.1.3. Un desserrement de la population important

Depuis 1968, on a assisté à une évolution de la taille des ménages de Saint-Benoit-de-Carmaux. Leur taille a diminué passant de 3,9 en 1968 à 2,1 en 2015. C'est un phénomène qu'on observe aussi au niveau national. La commune compte aujourd'hui près de 70% de ménages d'une ou deux personnes. Cependant, il faut mettre en évidence le nombre important de couples avec ou sans enfants et de familles monoparentales présent dans la commune par rapport aux communes de Carmaux et de Blayes-les-Mines.





1.2. CONCLUSION

L'ensemble des communes est concerné par l'évolution de la structure des ménages et le desserrement qui en résulte. Il semble nécessaire d'en tenir compte dans l'offre en logement que les communes peuvent proposer. Pour rappel, près d'un tiers des ménages sont constitués d'une personne vivant seules. Saint-Benoit-de-Carmaux et Le Garric sont de plus concernés par la diversification des ménages présents sur leur commune. Il est donc nécessaire d'adapter le parc de logement en conséquence.

Enfin, on observe une proportion de retraités importante sur l'ensemble des quatre communes auxquelles s'ajoute un phénomène de vieillissement de la population plus ou moins important. Ce vieillissement de la population s'accompagne d'une évolution des besoins en termes de services, notamment à destination des personnes âgées. Il s'agit peut-être aussi de réfléchir aux conditions qui permettraient d'attirer des populations plus jeunes et des actifs avec enfants afin d'assurer un renouvellement de la population des communes.

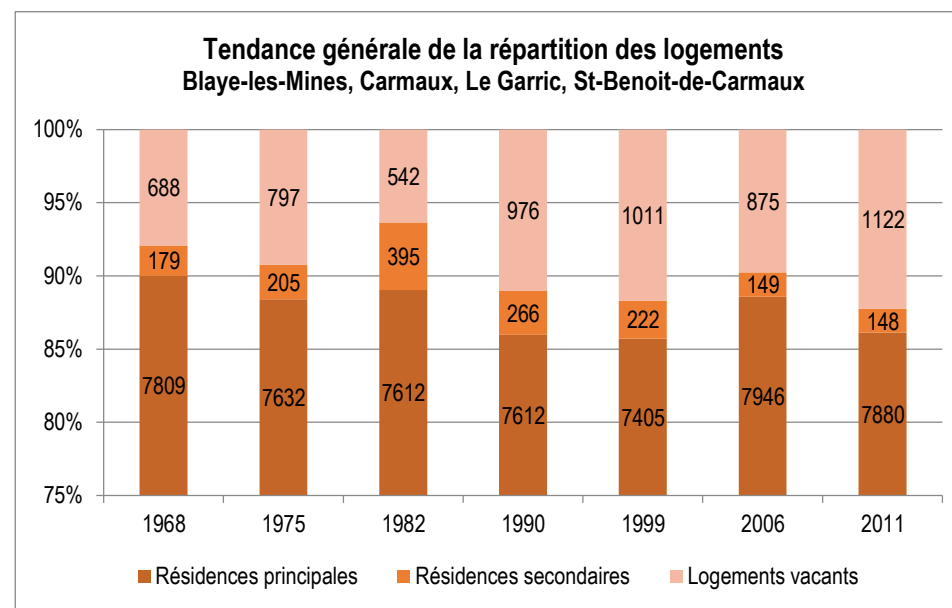
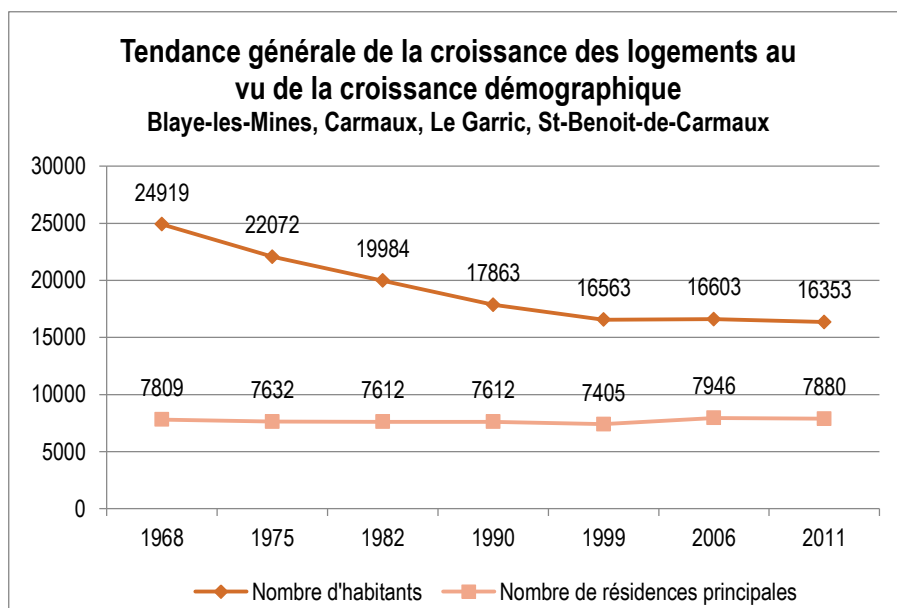
En conclusion, Saint-Benoit-de-Carmaux est fortement marquée par le desserrement des ménages, le nombre d'habitant par logement est de 2,1 en 2015, il stagne à ce niveau depuis 2006.

2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

D'une manière générale, le parc de logements a suivi la courbe démographique et a décliné jusqu'en 1999. En 2006, un nouveau dynamisme a permis de relancer l'activité immobilière avec la construction de 541 logements. Mais cette reprise montre sa fragilité avec un nouveau déclin d'activité en 2011.

Il faut noter qu'entre 2006 et 2011, 540 logements ont été créés alors que seulement 240 habitants se sont installés sur le territoire. On peut expliquer cette observation par le phénomène de desserrement des familles et la diminution de la taille des ménages.

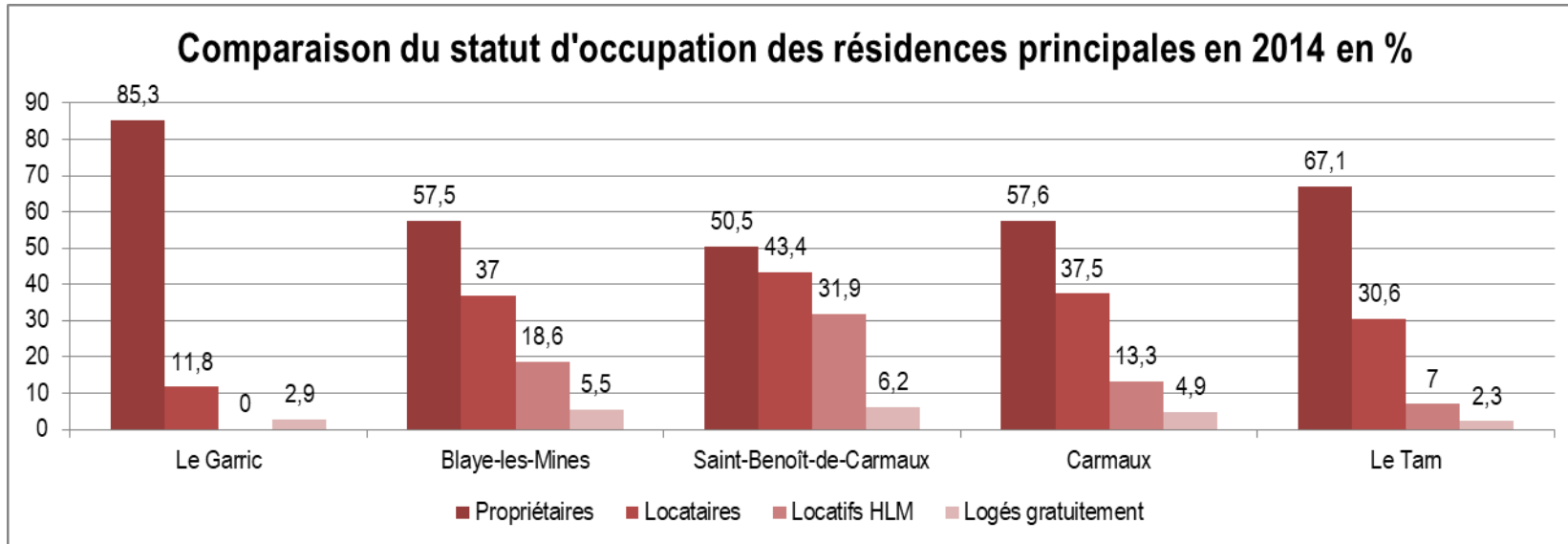
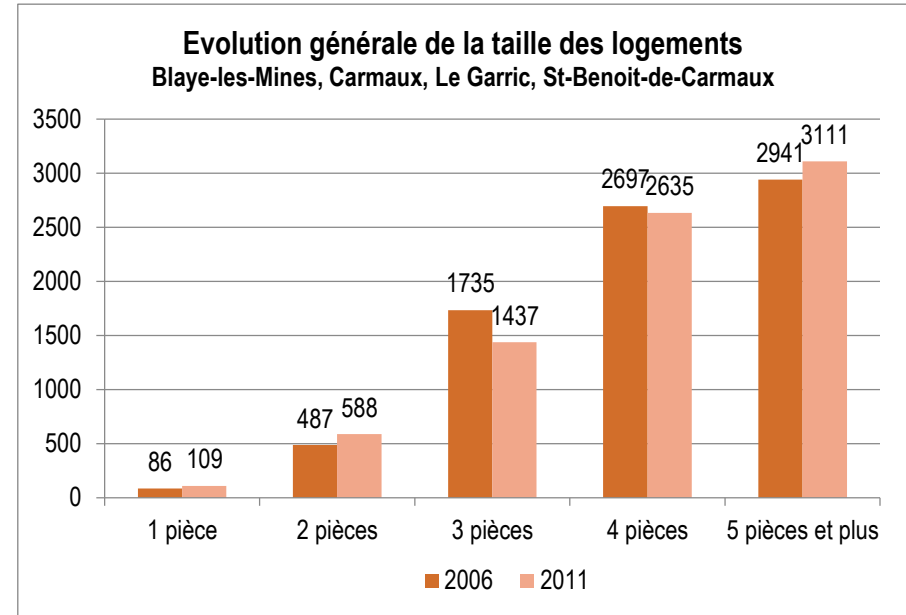
Le parc de logements des quatre communes est majoritairement constitué de résidences principales, les résidences secondaires ne représentant qu'une part marginale. Toutefois, le taux de vacance est équivalent ou supérieur à 10% depuis 1990. Il a connu une résorption en 2006 grâce à une reprise d'activité et au programme de réhabilitation-reconstruction de logements dégradés lancé dans les années 2000. Néanmoins, la part de la vacance entre les deux derniers recensements a augmenté de 2% pour atteindre 12,3%. Ce taux de vacance est particulièrement important puisqu'un taux de logements vacants permettant une bonne rotation du parc de logements se situe entre 5 et 6%. En outre, l'étude pré-opérationnelle d'OPAH (Opération Pour l'Amélioration de l'Habitat), réalisée sur le territoire de la communauté de communes du Carmausin et du Ségala-Carmausin, recense 187 logements vacants depuis plus de 5 ans dont une centaine depuis plus de 9 ans sur les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux. Cela laisse présager un vrai problème de confort ou d'état général des logements concernés. Cette situation de vacance peut donc être causée par le fait que les logements existants sont dégradés et/ou ne répondent pas aux besoins des populations qui préfèrent construire de nouveaux logements.





Près de ¼ du parc est constitué de 4 pièces et plus, alors qu'une proportion importante de la population vit seule. Il y a donc une inadéquation de l'offre de logements sur l'ensemble des communes. Il faut tout de même noter des efforts dans l'adaptation du parc aux petites tailles de ménage avec une augmentation de 1,6% des une et deux pièces accompagnée d'une baisse de -4% des trois et quatre pièces. Toutefois, les logements de 5 pièces continuent d'être construits avec une augmentation de 2,5% entre 2006 et 2011.

Parmi les résidences principales, on remarque que la moitié d'entre elles est occupée par leurs propriétaires et qu'en moyenne plus de 30% sont des locataires. Cette part des locataires est plus importante que celle observée à l'échelle du département. L'étude pré-opérationnelle d'OPAH a montré que « la demande locative en fonction du profil du locataire correspond majoritairement à des T2 et T3, ce qui n'exclut pas des demandes en logements familiaux mais en proportion moins importante et surtout bien situés en fonction des services liés à l'enfance ». De plus, selon cette étude, 43% des locataires du parc privé sont en dessous du seuil de pauvreté, dont la moitié sont des retraités (contre 37% des locataires HLM et 13% des propriétaires occupants).



En ce qui concerne le parc de logement sociaux, le nombre de locatifs HLM a chuté de -4,6% entre 2006 et 2011. Il concerne 1/3 des logements locatifs mais cette proportion est supérieure aux proportions observées dans le département. Cette proportion peut s'expliquer en partie par la vente des logements aux propriétaires occupants.

Cependant, il faut noter que la commune de Le Garric n'a pas connu exactement le même développement que les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux. Elle ne s'inscrit donc pas tout à fait dans les mêmes tendances.

Il faut noter que les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux, Le Garric et Saint-Benoit-de-Carmaux ne sont pas soumises à la production de logements sociaux prévue dans le cadre de la loi SRU, vu le décret n°2013-671 du 24 juillet 2013 (version consolidée au 20 février 2015).

Résidences principales selon le statut d'occupation sur l'ensemble des quatre communes

	2011		2006	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	8986	100	9566	100
Propriétaires	4612	51,3	4468	46,7
Locataires	2935	32,7	3047	31,9
<i>Dont locatifs HLM</i>	1105	12,3	1620	16,9
Logés gratuitement	334	3,7	431	4,5

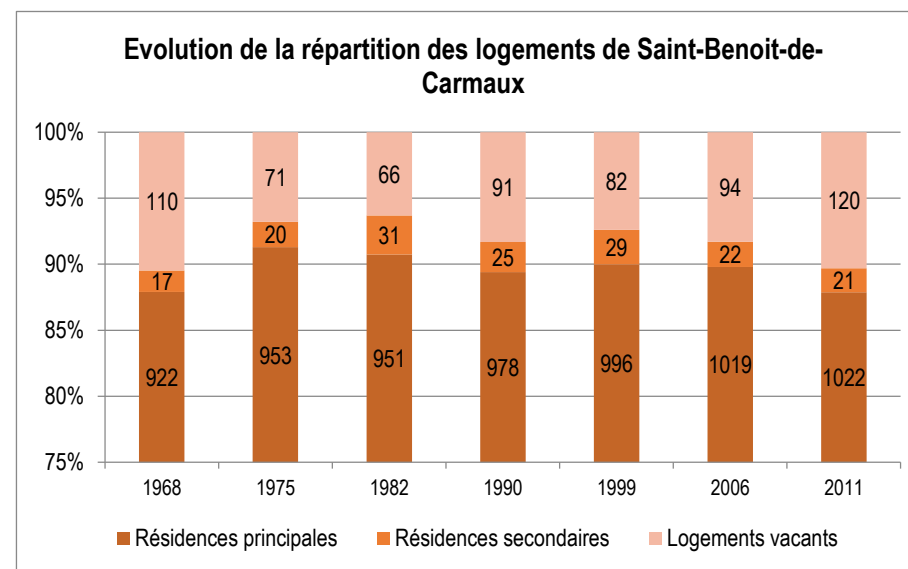
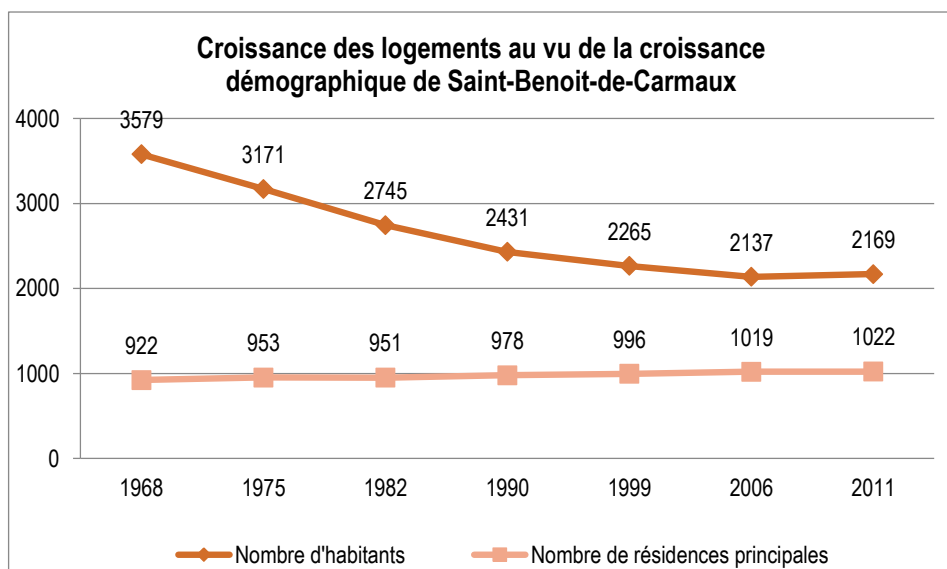
2.1. SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

Le parc de logements de Saint-Benoit-de-Carmaux a connu une augmentation légère mais continue depuis 40 ans, alors que la population communale a décliné jusqu'en 2006. En 2011, Saint-Benoit-de-Carmaux compte 1022 logements, soit la création d'une centaine de logements depuis 1968 dont 26 logements depuis 1999 pour 32 habitants supplémentaires. Cette évolution du parc de logements est due au desserrement des ménages et à l'augmentation du nombre de ménages de petites tailles. La tendance se confirme en 2014 avec la présence de 1025 résidences principales sur la commune.

Le parc de logement est très largement dominé par les résidences principales avec un taux de 87,6% en 2014. Le taux de résidences principales de moins de 2% est assez marginal. Il y a eu une légère augmentation d'occupation des logements entre 2009 et 2014 avec un taux de vacance qui a diminué de 0,4%, passant de 9,8% à 9,4% pour la période 2009-2014. Ce taux particulièrement important est équivalent à celui qui a suivi les crises minières de 1968. C'est d'autant plus inquiétant que le taux de variation annuel de la population est positif pour la même période et qu'une OPAH est en cours sur la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux.

Il existe donc une inadéquation de l'offre de logement existant. L'étude d'OPAH fait état d'un grand nombre de logements de plus de 15 ans de qualité médiocre (classe 7 et 8) sur la commune, recensant ainsi 16% de résidences principales, 19% de logements locatifs privés et 19% de logements vacants très dégradés.

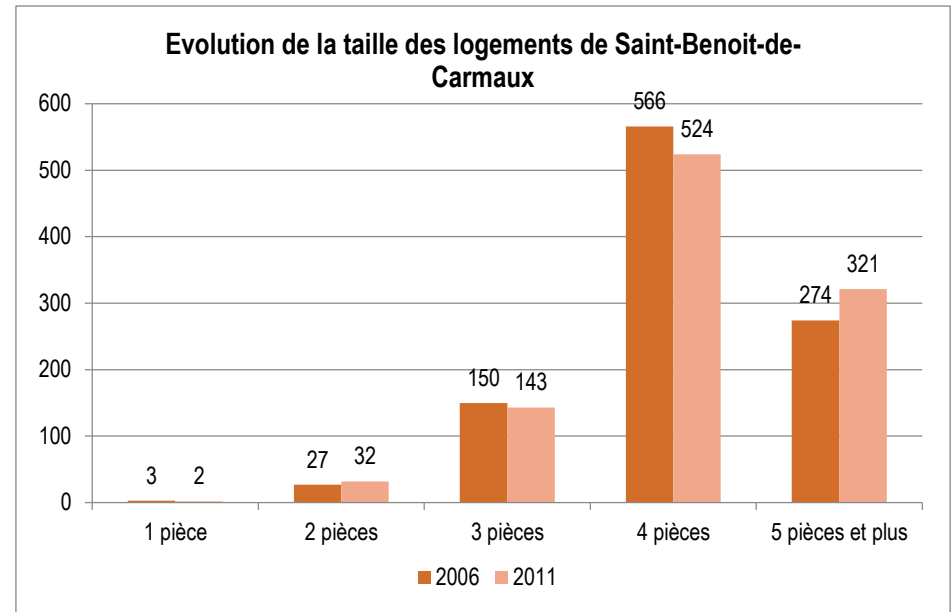
En 2014, le nombre de résidences principales est de 1025 logements, 35 résidences secondaires et 110 logements vacants soit 9,4% du parc de logements.





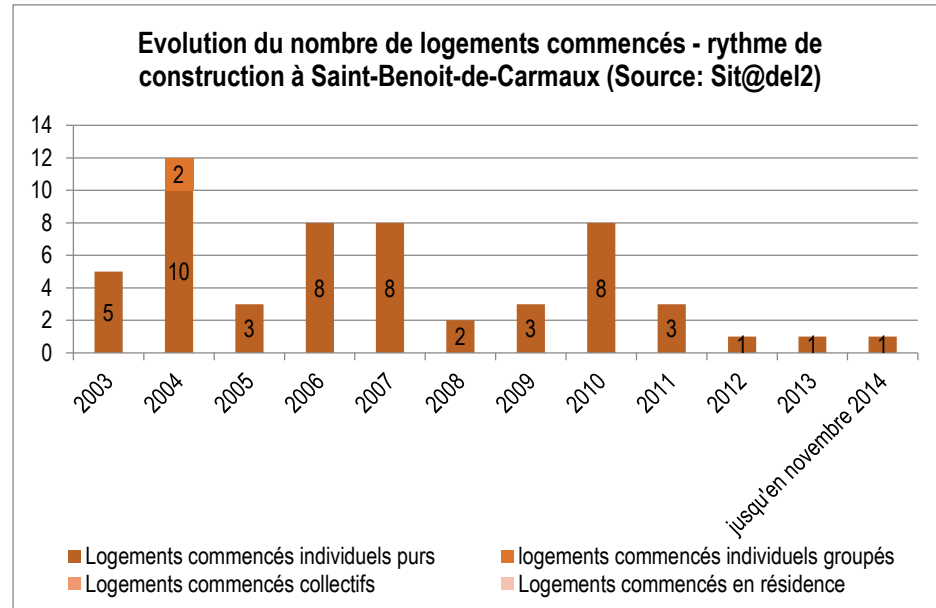
Le rythme de construction n'est pas régulier et on observe une fluctuation d'une à douze constructions entre 2004 et 2015, soit une moyenne de 4,5 logements par an. Cette oscillation peut être due à l'aménagement de lotissements.

Le parc de logement de Saint-Benoit-de-Carmaux s'est développé exclusivement grâce à la construction de logements individuels purs. Pourtant, on a une augmentation de +3,4% d'appartements pour la période 2006-2011, avec une part des maisons passant de 91,4% en 2006 à 88% en 2011. Ce phénomène est à mettre en corrélation avec la réhabilitation de logements réalisés par l'OPAH. Pour autant, cela n'entraîne pas une diversification de l'offre de logements, notamment pour les logements de petites tailles. De fait, on a 82% de 4 pièces et plus avec une augmentation de +4,5% des 5 pièces et une baisse des petites surfaces.



Année	Logements
2004	5
2005	12
2006	8
2007	8
2008	2
2009	3
2010	8
2011	3
2012	1
2013	1
2014	1
2015	2
TOTAL	54 (environ 4,5 par an)

Données communales





Cosntruction de logements

	Saint-Benoît-de-Carmaux (Commune 2017) 2009- 2013	Occitanie 2009-2013
Nombre total de logements commencés (Lgts)	16	199 328
SHON totale de logements commencés (m²)	1 857	19 051 203
Part des logements collectifs commencés (%)	0	40,9
Part des logements individuels purs commencés (%)	100	40,3
Part des logements individuels groupés commencés (%)	0	14,2
Part des logements en résidence commencés (%)	0	4,7

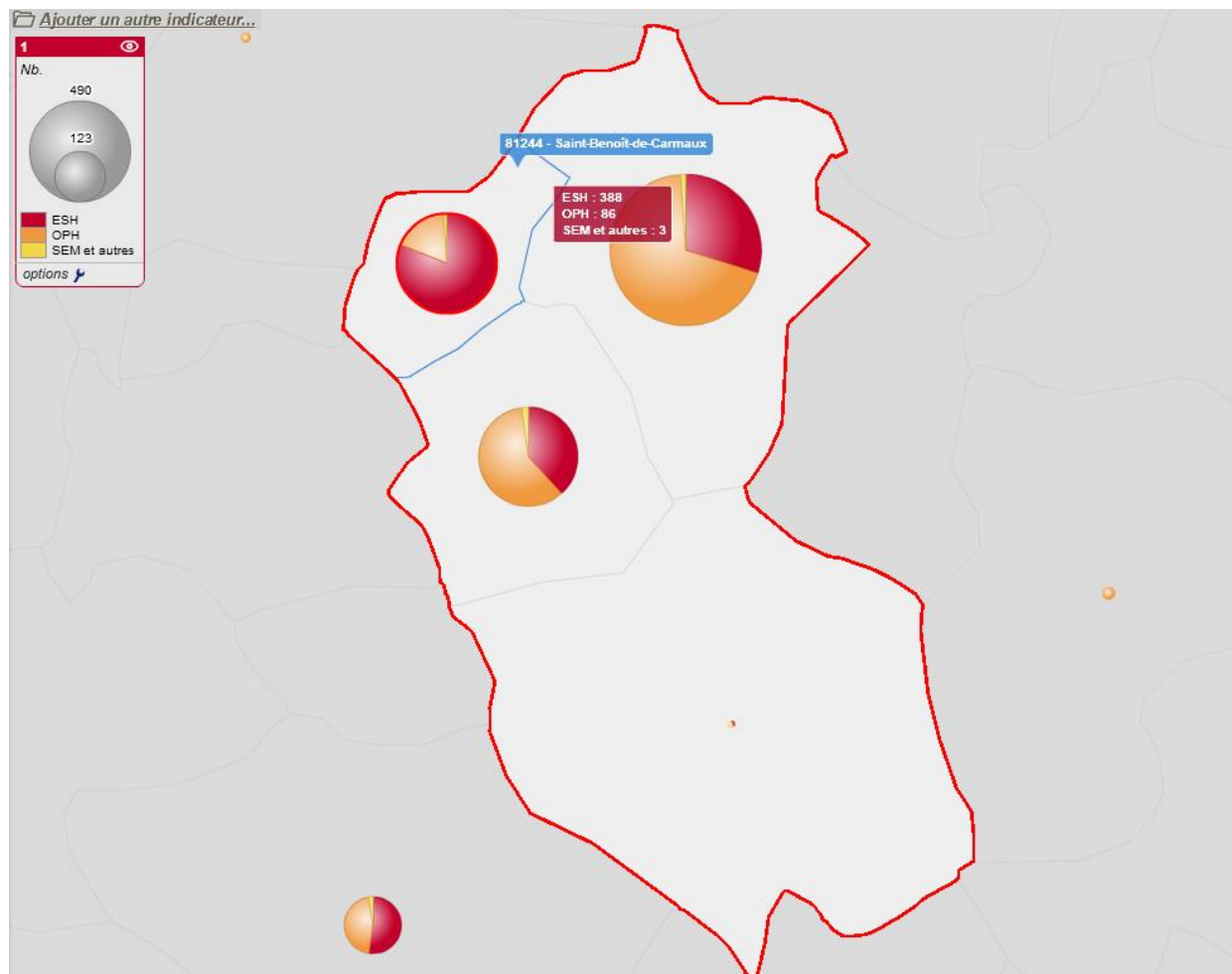
source : SOeS - Sit@del - 2009-2013

Foncier

	Saint-Benoît-de- Carmaux (Commune 2017) 2012	Saint-Benoît-de- Carmaux (Commune 2017) 2006	Occitanie 2012	Occitanie 2006
Surface totale (ha.)	455	455	7 341 316	7 341 316
Part du territoire artificialisé (%)	34,7	34,7	3,7	3,5
Part du territoire agricole (%)	65,3	65,3	51,7	51,8
Part des forêts et milieux semi-naturels (%)	0	0	43,4	43,5
Part des zones humides et surfaces en eau (%)	0	0	1,2	1,2

source : Union européenne - SOeS, CORINE Land Cover, - 2012

Carte de la répartition du parc social par type de bailleurs en 2016



Source : DREAL – OCCITANIE - 2016

Les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) représentent la grande majorité des logements sociaux de la commune avec 388 habitations. L'Office Public de l'Habitat (OPH) détient 86 logements tandis que les Sociétés d'Économie Mixte (SEM) et autres possèdent seulement 3 logements sociaux.

La moitié des résidences principales est occupée par leurs propriétaires en 2014, et on dénombre près de 43% de logements locatifs dont les $\frac{3}{4}$ sont des logements sociaux. L'analyse de l'évolution du parc de logements locatifs social montre une forte augmentation entre 2009 et 2014, passant d'un taux de 11,9% à 31,9%. Les chiffres de l'INSEE concernant le logement social sont à prendre avec précaution. D'après les élus, tous les locatifs sont du social. Ainsi, la proportion de logements sociaux avoisine davantage les 50-60% du parc total. Les logements locatifs se situent en majorité sur le bourg.

	2014		2009	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	1 025	100	1 011	100
Propriétaires	517	50,5	506	50,1
Locataires	444	43,4	479	47,4
Dont locatifs HLM	327	31,9	121	11,9
Logé gratuitement	63	6,2	25	2,5

Source : INSEE - 2017

2.2. CONCLUSION

D'une manière générale, la diminution de la taille moyenne des ménages et le vieillissement de la population, constaté sur l'ensemble du territoire national et sur les 4 communes du carmausins, doivent conduire à reconsidérer la question de la diversification du parc de logement vers des tailles de logements intermédiaires.

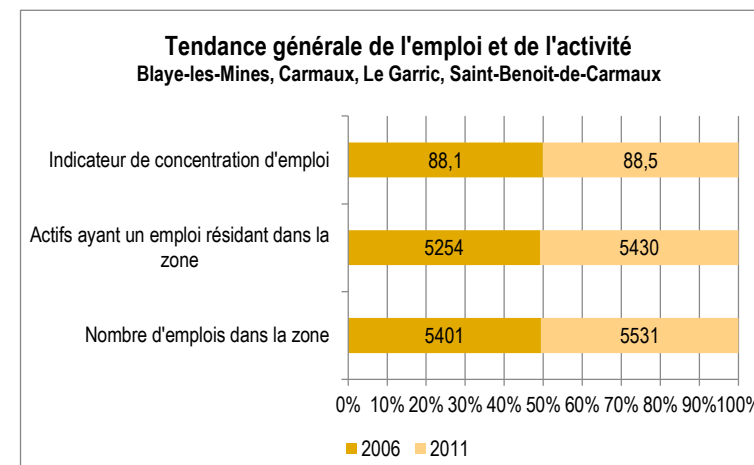
Sur chacun des territoires communaux, le nombre important de logements vacants représentent un vrai potentiel pour la création de nouveaux logements (réhabilitation, renouvellement). Le parc locatif privé connaît aussi une dégradation très importante, ce qui contribue à augmenter le phénomène de vacance. Sa revalorisation permettrait de créer de nouveaux logements en renouvelant le parc existant et en permettant de ne plus alimenter le phénomène de vacance.

3. ECONOMIE ET EMPLOIS

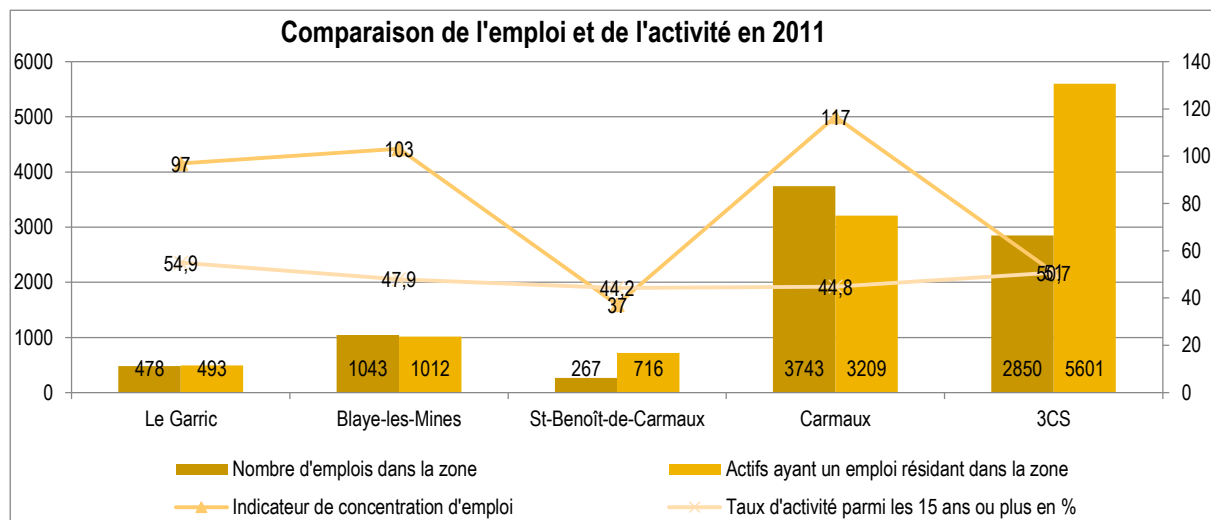
3.1. DES SITUATIONS ECONOMIQUES CONTRASTEES

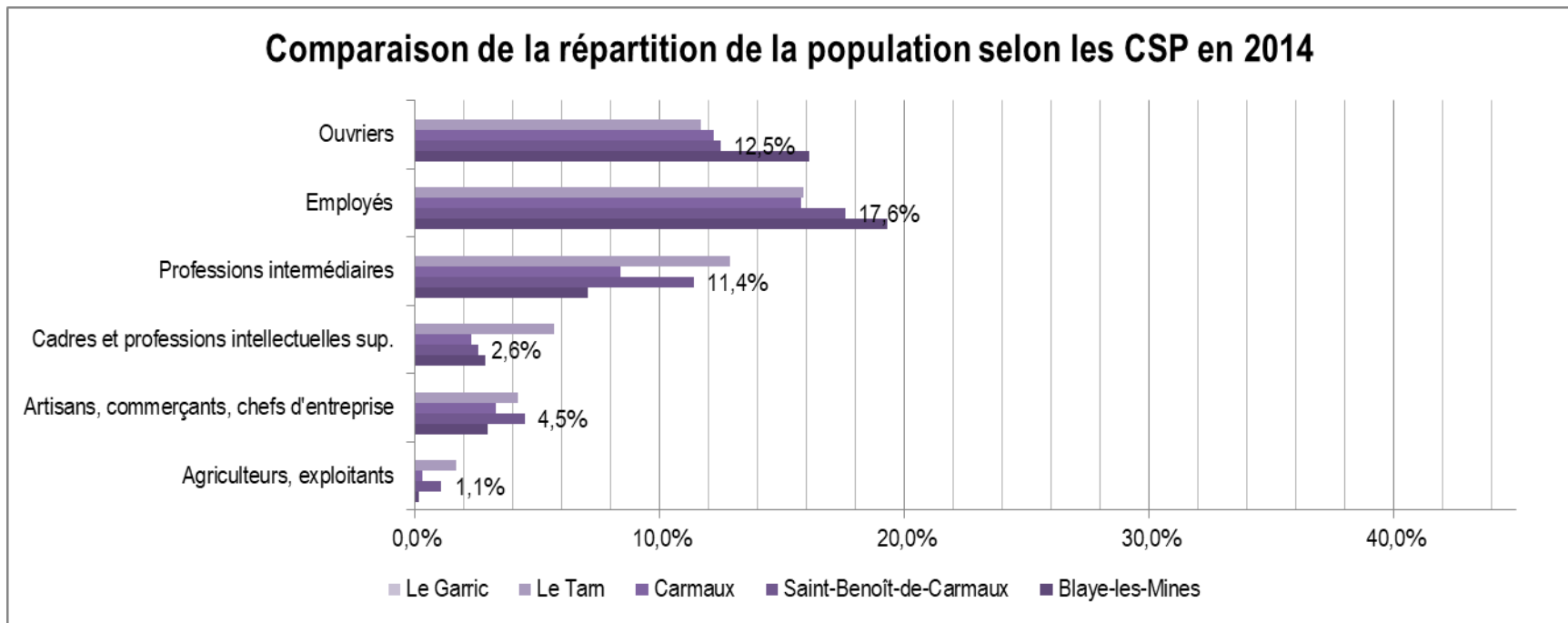
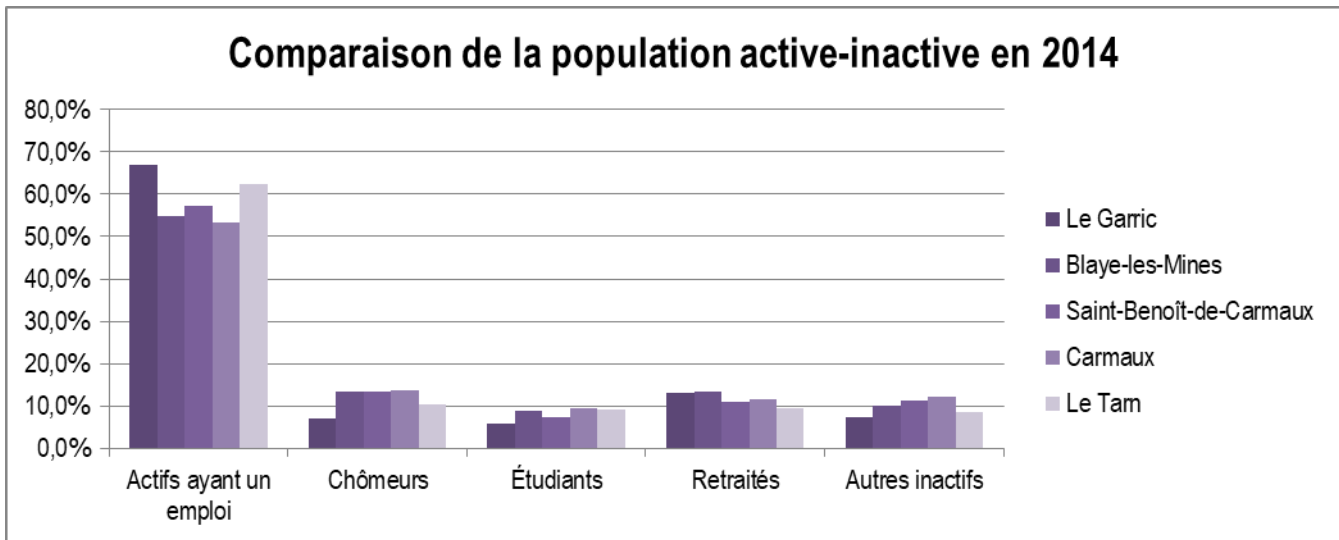
D'une manière générale, le nombre d'emploi a progressé entre 2006 et 2011 dans les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux, Le Garric et Saint-Benoit-de-Carmaux.

Cependant, il faut noter qu'on observe des situations très diverses dans chacune des communes. Blaye-les-Mines et Carmaux sont dans une situation de dynamisme économique, ainsi que Le Garric dans une moindre mesure, alors que Saint-Benoit-de-Carmaux présente un indicateur de concentration d'emploi très bas et est donc moins dynamique du point de vue économique. Pour autant, on ne peut pas dire que la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux n'est pas attractive puisqu'un très grand nombre d'actifs ayant un emploi s'y est installé depuis 2006.



Pourtant, malgré leur dynamisme économique, Saint-Benoit-de-Carmaux, Blaye-les-Mines et Carmaux ont un taux de chômage important (environ 13%). A l'inverse, Le Garric a un taux de chômage plutôt faible (7%). On note enfin que la proportion de retraités (entre 11 et 13%) est bien supérieure aux proportions observées dans le département du Tarn (9,5%) et en France métropolitaine (8,8%).



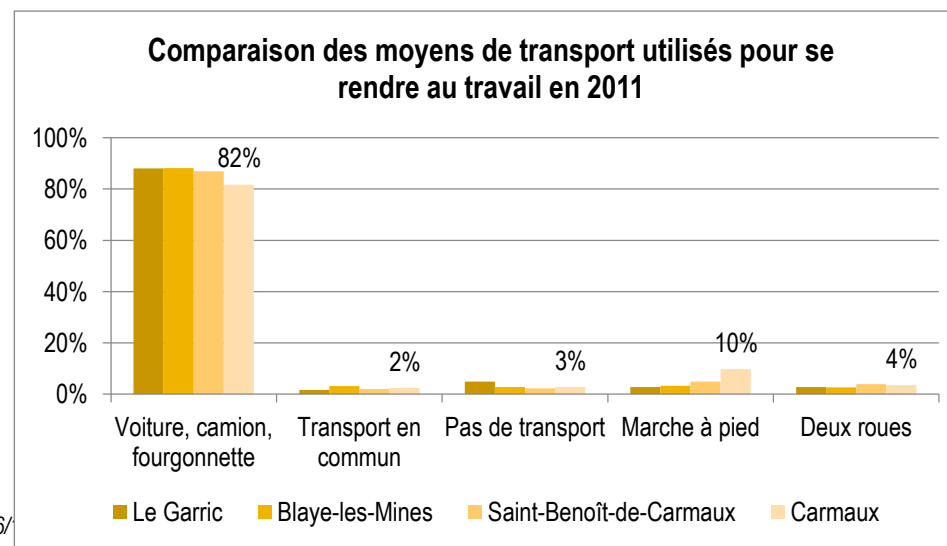
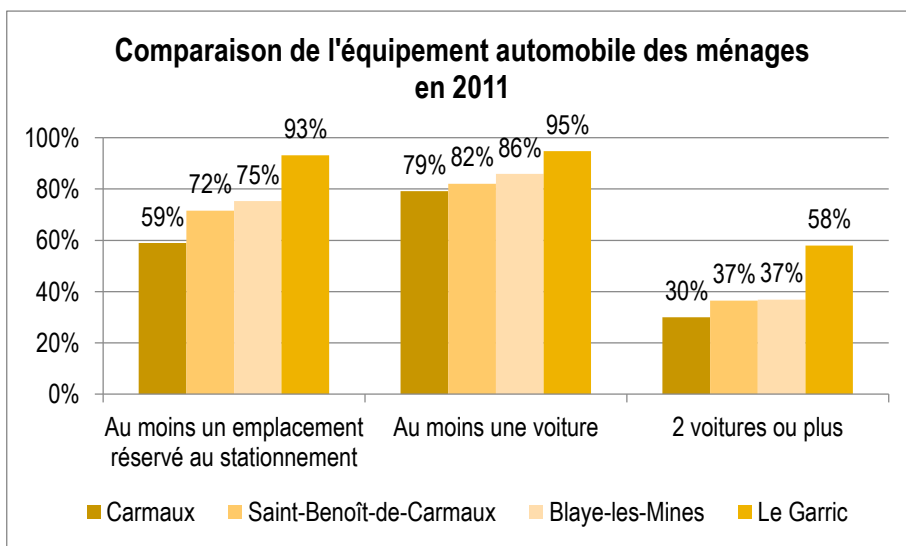
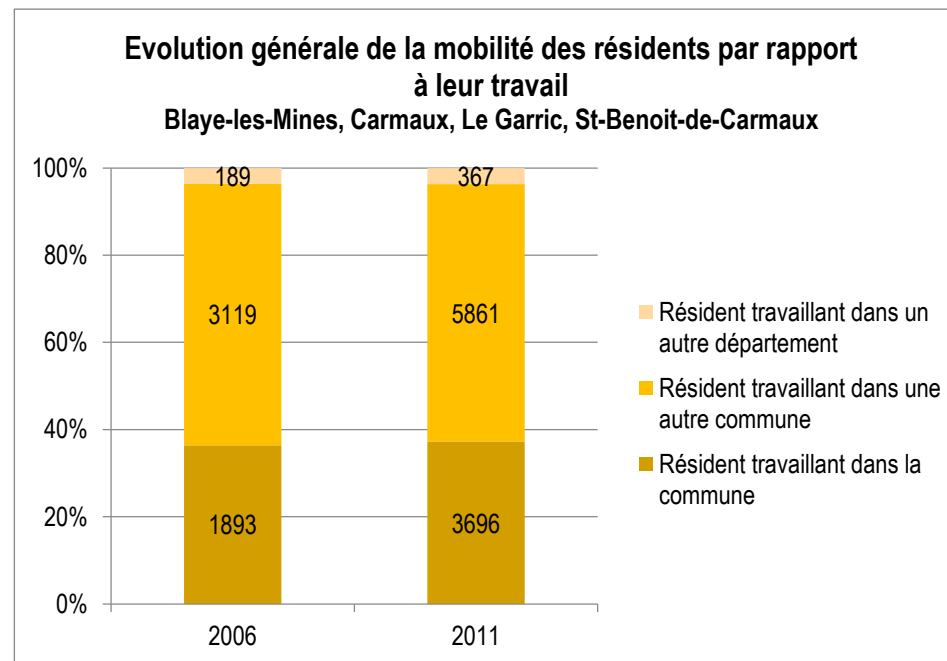


*Données INSEE 2014 non disponibles pour la commune du Garric

3.2. UN TERRITOIRE OU LA VOITURE EST NECESSAIRE

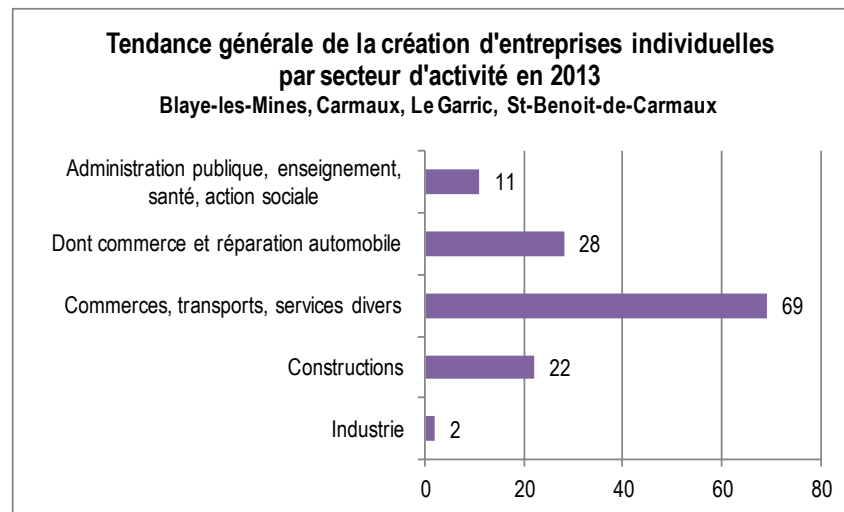
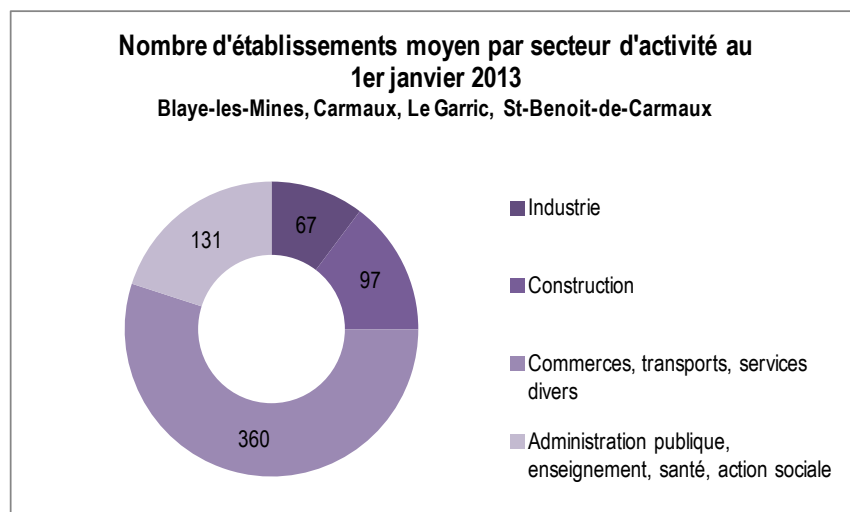
L'analyse de la mobilité des résidents par rapport à leur travail montre que 59% des actifs ayant un travail partent travailler dans une autre commune. Cette situation peut s'expliquer en partie par l'ouverture de la voie de contournement de Carmaux en 2006 qui permet de rejoindre plus rapidement Albi ou Rodez. Cela s'explique aussi par l'écart existant entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs résidant sur le territoire. Même si on note une baisse de la part des résidents qui part travailler dans une autre commune, ce phénomène témoigne d'une forme de dépendance vis-à-vis des pôles d'emplois plus ou moins éloignés du territoire. Cette situation génère plus particulièrement des déplacements pendulaires quotidiens exécutés massivement en automobile.

En effet, la voiture particulière est le mode de déplacement le plus utilisé sur le territoire. Près des ¾ de la population de chaque commune possèdent une place de stationnement, bien que ce chiffre ait baissé pour la commune de Carmaux où 10% de la population se déplace à pied. Plus d'un tiers des habitants possèdent 2 voitures ou plus. La commune de Le Garric est particulièrement concernée par le tout-voiture puisque plus de 90% des habitants possèdent une place de stationnement et une voiture, et plus de la moitié d'entre eux possèdent 2 voitures ou plus.



3.3. LA TERTIARISATION DE L'ECONOMIE

Le secteur tertiaire (commerces, transports, services et services publics) regroupent le plus grand nombre d'établissements (491 soit 75%) sur le territoire en 2013. Le nombre d'établissements du secteur secondaire (construction et industrie) représente 25%.





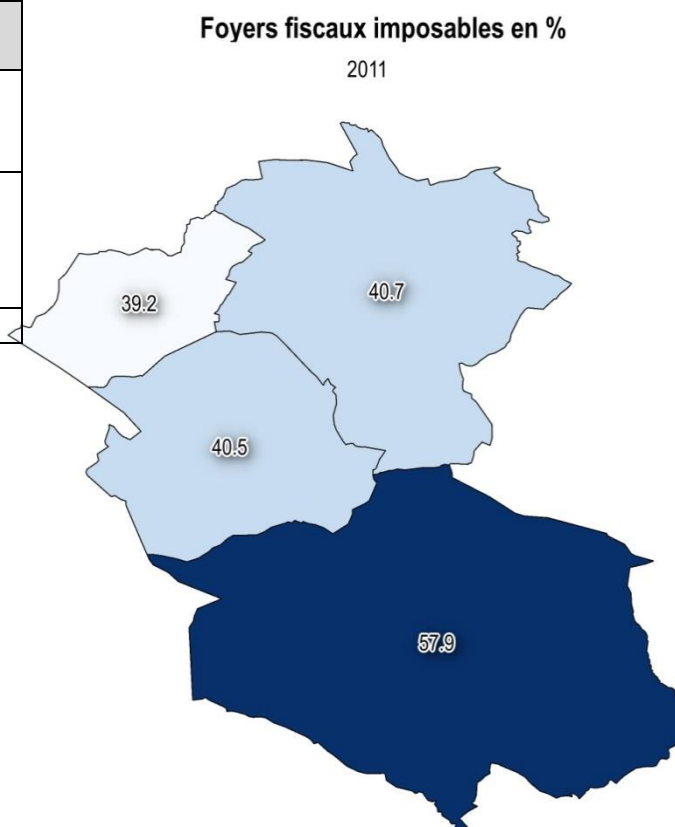
Les personnes qui résident au sein des quatre communes sont, d'une manière générale, des ménages qui ont des revenus faibles. Ainsi, la proportion des ouvriers et des employés est importante.

Néanmoins, il faut noter des évolutions diverses de la situation économique des ménages dans chacune des communes.

Dans les communes de Carmaux et de Saint-Benoit-de-Carmaux, le nombre de cadres et de professions intellectuelles supérieures ont augmenté depuis 2006 alors que le nombre d'ouvriers et d'employés a connu une baisse importante. Leur installation pourrait générer une amélioration significative du profil social de ces communes.

Dans les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux, il faut noter la présence d'un pourcentage élevé de retraités avec des revenus corrects, ce qui peut masquer la réalité économique des actifs de ces communes. Ainsi la part des retraités dans le revenu fiscal est de 42,1% à Blayes-les-Mines, 43,2% à Carmaux, 44,3% à Saint-Benoit-de-Carmaux en 2011 (contre 26,7% en Midi-Pyrénées et 24,8% en France métropolitaine). De ce fait, la part des salariés dans le revenu fiscal est bien moins importante : 52,6% à Blaye-les-Mines, 45,8% à Carmaux et 51,1% à Saint-Benoit-de-Carmaux contre 60,1% en Midi-Pyrénées et 63% en France métropolitaine.

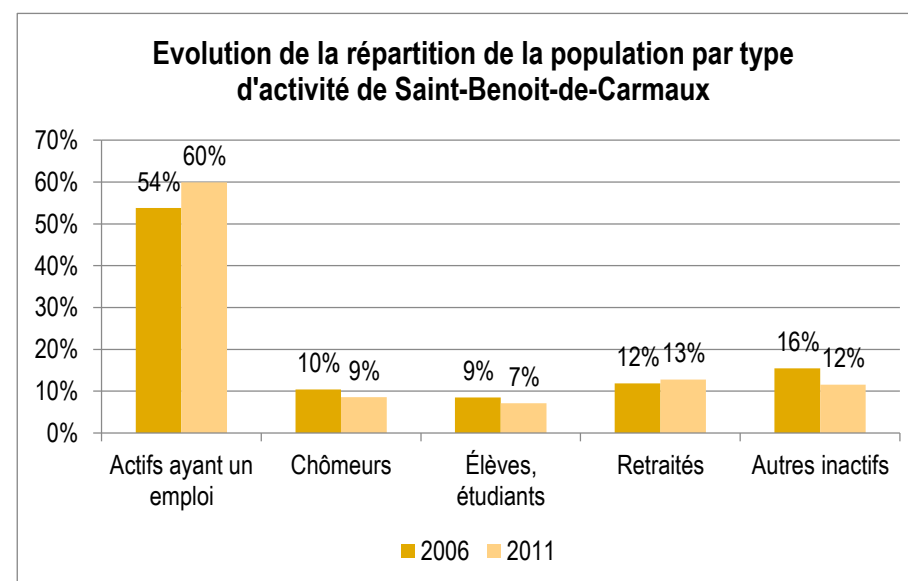
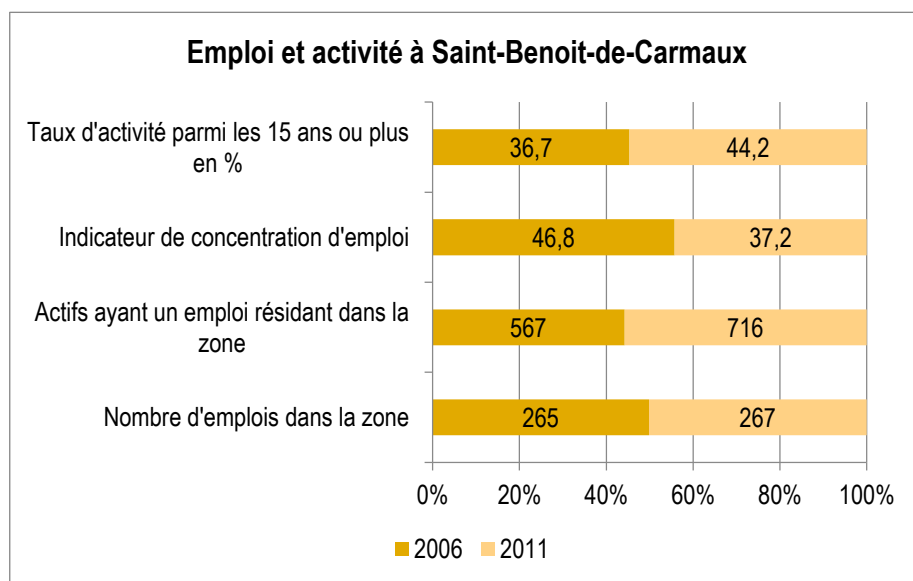
	Carmaux	Saint-Benoit-de-Carmaux	Blaye-les-Mines	Le Garric	Tarn
% de foyers fiscaux imposables sur le revenu	40.7	39.2	40.5	57.5	49.5
Revenu net déclaré moyen (€) de l'ensemble des foyers fiscaux	17 849	17043	17113	22735	21669
Impôt moyen (€)	546	283	438	875	935



3.4. SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

Entre 2006 et 2011, le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant à Saint-Benoit-de-Carmaux a augmenté de manière importante (+6% soit 149 actifs supplémentaires). De ce fait, la part des actifs ayant un emploi est importante (60%) et le nombre des inactifs d'autre part a baissé (-5%), la proportion de retraités restant élevée comme dans les autres communes analysées. Le chômage, qui a baissé de -1%, est similaire à la moyenne nationale.

Cependant, l'indicateur de concentration d'emploi a baissé de -9,6 points entre 2006 et 2011 pour atteindre le taux particulièrement faible de 37,2 en 2011. Cette évolution s'explique par le fait qu'un nombre important d'actifs ayant un emploi est venu s'installer dans la commune, alors que le nombre d'emplois est resté stable et donc insuffisant pour compenser cette arrivée massive d'actifs.

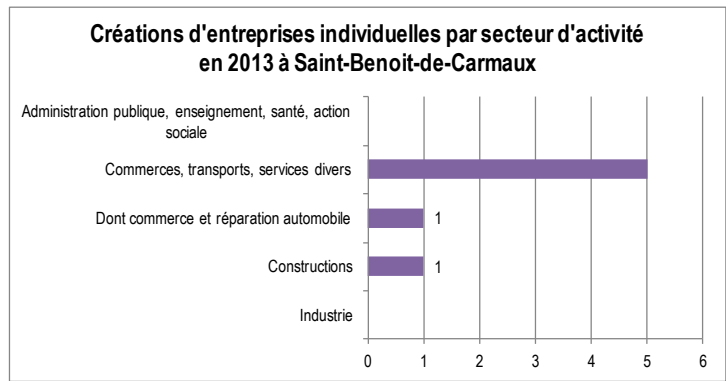
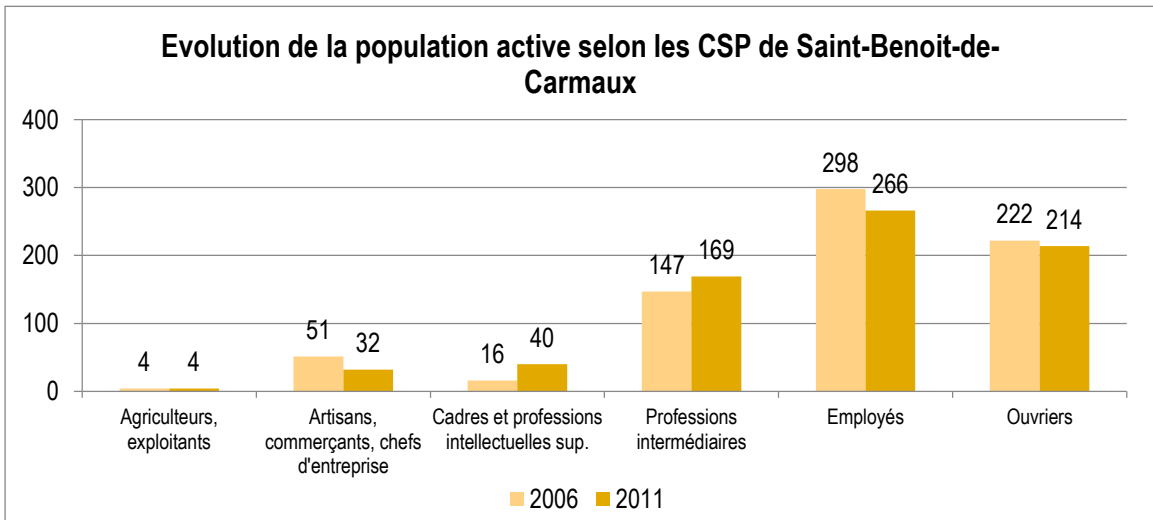
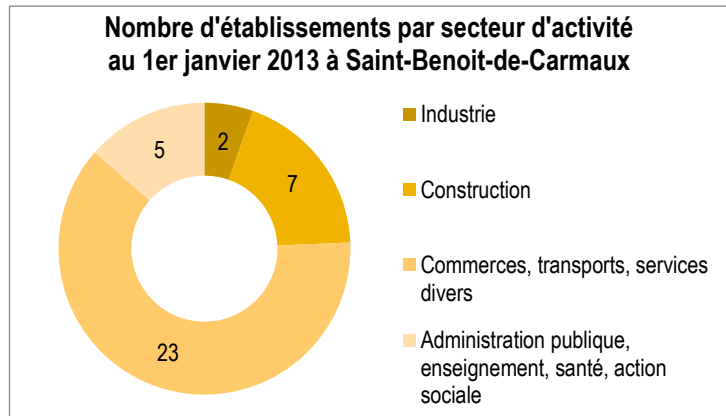
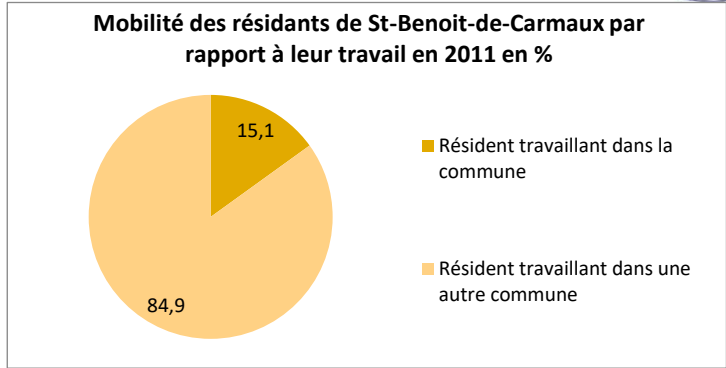




En 2011, 85% des actifs résidant à Saint-Benoit-de-Carmaux ne restent pas travailler dans la commune. C'est un chiffre qui a connu une forte augmentation entre 2006 et 2011. Cette évolution s'explique par l'écart entre le nombre d'emplois présent dans la commune et le nombre d'actifs résidant à Saint-Benoit-de-Carmaux qui s'est installé massivement depuis 2006. Cette situation témoigne d'une forme de dépendance vis-à-vis de pôles d'emplois plus ou moins éloignés et génère plus particulièrement des déplacements pendulaires quotidiens effectués massivement en automobile.

Le secteur des commerces, transports et services connaît le plus grand nombre d'établissements (23 soit 62%). Toutefois, si on combine les secteurs secondaires de la construction et de l'industrie, cela représente 26% du nombre d'établissements en 2013.

Bien qu'étant attractif pour les actifs, les ménages résidant à Saint-Benoit-de-Carmaux font partie des ménages ayant les revenus les plus faibles par rapport aux trois autres communes. Ainsi la proportion d'employés et d'ouvriers est surreprésentée. Néanmoins, l'arrivée massive d'actifs ayant un emploi dans la commune a induit une augmentation du nombre de cadres, de professions intellectuelles supérieures et de professions intermédiaires, alors que dans le même temps le nombre d'employés et d'ouvriers a connu une baisse importante.



3.5. CONCLUSION

Situé dans l'aire urbaine d'Albi, les communes de Blaye-les-Mines, Carmaux, Le Garric et Saint-Benoit-de-Carmaux connaissent le phénomène de périurbanisation qui touche l'agglomération d'Albi et qui se répand sur le territoire du Tarn, notamment dans les communes à proximité des grandes voies de communication. La RN 88, qui permet le contournement de Carmaux depuis 2006, est le vecteur de ce phénomène en étant l'une des voies la plus fréquentée du nord du Tarn. Ce phénomène se manifeste dans les quatre communes par l'arrivée de population plus jeune et active, essentiellement des employés mais aussi des cadres et des professions intellectuelles supérieures. Dans une logique de territoire périurbain classique, l'attractivité du territoire se traduit par l'augmentation du nombre d'actifs. D'une manière générale, on note aussi une forte dépendance économique des communes au grand pôle urbain d'Albi se matérialisant par des déplacements pendulaires quotidiens conséquents.

Les communes de Blaye-les-Mines, de Carmaux et de Saint-Benoit-de-Carmaux semblent désormais en bonne voie pour réussir leur reconversion. En effet, l'activité économique tend à se stabiliser avec le passage d'une économie industrielle à une économie tertiaire, désormais plus importante. D'ailleurs, « la qualité de l'offre est fréquemment mis en avant par les habitants, qui décrivent un appareil commercial « vivant, varié et attractif » avec une offre relativement complète s'adressant autant aux ménages avec des revenus confortables qu'aux foyers plus modestes »². Ainsi, les bons chiffres de la concentration d'emplois, de l'installation de la population et de la création de nouveaux établissements économiques sur le territoire montrent que les communes tirent parti de la voie de contournement et il semble que les effets de l'ouverture de cette voie en 2006 n'aient pas eu que des impacts négatifs.

Cependant, la structure de la population est encore caractéristique d'un territoire rural ayant subi une longue déprise : population vieillissante, forte part des retraités, ménages ayant un revenus globalement plus faible que la moyenne des ménages du département... Cette longue déprise est aussi encore visible dans les espaces urbains avec la présence d'un fort taux de logements vacants et d'un nombre important de logements dégradés.

Cette situation entraîne un certain nombre de question :

- Comment renforcer l'attractivité renaissante des communes de Blaye-les-Mines, Carmaux et Saint-Benoit-de-Carmaux ? Et comment conforter celle de Le Garric ?
- Comment limiter le coût de déplacement des actifs ?
- Comment faciliter le parcours résidentiel de populations diversifiées ? (population vieillissante, jeunes actifs, familles monoparentales, couples avec enfants)
- Comment maintenir un niveau de services essentiels (notamment pour les populations âgées) et proposer de nouveaux services aux actifs nouvellement installés ?

² SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais – Appel à projets SCoT ruraux 2012.

4. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-DEMO-ECONOMIQUE

	Blaye-les-Mines	Carmaux	Saint-Benoit-de-Carmaux	Le Garric
Volet démographique	<p>Stabilisation démographique grâce aux migrations</p> <p>Dynamique fragile</p> <p>Vieillessement de la population (1/3 de retraité)</p> <p>Départ des 15-45 ans</p> <p>Réduction de la taille des ménages (+4% personnes seules)</p> <p>+1% couples avec augmentation des moins de 15 ans</p>	<p>Déprise démographique qui se stabilise grâce aux migrations</p> <p>Vieillessement important de la population sans renouvellement de la population</p> <p>44% de retraités</p> <p>Majorité de petits ménages (40% personnes seules)</p>	<p>Croissance démographique récente due aux migrations</p> <p>Population vieillissante (augmentation des 45-60 ans et des plus de 75 ans)</p> <p>Progression des jeunes ménages (+2,7% des 15-29 ans)</p> <p>37,7% de retraités</p> <p>Majorité de petits ménages (70% de 1-2 personnes)</p> <p>Nombre de couples avec et sans enfants et de familles monoparentales</p>	<p>Croissance démographique élevée due aux migrations importantes (+1,2%)</p> <p>Population vieillissante qui tend à se rajeunir (augmentation des 30-45 ans et des moins de 15)</p>
Conclusion	<p>Adaptation et diversification du parc de logements nécessaire pour tenir compte du nombre important de petits ménages</p> <p>Besoins d'une population vieillissante à prendre en compte</p> <p>Réflexion à mener sur les conditions permettant d'attirer et/ou conserver une population plus jeune</p> <p>Comment assurer le renouvellement de la population ?</p>			

	Blaye-les-Mines	Carmaux	Saint-Benoit-de-Carmaux	Le Garric
Volet logement	<p>Reprise de la construction depuis 2009 avec plus de logements construits que de population accueillis</p> <p>Baisse du taux de vacance (8,6% en 2011)</p> <p>Pas de rénovation du parc privé depuis 10 ans</p> <p>Part de logements de qualités médiocres importantes</p> <p>Pas de diversifications du parc depuis 10 ans (3/4 de 4 pièces et +)</p> <p>Effort d'adaptation du parc</p> <p>L'offre en logement encore inadéquate</p> <p>Part des locataires important (1/3) et augmente, possibilité d'un vrai parcours résidentiel</p> <p>Part du locatif social important</p> <p>Parc social privé limité</p>	<p>Stagnation du nombre de logements</p> <p>Taux de vacance de 14% en 2011 (+4%)</p> <p>Concentration de logements très dégradés</p> <p>Parc inadapté mais effort d'adaptation du parc</p> <p>Taille des logements encore inadéquate</p> <p>1/3 de locataires et en augmentation</p> <p>Part du locatif social en chute (1/3 du locatif)</p>	<p>Augmentation légère et continu du parc depuis 40 ans alors que peu d'arrivée de population</p> <p>Part importante de logements dégradés</p> <p>Taux de vacance à 8,3% (+2% d'augmentation)</p> <p>Offre de logements inadaptée</p> <p>Augmentation du nombre d'appartement, mais constructions exclusivement de maisons individuelles</p> <p>Pas de diversification de l'offre de logements (82% de 4 pièces et plus)</p> <p>47% de locataires dont ¼ de logements sociaux (baisse de 23% du parc social)</p>	<p>Développement continu du parc</p> <p>Taux de vacance en augmentation de 4,6% à 6,8%</p> <p>Rythme de construction important</p> <p>Inadéquation du parc</p> <p>Quelques logements de qualité médiocre</p> <p>99% de maisons individuelles</p> <p>Aucune diversification du parc : complique l'accès au logement des jeunes et personnes isolées</p> <p>Peu de locatifs</p> <p>Absence de logements sociaux</p>
Conclusion	<p>Continuer à produire du locatif pour maintenir parcours résidentiel</p> <p>Développement parc social privé : potentiel de nouveaux logements et lutte contre la vacance et la dégradation du parc locatif privé</p>	<p>Réhabilitation des logements vacants : un enjeu réel</p>		
<p>Diversification du parc de logements vers des tailles de logements intermédiaires</p> <p>Les logements vacants = vrai potentiel pour la création de nouveaux logements</p> <p>Fort enjeu en termes de renouvellement et de réhabilitation du parc de logements</p>				



	Blaye-les-Mines	Carmaux	Saint-Benoit-de-Carmaux	Le Garric
Volet économique	<p>Concentration d'emploi élevée (103)</p> <p>Baisse du nombre d'actif ayant un emploi</p> <p>13% de chômage (+5%) avec part des inactifs aussi très importante</p> <p>Déplacement pendulaire important (3/4 des actifs ayant un emploi)</p> <p>Tertiarisation de l'économie</p> <p>Création de 113 entreprises en 2013</p> <p>Revenu faible des ménages</p> <p>Augmentation ouvriers et employés</p>	<p>Indice concentration emploi stable et excédentaire</p> <p>Nombre d'emploi et nombre d'actifs ayant un emploi augmentent</p> <p>Chômage de 12% qui augmente</p> <p>Déplacement pendulaire (1/2 des actifs)</p> <p>Tertiarisation importante de l'économie</p> <p>Petits revenus plus faibles que dans les autres communes</p> <p>Augmentation des cadres, professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires</p>	<p>Indice concentration d'emploi très faible (37) et en chute (-9,6 points)</p> <p>Augmentation importante du nombre d'actifs ayant un emploi (+6%)</p> <p>9% de chômage (-1%)</p> <p>Déplacement pendulaire important (85% des actifs) en augmentation</p> <p>Tertiarisation de l'économie</p> <p>Faible revenu des ménages</p> <p>Augmentation du nombre de cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires</p>	<p>Indicateur de concentration d'emploi assez élevé (96,9)</p> <p>Implantation de grandes entreprises</p> <p>Nombre important d'actifs ayant un emploi</p> <p>Taux de chômage bas et stable (4%)</p> <p>Déplacements pendulaires importants (80% des actifs) et situation de dépendance vis-à-vis de pôles urbains importants</p> <p>Tertiarisation de l'économie mais secteur secondaire à 41%</p> <p>Revenu des ménages plus élevé que les 3 autres communes</p>
Conclusion	<p>Lutte contre un taux de chômage important</p> <p>Gestion des déplacements pendulaires</p> <p>Gestion de la reconversion économique</p> <p>Réponse aux besoins des populations en termes de commerces et services de proximité</p>			



HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

A la suite du diagnostic du PLU, les communes vont élaborer leur Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce projet reflète le projet des communes, le projet politique, il est la clé de voûte du PLU. Il met en place un projet sur les dix prochaines années. Dans ce cadre, il est proposé à la mairie un scénario de développement qui s'adapte à sa ligne directrice et aux travaux du SCoT du Carmaux, du Ségala, du Causse et du Cordais, arrêté au 17 avril 2018.

1. LES MECANISME DE CONSOMMATION DE LOGEMENTS

Saint-Benoit-de-Carmaux connaît entre 2009 et 2014 une diminution de sa population entraînant une réduction du nombre de résidence principale. Nous constatons que la décroissance de la population est similaire avec celles des résidences principales (+14). Ce phénomène est expliqué par le desserrement des ménages dont le taux est de 2,1 en 2014 selon l'INSEE. En clair, Saint-Benoit-de-Carmaux possède, en moyenne, un peu plus de 2 personnes par logement.

	Saint-Benoit-de-Carmaux
Delta de population entre 2009 et 2014 (en habitant)	+14
Delta de résidences principales entre 2009 et 2014	+14
Nombre de personnes par ménage en 2014	2,1

Source : INSEE – 2018

2. CALCUL DES BESOINS POUR MAINTENIR LA POPULATION A L'HORIZON 2028

En 2028, à échéance du PLU, le desserrement des ménages devrait être plus fort avec un un taux de 1,99 personne par logement. Ainsi, pour maintenir la population de 2014, la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux devra produire 60 logements durant les 10 prochaines années :

$$2\ 159 \text{ (population 2014)} / 2,1 \text{ (dessalement des ménages en 2028)} = 1\ 085 \text{ logements}$$

$$1\ 085 \text{ logements} - 1\ 025 \text{ logements (résidences principales 2014)} = \underline{60 \text{ logements}}$$

3. LES OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS D'ICI 2028

3.1. EXPLICATION DU SCENARIO CHOISI

3.1.1. Saint-Benoit-de-Carmaux

Le projet de PLU prévoit que la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux devrait retrouver une légère croissance démographique sur les 10 prochaines années. Concrètement, le nombre d'habitant pourrait augmenter de 50 carmausins d'ici 2028, permettant à la commune d'approcher progressivement un total de 2 230 bénédictins. Ces 50 nouveaux habitants entraîneront un besoin de 25 logements supplémentaire :

$$50 \text{ (nouveaux arrivants d'ici 2028)} / 1,99 \text{ (desserrement des ménages en 2028)} = \underline{25 \text{ logements}}$$

Ainsi, pour 2028, ce sont 85 logements qui devront être construits pour répondre aux besoins de la population :

$$60 \text{ logements liés au desserrement des ménages} + 25 \text{ logements liés à l'arrivée de nouveaux habitants} = \underline{85 \text{ logements}}$$

Parmi ces 85 logements, **8 seront à réinvestir dans le parc de logements vacants** de la commune et **77 devront être construits**. Le but étant de limiter la consommation d'espace pour la production de logement et de pratiquer un renouvellement urbain permettant de densifier la ville, de réduire le nombre de logement vacant et donc d'améliorer l'habitat. Selon les travaux du SCoT (arrêté au 17 avril 2018), les **77 logements neufs** à construire devraient consommer **5,8 hectares sur une base de 755m² de foncier par logement**, soit une densité d'environ **13,25 logements par hectare**.

3.2. OBJECTIF DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

La consommation foncière sur les espaces naturels, forestiers et agricoles devra, à l'avenir, être plus vertueuse que sur les dix dernières années. Le scénario de développement doit tenir compte d'un objectif foncier à ne pas dépasser pour préserver les espaces naturels et agricoles, tout en restant en cohérence avec les densités observées sur la commune. Afin que l'agriculture reste un secteur d'activité pérenne dans l'économie locale, et que les corridors écologiques soient préservés de l'urbanisation, le développement urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux devra être moins important que celui observé au cours des dix dernières années, soit limité à 12 hectares. Le SCoT donne donc pour objectif, d'ici 2038, de respecter une enveloppe foncière maximale de 12 hectares. Le scénario proposé dans le PLU devra alors être compatible avec les objectifs du SCoT.

3.3. ESTIMATION DES BESOINS INDUITS EN EQUIPEMENTS D'ICI 2028

3.3.1. Saint-Benoit-de-Carmaux

	Scénario du PLU
Objectif de population pour 2028	Environ 2 230 habitants
Population supplémentaire à 2028	50 habitants supplémentaires
Logements supplémentaires	85 logements à produire
Besoin en équipement scolaire <i>0,35 élèves par nouveaux logements</i>	30 élèves supplémentaires 2 classes de plus
Besoin en équipement périscolaire <i>1 place pour 40 logements en CLSH</i> <i>1 place pour 50 logements en crèche</i> <i>1 place pour 100 logements en garderie</i>	2 enfants supplémentaires en CLSH 2 enfants supplémentaires en crèche 1 enfant supplémentaire en garderie
Besoin en eau 120 litres / jour / habitants	6 000 l/j supplémentaires
Besoin en véhicules supplémentaires 1,6 véhicule par ménages	53 véhicules supplémentaires
Besoin en place de cimetière 1 place pour 4 habitants	13 places supplémentaires



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE, ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. LES ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

Le contenu du PADD est fixé par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° 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.

Le PADD correspond ainsi à la transcription réglementaire du projet de la commune. Ce projet revêt une dimension politique, dans la mesure où son élaboration permet de formuler les conditions sans cesse renouvelées d'un modèle de « vivre ensemble ». L'élaboration du PADD est ainsi l'occasion d'exprimer les aspirations de la Commune et d'affirmer ses ambitions, à l'horizon des 10 ans à venir. Ce document précise les grandes orientations retenues, dans les différents domaines et politiques publiques énumérés par la loi. Ces choix ne sont pas neutres, dans la mesure où les principes énoncés impliquent une traduction concrète, d'ordre réglementaire dans le PLU. Ces orientations retenues peuvent conditionner également des choix budgétaires, lorsqu'ils supposent des investissements à long terme, notamment en matière d'équipement.

Comme a pu le mettre en évidence le diagnostic territorial réalisé sur la commune, Saint-Benoit-de-Carmaux s'inscrit dans un territoire marqué par l'exploitation minière. Les friches et les organisations urbaines héritées de l'époque industrielle sont encore très visibles sur le territoire communal, formant à la fois un patrimoine riche à préserver (Cité Fontgrande) et à valoriser (bâtiments d'activité anciens proches du Cérrou). Des dynamiques plus récentes ont contribué au développement de l'habitat, reposant sur des logiques linéaires le long des voies de circulation et souvent en dehors de l'espace urbain constitué favorisant un phénomène de mitage de l'espace agricole. La partie nord du territoire a vu se conforter les secteurs dédiés au développement de l'activité économique. L'espace urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux est aujourd'hui imbriqué à l'espace urbain carmausin, véritable continuité avec les communes voisines de Blaye-les-Mines et de Carmaux.

L'enjeu fort du territoire est la recherche d'une attractivité nouvelle en favorisant l'accueil de nouveaux habitants plutôt jeunes, en valorisant les qualités de vie de la commune : cadre de vie, équipements, proximité de la gare, qualités architecturales du village... **Le PLU vise à assurer un développement urbain plus harmonieux**, soucieux de l'environnement communal, du passé de la commune, de sa quête d'attractivité, en intégrant également les orientations supra-communales en matière d'aménagement du territoire, qui seront définies par le Schéma de Cohérence Territoriale du Ségala Carmausin, arrêté au 17 avril 2018.

1.1. Axe 1 : Préserver l'identité communale de Saint-Benoit-de-Carmaux, marquée par son caractère rural, ses paysages champêtres, et le passé industriel du Carmausin

Préserver les paysages ruraux identitaires formant un véritable écrin au village

Préserver l'activité agricole, assurant le maintien des paysages ruraux

Saint-Benoit-de-Carmaux possède encore de nombreuses terres agricoles. Ces espaces de culture sont majoritairement situés à l'Ouest et au Nord du territoire communal. Leur présence participe de plusieurs façons à l'épanouissement de la commune : d'une part par le paysage bucolique qu'ils façonnent, d'autre part avec l'activité économique liée au secteur primaire.

La préservation de ces terres est donc un point fort du PADD. Cette préservation se définit par un autre axe du PADD « fixer des limites urbaines (...) », permettant ainsi de ne pas consommer de nouvelles terres agricoles hors tissu urbain.

Maintenir les points de vue remarquables, notamment le long des axes de circulations et depuis le village, qui donnent à voir le grand paysage et les qualités de la campagne environnante

Plusieurs axes du PADD font en sorte de maintenir le petit et grand paysage de la commune. Ces paysages et perspectives sur le territoire communal participent à son identité et doivent continuer à être mis en valeur. Ainsi, le PADD propose de protéger les quartiers aux ensembles remarquables (Fontgrande et Mosellane), de préserver les terres agricoles et naturelles (boisement, corridor vert...) et de maintenir l'espace urbain dans son étendu actuel.

Stopper les développements urbains vers les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire en fixant des limites urbaines claires

Des limites urbaines claires ont été définies dans le PADD afin de conforter l'espace urbain sans empiéter sur les terres agricoles et naturelles, particulièrement sur la frange Ouest du village-rue où se situe le ruisseau Rieysses, principal corridor écologique de la commune. Aussi, le long de la D73 (route de Monestiés) et au Nord de la commune sur la rive droite du Cérou, des grands espaces agricoles et naturels seront préservés.

De plus, les secteurs d'OAP seront situés à l'intérieur de la trame bâtie afin de ne pas impacter les vallons agricoles et les lignes de crêtes du territoire.

D'une manière plus globale, le développement de l'urbanisation pour l'habitat sera maîtrisé conformément aux travaux du SCoT. Concernant les zones d'activités économiques, il n'y aura pas de nouveaux terrains à urbaniser, le foncier existant étant suffisant pour répondre aux besoins de la commune.

Préserver le patrimoine naturel de la commune

Assurer le maintien des continuités écologiques de la commune sur les valons agricoles de l'ouest du territoire, et le long du Cérou : boisements, haies, ripisylves

Les espaces verts et boisements de la commune ont été identifiés dans le diagnostic et seront préservés comme inscrit dans le PADD. Les continuités écologiques présentes autour des ruisseaux et des rivières seront assurément conservées.

Préserver la trame verte du village qui participe aux qualités du cadre de vie de l'espace urbain :

Le diagnostic identifie plusieurs secteurs à enjeux sur la commune : les jardins de Fontgrande, les espaces densément boisés au cœur des quartiers sur la partie Est de l'espace urbain et la coulée verte Nord/Sud intégrée à l'espace urbain et son arboretum. Ces zones font notamment parties de la trame verte du village et sont identifiées comme des zones à préserver dans le PADD.

Assurer le bon écoulement des eaux en préservant les ruisseaux traversant l'espace communal.

Respecter strictement le plan de prévention du risque inondation présent aux abords du Cérou.

Les cours d'eau et leurs ripisylves présents sur le territoire communal seront préservés pour faciliter l'écoulement des eaux. Des zones naturelles sont identifiées autour des principaux cours d'eau afin de créer un espace tampon et de permettre à ces espaces de « vivre » (aucune imperméabilisation des sols, les berges restent façonnées par les cours d'eau, etc.) afin de diminuer les risques inondation.

Protéger l'espace urbain patrimonial du quartier de Fontgrande

Assurer la préservation du quartier de Fontgrande, témoin de l'histoire ouvrière du village

Identifié comme un quartier au patrimoine remarquable dans le diagnostic urbain, le quartier de Fontgrande sera entièrement protégé.

Conserver son organisation et sa trame urbaine typique

La trame urbaine du quartier sera conservée en l'état.

Préserver la qualité de ses espaces habités et de ses espaces publics

Les jardins et formes urbaines sont très bien identifiés dans le diagnostic et le PADD. L'objectif est de faire perdurer ce paysage urbain caractéristique de l'époque minière de la commune.

Mettre en place un Site Patrimonial Remarquable sur le quartier pour assurer la pérennité de son patrimoine bâti et urbain

Travailler pour un classement de l'école de Fontgrande en tant que bâtiment remarquable et historique de la commune

Le bâtiment, tout comme l'ensemble du quartier, doit être valorisé par une politique communale volontariste. Le PLU met en place tous les outils disponibles pour préserver ce paysage urbain charismatique.

Conserver le caractère originel du village-rue historique

Préserver l'organisation urbaine du cœur de village

Préserver et valoriser les qualités architecturales et patrimoniales du centre historique

Le cœur du village, organisé en village-rue, sera maintenu dans les alignements des constructions et l'organisation des espaces publics.

Poursuivre les aménagements qualitatifs de l'espace public à l'image de ceux réalisés sur la place Augustin Malroux

Les espaces publics seront améliorés afin de les rendre plus structurants.

1.2. Axe 2 : Développer la commune en confortant l'espace urbain afin de renforcer son attractivité, d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable, à proximité des équipements et des services de la commune

Renforcer l'attractivité de la commune afin de permettre d'accueillir de nouveaux habitants et d'assurer le renouvellement de la population

Faire des qualités du cadre de vie et de l'échelle de l'espace urbain, des atouts remarquables pour séduire de nouveaux habitants et renforcer son attractivité

Le développement du village-rue permet d'entretenir des modes d'habité en lien avec le développement durable : présence de maison de ville, faciliter des déplacements à pied, commerces et services présents le long de l'Avenue Jean Jaurès. A ce titre la structure urbaine du village-rue doit être conservée et ses commerces et services doivent être préservés.

S'inscrire dans une dynamique de croissance de la population, afin d'atteindre une population d'environ 2230 bénédicins à l'horizon 2028

Diversifier le parc de logements, en privilégiant l'accession à la propriété, favorable à l'accueil de jeunes ménages sur le territoire

Pour répondre à l'arrivée des futurs habitants et pour prendre en compte le parcours résidentiel des habitants actuels, la commune prévoit d'ouvrir environ 6 hectares à l'urbanisation pour la construction de logements.

Privilégier le développement de l'habitat individuel et groupé, afin que les nouvelles constructions s'inscrivent harmonieusement au sein des tissus urbains existants

Des principes urbains particuliers ont été définis dans les deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de traiter qualitativement les voiries, les espaces publics et de conserver des perspectives paysagères au sein des nouveaux quartiers.

Sur les secteurs d'OAP, l'habitat individuel et groupé sera privilégié afin de diversifier la parc de logement et d'intégrer plus facilement les nouvelles constructions au tissu urbain.

Prévoir la production de 80 nouveaux logements d'ici à 2028, avec des densités moyennes de 12 à 15 logements à l'hectare, afin de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace, en ouvrant environ 6 hectares à l'urbanisation.

Au cours des 10 dernières années, malgré un contexte démographique peu dynamique, la commune a connu une consommation d'espace marquée, avec environ 12 hectares de consommés, la majeure partie en extension de la ville, soit au sein d'espaces à vocation économique, soit pour le développement de l'habitat, sur des secteurs éloignés du village, favorisant le mitage de l'espace agricole.

Ces dynamiques s'expliquent par un document d'urbanisme en vigueur ancien présentant encore de nombreuses disponibilités foncières. Cette consommation d'espace s'explique également par les logiques d'urbanisme de réseaux qui ont guidées les modes d'aménager.

Pour limiter ces impacts négatifs sur le territoire, le projet communal vise à contraindre fortement l'urbanisation en dehors des espaces urbains clairement constitués, en raison de la présence au sein de la ville constituée et des différents espaces urbains de nombreuses disponibilités foncières. Ainsi, il est prévu que l'enveloppe foncière allouée au développement urbain à vocation d'habitat n'excède pas 6 d'hectares pour les 10 années à venir.

Consolider les quartiers de la commune en travaillant au sein de l'espace urbain

S'inscrire dans un véritable projet urbain durable pour le territoire communal, préservant son socle naturel, paysager et agricole, en recentrant l'urbanisation au sein de l'espace urbain

Privilégier un développement urbain au sein des espaces résiduels du village, notamment sur le secteur de la Cité Mosellane, et à proximité de la Cité Jean Jaurès

Encadrer la densification des espaces bâtis afin de conserver un aménagement harmonieux des quartiers

Le diagnostic urbain de la commune fait ressortir les disponibilités foncières présentes au sein de l'enveloppe urbaine ainsi que les secteurs dégradés et à fort potentiel de renouvellement urbain. Le PADD va dans le sens du développement durable en privilégiant un développement urbain au sein des espaces résiduels de l'enveloppement urbain et en anticipant le renouvellement de quartiers dégradés présents autour de la cité de Fontgrande.

Reconnecter les quartiers de la commune entre eux en confortant les cheminements doux

Le PADD prend des dispositions pour valoriser et développer les cheminements doux afin de renforcer les liens entre les différents secteurs de la commune. Les secteurs d'OAP seront également muni de cheminements doux afin de favoriser les déplacements actifs entre les quartiers.

Anticiper le renouvellement des quartiers dégradés et la réhabilitation de l'habitat existant, afin de valoriser le patrimoine bâti communal

Poursuivre la réhabilitation du parc social de la commune, afin d'améliorer les qualités et le niveau de confort des logements

Favoriser l'accession à la propriété d'une partie du vaste parc social de la commune

Mettre en place une opération de renouvellement urbain sur la cité Al Claus, visant à remplacer l'habitat dégradé du quartier, par de nouveaux logements plus qualitatifs.

La politique de la commune en faveur de la requalification des espaces publics pourra à l'avenir inciter à la reconquête de ce parc de logement ancien et permettre à terme de réduire la vacance. De plus, le futur règlement permet de faire évoluer le bâti existant en offrant des marges de manœuvre au propriétaire pour la rénovation des constructions en limitant les contraintes sur les secteurs à faibles enjeux.

Anticiper le raccordement au réseau très haut débit des constructions

Le PADD anticipe les besoins en renouvellement urbain de la commune. Les secteurs accueillants des logements sociaux devront être améliorés dans le cadre du projet de PLU.

1.3. Axe 3 : Améliorer la qualité des espaces publics de la commune et des circulations

Requalifier les espaces publics structurants au sein de l'espace urbain

Requalifier et valoriser l'arboretum, véritable coulée verte au sein de l'espace urbain, afin d'encourager les pratiques récréatives et de promenade

Au-delà la trame verte et bleue, le présent projet de PLU s'appuie également sur la nature en ville pour conforter la qualité de vie, participer à la bonne santé et au bien être des habitants, et améliorer la perméabilité écologique de l'espace urbain.

Repenser l'aménagement du square Maximilien Robespierre dans la continuité du réaménagement de la cité Al Claus

Requalifier la place de la mairie, en l'intégrant au développement urbain du village

La commune prend pleinement conscience de son potentiel récréatif et de son cadre de vie en souhaitant conforter ses espaces publics structurants et en valorisant les cheminements doux sur son territoire. Des espaces publics valorisés permettront également d'encourager fréquentation des commerces et services du centre-ville...

Valoriser et développer les cheminements doux à l'échelle du village et de la campagne

Aménager un parcours de santé entre l'arboretum, Fontgrande et le lycée présent en limite communal

Valoriser les cheminements doux de la commune

S'appuyer sur le parcours du GR 36 pour valoriser le patrimoine communal

S'appuyer sur ces cheminements pour conforter les liens entre les différents quartiers de la commune

Le projet souhaite valoriser les cheminements doux sur le territoire pour créer de véritables liens entre les différents secteurs de la ville. La valorisation des cheminements doux servira d'appui à la mise en valeur du patrimoine paysager de Saint-Benoit-de-Carmaux.

Améliorer les circulations et les entrées de ville

Repenser les sens de circulations notamment sur le quartier de Fontgrande

Marquer davantage l'entrée de ville depuis Monestiés, en améliorant le traitement de l'espace public

Requalifier l'entrée de ville depuis Blaye-les-Mines, par l'avenue Jean-Jaurès, pour affirmer l'identité urbaine de Saint-Benoit-de-Carmaux

Dans le cadre du projet de PLU, les entrées de ville et leur circulation seront améliorées pour davantage marquer l'entrée dans le tissu urbain de la commune. L'aménagement des entrées de ville permettra de remettre en valeur les espaces publics de la commune et améliorera son cadre de vie.

1.4. Axe 4 : Maintenir l'activité économique et les services de la commune

Préserver les commerces et services de proximité situés au centre du village

Préserver le tissu commercial du village

Créer un pôle de santé s'inscrivant dans une réflexion partagée avec les communes voisines

Optimiser l'usage des équipements communaux

La volonté de continuer à créer la ville sur elle-même, d'urbaniser les dents creuses et espaces résiduels de l'enveloppe urbaine, viendront appuyer le désir de conserver les équipements publics et les services et commerces de la commune comme le prévoit le PADD.

Conforter la zone d'activité économique présente aux abords du Cérrou, et le long de la RD 91

Identifier la vocation économique de la zone d'activités dans le projet urbain

Anticiper les besoins d'extension des entreprises déjà implantées, et l'arrivée potentielle de nouvelles activités

Favoriser la réhabilitation et le réinvestissement des friches industrielles et commerciales présentes sur ce secteur

La zone industrielle de la Cokerie est identifiée dans le PADD comme une zone à conforter. Les disponibilités, notamment en renouvellement de friches, doivent être mises en avant par la commune afin de porter un projet durable. Le projet de PLU prend pleinement conscience des spécificités de son territoire d'action.

Préserver l'activité agricole du territoire communal

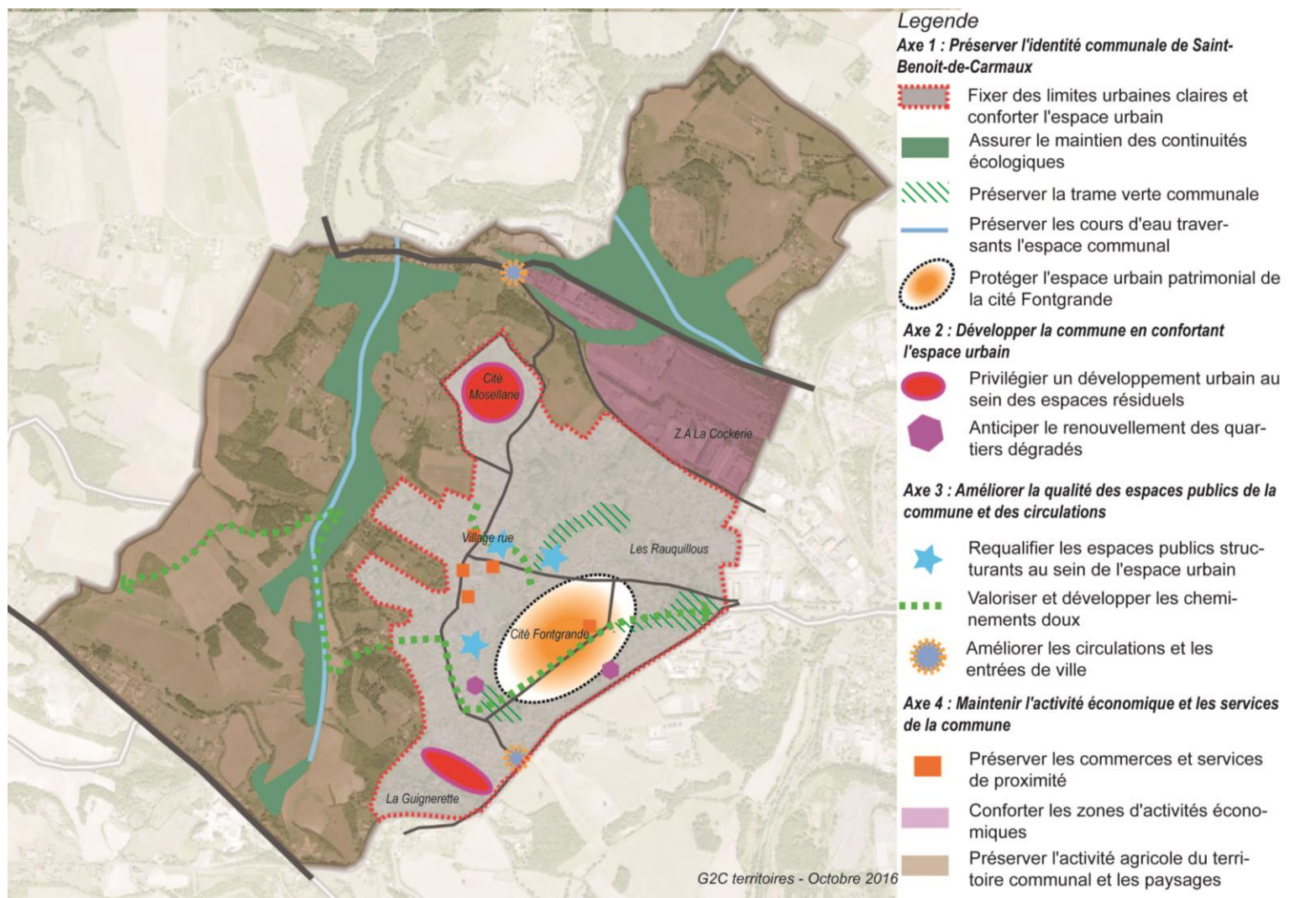
Identifier les espaces agricoles du territoire pour pérenniser leur vocation

Permettre la diversification des exploitations agricoles vers l'activité touristique et l'hébergement

Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

L'agriculture est encore fortement présente sur la commune. Les terres agricoles préservées permettront d'accompagner l'activité économique de la commune.

Cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



1.2. LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Les principes et les intentions affichés dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une traduction réglementaire, assurant leur mise en œuvre opérationnelle.

Il peut s'agir de dispositions contenues dans les orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement ou ses documents graphiques.

1.2.1. Traduction réglementaire : Axe 1 : Préserver l'identité communale de Saint-Benoit-de-Carmaux, marquée par son caractère rural, ses paysages champêtres, et le passé industriel du Carmausin

1.2.1.1. Préserver les paysages ruraux identitaires formant un véritable écrin au village

Objectifs du PADD

- Préserver l'activité agricole, assurant le maintien des paysages ruraux
- Maintenir les points de vue remarquables, notamment le long des axes de circulations et depuis le village, qui donnent à voir le grand paysage et les qualités de la campagne environnante
- Stopper les développements urbains vers les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire en fixant des limites urbaines claires

Traduction règlementaire

- Préserver l'activité agricole, assurant le maintien des paysages ruraux

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux présente encore un caractère agricole fort. Afin de préserver cette activité locale, et les paysages qu'elle produit, un zonage spécifique est mis en place dans le PLU pour affirmer la vocation agricole des espaces cultivés de la commune. Ce zonage permettra aux exploitations agricoles de se développer. De nouvelles constructions à vocation agricole pourront être réalisées bien qu'encadrées par le règlement du PLU.

- **Maintenir les points de vue remarquables, notamment le long des axes de circulations et depuis le village, qui donnent à voir le grand paysage et les qualités de la campagne environnante**

La campagne de St-Benoit-de-Carmaux a cette particularité de présenter de nombreux points de vue grâce à sa topographie. La commune souhaite pouvoir valoriser ce patrimoine agricole et ce paysage rural pour conforter son offre touristique et récréative, et pour développer de nouveaux itinéraires de promenade et de randonnée sur son territoire. Ainsi, le règlement du PLU permet au sein des zones A et N de réaliser des aménagements et équipements d'intérêt collectif.

Actuellement, la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux élabore un nouvel itinéraire de randonnée nommé « Une mine d'histoire ». Ce parcours de 5 kilomètres, à la fois touristique et historique, promènera le visiteur de la commune dans les principaux quartiers de la ville. Il pourra ainsi appréhender le paysage carmausin tout en s'informant sur l'histoire de ce territoire.

- **Stopper les développements urbains vers les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire en fixant des limites urbaines claires**

Dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement et de programmation mises en place pour encadrer le développement des futurs quartiers prévus, une attention a été portée sur le choix des secteurs à développer. En effet, leur positionnement ne vient pas empiéter sur les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire. Par ailleurs, le développement urbain dans ces zones géographiques est stoppé par le règlement des zones naturelles et agricoles qui interdisent toutes nouvelles implantations, hors logements indispensables au fonctionnement de l'activité forestière ou agricole.

1.2.1.2. Préserver le patrimoine naturel de la commune

Objectifs du PADD

- **Assurer le maintien des continuités écologiques de la commune sur les vallons agricoles de l'ouest du territoire, et le long du Cérou : boisements, haies, ripisylves**
- **Préserver la trame verte du village qui participe aux qualités du cadre de vie de l'espace urbain :**
- **Assurer le bon écoulement des eaux en préservant les ruisseaux traversant l'espace communal.**
- **Respecter strictement le plan de prévention du risque inondation présent aux abords du Cérou.**

Traduction réglementaire

- **Assurer le maintien des continuités écologiques de la commune sur les vallons agricoles de l'ouest du territoire, et le long du Cérou : boisements, haies, ripisylves**
- **Préserver la trame verte du village qui participe aux qualités du cadre de vie de l'espace urbain :**
 - **Les jardins de Fontgrande**
 - **Les espaces densément boisés au cœur des quartiers sur la partie est de l'espace urbain**
 - **La coulée verte nord- sud intégrée à l'espace urbain et son arboretum**
- **Assurer le bon écoulement des eaux en préservant les ruisseaux traversant l'espace communal.**

Les éléments participants à la trame verte et bleue du territoire font l'objet d'un zonage naturel (N) dans le but de limiter au maximum la constructibilité des secteurs concernés et préserver les boisements du territoire.

Les jardins situés en ville, notamment ceux de la Cité de Fontgrande, sont affichés dans le règlement graphique comme des éléments du paysage naturel à préserver. Le règlement écrit précise que les fonds de jardins présents au sein de la Cité Fontgrande devront être préservés, et conservés en espace végétalisés.

- **Respecter strictement le plan de prévention du risque inondation présent aux abords du Cérou.**

Le PPRI lié au Cérou sera respecté dans les règlements écrit et graphique, toutes nouvelles constructions dans les secteurs soumis à ce risque seront interdites.

1.2.1.3. Protéger l'espace urbain patrimonial du quartier de Fontgrande

Objectifs du PADD

- Assurer la préservation du quartier de Fontgrande, témoin de l'histoire ouvrière du village
- Conserver son organisation et sa trame urbaine typique
- Préserver la qualité de ses espaces habités et de ses espaces publics
- Mettre en place un Site Patrimonial Remarquable sur le quartier pour assurer la pérennité de son patrimoine bâti et urbain
- Travailler pour un classement de l'école de Fontgrande en tant que bâtiment remarquable et historique de la commune

Traduction réglementaire

- Assurer la préservation du quartier de Fontgrande, témoin de l'histoire ouvrière du village

Le règlement du PLU pour la zone correspondant au quartier de Fontgrande sera affiné sur les questions d'aspect extérieur des constructions, d'implantation du bâti, de hauteur des constructions, afin que toutes évolutions au sein de l'espace urbain n'altère pas au groupe scolaire de Fontgrande, Monument Historique. De plus, des éléments de paysages et du patrimoine bâti ont été identifiés sur le plan de zonage afin de préserver ce qui participe à l'identité de la cité ouvrière.

- Conserver son organisation et sa trame urbaine typique

Pour préserver l'urbanisation du secteur, le règlement écrit autorise seulement les constructions à usage d'habitation, sous condition de correspondre aux annexes de la construction principale régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU. Les extensions et modifications des habitations existantes ne sont pas autorisées en zone Uf.

- Préserver la qualité de ses espaces habités et de ses espaces publics

La trame urbaine de la cité sera conservée. Des prescriptions sur les espaces publics sont affichées dans le règlement graphique. Elles viennent matérialiser les alignements d'arbres du quartier et quelques façades de la cité. En plus de la préservation des jardins, l'ensemble des règles permettra de conserver son organisation et sa trame urbaine typique.

- Mettre en place un Site Patrimonial Remarquable sur le quartier pour assurer la pérennité de son patrimoine bâti et urbain
- Travailler pour un classement de l'école de Fontgrande en tant que bâtiment remarquable et historique de la commune

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec l'architecture typique rencontrée sur la Cité de Fontgrande, en respectant les gabarits et les volumes des bâtiments existants. Le porche d'entrée devra être préservé et entretenu sur les constructions existantes.

L'ensemble des éléments inscrits dans les règlements du PLU participe au potentiel classement de l'école de Fontgrande en tant que bâtiment remarquable et historique de la commune.



1.2.1.4. Conserver le caractère originel du village-rue historique

Objectifs du PADD

- **Préserver l'organisation urbaine du cœur de village**
- **Préserver et valoriser les qualités architecturales et patrimoniales du centre historique**
- **Poursuivre les aménagements qualitatifs de l'espace public à l'image de ceux réalisés sur la place Augustin Malroux**

Traduction règlementaire

- **Préserver l'organisation urbaine du cœur de village**

L'article 4 du règlement écrit impose aux nouvelles constructions de s'implanter en fonction de l'urbanisme existant, c'est-à-dire à l'alignement des voies publiques ou privées. Afin de conserver une qualité de vie agréable au centre-bourg et de garantir un ensoleillement minimum, la densification de la zone Ua (correspondante au cœur de village) est limitée par l'implantation par rapport aux limites séparatives à 3 mètres de recul, par l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain de 4 mètres et une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

- **Préserver et valoriser les qualités architecturales et patrimoniales du centre historique**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

- **Poursuivre les aménagements qualitatifs de l'espace public à l'image de ceux réalisés sur la place Augustin Malroux**

Le PLU permet l'amélioration des espaces publics de la commune en prenant en compte les mobilités douces et les traitements paysagers.

La réalisation de ces éléments de projet passera par la mise en place d'une politique volontariste de la municipalité afin de requalifier les espaces publics bordant l'entrée de ville.

1.2.2. Traduction règlementaire : Axe 2 : Développer la commune en confortant l'espace urbain afin de renforcer son attractivité, d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable, à proximité des équipements et des services de la commune

1.2.2.1. Renforcer l'attractivité de la commune afin de permettre d'accueillir de nouveaux habitants et d'assurer le renouvellement de la population

Objectifs du PADD

- **Faire des qualités du cadre de vie et de l'échelle de l'espace urbain, des atouts remarquables pour séduire de nouveaux habitants et renforcer son attractivité**
- **S'inscrire dans une dynamique de croissance de la population, afin d'atteindre une population d'environ 2230 bénédicins à l'horizon 2028**

- Diversifier le parc de logements, en privilégiant l'accèsion à la propriété, favorable à l'accueil de jeunes ménages sur le territoire
- Privilégier le développement de l'habitat individuel et groupé, afin que les nouvelles constructions s'inscrivent harmonieusement au sein des tissus urbains existants
- Prévoir la production de 80 nouveaux logements d'ici à 2028, avec des densités moyennes de 12 à 15 logements à l'hectare, afin de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace, en ouvrant environ 6 hectares à l'urbanisation.

Traduction règlementaire

- Faire des qualités du cadre de vie et de l'échelle de l'espace urbain, des atouts remarquables pour séduire de nouveaux habitants et renforcer son attractivité
- S'inscrire dans une dynamique de croissance de la population, afin d'atteindre une population d'environ 2230 bénédicins à l'horizon 2028
- Diversifier le parc de logements, en privilégiant l'accèsion à la propriété, favorable à l'accueil de jeunes ménages sur le territoire

Le PLU a identifié des parcelles non urbanisées et ouvertes à l'urbanisation en zone UB. De même, le présent document permet de spatialiser le potentiel de densification des parcelles occupées par un seul logement par-exemple (potentiel BIMBY).

Les dents creuses spatialisées en rayure rouge et le potentiel BIMBY en rayure bleue ci-dessous



- **Privilégier le développement de l'habitat individuel et groupé, afin que les nouvelles constructions s'inscrivent harmonieusement au sein des tissus urbains existants**

Il est préconisé dans les secteurs à urbaniser, la construction de logements de type pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen. Ces typologies de logements permettront leur meilleure intégration dans le paysage urbain de la commune.

- **Prévoir la production de 80 nouveaux logements d'ici à 2028, avec des densités moyennes de 12 à 15 logements à l'hectare, afin de prendre en compte les objectifs de modération de la consommation d'espace, en ouvrant environ 6 hectares à l'urbanisation.**

Afin d'accueillir les futurs habitants, le PLU prévoit deux zones AU correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, sur les secteurs de la Cité Mosellane et de la Cité Jean Jaurès. L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP permettent d'encadrer l'urbanisation et de réduire la consommation excessive des sols, de préserver les paysages ruraux et agricoles.

1.2.2.2. *Consolider les quartiers de la commune en travaillant au sein de l'espace urbain*

Objectifs du PADD

- **S'inscrire dans un véritable projet urbain durable pour le territoire communal, préservant son socle naturel, paysager et agricole, en recentrant l'urbanisation au sein de l'espace urbain**
- **Privilégier un développement urbain au sein des espaces résiduels du village, notamment sur le secteur de la Cité Mosellane, et à proximité de la Cité Jean Jaurès**
- **Encadrer la densification des espaces bâtis afin de conserver un aménagement harmonieux des quartiers**
- **Reconnecter les quartiers de la commune entre eux en confortant les cheminements doux**

Traduction règlementaire

- **S'inscrire dans un véritable projet urbain durable pour le territoire communal, préservant son socle naturel, paysager et agricole, en recentrant l'urbanisation au sein de l'espace urbain**
- **Privilégier un développement urbain au sein des espaces résiduels du village, notamment sur le secteur de la Cité Mosellane, et à proximité de la Cité Jean Jaurès**

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune concernent 2 secteurs en zone AU. Elles cherchent à garantir la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain de la commune, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de leur environnement, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers. Les 2 secteurs, soumis à OAP, sont situés au sein de l'enveloppe urbaine, intégrés à des quartiers existants. Ils ne viendront donc pas participer au phénomène d'étalement urbain.

- **Encadrer la densification des espaces bâtis afin de conserver un aménagement harmonieux des quartiers**

La densification des espaces bâtis en zone Ua ou Ub peut se réaliser en respectant l'implantation des constructions. En effet, les unes par rapport aux autres sur un même terrain, la nouvelle construction doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.

- **Reconnecter les quartiers de la commune entre eux en confortant les cheminements doux**

Dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement et de programmation mises en place pour encadrer le développement des futurs quartiers prévus, une attention a été portée sur les mobilités afin de faciliter l'intégration des zones AU au fonctionnement urbain actuel du village. Ainsi, un réseau viaire a été imaginé pour chacun des secteurs à urbaniser avec des liens qui ont été recherchés entre l'existant et la projection urbaine prévue, pour faciliter la desserte de ces nouveaux quartiers.

1.2.2.3. Anticiper le renouvellement des quartiers dégradés et la réhabilitation de l'habitat existant, afin de valoriser le patrimoine bâti communal

Objectifs du PADD

- **Poursuivre la réhabilitation du parc social de la commune, afin d'améliorer les qualités et le niveau de confort des logements**
- **Favoriser l'accession à la propriété d'une partie du vaste parc social de la commune**
- **Mettre en place une opération de renouvellement urbain sur la cité Al Claus, visant à remplacer l'habitat dégradé du quartier, par de nouveaux logements plus qualitatifs.**
- **Anticiper le raccordement au réseau très haut débit des constructions**

Traduction règlementaire

- **Poursuivre la réhabilitation du parc social de la commune, afin d'améliorer les qualités et le niveau de confort des logements**
- **Favoriser l'accession à la propriété d'une partie du vaste parc social de la commune**
- **Mettre en place une opération de renouvellement urbain sur la cité Al Claus, visant à remplacer l'habitat dégradé du quartier, par de nouveaux logements plus qualitatifs.**

Le PLU a créé une zone Uc destinée à bénéficier d'opérations de réhabilitation urbain ou de renouvellement urbain. Il s'agit de deux zones géographiques marquées par la présence de logements collectifs en R+2.

- **Anticiper le raccordement au réseau très haut débit des constructions**

Le règlement écrit de la zone Uc impose la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

1.2.3. Traduction règlementaire : Axe 3 : Améliorer la qualité des espaces publics de la commune et des circulations

1.2.3.1. Requalifier les espaces publics structurants au sein de l'espace urbain

Objectifs du PADD

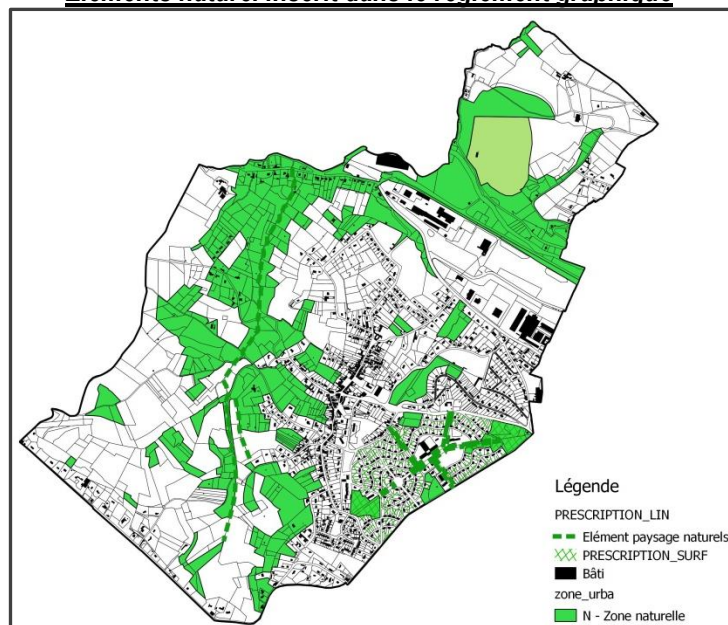
- Requalifier et valoriser l'arboretum, véritable coulée verte au sein de l'espace urbain, afin d'encourager les pratiques récréatives et de promenade
- Repenser l'aménagement du square Maximilien Robespierre dans la continuité du réaménagement de la cité Al Claus
- Requalifier la place de la mairie, en l'intégrant au développement urbain du village

Traduction règlementaire

- Requalifier et valoriser l'arboretum, véritable coulée verte au sein de l'espace urbain, afin d'encourager les pratiques récréatives et de promenade
- Repenser l'aménagement du square Maximilien Robespierre dans la continuité du réaménagement de la cité Al Claus
- Requalifier la place de la mairie, en l'intégrant au développement urbain du village

Les principaux éléments paysagers naturels ont été identifiés dans le règlement, il s'agit de la zone N plus des prescriptions sur les linéaires végétalisés et les jardins à conserver.

Éléments naturel inscrit dans le règlement graphique





1.2.3.2. Valoriser et développer les cheminements doux à l'échelle du village et de la campagne

Objectifs du PADD

- Aménager un parcours de santé entre l'arboretum, Fontgrande et le lycée présent en limite communal.
- Valoriser les cheminements doux de la commune
- S'appuyer sur le parcours du GR 36 pour valoriser le patrimoine communal
- S'appuyer sur ces cheminements pour conforter les liens entre les différents quartiers de la commune

Traduction règlementaire

- Aménager un parcours de santé entre l'arboretum, Fontgrande et le lycée présent en limite communal.
- Valoriser les cheminements doux de la commune
- S'appuyer sur le parcours du GR 36 pour valoriser le patrimoine communal
- S'appuyer sur ces cheminements pour conforter les liens entre les différents quartiers de la commune

Le règlement écrit stipule que les principes urbains définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés, notamment ceux liés aux déplacements de cheminements doux et aménagement d'espaces publics.

1.2.3.3. Améliorer les circulations et les entrées de ville

Objectifs du PADD

- Repenser les sens de circulations notamment sur le quartier de Fontgrande
- Marquer davantage l'entrée de ville depuis Monestiés, en améliorant le traitement de l'espace public
- Requalifier l'entrée de ville depuis Blaye-les-Mines, par l'avenue Jean-Jaurès, pour affirmer l'identité urbaine de Saint-Benoit-de-Carmaux

Traduction règlementaire

- Repenser les sens de circulations notamment sur le quartier de Fontgrande
- Marquer davantage l'entrée de ville depuis Monestiés, en améliorant le traitement de l'espace public
- Requalifier l'entrée de ville depuis Blaye-les-Mines, par l'avenue Jean-Jaurès, pour affirmer l'identité urbaine de Saint-Benoit-de-Carmaux

Le PLU permet l'amélioration des espaces publics de la commune en prenant en compte les mobilités douces et les traitements paysagers.

La réalisation de ces éléments de projet passera par la mise en place d'une politique volontariste de la municipalité afin de requalifier les espaces publics bordant l'entrée de ville.

1.2.4. Traduction règlementaire : Axe 4 : Maintenir l'activité économique et les services de la commune

1.2.4.1. Préserver les commerces et services de proximité situés au centre du village

Objectifs du PADD

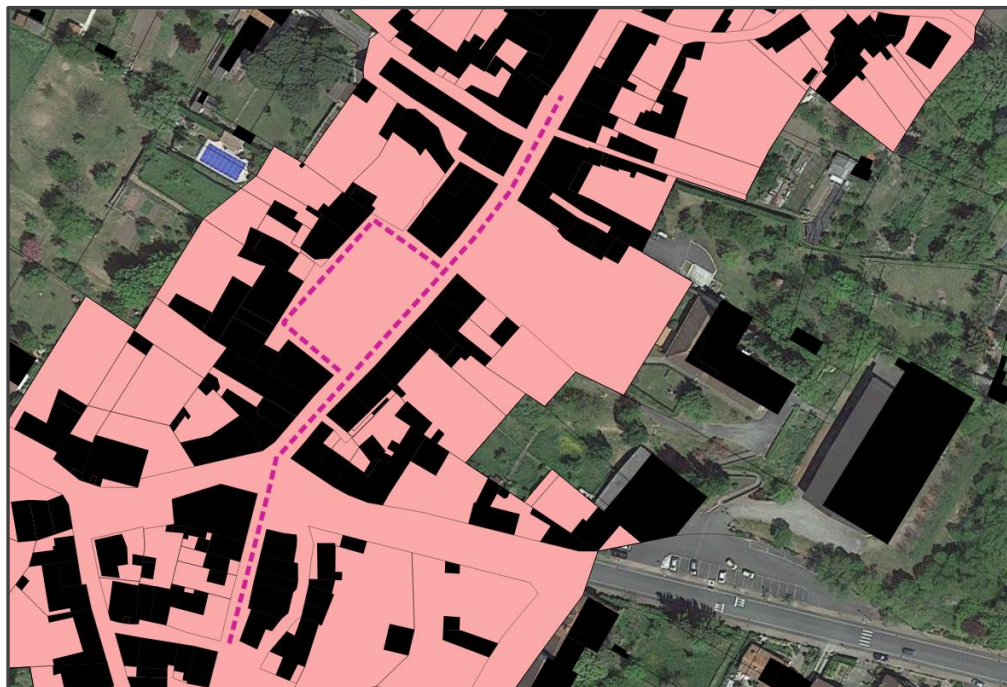
- Préserver le tissu commercial du village
- Créer un pôle de santé s'inscrivant dans une réflexion partagée avec les communes voisines
- Optimiser l'usage des équipements communaux

Traduction règlementaire

- Préserver le tissu commercial du village

Afin de préserver la qualité des espaces publics et l'animation du village rue, le changement de destination des commerces et activités de service présents sur l'avenue Jean Jaurès et la Place Augustin Malroux, reportés sur les linaires identifiés au règlement graphique, n'est pas autorisé.

Les linaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique en pointillé violet ci-dessous



- **Créer un pôle de santé s'inscrivant dans une réflexion partagée avec les communes voisines**
- **Optimiser l'usage des équipements communaux**

L'accueil de population se réalisera à l'intérieur des zones urbaines ou à urbaniser. Le positionnement des zones de constructions de logements, à proximité des équipements publics existant, permettra de favoriser l'usage des équipements communaux de St-Benoit-de-Carmaux.

1.2.4.2. Conforter la zone d'activité économique présente aux abords du Cérou, et le long de la RD 91

Objectifs du PADD

- **Identifier la vocation économique de la zone d'activités dans le projet urbain**
- **Anticiper les besoins d'extension des entreprises déjà implantées, et l'arrivée potentielle de nouvelles activités**
- **Favoriser la réhabilitation et le réinvestissement des friches industrielles et commerciales présentes sur ce secteur.**

Traduction règlementaire

- **Identifier la vocation économique de la zone d'activités dans le projet urbain**
- **Anticiper les besoins d'extension des entreprises déjà implantées, et l'arrivée potentielle de nouvelles activités**
- **Favoriser la réhabilitation et le réinvestissement des friches industrielles et commerciales présentes sur ce secteur.**

Le règlement graphique identifie des zones Ux liées à l'activité au Nord-est de la commune. Ce sont 36 hectares qui gardent leur vocation économique pour répondre aux possibles extensions des entreprises implantés sur St-Benoit-de-Carmaux.

1.2.4.3. Préserver l'activité agricole du territoire communal

Objectifs du PADD

- **Identifier les espaces agricoles du territoire pour pérenniser leur vocation**
- **Permettre la diversification des exploitations agricoles vers l'activité touristique et l'hébergement**
- **Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination**

Traduction règlementaire

- **Identifier les espaces agricoles du territoire pour pérenniser leur vocation**
- **Permettre la diversification des exploitations agricoles vers l'activité touristique et l'hébergement**
- **Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination**

Le règlement graphique identifie les espaces agricoles à préserver sur la commune. Au total, ce sont 170 hectares soumis aux règles de la zone A du projet de PLU, soit plus du tiers du territoire communal. Le règlement graphique identifie également les bâtis situés en zone A et N pouvant changer de destination vers l'activité touristique et l'hébergement.

2. LES PARTIS PRIS DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7

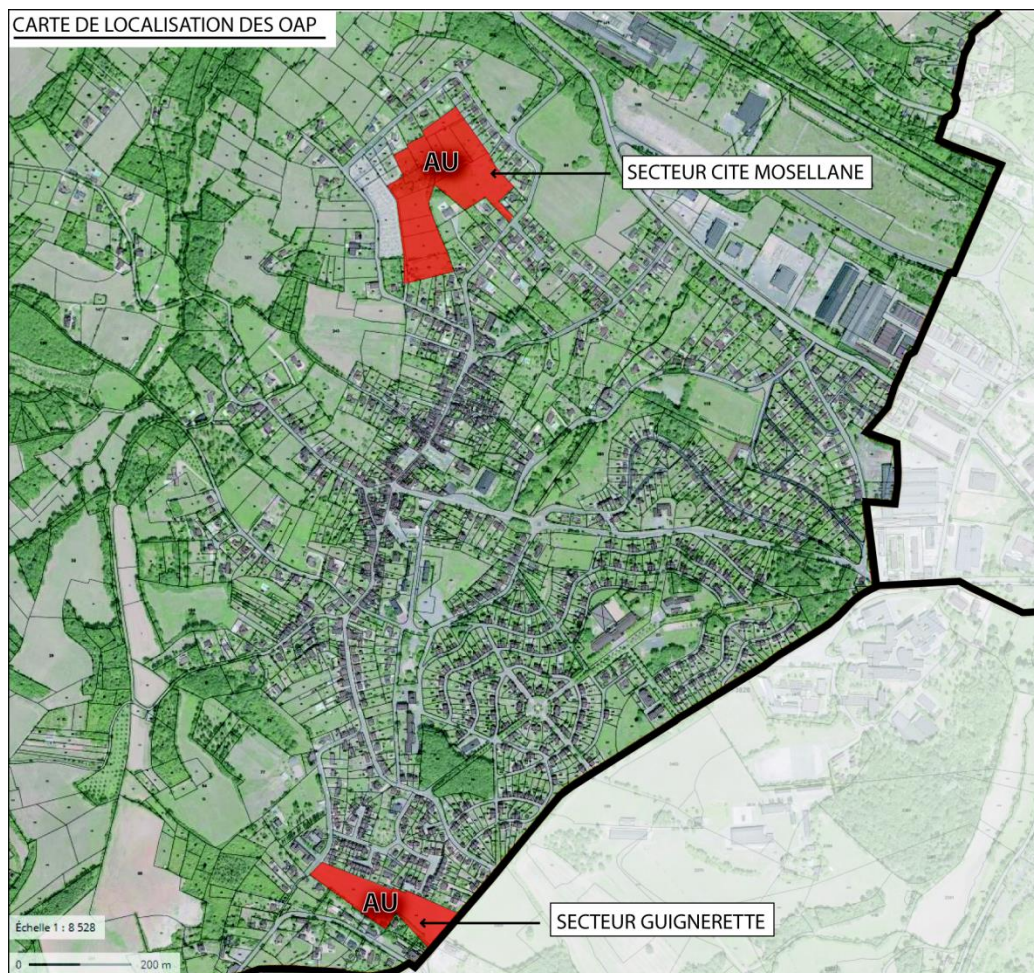
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

2.1. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PERMETTANT UN COMPLEMENT URBAIN S'INSCRIVANT DANS LA CONTINUTE DE L'ORGANISATION URBAINE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune concernent 2 secteurs. Elles cherchent à garantir la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain de la commune, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de leur environnement, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers.

Les 2 secteurs soumis à OAP sont situés au sein de l'enveloppe urbaine, intégrés à des quartiers existants. Ils ne viendront donc pas participer au phénomène d'étalement urbain :





Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Ces orientations assureront les modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques et fonctionnels de chaque secteur de projet.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Diversifier l'offre de logements pour rendre la commune plus attractive.** L'objectif est ici d'encourager la diversification des formes et des typologies de logements afin de répondre aux besoins de tous, tout en respectant l'identité de la commune.
- **Conforter et restructurer les quartiers existants.** Certains quartiers présentent encore des disponibilités foncières parfois enclavées, l'objectif est ici de permettre leur réinvestissement en les restructurant.
- **Préserver l'identité paysagère des différents secteurs.** L'intégration des futures constructions est prise en compte dans les orientations d'aménagements et de programmation de la commune, à la fois au cœur des quartiers et plus largement au regard des espaces environnants.

L'objectif commun à ses différents partis d'aménagement est d'intégrer ces espaces à l'urbanisation existante, afin d'obtenir un développement cohérent.

Le zonage de ces 2 secteurs correspond aux zones AU (à urbaniser) du règlement graphique. Ils représentent environ 5,1 hectares pouvant accueillir entre 60 et 80 logements.

Afin d'être en cohérence avec les enjeux du PADD, les secteurs d'OAP sont intégrés à la trame bâtie existante afin de limiter le développement urbain sur les vallons agricoles et sur les lignes de crêtes. Les nouvelles constructions privilégieront l'habitat individuel groupé afin que les nouvelles constructions respectent le caractère bâti existant. Ces dispositions permettront de respecter le PADD avec l'axe 1 « Préserver l'identité communale de Saint-Benoit-de-Carmaux, marquée par son caractère rural, ses paysages champêtres et le passé industriel du Carmausin » et l'axe 2 « Développer la commune en confortant l'espace urbain afin de renforcer son attractivité, d'offrir aux habitants un cadre de vie agréable, à proximité des équipements et des services de la commune ».

Les OAP comporteront des liaisons douces afin d'améliorer les circulations et de respecter l'axe 3 du PADD « Améliorer la qualité des espaces publics de la commune et des circulations ».

2.2. LES SECTEURS D'OAP AU SEIN DES ZONES A URBANISER

2.2.1. Secteur n°1 Guignerette

L'OAP Guignerette est située au Sud du village-rue de Saint-Benoit-de-Carmaux, dans la continuité du tissu urbain. L'OAP a la particularité d'être positionnée en entrée de ville depuis le village de Blaye-les-Mines sur la RD90 – Avenue de Blaye.

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie de 1,6 hectare, vient combler le tissu urbain de la commune en s'inscrivant dans un environnement principalement composé de maisons individuelles. Son urbanisation ne viendra donc pas participer à l'étalement urbain. Le programme proposé sur ce secteur consiste à créer des logements individuels en variant les typologies (habitat pavillonnaire et mitoyen) pour rechercher une certaine densité.

Les principes urbains

Le réseau viaire :

Le secteur possède trois possibilités de desserte depuis le réseau viaire existant : les rues Roger Salengro André Bauguil connectant l'OAP au centre-bourg et la RD90 – Avenue de Blaye permettant de rejoindre rapidement les communes de Carmaux et Blaye-les-Mines.

Dans le cadre de l'OAP, une voie principale viendra structurer le secteur en reliant la RD90 – Avenue de Blaye à la rue Roger Salengro. L'intersection entre cette nouvelle voie et la RD90 – Avenue de Blaye devra être sécurisée dans le cadre du projet.

Une seconde route viendra prolonger la rue André Bauguil jusqu'à la nouvelle voie. Cette seconde voie sera en sens unique depuis le quartier existant vers le site de l'OAP. Cette voie permettra de mieux irriguer le quartier et de compléter le maillage du tissu urbain Sud de la commune.

Un parking sera aménagé afin d'anticiper les problématiques de stationnement liées à la création de nouveaux logements

La RD90 – Avenue de Blaye et la rue Roger Salengro devront assurer des continuités piétonnes afin d'encourager les modes doux pour relier le périmètre de l'OAP au centre-bourg et équipements existants (école, commerces, services...).

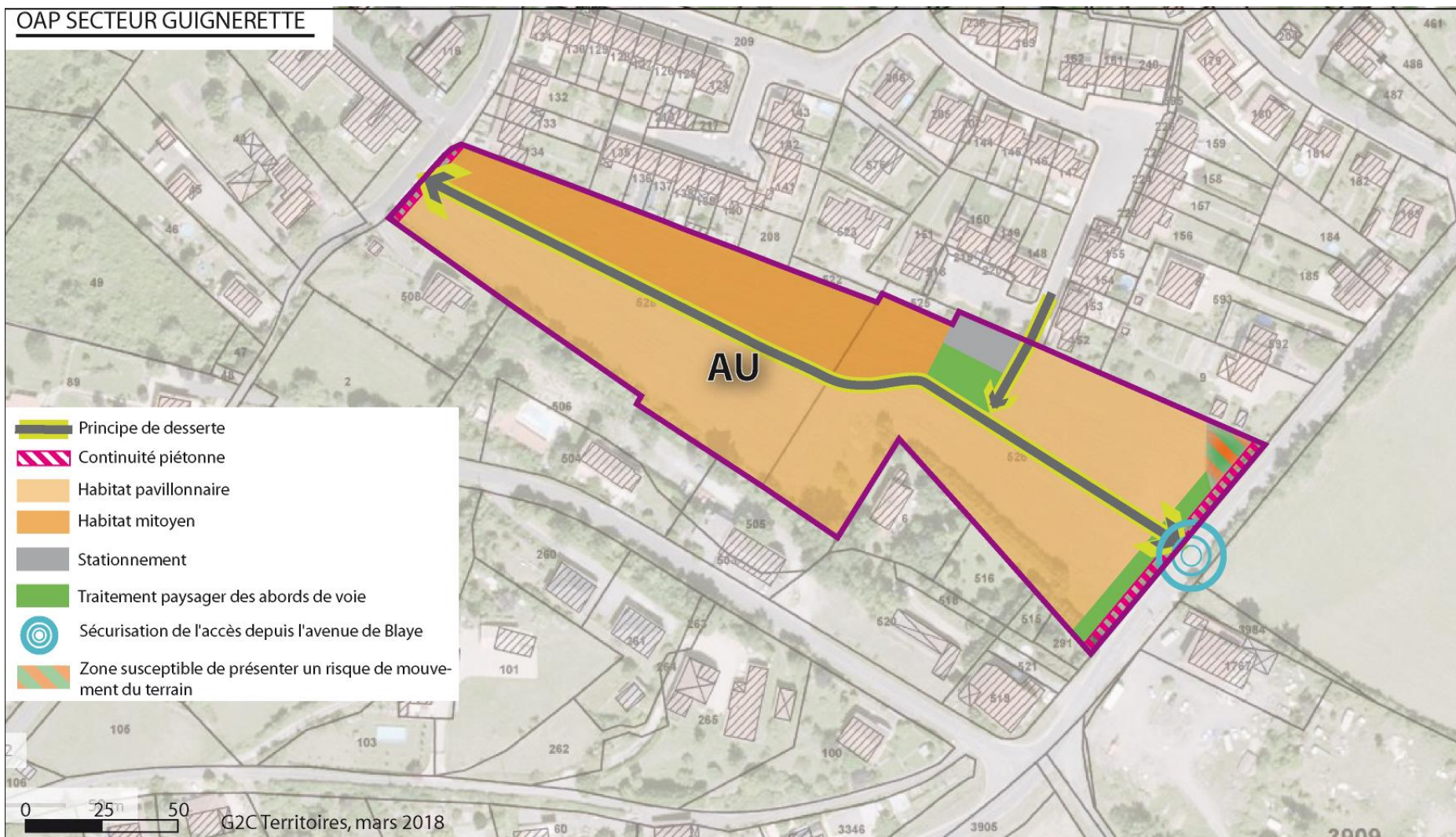
La gestion environnementale du quartier :

Un traitement paysager qualitatif devra être aménagé à l'Est de l'OAP afin de gérer l'interface entre l'habitat et la route départementale. De plus, le site étant positionné en entrée de ville, un traitement paysager qualitatif permettra de mieux insérer l'OAP dans son environnement et de valoriser l'entrée de ville de Saint-Benoit-de-Carmaux.

Risque :

A l'extrémité Est du périmètre de l'OAP, il a été identifié une zone inconstructible en raison d'un risque de mouvement de terrain. Afin de prévenir le risque et de préserver les constructions, la zone concernée n'est pas urbanisable et sera considéré comme étant un espace vert.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Guignerette »	1,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 20 à 25 logements	Pavillonnaire et mitoyen



2.2.2. Le secteur n°2 Cité Mosellane

L'OAP Cité Mosellane est située au Nord du village-rue de Saint-Benoit-de-Carmaux. Son périmètre est défini par le tissu urbain actuel formant un espace résiduel de 3,5 hectares entre le village-rue, les maisons de la rue des Grèzes et le cimetière. L'aménagement de ce secteur viendra combler l'urbanisme de la commune et ne créera pas d'étalement urbain.

Le programme proposé sur ce secteur consiste à créer des logements individuels en variant les typologies (habitat pavillonnaire, pavillonnaire dense et mitoyen) pour rechercher une certaine densité se justifiant par la proximité du site avec le centre-bourg et ses services et équipements.

Les principes urbains

Le réseau viaire :

Le secteur possède trois possibilités de desserte depuis le réseau viaire existant : l'Avenue de Monestiés, la rue des Bonrepos et la rue des Grèzes. Toutes ces voies permettent de relier rapidement le centre-bourg de la commune.

Dans le cadre de l'OAP, une voie principale viendra structurer le secteur en reliant l'Avenue de Monestiés vers la rue des Bonrepos.

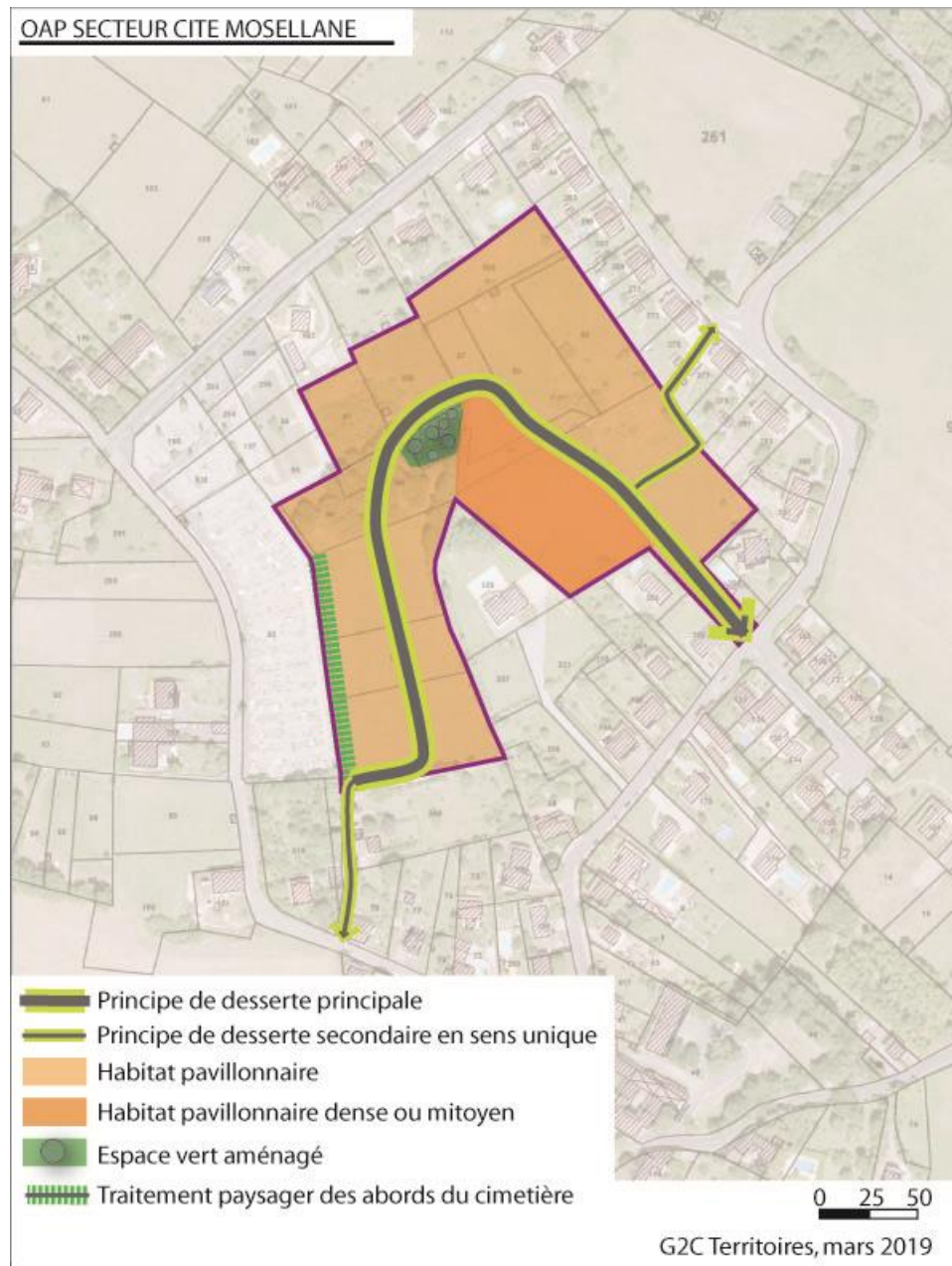
Une route secondaire viendra relier la rue des Grèzes à la nouvelle voie principale de l'OAP. Ces voies permettront de desservir convenablement les futurs logements de l'OAP et rendront le secteur plus perméable ce qui renforcera les liens entre les différents quartiers de la commune.

La gestion environnementale du quartier :

Quelques boisements existants devront être préservés afin de conserver d'aérer le futur quartier. De plus, un traitement paysager qualitatif aux abords du cimetière devra être aménagé au Sud-Ouest de l'OAP. L'objectif étant de gérer convenablement l'interface entre habitat et cimetière.

La préservation de ces boisements et la réalisation de traitement paysager contribueront à insérer plus de nature dans le tissu urbain et favorisera donc les continuités écologiques.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Cité Mosellane »	3,5 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 42 à 55 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen





JUSTIFICATION DU REGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. JUSTIFICATION DU ZONAGE DU REGLEMENT ECRIT

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

Article 2 : Portée juridique du règlement du Plan Local D'urbanisme et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

PORTEE JURIDIQUE DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

1 - Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, et d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

2 - L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-19, et R111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

Article 3 : Règles dérogatoires

ADAPTATIONS MINEURES

1 - Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.

2 - Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

1 - Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.

2 – Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux »- en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Article 4 : Divisions du territoire en zones

1 - En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

ZONES URBAINES :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

La zone Ua : zone urbaine correspondant au centre historique ;

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien ;

La zone Uc : zone urbaine destinée à bénéficier d'une opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain ;

La zone Uf : zone urbaine de la cité patrimoniale de Fontgrande ;

La zone Ue : zone urbaine correspondant aux équipements publics et sportifs de la commune ;

La zone Ux : zone urbaine à vocation économique.

ZONES A URBANISER :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).



La zone AU : zone à urbaniser à vocation d'habitat ;

ZONES AGRICOLES :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La zone A : zone agricole ;

ZONES NATURELLES :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (Article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N : zone naturelle et forestière

La zone Npv : zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable

2 – Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions générales du présent règlement applicables à l'ensemble du territoire ;
ET
- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;
ET
- les dispositions réglementaires du Plan de Prévention de Risques d'Inondation du bassin versant du Cérou (approuvé le 22 avril 2013) qui s'imposent au règlement du PLU, et qui engendrent des règles de constructibilité spécifiques au risque en fonction du zonage reporté à titre informatif sur le document graphique du présent règlement. Les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU ;
ET



- les dispositions réglementaires en termes d'isolations acoustiques pour les nouvelles constructions situées à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Tarn du 30 janvier 2015.

ET

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentent sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexés au PLU.

Article 5 : organisation du règlement

1 – Le présent règlement est organisé en huit parties, dont certaines se déclinent en sous-partie pour chaque zone définie au plan de zonage :

Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;

Titre II : Dispositions particulières applicables aux zones urbaines;

La zone Ua ;

La zone Ub ;

La zone Uc et ses sous-secteurs 1 et 2;

La zone Uf ;

La zone Ue ;

La zone Ux ;

Titre III : Dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser;

Les zones AU

Titre IV : Dispositions particulières applicables aux zones agricoles;

La zone A

Titre V : Dispositions particulières applicables aux zones naturelles;

La zone N et son sous-secteur Npv



Titre VII : Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ;

Titre VIII : Liste des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

2 – Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : Destinations et sous destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

2/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

3/ Conditions particulières concernant certains types d'activités ou la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

2/ Mixité fonctionnelle

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4/ Emprise au sol

5/ Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ Aspects des constructions

Façades



Percements

Huisserie

Boutiques et enseignes

Toitures

2/ Performance énergétique

3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

2/ Voirie

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

2/ Assainissement

Eaux usées

Eaux pluviales

3/ Électricité

4/ Télécommunications

5/ Ordures ménagères

Article 10 : Équipements et installations d'intérêt général

2 – Le plan de zonage du présent règlement comporte également :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre VII du règlement ;
- des éléments bâtis ou paysagers et espaces verts protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme. Leur liste est présentée au Titre VIII du règlement ;



- les différentes zones du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant du Cérou en vigueur sur le territoire communal et approuvé le 22 avril 2013.

Article 6 : destinations et sous-destinations

1 - Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 ET R.151-29 :

1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

2° Habitation

Logement

Hébergement

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Article 7 : définitions et règles générales de mise en application du règlement

ACCES

1 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

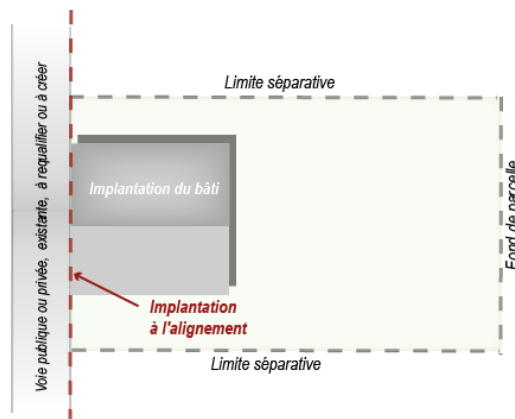
2 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes. En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007.

ALIGNEMENT

- 1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
- 2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
- 3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE

1 - Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 mètres implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères...-liste non exhaustive) ;
- ne pas être contiguë à une construction principale

2 - Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

3 - Toute construction ne remplissant pas ces conditions est considérée comme une construction à part entière et est donc soumise aux règles correspondantes.

4 - La destination et la sous-destination des annexes au titre des articles R.151-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme correspondent à celles de la construction principale auxquelles elles sont liées.

BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*

CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis soit l'identification au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSÉE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

CONSTRUCTION

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins....

NOUVELLE CONSTRUCTION A VOCATION D'HABITATION : par opposition à la notion de logement produit, il s'agit de nouveau logement créé lors de l'édification d'une construction.

CONTIGU

- 1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
- 2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

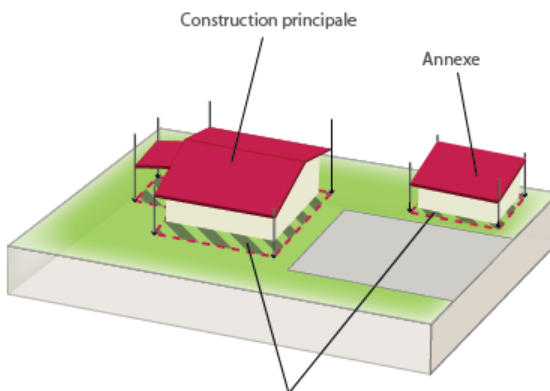
Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les neuf destinations et sous-destinations définies par l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPRISE AU SOL



Emprise au sol des constructions par rapport à la superficie du terrain

1 - L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs, terrasses bâties et piscines inclus.

2 - Sont exclues du calcul de l'emprise au sol, les parties des bâtiments situées intégralement en sous-sol. Sur les terrains en pente, seules les parties situées au dessus du terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol. Sont également inclus dans le calcul de l'emprise au sol les parties des bâtiments situées en saillie (balcons ou coursives accessibles uniquement depuis la construction).

EMPRISES PUBLIQUES

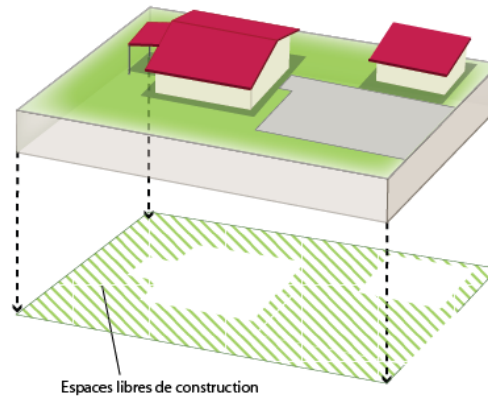
1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE LIBRE ET COEFFICIENT DE « PLEINE TERRE »



Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

ESPACES PLANTES

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

EXTENSION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent un type d'extension.

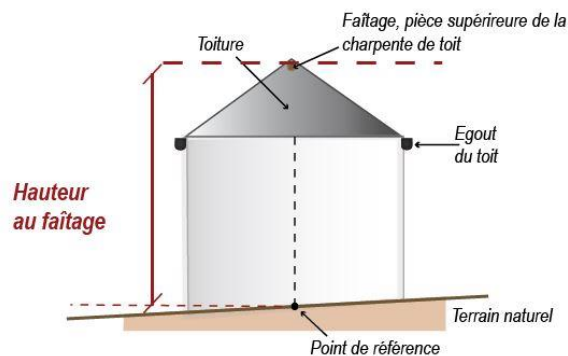
FAÇADE

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

HAUTEUR AU FAÏTAGE DE LA TOITURE



1 - La hauteur au faîtage se mesure du sol naturel avant remblai au point le plus haut de construction (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinées suivant des pentes opposées).

2 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un pont de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.

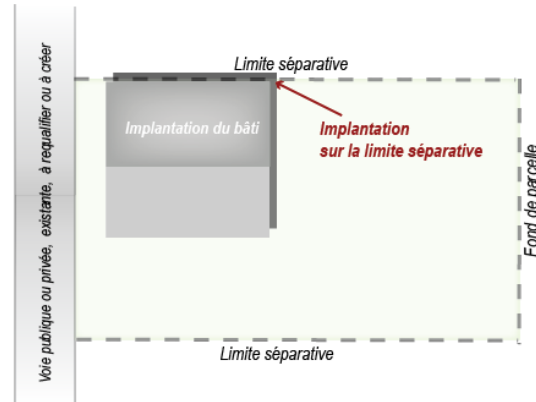
IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LIMITE SEPARATIVE



1 - Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

2 - En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, le règlement distingue deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui correspondent aux limites qui aboutissent aux voies publiques ou privées ou à la limite d'emprise publique qui s'y substitue ;
- les limites séparatives de fond du terrain, opposées à l'alignement, qui correspondent à la limite opposée aux voies publiques ou privées ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

3 – Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.

LOGEMENT PRODUIT :

Il s'agit d'un logement créé au sein d'une construction existante sur une unité foncière, par exemple dans le cas d'une rénovation, changement d'affectation ou de division d'une habitation en plusieurs logements. On parlera alors de logements produits et non de nouvelles constructions.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

PIGNON (voir façade)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

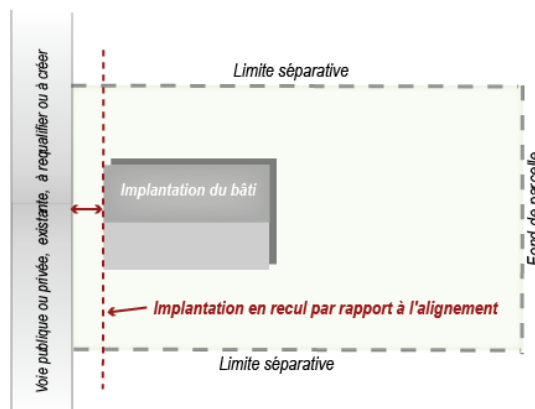
PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction ou l'autorisation d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine pourront ou ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

PARKING PRIVATIF

Place de stationnement sur l'emprise foncière du projet, ouverte sur le domaine publique, d'une dimension de 5 x 2,5 mètres.

RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)



- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.

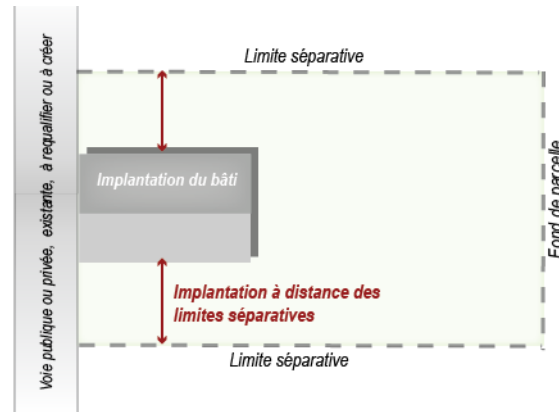
REHABILITATION

Sont considérés comme des travaux de réhabilitation, tous les travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisées dans le volume d'une construction existante.

RENOVATION

Sont considérés comme des travaux de rénovation, tous les travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état original.

RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir limites séparatives)



1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.

SOL NATUREL

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;



- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

Article 8 : règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol

1 - Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

Article 9 : règles spécifiques aux lotissements

APPLICATION DES REGLES DES LOTISSEMENTS

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.



Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

OPPOSITION A L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, quelle qu'en soit la vocation.

Article 10 : rappel concernant l'application des différents codes sur le territoire

1 - Les règles établies dans le présent règlement doivent être appliquées en tenant compte des codes nationaux en vigueur :

- code de l'environnement
- code de la construction et de l'habitation
- code rural et de la pêche maritime
- code forestier
- code du patrimoine
- [...] *liste non exhaustive*

2 - Les porteurs de projet et les services instructeurs doivent s'y référer pour assurer la légalité des aménagements et opérations réalisées sur le territoire communal, qu'ils soient réalisés dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme ou non.

3 - Une attention particulière devra être portée au code civil, lors de la conception des projets afin de respecter les règles édictées en matière de voisinage et de gestion des vues.

1.1. LES ZONES URBAINES « U »

1.1.1. Dispositions générales de la zone U

1.1.1.1. Objectifs

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme.

Les zones U sont découpées en 6 secteurs :

La zone Ua : zone urbaine correspondant au centre historique ;

La zone Ub : zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien ;

La zone Uc : zone urbaine destinée à bénéficier d'une opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain ;

La zone Uf : zone urbaine de la cité patrimoniale de Fontgrande ;

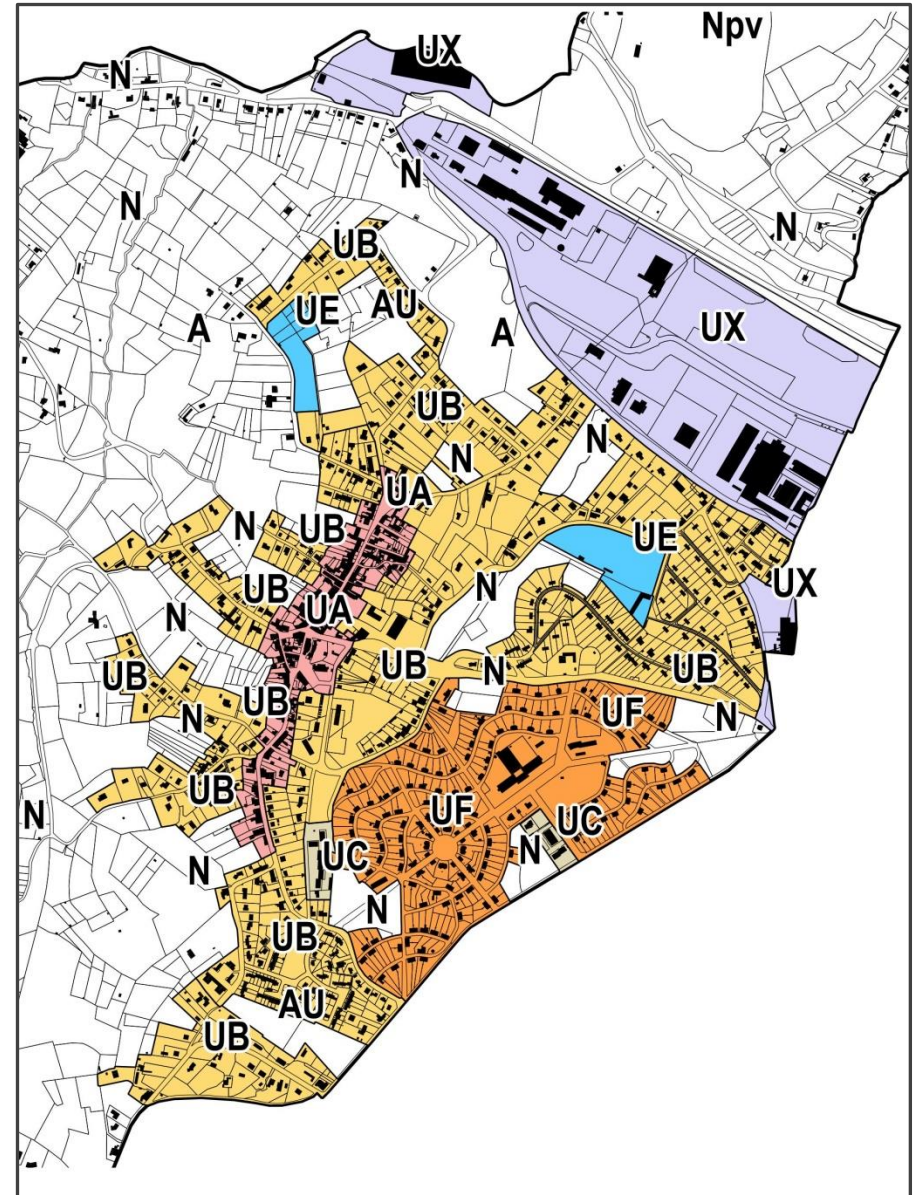
La zone Ue : zone urbaine correspondant aux équipements publics et sportifs de la commune ;

La zone Ux : zone urbaine à vocation économique.

D'une manière générale, les dispositions du règlement, relatives à chaque secteur, visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents dans le village. La zone est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

1.1.1.2. Surfaces

Surface totale U	Surface libre	Résiduel constructible
143,70 Ha	3,58 Ha	Environ 50 logements



1.1.1.3. Délimitation

La zone couvre les secteurs déjà urbanisés de la commune. Les surfaces libres correspondent à des dents creuses. Ponctuellement, des parcelles résiduelles enclavées n'ayant plus les caractéristiques des espaces naturels ou agricoles, présentes au cœur de l'espace urbain ou sur sa périphérie, sont identifiées. La limite de la zone U longe les constructions au plus près, afin d'éviter toute consommation d'espaces agricoles.

Plusieurs zones Ue sont présentes au cœur de l'espace urbain du fait de leur vocation, et des équipements d'intérêt général qu'elles rassemblent : école, équipements sportifs... Plusieurs zone Ux, destinée à l'activité économique sont identifiés sur la commune, principalement au Nord-Est du territoire vers Carmaux.

1.1.1.4. Desserte en réseaux

Tous les terrains de la zone U sont desservis par un réseau d'adduction d'eau potable, dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des constructions en eau. L'ensemble des parcelles de la zone U se situe à moins de 200 mètres d'une borne-incendie. La quasi-totalité de la zone U est desservie par le réseau d'assainissement collectif.

1.1.2. La zone Ua

PREAMBULE :

La zone Ua est la zone urbaine correspondant au centre historique du village ;

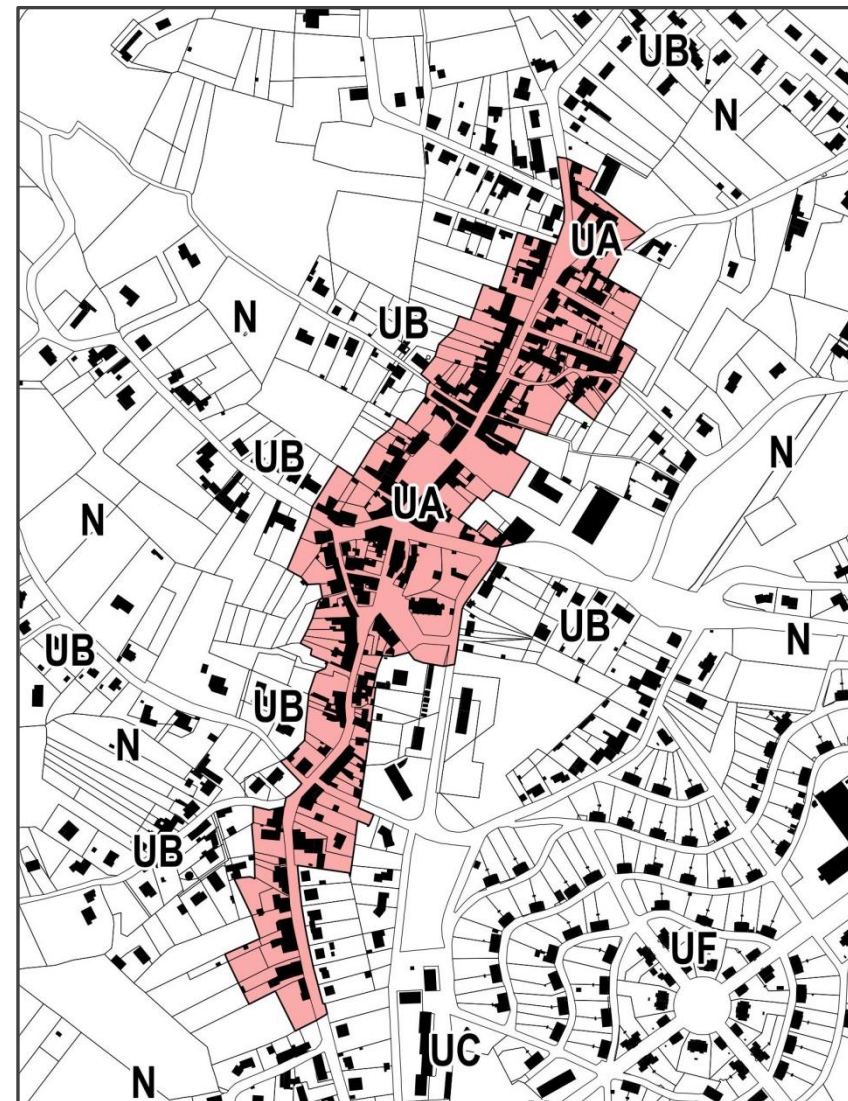
En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

1.1.2.1. Objectifs

Le secteur Ua correspond au centre bourg de la commune. Au sein du centre historique, les constructions y présentent un caractère patrimonial.

Le centre bourg est relativement compact, structuré autour en village rue. Il est caractérisé par la présence d'un bâti aligné, le plus souvent à l'alignement de l'espace public, conférant aux lieux une ambiance minérale, le tout offrant un cadre de vie d'une qualité certaine. Les constructions sont essentiellement mitoyennes.

Les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU ont pour objectif de sauvegarder ce modèle d'organisation compact, en préconisant le respect de modes d'implantation, de hauteurs et un traitement des limites séparatives assurant l'intégration des constructions futures en harmonie





avec l'existant.

L'objectif du règlement est donc avant tout d'encadrer la réhabilitation des immeubles anciens afin de préserver au mieux ce patrimoine urbain.

1.1.2.2. Surfaces

Surface totale Ua	Surface libre	Résiduel constructible
8,03 ha	0 ha	0 logement

1.1.2.3. Délimitation

Le secteur Ua recouvre le centre bourg de la commune structuré par le village rue.

1.1.2.4. Principes règlementaires de la zone Ua

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone, Préserver les polarités commerciales présentes dans l'espace urbain, et préserver l'activité commerçante de proximité	Chapitre 1 Article 1, 2 et 3	Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, l'habitat constituant la vocation principale de la zone. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles. Afin de préserver les commerces présents au centre du village, le changement de destination des baux commerciaux présents sur l'avenue Jean Jaurès et la Place Augustin Malroux, reportés sur les linaires identifiés au règlement graphique, n'est pas autorisé.
Maintenir l'organisation urbaine du cœur ancien	Chapitre 2 Article 4	Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. Les constructions devront s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres de recul. La hauteur des constructions doit être adaptée aux volumes bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments avoisinants.

		Les constructions ne pourront pas dépasser 3 niveaux, soit un rez-de-chaussée et 2 étages (R+2), et une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.
Maitriser le phénomène de densification de l'espace bâti.	Chapitre 2 Article 4	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions, exceptée pour les constructions contiguës.
Préserver et valoriser les qualités architecturales du centre historique Assurer l'intégration paysagère des constructions.	Chapitre 2 Article 5	<p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs sera autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs</p> <p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p>Pour les bâtiments existants, les nouveaux percements devront respecter la composition de façade principale, la forme et l'ordonnement des ouvertures existantes.</p> <p>Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles.</p> <p>Les toitures auront une pente d'environ 30% à 35%.</p> <p>Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le centre ancien.</p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse.</p>
Palier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement sur le centre.	Chapitre 2 Article 7	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche 50m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de commerce de détail et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche 50m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 places au minimum par logement.



		- A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement.
Eviter la banalisation des paysages et favoriser la biodiversité par des essences végétales adaptées.	Chapitre 2 Article 6	Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.
Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.	Chapitre 3 Article 8 Article 9	<p>Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.</p>

1.1.3. La zone Ub

PREAMBULE :

La zone Ub correspond aux extensions du centre bourg ;

En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

1.1.3.1. Objectifs

La zone Ub regroupe les secteurs de la commune qui se sont développés principalement sous la forme de lotissement, autour du centre-bourg de Saint-Benoit-de-Carmaux et des axes de communication. La zone Ub est composée de maisons individuelles ou mitoyennes, plus ou moins dans la continuité du tissu urbain ancien. Les densités bâties observées sont variables selon les époques de réalisation des différents quartiers, et de leur forme plus ou moins organisée.

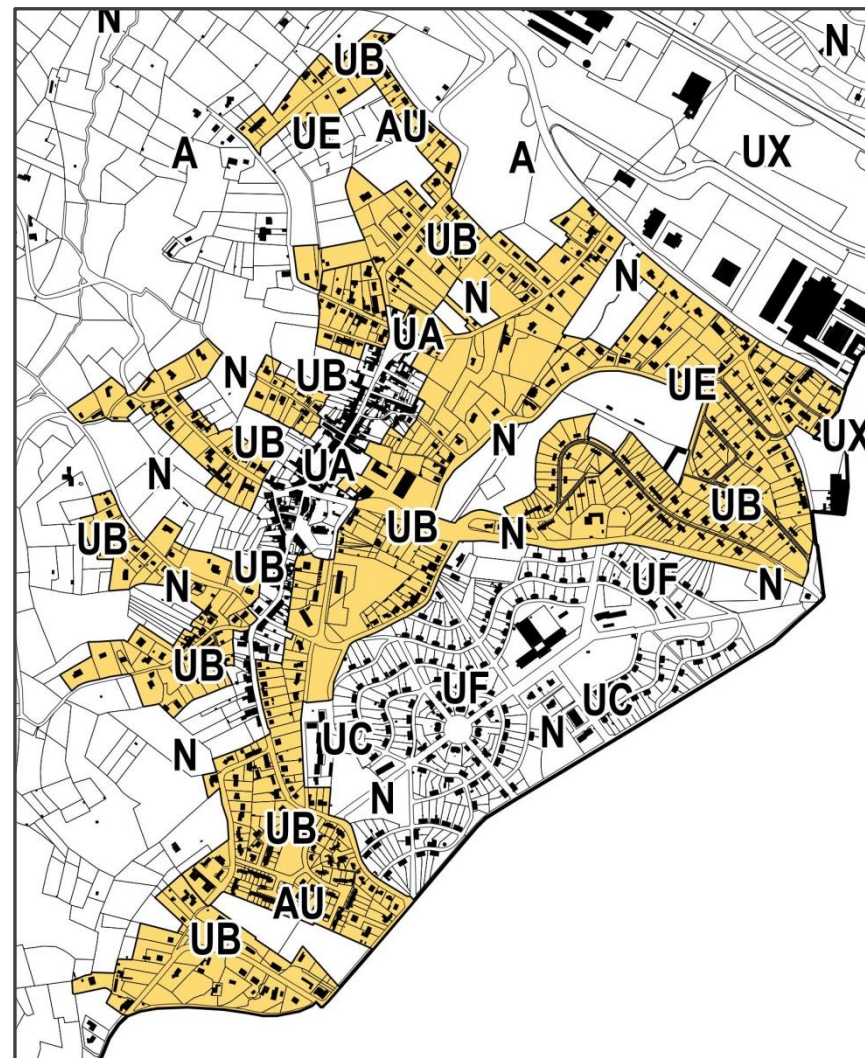
Les dispositions du PLU visent à organiser le comblement des dents creuses répertoriées au sein de ces tissus, sans que toutefois cela puisse dégrader les paysages urbains observés.

1.1.3.2. Surfaces

Surface totale Ub	Surface libre	Résiduel constructible
70,96 Ha	3,58 Ha	Environ 50 logements

1.1.3.3. Délimitation

La zone Ub intègre les différentes opérations de lotissement intervenues au milieu et vers la fin du XXème siècle, principalement à l'Est, au Nord et au Sud du centre-bourg. Les limites de la zone sont calées sur les limites parcellaires des constructions situées aux franges du tissu urbain dès lors que ces dernières sont au contact des espaces naturels ou agricoles.



1.1.3.4. Principes règlementaires de la zone Ub

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone	Chapitre 1 Article 1 et 2	<p>Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, l'habitat constituant la vocation principale de la zone.</p> <p>Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</p>
Préserver l'organisation urbaine des quartiers périphériques	Chapitre 2 Article 4	<p>La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.</p> <p>Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur au moins une limite séparative latérale ; • soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres. <p>Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres à l'égout du toit et deux niveaux (R+1). Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p>
Maitriser le phénomène de densification de l'espace bâti.	Chapitre 2 Article 4	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.
Assurer l'intégration paysagère des constructions.	Chapitre 2 Article 5	<p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale.</p> <p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p>Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.</p>



		<p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.</p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile argileuse. Les toitures d'aspect métallique sont proscrites.</p>
Palier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.	Chapitre 2 Article 7	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher. - A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement. - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum, 1 place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière. - Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins au sein des opérations d'habitat groupé et des lotissements.
Éviter la banalisation des paysages et favoriser la biodiversité par des essences végétales adaptées.	Chapitre 2 Article 6	<p>30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.</p> <p>Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.</p>
Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.	Chapitre 3 Article 8 Article 9	<p>Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.</p>

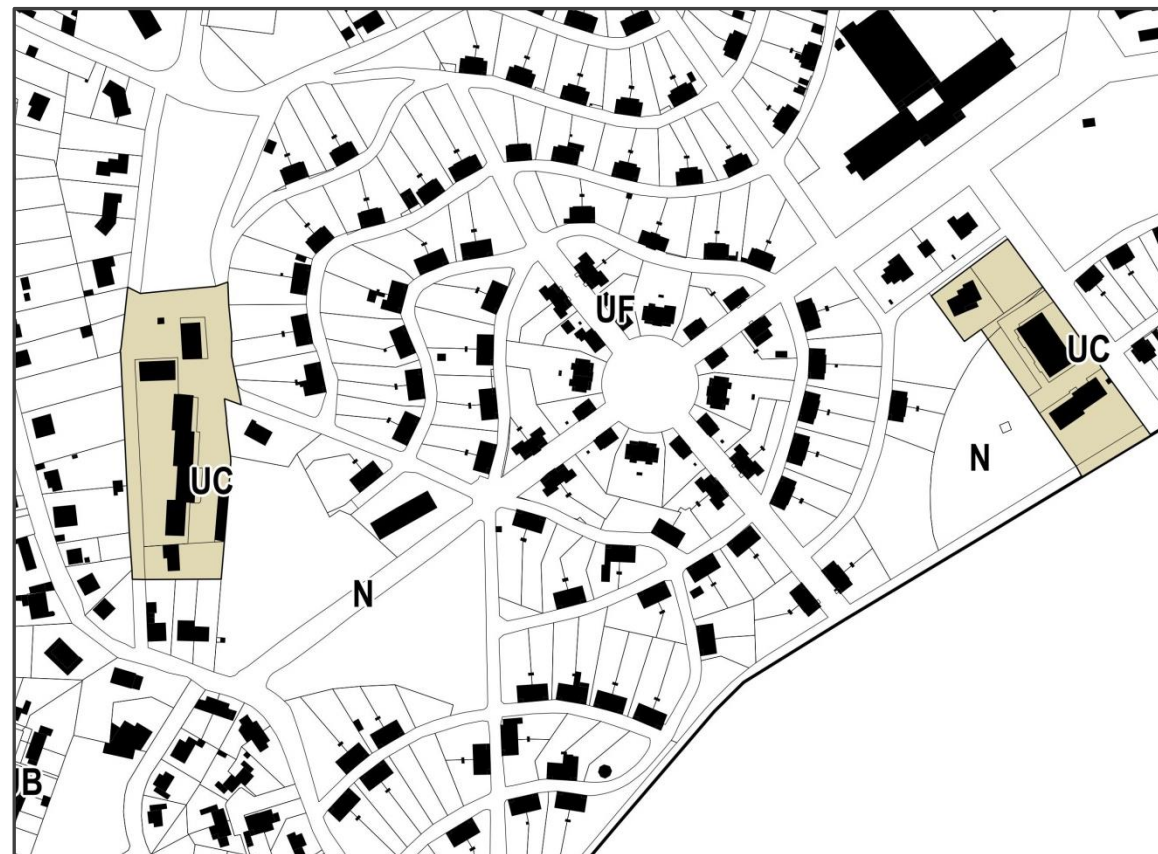
1.1.4. La zone Uc

PREAMBULE :

La zone Uc correspond aux quartiers périphériques à dominante résidentielle. Elle est destinée à bénéficier d'opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain.

En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.



1.1.4.1. Objectifs

La zone Uc est composée de logements collectifs construits en deuxième moitié du XXème siècle. Les dispositions du PLU visent à améliorer ce secteurs tout en prenant en considération la proximité avec le bâtiment de l'école Fontgrande et la qualité du paysage urbain environnant.

1.1.4.2. Surfaces

Surface totale Uc	Surface libre	Résiduel constructible
1,38 Ha	0 Ha	0 logement

1.1.4.3. Délimitation

La zone Uc intègre les différentes opérations de logements collectifs de la commune.

1.1.4.4. Principes règlementaires de la zone Uc

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone	Chapitre 1 Article 1 et 2	Le secteur Uc a pour vocation de permettre la réalisation d'opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain, l'habitat constituant la vocation principale de la zone.
Préserver l'organisation urbaine des quartiers périphériques	Chapitre 2 Article 4	<p>La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.</p> <p>Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives, les constructions devront s'implanter en observant un recul supérieur ou égal à la moitié de la hauteur de la construction, pris en tout point du bâtiment, sans que ce recul ne puisse être inférieur à 3 mètres.</p> <p>Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 10 mètres à l'égout du toit et trois niveaux (R+2).</p>
Maitriser le phénomène de densification de l'espace bâti.	Chapitre 2 Article 4	Non réglementé.
Assurer l'intégration paysagère des constructions.	Chapitre 2 Article 5	<p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p>



		<p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p>Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.</p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile argileuse. Les toitures d'aspect métallique sont proscrites.</p>
Palier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.	Chapitre 2 Article 7	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher. - A partir de deux logements produits sur une même unité foncière, 1 place au minimum de stationnement par nouveau logement. - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement. Cette règle diffère pour le logement social où au minimum, 1 place de stationnement par logement est exigée au sein de l'unité foncière. - Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins au sein des opérations d'habitat groupé et des lotissements. -
Éviter la banalisation des paysages et favoriser la biodiversité par des essences végétales adaptées.	Chapitre 2 Article 6	<p>30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non imperméabilisés.</p> <p>Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées et les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 5 emplacements.</p>
Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.	Chapitre 3 Article 8 Article 9	<p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.</p>

1.1.5. La zone Uf

PREAMBULE :

La zone Uf correspond au quartier patrimonial de la Cité ouvrière de Fontgrande.

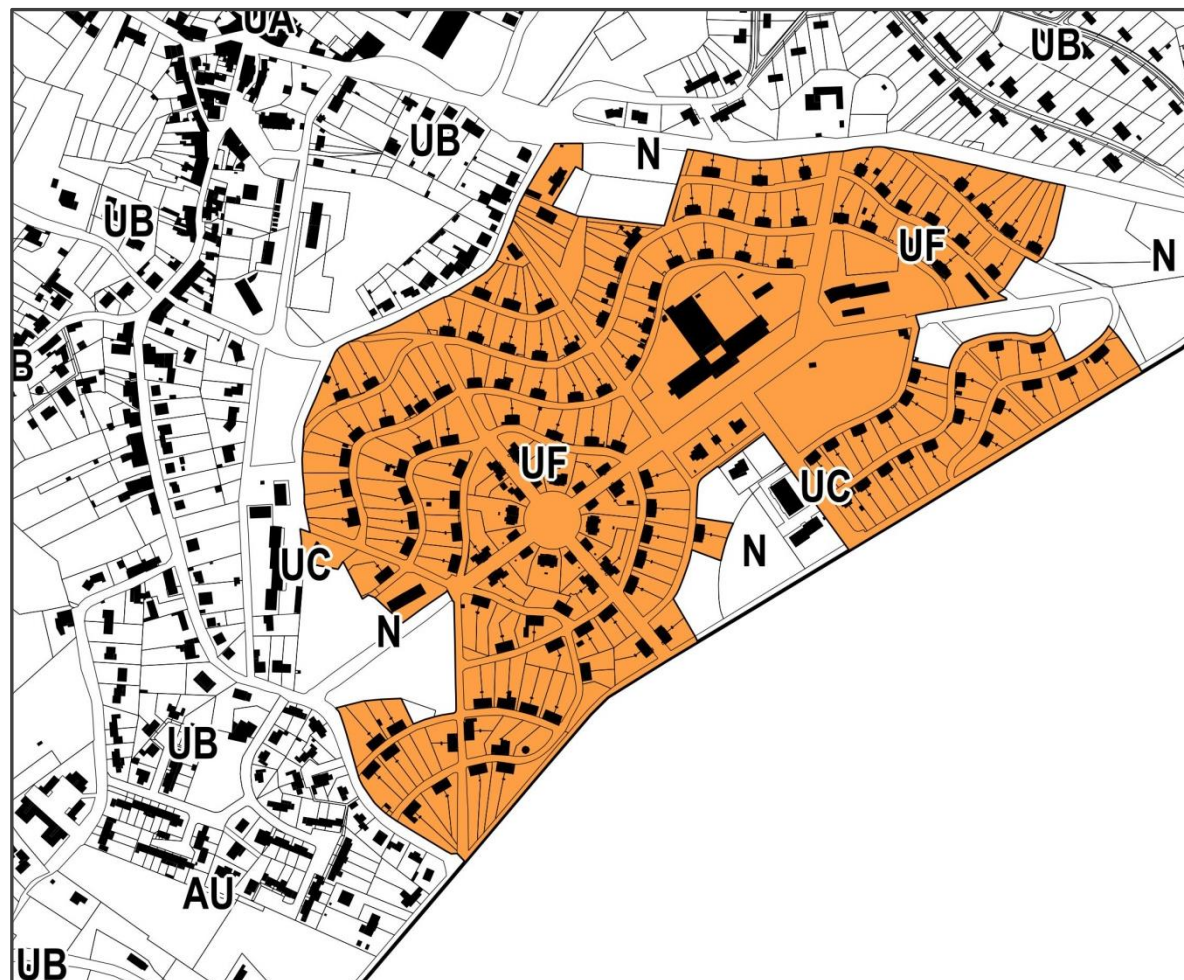
En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire

1.1.5.1. Objectifs

La zone Uf regroupe la cité ouvrière de Fontgrande structuré par le bâtiment de l'école de Fontgrande inscrit au titre des Monuments Historiques. Ce quartier aménagé dans les années 1920 et 1930 bénéficie d'un schéma urbanistique qui sera préservé dans le règlement du PLU. Les densités bâties observées sont correctes. Les dispositions du PLU visent à maintenir le quartier dans sa forme urbaine.

1.1.5.2. Surfaces



Surface totale Uf	Surface libre	Résiduel constructible
23,69 Ha	0 Ha	0 logement

1.1.5.3. Délimitation

Les limites de la zone Uf sont calées sur la cité ouvrière de Fontgrande.

1.1.5.4. Principes règlementaires de la zone Uf

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone	Chapitre 1 Article 1 et 2	<p>Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers.</p> <p>Sont seulement autorisées au sein de la zone UF les constructions d'annexes sous condition de correspondre à l'habitation principale. Les constructions de maisons d'habitation et les extensions ne sont pas autorisées.</p>
Préserver l'organisation urbaine des quartiers périphériques	Chapitre 2 Article 4	<p>Les annexes devront s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante. L'implantation des annexes sur la limite de fond de parcelle, donnant sur une voie publique ou privée n'est pas autorisée.</p> <p>Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante, en observant un recul minimal d'un mètre de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.</p> <p>L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Les annexes s'implanteront à partir de l'alignement des limites séparatives. (Hors limite de fond de parcelle donnant sur une voie publique ou privée).</p> <p>Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter en observant un recul minimal d'un mètre par rapport aux limites séparatives.</p> <p>L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>



		Les annexes seront traitées en rez-de-chaussée, et leur hauteur ne pourra pas dépasser 3 mètres au point le plus haut de la construction.
Maitriser le phénomène de densification de l'espace bâti.	Chapitre 2 Article 4	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 1 mètre comptée entre tous les points des constructions.
Assurer l'intégration paysagère des constructions.	Chapitre 2 Article 5	<p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec l'architecture typique rencontrée sur la Cité de Fontgrande, en respectant les gabarits et les volumes des bâtiments existants.</p> <p>Le porche d'entrée devra être préservé et entretenu.</p> <p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Est notamment interdit, l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.</p> <p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées, avec des tons clairs beiges, gris, blancs, ocres.</p> <p>Les éléments décoratifs anciens devront être préservés et entretenus sur les bâtiments existants.</p> <p>Le choix des matériaux et de la couleur des huisseries devra s'inspirer des constructions environnantes ou être en harmonie totale avec elles. Les teintes devront restées claires. Seul les volets battants en bois sont autorisés.</p> <p>Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les annexes.</p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale, de type tuile mécaniques de couleur rouge vieilli avec chenaux en zinc (idem pour les annexes). Les toitures d'aspect métallique et cheminées en inox sont proscrites.</p>
Palier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.	Chapitre 2 Article 7	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.
Eviter la banalisation des paysages et favoriser la biodiversité par des essences	Chapitre 2	30% du terrain d'assiette du projet devra être conservé en espaces de pleine terre, et aménagé en espaces non



végétales adaptées.	Article 6	<p>imperméabilisés.</p> <p>Les fonds de jardins présents au sein de la Cité Fontgrande devront être préservés, et conservés en espace végétalisés.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants.</p> <p>Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p>	<p>Chapitre 3</p> <p>Article 8</p> <p>Article 9</p>	<p>Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.</p>

1.1.6. La zone Ue

PREAMBULE :

La zone Ue correspond à une zone dédiée aux équipements publics et sportifs.

En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

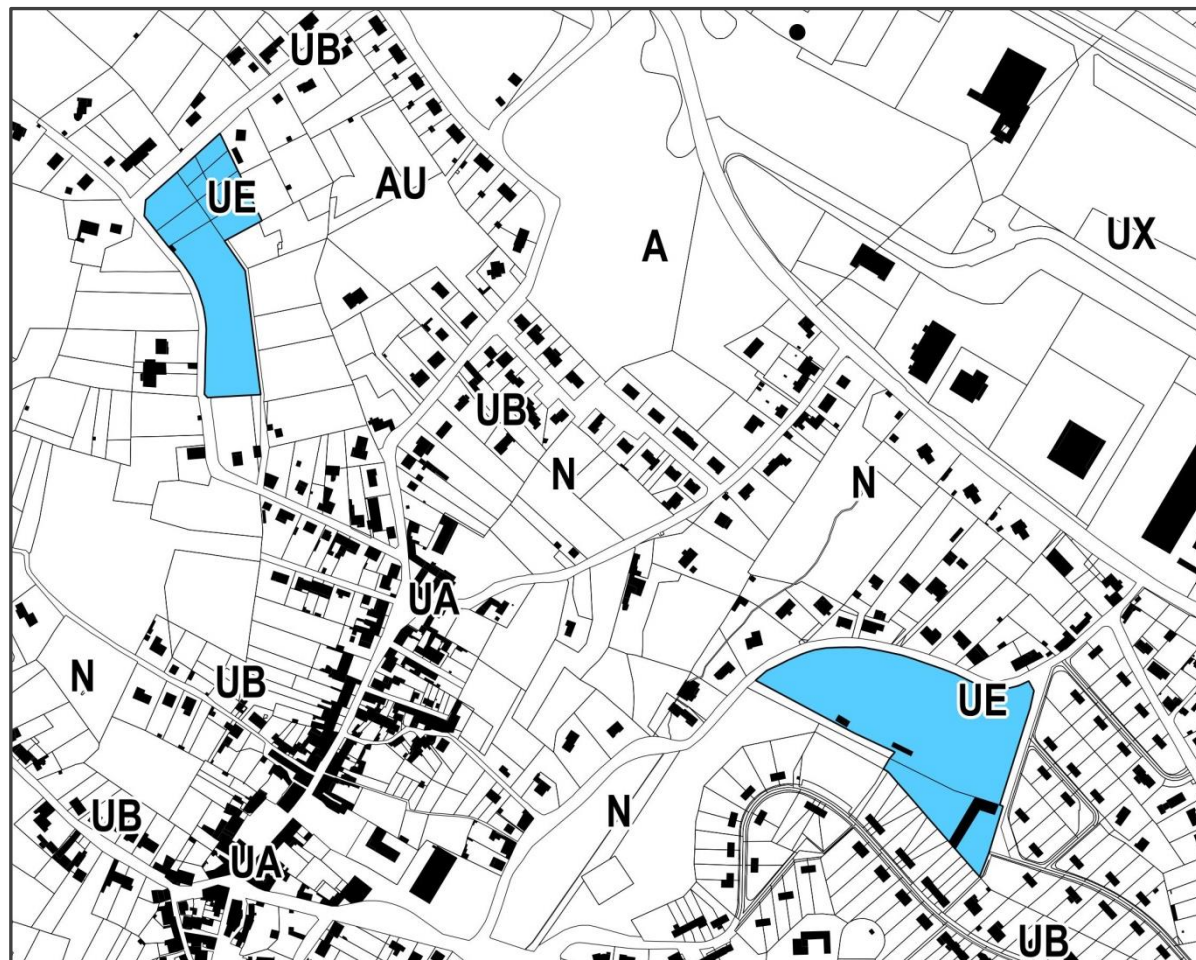
En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

1.1.6.1. Objectifs

Le secteur Ue a été délimité sur les sites correspondant aux divers équipements communaux présents dans l'espace urbain : *équipements récréatifs et sportif, cimetière...* Le règlement du secteur vise à permettre la réalisation des équipements, en n'autorisant que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1.6.2. Surfaces

Surface totale Ue	Surface libre	Potentiel constructible
3,55 Ha	0 Ha	0 logement





1.1.6.3. Délimitation

Les limites du secteur correspondent à celles de l'emprise foncière des équipements et des unités foncières associées à ces derniers. Les secteurs Ue sont inclus dans l'espace urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux.

1.1.6.4. Principes règlementaires de la zone Ue

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Affirmer la vocation des espaces dédiés aux équipements communaux.	Chapitre 1 Article 1 Article 2	Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.	Chapitre 3 Article 8 Article 9	<p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.</p> <p>Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations, des espaces verts publics, de l'éclairage public ou tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p>Le raccordement des constructions qui le nécessitent aux réseaux en eau potable est obligatoire.</p> <p>Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.</p> <p>Le raccordement aux réseaux de téléphone et d'électricité doit être réalisé prioritairement en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible.</p>
Proposer des règles souples en matière d'implantation et d'aspect extérieur des constructions pour éviter de bloquer les projets d'intérêt public.	Chapitre 3 Article 4 Article 5	<p>La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse.</p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p>

1.1.7. La zone Ux

PREAMBULE :

La zone Ux correspond aux secteurs à vocation d'activités économiques de la commune.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et règlementé par le Plan de Prévention de Risques d'Inondation du bassin versant du Cérou (approuvé le 22 avril 2013). Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions règlementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvés sont annexés au PLU.

En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

1.1.7.1. Objectifs

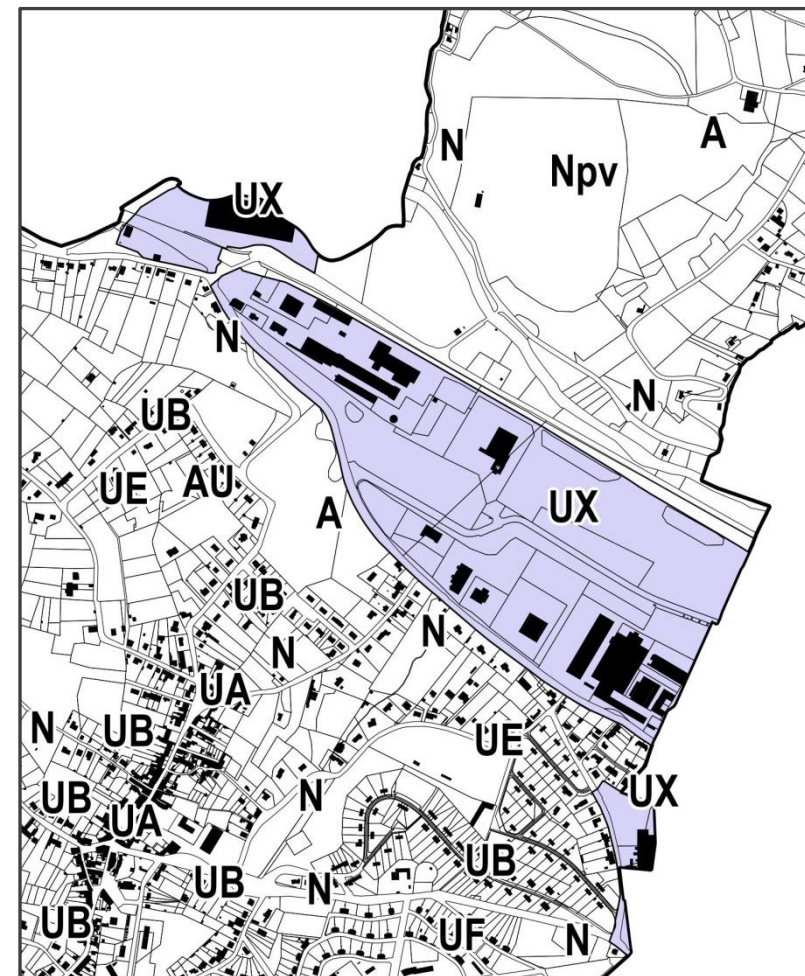
Le secteur Ux a été délimité afin de définir un secteur réservé aux activités économiques. Le règlement du secteur vise à permettre l'implantation de ces activités et des constructions particulières qu'elles nécessitent, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1.1.7.2. Surfaces

Surface totale Ux	Surface libre	Potentiel constructible
36,09 Ha	0 Ha	0 logements

1.1.7.3. Délimitation

La zone a été délimitée en s'appuyant principalement sur les zones d'activités existantes au Nord-Est de la commune.



1.1.7.4. Principes règlementaires de la zone Ux

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Permettre le maintien et l'implantation d'activités économiques	Chapitre 1 Article 1 Article 2	<p>Sont interdites en zone Ux les constructions ayant une des destinations ou sous-destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • exploitation agricole et forestière ; • habitation, excepté celles nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité. <p>Les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sont autorisés sous réserve d'être intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.</p>
Assurer des gabarits de voies suffisants. Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.	Chapitre 3 Article 8 Article 9	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.</p> <p>Le raccordement des constructions qui le nécessitent aux réseaux en eau potable est obligatoire.</p> <p>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible.</p>
Proposer des règles souples en matière d'implantation et d'aspect extérieur des constructions pour faciliter l'implantation des activités. Une attention est tout de même portée sur l'intégration paysagère des constructions.	Chapitre 3 Article 4	<p>Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal de 5 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Les constructions devront s'implanter en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5 mètres.</p> <p>Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 12 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit pour les toitures-terrasse.</p>



Assurer l'intégration paysagère des constructions.	Chapitre 3 Article 4, 5 et 6	<p>Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués qui normalement doivent être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés est interdit.</p> <p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p>Les zones de reculement en bordure des voies publiques ou privées sont obligatoirement mises en gazon ou plantées d'arbres de haute tige, de préférence groupés.</p> <p>L'intégration paysagère des constructions par des haies végétales ou des alignements d'arbres de haute tige sera recherchée.</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale des unités foncières.</p>
Palier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.	Chapitre 2 Article 7	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré au sein de l'unité foncière, en dehors des voies publiques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place au minimum par tranche de 50m² de surface de plancher - Pour les constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel : 1 place au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement au minimum. - Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

1.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

1.2.1. Dispositions générales de la zone AU

PREAMBULE :

La zone AU correspond aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, sur les secteurs de la Cité Mosellane et de la Cité Mosellane.

L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

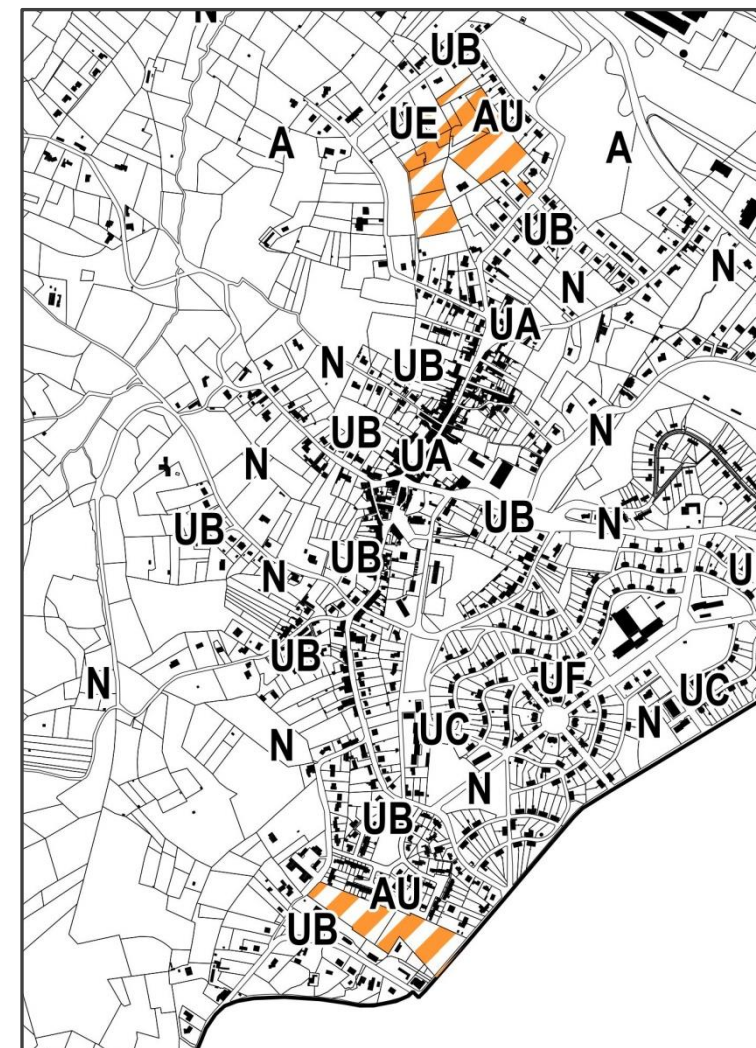
1.2.1.1. Objectifs

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser ont été définies afin d'intégrer de façon harmonieuse les développements urbains de la commune. Elle s'inscrit dans une logique de comblement de l'espace urbain, respectant son organisation et les espaces agricoles périphériques, dans l'objectif de conserver un espace urbain compact, avec de nouveaux quartiers proches des équipements et services dont est dotée la commune. Les zones AU ont pour principale vocation la construction de logements.

1.2.1.2. Surfaces

Surface totale AU	Surface libre	Potentiel constructible
5,2 Ha	5,2 Ha	Environ 80 logements



1.2.1.3. Délimitation

Les deux zones AU sont toutes insérées dans l'espace urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux. Elles viennent compléter l'urbanisation au Sud et au Nord du village-rue. Les règles régissant l'installation des constructions dans ces dernières visent à assurer la bonne insertion urbaine de ces nouveaux quartiers.

La zone AU située au Nord du village est cultivée en 2017 en prairie permanente. Selon l'occupation des sols de la couche Corine Land Cover, une partie de cette zone est située en zone artificialisée. Ce secteur peut donc être ouvert à l'urbanisation, car cela impacte faiblement l'activité agricole.

La zone AU située au Sud du village-rue est cultivée en 2017 blé tendre d'hiver. Selon l'occupation des sols de la couche Corine Land Cover, elle est située en zone artificialisée car elle est en continuité de la zone bâtie. Ce secteur peut donc être ouvert à l'urbanisation, car cela impacte faiblement l'activité agricole.

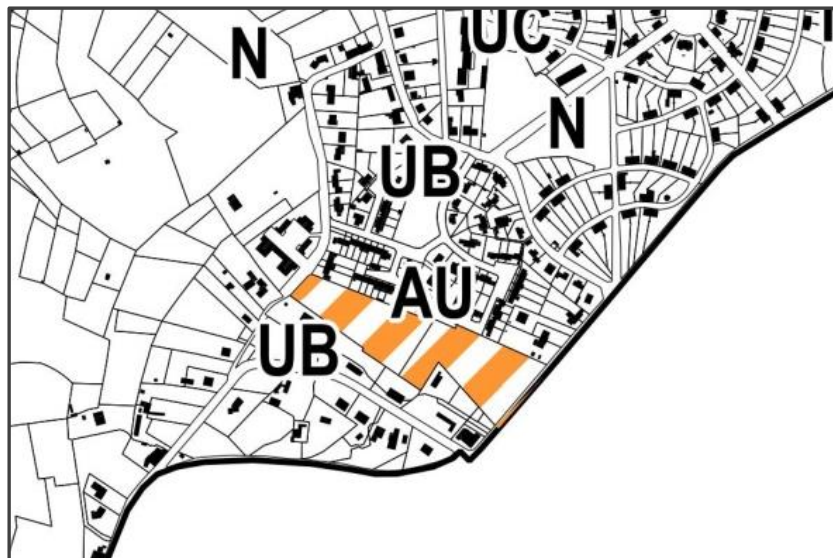
L'ensemble des zones AU seront ouvertes à l'urbanisation suite à l'approbation du PLU, sans besoin de recourir à une modification du document d'urbanisme.

1.2.1.4. Surfaces et production urbaine sur les secteurs AU

Répartition de la programmation urbaine selon les différentes zones AU à développer pour accueillir de l'habitat :

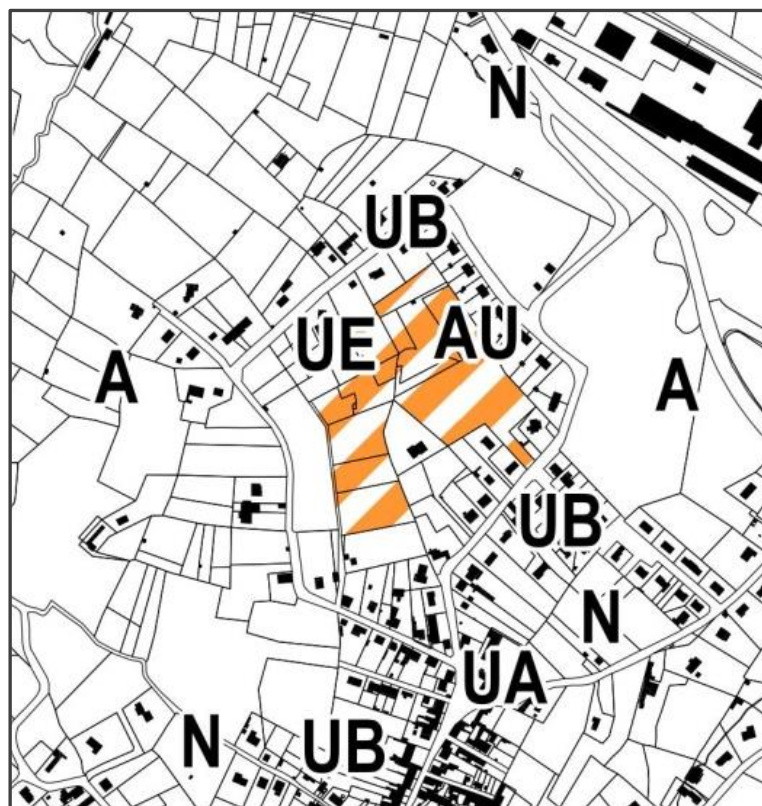
Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies de construction
AU « Guignerette »	1,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 20 à 25 logements	Pavillonnaire et mitoyen
AU « Cité Mosellane»	3,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 42 à 55 logements	Petits Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen
Total	5,2 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 62 à 80 logements	-

A. Secteur « Guignerette » :



Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Guignerette »	1,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 20 à 25 logements	Pavillonnaire et mitoyen

B. Secteur « Cité Mosellane » :



Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Cité Mosellane»	3,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 42 à 55 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen



1.2.1.5. Principes règlementaires de la zone AU

Objectifs	Articles Concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
<p>Affirmer la vocation principale d'habitat de la zone tout en stimulant la mixité fonctionnelle sur le secteur AU.</p> <p>Assurer des principes d'aménagement cohérents.</p>	<p>Chapitre 1 Article 1 Article 2 Article 3</p>	<p>Les constructions liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AU s'effectuera au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.</p>
<p>Créer un réseau viaire assurant un maillage satisfaisant des quartiers, avec des emprises suffisantes pour assurer un partage des voiries entre les usagers.</p> <p>Assurer une desserte en réseau optimale en limite de zone, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p> <p>Anticiper les besoins relatifs au ramassage des ordures ménagères et en matière de stationnement.</p>	<p>Chapitre 3 Article 8 Article 9</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil</p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.</p> <p>Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle soit la plus discrète possible. Une telle dérogation ne pourra être envisagée pour les réseaux établis dans le périmètre de lotissement ou d'opérations groupées, pour lesquelles le raccordement aux réseaux sera obligatoirement réalisé en souterrain.</p>

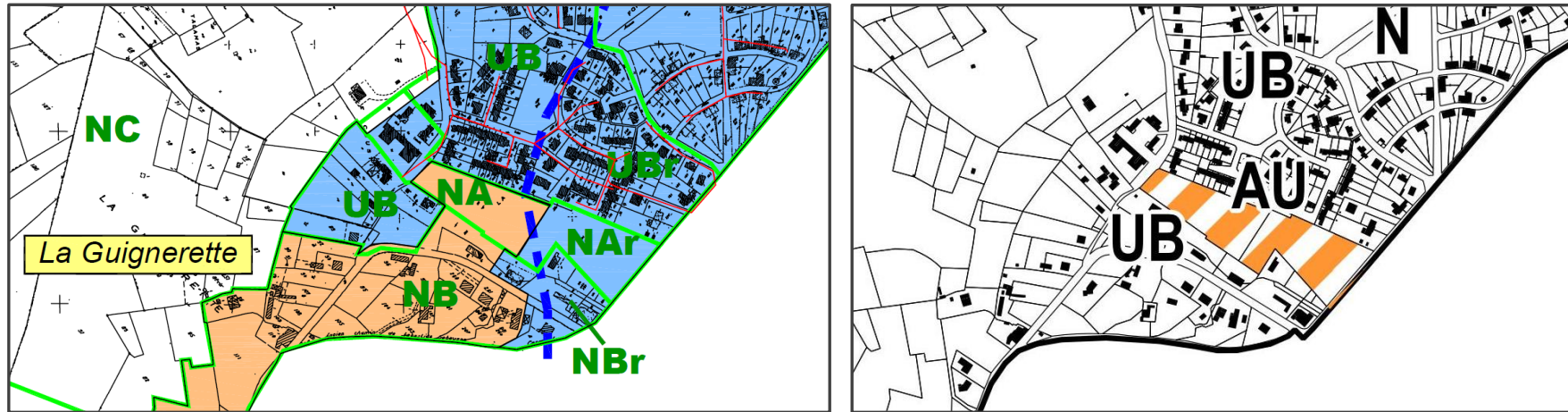
<p>Assurer une cohérence dans l'implantation des constructions et leurs gabarits selon les différents secteurs AU</p>	<p>Chapitre 2 Article 4</p>	<p>La règle d'implantation des piscines par rapport aux limites d'emprises des voies départementales, comme l'exige le Règlement de Voirie Départemental, est de 5 mètres, cette distance étant augmentée de 1 mètre par mètre de profondeur du bassin.</p> <p>Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 4 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>Les piscines et leurs locaux techniques pourront s'implanter dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue, desservant la construction principale existante, en observant un recul minimal d'un mètre de l'alignement des voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue.</p> <p>L'implantation n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Les constructions devront s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit sur au moins une limite séparative latérale, dans le cas de constructions implantées en mitoyenneté ; • soit en observant un recul minimal par rapport aux limites séparatives, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres. <p>Les nouvelles constructions et les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>Pour les constructions en toiture-terrasse, la hauteur maximale mesurée à l'acrotère ne pourra dépasser 6 mètres et deux niveaux (R+1).</p>
<p>Conserver des quartiers aérés et perméables</p>	<p>Chapitre 2 Article 6</p>	<p>L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.</p> <p>Sur l'ensemble de la zone, au moins 30% de la superficie totale des unités foncières devra être conservé en espaces non imperméabilisés.</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale des unités foncières.</p>
<p>Assurer l'intégration paysagère des constructions.</p>	<p>Chapitre 2 Article 5</p>	<p>Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.</p> <p>La couleur des constructions devra être en harmonie avec les constructions environnantes. Des teintes discrètes et naturelles sont préconisées.</p> <p><i>Dans le cas de toiture en pente :</i></p> <p>Les toitures devront être recouvertes de matériaux qualitatifs s'inscrivant dans le style de l'architecture locale de type tuile argileuse. Les toitures d'aspect métallique sont proscrites.</p>







		<p>Elles auront une pente d'environ 30% à 35%.</p> <p><i>Dans le cas de toiture-terrasse :</i></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone.</p>
<p>Palier les difficultés de stationnement en obligeant un minimum de place de stationnement.</p>	<p>Chapitre 2 Article 7</p>	<p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique, sur le terrain propre à l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places au minimum par logement. • Des places de stationnement devront être prévues pour l'accueil des visiteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Dans les lotissements d'habitation de plus de 5 lots : 1 place par tranche de 2 lots au moins, - Pour les opérations groupées: 2 places par tranche de 10 logements au moins. • Des aires de stationnement pour le garage des vélos et deux roues motorisés doivent être prévues en nombre suffisant pour répondre aux besoins.

1.2.1.6. Desserte en réseaux de la zone AU

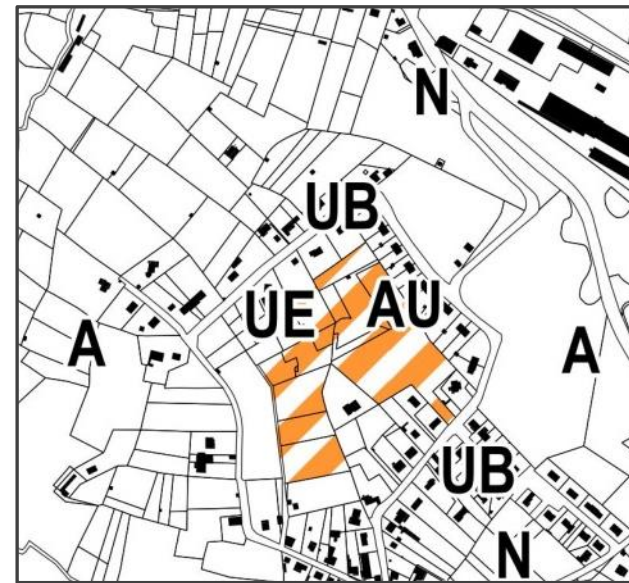
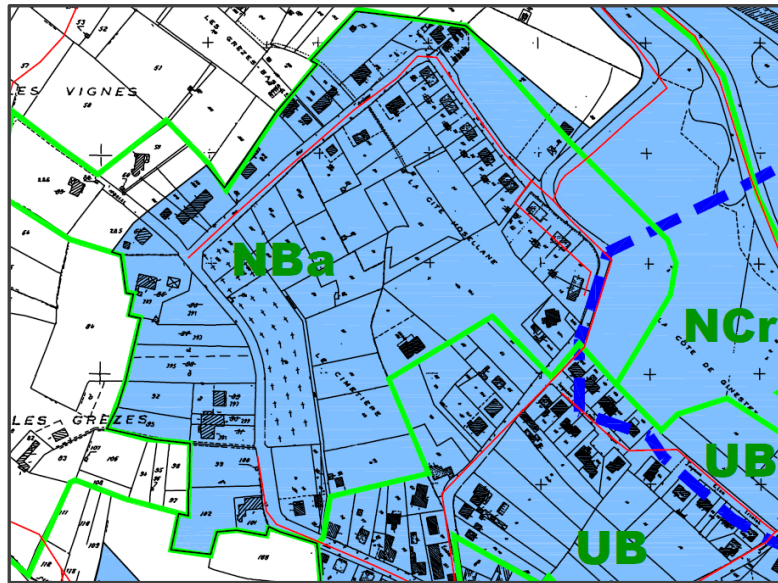
Desserte des zones AU par le réseau d'assainissement



LEGENDE

-  Réseau gravitaire existant
-  Réseau refoulement existant
-  Assainissement collectif
-  Assainissement collectif projeté

Source : Département du Tam Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Carmausin



LEGENDE

	Réseau gravitaire existant
	Réseau refoulement existant
	Assainissement collectif
	Assainissement collectif projeté

Source : Département du Tam Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Carmausin

L'ensemble de la zone AU est desservi par le réseau d'adduction d'eau potable. Les caractéristiques de ce réseau sont suffisantes pour assurer l'approvisionnement des secteurs en eau potable.

L'ensemble des zones est couvert par le zonage d'assainissement collectif. Les réseaux d'assainissement et d'eau potable se trouvent à la périphérie immédiate de la zone AU.

Les conditions requises en matière de défense incendie sont également remplies pour la zone.

1.3. LES ZONES NATURELLES « N »

PREAMBULE :

La zone N correspond aux espaces à caractère naturel de la commune (boisements, prairies, parcs...). Elle comprend un sous-secteur : Npv : secteur naturel destiné à la production d'énergies renouvelables, présent au Nord de la D91.

En raison de la proximité avec le bâtiment de la Centrale électrique de la mine de charbon sur le territoire de la commune de Carmaux, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 septembre 1990, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

En raison de la proximité avec le bâtiment de l'école de Fontgrande, inscrite au titre des Monuments Historiques par l'arrêté du 6 décembre 2016, toutes les demandes de permis de construire portant sur des terrains inclus dans le périmètre de protection du monument seront soumises au visa de l'architecte des bâtiments de France. Il est conseillé aux porteurs de projet de consulter les services de l'architecte des bâtiments de France avant le dépôt du permis de construire.

La zone est concernée par un risque d'inondation identifié et règlementé par le Plan de Prévention de Risques d'Inondation du bassin versant du Cérou (approuvé le 22 avril 2013). Toute construction, aménagement ou occupation du sol concerné par les zones du PPRI doit respecter en priorité les dispositions règlementaires de ce dernier qui s'imposent au présent règlement. Les zones du PPRI figurent sur le règlement graphique, et les différents documents du PPRI approuvé sont annexées au PLU.

1.3.1. Les dispositions générales des zones N

Conformément à l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " .

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.*

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

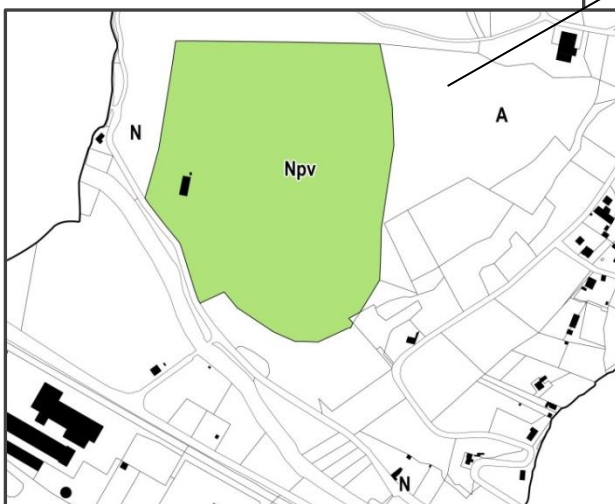
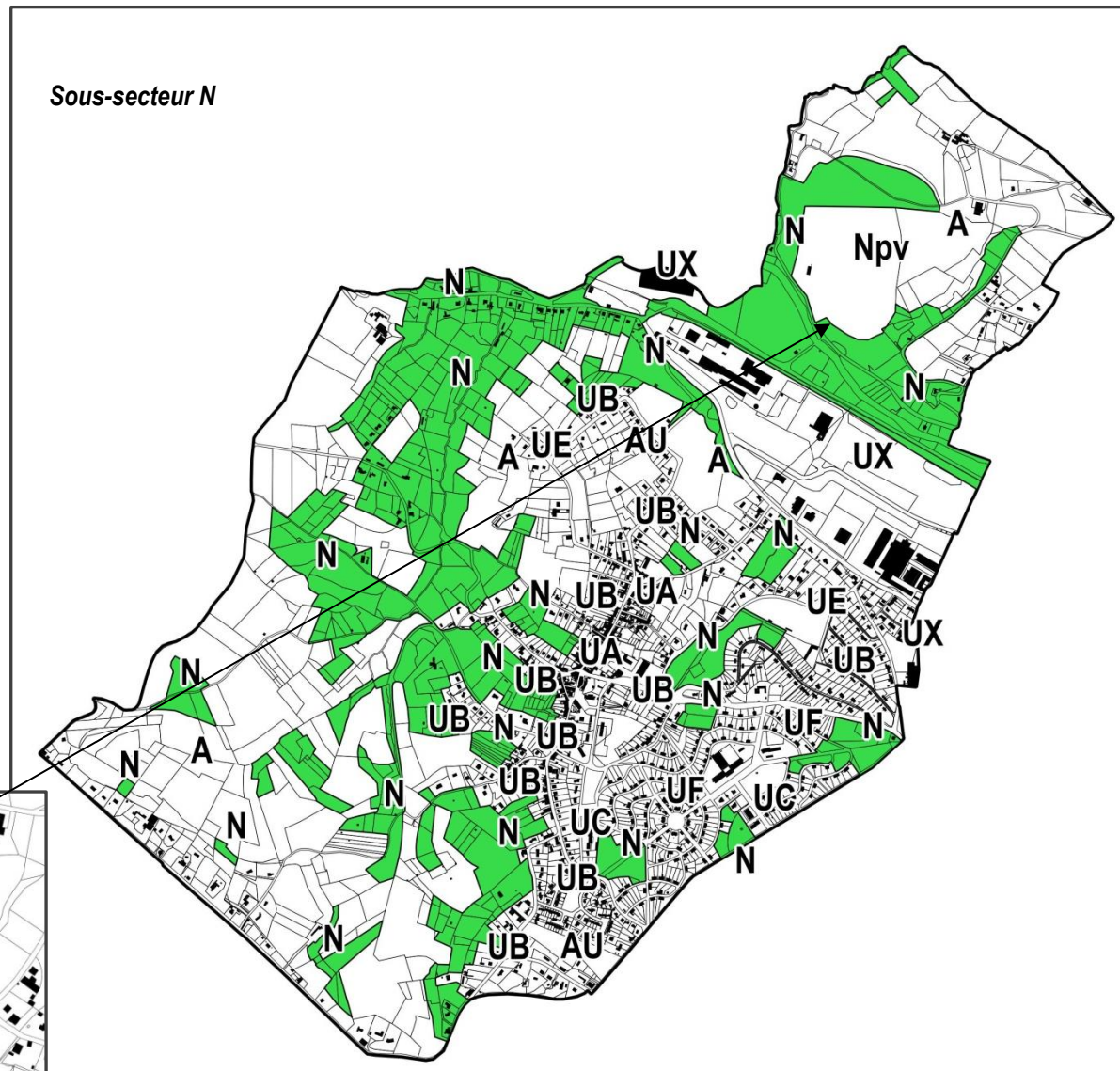
1.3.1.2. Zone N et sous-secteur de la zone N

En y interdisant l'implantation des constructions sauf sous certaines conditions, cette zone permet d'offrir un bon niveau de protection aux différentes entités naturelles recensées sur la commune. Les extensions et les annexes des constructions existantes sont autorisées par le code de l'urbanisme.

Deux sous secteurs ont été identifiés au sein de la zone N :

- N : zone naturelle et forestière
- Npv : zone naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque

Sous-secteur N



1.3.1.3. Surfaces

Zone N	Surface de la zone Npv	Total surface zones Naturelles
121,72 ha	9,91 ha	131,63 ha

1.3.1.4. Délimitation

La zone N recouvre l'ensemble des entités naturelles identifiées de la commune. Elle comprend un sous-secteur Npv dédié à l'aménagement de panneaux photovoltaïques.

1.3.1.5. Principes règlementaires de la zone N

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
<p>Proscrire le développement de l'urbanisation.</p> <p>Ne permettre que les utilisations et occupation du sol compatibles avec le caractère naturel de la zone.</p>	<p>Chapitre 1</p> <p>Article 1</p> <p>Article 2</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Au sein du secteur Npv, les dispositifs et locaux techniques liés à la production d'énergie photovoltaïque, sous réserve qu'ils s'intègrent au site et ne dénaturent pas les paysages.</p> <p>La construction de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche.</p> <p>L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires et sans engendrer la création d'un nouveau logement, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de piscines, dans la limite de 30 m² de surface de plancher par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.</p> <p>Les piscines sont autorisées au sein de la zone N sous réserve d'être implantée à moins de 20 m d'une habitation.</p>
<p>Assurer l'intégration paysagère des constructions.</p>	<p>Chapitre 2</p> <p>Article 4, 5 et 6</p>	<p>L'emprise au sol des extensions, des annexes aux bâtiments d'habitation existants et des piscines est de 30% maximum à la date d'approbation, sans dépasser 30m² de surface de plancher supplémentaire et dans une limite de 250m² de surface de plancher total. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>Au sein de l'ensemble de la zone N, hors secteur Npv :</p>



	<p>Excepté au sein du secteur Npv, les nouvelles constructions et les surélévations, y compris les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1).</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.</p> <p>Au sein du sous-secteur Npv uniquement: Au sein du secteur Npv, la hauteur maximale des bâtiments, locaux et installations techniques nécessaires à l'exploitation des sites de production d'énergie photovoltaïque est fixée 4 mètres au faîtage.</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants.</p> <p>Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu. Si elle est privée, la desserte devra être assurée soit par un accès direct, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, ne desservant pas plus de 5 constructions, sur fond voisin au titre de l'article 682 du Code civil.</p> <p>Les voies disposeront d'une largeur de chaussée minimale de 4mètres. La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile...).</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.</p> <p>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. En cas d'impossibilité technique dûment justifiée de raccordement en souterrain, il pourra être permis une installation différente sous réserve qu'elle</p>

soit la plus discrète possible.

1.4. LES ZONES AGRICOLES « A »

PREAMBULE :

La zone A correspond à la zone agricole ayant pour vocation principale de garantir les possibilités d'exploitations.

1.4.1. Les dispositions générales des zones A

Ainsi, tel qu'énoncé à l'article R151-22 les zones agricoles sont dites "zones A".

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

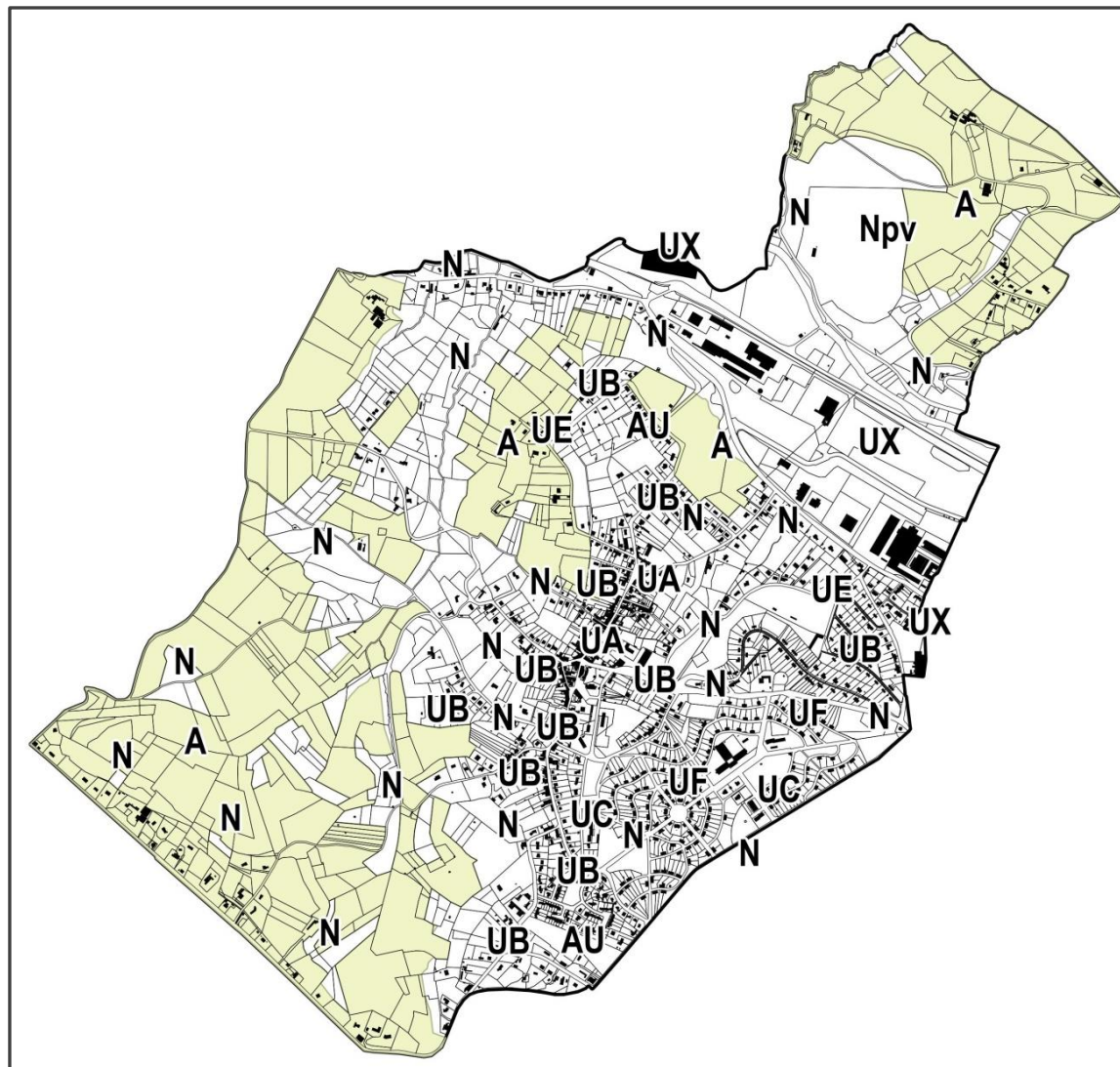
1° *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*

2° *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

1.4.1.1. Zone A

Le principal objectif de la zone A vise à protéger les espaces agricoles.

Dans la zone A, les seules constructions nouvelles autorisées doivent être indispensables au fonctionnement des exploitations agricoles de la commune. Les extensions et les annexes des constructions existantes sont également autorisées.



1.4.1.2. Surfaces

Surface de la zone A
169,55 ha

1.4.1.3. Délimitation

La zone A concentre plus du tiers du territoire communal. Elle recouvre l'ensemble des terres à vocation agricole, qu'elles soient cultivées ou en friches. En retenant une définition large des espaces agricoles, la commune permet l'installation de nouveaux agriculteurs, en vue d'assurer le maintien des activités agricoles.

1.4.1.4. Principes règlementaires relatifs à la zone A

Objectifs	Chapitres du règlement concernés	Règles les plus représentatives de l'objectif
Maintenir la vocation agricole des exploitations toujours en activité.	Chapitre 1 Article 1 Article 2	<p>Sont autorisées sous condition dans l'ensemble de la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • En raison de leur valeur patrimoniale, la rénovation et la réhabilitation des constructions des éléments bâtis identifiés sur le règlement graphique et listés en <i>Titre V</i> sont autorisées sous réserve d'être reconstruits à l'identique et que leur pérennité soit assurée. • Les nouvelles constructions et installations à destination d'exploitation agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole, à condition qu'elles soient situées à plus de 100 mètres des limites des zones U et AU et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et paysagers. • Les serres pour le maraichage sont autorisées à condition qu'elles soient situées à plus de 50 mètres des autres zones et secteurs d'urbanisation. • La construction de bâtiments nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche. • Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole, en tenant compte des regroupements d'exploitations dans le cas de société comprenant plusieurs associés. • Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique.
Permettre l'évolution des constructions existantes dans	Chapitre 1	L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas



<p>la zone A</p>	<p>Article 1 Article 2</p>	<p>changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 30 m² de surface de plancher et d'emprise au sol supplémentaires et 250 m² de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement, dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <p>La réalisation d'annexes (garage, abris,...) à une habitation existante, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de piscines, dans la limite de 30 m² de surface de plancher par habitation existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.</p>
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants.</p> <p>Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p> <p>Anticiper les besoins relatifs en matière de stationnement.</p>	<p>Chapitre 3 Article 8 Article 9</p>	<p>Toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.</p> <p>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.</p> <p>Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.</p> <p>Le raccordement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. En cas d'impossibilité technique d'effectuer un tel raccordement ou d'absence de réseau, les constructions ou installations devront disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire, conforme au règlement sanitaire départemental.</p> <p>Le raccordement aux réseaux de téléphone et d'électricité doit être réalisé prioritairement en souterrain.</p> <p>Le stationnement doit être assuré sur le terrain propre de l'opération.</p>
<p>Assurer l'intégration paysagère des constructions.</p>	<p>Chapitre 2 Article 4 Article 5</p>	<p>Les constructions et leurs annexes devront s'implanter en observant un recul minimal de 15 mètres de profondeur, compté à partir de l'axe des routes départementales.</p> <p>Les constructions et leurs annexes devront en observant un recul minimal de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.</p>
<p>Ménager une certaine souplesse quant aux possibilités d'implantation des constructions autorisées</p>	<p>Chapitre 2 Article 4 Article 5</p>	<p>L'emprise au sol des extensions et des annexes aux bâtiments d'habitation existants est de 30% maximum à la date d'approbation, sans dépasser 30m² de surface de plancher supplémentaire et dans une limite de 250m² de surface de plancher total.</p> <p>Les nouvelles constructions et les surélévations, y compris les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existants, ne pourront excéder une hauteur totale de 7 mètres au faitage et deux niveaux (R+1).</p>

1.5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÈGLES D'URBANISME DU PRÉSENT PLU :

RÈGLEMENT D'URBANISME SIMPLIFIÉ DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

	Localisation	Destination	Construction de logement	Extension de logement	Annexe	Règles spécifiques	Implantation sur rue	Implantation limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur maximale	Traitement environnemental ou paysager	Stationnement
UA	Centre-bourg	Mixité des fonctions et compatibilité avec l'habitat	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Linéaires commerciaux sur l'avenue Jean Jaurès et la Place Augustin Malroux à préserver	A l'alignement des voies existantes	Soit en limites, soit avec un retrait de 3 mètres minimum	Non réglementé	10 mètres à l'égout du toit (R+2)	Les surfaces libres de tout aménagement devront être végétalisées	1 place minimum par logement
UB	Extension du bourg et lotissements	Mixité des fonctions et compatibilité avec l'habitat	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Sans objet	En retrait de 4 mètres	Soit en limites, soit avec un retrait de 3 mètres minimum	Non réglementé	7 mètres à l'égout du toit (R+1)	30% de la parcelle en pleine terre et plantée	2 places minimum par logement
UC	Renouvellement urbain	Mixité des fonctions et compatibilité avec l'habitat	Autorisé	Autorisé	Autorisé	La zone Uc a pour vocation de permettre la réalisation d'opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain.	En retrait de 4 mètres	Soit en limites, soit avec un retrait de 3 mètres minimum	Non réglementé	10 mètres à l'égout du toit (R+2)	30% de la parcelle en pleine terre et plantée	2 places minimum par logement



UF	Cité ouvrière de Fontgrande	Quartier à préserver	Interdit	Interdit	Autorisé sous condition de correspondre à l'habitation principale	Les fonds de jardins présents au sein de la Cité Fongrande devront être préservés, et conservés en espace végétalisés	Dans la continuité du bâti existant	Les annexes s'implanteront à partir de l'alignement des limites séparatives	Non réglementé	3 mètres	30% de la parcelle en pleine terre et plantée	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré au sein de l'unité foncière
UE	Equipements publics	Réservée aux équipements	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Sans objet	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé
UX	Zones d'activités	Economie	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Autorisé sous condition d'être nécessaires à l'activité présente	Sans objet	En retrait de 5 mètres	Retrait minimum de 5 mètres	70% de la superficie des unités foncières	10 mètres à l'égout du toit	<i>Voir règlement écrit</i>	<i>Voir règlement écrit</i>
AU	Zone à urbaniser	Habitat	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Respect des OAP	En retrait de 4 mètres	Soit en limites, soit avec un retrait de 3 mètres minimum	50% de la superficie des unités foncières	7 mètres au faitage (R+1)	30% de la parcelle sans surplomb en pleine terre et plantée	2 places par logement



N	N	Zone Naturelle	Tout est interdit sauf constructions agricoles et forestières, extensions des habitations (30% de la surface de plancher) et constructions liés aux services publics et dérogations spécifiques secteurs Nj, Ne et Ner	Interdit	Autorisé si l'aménagement et l'extension ne changent pas la destination. L'extension est limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment, sans dépasser 50 m ² de surface de plancher supplémentaire et sans engendrer la création d'un nouveau logement.	Autorisé dans la limite de 50 m ² de surface de plancher par habitation existante et sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale.	Sans objet	Recul minimal de 15 mètres	Retrait minimum de 6 mètres	Non réglementé	7 mètres au faîtage et deux niveaux (R+1)	Voir règlement écrit	Voir règlement écrit
		Np v	secteur naturel destiné à la production d'énergies renouvelables	Voir règlement écrit					Recul minimal de 10 mètres	Voir règlement écrit			



A	Agriculture	<p>Sont autorisées : 1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation constituant le logement de l'exploitant lorsque la présence permanente et rapprochée de ce dernier sera démontrée nécessaire et indispensable au fonctionnement de l'activité productive. Les constructions à usage d'habitation devront être liées aux corps de bâtiments professionnels, en étant implantées dans un rayon de 50 mètres au maximum autour des bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb des angles du bâtiment principal ou du corps de ferme. Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment à usage d'habitation par exploitation agricole, en tenant compte des regroupements d'exploitations dans le cas de société comprenant plusieurs associés.</p> <p>2) L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées sous condition de ne pas changer leur destination, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² de surface de plancher supplémentaire et 250 m² de surface de plancher total (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.</p>	Recul minimal de 15 mètres	Retrait de 6 mètres minimum	Non réglementé	7 mètres au faitage	<i>Voir règlement écrit</i>	<i>Voir règlement écrit</i>
---	--------------------	--	----------------------------	-----------------------------	----------------	---------------------	-----------------------------	-----------------------------

1.6. RECAPITULATIF DES SECTEURS ET DES ZONES DU PLU

Avec 450 hectares, les espaces actuellement urbanisés de la commune représentent environ 32% de la superficie de Saint-Benoit-de-Carmaux. L'essentiel de cette surface (près de 15%) correspond aux tissus pavillonnaires de la commune. L'ouverture à l'urbanisation prévue à court et moyen termes (zones AU) prévoit une faible augmentation des espaces urbanisés (+3,6%), soit seulement 1,16% du territoire communal.

Concernant les espaces non bâti, l'agriculture recouvre près du tiers du territoire communal, avec une surface d'environ 170 hectares, représentant 37,5% de la superficie communale. L'ensemble des zones naturelles s'étend sur 29% du territoire. En conclusion, près de 67% de la superficie de Saint-Benoit-de-Carmaux est traitée en espace non imperméabilisé.

SURFACE DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

Zones et secteurs du PLU		Surface en ha	% de la zone	% du territoire communal
U	UA	8,03	5,59%	1,78%
	UB	70,96	43,38%	15,77%
	UC	1,38	0,96%	0,31%
	UE	3,55	2,47%	0,79%
	UF	23,69	16,49%	5,26%
	UX	36,09	25,11%	8,02%
		143,70	100,00%	31,93%
AU	AU	5,21	100,00%	1,16%
		5,21	100,00%	1,16%
A	A	169,55	100,00%	37,67%
		169,55	100,00%	37,67%
N	N	121,72	92,47%	27,04%
	Npv	9,91	7,53%	2,20%
		131,63	100,00%	29,25%
TOTAL		450,09	-	100,00%



Au sein des secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLU, les zones UB et AU ouvrent 8,7 hectares à l'urbanisation pour accueillir de l'habitat :

Zone	Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU	« Guignerette »	1,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 23 logements	Pavillonnaire et mitoyen
AU	« Cité Mosellane »	3,5 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 48 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen
UB	Résiduel constructible dans le tissu urbain existant	3,58 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 6 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen
UB	BIMBY	-	-	Production supplémentaire	-
Total		8,7 ha	-	Environ 77 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen

1.7. BILAN DU PASSAGE DU POS/RNU AU PLU

1.7.1. Comparatif des surfaces

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux est actuellement couverte par le RNU (Règlement National d'Urbanisme). Ce document est applicable depuis la caducité du POS (Plan d'Occupation des Sols). Actuellement, le RNU permet uniquement l'urbanisation de la commune au sein du village et de ses hameaux constitués. La constructibilité sur le reste de la commune est donc fortement limitée :

*Article *R111-14 (abrogé au 1 janvier 2016)*

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;*
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;*
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à [l'article 2](#) du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.*

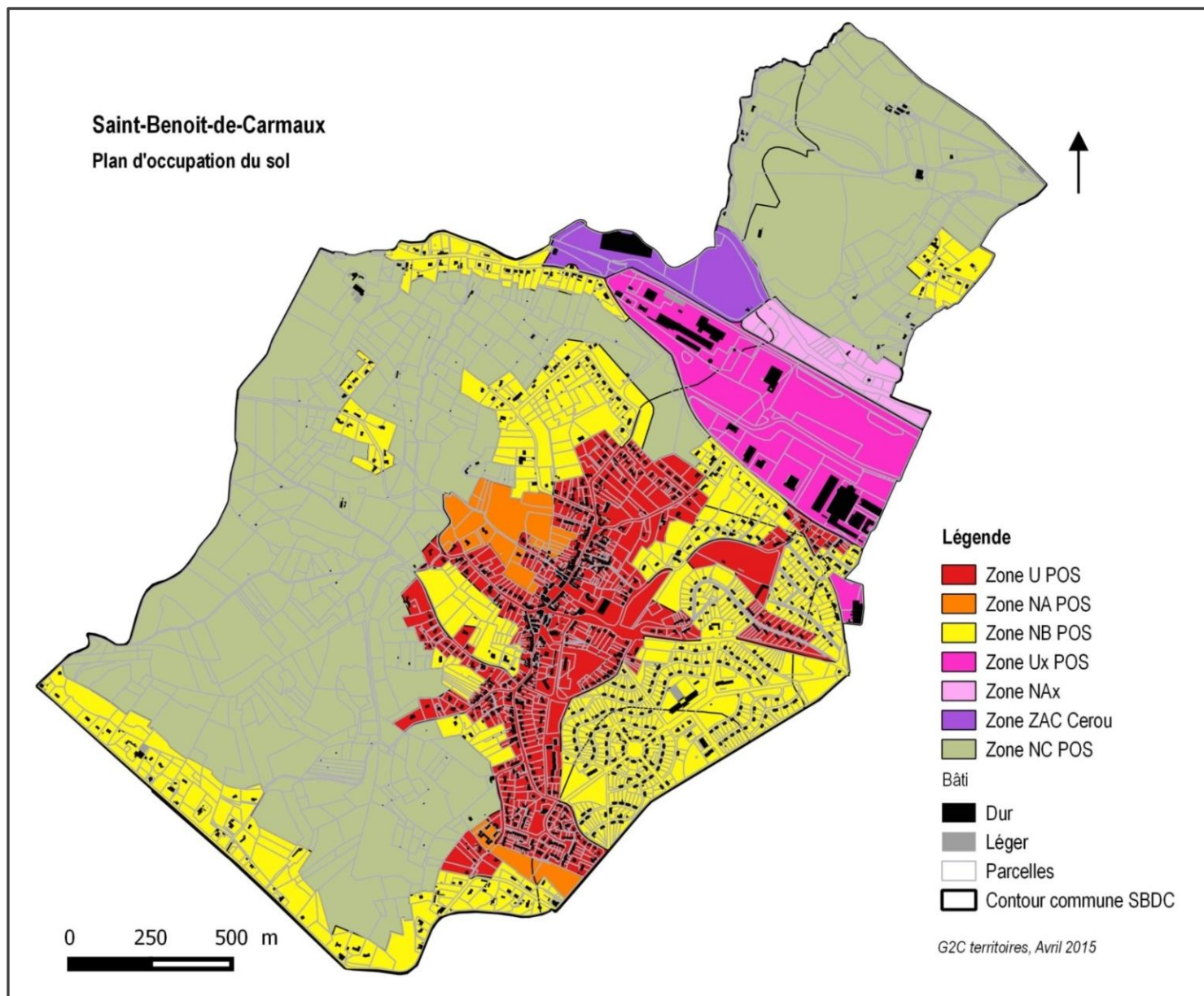
Pour le comparatif des surfaces, nous reprendrons l'ancien zonage du POS afin de mettre en exergue les principales évolutions entre les documents d'urbanisme. A Saint-Benoit-de-Carmaux, le passage du POS au PLU s'accompagne de modifications permettant une meilleure préservation des ressources agricoles et naturelles de la commune.

Dans le détail, la superficie du territoire classée en zone urbaine a diminué de 5,36% et celle dédiée aux zones à urbaniser a diminué de 71,91%. Pourtant, cette diminution des terres potentiellement urbanisables ne s'accompagne pas d'une augmentation sensible des terres classées en zone agricole. En effet, seulement 0% d'augmentation de zone agricole. Enfin, les terres classées en zones naturelles ont augmentés de 16,35%. En résumé, ce sont 93,62% de terres ouvertes à l'urbanisation qui disparaissent avec l'application du PLU.

L'élaboration du PLU permet donc de mieux gérer le développement urbain de la commune et diminue sensiblement les risques liés à l'étalement urbain et de consommation des espaces agricoles ou forestiers. Ce nouveau règlement graphique permet à la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux de mettre en place une politique économe et respectueuse de son environnement.

Type de zone	% du POS	% du PLU	Évolution
Urbaine	33,74%	31,93%	-5,36%
A urbaniser	4,13%	1,16%	-71,91%
Agricole	37,00%	37,67%	0%
Naturelle	25,14%	29,25%	16,35%

Le POS



Le projet de PLU

DEPARTEMENT du Tarn (81) Commune de Saint-Benoit-de-Carmaux	
Plan Local d'Urbanisme Plan de zonage	
Approuvé le :	
Version : Version Arrêté - Mai 2018 Schéma : 14339 Révisé par : LH N° Affaire : E 14339	
	ODE Environnement 20 Avenue de l'Europe 31200 TOULOUSE Tél : 05 61 23 20 00 Fax : 05 61 23 20 10 e-mail : toulou@altereo.fr

Légende

PRESCRIPTION_PCT

- élément bâti
- élément naturel
- * bâti susceptible de changer de destination

PRESCRIPTION_LIN

- Elément paysage naturels
- Préservation linéaires commerciales
- Elément de paysage bâti

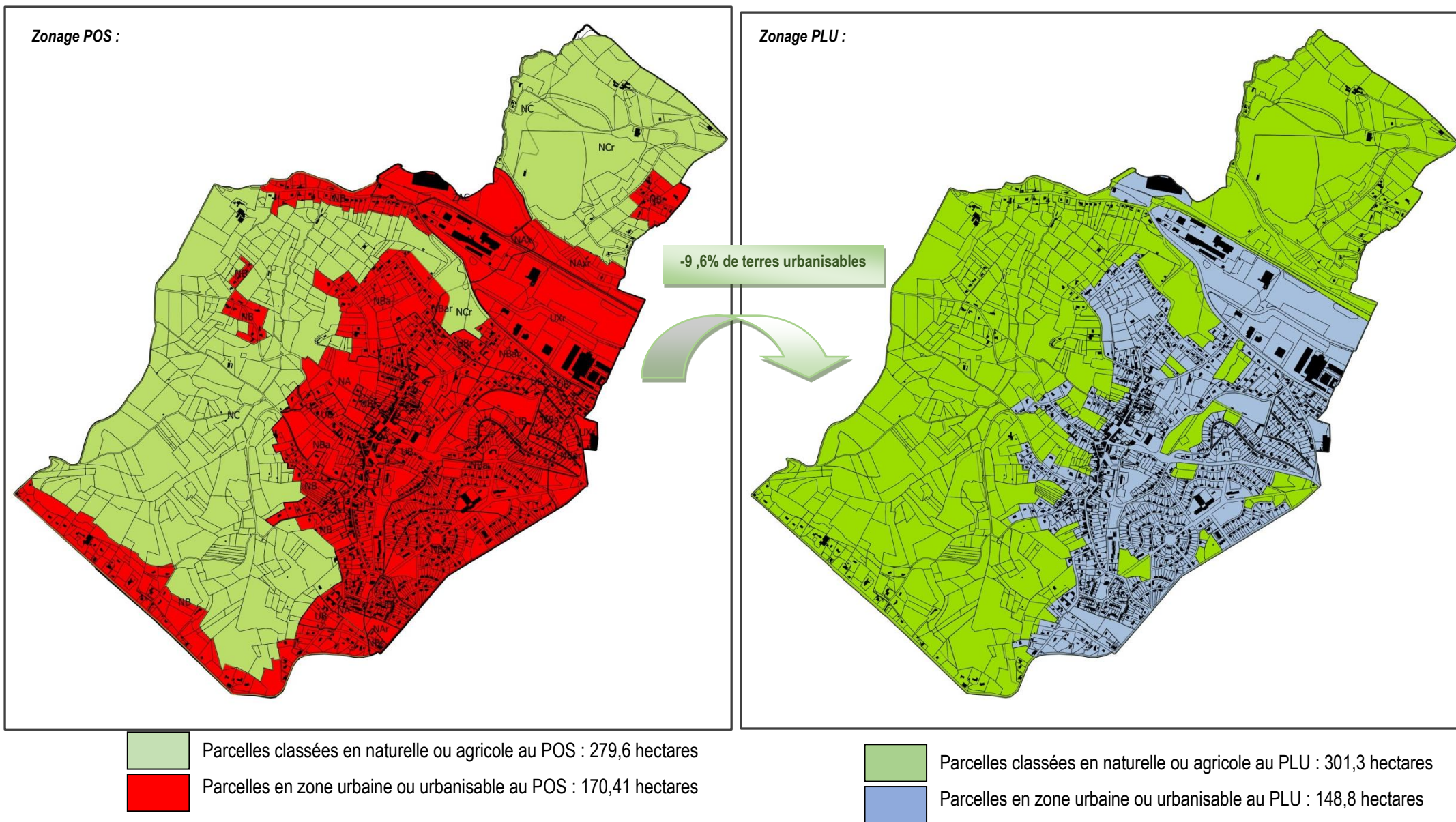
PRESCRIPTION_SURF

zone_urba

- UA - Zone urbaine du centre historique
- UB - Zone urbaine correspondant aux extensions du centre ancien
- UC - Zone urbaine destinée à bénéficier d'une opération de réhabilitation urbaine ou de renouvellement urbain
- UF - Zone urbaine de la cité patrimoniale de Fontgrande
- UE - Zone urbaine dédiée aux équipements publics et sportifs
- UX - Zone urbaine à vocation économique
- AU - Zone à urbaniser
- A - Zone agricole
- N - Zone naturelle
- Npv - Zone naturelle dédiée à la production d'énergie renouvelable
- Bâti
- parcelles
- commune



Évolution des zones ouvertes à l'urbanisation entre le POS et le PLU :



2. JUSTIFICATION DES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

2.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux ne souhaite pas mettre en place d'emplacements réservés.



2.2. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRESERVER

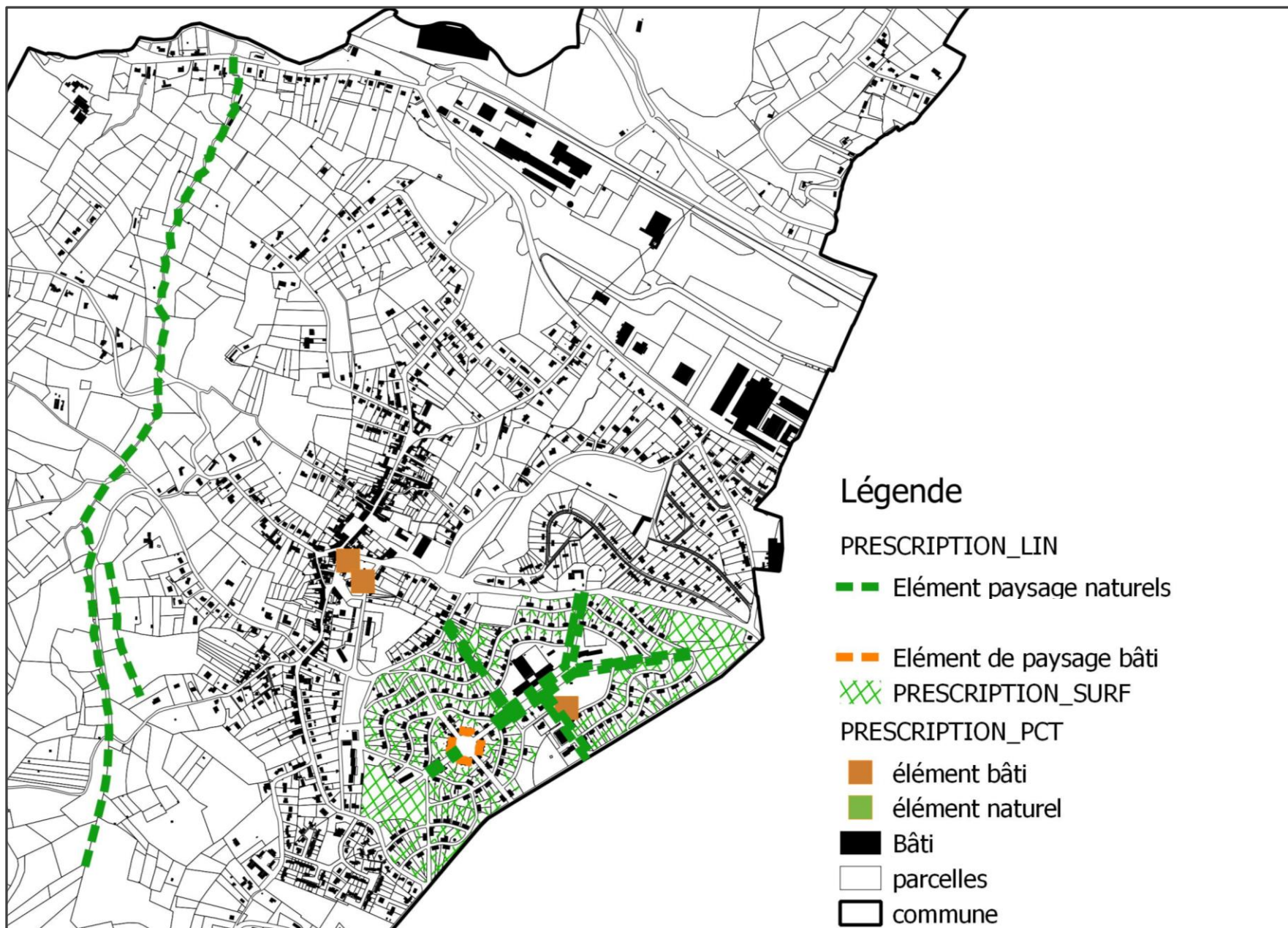
Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. » ;
- « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Le règlement graphique du PLU de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux identifie à ce titre différents éléments à préserver :

- des éléments linéaires patrimoniaux tels que des murs, façades, portails et clôtures ;
- des éléments bâtis ponctuels et surfaciques ;
- des alignements de végétaux ;
- des arbres remarquables ;
- des parcs et jardins.

Localisation des éléments de paysages identifiés sur la commune :



REGLE GENERALE :

Tous les travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

1 – Les éléments bâtis, repérés sur le plan de zonage par un figuré ponctuel ou surfacique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains.

2 - Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

3 - Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

4 - Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLE RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables, repérés sur le plan de zonage, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- la suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

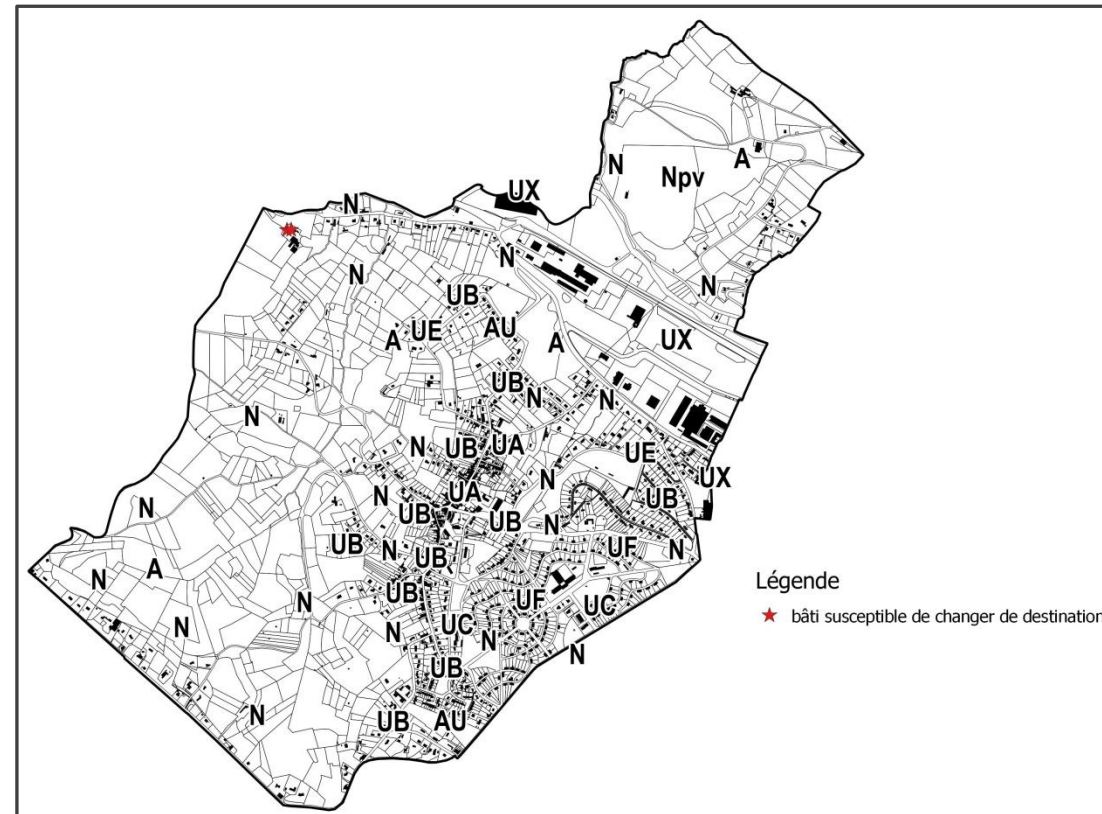
Numéro	Élément	Parcelle Lieu	Photo
1	Croix	Secteur de la Guignerette Parcelle 100	
2	Croix Eglise de Saint-Benoit-Carmaux	Village Parcelle 246	
3	Lavoir communal	Village Parcelle 452	
4	Portique ancien	Cité Fontgrande 70	

2.3. LE BATI AUTORISE A CHANGER DE DESTINATION

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme stipule que, dans le cadre du PLU, « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] désigner, [...], les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ». Conformément à l'article R.151-35, « dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. »

Le changement de destination est permis uniquement pour les constructions identifiées au règlement graphique du PLU. Sur la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux, les bâtiments pouvant changer de destination sont exclusivement situés au sein de la zone agricole A. En ce sens, tout changement de destination est soumis au respect des conditions prescrites au sein du règlement de la zone agricole, à savoir :

- Pour les bâtiments identifiés au document graphique, le changement de destination vers un usage d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique, ou encore d'artisanat est autorisé au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- Pour les bâtiments identifiés au document graphique, le changement de destination vers un usage commercial est autorisé au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il est lié et reste complémentaire à une activité agricole existante, et qu'il ne compromet pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.



Le plan de zonage identifie plusieurs bâtiments susceptibles de changer de destination. Leur identification repose sur plusieurs critères : dessert pas les réseaux, valeur patrimoniale du bâti, existence d'un projet privé, localisation et accessibilité. Ils sont identifiés sur la parcelle AP 4 située au lieu-dit Côte du Parc, au Nord-ouest de St-Benoit :



Vue axonométrique



Vue aérienne



Photo des bâtiments

3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

3.1. COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais est arrêté au 17 avril 2018. Le présent PLU a cependant été conçu en étroite collaboration avec le SCoT ce qui devrait le rendre compatible avec ses futurs grandes orientations, notamment sur les thèmes liés à la production de logements, la consommation foncière et la préservation de l'environnement :

Préservation de l'environnement

Le présent projet de PLU considère les espaces agricoles et naturels par la mise en place de zonages spécifiques (A et N) interdisant la construction de nouveaux logements et donc limitant drastiquement l'étalement urbain. En ce qui concerne l'activité industrielle, aucune nouvelle zone ne sera dédiée à son expansion. Les terrains identifiés en zone UX suffisent pour répondre aux besoins de la commune.

L'ensemble des choix pris dans le règlement écrit du projet de PLU permettent de maîtriser l'étalement urbain et donc de préserver les paysages ruraux, la faune et la flore présentes dans les campagnes de la commune, et ainsi préserver la trame bleue et verte. Sur le plan santé, les présents règlements écrit et graphique contribuent activement à l'émergence d'une commune plus durable, s'inscrivant pleinement dans les objectifs du SCoT : bâtir un projet en s'appuyant sur les équilibres agri-environnementaux.

Production de logement

Le projet de PLU prévoit que la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux devrait retrouver une croissance démographique sur les 10 prochaines années. Concrètement, le nombre d'habitant pourrait augmenter de 50 bénédicins carmausins d'ici 2028, permettant à la commune d'approcher progressivement un total de 2 230 habitants.

Ainsi, pour 2028, ce sont 85 logements qui devront être construits pour répondre aux besoins de la population. Parmi ces 85 logements, **8 seront à réinvestir dans le parc de logements vacants** de la commune et **77 devront être construits**.

Au sein des secteurs identifiés dans le règlement graphique du PLU, les zones UB et Au pourront accueillir environ 77 logements pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.

Zone	Secteur	Surface	Logements	Part de la programmation
AU	Sous-total	5,1 ha	Environ 71 logements	92,20%
UB	Sous-total	3,58 ha	Environ 6 logements	7,8%
Total PLU	Total	29,34 ha	Environ 77 logements	100%



Consommation foncière

Concernant l'enveloppe foncière maximale attribuée à la ville de Saint-Benoit-de-Carmaux, le SCoT limite la consommation foncière à 12 hectares entre 2018 et 2038. Selon les critères du SCoT en matière de rétention d'urbanisation sur les zones urbaines (moins 50%) et pour l'installation de voiries, d'équipements et d'espaces publics dans les extensions urbaines (moins 20%), le présent projet de PLU ouvre donc 5,87 hectares à l'urbanisation. Le PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT :

Zone	Surface identifiées dans le PLU	Retenue selon les critères du SCoT
Dents creuses dans les zones urbanisées	3,58 ha	1,79 ha (-50%)
Secteurs AU	5,10 ha	4,08 ha (-20%)
Total	8,7 ha	5,87 ha

Le projet de PLU est donc en compatibilité avec le SCoT arrêté au 17 avril 2018 :

Orientation/Objectifs	SCOT (2018-2038)	PLU (2018-2028)
Population supplémentaire	100 habitants	50 habitants
Besoins en logements	176 logements	85 logements
Enveloppement foncière maximale	12 hectares	5,87 hectares

3.2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE, LE PGRI ET LE SAGE

Depuis la loi sur l'eau de 1992, la France possède deux outils de planification dédiés à la gestion de la ressource en eau : les SDAGE et les SAGE. Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels). Les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) sont quant à eux une déclinaison locale des SDAGE au niveau des sous-bassins et proposent des mesures plus précises et surtout adaptées aux conditions locales. Le SDAGE et le PDM (Programme de Mesures) sont des plans d'actions qui répondent à l'obligation de résultat de la Directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral en 3 cycles de gestion de 6 ans : 2010-2015, 2016-2021, 2022-2027, etc.

Le premier plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Adour Garonne a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du bassin le 1er décembre 2015, en application de la directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.

Ce plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) fixe pour la période 2016-2021 six objectifs stratégiques et 49 dispositions associées, permettant de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 18 territoires identifiés à risques importants.

3.2.1. Les orientations générales du SDAGE, du SAGE et du PGRI

LES PRINCIPES INSCRITS DANS LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Saint-Benoit-de-Carmaux appartient au bassin hydrographique Adour-Garonne et à ce titre, dépend de l'agence de l'eau Adour-Garonne qui œuvre pour la reconquête de la qualité de l'eau des cours d'eau et milieux aquatiques (lutte contre la pollution des eaux, protection et restauration des ressources en eau et des milieux aquatiques). La commune est donc concernée par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021** approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur du Bassin, suite à sa révision, en décembre 2015.



Périmètre du SDAGE Adour-Garonne



Au travers de son Programme de Mesures (PDM), le SDAGE définit les principaux enjeux suivants :

- Réduire la pollution domestique et industrielle (points noirs résiduels : Séverac, Belcastel, Najac...).
- Diminuer les pollutions agricoles : élevage, grandes cultures, arboriculture.
- Préserver les zones humides et tourbières (Lévezou, Palanges).
- Améliorer la gestion des débits d'étiage (irrigation).
- Hydro-morphologie : barrages hydroélectriques, aménagements hydro-agricoles...

En ce sens, la compatibilité du PLU vis-à-vis du SDAGE s'apprécie en particulier par le respect des grandes orientations et dispositions prévues au SDAGE. Afin de répondre aux objectifs de celui-ci, le projet communal poursuit une volonté de **préservation de la qualité de la ressource en eau** en limitant les impacts de l'activité humaine et du développement urbain sur celle-ci.

LES PRINCIPES INSCRITS DANS LE SAGE

La commune n'est pas concernée par un **Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau** (SAGE).

LES PRINCIPES INSCRITS DANS LE PGRI ADOUR-GARONNE

Le PGRI Adour-Garonne définit 6 objectifs stratégiques :

- Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions ;
- Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés ;
- Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Aménager durablement les territoires, par une meilleure prise en compte des risques d'inondation, dans le but de réduire leur vulnérabilité ;
- Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- Améliorer la gestion des ouvrages de protection.

Le PLU de Saint-Benoit-de-Carmaux met en place des dispositions pour être compatible avec le PGRI. En effet, le PPRI du Cérou est intégré aux annexes du PLU. De plus, le zonage du PLU intègre le PPRI afin de repérer les zones touchées par le risque inondation.

3.2.2. Points de compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE

CREER LES CONDITIONS FAVORABLES A UNE BONNE GOUVERNANCE

Le PLU participe à créer les conditions favorables à une bonne gouvernance en optimisant la gestion globale de l'eau dans le document d'urbanisme.

Le SDAGE préconisent une gestion concertée des acteurs de l'eau de l'échelle du bassin de vie à travers la structuration en syndicats. La SIAEP du Carmausin gère la distribution d'eau potable pour les communes qui lui ont transféré leurs compétences, dont Saint-Benoit-de-Carmaux. Il s'agit en ce sens d'optimiser l'organisation géographique de la ressource en eau et tendre vers une gestion équilibrée de cette dernière. Les services de ce syndicat ont été conviés aux à plusieurs réunions de travail afin de pouvoir s'assurer de la compatibilité des réseaux avec le projet communal.

AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE

Le projet communal a été élaboré en tenant compte de la nécessité de proposer un accès à une ressource en eau de qualité et en quantité suffisante. En cohérence avec le SDAGE, ce projet tend à assurer la pérennité de la ressource. Dans un premier temps, il a été élaboré en tenant compte de la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable, dans le but de limiter les investissements trop lourds pour la collectivité (ensemble des zones AU), mais aussi d'optimiser le nombre de foyers raccordés (ensemble des zones U). Les secteurs urbanisables ont été définis exclusivement à proximité du réseau d'adduction en eau potable existant et sur des zones suffisamment desservies. Cette mesure permettra de limiter les pertes des réseaux de distribution (gaspillage des ressources).

Le projet repose notamment sur l'adéquation du scénario démographique avec les autorisations de prélèvement et la capacité d'adduction du réseau. Le réseau est suffisamment dimensionné pour assurer la desserte de l'ensemble des habitants et cela, avec des débits satisfaisants.

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour l'alimentation en eau potable :

- « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable. »
- « Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie. »

REDUIRE LES POLLUTIONS

Le projet de PLU prévoit l'accueil d'environ 70 nouveaux habitants et la construction de 80 logements à horizon 2028. Dans ce contexte, les choix de développement opérés par la commune ont été pensés de façon à assurer la préservation de la ressource en eau et de ses qualités intrinsèques.

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour la gestion des eaux usées :

- « Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. »
- « Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard propre, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles. »
- « Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement. »
- « L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. »

Le règlement des zones urbaines et à urbaniser prévoit, pour la gestion des eaux pluviales :

- « Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe. »
- « En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière. »
- « Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet. »
- « En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques. »

PRESERVER ET RESTAURER LES MILIEUX HUMIDES

L'objectif du PLU de Saint-Benoit-de-Carmaux est de réduire la pression foncière sur les zones inondables et humides en densifiant l'urbanisation du tissu urbain existant. Le projet de PLU évite clairement l'étalement urbain. Par ailleurs, la commune s'est assurée de la bonne gestion de la ressource en eau et de l'assainissement, dans le but d'accueillir de nouvelles populations sans incidences sur les modalités de fonctionnement actuelles. Les réseaux et infrastructures d'assainissement présents à Saint-Benoit-de-Carmaux sont en cohérence avec le nombre d'habitants à venir d'ici 2028 et la localisation des futures zones d'habitat. Le règlement du PLU est prévu pour intégrer les différentes facettes des enjeux de l'eau dans tous les futurs projets.

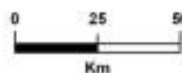
Les objectifs et enjeux de SDAGE et du PGRI sont liées. Ainsi, le PLU prend en compte ces documents en protégeant les zones humides, en préservant les cours d'eau et en intégrant le PPRI aux éléments du PLU. Le PLU est donc compatible avec le SDAGE et le PGRI.

3.3. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SRCE DE MIDI-PYRENEES

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Midi-Pyrénées a été approuvé en décembre 2014. L'articulation du PLU avec ce document régional se traduit notamment par la prise en compte des réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques et des sous-trames identifiés au sein de la trame verte et bleue communale et du projet de PLU.

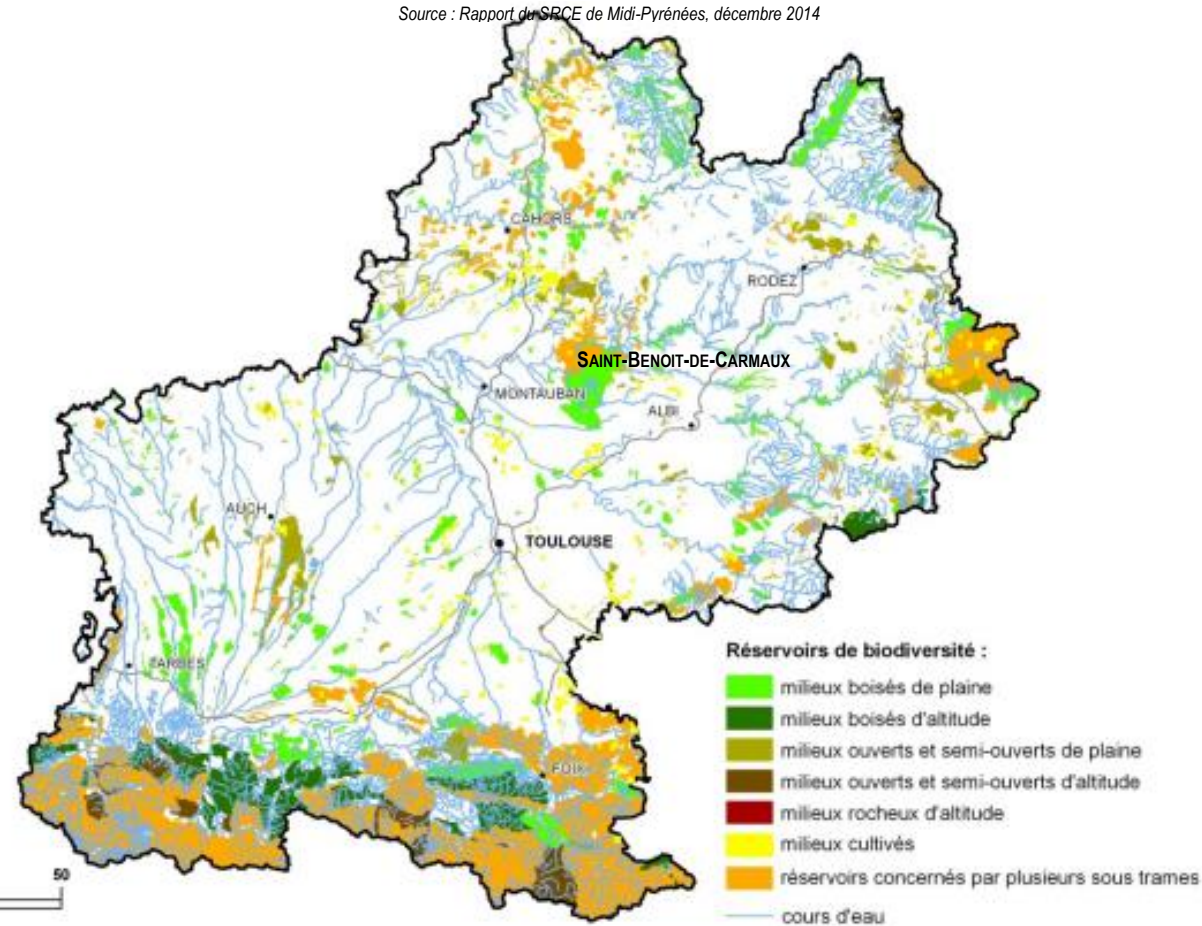
Le SRCE n'identifie pas sur le territoire carmausin de réservoir de biodiversité de la trame verte d'enjeu régional. De même aucun corridor de la trame verte ne traverse le territoire. Seul un corridor de milieux ouverts de plaine à préserver effleure la pointe ouest de Saint-Benoît de-Carmaux. Ce corridor devra être décliné sur le territoire voisin du plateau cordais, qui est constitué de milieux structurants à cette sous-trame. Le Cérou est identifié en réservoir de biodiversité à préserver de la trame bleue. L'ensemble des autres cours d'eau principaux sont classés en corridors à préserver.

Cependant, afin de répondre aux enjeux et objectifs stratégiques du SRCE, le projet communal participe, par ses prescriptions réglementaires et ses choix spatiaux de développement urbain, au maintien des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité garantissant ainsi le maintien et les possibilités de déplacements des espèces recensées sur le territoire.

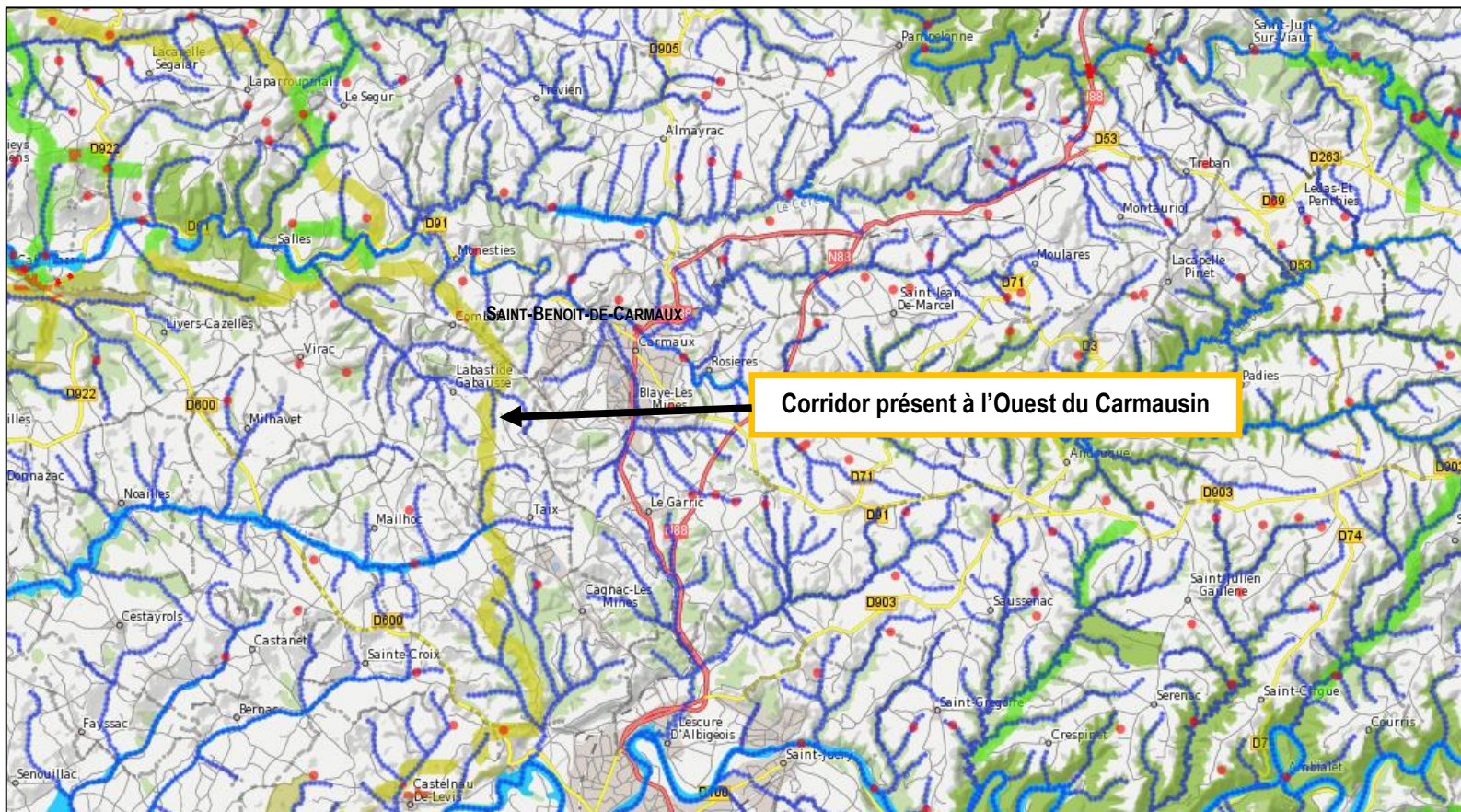


Représentation de l'ensemble des réservoirs de biodiversité de la TVB du SRCE Midi-Pyrénées

Source : Rapport du SRCE de Midi-Pyrénées, décembre 2014



Cartographie du SRCE, le corridor passe à l'Ouest du territoire de Saint-Benoit-de-Carmaux

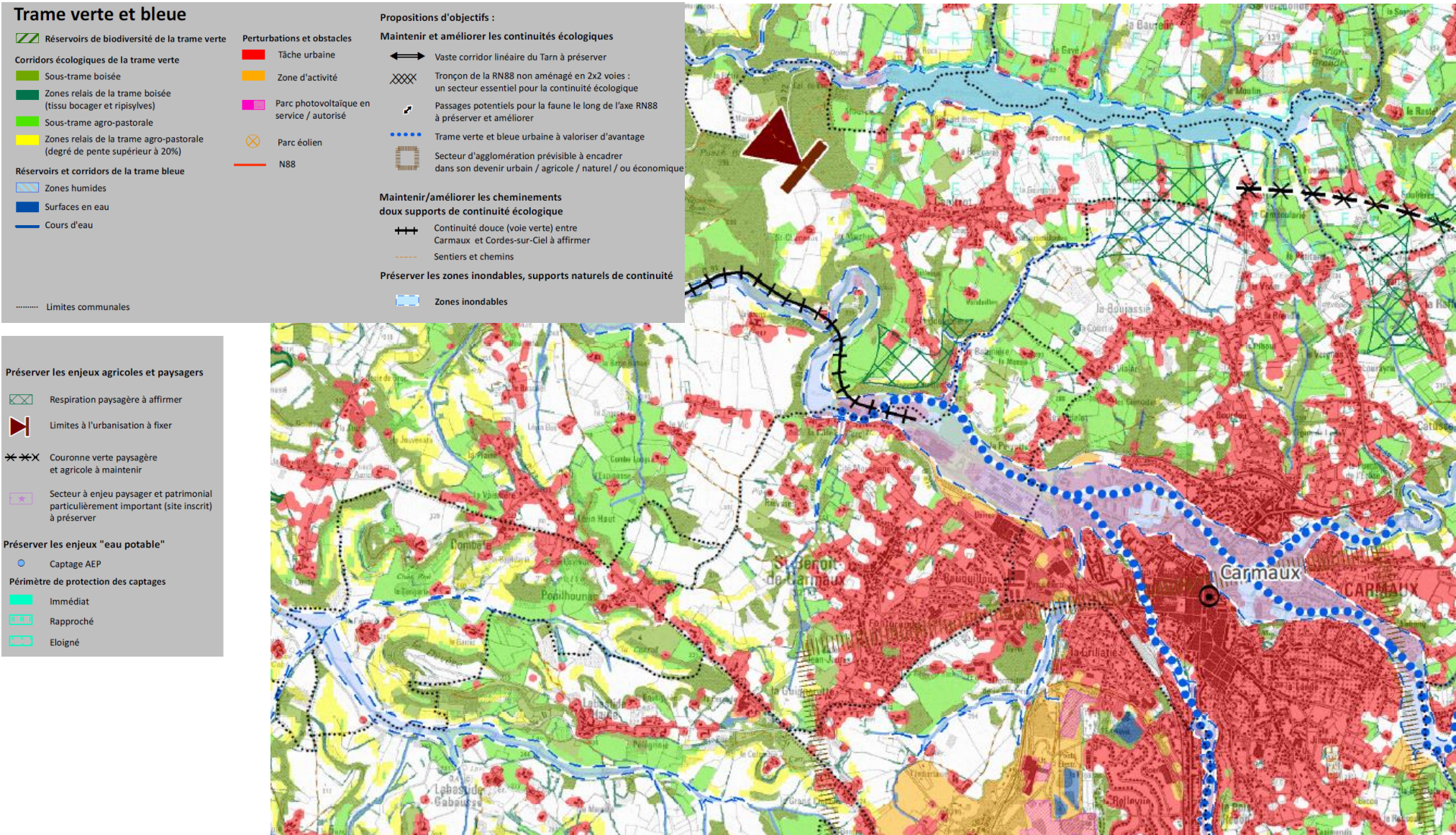


Source : cartographie du SRCE de Midi-Pyrénées - <http://carto.mipygeo.fr>

- | | | | | |
|---|--|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Points de conflit surfaciés ~ Points de conflit linéiques Points de conflit ponctuels <ul style="list-style-type: none"> ● Points de conflits ponctuels ▲ Obstacles à l'écoulement | <ul style="list-style-type: none"> Milieux boisés de plaine <ul style="list-style-type: none"> ■ corridors à préserver ■ corridors à remettre en bon état ■ réservoirs à préserver | <ul style="list-style-type: none"> Milieux ouverts et semi-ouverts de plaine <ul style="list-style-type: none"> ■ corridors à préserver ■ corridors à remettre en bon état ■ réservoirs à préserver | <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau linéiques - Réservoirs de biodiversité <ul style="list-style-type: none"> ~ à préserver ~ à remettre en bon état | <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau linéiques - Corridors <ul style="list-style-type: none"> ~ à préserver ~ à remettre en bon état ■ Cours d'eau surfaciés à préserver |
|---|--|--|---|---|

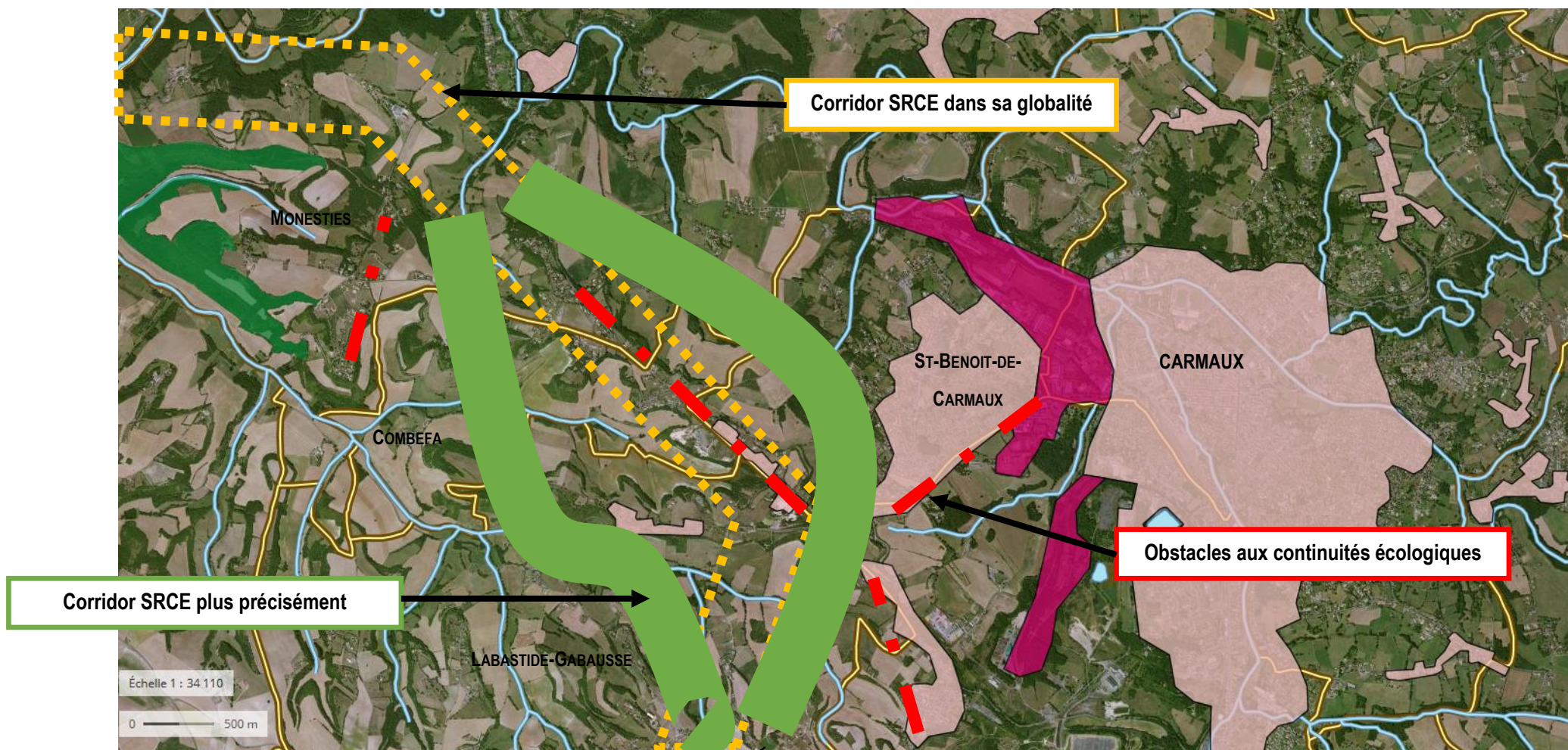
L'identification précise du corridor à préserver est relativement difficile à déterminer. Cependant, l'Atlas Trame Verte et Bleue du SCoT nous permet de mieux positionner ce corridor qui semble divisé en deux, de part et d'autre de la ligne de crête urbanisée entre Saint-Benoit-de-Carmaux et Labastide-Gabousse.

Extrait de l'Atlas TVB du SCoT



L'urbanisation présente autour du tracé global du corridor écologique du SRCE délimite de manière relativement précise son possible tracé. Le tissu urbain de Saint-Benoit-de-Carmaux, Carmaux et Blaye-les-Mines à l'Est, les villages de Monestiés, Labastide-Gabause et Combefa présents à l'Ouest, additionnée à l'urbanisation de la ligne de crête entre Saint-Benoit-de-Carmaux et Labastide-Gabause, semble contraindre les espèces à migrer de part et d'autre de cette ligne de crête. Ainsi, le corridor écologique semble divisé en deux parties et emprunterait vers l'Est le territoire de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux.

Interprétation du SRCE sur le territoire carmausin



Sur le territoire couvert par le SCoT Carmausin, Ségala, Causse et Cordais, les enjeux et objectifs suivant du SRCE ont été identifiés :

SRCE dans le SCoT du Carmausin, Ségala, Causse et Cordais		Prise en compte dans le PLU :
Enjeux	Objectifs stratégiques	
<p>1- La conservation des réservoirs de biodiversité</p> <p>2- Le besoin de préservation des zones humides et des continuités latérales des cours d'eau</p> <p>3- La nécessaire continuité longitudinale des cours d'eau</p>	<p>I- Préserver les réservoirs de biodiversité</p> <p>II – Préserver les zones humides, milieux de la TVB menacés et difficiles à protéger</p> <p>II- Préserver et remettre en bon état les continuités latérales des cours d'eau</p> <p>III- Préserver les continuités longitudinales des cours d'eau de la liste 1, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques</p> <p>IV- Remettre en bon état les continuités longitudinales des cours d'eau prioritaires de la liste 2, pour assurer la libre circulation des espèces biologiques</p>	<p>Le présent projet de PLU s'appuie clairement sur la trame verte, bleue et agricole pour construire son projet. Ainsi, les continuités écologiques présentes autour des ruisseaux et des rivières seront conservées. Il s'agit ici de maintenir ces continuités sur les valons agricoles de l'Ouest du Territoire et le long du ruisseau le Cérou composé du cours d'eau, d'une ripisylve riche, de haies et boisement. Toujours dans l'objectif de préserver les continuités écologiques, les développements urbains vers les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire seront stoppés. Des limites urbaines claires ont été définies dans le PADD afin de conforter l'espace urbain sans empiéter sur les terres agricoles et naturelles, particulièrement sur la frange Ouest du village-rue où se situe le ruisseau Rieysses, principal corridor écologique de la commune. Aussi, le long de la D73 (route de Monestiés) et au Nord de la commune sur la rive droite du Cérou, des grands espaces agricoles et naturels seront préservés. La présence des zones A et N, additionnée aux éléments de paysage naturels, permettent de cerner l'urbanisation et de conserver un maillage de tracé écologiques pour le maintien et l'épanouissement de la biodiversité. L'ensemble des cours d'eau sera préservé afin de garantir la viabilité écologique des milieux aquatiques présents sur la commune. Au-delà la TVB, le projet s'appuie également sur la nature en ville pour conforter la qualité de vie, participer à la bonne santé et au bien être des habitants, et améliorer la perméabilité écologique de l'espace urbain. Le PLU identifie donc plusieurs secteurs à conserver dans le tissu urbain de la commune comme la coulée verte, l'arboretum ou les jardins de Fontgrande.</p>
<p>4- L'amélioration des déplacements des espèces de la plaine : le bassin de vie toulousain et ses alentours</p> <p>5- Le maintien des continuités écologiques au sein des Causse</p> <p>6- Le besoin de flux d'espèces entre Massif Central et Pyrénées pour assurer le fonctionnement des populations</p>	<p>VII - Remettre en bon état les corridors écologiques dans la plaine et les vallées</p> <p>VIII- Préserver les continuités écologiques au sein des Causse</p>	



ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LA PRISE EN COMPTE DES IMPACTS FACE AUX ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

La prise en compte et les impacts du projet de PLU sur l'environnement doivent être étudiés sur tous les aspects à savoir :

- La biodiversité et le milieu naturel ;
- Les paysages et le patrimoine ;
- Les pollutions ;
- Les ressources naturelles et les énergies ;
- Les risques et les nuisances ;
- Le milieu humain et la vie locale

1.1. L'IMPACT DU PROJET SUR LA BIODIVERSITE ET LE MILIEU NATUREL

1.1.1. Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope :

Le plus proche est situé à 13 km à l'Ouest de Saint-Benoit-de-Carmaux. Il s'agit du « Cours de la Garonne, de l'Aveyron, du Viaur et du Tarn » (FR3800242). Ce site, à la confluence du Viaur et de l'Aveyron, a des particularités topologiques, géologiques et faunistiques notables. Plus particulièrement, la création de cet espace fut motivé par la reproduction certaine ou probable de différents groupes de poissons : aloses, lamproies, saumon atlantique, truite de mer, etc. On ne recense pas de réserves naturelles à Saint-Benoit-de-Carmaux et dans le Nord du département tarnais. Des zones Natura 2000 sont présentes, hors de la commune, dans un rayon d'environ 15 kilomètres :

- Le site « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou » (FR7301631) est situé à 10 km au Nord de Saint-Benoit-de-Carmaux. L'intérêt de ce secteur porte sur la grande diversité d'habitats et d'espèces dans ce vaste réseau de cours d'eau et gorges. Les intérêts majeurs sont portés sur la Lutra lutra et la Margaritifera margaritifera (Agout, Gijou). Station la plus orientale du chêne Tauzin, présence de très beaux vieux vergers traditionnels de châtaigniers (Viaur), Frayères potentielles de Salmo salar (Tarn et Aveyron surtout).
- Le site « Forêt de Grésigne et environs » (FR7312011) est situé à 18 km à l'Ouest de Saint-Benoit-de-Carmaux. Ce site est caractérisé au Nord et à l'Ouest par des plateaux calcaires aux sols peu profonds, entaillés par les gorges de l'Aveyron et la vallée de la Vère. Au centre, au Sud et à l'Est, les régions vallonnées correspondent à des formations de grès, boisées pour l'essentiel.

1.1.2. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Il n'y pas de ZNIEFF sur la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux mais deux zones sont situées à moins de 10 km du territoire communal :

- La ZNIEFF de type 1 « Bois de St-Hippolyte » (id 730030047) située à 3 km à l'Ouest de la commune. Il s'agit d'un bois dont les principaux critères d'intérêts sont les suivants : ralentissement du ruissellement, fonction de nourricerie et géologique.
- La ZNIEFF de type 2 « Haute Vallée du Cérou » (id 730030126) situé à 5 km à l'Est de la commune. Il s'agit d'une vallée dont les principaux critères d'intérêts sont les suivants : fonction de nourricerie, géologique et scientifique.

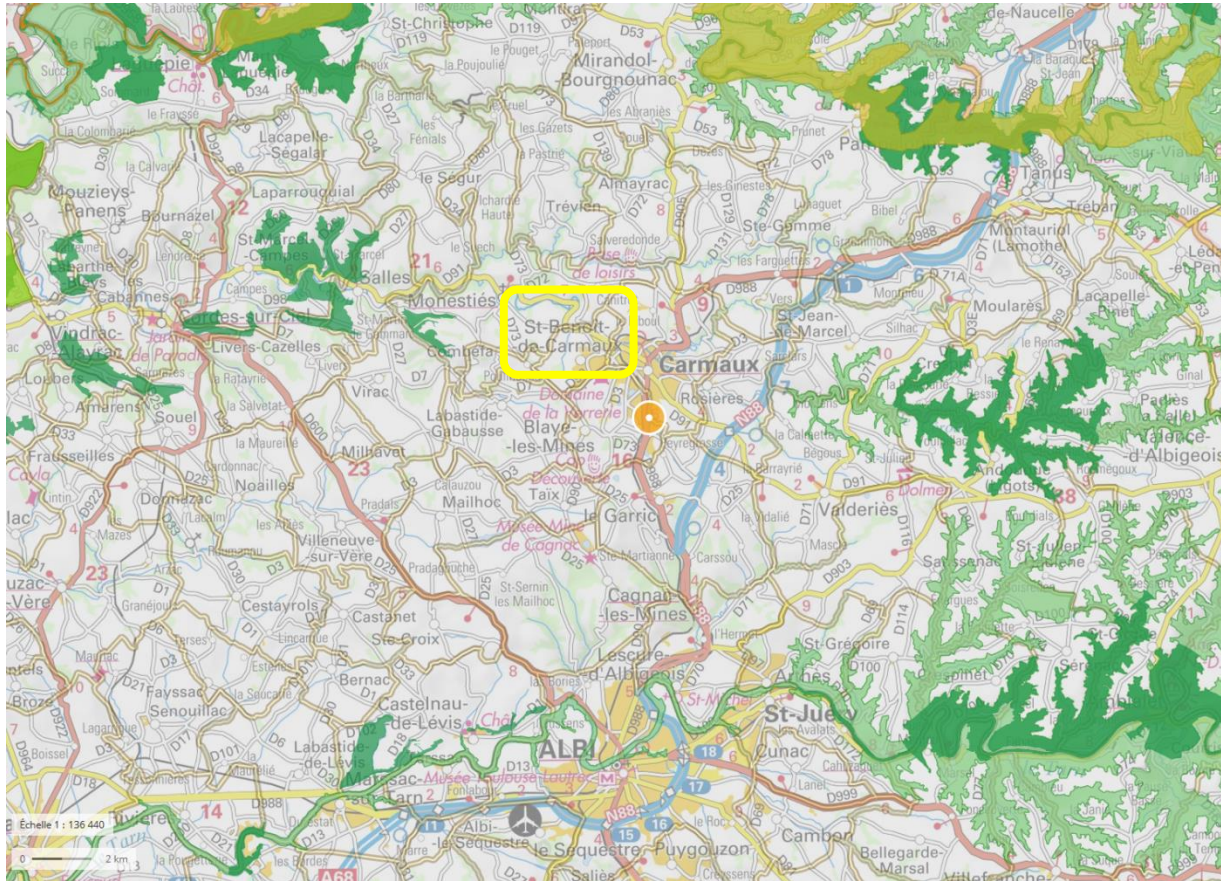
Les Zones Humides : la DREAL Occitanie a bancarisé le résultat de plusieurs inventaires de zones humides. La plus proche zone humide se situe à 10 km sur la rive gauche du Viaur de la commune de Pampelonne.

Le réseau hydrographique de Saint-Benoit-de-Carmaux étant entièrement composé d'affluents de ce cours d'eau, des incidences potentielles sont donc à considérer. Principalement par le transfert de polluants, bien que ces zones humides soient situées à l'amont de ces affluents. Un des impacts potentiels est également la propagation d'espèces envahissantes, les plantes aquatiques de ce type pouvant disperser très rapidement.

Aucun ENS n'est recensé à proximité de la commune.

A noter qu'aucune de ces zones ne concerne directement la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux.

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux est donc relativement éloignée des principaux sites sensibles pour la biodiversité. L'impact du projet de PLU sera donc extrêmement faible sur ces environnements.



Source : IGN /Ramsar /INPN /MTES /MNHN – 2018



Arrêtés de protection de biotope



Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type II



Sites NATURA 2000 (Directive Habitats)



Zones humides d'importance internationale (sites Ramsar)



Sites NATURA 2000 (Directive Oiseaux)



Limites administratives



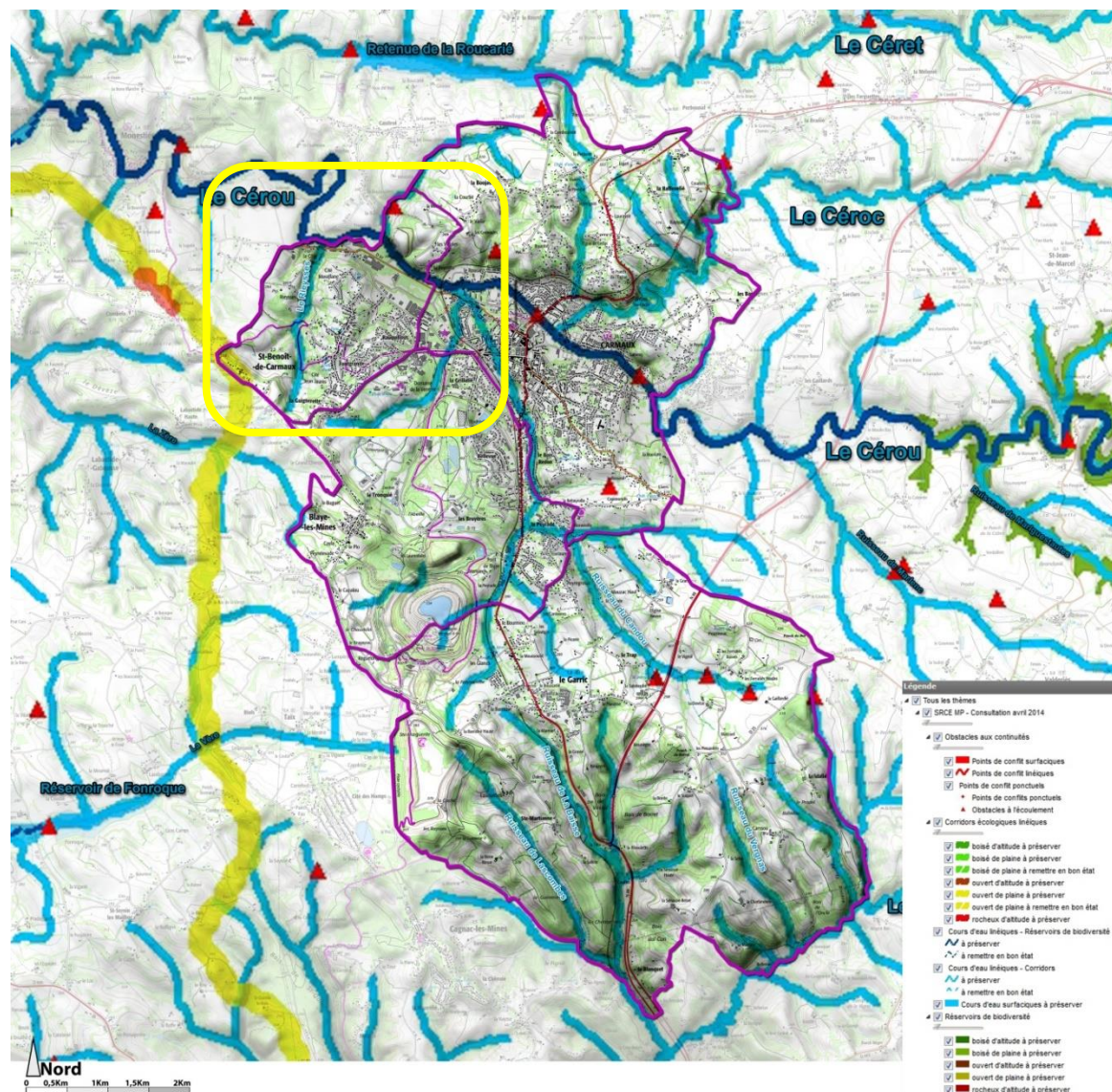
Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) type I



Cartes IGN classiques

1.1.3. Cœurs de biodiversité ou corridors écologiques identifiés par le SRCE

Une zone du corridor de la Trame Verte passe à l'Ouest de Saint-Benoit-de-Carmaux. Elle concerne la plaine à préserver. Sur le territoire communal, la Trame Bleue est essentiellement présente par les cours d'eau.



1.1.4. Les massifs forestiers de la commune

Plusieurs boisements sont localisés sur la commune, principalement le long des cours d'eau et au Nord du territoire. Ils ne sont concernés par aucune protection environnementale particulière témoignant de l'absence d'une valeur écologique d'enjeu supra-territorial. Ils forment néanmoins les lieux de tranquillité pour les espèces forestières transitant par le territoire. Ils n'en sont pas pour autant des habitats importants car soumis à des perturbations par le réseau routier passant à proximité, les pollutions des sols ou via les effluents des nombreuses parcelles agricoles voisines.

1.1.5. Les outils de préservation des espaces

Les boisements présents sur la commune sont intégrés à la zone N. Le zonage retenu pour ces différentes entités écologiques secondaires proscrit le développement ultérieur des constructions dans ces secteurs.

De plus, certaines haies et alignements d'arbres sont identifiées au titre des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre paysager et écologique.

Enfin, la configuration des zones urbaines et à urbaniser permet de réduire la consommation d'espaces naturels. Aucun développement n'est envisagé sur les entités naturelles remarquables de la commune. Tous les secteurs susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions sont en effet placés au contact direct du tissu urbain.

L'ensemble de ces dispositions assure ainsi la protection des milieux naturels.

1.1.6. La valorisation et la remise en état des continuités écologiques

Le PLU assure, grâce à différents outils, la remise en état des continuités écologiques.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations sont un des moyens mis en œuvre afin de permettre le rétablissement des continuités écologiques. L'article 6 du règlement des différentes zones prévoit ainsi le maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations équivalentes. A minima, cette disposition assure le maintien du couvert végétal des zones urbaines ou à urbaniser.

Un coefficient de « pleine terre » d'au moins 30 % a également été défini dans les zones AU afin de maintenir des unités foncières libre de toutes constructions et non perméable.

Les orientations d'aménagement prévoient également des espaces verts de qualité qui viendront structurer et agrémenter les futurs quartiers, renforçant la place du végétal dans ces espaces. D'une manière plus large, les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues pour la zone AU permettent d'envisager la création d'espaces libres végétalisés, privés ou publics, collectifs ou plus intimes, qui peuvent constituer un réseau écologique connectant les différentes entités végétales du territoire communal. Ce réseau, qui repose sur la création de haies arbustives pour traiter les franges urbaines, dessine ainsi une trame verte, qui garantit la transparence écologique des futurs quartiers.

Le projet de la commune intègre donc une réflexion relative à la remise en état des continuités écologiques.

1.2. L'IMPACT SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux se compose de 4 entités paysagères : urbaines, industrielles, agricoles et naturelles. Son tissu urbain et industriel s'étendant majoritairement sur la partie Est de la commune tandis que le centre est davantage monopolisé par les zones naturelles et l'Ouest par les zones agricoles. L'ensemble maillé par des cours d'eau et leurs ripisylves conférant à Saint-Benoit-de-Carmaux des continuités écologique à l'échelle du Carmausin et de la vallée du Cérrou

Garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine a été l'une des préoccupations majeures de la commune dans le cadre de l'élaboration de son projet d'aménagement et de développement. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions dont l'ouverture à l'urbanisation uniquement au sein des espaces urbanisés.

1.2.1. Les outils de préservation

Le classement des secteurs ruraux de la commune en zone N ou en zone A garantit la protection et l'entretien des paysages naturels et agricoles.

- La zone N ne permet pas l'installation de constructions à usage d'habitation. Toute possibilité de développement urbain dans cette zone est donc exclue. Cette zone recouvre l'ensemble des grandes entités naturelles de la commune, et représente une surface équivalente à 15% de la superficie communale. Associé à l'identification d'éléments de paysage, cette disposition permet de préserver le paysage naturel de la commune.
- La zone A est réservée à l'implantation de bâtiments à vocation agricole et des habitations nécessaires aux exploitations. Cette disposition permet de pérenniser les cultures, en limitant la concurrence potentielle avec d'autres types d'occupations du sol. Au total, 45 % du territoire communal est classé en zone agricole.

Les éléments de patrimoine bâti de la commune ont également fait l'objet de mesures de protection : *haies, puits, croix, bâti remarquable, arbres remarquables...* En effet, les édifices dont la protection est apparue nécessaire à l'issue du diagnostic ont été identifiés au titre des Éléments du Patrimoine à Protéger, en vertu des dispositions prévues à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette disposition a pour effet de soumettre l'ensemble des travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments au dépôt d'une déclaration préalable.

1.2.2. Les outils de mise en valeur et les mesures compensatoires

Le projet de PLU de Saint-Benoit-de-Carmaux ouvre 2 principaux sites à l'urbanisation. La commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à limiter l'impact du développement de ces 2 secteurs et à faciliter leur intégration dans l'environnement, à la fois sur le plan urbain et paysager.

Tout d'abord, cet objectif se traduit par le choix de la commune de privilégier le développement urbain sur des espaces résiduels de l'enveloppe urbaine contenant plusieurs dispositions :

- La densification des dents creuses, identifiées à l'intérieur des zones UB, est autorisée par le règlement. Le potentiel de ces dents creuses est évalué à environ 6 logements.
- Les zones AU sont situées dans des parties déjà urbanisées. Ces secteurs sont au contact des constructions existantes, et vont permettre de développer l'urbanisation dans des espaces en continuité du tissu urbain existant, ou interstitiels, entourés par des constructions. Le potentiel constructible global, des zones AU, est estimé à environ 80 logements.
- La cohérence des aménagements dans les futurs quartiers sera garantie par l'obligation de procéder à des opérations compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Il s'agit ensuite de favoriser l'intégration des zones d'habitat et des constructions dans le paysage à la fois urbain et rural. Cet objectif passe par la formulation de règles, garantissant l'intégration des constructions dans le respect des formes urbaines existantes, en harmonie avec le contexte paysager environnant.

Le maintien de la morphologie urbaine de chaque secteur de Saint-Benoit-de-Carmaux est notamment garanti grâce aux règles édictées en matière d'implantation. Exemple avec le tissu urbain du village-rue : Situé en zone UA, l'implantation ou l'extension de constructions devra se réaliser à l'alignement de voies publiques ou privées, ou de la limite d'emprise publique qui s'y substitue. La hauteur des constructions devra être adaptée aux bâtis existants et respecter le gabarit des bâtiments avoisinants, sans jamais dépasser 3 niveaux et une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

L'aspect extérieur des constructions fait également l'objet de préconisations destinées à assurer le maintien des qualités esthétiques des différents secteurs, grâce à l'article 5.

1.3. L'IMPACT DU PROJET SUR LES RISQUES DE POLLUTION

1.3.1. Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du Tarn

Le département du Tarn s'est doté d'un plan climat air énergie territoriaux qui a été adopté le 21 juin 2012. Les principaux objectifs affichés sont liés à la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre et à la production d'énergie renouvelable. Le présent projet de PLU est conforme au PCET du Tarn. Il y contribue grâce à plusieurs leviers :

- Les zones à urbaniser sont situées dans ou en limites de zones urbaines afin de réduire les déplacements des habitants vers les offres de services et de commerces.
- La densification du tissu urbain de la commune favorisera la pratique des transports en commun à court, moyen et long terme.
- Plusieurs aménagements favoriseront les circulations sécurisées des modes doux au sein de la commune et entre les principaux quartiers.
- Aucune extension urbaine n'est prévue pour préserver les ressources agricoles et naturelles.
- Les nouvelles constructions et extension de bâtiment devront être conformes au règlement thermique de 2012 afin de réduire leur consommation d'énergie.
- Les milieux naturels, bois et rivières, sont matérialisés dans le zonage du PLU. Le règlement permettra leur sauvegarde, leur préservation et leur valorisation.
- Les nouvelles constructions ne pourront s'effectuer sur des terrains en zone inondable.
- L'imperméabilisation des sols sera limitée dans les nouvelles zones à urbaniser par l'application de l'article 6 du PLU, exigeant 30% de terre perméable sur chaque tènement foncier.

Néanmoins, le PCET est devenu obsolète depuis la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) d'août 2015. Le PCAET du Tarn n'existe pas à ce jour.

La loi relative à la Transition Énergétique pour la croissance verte, promulguée le 17 août 2015, les rend obligatoires pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) :

- au 31 décembre 2016, pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants existants au 1er janvier 2015,
- au 31 décembre 2018, pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants existants au 1er janvier 2017.

D'une manière générale, le présent PLU protégera les continuités écologiques (trames vertes et bleues) et luttera contre le changement climatique.

1.3.2. La qualité de l'eau

Le développement de l'urbanisation peut venir altérer la qualité de l'eau, en augmentant le volume des rejets d'eaux usées, et en augmentant les possibilités de ruissellement du fait de la progression des surfaces imperméabilisées.

Le règlement du PLU, au travers de l'article 9, met en place des dispositions visant à limiter les risques de pollution, en édictant des règles relatives à l'assainissement, portant sur les modalités de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

ARTICLE AU-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

ASSAINISSEMENT :

EAUX USEES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

- 1 - Le raccordement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.
- 2 – Quelle que soit l'opération de construction, chaque nouveau logement devra disposer d'un regard individuel, c'est-à-dire d'un accès individuel permettant de contrôler et d'entretenir le système d'assainissement, même si ces logements sont situés sur une même unité foncière. Ces regards devront rester accessibles depuis l'emprise publique.
- 3 - Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.
- 4 - L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

- 1 - Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers le réseau de collecte public lorsqu'il existe.
- 2 – En l'absence d'un réseau d'eau pluvial, le constructeur de l'opération et des aménagements devra réaliser, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés à l'opération pour permettre l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un exutoire particulier, ou par infiltration sur l'unité foncière.
- 3 - Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. En conséquence les rejets supplémentaires devront être retenus temporairement sur le terrain par un dispositif de stockage adapté au projet.
- 4 – En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être rejetées dans le réseau d'assainissement ou dans les fossés des voies publiques.

1.3.3. La qualité de l'air

Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peut avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter les déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques. Dans cette optique, plusieurs orientations ont été retenues :

- Favoriser l'urbanisation des espaces à proximité immédiate des équipements et des services
- Conforter l'espace urbain constitué, en densifiant les espaces bâtis
- Préserver le reste du territoire de l'urbanisation.

Ce choix de développement permettra ainsi de minimiser les déplacements sur le territoire en privilégiant un développement groupé autour des équipements existants.

Également, les principes de desserte retenus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU s'appuient sur les voies existantes pour assurer la connexion entre les zones et limiter la création de voies. De plus, elles visent à favoriser les déplacements doux sur la commune en prévoyant des cheminements piétons connectés à l'habitat, aux voies et aux équipements existants et en favorisant également la mise en place de voies mixtes permettant les déplacements des piétons.

1.3.4. La gestion des déchets

Le projet d'accueil de nouvelles populations va induire une augmentation de la production de déchets qu'il faudra gérer.

Le PLU s'attache à faciliter la collecte des déchets en précisant que les voies de desserte et d'accès devront satisfaire les règles minimales de ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants.

De plus, dans la zone AU, le PLU fixe des règles destinées à anticiper les besoins induits, en matière de gestion du ramassage des ordures. Il est ainsi prévu que toutes les opérations d'ensembles menées dans la zone intègrent un site destiné au stockage des ordures ménagères, afin de faciliter leur enlèvement.

ARTICLE AU-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

ORDURES MENAGERES :

Toutes opérations d'habitat collectif, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.

1.4. L'IMPACT DU PROJET SUR LES RESSOURCES NATURELLES ET LES BESOINS EN ENERGIES

Le projet de développement de Saint-Benoit-de-Carmaux nécessite des conditions sanitaires satisfaisantes et une qualité des ressources.

Ce développement va en effet générer une augmentation de l'utilisation des ressources naturelles. Celles-ci doivent présenter des capacités suffisantes pour répondre au projet mais elles doivent également être utilisées de manière raisonnée, l'objectif étant de ne pas nuire ni épuiser ces ressources.

1.4.1. L'eau potable

Les besoins en eau induits par le développement urbain programmé à l'horizon 2028 ont été chiffrés dans le cadre du diagnostic. La maîtrise de la croissance démographique permise par le phasage des opérations programmées doit permettre de réguler dans le temps la hausse de la pression sur la ressource en eau.

La gestion de l'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable du Carmausin. C'est une collectivité émanant des communes la composant qui lui ont donné la compétence eau potable. La ressource en eau provient du barrage de la Roucarié situé au Nord du territoire.

Le PLU de la commune s'assure de la bonne cohérence entre les besoins en eau de son projet et la capacité du réseau à y répondre. Cette volonté d'adéquation a pour but de garantir de bonnes conditions sanitaires pour toute construction et éviter ainsi les risques d'altération et les pollutions des milieux naturels. Les choix et conditions de développement prévus dans le PLU ont été définis au regard de la présence du réseau d'eau potable, afin d'assurer l'approvisionnement de toutes les constructions prévues. Ce réseau dessert en effet l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation, à proximité immédiate.

Le phasage défini dans la programmation urbaine permettra à la commune de conforter ses équipements à moyen terme si besoin, pour garantir une desserte optimale de tous les secteurs à l'horizon du PLU.

Enfin, afin de s'assurer des bonnes conditions de desserte en eau potable et d'éviter tout risque de saturation du réseau, il est indiqué dans l'article 9 du règlement, que toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

1.4.2. Le recours aux énergies renouvelables

Le développement projeté de la population va générer une consommation plus importante en énergie. Dans le but de tendre vers une économie des énergies, la commune a souhaité inciter au développement des énergies renouvelables.

Dans les zones à urbaniser, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture.

Il faut également noter que le projet de PLU comprend une zones Npv de plus de 9 hectares destinée à la production d'énergies photovoltaïque. Cette zone permettra de subvenir aux besoins d'une partie des habitants actuels et futurs.

1.5. LA PRISE EN COMPTE ET L'ADAPTATION AU REGARD DES RISQUES ET NUISANCES

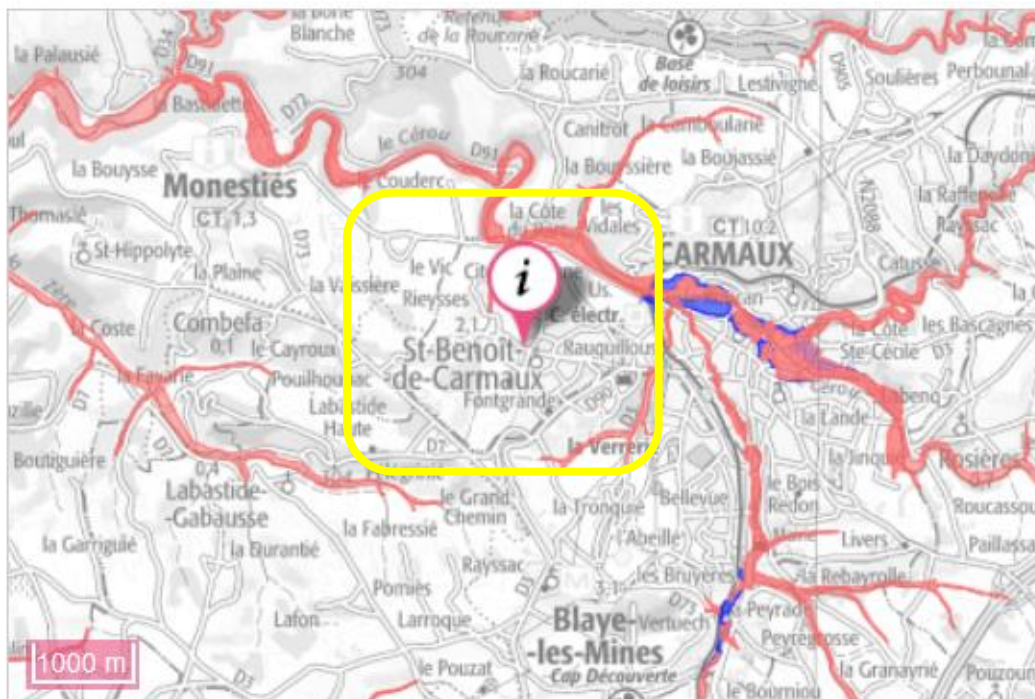
1.5.1. Le risque inondation

Les cours d'eau qui traversent la commune, notamment sur sa partie urbanisée, sont identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation** (PPRnI). Les cours d'eau sont situés en milieu urbain, sur la partie Nord-est et centrale de la commune, et traverse des zones dédiées à l'activité économique. Ils peuvent provoquer des ruissellements en milieu rural et des crues pluviales.

Le risque inondation, bien que non important, a été intégré dans la réflexion qui a permis d'élaborer le plan de zonage. Le document graphique du zonage identifie clairement ce PPRI et le règlement écrit en fera mention dans les règles associées à chaque zone pour en garantir sa mise en conformité.

A noter de plus que les zones AU ne sont pas concernées par le PPRI.

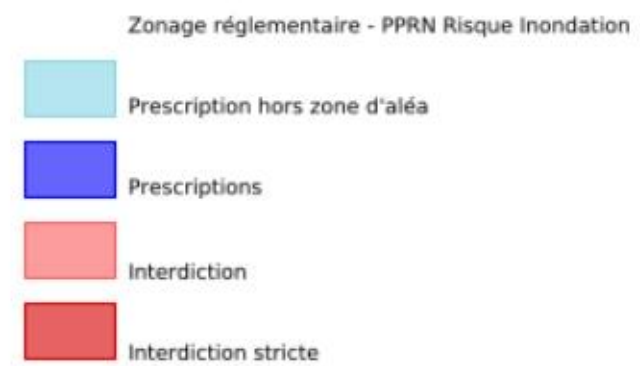
Date de l'évènement (Date début / Date Fin)	Type d'inondation	Dommages sur le territoire national		Pour plus de détail
		Approximation du nombre de victimes	Approximation dommages matériels(€)	
12/12/1981 - 16/12/1981	Crue pluviale (temps montée indéterminé), Action des vagues, Mer/Marée	inconnu	inconnu	Voir BDHI



Source: BRGM

Pour plus de détail

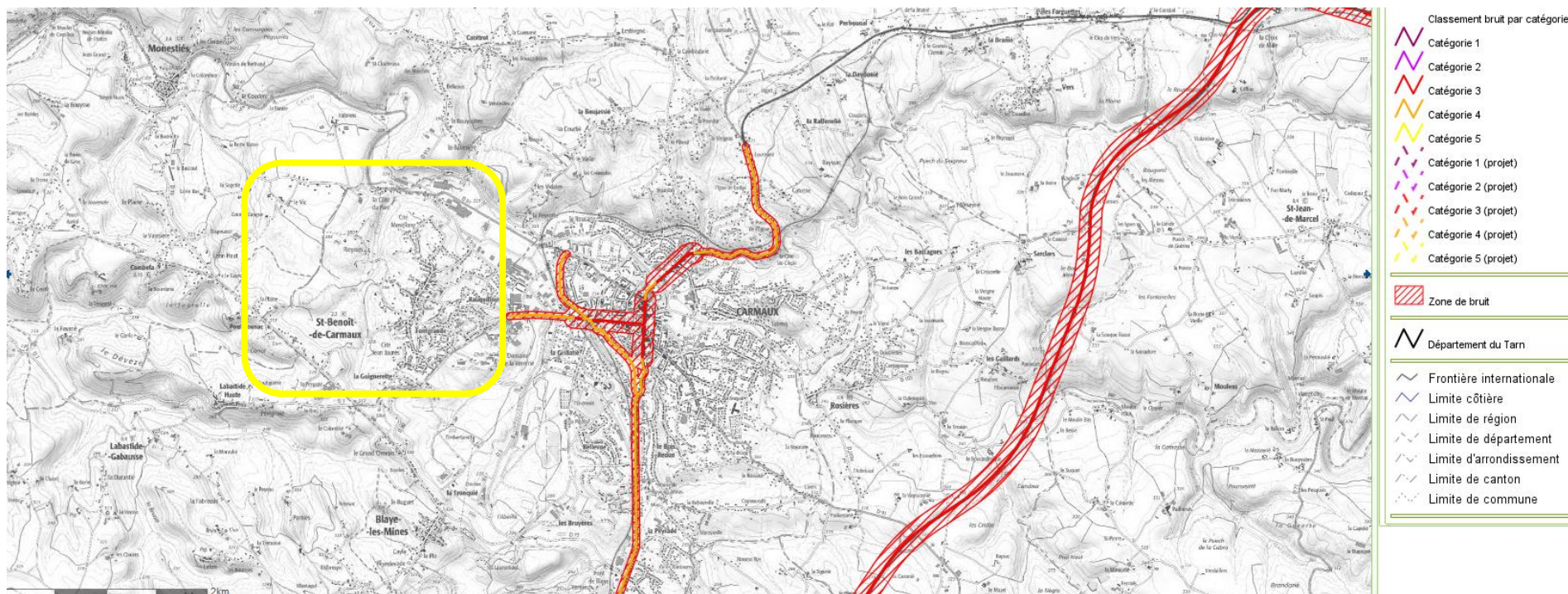
Le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) est un document réglementaire destiné à faire connaître les risques et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens. Il délimite des zones exposées et définit des conditions d'urbanisme et de gestion des constructions futures et existantes dans les zones à risques. Il définit aussi des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.



Source : georisques.gouv.fr – 2018

1.5.2. Les nuisances sonores

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux n'est pas concernée par les nuisances sonores. En effet, la carte du classement sonore des infrastructures de transport dans le département du Tarn ne fait pas ressortir d'axes routiers sur la commune.



Source : cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr – 2018

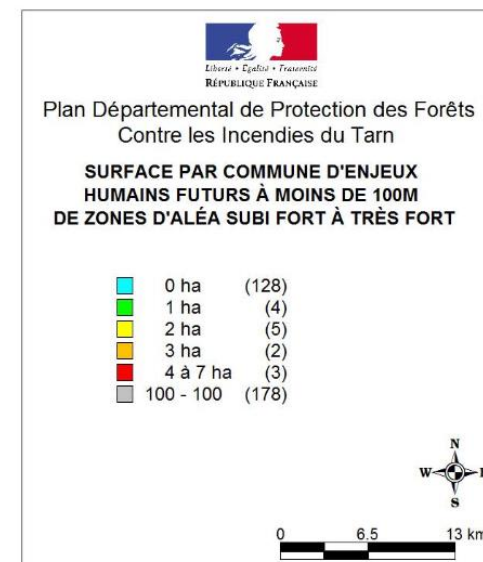
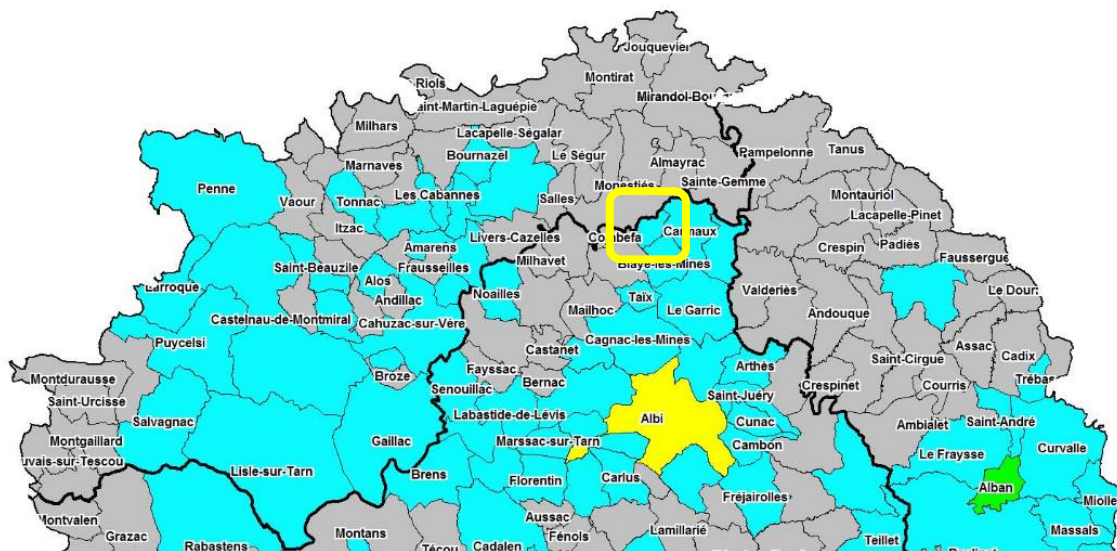
1.5.3. Le risque d'incendie

La commune est soumise au risque de feu de forêt, du fait de la présence de quelques boisements sur son territoire classés en zone N. Ces secteurs, dont le niveau d'aléa est faible, ne représentent pas directement un danger pour les habitations de la commune.

Dans le projet de PLU, le risque d'incendie a été pris en compte :

- Les voiries doivent être praticable par les services de secours incendie,
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie,
- Les canalisations, ou tout autre moyen équivalent, doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Surface par commune d'enjeux humains futurs à moins de 100m de zones d'aléa subi fort à très fort (enjeux futurs stricts, hors enjeux humains actuels)



Source : tam.gouv.fr - 2018

1.6. L'IMPACT DU PROJET SUR LA VIE LOCALE ET SON FONCTIONNEMENT

1.6.1. L'impact sur l'offre en habitat

Le projet de la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux va avoir un impact positif sur l'offre d'habitat, avec une production d'environ 80 logements à l'horizon 2028. En effet, la commune s'est fixé l'objectif d'accueillir une population diverse et d'atteindre 2230 habitants d'ici à 2028. Au travers de cet objectif, il s'agit de contribuer au dynamisme de la commune et à maintenir l'usage de ses équipements.

Saint-Benoit-de-Carmaux projette de développer son parc de logements en offrant des possibilités d'installation pour différentes catégories de population. Cette intention se traduit par l'établissement de plusieurs outils dans le PLU :

- Faciliter l'urbanisation dans les dents creuses du tissu urbain en mettant en place des dispositions réglementaires permettant la densification mesurée,
- Développer de nouvelles zones d'habitat au sein du tissu urbain,
- Diversifier les types d'habitat par des densités variées.

La mise en place d'orientations d'aménagement qui prévoient des principes de déplacements automobiles, piétons, de création d'espaces communs, de recul par rapport aux voiries et de traitement des abords des axes, de traitement des limites urbaines, va également avoir un impact positif sur la qualité de la production de logements. Ces orientations, qui devront être respectées, garantissent en effet une qualité de vie dans le futur quartier.

1.6.2. L'impact sur les logements sociaux

En 2016, selon le dernier recensement du Ministère de la Cohésion Territoriale, 477 logements sociaux sont présents sur la commune, soit 40,73% du parc de logement total.

À Saint-Benoit-de-Carmaux, 64 demandes de logements sociaux ont été recensées. 89% des demandes ont pu être traitées favorablement. En comparaison, le taux de réponse favorable sur la commune de Marssac-sur-Tarn (3 055 habitants en 2015) est seulement de 9%. Toujours pour recontextualiser ces données, rappelons qu'à l'échelle du département du Tarn, ce sont près de 80% de la population qui peut prétendre à un logement social.

Le taux de vacance des logements sociaux sur la commune est de 3,7% (données du RPLS - 2016), ce qui est amplement convenable.

Au regard de l'ensemble des éléments ci-dessus, Saint-Benoit-de-Carmaux, composée de 1 171 logements et 2 159 habitants, possède une offre de logement social largement suffisante.

Notons que la commune n'est pas soumise aux obligations de la loi SRU.



Voici ci-dessous quelques repères chiffrés sur le niveau de l'offre et de la demande de logements sociaux pour la commune de : **ST BENOIT DE CARMAUX** .

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
Chambre	0	0	0
T1	3	1	0
T2	8	9	0
T3	97	38	15
T4	345	13	41
T5	24	3	1
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
NEOLIA	388	46
OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DU TARN	86	11
PACT du Tarn	3	0

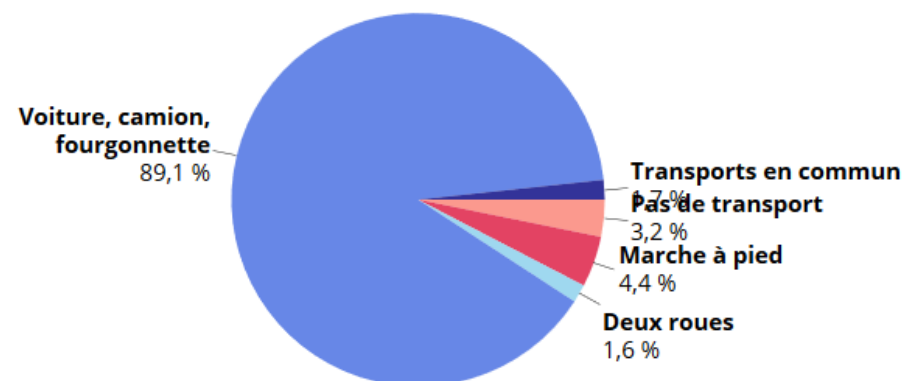
* Données issues du répertoire du parc locatif social (article L411-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code).

Source : demande-logement-social.gouv.fr - 2018

1.6.3. Un impact sur les équipements et les infrastructures

L'accueil démographique sur la commune va générer des besoins en matière de déplacements. La hausse des flux prévisible va se traduire par un développement du trafic automobile, en l'absence d'un réseau de transports collectifs performant. En 2014, l'INSEE a révélé que 89,1% de la population carmausines utilisée leur automobile pour se rendre quotidiennement sur leur lieu de travail. Cette part devrait réduire grâce à la densification du tissu urbain permettant à la population de s'approprier d'autres moyens de transport.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2014



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.

Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Source : insee.fr – 2018

Rappelons que la commune a déjà connue un nombre d'habitant bien supérieur aux 2 230 projetés dans le cadre du projet de PLU et que la densité moyenne de la commune ne fait que diminuer depuis un demi-siècle.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	3 579	3 171	2 745	2 431	2 265	2 145	2 159
Densité moyenne (hab/km ²)	797,1	706,2	611,4	541,4	504,5	477,7	480,8

Source : insee.fr – 2018

Il apparaît qu'à l'heure actuelle, le réseau routier est dimensionné pour faire face au surcroît de fréquentation prévu, dans des conditions de sécurité satisfaisantes.



1.6.4. Un impact sur l'activité économique et l'emploi

L'arrivée de populations nouvelles sur le territoire engendre la nécessité d'apporter des activités sur la commune, à la fois pour répondre aux besoins des habitants, mais également pour développer l'économie du territoire. Aussi, le PLU vise à maintenir et inciter à l'installation d'activités au sein du territoire par l'intermédiaire de plusieurs outils :

- Il s'agit notamment de maintenir et développer l'offre en commerces et artisanat – particulièrement dans le village-rue - pour soutenir l'économie locale et le dynamisme de la commune.
- Il importe également de soutenir l'activité agricole sur la commune, grâce à la préservation de ses espaces.



2. INDICATEURS DE SUIVI

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- La préservation des éléments du patrimoine et de la trame verte et bleue.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
<p align="center">Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées</p>	<p align="center">Attractivité démographique</p>	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
		Population municipale, recensement de la population						
	<p align="center">Fonctionnement du bassin d'emploi</p>	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population	INSEE	% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	<p align="center">Attractivité économique</p>	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois	annuelle, N-3			Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance recensement de la population		% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logement HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	Semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Gestionnaire	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Gestionnaire	nombre d'élèves	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité des équipements

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de l'activité agricole	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Service urbanisme compétent	m ² par an	annuelle, N-1			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6 en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
		Registre des permis de construire Déclaration de projet	Service urbanisme compétent	Nombre	annuelle, N-1			Analyse du nombre de projets agricoles réalisés, implantation de nouvelles exploitations



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération – Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de la trame verte et bleue et des éléments de patrimoine	<i>Efficacité des outils de protection</i>	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire Déclaration de projet sur les terrains présentant des éléments de paysage	Service urbanisme compétent	éléments	annuelle, N-1			Non destruction des éléments protégés Maintien du patrimoine présent sur la commune
		Registre des permis de construire Déclaration de projet	Service urbanisme compétent	Nombre	annuelle, N-1			Maintien des haies, des éléments boisés, des arbres remarquables