



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

### DÉPARTEMENT DU TARN

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIÈCE 1 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

### VERSION ARRÊT - JUIN 2018

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](http://www.g2c.fr)

## IDENTIFICATION DU DOCUMENT

<b>Titre du document</b>	<b>PLU de Saint-Benoit-de-Carmaux</b> <b>Rapport de présentation</b>
<b>Nom du fichier</b>	RAPPORT-DE-PRESENTATION_SBDC_ARRET_JUIN_2018
<b>Version</b>	Version du 5 juin 2018
<b>Bureau d'études</b>	 <b>G2C environnement - Agence Sud-Ouest</b> 26 chemin de Fondeyre 31200 Toulouse Tél : 05 61 73 70 50 / Fax : 05 61 73 70 59 Courriel : toulouse@altereo.fr
<b>Rédacteurs</b>	<b>Antoine Abarnou</b> : Etat Initial de l'Environnement, diagnostic paysager <b>Louis Ricard</b> : Diagnostic socio-économique, diagnostic urbain, perspectives de développement <b>Laurent Nion</b> : PADD et règlements
<b>Chef d'agence</b>	<b>Anthony Lherm</b>



# Sommaire

<b>AVANT PROPOS .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux .....</b>	<b>6</b>
<b>2. Le PLU des communes de Carmaux, Blaye-les-mines, Saint-Benoit-de-Carmaux et Le Garric.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Le Rapport de Présentation .....</b>	<b>11</b>
<b>ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>12</b>
<b>1. Contexte paysager et environnemental .....</b>	<b>13</b>
<b>2. Composantes structurantes du territoire .....</b>	<b>18</b>
<b>3. Composantes paysagères .....</b>	<b>35</b>
<b>4. Les entités paysagères du Carmausin .....</b>	<b>48</b>
<b>5. Mise en valeur de la trame verte et bleue .....</b>	<b>52</b>
<b>6. Synthèse de l'état initial de l'environnement .....</b>	<b>67</b>
<b>DIAGNOSTIC URBAIN.....</b>	<b>69</b>
<b>1. Une position stratégique .....</b>	<b>71</b>
<b>2. L'appartenance au grand territoire .....</b>	<b>72</b>
<b>3. Evolution de l'urbanisation: un territoire qui s'est construit autour de son bassin industriel.....</b>	<b>73</b>
<b>4. La grande diversité des tissus urbains du carmausin .....</b>	<b>80</b>
<b>5. Analyse de la consommation foncière et bilan des anciens documents d'urbanisme .....</b>	<b>105</b>
<b>6. Fonctionnement urbain du carmausin.....</b>	<b>115</b>
<b>7. Gestion des réseaux et de l'environnement.....</b>	<b>155</b>
<b>8. Synthèse des enjeux à l'échelle des quatre communes .....</b>	<b>163</b>
<b>DIAGNOSTIC .....</b>	<b>166</b>



<b>SOCIO-DEMO-ECONOMIQUE.....</b>	<b>166</b>
1. Les tendances démographiques .....	167
2. Principales caractéristiques du parc de logement .....	174
3. Economie et emplois .....	182
4. Synthèse du diagnostic socio-démo-économique .....	190
<b>HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT.....</b>	<b>193</b>
1. Les mécanisme de consommation de logements .....	194
2. Calcul des besoins pour maintenir la population à l'horizon 2028 .....	194
3. Les objectifs démographiques et les besoins en logements d'ici 2028 .....	195
<b>JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>197</b>
1. Justification des choix retenus dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, et des orientations d'aménagement et de programmation .....	199
2. Les partis pris dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	219
<b>JUSTIFICATION DU RÈGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</b>	<b>226</b>
1. Justification du zonage du règlement écrit.....	227
2. Justification des servitudes d'urbanisme particulières .....	290
3. Compatibilité du PLU avec les documents supérieurs .....	298
<b>ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>308</b>
1. La prise en compte des impacts face aux enjeux environnementaux.....	309
2. Indicateurs de suivi .....	328

# AVANT PROPOS

---



# 1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME : ASPECTS GÉNÉRAUX

La loi Solidarité et Renouvellement 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 Renouvellement 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 DÉFINISSANT LE PROJET URBAIN DE LA COLLECTIVITÉ.

---

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'ÉLABORATION 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 réfléchi 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 PRÉSENTATION

**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.