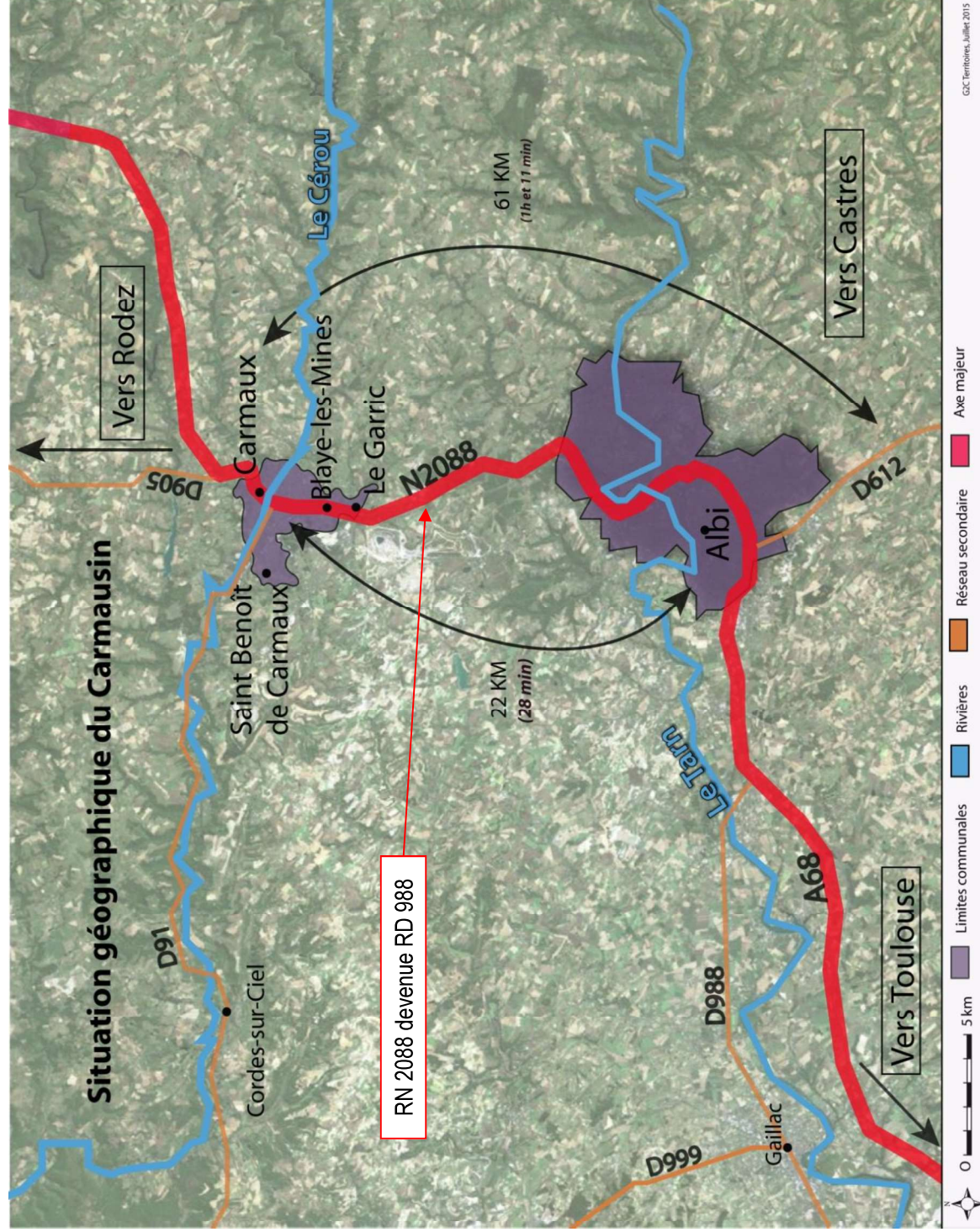


DIAGNOSTIC URBAIN





1. UNE POSITION STRATEGIQUE



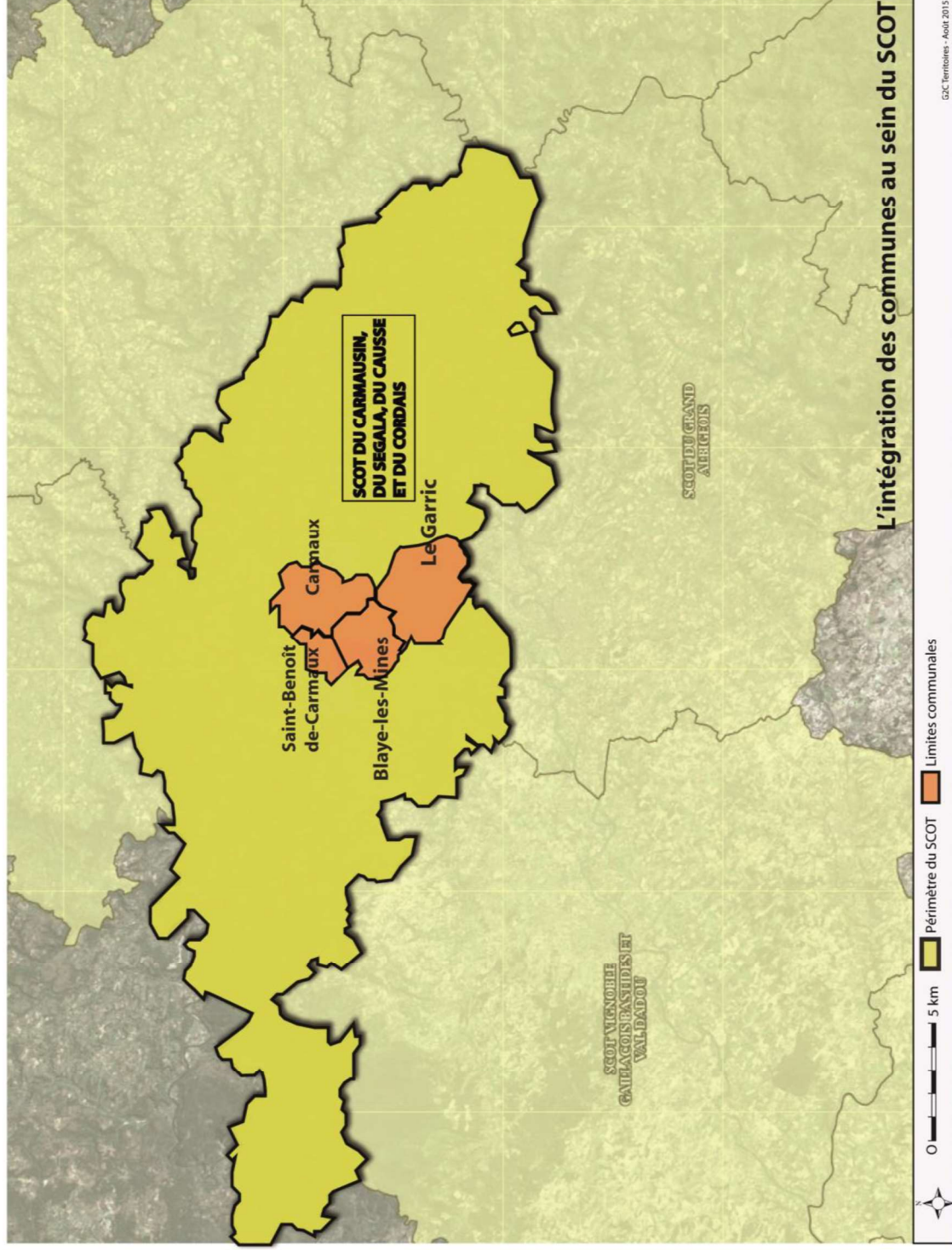
Les quatre communes que sont Carmaux, Saint-Benoît de Carmaux, Blaye-les-Mines et le Garric sont situées dans le département du Tarn.

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.

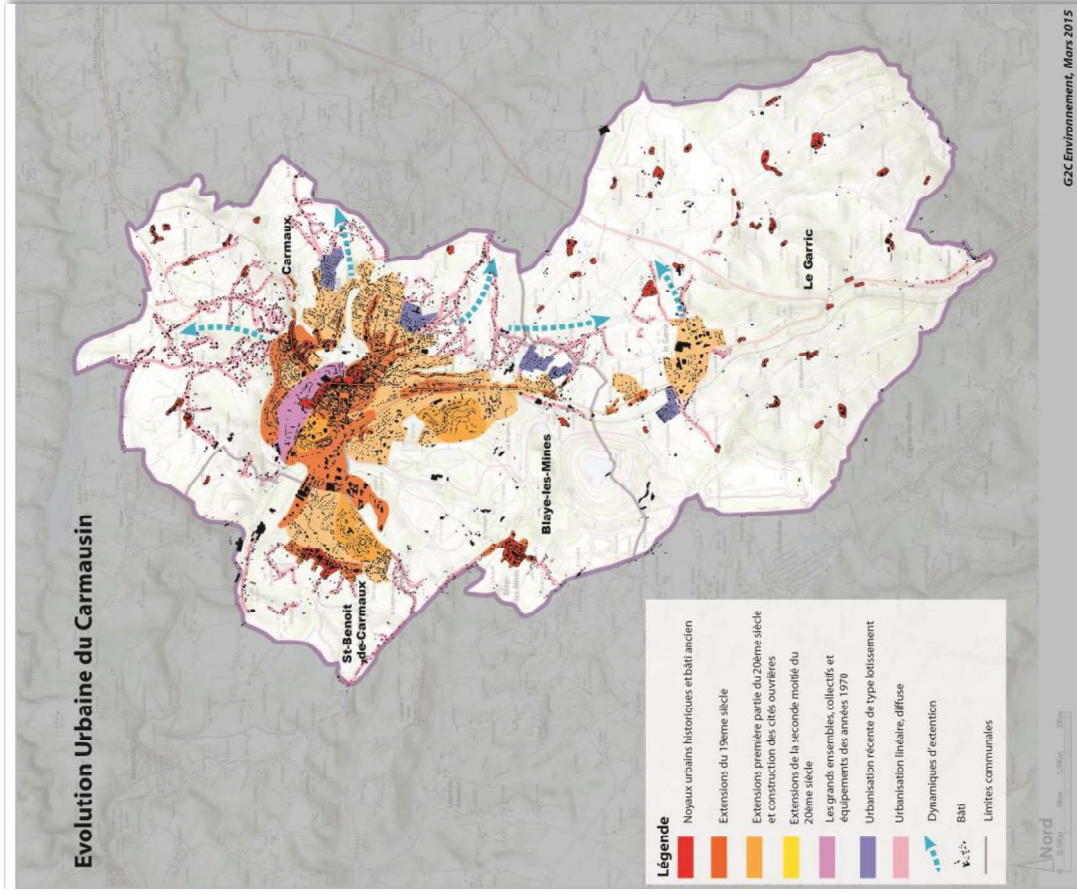
Plusieurs enjeux peuvent être dégagés, un se détache particulièrement : il s'agit d'un enjeu relatif à la mise en place d'un projet de territoire équilibré et partagé au sein du SCoT, connecté avec ses territoires voisins, en particulier l'Albigeois. Le but est donc de rechercher une complémentarité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



Carte d'Etat Major 1822 - 1866

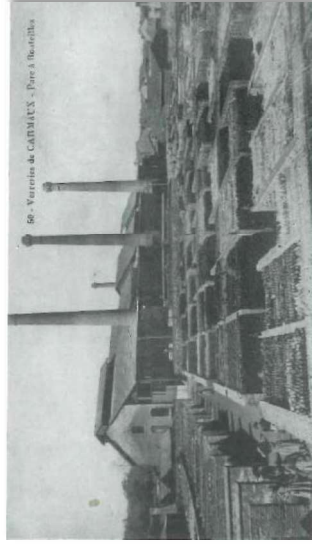
3.2. LES EXTENSIONS URBAINES DU 19^{EME} SIECLE ET LA MONTEE EN PUISSANCE DE L'INDUSTRIE



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

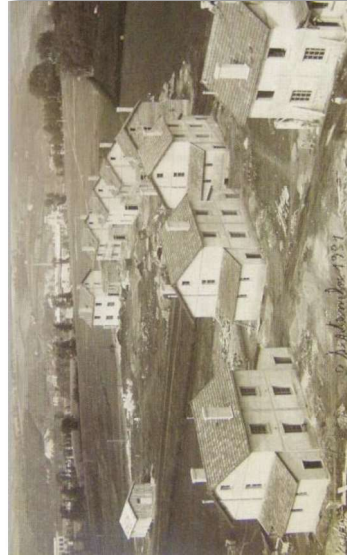
Source : Brochure « Métamorphoses d'une cité » – Ville de Carmaux

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'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE ET LE DÉVELOPPEMENT DES PÉRIPHÉRIES AU DÉBUT DU 20^{ÈME} SIÈCLE

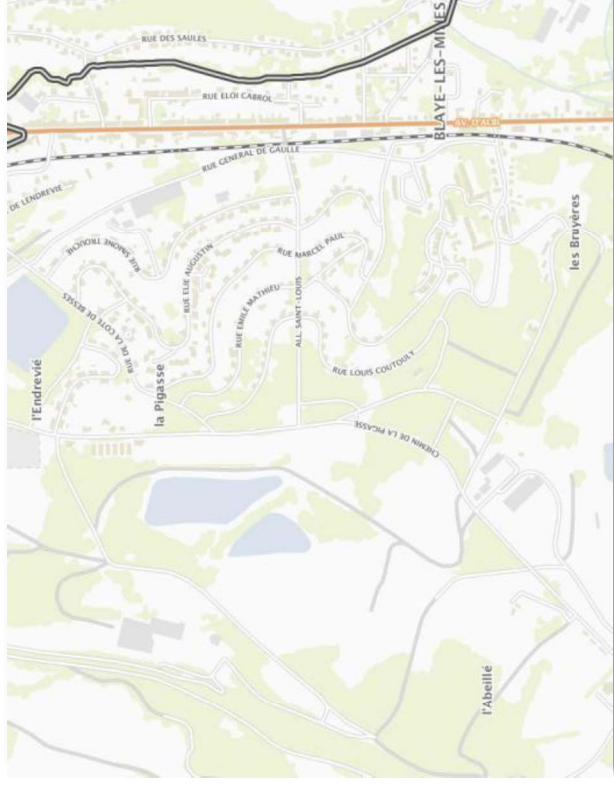
La production du charbon atteint des records au début des années 1910, justifiant l'implantation de nouveaux équipements pour la mine, en limite communale ouest. Ce contexte économique explique la croissance démographique toujours soutenue du bassin carmausin. A la suite des mouvements de grèves et des 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 Serinié le long du Cérrou.

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'Abellé et des Bruyères au centre de la commune, non loin du puits de la Tronquié. 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.

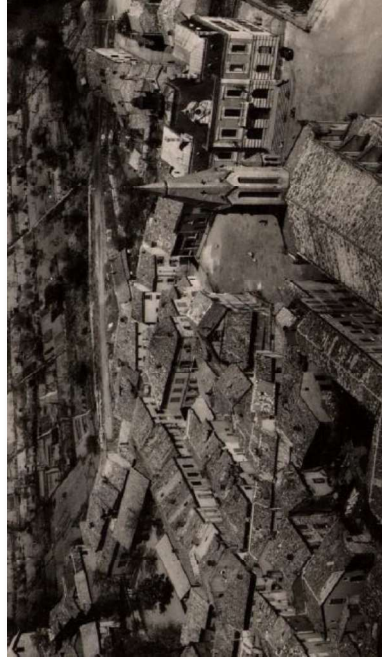


Cités de l'Abellé, les Bruyères et Bellevue : photo aérienne de 1945 (Géoportail) Plan de situation actuel (plan IGN)

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 Jinqüié 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 :

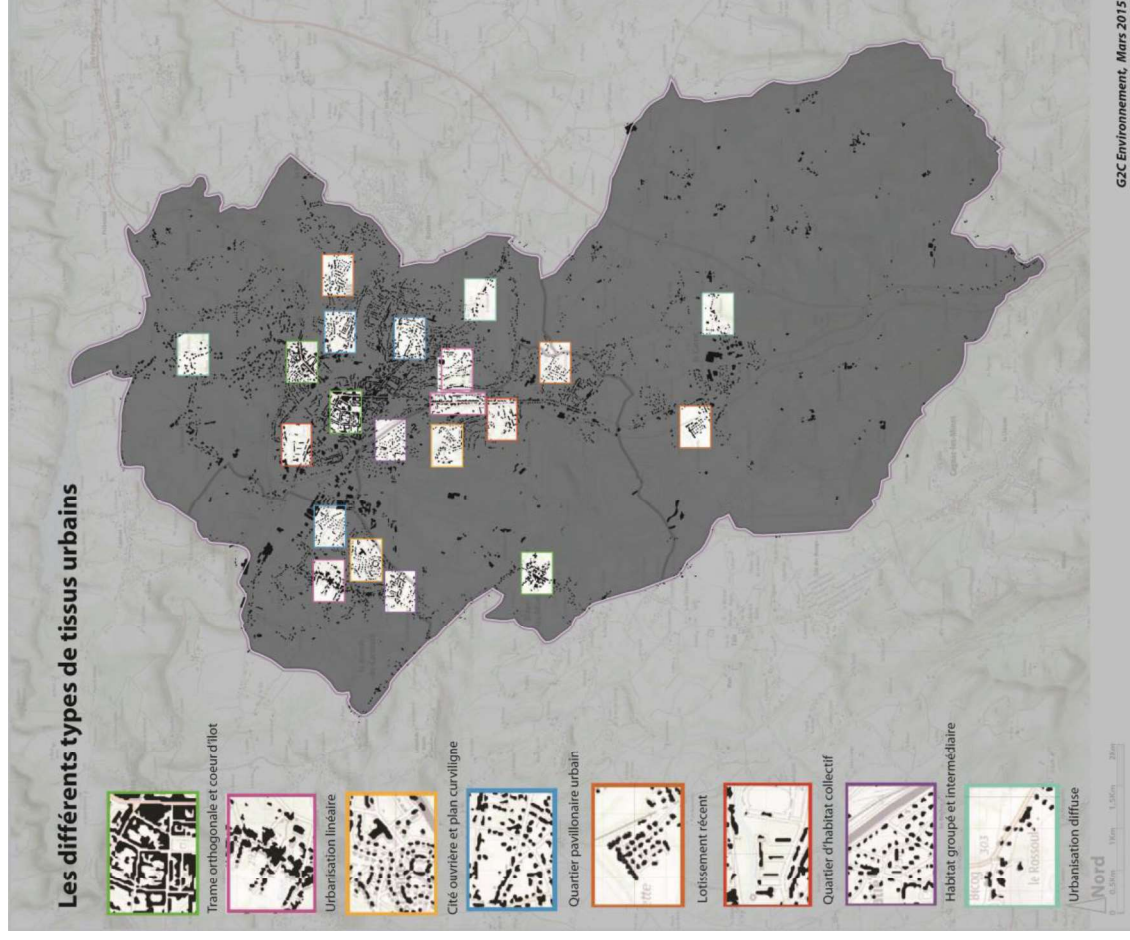
- conserver l'identité communale représentée par son passé industriel et ses paysages ruraux
- conforter l'espace urbain actuel
- préserver le quartier de Fontgrande
- préserver le caractère original du village-rue



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.

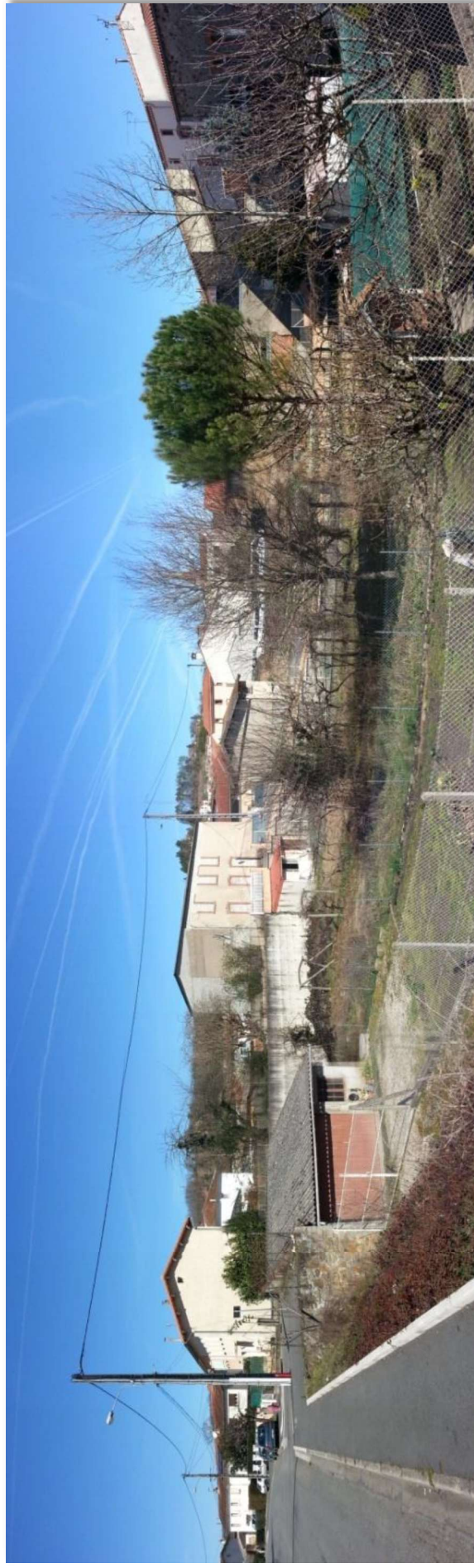
Les gabarits des bâtiments sont le plus souvent compris entre R+1 et R+2. Quelques rares R+3 sont présents principalement à Carmaux.

4.1.3. Typologies d'habitat

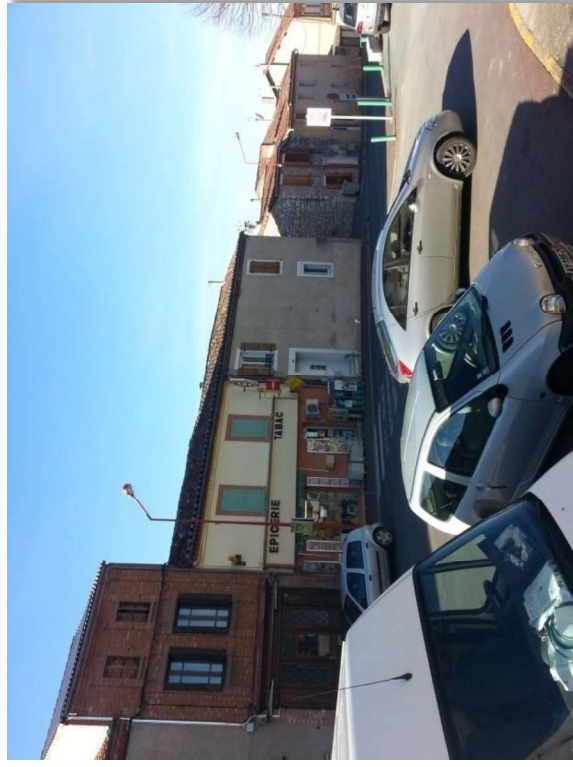
Les logements de ces espaces sont anciens, souvent mitoyens, souvent la forme de maisons de ville ou de petits immeubles.



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



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

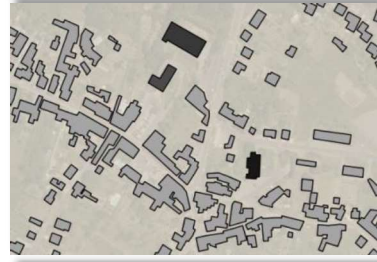
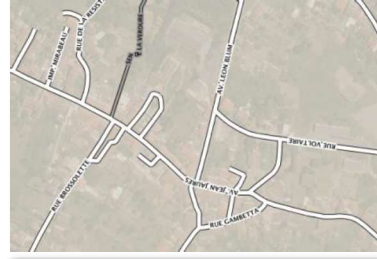


Ilots composés de maisons de ville souvent en R+1, avec quelques R+2, aux ruelles étroites – Village de Blaye-les-Mines

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 ou façon éparpes / 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)

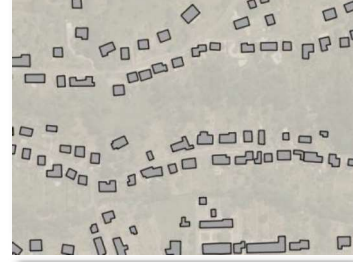
4.2. L'URBANISATION LINEAIRE : DU VILLAGE RUE AU QUARTIER PAVILLONNAIRE



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 voiries, 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 (environs 8 logements à l'hectare). Le bâti est agencé autour des éléments structurants de l'espace : voiries, 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.

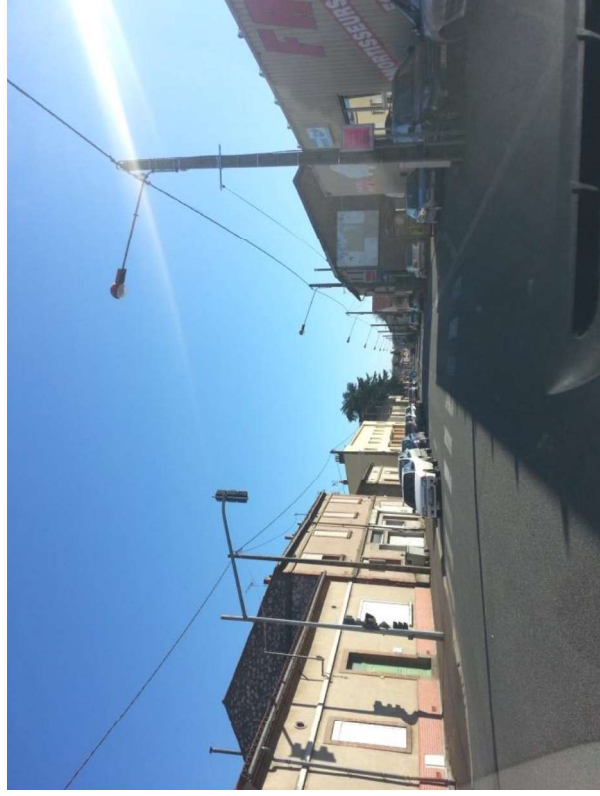




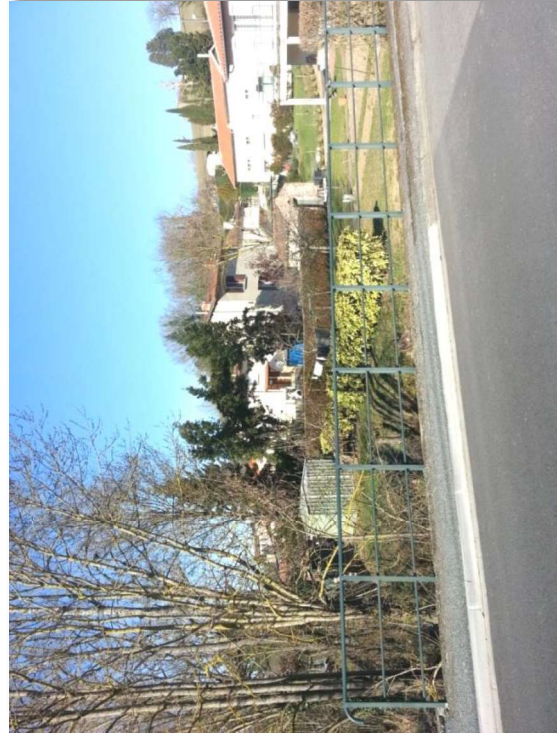
Place de l'église avec espaces publics de qualité et maisons sur rue – Saint-Benoit-De-Carmaux



*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



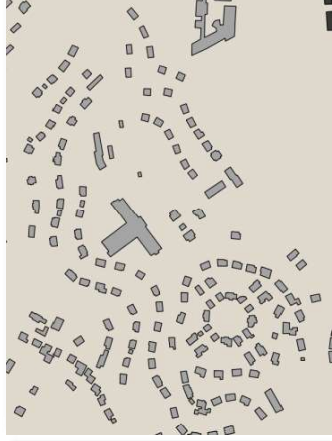
Urbanisation linéaire des quartiers pavillonnaires entre Carmaux et Blaye-les-Mines. Vue sur les fonds de parcelles jardinées et la rue sur laquelle s'appuie le bâti.

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 disposées 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.

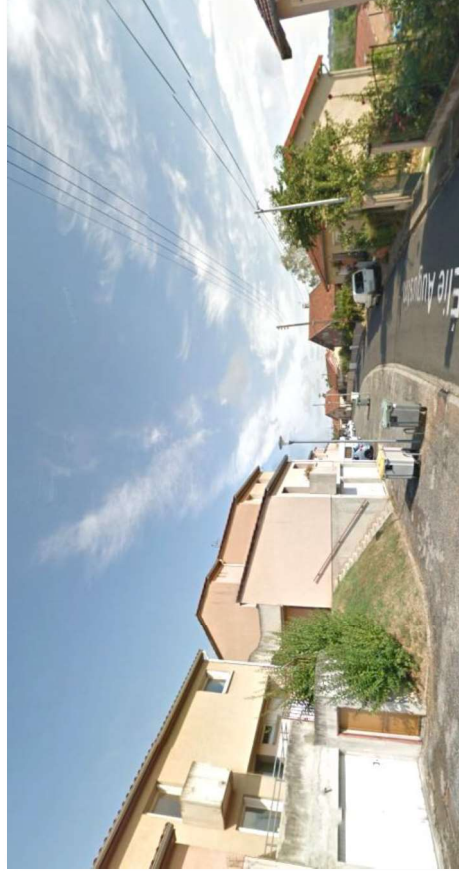
4.3.3. Typologie d'habitat

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



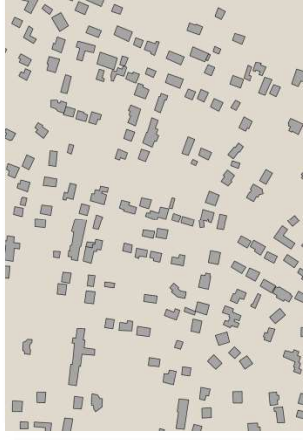
La diversité du bâti sur l'ancienne cité ouvrière du quartier Bellevue – Blaye-les-Mines

4.3.4. Aspect des constructions

Menuiserie / ferroserie	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, ponctuels de schiste roux, grès, 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

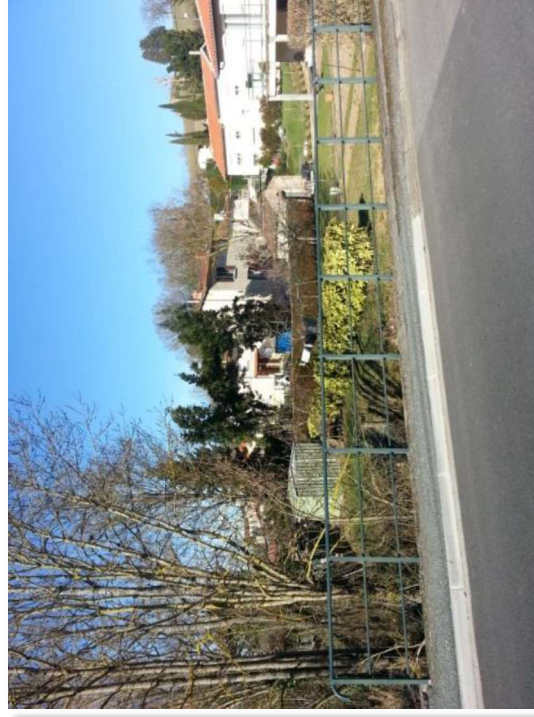
Le tissu urbain s'est construit au fil des extensions urbaines au cours du 20^{ème} siècle. On y retrouve encore une organisation parfois semblable aux îlots des centres anciens. Les cœurs végétalisés sont toujours perceptibles avec la présence de nombreux jardins. Le bâti est implanté en bord de voirie 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

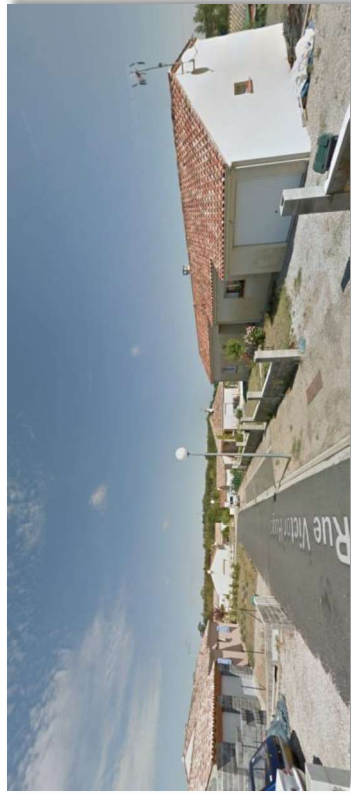
Les lotissements sont issus d'une urbanisation récente, qui a principalement débuté depuis le début des années 2000, à vocation exclusivement résidentielle. Ils sont souvent excentrés des bourgs, où présents dans les tissus pavillonnaires périphériques aux centres urbains.

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

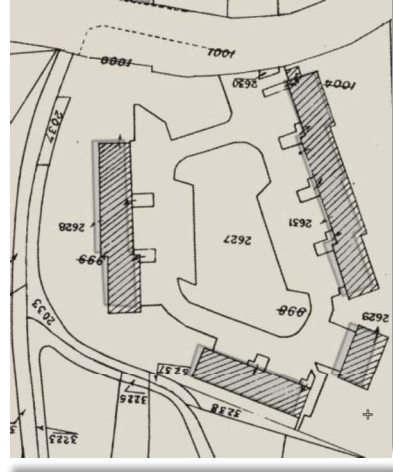
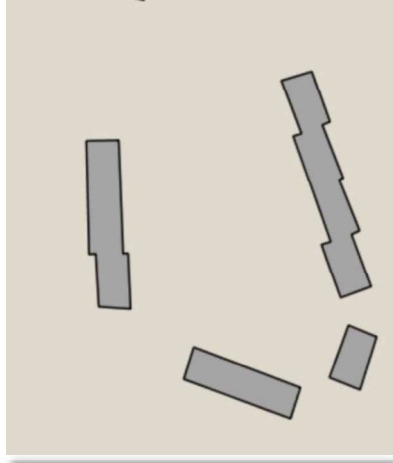


Lotissement impasse de la Rivayrolle quartier La Lande – Carmaux

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



9

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 présent 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 environ 60 à 80 logements par hectares

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

4.6.3. Typologies d'habitat

Les collectifs sur le carmausin 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

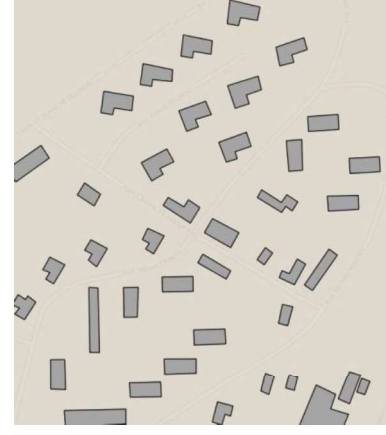


Cité Al Claus à Saint-Benoit-de-Carmaux et collectifs du quartier les Bruyères à Blaye-les-Mines : des typologies similaires

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

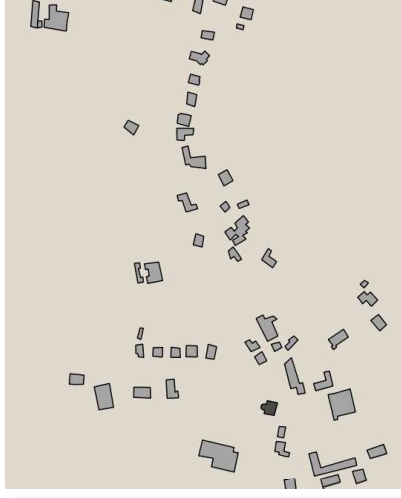
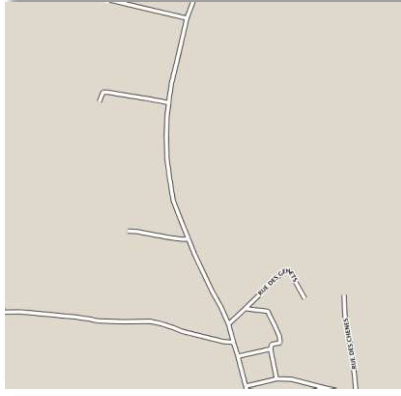


Maisons moyennes se rapprochant de l'habitat intermédiaire : gestion des vis-à-vis, espaces extérieurs. Blaye-les-Mines, quartier de la Grillatié

4.7.4. Aspect des constructions

Menuiserie / ferronnerie	Volets en fer ou stores PVC / bois
Façade	Enduit béton ou crépi de couleurs pastelées, 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).

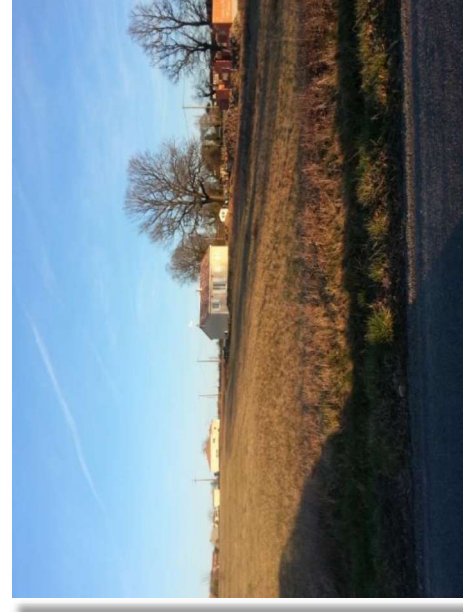
Vue aérienne du hameau historique de Le Garric, Le Trap



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 décrépidité
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

