



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de fondeyre

31200 TOULOUSE

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 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Préambule

Le diagnostic élaboré dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les enjeux de développement du territoire communal. Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre défini principalement par les lois SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAIN (SRU), ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT (dite loi Grenelle II) et ALUR, et sont nécessairement liés aux principes de développement durable énoncés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L.151-5, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit 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.

La commune de 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 Cérou). 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, actuellement en cours d'élaboration.

Trois grands constats :

Une commune au cœur de l'ancien bassin minier Carmausin

Un patrimoine urbain remarquable au sein d'un territoire communal qualitatif

Un village aux caractéristiques permettant de construire un projet urbain durable

Quatre grands axes :

- Préserver l'identité communale de Saint-Benoit-de-Carmaux, marquée par son caractère rural, ses paysages champêtres, et le passé industriel du Carmausin
- 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
- Améliorer la qualité des espaces publics de la commune et les circulations
- Maintenir l'activité économique et les services de la commune

1. Axe n°1 : Préserver l'identité communale de Saint-Benoit-de-Carmaux, marquée par son caractère rural, ses paysages champêtres, et le passé industriel du Carmausin

1.1. Préserver les paysages ruraux identitaires formant un véritable écrin au village

- 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 :
 - o sur la frange ouest du village
 - o le long de la D73
 - o en rive droite du Cérou

1.2. 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
- Préserver la trame verte du village qui participe aux qualités du cadre de vie de l'espace urbain :
 - o Les jardins de Fontgrande
 - o Les espaces densément boisés au cœur des quartiers sur la partie est de l'espace urbain
 - o 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.
- Respecter strictement le plan de prévention du risque inondation présent aux abords du Cérou.

1.3. Protéger l'espace urbain patrimonial du quartier de Fontgrande

- 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

1.4. 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
- Poursuivre les aménagements qualitatifs de l'espace public à l'image de ceux réalisés *sur la place Augustin Malroux*

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.

2.1. 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
- 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
- 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.

2.2. 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
- Reconnecter les quartiers de la commune entre eux en confortant les cheminements doux

2.3. 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.
- Anticiper le raccordement au réseau très haut débit des constructions

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

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.

Afin de 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.**

De fait, plusieurs secteurs classés en zone NB dans le POS seront basculés en zone agricole ou naturelle dans le PLU. Cette logique s'appliquera également aux zones NA, d'autant plus que les secteurs NA et NB présentent encore de très nombreuses disponibilités foncières, sur environ 44 hectares, n'étant pas en cohérence avec les besoins générés par le projet d'aménagement communal, à l'horizon du PLU.

De plus, **les densités urbaines des secteurs de développement seront renforcées** afin de s'inscrire dans un urbanisme plus vertueux et respectueux de l'environnement, par la mise en place d'Orientation et d'Aménagement et de Programmation recherchant l'optimisation foncière.

3. Axe 3 : Améliorer la qualité des espaces publics de la commune et des circulations

3.1. 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
- 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

3.2. 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

3.3. 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 Monestié, 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

4. Axe 4 :Maintenir l'activité économique et les services de la commune

4.1. 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

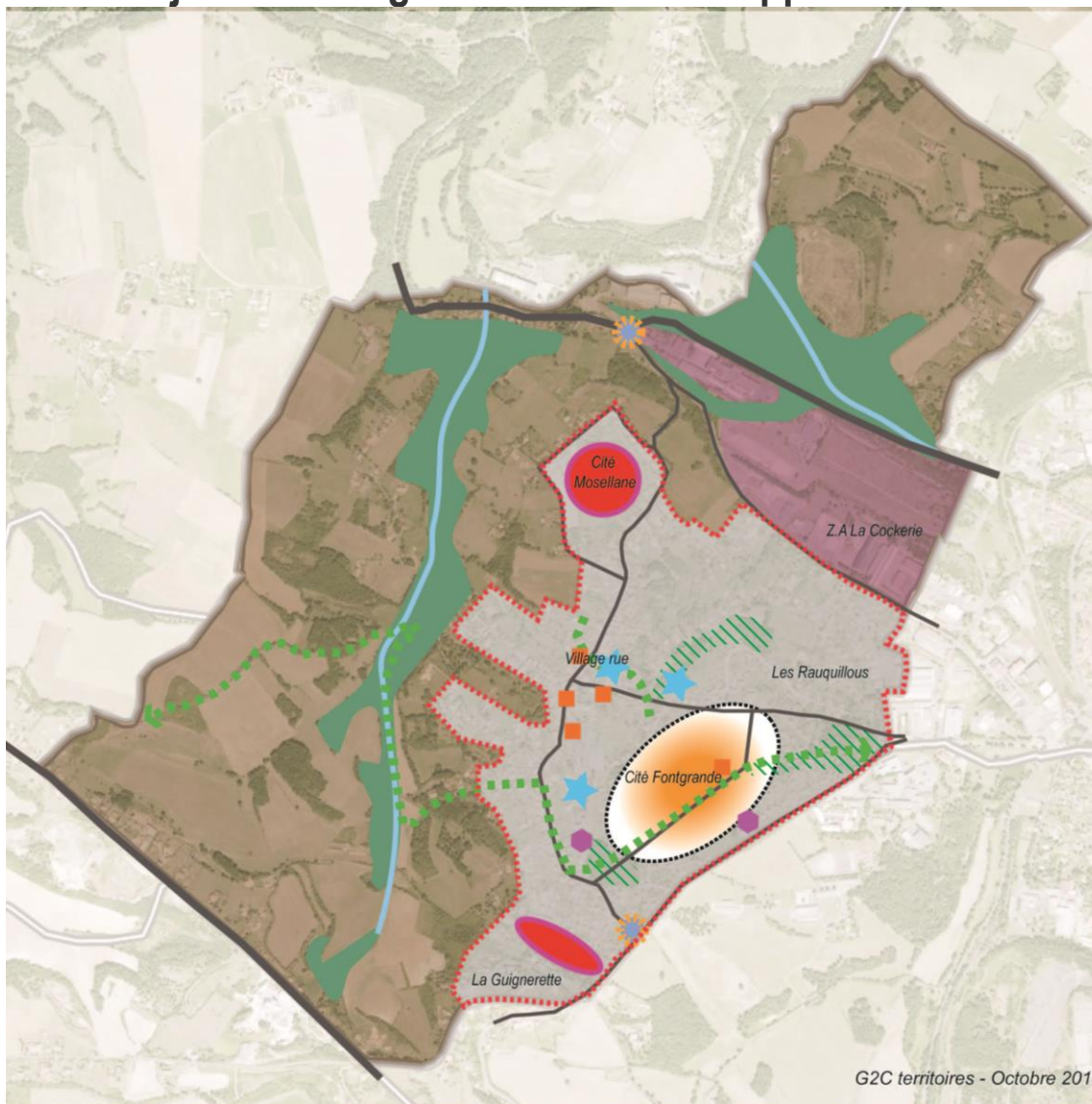
4.2. Conforter la zone d'activité économique présente aux abords du Cérrou, et le long de la RD 91

- 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.

4.3. 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

Cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



- Legende**
- Axe 1 : Préserver l'identité communale de Saint-Benoit-de-Carmaux**
- Fixer des limites urbaines claires et conforter l'espace urbain
 - Assurer le maintien des continuités écologiques
 - Préserver la trame verte communale
 - Préserver les cours d'eau traversants l'espace communal
 - Protéger l'espace urbain patrimonial de la cité Fontgrande
- Axe 2 : Développer la commune en confortant l'espace urbain**
- Privilégier un développement urbain au sein des espaces résiduels
 - Anticiper le renouvellement des quartiers dégradés
- 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
 - Valoriser et développer les cheminements doux
 - Améliorer les circulations et les entrées de ville
- Axe 4 : Maintenir l'activité économique et les services de la commune**
- Préserver les commerces et services de proximité
 - Conforter les zones d'activités économiques
 - Préserver l'activité agricole du territoire communal et les paysages

G2C territoires - Octobre 2016