



Carmaux, le 21 septembre 2018

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

2 rue du Gaz  
81400 CARMAUX

Monsieur le Maire  
Mairie de Saint Benoît de Carmaux  
Place de la Mairie  
81400 SAINT BENOIT DE CARMAUX

Affaire suivie par Emmanuelle SUBSOL  
05 63 36 87 01 / esubsol@ptab.fr

**Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais**

Monsieur le Maire, Cher Collègue,

Par courriel du 29 juin 2018, vous avez porté à ma connaissance les documents relatifs au projet de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint Benoît de Carmaux pour la mise en forme d'un Plan Local d'Urbanisme.

Suite à une lecture attentive de votre projet, je souhaite par ce courrier vous faire part de l'avis du Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du SCoT du Carmausin, du Ségala, du Causse et du Cordais. Veuillez noter que le projet de SCoT, arrêté le 17 avril 2018, a fait l'objet d'une consultation des personnes publiques associées et sera soumis à enquête publique dans les prochains jours. Le document n'étant pas exécutoire à ce jour, il s'agit donc d'un avis informel.

Le SCoT a identifié l'agglomération carmausine en tant que centralité se distinguant par sa concentration d'emplois, de services et d'habitants. Fragilisée par un déclin démographique, un parc de logements dégradé, un taux de chômage important et un étalement urbain au détriment du centre-ville, la polarité carmausine doit être redynamisée afin de garantir le maintien des équilibres territoriaux à l'échelle du SCoT.

Le constat est plus nuancé sur la commune de Saint Benoît de Carmaux, qui après une longue période de déclin démographique, connaît un regain d'attractivité depuis quelques années.

Si le PADD du SCoT insiste sur l'importance d'un « fléchage » démographique préférentiel sur la commune centre du SCoT afin de rompre avec le scénario tendanciel, à l'échelle des communes de l'agglomération carmausine, l'enjeu est de retrouver ou de maintenir une croissance démographique positive tout en maîtrisant l'enveloppe périurbaine. L'objectif étant de préserver le cadre de vie qui constitue un moteur essentiel de l'équilibre démographique aujourd'hui retrouvé.

Le projet de PLU qui nous est présenté favorise la protection des milieux agricoles, naturels et forestiers et assure leur pérennité en fixant des limites urbaines claires. Il privilégie un développement urbain au sein des espaces résiduels du village, encadre la densification des espaces bâtis et optimise le foncier urbanisé avec des densités moyennes de 12 à 15 logements.

En ce sens, les objectifs d'accueil de 50 habitants à l'horizon des 10 ans du PLU (2018-2028) et de création de 85 logements, dont 8 à réinvestir dans le parc de logements vacants, correspondent aux attendus du SCoT.

En terme de consommation foncière, les objectifs du SCoT sont également respectés avec 8,7 ha identifiés dans le PLU ramenés à 5,87 ha selon les critères énoncés dans les prescriptions 7 et 10 du DOO du SCoT.

Comme le souligne le PADD du SCoT, l'approche quantitative ne saurait suffire. Pour que les objectifs de fléchage démographique puissent être opérants, ils doivent être accompagnés d'objectifs qualitatifs sur les tissus urbains et villageois.

Pour accroître l'attractivité de la commune, le PLU, au travers des orientations du PADD, vise une plus grande qualité urbaine. Il s'appuie ainsi sur la trame verte du village, il met en avant la protection du quartier patrimonial de Fontgrande, valorise le caractère historique du cœur de village et encourage la poursuite de la requalification des espaces publics. Les cheminements doux, à l'échelle du village et de la commune, sont valorisés et développés. Ainsi, ce volet qualitatif répond tout à fait aux objectifs du SCoT.

Les secteurs les plus stratégiques au sein de l'enveloppe urbaine font l'objet de deux OAP qui permettront de garantir la qualité des aménagements à réaliser et à assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur quartier environnant. Ces OAP permettent également de diversifier l'offre en logements (pavillonnaire dense ou mitoyen), d'assurer la continuité des cheminements doux et de prévoir la création d'espaces publics aménagés au sein des nouveaux quartiers.

Notre lecture du projet de PLU n'amènera qu'une remarque : Si l'urbanisation des zones AU (Secteur Guignerette et Mosellane) affiche un objectif de densité de 14 logements à l'hectare (page 285 du rapport de présentation), le potentiel identifié dans le résiduel du tissu urbain de la zone UB envisage une densité beaucoup plus faible avec la production de 6 logements seulement sur 3,58 hectares de foncier disponible, soit moins de 2 logements à l'hectare.

Je me permets de vous rappeler à ce titre que dans les Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, seule l'enveloppe foncière allouée à chaque commune et les surfaces foncières moyennes par nouveau logement associées sont opposables aux documents d'urbanisme. L'estimation des besoins en logements neufs est utilisée pour établir ce calcul mais n'a pas de valeur prescriptive.

Il aurait donc été possible, à enveloppe foncière équivalente, d'afficher un nombre de logements supérieur en zone UB avec une densité de logements plus importante.

Cette remarque mise à part, je tiens à souligner la qualité du travail produit et, au titre de l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, j'émetts un avis favorable sur votre projet de PLU.

Je me tiens à votre disposition pour tout échange et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Didier SOMEN



Président du Syndicat Mixte du SCoT  
Carmausin, Ségala, Causse et Cordais