



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 BLAYE-LES-MINES

DÉPARTEMENT DU TARN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 2 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

VERSION ARRÊT DU PLU – 7 FÉVRIER 2018

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 aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-3, 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 Blaye-les-Mines s'inscrit aujourd'hui au sein d'un territoire marqué par un passé industriel fort, qui a complètement guidé le développement urbain et l'aménagement communal. 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 diffuse. Les maisons individuelles se multiplient, à la fois le long des routes, mais aussi de manière plus organisée avec la construction de lotissements. Blaye-les-Mines fait partie intégrante du tissu urbain de la polarité carmausine, composé également des communes de Carmaux et de Saint-Benoit-de-Carmaux. Des polarités aux fonctions très variées structurent son territoire communal : ancien site minier reconverti en parc de loisirs, zone d'activités, équipements structurants d'envergure supracommunale, zone commerciale, village historique...

L'enjeu fort du territoire et de pouvoir retrouver une attractivité favorisant l'arrivée de nouveaux habitants et le renouvellement de la population. La commune dispose d'une organisation urbaine et d'une dotation en équipement qui permettra de recentrer l'urbanisation dans le futur autour de quartiers déjà constitués. Sa traversée par la RD 988 doit être repensée afin de requalifier l'image d'entrée de ville sur le carmausin, et d'améliorer le cadre de vie des blayais.

Le PADD, véritable clé de voute du Plan Local de l'Urbanisme, a pour enjeu de permettre à Blaye-les-Mines de retrouver une dynamique démographique accompagné d'un développement urbain plus harmonieux, en tenant compte de l'histoire du territoire et des orientations supra-communales en matière d'aménagement du territoire, qui seront définies par le Schéma de Cohérence Territoriale du Ségala Carmausin.

Trois grands constats :

Une commune au cœur de l'ancien bassin minier Carmausin

Une traversée de ville structurant le territoire communal

Des polarités multiples à conforter

Quatre grands axes :

- S'inscrire dans une dynamique de développement urbain harmonieux et mesuré de la commune
- Repenser la traversée de Blaye-les-Mines, depuis l'axe structurant de l'avenue d'Albi
- Conforter les différentes polarités de la commune
- Assurer une gestion durable du patrimoine et de l'environnement communal

1. Axe 1 : S'inscrire dans une dynamique de développement urbain harmonieux et mesuré de la commune

1.1. Retrouver une croissance démographique dynamique sur le territoire communal

- S'inscrire dans un accueil mesuré de nouveaux habitants, pour atteindre une population communale à l'horizon 2028 de 3350 blayais
- Encourager l'arrivée de jeunes ménages sur la commune pour permettre le renouvellement de la population
- Diversifier l'offre de logements pour rendre la commune plus attractive

1.2. Favoriser le renouvellement du parc de logements

- Permettre la construction d'environ 145 logements à l'horizon du PLU pour accueillir les nouveaux habitants
- Poursuivre les efforts de résorption des logements vacants en encourageant leur réhabilitation
- Encourager la rénovation du parc existant, notamment des logements énergivores
- Proposer des logements en accession à la propriété
- Encourager la diversification des formes et les typologies de logements. (individuel, individuel groupé)
- Anticiper la desserte en réseaux numériques

1.3. Maitriser le développement urbain en confortant les quartiers existants

- Fixer les limites de la ville pour enrayer l'étalement urbain et contenir l'urbanisation aux espaces déjà bâtis.
- Prévoir une ouverture à l'urbanisation adaptée aux besoins de la commune pour les dix prochaines années, en adéquation avec les perspectives démographiques, soit environ 7 hectares en zone AU
- Privilégier les secteurs déjà desservis par les équipements publics et les réseaux, afin de construire un projet urbain économiquement réaliste et soutenable
- Optimiser le foncier par l'urbanisation des dents creuses et la densification des espaces bâtis, notamment en permettant la division parcellaire sur certains secteurs
- Conforter et restructurer les quartiers existants, pour certains déjà urbanisés par le passé présentant encore des disponibilités foncières : Bellevue, La Peyrade
- Permettre la densification mesurée et ponctuelle du secteur de Peyrelevado, sur les parcelles enclavées et desservies par les réseaux, situées à proximité du groupe scolaire aménagé récemment dans le cadre du regroupement pédagogique intercommunal

| Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace – Espaces résidentiels | | |
|--|---|-------------|
| Typologie d'espace | Surface | Part |
| Dents-creuses diffuses | 5,6 Ha <small>(coefficient de 50% de rétention foncière appliqué, soit une consommation d'environ 2,8 Ha à l'horizon du PLU)</small> | 55 % |
| Densification structurée des secteurs enclavés au sein de la tâche urbaine (La Peyrade, Peyrelevado-est) | 1,9 Ha | 11,5 % |
| Anciens quartiers bâtis par le passé à reconquérir (Bellevue) | 3,9 Ha | 25 % |
| Extension urbaine (Peyrelevado-ouest) | 1,4 Ha | 8,5 % |
| Total | 12,8 Ha | 100% |

| Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace – Espaces d'activités | | |
|--|--------------|-------------|
| Typologie d'espace | Surface | Part |
| Comblement de dent-creuse | 0,8 | 6 % |
| Extension urbaine concernant la zone d'activités de la Tronquié | 12 Ha | 94 % |
| Total | 12 Ha | 100% |

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 8 hectares de consommés**, la majeure partie au sein de la tâche urbaine ou en extension immédiate de la ville sur sa partie sud-est.

Ces dynamiques s'expliquent par un document d'urbanisme en vigueur ancien, datant de 1982, présentant encore de nombreuses disponibilités foncières. Cette consommation d'espace s'est traduite sur le territoire par la réalisation de nouvelles opérations d'ensemble (lotissements) et de constructions réalisées au coup par coup.

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 au sein de zone à urbaniser à vocation d'habitat n'excède pas 7 d'hectares pour les 10 années à venir et qu'elle se concentre quasi exclusivement sur les espaces résiduels présents au sein de la tâche urbaine et des espaces déjà bâtis et desservis par les réseaux**

De fait, plusieurs secteurs classés en zone NB dans l'ancien 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 présentaient encore de très nombreuses disponibilités foncières, sur environ 26 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.

Un **développement est également projeté concernant l'activité économique** au sud du secteur de la Tronquié générant à terme une consommation d'espace d'environ 12,8 ha à vocation économique. Depuis 2005, ce sont environ 15 hectares qui ont été consommés sur le territoire communal, à vocation économique.

2. Axe 2 : Repenser la traversée de Blaye-les-Mines, depuis l'axe structurant de l'avenue d'Albi

2.1. Requalifier l'axe d'entrée de ville

- Apaiser les circulations sur l'avenue d'Albi : plateaux traversant
- Permettre à tous les usagers de circuler en toute sécurité, selon leur mode de déplacements
- Améliorer le confort des déplacements piétons entre les différents commerces, services et équipements le long de l'axe
- Sécuriser les carrefours et les accès desservant les quartiers périphériques
- Repenser la gestion du stationnement le long de la voie pour libérer l'espace public

2.2. Travailler la qualité de l'espace public aux abords de l'avenue d'Albi

- Embellir les abords de l'avenue.
- Renforcer la présence végétale sur les espaces publics
- Mettre en place un mobilier urbain dédié aux haltes urbaines

2.3. Affirmer la fonction des espaces publics jalonnant la traversée de Blaye-les-Mines

- Faire de la place Heral, un espace multifonctionnel regroupant commerces et services
- Valoriser la place de la Mairie en lui donnant plus de visibilité depuis l'avenue d'Albi
- Affirmer la place Allande, en tant qu'espace de transit aménagé pour les mobilités : aire de covoiturage, arrêt de bus, borne de recharge pour les véhicules électriques
- Créer un parcours urbain entre les différentes centralités présentes le long de l'avenue, pour encourager les déplacements doux

3. Conforter les différentes polarités de la commune

3.1. Préserver et mettre en valeur la bastide historique de Blaye village

- Améliorer l'espace public aux abords de l'église
- Repenser le stationnement qui impact le paysage urbain du cœur historique, notamment en aménageant un nouvel espace de stationnement à proximité de la salle des fêtes.
- Préserver les points de vue remarquables sur le paysage carmausin
- Préserver la forme urbaine en limitant l'urbanisation sur ce secteur

3.2. Affirmer les espaces dédiés aux équipements publics, et permettre la diversification des activités du site de Cap Découverte

- Affirmer la vocation touristique et de loisir de Cap Découverte et poursuivre la diversification des activités du site : l'ingénierie et la production d'énergies renouvelables, le développement d'activités tertiaires liées aux nouvelles technologies, et la valorisation agricole de certains secteurs
- Conforter et poursuivre la mise en valeur des espaces récréatifs de proximité : base de loisirs de l'Endrevié, liaisons douces entre ces espaces et les différents quartiers...
- Anticiper les besoins d'extension ou d'implantation de nouveaux équipements publics : cimetière, city-stade,...

3.3. Favoriser le développement des zones industrielles et d'activités de la commune

- Développer la zone de la Tronquié en étendant la zone d'activités économiques principalement sur sa partie sud pour permettre un développement économique de la commune au cours de la prochaine décennie, et en anticipant les aménagements futurs du secteur
- Affirmer la zone d'activités de la Grillatié au nord-est du territoire communal
- Anticiper les besoins d'extensions des activités déjà implantées sur la commune
- Encourager le développement des énergies renouvelables sur le territoire communal

3.4. Conforter la polarité commerciale d'entrée de ville sud et les commerces le long de l'avenue d'Albi

- Permettre le développement de l'activité commerciale en entrée de ville dans la continuité de l'existant
- Requalifier les espaces publics environnants pour marquer la vocation du site : signalétique, aménagement des accès depuis la RD 988
- Encadrer l'implantation du bâti et l'aspect des constructions, afin de préserver la qualité de l'entrée de ville depuis Le Garric.

4. Assurer une gestion durable du patrimoine et de l'environnement communal

4.1. Préserver les espaces de nature participants aux continuités écologiques du territoire

- Préserver les espaces de nature présents sur le territoire, notamment dans le vallon boisé le long de la RD3
- Protéger les haies et les alignements de végétaux qui participent aux paysages de la commune
- Préserver le parc du Domaine de la verrerie et ses arbres remarquables
- Assurer le maintien des continuités écologiques, notamment la trame bleue présente aux abords des cours d'eau notamment du ruisseau du Candou, en respectant strictement le Plan de Prévention du Risque Inondation.

4.2. Pérenniser l'activité agricole tout en préservant les paysages associés de l'ouest de la commune

- Pérenniser les espaces cultivés de Blaye-les-Mines
- Prendre en compte les bâtiments d'élevage présents sur la commune
- Encadrer l'implantation des bâtiments agricoles au regard de la sensibilité paysagère des lieux

4.3. Anticiper la gestion du patrimoine industriel à long terme

- Identifier la friche de la Tronquié comme secteur à renaturaliser
- Permettre un travail de dépollution du site



Légende:

S'inscrire dans une dynamique de développement urbain harmonieux et mesuré de la commune

- Favoriser le renouvellement des espaces bâtis
- Fixer les limites de la ville
- Conforter et restructurer les quartiers présentant des disponibilités foncières
- Permettre la densification mesurée et ponctuelle du secteur de Peyrelevado, sur les parcelles enclavées et desservies par les réseaux, situées à proximité du nouveau groupe scolaire

Repenser la traversée de Blaye-les-Mines, depuis l'axe structurant de l'avenue d'Albi

- Requalifier l'axe d'entrée de ville
- Travailler la qualité des espaces publics et affirmer leur fonction.
- Créer un parcours urbain encourageant les déplacements doux

Conforter les différentes polarités de la commune

- Préserver et mettre en valeur la bastide historique
- Affirmer les espaces dédiés aux équipements publics de loisirs
- Favoriser le développement des zones d'activités de la Tronqué et de la Grillatié
- Développer la zone de la Tronqué en étendant la zone d'activités sur sa partie sud
- Affirmer la vocation touristique et de loisir de Cap Découverte et poursuivre la diversification des activités du site
- Conforter la polarité commerciale d'entrée de ville
- Encourager le développement des énergies renouvelables

Repenser la traversée de Blaye-les-Mines, depuis l'axe structurant de l'avenue d'Albi

- Préserver les espaces de nature participants à
- Assurer les continuités écologiques
- Assurer le maintien de la trame bleue
- Pérenniser l'activité agricole et préserver les paysages associés
- Anticiper la gestion du patrimoine industriel

G2C Territoires, Juin 2017