



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

P.L.U. DE LA COMMUNE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX	
APPROUVE LE	MODIFIE LE
01 juillet 2019	Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 janvier 2024
Signature et cachet de la Mairie	



PLU DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

Objet : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Envoyé en préfecture le 29/01/2024

Reçu en préfecture le 29/01/2024

Publié le 29/01/2024

ID : 081-218102440-20240122-2024_06-DE





Sommaire

1. AVANT-PROPOS 4

2. LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 5

2.1. Emplacement des secteurs d’OAP sur le territoire 6

2.2. Secteur n°1 Guignerette 8

2.3. Secteur n°2 Cité Mosellane 10



1. AVANT-PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Pour encadrer le développement des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU, la commune a choisi d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation, telles que prévues aux articles L151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune*
- *Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces*
- *Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*
- *Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager*
- *Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- *Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

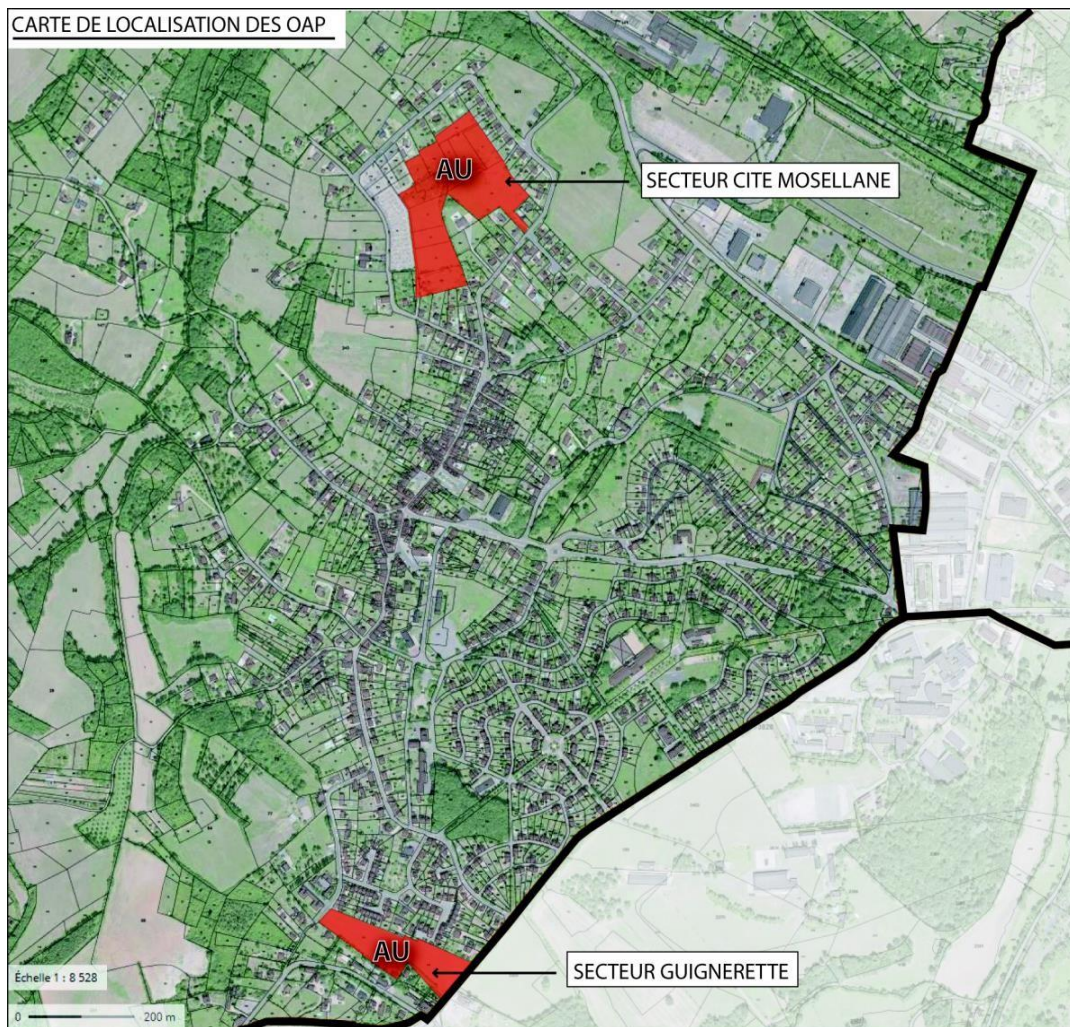


2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1. Emplacement des secteurs d'OAP sur le territoire

Les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune concernent 2 secteurs. Elles cherchent à garantir la qualité des aménagements à réaliser dans le cadre du développement urbain de la commune, mais également la bonne intégration des nouvelles constructions au sein de leur environnement, dans un souci de préservation des qualités urbaines et d'intégration paysagère des quartiers.

Les 2 secteurs soumis à OAP sont situés au sein de l'enveloppe urbaine, intégrés à des quartiers existants. Ils ne viendront donc pas participer au phénomène d'étalement urbain :





Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Ces orientations assureront les modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques et fonctionnels de chaque secteur de projet.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Diversifier l'offre de logements pour rendre la commune plus attractive.** L'objectif est ici d'encourager la diversification des formes et des typologies de logements afin de répondre aux besoins de tous, tout en respectant l'identité de la commune.
- **Conforter et restructurer les quartiers existants.** Certains quartiers présentent encore des disponibilités foncières parfois enclavées, l'objectif est ici de permettre leur réinvestissement en les restructurant.
- **Préserver l'identité paysagère des différents secteurs.** L'intégration des futures constructions est prise en compte dans les orientations d'aménagements et de programmation de la commune, à la fois au cœur des quartiers et plus largement au regard des espaces environnants.

L'objectif commun à ses différents partis d'aménagement est d'intégrer ces espaces à l'urbanisation existante, afin d'obtenir un développement cohérent.

Le zonage de ces 2 secteurs correspond aux zones AU (à urbaniser) du règlement graphique. Ils représentent environ 5,1 hectares pouvant accueillir entre 60 et 80 logements.



2.2. Secteur n°1 Guignerette

L'OAP Guignerette est située au Sud du village-rue de Saint-Benoit-de-Carmaux, dans la continuité du tissu urbain. L'OAP a la particularité d'être positionnée en entrée de ville depuis le village de Blaye-les-Mines sur la RD90 – Avenue de Blaye.

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie de 1,6 hectare, vient combler le tissu urbain de la commune en s'inscrivant dans un environnement principalement composé de maisons individuelles. Son urbanisation ne viendra donc pas participer à l'étalement urbain. Le programme proposé sur ce secteur consiste à créer des logements individuels en variant les typologies (habitat pavillonnaire et mitoyen) pour rechercher une certaine densité. Le programme peut être découpé en deux tranches comme indiqué sur le schéma (sans ordre prioritaire), les réseaux devront être calibrés pour répondre aux besoins d'aménagement de la totalité du secteur.

Les principes urbains

Le réseau viaire :

Le secteur possède trois possibilités de desserte depuis le réseau viaire existant : les rues Roger Salengro André Bauguil connectant l'OAP au centre-bourg et la RD90 – Avenue de Blaye permettant de rejoindre rapidement les communes de Carmaux et Blaye-les-Mines.

Dans le cadre de l'OAP, une voie principale, accompagnée d'un rond-point, viendra structurer le secteur en reliant la RD90 – Avenue de Blaye à la rue Roger Salengro. L'intersection entre cette nouvelle voie et la RD90 – Avenue de Blaye devra être sécurisée dans le cadre du projet.

Une seconde route viendra prolonger la rue André Bauguil jusqu'à la nouvelle voie. Cette seconde voie sera en sens unique depuis le quartier existant vers le site de l'OAP. Cette voie permettra de mieux irriguer le quartier et de compléter le maillage du tissu urbain Sud de la commune.

Un parking sera aménagé, à proximité de la rue Bauguil, afin d'anticiper les problématiques de stationnement liées à la création de nouveaux logements

La RD90 – Avenue de Blaye et la rue Roger Salengro devront assurer des continuités piétonnes afin d'encourager les modes doux pour relier le périmètre de l'OAP au centre-bourg et équipements existants (école, commerces, services...).

La gestion environnementale du quartier :

Un traitement paysager qualitatif devra être aménagé à l'Est de l'OAP afin de gérer l'interface entre l'habitat et la route départementale. De plus, le site étant positionné en entrée de ville, un traitement paysager qualitatif permettra de mieux insérer l'OAP dans son environnement et de valoriser l'entrée de ville de Saint-Benoit-de-Carmaux.

Risque :

A l'extrémité Est du périmètre de l'OAP, il a été identifié une zone inconstructible en raison d'un risque de mouvement de terrain. Afin de prévenir le risque et de préserver les constructions, la zone concernée n'est pas urbanisable et sera considéré comme étant un espace vert.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Guignerette »	1,6 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 20 à 25 logements	Pavillonnaire et mitoyen

OAP Secteur Guignerette





2.3. Secteur n°2 Cité Mosellane

L'OAP Cité Mosellane est située au Nord du village-rue de Saint-Benoit-de-Carmaux. Son périmètre est défini par le tissu urbain actuel formant un espace résiduel de 3,5 hectares entre le village-rue, les maisons de la rue des Grèzes et le cimetière. L'aménagement de ce secteur viendra combler l'urbanisme de la commune et ne créera pas d'étalement urbain.

Le programme proposé sur ce secteur consiste à créer des logements individuels en variant les typologies (habitat pavillonnaire, pavillonnaire dense et mitoyen) pour rechercher une certaine densité se justifiant par la proximité du site avec le centre-bourg et ses services et équipements. Le programme peut être découpé en trois tranches comme indiqué sur le schéma (sans ordre prioritaire), les réseaux devront être calibrés pour répondre aux besoins d'aménagement de la totalité du secteur.

Les principes urbains

Le réseau viaire :

Le secteur possède trois possibilités de desserte depuis le réseau viaire existant : l'Avenue de Monestiés, la rue Bonrepos et la rue des Grèzes. Toutes ces voies permettent de relier rapidement le centre-bourg de la commune.

Dans le cadre de l'OAP, une voie principale, accompagnée d'un rond-point central (ou solution équivalente adaptée pour les entrées/sorties sans manœuvre), viendra structurer le secteur en reliant l'Avenue de Monestiés vers la rue Bonrepos.

Une route secondaire viendra relier la rue des Grèzes à la nouvelle voie principale de l'OAP. Ces voies permettront de desservir convenablement les futurs logements de l'OAP et rendront le secteur plus perméable ce qui renforcera les liens entre les différents quartiers de la commune.

La gestion environnementale du quartier :

Quelques boisements existants devront être préservés afin de conserver d'aérer le futur quartier. De plus, un traitement paysager qualitatif aux abords du cimetière devra être aménagé au Sud-Ouest de l'OAP. L'objectif étant de gérer convenablement l'interface entre habitat et cimetière.

La préservation de ces boisements et la réalisation de traitement paysager contribueront à insérer plus de nature dans le tissu urbain et favorisera donc les continuités écologiques.

Secteur	Surface	Densité	Logements	Typologies
AU « Cité Mosellane »	3,5 ha	12 à 15 lgts/Ha	Environ 42 à 55 logements	Pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen

OAP Secteur Mosellane

