



JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE CADRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. LES ORIENTATIONS PRINCIPALES DU PADD

Le contenu du PADD est fixé par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD correspond ainsi à la transcription réglementaire du projet de la commune. Ce projet revêt une dimension politique, dans la mesure où son élaboration permet de formuler les conditions sans cesse renouvelées d'un modèle de « vivre ensemble ». L'élaboration du PADD est ainsi l'occasion d'exprimer les aspirations de la Commune et d'affirmer ses ambitions, à l'horizon des 10 ans à venir. Ce document précise les grandes orientations retenues, dans les différents domaines et politiques publiques énumérés par la loi. Ces choix ne sont pas neutres, dans la mesure où les principes énoncés impliquent une traduction concrète, d'ordre réglementaire dans le PLU. Ces orientations retenues peuvent conditionner également des choix budgétaires, lorsqu'ils supposent des investissements à long terme, notamment en matière d'équipement.

Comme a pu le mettre en évidence le diagnostic territorial réalisé sur la commune, 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, arrêté au 17 avril 2018.

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

Préserver les paysages ruraux identitaires formant un véritable écrin au village

Préserver l'activité agricole, assurant le maintien des paysages ruraux

Saint-Benoit-de-Carmaux possède encore de nombreuses terres agricoles. Ces espaces de culture sont majoritairement situés à l'Ouest et au Nord du territoire communal. Leur présence participe de plusieurs façons à l'épanouissement de la commune : d'une part par le paysage bucolique qu'ils façonnent, d'autre part avec l'activité économique liée au secteur primaire.

La préservation de ces terres est donc un point fort du PADD. Cette préservation se définit par un autre axe du PADD « fixer des limites urbaines (...) », permettant ainsi de ne pas consommer de nouvelles terres agricoles hors tissu urbain.

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

Plusieurs axes du PADD font en sorte de maintenir le petit et grand paysage de la commune. Ces paysages et perspectives sur le territoire communal participent à son identité et doivent continuer à être mis en valeur. Ainsi, le PADD propose de protéger les quartiers aux ensembles remarquables (Fontgrande et Mosellane), de préserver les terres agricoles et naturelles (boisement, corridor vert...) et de maintenir l'espace urbain dans son étendu actuel.

Stopper les développements urbains vers les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire en fixant des limites urbaines claires :

Des limites urbaines claires ont été définies dans le PADD afin de conforter l'espace urbain sans empiéter sur les terres agricoles et naturelles, particulièrement sur la frange Ouest du village-rue où se situe le ruisseau Rieysses, principal corridor écologique de la commune. Aussi, le long de la D73 (route de Monestiés) et au Nord de la commune sur la rive droite du Cérou, des grands espaces agricoles et naturels seront préservés.

D'une manière plus globale, le développement de l'urbanisation pour l'habitat sera maîtrisé conformément aux travaux du SCoT. Concernant les zones d'activités économiques, il n'y aura pas de nouveaux terrains à urbaniser, le foncier existant étant suffisant pour répondre aux besoins de la commune.



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

Les espaces verts et boisements de la commune ont été identifiés dans le diagnostic et seront préservés comme inscrit dans le PADD. Les continuités écologiques présentes autour des ruisseaux et des rivières seront assurément conservées.

Préserver la trame verte du village qui participe aux qualités du cadre de vie de l'espace urbain :

Le diagnostic identifie plusieurs secteurs à enjeux sur la commune : les jardins de Fontgrande, les espaces densément boisés au cœur des quartiers sur la partie Est de l'espace urbain et la coulée verte Nord/Sud intégrée à l'espace urbain et son arboretum. Ces zones font notamment parties de la trame verte du village et sont identifiées comme des zones à préserver dans le PADD.

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.

Les cours d'eau et leurs ripisylves présents sur le territoire communal seront préservés pour faciliter l'écoulement des eaux. Des zones naturelles sont identifiées autour des principaux cours d'eau afin de créer un espace tampon et de permettre à ces espaces de « vivre » (aucune imperméabilisation des sols, les berges restent façonnées par les cours d'eau, etc.) afin de diminuer les risques inondation.

Protéger l'espace urbain patrimonial du quartier de Fontgrande

Assurer la préservation du quartier de Fontgrande, témoin de l'histoire ouvrière du village

Identifié comme un quartier au patrimoine remarquable dans le diagnostic urbain, le quartier de Fontgrande sera entièrement protégé.

Conserver son organisation et sa trame urbaine typique

La trame urbaine du quartier sera conservée en l'état.

Préserver la qualité de ses espaces habités et de ses espaces publics

Les jardins et formes urbaines sont très bien identifiés dans le diagnostic et le PADD. L'objectif est de faire perdurer ce paysage urbain caractéristique de l'époque minière de la commune.



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

Le bâtiment, tout comme l'ensemble du quartier, doit être valorisé par une politique communale volontariste. Le PLU met en place tous les outils disponibles pour préserver ce paysage urbain charismatique.

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

Le cœur du village, organisé en village-rue, sera maintenu dans les alignements des constructions et l'organisation des espaces publics.

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

Les espaces publics seront améliorés afin de les rendre plus structurants.

1.2. 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.

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

Le développement du village-rue permet d'entretenir des modes d'habité en lien avec le développement durable : présence de maison de ville, faciliter des déplacements à pied, commerces et services présents le long de l'Avenue Jean Jaurès. A ce titre la structure urbaine du village-rue doit être conservée et ses commerces et services doivent être préservés.

S'inscrire dans une dynamique de croissance de la population, afin d'atteindre une population d'environ 2230 habitants 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

Pour répondre à l'arrivée des futurs habitants et pour prendre en compte le parcours résidentiel des habitants actuels, la commune prévoit d'ouvrir environ 6 hectares à l'urbanisation pour la construction de logements.



Privilégier le développement de l'habitat individuel et groupé, afin que les nouvelles constructions s'inscrivent harmonieusement au sein des tissus urbains existants

Des principes urbains particuliers ont été définis dans les deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de traiter qualitativement les voiries, les espaces publics et de conserver des perspectives paysagères au sein des nouveaux quartiers.

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.

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.

Pour 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.

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

Le diagnostic urbain de la commune fait ressortir les disponibilités foncières présentes au sein de l'enveloppe urbaine ainsi que les secteurs dégradés et à fort potentiel de renouvellement urbain. Le PADD va dans le sens du développement durable en privilégiant un développement urbain au sein des espaces résiduels de l'enveloppement urbain et en anticipant le renouvellement de quartiers dégradés présents autour de la cité de Fontgrande.

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

Le PADD prend des dispositions pour valoriser et développer les cheminements doux afin de renforcer les liens entre les différents secteurs de la commune.

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.

La politique de la commune en faveur de la requalification des espaces publics pourra à l'avenir inciter à la reconquête de ce parc de logement ancien et permettre à terme de réduire la vacance. De plus, le futur règlement permet de faire évoluer le bâti existant en offrant des marges de manœuvre au propriétaire pour la rénovation des constructions en limitant les contraintes sur les secteurs à faibles enjeux.

Anticiper le raccordement au réseau très haut débit des constructions

Le PADD anticipe les besoins en renouvellement urbain de la commune. Les secteurs accueillants des logements sociaux devront être améliorés dans le cadre du projet de PLU.

1.3. 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

Requalifier et valoriser l'arboretum, véritable coulée verte au sein de l'espace urbain, afin d'encourager les pratiques récréatives et de promenade

Au-delà la trame verte et bleue, le présent projet de PLU s'appuie également sur la nature en ville pour conforter la qualité de vie, participer à la bonne santé et au bien être des habitants, et améliorer la perméabilité écologique de l'espace urbain.

Repenser l'aménagement du square Maximilien Robespère dans la continuité du réaménagement de la cité Al Claus

Requalifier la place de la mairie, en l'intégrant au développement urbain du village

La commune prend pleinement conscience de son potentiel récréatif et de son cadre de vie en souhaitant conforter ses espaces publics structurants et en valorisant les cheminements doux sur son territoire. Des espaces publics valorisés permettront également d'encourager fréquentation des commerces et services du centre-ville...

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

Le projet souhaite valoriser les cheminements doux sur le territoire pour créer de véritables liens entre les différents secteurs de la ville. La valorisation des cheminements doux servira d'appuis à la mise en valeur du patrimoine paysager de Saint-Benoit-de-Carmaux.



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 Monestiés, 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

Dans le cadre du projet de PLU, les entrées de ville et leur circulation seront améliorées pour davantage marquer l'entrée dans le tissu urbain de la commune. L'aménagement des entrées de ville permettra de remettre en valeur les espaces publics de la commune et améliorera son cadre de vie.

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

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

La volonté de continuer à créer la ville sur elle-même, d'urbaniser les dents creuses et espaces résiduels de l'enveloppe urbaine, viendront appuyer le désir de conserver les équipements publics et les services et commerces de la commune comme le prévoit le PADD.

Conforter la zone d'activité économique présente aux abords du Cérou, 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

La zone industrielle de la Cokerie est identifiée dans le PADD comme une zone à conforter. Les disponibilités, notamment en renouvellement de friches, doivent être mises en avant par la commune afin de porter un projet durable. Le projet de PLU prend pleinement conscience des spécificités de son territoire d'action.

Préserver l'activité agricole du territoire communal

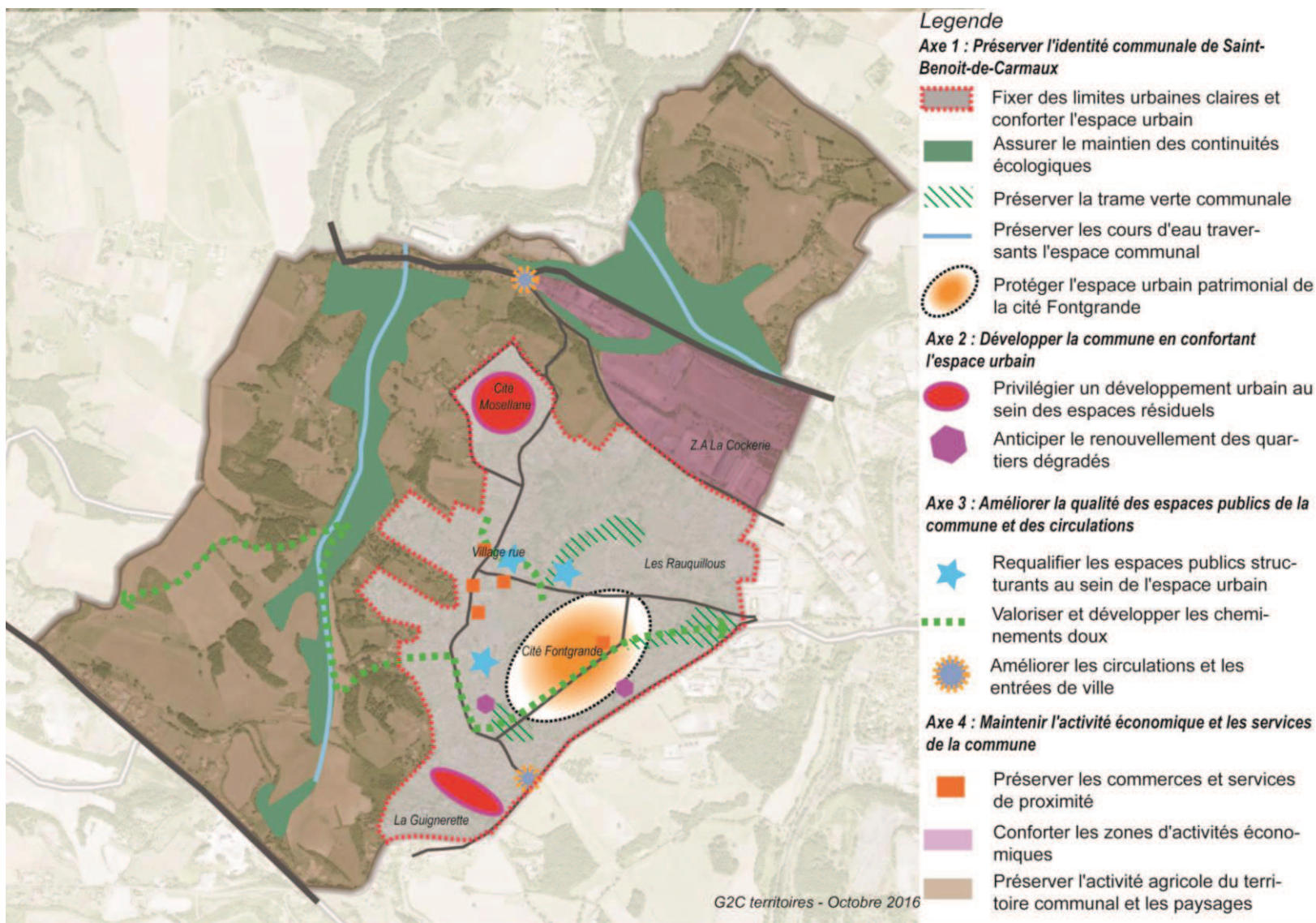
Identifier les espaces agricoles du territoire pour pérenniser leur vocation

Permettre la diversification des exploitations agricoles vers l'activité touristique et l'hébergement

Identifier les bâtiments agricoles pouvant changer de destination

L'agriculture est encore fortement présente sur la commune. Les terres agricoles préservées permettront d'accompagner l'activité économique de la commune.

Cartographie du Projet d'Aménagement et de Développement Durables





1.2. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PADD

Les principes et les intentions affichés dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables font l'objet d'une traduction réglementaire, assurant leur mise en œuvre opérationnelle.

Il peut s'agir de dispositions contenues dans les orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement ou ses documents graphiques.

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

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

Objectifs du PADD

- 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

Traduction règlementaire

- Préserver l'activité agricole, assurant le maintien des paysages ruraux

La commune de Saint-Benoit-de-Carmaux présente encore un caractère agricole fort. Afin de préserver cette activité locale, et les paysages qu'elle produit, un zonage spécifique est mis en place dans le PLU pour affirmer la vocation agricole des espaces cultivés de la commune. Ce zonage permettra aux exploitations agricoles de se développer. De nouvelles constructions à vocation agricole pourront être réalisées bien qu'encadrées par le règlement du PLU.

- **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**

La campagne de St-Benoit-de-Carmaux a cette particularité de présenter de nombreux points de vue grâce à sa topographie. La commune souhaite pouvoir valoriser ce patrimoine agricole et ce paysage rural pour conforter son offre touristique et récréative, et pour développer de nouveaux itinéraires de promenade et de randonnée sur son territoire. Ainsi, le règlement du PLU permet au sein des zones A et N de réaliser des aménagements et équipements d'intérêt collectif.

Actuellement, la commune de Saint-Benoit-de-Carmaux élabore un nouvel itinéraire de randonnée nommé « Une mine d'histoire ». Ce parcours de 5 kilomètres, à la fois touristique et historique, promènera le visiteur de la commune dans les principaux quartiers de la ville. Il pourra ainsi appréhender le paysage carmausin tout en s'informant sur l'histoire de ce territoire.

- **Stopper les développements urbains vers les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire en fixant des limites urbaines claires :**

Dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement et de programmation mises en place pour encadrer le développement des futurs quartiers prévus, une attention a été portée sur le choix des secteurs à développer. En effet, leur positionnement ne vient pas empiéter sur les vallons agricoles et les lignes de crête du territoire. Par ailleurs, le développement urbain dans ces zones géographiques est stoppé par le règlement des zones naturelles et agricoles qui interdisent toutes nouvelles implantations, hors logements indispensables au fonctionnement de l'activité forestière ou agricole.

1.2.1.2. Préserver le patrimoine naturel de la commune

Objectifs du PADD

- **Assurer le maintien des continuités écologiques de la commune sur les vallons 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 :**
- **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.**

Traduction réglementaire

- **Assurer le maintien des continuités écologiques de la commune sur les vallons 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 :**
 - **Les jardins de Fontgrande**
 - **Les espaces densément boisés au cœur des quartiers sur la partie est de l'espace urbain**
 - **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.**

Les éléments participants à la trame verte et bleue du territoire font l'objet d'un zonage naturel (N) dans le but de limiter au maximum la constructibilité des secteurs concernés et préserver les boisements du territoire.

Les jardins situés en ville, notamment ceux de la Cité de Fontgrande, sont affichés dans le règlement graphique comme des éléments du paysage naturel à préserver. Le règlement écrit précise que les fonds de jardins présents au sein de la Cité Fontgrande devront être préservés, et conservés en espace végétalisés.

- **Respecter strictement le plan de prévention du risque inondation présent aux abords du Cérou.**

Le PPRI lié au Cérou sera respecté dans les règlements écrit et graphique, toutes nouvelles constructions dans les secteurs soumis à ce risque seront interdites.



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

Objectifs du PADD

- 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

Traduction réglementaire

- Assurer la préservation du quartier de Fontgrande, témoin de l'histoire ouvrière du village

Le règlement du PLU pour la zone correspondant au quartier de Fontgrande sera affiné sur les questions d'aspect extérieur des constructions, d'implantation du bâti, de hauteur des constructions, afin que toutes évolutions au sein de l'espace urbain n'altère pas au groupe scolaire de Fontgrande, Monument Historique. De plus, des éléments de paysages et du patrimoine bâti ont été identifiés sur le plan de zonage afin de préserver ce qui participe à l'identité de la cité ouvrière.

- Conserver son organisation et sa trame urbaine typique

Pour préserver l'urbanisation du secteur, le règlement écrit autorise seulement les constructions à usage d'habitation, sous condition de correspondre aux annexes de la construction principale régulièrement édifiée à la date d'approbation du PLU. Les extensions et modifications des habitations existantes ne sont pas autorisées en zone Uf.

- Préserver la qualité de ses espaces habités et de ses espaces publics

La trame urbaine de la cité sera conservée. Des prescriptions sur les espaces publics sont affichées dans le règlement graphique. Elles viennent matérialiser les alignements d'arbres du quartier et quelques façades de la cité. En plus de la préservation des jardins, l'ensemble des règles permettra de conserver son organisation et sa trame urbaine typique.

- 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

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains, dans le respect de l'identité de l'architecture locale. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec l'architecture typique rencontrée sur la Cité de Fontgrande, en respectant les gabarits et les volumes des bâtiments existants. Le porche d'entrée devra être préservé et entretenu sur les constructions existantes.

L'ensemble des éléments inscrits dans les règlements du PLU participe au potentiel classement de l'école de Fontgrande en tant que bâtiment remarquable et historique de la commune.



1.2.1.4. Conserver le caractère originel du village-rue historique

Objectifs du PADD

- **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**

Traduction règlementaire

- **Préserver l'organisation urbaine du cœur de village**

L'article 4 du règlement écrit impose aux nouvelles constructions de s'implanter en fonction de l'urbanisme existant, c'est-à-dire à l'alignement des voies publiques ou privées. Afin de conserver une qualité de vie agréable au centre-bourg et de garantir un ensoleillement minimum, la densification de la zone Ua (correspondante au cœur de village) est limitée par l'implantation par rapport aux limites séparatives à 3 mètres de recul, par l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain de 4 mètres et une hauteur maximale de 10 mètres à l'égout du toit.

- **Préserver et valoriser les qualités architecturales et patrimoniales du centre historique**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Le PLU permet l'amélioration des espaces publics de la commune en prenant en compte les mobilités douces et les traitements paysagers.

La réalisation de ces éléments de projet passera par la mise en place d'une politique volontariste de la municipalité afin de requalifier les espaces publics bordant l'entrée de ville.

1.2.2. Traduction règlementaire : 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

1.2.2.1. Renforcer l'attractivité de la commune afin de permettre d'accueillir de nouveaux habitants et d'assurer le renouvellement de la population

Objectifs du PADD

- **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'accèsion 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.

Traduction règlementaire

- 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'accèsion à la propriété, favorable à l'accueil de jeunes ménages sur le territoire

Le PLU a identifié des parcelles non urbanisées et ouvertes à l'urbanisation en zone UB. De même, le présent document permet de spatialiser le potentiel de densification des parcelles occupées par un seul logement par-exemple (potentiel BIMBY).

Les dents creuses spatialisées en rayure rouge et le potentiel BIMBY en rayure bleue ci-dessous





- **Privilégier le développement de l'habitat individuel et groupé, afin que les nouvelles constructions s'inscrivent harmonieusement au sein des tissus urbains existants**

Il est préconisé dans les secteurs à urbaniser, la construction de logements de type pavillonnaire, pavillonnaire dense ou mitoyen. Ces typologies de logements permettront leur meilleure intégration dans le paysage urbain de la commune.

- **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.**

Afin d'accueillir les futurs habitants, le PLU prévoit deux zones AU correspondant aux zones à urbaniser à vocation principale d'habitat, sur les secteurs de la Cité Mosellane et de la Cité Jean Jaurès. L'aménagement de la zone AU est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces OAP permettent d'encadrer l'urbanisation et de réduire la consommation excessive des sols, de préserver les paysages ruraux et agricoles.

1.2.2.2. Consolider les quartiers de la commune en travaillant au sein de l'espace urbain

Objectifs du PADD

- **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**

Traduction règlementaire

- **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**

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune concernent 2 secteurs en zone AU. 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.

- **Encadrer la densification des espaces bâtis afin de conserver un aménagement harmonieux des quartiers**

La densification des espaces bâtis en zone Ua ou Ub peut se réaliser en respectant l'implantation des constructions. En effet, les unes par rapport aux autres sur un même terrain, la nouvelle construction doit respecter une distance horizontale minimale de 4 mètres comptée entre tous les points des constructions.



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

Dans le cadre de la définition des orientations d'aménagement et de programmation mises en place pour encadrer le développement des futurs quartiers prévus, une attention a été portée sur les mobilités afin de faciliter l'intégration des zones AU au fonctionnement urbain actuel du village. Ainsi, un réseau viaire a été imaginé pour chacun des secteurs à urbaniser avec des liens qui ont été recherchés entre l'existant et la projection urbaine prévue, pour faciliter la desserte de ces nouveaux quartiers.

1.2.2.3. Anticiper le renouvellement des quartiers dégradés et la réhabilitation de l'habitat existant, afin de valoriser le patrimoine bâti communal

Objectifs du PADD

- **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**

Traduction règlementaire

- **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.**

Le PLU a créé une zone Uc destinée à bénéficier d'opérations de réhabilitation urbain ou de renouvellement urbain. Il s'agit de deux zones géographiques marquées par la présence de logements collectifs en R+2.

- **Anticiper le raccordement au réseau très haut débit des constructions**

Le règlement écrit de la zone Uc impose la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

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

1.2.3.1. Requalifier les espaces publics structurants au sein de l'espace urbain

Objectifs du PADD

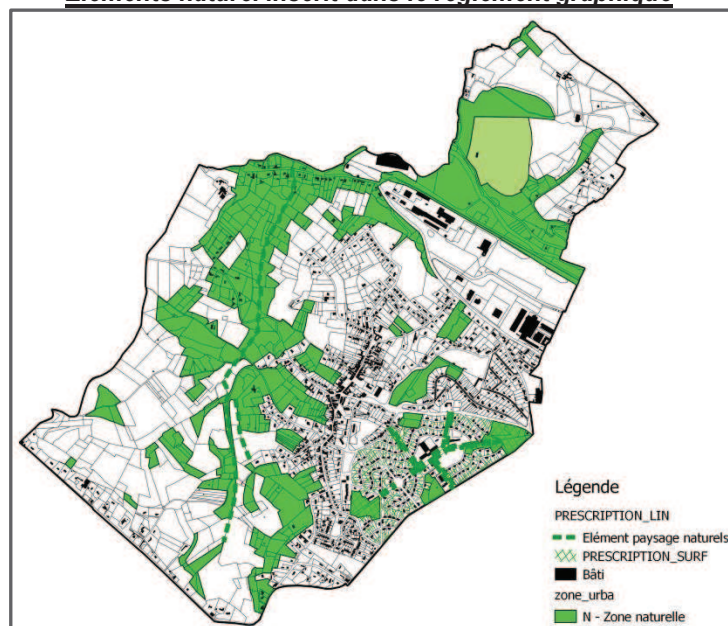
- Requalifier et valoriser l'arboretum, véritable coulée verte au sein de l'espace urbain, afin d'encourager les pratiques récréatives et de promenade
- Repenser l'aménagement du square Maximilien Robespierre dans la continuité du réaménagement de la cité Al Claus
- Requalifier la place de la mairie, en l'intégrant au développement urbain du village

Traduction règlementaire

- 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

Les principaux éléments paysagers naturels ont été identifiés dans le règlement, il s'agit de la zone N plus des prescriptions sur les linéaires végétalisés et les jardins à conserver.

Éléments naturel inscrit dans le règlement graphique





1.2.3.2. Valoriser et développer les cheminements doux à l'échelle du village et de la campagne

Objectifs du PADD

- 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

Traduction règlementaire

- 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

Le règlement écrit stipule que les principes urbains définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés, notamment ceux liés aux déplacements de cheminements doux et aménagement d'espaces publics.

1.2.3.3. Améliorer les circulations et les entrées de ville

Objectifs du PADD

- Repenser les sens de circulations notamment sur le quartier de Fontgrande
- Marquer davantage l'entrée de ville depuis Monestiés, 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

Traduction règlementaire

- Repenser les sens de circulations notamment sur le quartier de Fontgrande
- Marquer davantage l'entrée de ville depuis Monestiés, 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

Le PLU permet l'amélioration des espaces publics de la commune en prenant en compte les mobilités douces et les traitements paysagers.

La réalisation de ces éléments de projet passera par la mise en place d'une politique volontariste de la municipalité afin de requalifier les espaces publics bordant l'entrée de ville.

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

1.2.4.1. Préserver les commerces et services de proximité situés au centre du village

Objectifs du PADD

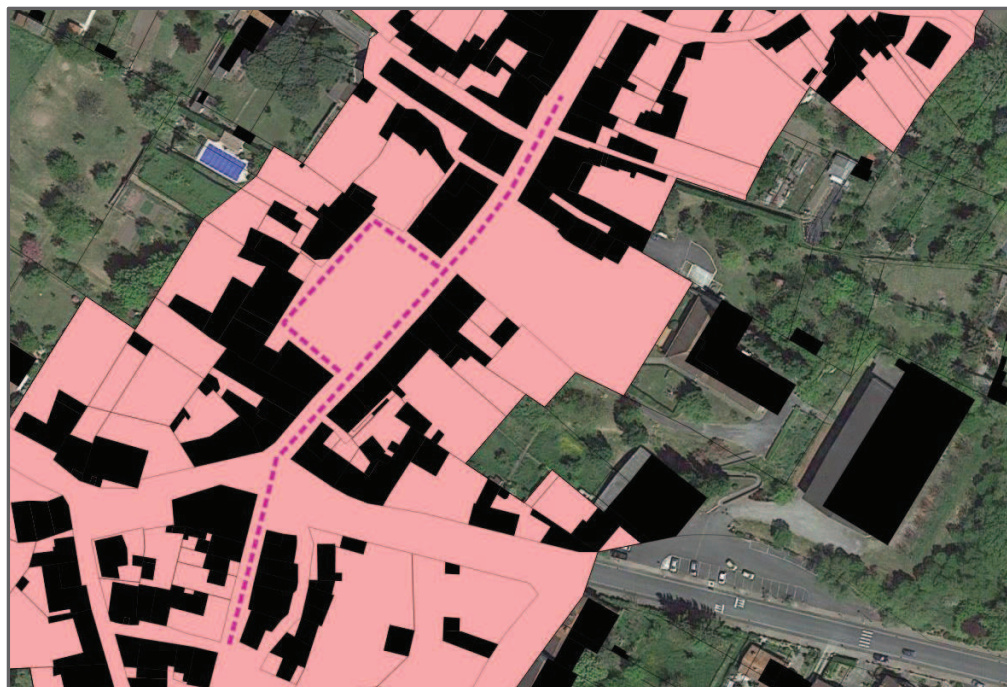
- Préserver le tissu commercial du village
- Créer un pôle de santé s'inscrivant dans une réflexion partagée avec les communes voisines
- Optimiser l'usage des équipements communaux

Traduction règlementaire

- Préserver le tissu commercial du village

Afin de préserver la qualité des espaces publics et l'animation du village rue, le changement de destination des baux commerciaux présents sur l'avenue Jean Jaurès et la Place Augustin Malroux, reportés sur les linaires identifiés au règlement graphique, n'est pas autorisé.

Les linaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique en pointillé violet ci-dessous





- **Créer un pôle de santé s'inscrivant dans une réflexion partagée avec les communes voisines**
- **Optimiser l'usage des équipements communaux**

L'accueil de population se réalisera à l'intérieur des zones urbaines ou à urbaniser. Le positionnement des zones de constructions de logements, à proximité des équipements publics existant, permettra de favoriser l'usage des équipements communaux de St-Benoit-de-Carmaux.

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

Objectifs du PADD

- **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.**

Traduction réglementaire

- **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.**

Le règlement graphique identifie des zones Ux liées à l'activité au Nord-est de la commune. Ce sont 36 hectares qui gardent leur vocation économique pour répondre aux possibles extensions des entreprises implantés sur St-Benoit-de-Carmaux.

1.2.4.3. Préserver l'activité agricole du territoire communal

Objectifs du PADD

- **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**

Traduction réglementaire

- **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**

Le règlement graphique identifie les espaces agricoles à préserver sur la commune. Au total, ce sont 170 hectares soumis aux règles de la zone A du projet de PLU, soit plus du tiers du territoire communal. Le règlement graphique identifie également les bâtis situés en zone A et N pouvant changer de destination vers l'activité touristique et l'hébergement.

2. LES PARTIS PRIS DANS LE CADRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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 L 151-6 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

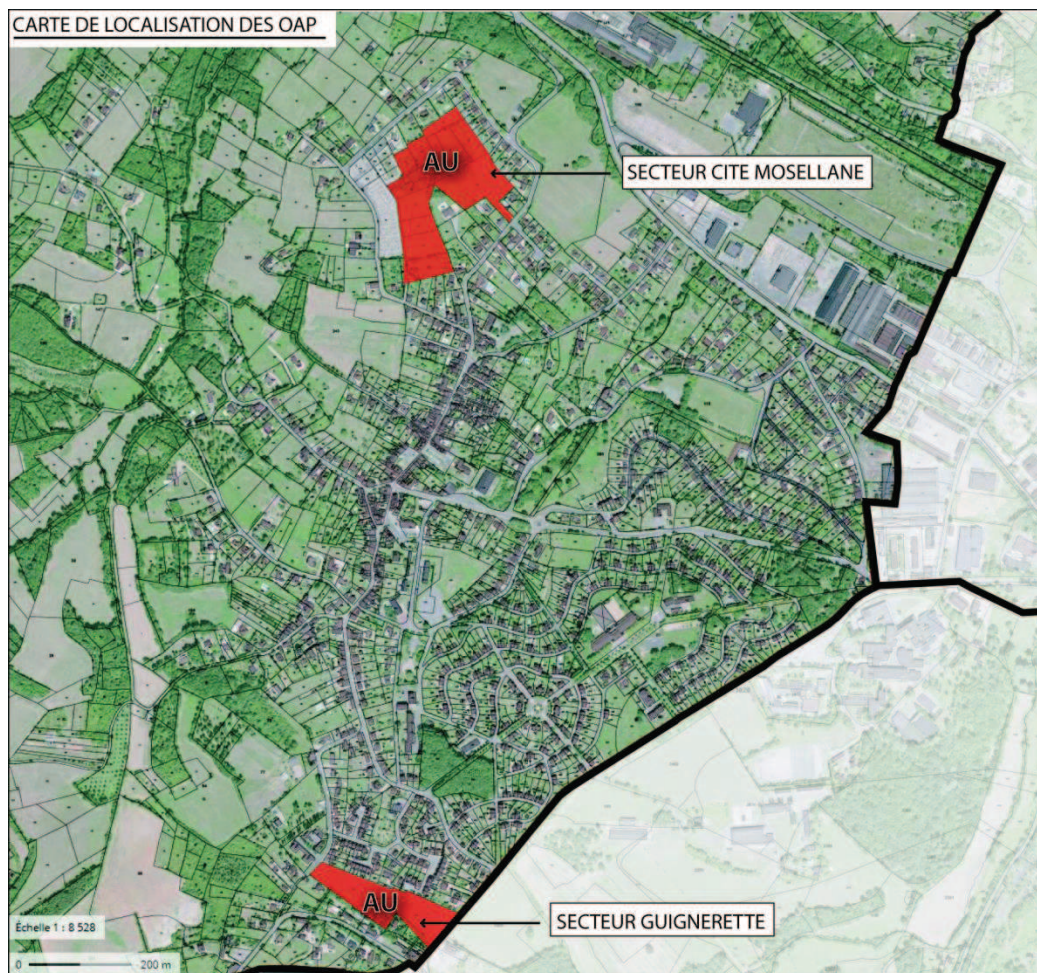
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *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.*

2.1. DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PERMETTANT UN COMPLEMENT URBAIN S'INSCRIVANT DANS LA CONTINUITÉ DE L'ORGANISATION URBAINE DE SAINT-BENOIT-DE-CARMAUX

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. LES SECTEURS D'OAP AU SEIN DES ZONES À URBANISER

2.2.1. 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.

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 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 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...).

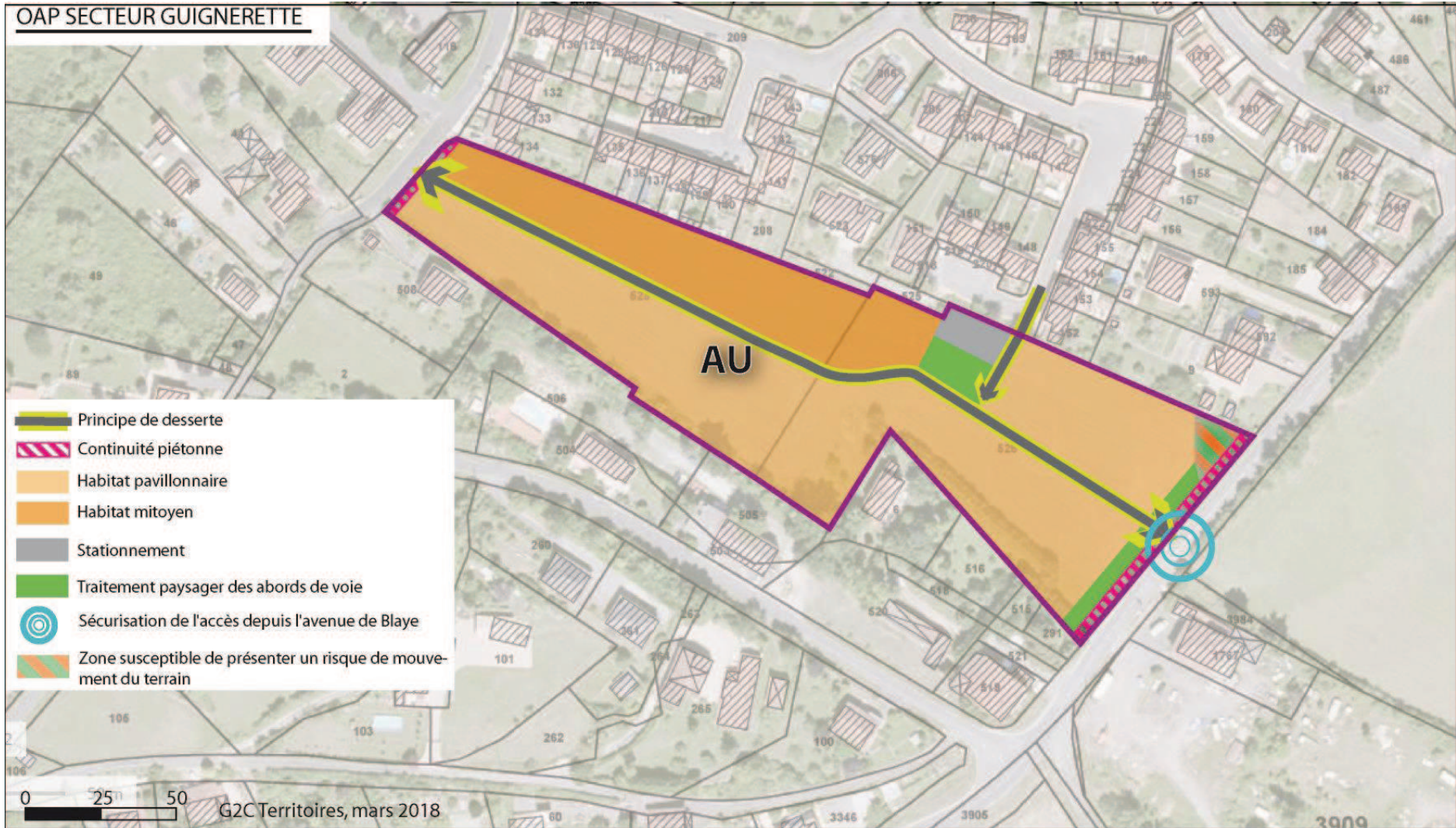
La gestion environnementale du quartier :

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.

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





2.2.2. Le 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.

Les principes urbains

Le réseau viaire :

Le secteur possède trois possibilités de desserte depuis le réseau viaire existant : l'Avenue de Monestiés, la rue des 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 viendra structurer le secteur en reliant reliera l'Avenue de Monestiés vers la rue des 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

