



Éveilleur d'intelligences environnementales

altereo

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

316 rue Henri Becquerel

11400 CASTELNAUDARY

Tél : 04-68-23-06-28 / fax : 04-68-23-06-34

e-mail : castel@altereo.fr



COMMUNE DE CUXAC CABARDES DEPARTEMENT DE L'AUDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE CUXAC CABARDES PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
ARRETE LE 26 FEVRIER 2013	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	

SOMMAIRE

PRINCIPES GENERAUX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. PRENDRE EN COMPTE L'EXISTANT	4
2. CONCEVOIR LES RESEAUX.....	4
3. AMENAGER LES ESPACES PUBLICS.....	5
4. ENCOURAGER LA MIXITE DES FORMES URBAINES	5
5. ORGANISER L'ESPACE DURABLEMENT.....	5
 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1 : TARABEL 2 - CAMMAZOU ET LE BOUSQUET	6
 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2 : GOUTARENDE.....	12
 ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3 : ANCIENNE MAISON DE RETRAITE.....	15

PRINCIPES GENERAUX DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMTION

Le but des orientations d'aménagement et de programmation est de proposer de grands principes d'aménagements qui guideront l'urbanisation sur une zone donnée. Aussi il convient de proposer des aménagements d'ensemble cohérents avec les enjeux environnementaux et sociétaux. Les aménagements sur l'ensemble des différents sites doivent être en adéquation avec les différentes thématiques du développement durable.

En terme légale, **les aménagements futurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmation (OAP)**. Les OAP ne figent pas le développement et édictent de grands principes en termes de gestion des déplacements, d'espaces publics, d'organisation du bâti, de conservation ou de mise en valeur d'éléments structurants du paysage local, gestion des eaux pluviales, gestion des stationnements, cheminements doux, etc.

Ces OAP constituent les bases d'un document **pré-opérationnel de référence et de projet** de la commune.

Les OAP présentées ci-dessous proposent un **scénario pré-opérationnel** qui rentre dans le détail en montrant l'implantation du bâti sur la parcelle en tentant compte des vues et de l'implantation par rapport à la voirie.

1. PRENDRE EN COMPTE L'EXISTANT

Les projets d'aménagement urbain s'inscrivent dans un environnement local bien particulier. Les aménagements proposés doivent ainsi chercher à insérer le développement urbain dans son milieu en tenant compte du grand paysage, de la topographie des sites, des éléments paysagers structurants tels que les massifs boisés, les haies, les ripisylves, les prés, les milieux humides ; ils doivent aussi prendre en considération l'environnement urbain existant : formes des bâtiments, organisation de la desserte et des réseaux viaires existants.

La lecture du paysage est essentielle pour proposer une meilleure urbanisation reliée au contexte des sites de projet. On cherche par là à valoriser l'identité paysagère et patrimoniale de chaque site.

Les futurs aménagements doivent aussi proposer une vision à plus long terme de l'urbanisation. Les projets ne doivent pas limiter ou interdire tout développement futur. Bien au contraire, les projets doivent intégrer l'extension et l'évolution de l'urbanisation à très long terme.

Sur le territoire de Cuxac Cabardès, la topographie est à prendre en compte en conservant des sites naturels afin de préserver les covisibilités, en intégrant un système de gestion des eaux pluviales pertinents participant à la création du paysage, en travaillant sur les contacts ville/nature et ville/agriculture, ...

2. CONCEVOIR LES RESEAUX

La conception du réseau viaire est fondamentale dans tout futur développement. La voie lie l'existant au nouveau développement ; la rue est le trait d'union entre l'espace public et l'espace privé ; le réseau viaire organise les déplacements ; la rue participe également à la vie de quartier quand elle est vécue comme un espace de rencontres. Les cheminements doux jouent donc un rôle important dans la création des espaces et le développement de nouveaux quartiers. On recherche aussi à encourager les déplacements doux en proposant un vrai réseau de cheminements sécurisés et dédiés à l'usage des piétons et des cycles.

3. AMENAGER LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics sont des lieux de rencontres et de partages qui participent au bon fonctionnement du développement urbain. Ces lieux doivent être accessibles à tous et traversants. Il faut ainsi éviter au maximum les clos, les culs de sac et les impasses.

Les espaces publics ne peuvent se réduire aux places, aux jardins publics et aires de jeux. Il est essentiel de faire que les voies de circulation deviennent des espaces publics dans la mesure où leur traitement permet les rencontres, apaisent les circulations automobiles, favorisent les déplacements doux, etc.

Les espaces publics selon leur importance reçoivent des traitements différenciés.

4. ENCOURAGER LA MIXITE DES FORMES URBAINES

Dans les futurs développements il sera essentiel de tenir compte de la mixité de la forme urbaine. Ainsi, il faudra permettre et favoriser les différences entre les constructions. On recherchera par là à assurer la mixité sociale en proposant des logements de différentes tailles, implantés sur des parcelles de surfaces variables. La prise en compte des différences sociales et économiques est importante pour limiter la mono-fonctionnalité des espaces.

La mixité des formes urbaines assurera une variété du bâti entraînant une diversité du paysage urbain et un rythme dans la composition urbaine des aménagements.

5. ORGANISER L'ESPACE DURABLEMENT

L'organisation des aménagements influera sur le cadre de vie et les usages futurs. Il convient ainsi de prendre en compte le cycle de l'eau et d'optimiser l'occupation des sols.

Le traitement des espaces publics et des espaces de stationnements devra assurer une bonne perméabilité des sols et le bon ruissellement des eaux pluviales. On recherche ainsi à limiter l'augmentation du ruissellement des eaux, les inondations accentuées et l'engorgement des stations d'épuration. Le but recherché est de favoriser le cycle naturel de l'eau. Les mesures visent à réintroduire une absorption sur site des eaux de pluies.

L'optimisation de l'occupation des sols permet d'utiliser au mieux l'ensemble des terrains. Certains usages communs peuvent être regroupés sur les espaces collectifs dans le but de libérer les espaces privés. On pense aux stationnements par exemple. L'organisation parcellaire doit limiter la perte d'espace en privilégiant un parcellaire en bande avec un bâti en limite du bord de voie qui libère un vaste espace de jardin à l'arrière des parcelles. De plus positionner le bâti le long de la voirie permet un gain substantiel sur les linéaires de réseaux. De la même manière la mitoyenneté est un facteur d'économie d'énergie en termes d'isolation et de chauffage. Un tel positionnement du bâti sur la parcelle permet de faciliter un re-découpage ultérieur du foncier.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 1 : TARABEL 2 – CAMMAZOU LE BOUSQUET

PLU DE CUXAC CABARDES ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteurs de Tarabel 2 - Cammazou et du Bousquet

- I. Un quartier d'entrée de ville**
 - Arbres d'alignement
 - Requalification des abords de la RD562
 - Principe d'alignement des bâtiments pour créer un front urbain
- II. Un quartier mixte**
 - Habitat individuel groupé, front urbain
 - Petits collectifs et habitat intermédiaire laissant une grande place aux espaces collectifs
 - Habitat individuel et individuel groupé
- III. Un quartier connecté**
 - Voirie à créer doublée de cheminements doux et respectant les courbes de niveau
 - Carrefour à requalifier
 - Aire de retournement qualitative (sous la forme d'un espace de rencontre)
- IV. Un quartier intégré à son environnement**
 - Coulée verte
 - Cheminement doux
 - Courbes de niveau
 - Intégration de la limite urbain-naturel



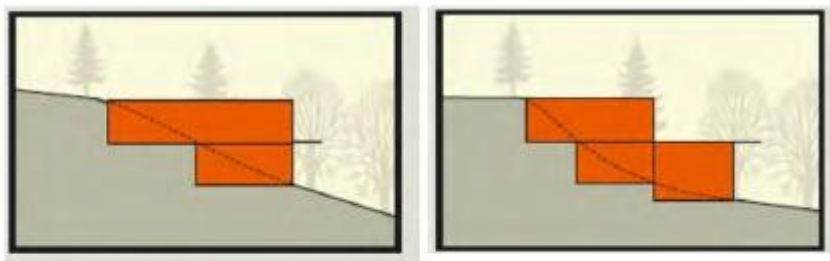
Au Nord du bourg, le site de Tarabel et Cammazou est en continuité des extensions du village. Le site est divisée en deux parties : celle au nord d'une superficie de 0,64 hectares et celle au sud de 0,63 hectare. Ces deux entités se situent de part et d'autre de la RD562.

Le site du Bousquet représente une superficie de 0,42 ha, situé au dessus du lotissement existant au Bousquet.

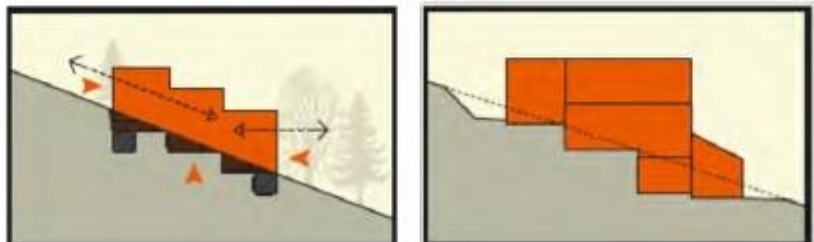
Au sein de la Montagne Noire, le site de Tarabel 2 et Cammazou détient une topographie prononcée (Tarabel pente de 15,82%, Cammazou pente de 49,01%). Il s'agira d'adapter le bâti au relief et non l'inverse. L'exercice a déjà été réalisé sur Cuxac Cabardès avec le lotissement au Bousquet. Toujours dans le but de construire dans la pente, il s'agit de réfléchir à l'implantation des structures viaires et de les implanter dans la pente afin de conserver l'ossature du site. Cette intégration avec le paysage permettra de conserver des vues et de ne pas générer trop de nuisances visuelles. Sur Cammazou, la topographie est une forte contrainte. Ainsi, il s'agit de créer une voie qui se termine par une aire de retournement qui sera aménagée sous la forme d'un réel espace public. La nouvelle voirie suivra un sentier existant. Le carrefour au niveau de la RD562 sera alors requalifié.

L'intégration des constructions dans la pente sera réalisée de la façon suivante :

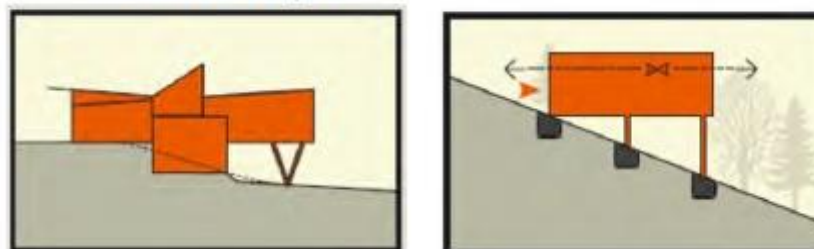
- par encastrement dans le terrain



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



- Ou en utilisant les pilotis :



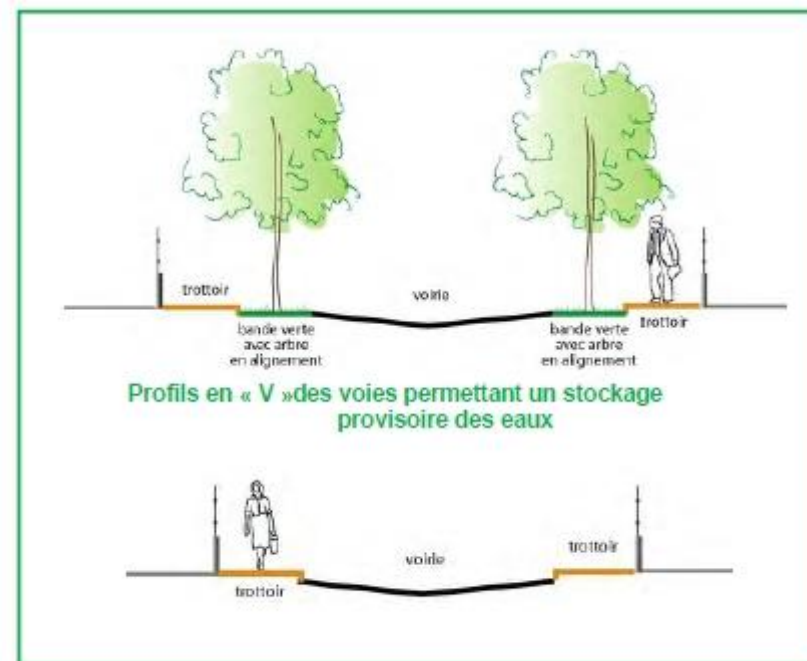
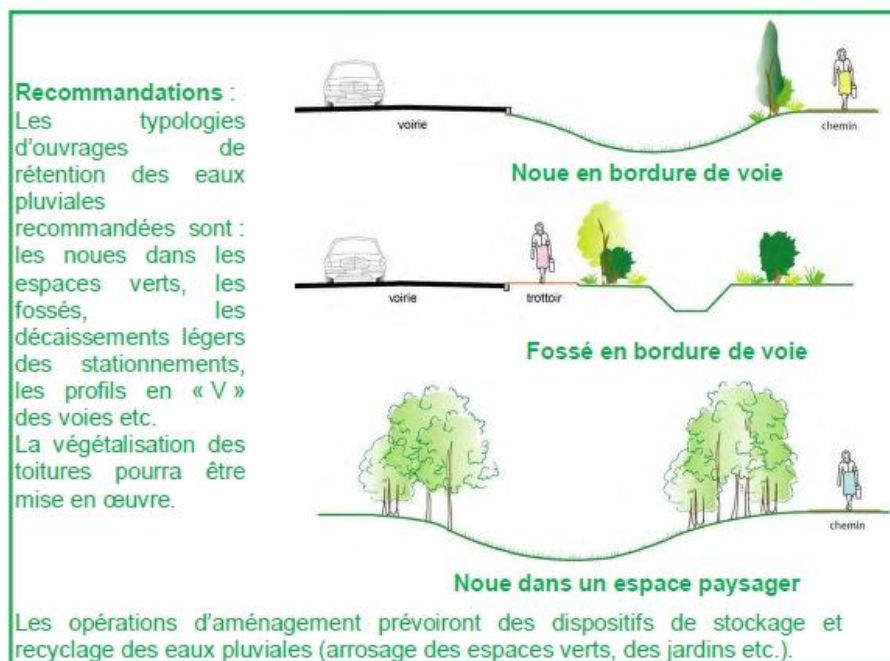


Sur le lieu dit le Bousquet, il s'agit de travail sur les zones de contact entre urbanisation et zone naturelle par un traitement spécifique (haie, arbres, ...). Cette zone sera également connectée au réseau viaire existant et intégrée à l'urbanisation déjà présente.

Ce quartier est une entrée de ville, il s'agit d'y porter une attention particulière. Les abords de la RD562 seront soignés avec des cheminements doux. Un front urbain sera créé ce qui permettra de marquer l'entrée dans l'urbain. Dans le même but, des arbres seront conservés afin de créer un alignement.

La commune est propriétaire de terrains sur Tarabel 2. Elle souhaite ainsi diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de la population et ce en proposant différentes typologies de logements : individuel, individuel groupé, intermédiaire, petit collectif. Une mixité sociale sera également créée en proposant des logements locatifs, de l'accession à la propriété, des logements pour les primo-accédants.

Il sera donné une place importante aux espaces publics. Il s'agit de conserver une ambiance verte au sein de la commune. Dans le même esprit, les voies créées seront doublées de cheminements doux mais également de noues afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales (les bassins de rétention peuvent prendre la forme d'espace public).



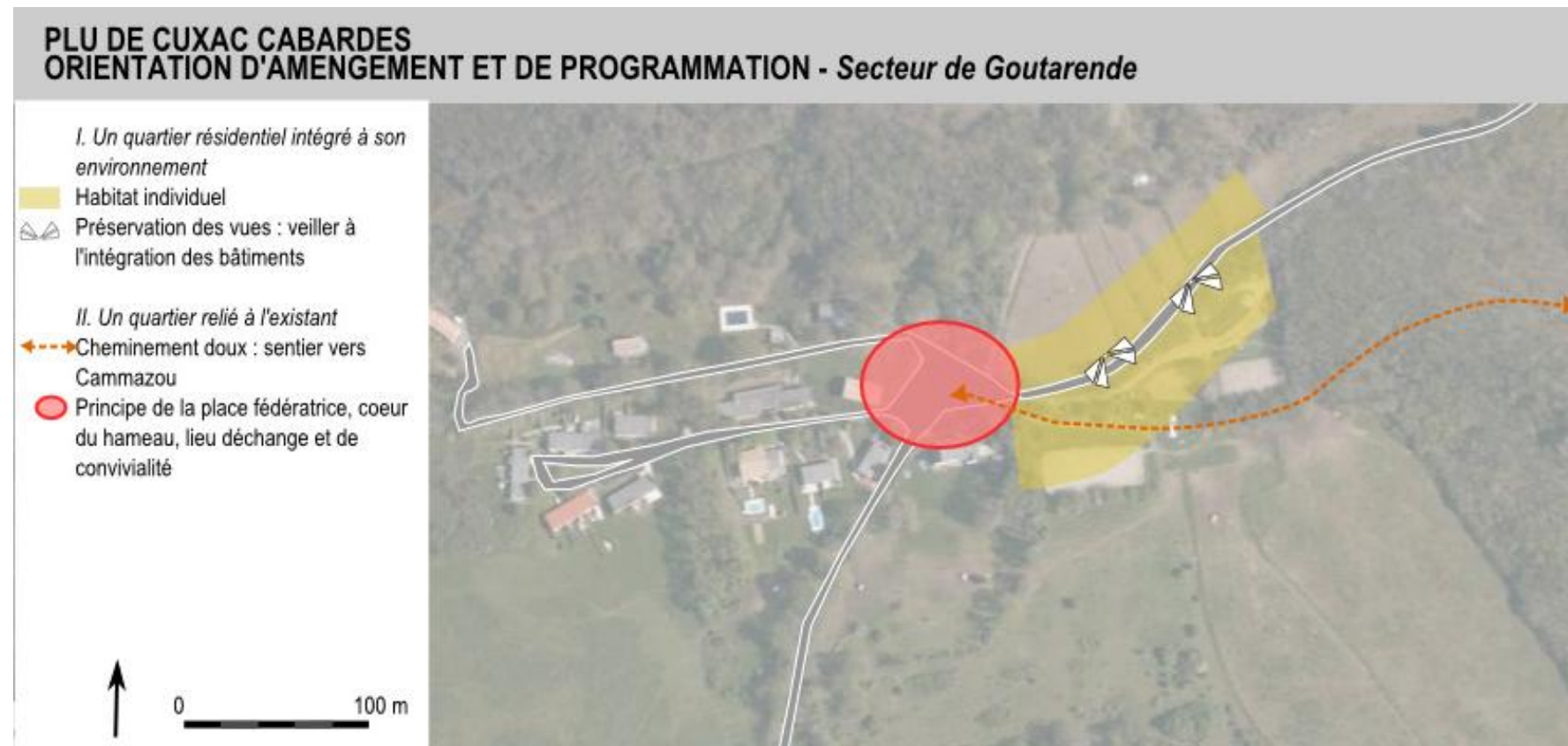
Cette évaluation du coût de l'urbanisation sur ce secteur ne peut être considérée comme une étude économique fine et aboutie. **Ce tableau a vocation à informer la collectivité des coûts approximatifs qu'elle devra pouvoir supporter dans le cas d'une opération** (sous réserve de l'encombrement du sous-sol, de relevés topographiques, d'études géotechniques, des côtes de raccordement au réseau existant).

Les zones AU s'étendent sur une surface de 1,69 ha. En tablant sur une moyenne de 12 log/ ha, on envisage la création d'environ 20 logements sur ces zones. En comptant environ 2.3 hab/log, cette zone pourrait accueillir à terme environ 46 habitants.

Le linéaire de voirie est estimé pour un projet suivant les grands principes de cette orientation à environ 303 m. Il est important de préciser que cette orientation ne tient pas compte des aménagements lourds sur la route départementale, ni de la création des espaces publics. De plus, en terme de réseaux, on considère que les différents réseaux suivent le réseau viaire rajoutant ainsi des coûts supplémentaires.

Type de prestation	Ratio H.T.	Unité	Quantité	Montant H.T.
Chaussée	400 €/M	M	303 M	121 200 €
Trottoirs	100 €/côté	M	2 x 303 M	60 600 €
Réseau électrique	75 €/M	M	303 M	22 725 €
Réseau télécom	75 €/M	M	303 M	22 725 €
Réseau eau potable	80 €/M	M	303 M	24 240 €
Réseau eaux usées	140 €/M	M	303 M	42 420 €
Réseau eaux pluviales	150 €/M	M	303 M	45 450 €
Bâche et poteau incendie	34000 €	U	34000 €	34 000 €
Raccordement eaux usées	1050 €	Habitation	20	21 000 €
Raccordement eau potable	1200 €	Habitation	20	24 000 €
Total				418 360 €

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2 : GOUTARENDE



Goutarende est un hameau qui regroupe des résidences principales et secondaires. La commune souhaite étendre ce hameau (1 hectare) dans le même esprit autour d'une requalification de la place qui deviendrait centrale, un lieu de convivialité et de rencontres.

Il s'agit ainsi de créer une extension du quartier d'habitat qui serait formé par de l'habitat individuel.

Le maillage du quartier s'appuierait sur l'existant et l'implantation des bâtiments permettrait de conserver la vue sur les prairies vallonnées. Au niveau des cheminements doux, il s'agit de mettre en valeur le sentier qui va vers Cammazou.

La zone AU s'étend sur une surface de 1 ha. En tablant sur une moyenne de 12 log/ ha, on envisage la création d'environ 12 logements sur cette zone. En comptant environ 2.3 hab/log, cette zone pourrait accueillir à terme environ 28 habitants.

Cette évaluation du coût de l'urbanisation sur ce secteur ne peut être considérée comme une étude économique fine et aboutie. **Ce tableau a vocation à informer la collectivité des coûts approximatifs qu'elle devra pouvoir supporter dans le cas d'une opération** (sous réserve de l'encombrement du sous-sol, de relevés topographiques, d'études géotechniques, des côtes de raccordement au réseau existant).

Type de prestation	Ratio H.T.	Unité	Quantité	Montant H.T.
Réseau eau potable	80 €	M	177	14 160 €
Réseau eaux usées	140 €	M	177	24 780 €
Raccordement eau	1200 €	Habitation	12	14 400 €
Raccordement assainissement	1050 €	Habitation	12	12 600 €
Total				65 940 €

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3 : ANCIENNE MAISON DE RETRAITE

Sur la plaine de Cazelles, l'ancienne maison de retraite est composée des terrains de la SCI qui sont libres de constructions ainsi que certains bâtiments pollués (amiante). En tout, les terrains ainsi que les bâtiments représentent une emprise de 1,28 hectares.

Le projet de la commune est de réinvestir cet espace qui nuit à l'apparence et à la qualité de l'entrée de ville par la RD118. Par ce biais, le projet d'aménagement vise la démolition du bâtiment.

Suivant l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, *en ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. [...]Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

Estimation financière de la démolition :

Avant de lancer les travaux de démolition-déconstruction, des diagnostics sont obligatoires :

Le diagnostic amiante avant démolition

Le propriétaire qui veut démolir son immeuble construit **avant le 01 juillet 1997**, doit effectuer un repérage obligatoire de l'amiante avant démolition. On va rechercher lors de ce repérage obligatoire d'amiante avant démolition la présence ou non de l'amiante dans les matériaux et les produits constituant la construction.

Le diagnostic termite avant démolition

Le maître d'ouvrage ou le propriétaire d'un immeuble, d'une partie d'immeuble ou d'un local construit dans une **commune soumise à arrêté préfectoral** est tenu de réaliser un diagnostic termite avant travaux ou démolition. Le diagnostic consiste à identifier et à localiser la présence de termites dans les structures et matériaux à base de bois le plus exhaustivement et le plus précisément selon les parties d'immeubles où les travaux seront à réaliser. L'objectif est d'éviter que des matériaux contaminés soient transportés sans précaution et mis en déchetterie.

Le diagnostic plomb avant démolition

La recherche de plomb dans les peintures anciennes est obligatoire avant tout travaux ou démolition de bâtiment ou partie de bâtiments construits **avant le 1er janvier 1949**.

Après avoir contacté plusieurs entreprises de démolition, aucune ne peut fournir un devis précis du coût de la démolition sans aller sur place et évaluer l'intervention.

Toutefois il est possible de donner des rations indicatifs par rapport à des opérations déjà effectuées.

Ces rations s'appuient sur l'exemple de déconstruction sélective de 140 logements à la Grand Combe (30).

Descriptions des bâtiments :

- Soubassement en béton armé peu ferrailé mais d'une forte épaisseur

- Façades en bloc de pierre de Castris
- Murs de refend et cages d'escalier en bloc aggloméré de ciment
- Isolation en plaques de polystyrène collées, revêtues d'un support de toile de fibre de verre et enduites
- Toiture en plaques d'amiante ciment fixées sur des pannes longitudinales de bois.

	Démolition traditionnelle	Déconstruction sélective
Abattage	15	15
Transport traitement des déchets	8,9	10,9
Déconstruction		8,4
Total	23,9	34,3

Comparaison des ratios par m² de SHOB entre démolition et déconstruction

Surface Hors Œuvre Brute : tous les planchers jusqu'à l'extérieur des murs + d'autres éléments constitutifs : les sous-sols, le stationnement en dehors ou non de la construction (garage), les auvents soutenus par des poteaux (loggias, balcons), les mezzanines, les toitures-terrasses, les combles.

La déconstruction sélective implique :

- Des études préalables plus complexes
- La mission de maîtrise d'œuvre plus complète (surveillance des bonnes pratiques de gestion des déchets, contrôle des filières d'élimination)
- Des travaux plus longs à cause des opérations de dépose de tri des éléments de second œuvre
- Le transport et l'élimination des déchets non inertes vers des filières réglementaires, dans la plupart des cas plus onéreuses et éloignées que pour une simple mise en dépôt non autorisée.

A noter que suivant l'opération choisie des subventions peuvent éventuellement être octroyées.

Ce site doit également être compatible avec la réglementation du PPRT Titanobel qui permet : *les nouvelles constructions de logements individuels situés à l'intérieur des dents creuses et les reconstructions après sinistres, sous réserve de ne pas créer de nouvelles zones d'habitat dense.*

Enfin, le site est positionné de façon stratégique car en entrée de ville et bien desservi par le réseau viaire : allée des sapinettes (zone 30), impasse du plateau, à proximité de la RD118 et du futur aménagement de carrefour.

PLU DE CUXAC CABARDES

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - Secteur de l'ancienne maison de retraite

I. Une densité en accord avec le PPRT

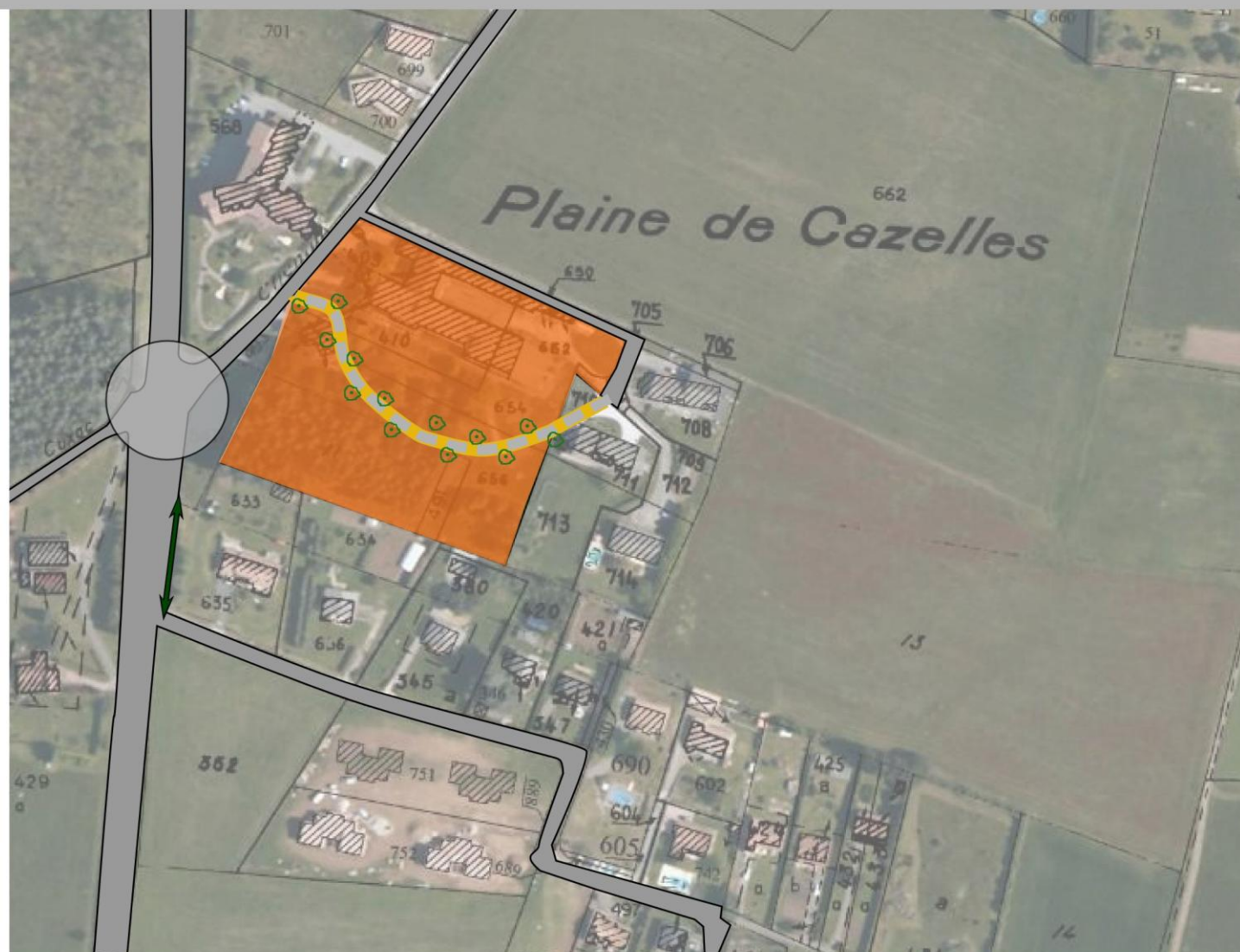
- Habitat individuel, densité de 10 logements à l'hectare (densité modérée par rapport à la réglementation du PPRT)

II. La voirie, un espace de rencontre

- Voie à conforter sous la forme de mail

III. Un maillage bouclé et sécurisé

- ↔ ER3 : création d'un cheminement doux
- ER2 : mise en place d'un rond point



0 100m

Toute la zone aura pour vocation à recevoir de l'habitat avec une densité de 10 logements/ha. On envisage alors la création de 12 logements. En comptant environ 2,3 hab/log, cette zone pourrait accueillir à terme environ 28 nouveaux habitants. La desserte viaire s'appuierait sur la voie de service-piétonne actuelle mais en la transformant en mail piéton-automobile. Le mail aurait la vocation de desserte mais également d'espace de rencontre (espace ombragé propice aux jeux de boules, avec du mobilier urbain, ...).

Cette évaluation du coût de l'urbanisation sur ce secteur ne peut être considérée comme une étude économique fine et aboutie. **Ce tableau a vocation à informer la collectivité des coûts approximatifs qu'elle devra pouvoir supporter dans le cas d'une opération** (sous réserve de l'encombrement du sous-sol, de relevés topographiques, d'études géotechniques, des côtes de raccordement au réseau existant).

Le linéaire de voirie est estimé pour un projet suivant les grands principes de cette orientation à environ 23 m (création de voie en connexion de la voirie existante parcelle 710). Il est important de préciser que cette orientation ne tient pas compte des aménagements lourds sur la route départementale, ni de la création des espaces publics. De plus, en terme de réseaux, on considère que les différents réseaux suivent le réseau viaire rajoutant ainsi des coûts supplémentaires.

A cela, il faut ajouter la requalification de la voie existante.

Type de prestation	Ratio H.T.	Unité	Quantité	Montant H.T.
Chaussée	400 €/M	M	23 M	9 200 €
Trottoirs	100 €/côté	M	2 x 23 M	4 600 €
Réseau électrique	75 €/M	M	23 M	1 725 €
Réseau télécom	75 €/M	M	23 M	1 725 €
Réseau eau potable	80 €/M	M	23 M	1 840 €
Réseau eaux usées	140 €/M	M	23 M	3 220 €
Réseau eaux pluviales	150 €/M	M	23 M	3 450 €
Raccordement eaux usées	1050 €	Habitation	12	12 600 €
Raccordement eau potable	1200 €	Habitation	12	14 400 €
Total				52 760 €