



COMMUNE DE CRUSCADES
DEPARTEMENT DE L'AUDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE CRUSCADES – DOSSIER APPROUVE	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	



Identification du document

Élément	
Titre du document	PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
Nom du fichier	3_OAP
Version	14/06/2018 17:31:00
Rédacteur	LSC, CGU
Vérificateur	JUS
Chef d'agence	ANL



Sommaire

1. PERIMETRE ET OBJECTIFS POURSUIVIS	4
2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS	5
2.1. Un développement intégré à son environnement et répondant aux besoins en matière d'habitat.....	6
2.2. Une composition urbaine favorable à la mixité des fonctions, source de vie dans les quartiers	8
2.3. Une desserte sécurisée et adaptée aux différents modes de déplacement	8
2.4. Programmation	10
2.5. Recommandation en matière de gestion des eaux pluviales	11



1. PERIMETRE ET OBJECTIFS POURSUIVIS

La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, facteur de son dynamisme, mais désire que son développement soit établi en cohérence avec sa capacité à répondre aux besoins en équipements et services futurs. Pour atteindre cet objectif, la commune a tenu compte de sa capacité d'adduction en eau potable, afin de ne pas renforcer les pressions existantes sur la ressource en eau.

Ainsi, les choix démographiques ont été réalisés en fonction des autorisations de prélèvement maximal en eau dont elle bénéficie. En ce sens, la commune se fixe un objectif de 1 175 habitants en 2026, induisant ainsi un taux de croissance annuel moyen de +4,1% à l'horizon du PLU, un taux se rapprochant de celui observé entre 1999 et 2008 (+4,7% par an en moyenne). L'objectif de croissance retenu repose sur l'**accueil potentiel de 360 habitants** supplémentaires à l'horizon 2026 et un **besoin effectif de créer un peu moins de 150 logements** à la même échéance.

Pour ce faire, les choix d'urbanisation visent la densification et l'extension des tissus bâtis en continuité de l'existant, afin de conserver une proximité et un lien entre les habitants et le cœur du village. Près de 60 logements seront ainsi réalisés au sein des espaces bâtis du bourg. La commune s'est fixée un objectif de densification nette de **17 logements/hectare** soit un besoin foncier de 5 hectares pour développer l'habitat (hors voiries, réseaux et espaces verts). Après prise en compte des besoins en foncier pour la réalisation des voiries, réseaux et espaces verts, **ce besoin est porté à 6 hectares en extension, hors dents creuses**. Bien que la commune priorise le renouvellement et la densification des espaces urbanisés, **l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Bacaune et de Saint-Paul permettra de répondre à l'essentiel des besoins restant à satisfaire en matière de production de logements**, en continuité des tissus existants et dans une optique de rééquilibrage des tissus bâtis (89 logements).

Afin **d'encadrer le développement de l'urbanisation autour du centre villageois**, la commune a souhaité prévoir des dispositions de nature à organiser l'accueil de nouvelles populations sur le secteur de développement afin d'offrir un cadre de vie de qualité. Une OAP à l'échelle du bourg a ainsi été pensée.

Cette dernière vise ainsi à proposer des principes d'aménagement de nature à assurer un développement harmonieux de l'urbanisation autant à Bacaune qu'à Saint-Paul, secteurs stratégiques pour la municipalité en raison de leur positionnement.

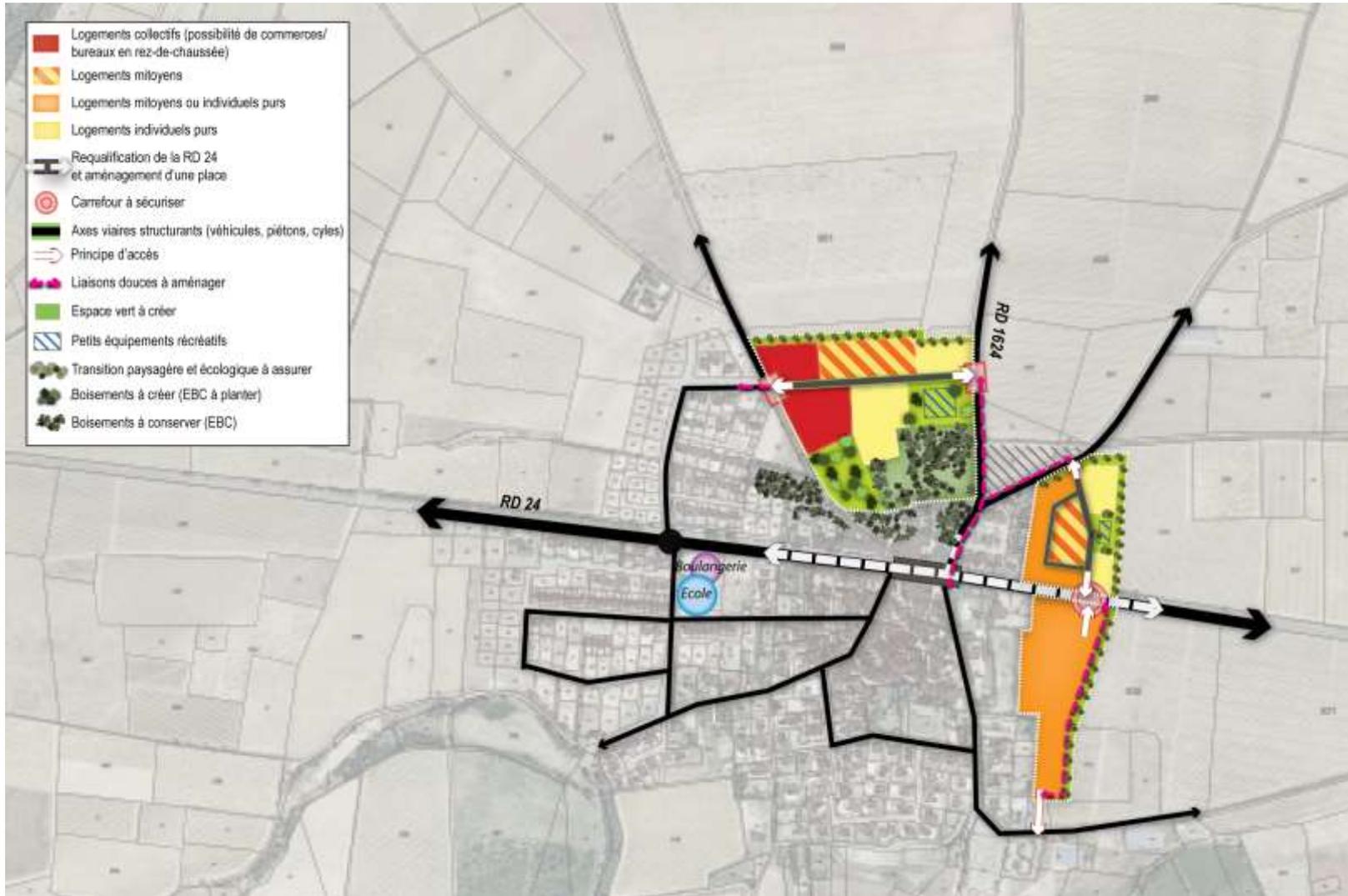
Implantés en continuité du centre villageois, ces deux secteurs disposent de potentialités avérées. De plus, aucune des zones d'aléa ni aucun espace à fort enjeu écologique (hors Natura 2000 et ZNIEFF) ou agronomique (hors zone AOC Corbières et cultures en fermage) ne sont répertoriés sur les deux sites.

Par ailleurs, leur positionnement offre l'opportunité à la municipalité d'œuvrer au rééquilibrage de l'urbanisation autour du centre historique, pour plus de compacité. Il s'agit d'ajuster la trame urbaine au regard du développement connu à l'Ouest ces dernières années (ZAC des Horts), mais également de tirer profit de la proximité des équipements et services. A ce titre, le dessin du schéma d'aménagement a été guidé par l'atteinte de plusieurs objectifs poursuivis:

- Proposer une stratégie d'aménagement favorable à la constitution de quartiers intégrés à leur environnement : en misant sur la conservation et la création d'espaces végétalisés, en proposant des typologies bâties en harmonie avec l'existant et en assurant un traitement paysager des lisières en accord avec le contexte agricole du territoire,
- Proposer des orientations répondant aux besoins en habitats et équipements : en répondant aux besoins en logements envisagés et en matière de services et équipements, en proposant une offre diversifiée de logements, puis en visant une mixité sociale optimale dans les secteurs en développement en accord avec le SCoT.
- Proposer des liaisons fonctionnelles avec le bourg : en offrant la possibilité aux futurs habitants de recourir à des modes actifs de déplacement en direction du centre-ville, tout en sécurisant les déplacements le long de la route départementale.



2. LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS





2.1. UN DEVELOPPEMENT INTEGRE A SON ENVIRONNEMENT ET REpondant AUX BESOINS EN MATIERE D'HABITAT

Les secteurs visés par un développement futur s'établissent tant en continuité d'espaces urbanisés que d'espaces agricoles cultivés. Leur positionnement en entrée de ville suppose de fait, pour la collectivité, de tenir compte de cette situation particulière afin d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions à venir.

Il a ainsi été fait le choix d'adapter les densités et typologies bâties proposées afin de tenir compte des tissus bâtis environnants, mais également de répondre aux grands enjeux de diversification du parc de logements comme inscrit au PADD. Il s'agit d'offrir un parcours résidentiel complet tout en proposant des logements adaptés aux jeunes ménages et plus de 60 ans.

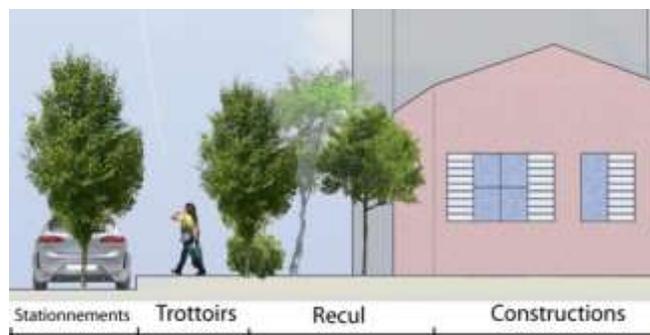
Ainsi, les schémas d'aménagements préconisent la mise en place d'un gradient de densité dégressif, proposant une densité aux abords des tissus bâtis plus élevés qu'aux abords des espaces agricoles. Ainsi, les périphéries agricoles des secteurs de projet inclus dans l'OAP seront soumises à des densités moindres afin de proposer des constructions établies en harmonie à la trame agricole et avec le paysage perçu depuis les entrées de village.

Par exemple, à Bacaune, les densités les plus élevées ont été localisées en continuité du lotissement de la ZAC du Hort. Les logements collectifs devront être implantés au plus proche des tissus existants, laissant la place à la réalisation de lots libres aux abords de la RD 1624. Dans une logique similaire, à Saint-Paul, des logements individuels groupés devront être implantés en continuité des constructions existantes, qui proposent des typologies bâties similaires. Il est ainsi admis sur chaque secteur, que le bâti soit édifié en R+1. Cette hauteur maximale pourra être exploitée différemment suivant les densités imposées et permettra tant la réalisation de petits collectifs (1 logement en rez-de-chaussée et 1 logement en étage) que de logements groupés ou individuels (1 logement sur un ou deux niveaux).

Dans le but de proposer une meilleure intégration paysagère et écologique des constructions, une large part a été accordée à la végétation sur l'ensemble des secteurs de l'OAP.

Tout d'abord, le long de l'axe structurant, des plantations devront être réalisées entre les places de stationnements pour agrémenter l'axe viaire et créer de l'ombrage. Cet ombrage participera à la régulation des températures ressenties en cœur de quartier.

De la même manière, une bande végétale sera créée le long des mails piétonniers afin de proposer un aménagement agréable pour les usagers tout en maintenant une continuité végétale.



Verdissement de l'axe structurant



Structuration des mails piétonniers par des plantations végétales



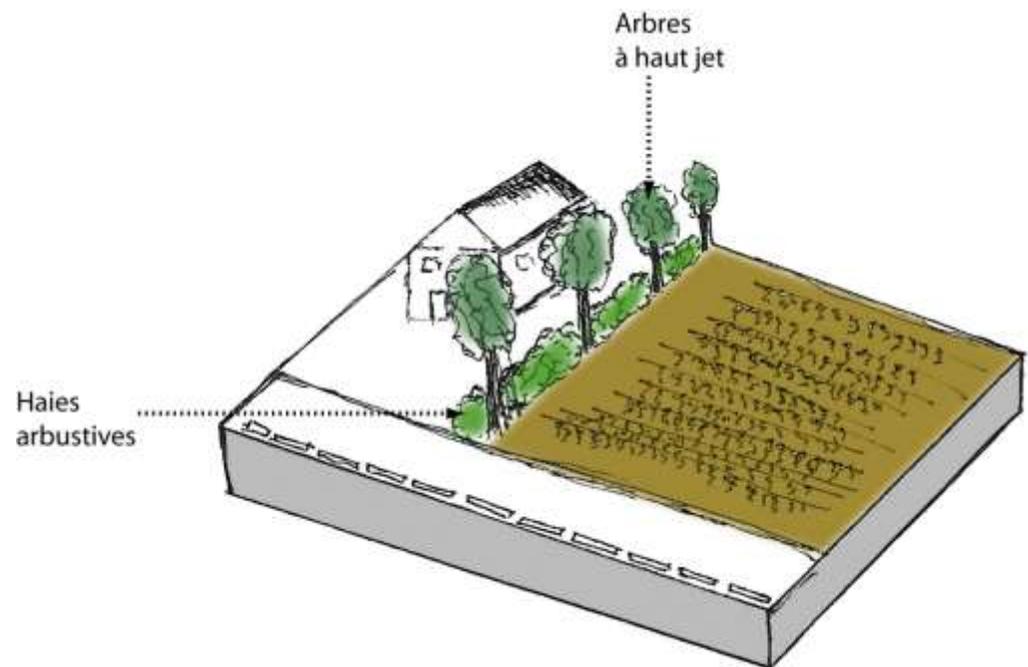
Sur l'ensemble des zones 1AU-a et 1AU-b, il est préconisé une emprise au sol de 50% des constructions afin de conjuguer espaces résidentiels bâtis et espaces verts. De cette manière, des « ouvertures vertes » pourront être créées à l'intérieur des lots pour renforcer l'intégration paysagère du site et proposer des espaces communs végétalisés, profitables à l'ensemble du secteur.

Les espaces à vocation d'équipements bénéficieront également d'un traitement paysager afin d'assurer la présence de continuités paysagères en lien avec la trame boisée existante dans le bourg, en particulier à Bacaune.

Concernant les franges urbaines, il est préconisé d'anticiper la réalisation du projet par le pré-verdissement des zones de transition d'environ 5 mètres en vue d'une insertion paysagère et écologique optimale lors de la réalisation des aménagements.



Principes d'aménagement envisagés dans le périmètre de l'OAP



Les franges urbaines : élément de transition avec le paysage agricole alentour



2.2. UNE COMPOSITION URBAINE FAVORABLE A LA MIXITE DES FONCTIONS, SOURCE DE VIE DANS LES QUARTIERS

Dans le but de renforcer la mixité fonctionnelle et l'intégration du projet dans le fonctionnement communal, l'OAP propose une composition urbaine combinant différents usages et vocations de bâtiments.

A Bacaune, le schéma d'aménagement offre également la possibilité de réserver des espaces à vocation de commerce, service ou de bureau. Ce dernier prévoit la réalisation d'un vaste parc urbain, à destination de tous, en lien avec lequel pourront être aménagés de petits équipements récréatifs à destination des adolescents et jeunes enfants.

A Saint-Paul, seul l'aménagement d'un espace public récréatif est prévu, le principe étant de créer les conditions favorables à une vie de quartier, sans pour autant créer une nouvelle centralité. En effet, la proximité de ce dernier au Centre-bourg et à Bacaune n'implique pas la nécessité de permettre l'implantation de commerces ou de services.

2.3. UNE DESSERTE SECURISEE ET ADAPTEE AUX DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENT

Qu'il s'agisse des orientations d'aménagement dessinées à Bacaune ou à Saint-Paul, les schémas de déplacement retenus recherchent à promouvoir une bonne accessibilité des sites ainsi que des déplacements automobiles fluides et pacifiés. Les aménagements de voiries préconisés visent à assurer un partage de la chaussée adapté aux mobilités alternatives.

Les axes viaires structurants devront ainsi prévoir au sein de leur emprise des espaces dédiés à la circulation automobile, mais également des emprises réservés aux cycles et piétons. La chaussée devra à minima disposer d'une bande roulante d'une largeur de 5,50 mètres (hors stationnement) afin de desservir les nouveaux quartiers. Des places de stationnement à destination des visiteurs pourront être réalisées en accompagnement de la chaussée, et viendront en complément de celles prévues sur le terrain d'assiette du projet. Ainsi, l'emprise des voies à double sens pourra disposer d'une largeur de 10 mètres afin de répondre au besoin exprimé en matière de stationnement visiteur et de mobilité douce. Dans le cas d'une voie à sens unique, la largeur d'emprise pourra être ramenée à 6 mètres.

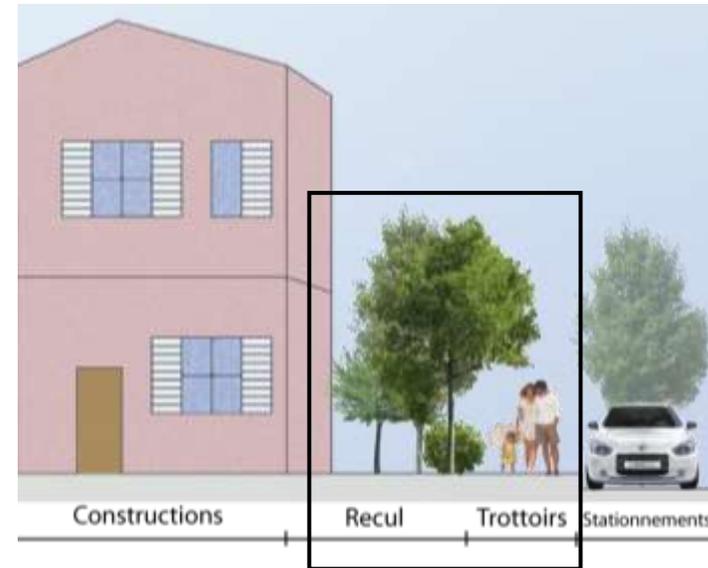




Afin de proposer un aménagement agréable pour les usagers tout en maintenant une continuité verte, une bande végétale pourra être créée le long des cheminements piétonniers et bandes cyclables. Il s'agit de favoriser la réalisation d'allées de promenade afin d'inciter aux déplacements doux dans le cadre de trajets quotidiens en direction du centre et de ses équipements, notamment l'école.

En complément des propositions d'aménagement au sein des quartiers, l'OAP prévoit également des interventions sur le domaine public afin d'assurer la sécurisation des futurs accès aux quartiers de Bacaune et de Saint-Paul. L'aménagement d'un plateau en entrée Nord de la ville ou encore d'un giratoire en entrée Est de la ville pourrait ainsi permettre une mise en sécurité des automobilistes, mais également des piétons.

La requalification de la RD 24 dans sa traversée de Cruscades est également préconisée au niveau de secteurs à enjeux tels que le parvis de la Mairie. Cet aménagement sera de nature à marquer le caractère urbain de la voie, ainsi qu'à alerter l'automobiliste de la présence de multiples usagers.



Requalification de la traversée du village (RD24)



Traversée sécurisée





2.4. PROGRAMMATION

Le secteur de l'OAP, correspondant aux secteurs UB1, 1AU-a et 1AU-b représente un total de 11,3 ha dont l'aménagement peut être pensé comme suit :

	Phasage indicatif d'ouverture à l'urbanisation	Répartition des surfaces (à titre indicatif)					Logements	
		Equipements	Voirie	Espaces verts	Espace boisé classé	Logements	Surface totale de la zone (ha)	Nombre de logements
UB1	Aménagement suite à approbation du PLU	0%	5%	8%	0%	87%	2,3	Une quarantaine
1AU-a	Aménagement suite à la réalisation des équipements internes au secteur UB1	3%	4%	9%	35%	49%	6,4	Une cinquantaine
1AU-b		3%	12%	12%	0%	73%	2,3	Une trentaine

Les zones 1AU-a et 1AU-b couvrent près de 8,7 ha de foncier. Sur ces secteurs, la répartition des surfaces présentées ci-dessus prévoit l'aménagement de 4,8 ha à vocation d'habitat, le reste étant nécessaire à la desserte de la zone, à l'aménagement d'espaces verts et d'équipements publics ou inconstructible en raison de la conservation des boisements existants (EBC au plan de zonage). Sur le secteur UB1, environ 2 ha seront aménagés à vocation d'habitat, le reste étant affecté à la réalisation d'espaces verts et de voiries.

Ainsi, la consommation foncière nette à vocation d'habitat envisagé est compatible avec l'objectif de modération de la consommation de l'espace.

Afin d'honorer les engagements pris en matière de consommation d'espaces, les programmes d'aménagement pensé sur ces trois secteurs devront permettre d'atteindre une densité de brute de 15 logements à l'hectare.



2.5. RECOMMANDATION EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour répondre aux deux premiers objectifs de la disposition 5A-04 du SDAGE - « éviter l'imperméabilisation nouvelle des sols » et « réduire les impacts des nouveaux aménagements » sur les ressources en eau et milieux aquatiques, il convient d'assurer dans le cadre des futures opérations d'aménagement, une gestion efficace des eaux de pluie. Il s'agit de favoriser une gestion des eaux pluviales « à la source ».

Pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement, les techniques alternatives au « tout tuyau » privilégiant l'infiltration progressive des eaux dans le sol doivent être préférées. Ces dernières évitent, contrairement aux techniques classiques du tout à l'égout, une concentration des flux dans les réseaux dont les dysfonctionnements en cas d'orage peuvent s'avérer particulièrement impactants : inondation, pollution. Ainsi, les porteurs de projets sont invités à mettre en œuvre les techniques alternatives disponibles permettant :

- le stockage temporaire : bassins de rétention, fossés étanches, tranchées drainantes, chaussée à structure réservoir, massifs drainants, etc. ;
- l'infiltration progressive : noues, jardins de pluie, espaces verts creux, etc.

La combinaison des techniques de stockage et des techniques d'infiltration peut être envisagée afin de réguler l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain considéré et d'assurer une restitution progressive dans le réseau ou les milieux naturels (rivières, nappes).



Noue d'infiltration



Tranchées drainante



Stationnement réservoir



Bassin de rétention aménagé en « citystade »

De façon à favoriser leur bonne intégration paysagère et à leur associer une valeur fonctionnelle, les espaces de collecte ou de rétention « à ciel-ouvert » devront, dans la mesure du possible, être conçus comme des espaces multi-usages : bassins d'agrément, espaces verts ou terrains de jeux.

Parallèlement à la mise en place d'une gestion des eaux pluviales par techniques alternatives, il est également possible d'étudier le maintien de certains éléments présents sur le site avant aménagement : aspérités sur le terrain, creux ou cuvette naturelle, pleine terre, végétation, haies. Ces espaces peuvent participer aussi au stockage et/ou à l'infiltration des eaux pluviales. La récupération des eaux pluviales peut faire partie des solutions envisageables pour limiter les ruissellements.

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces collectifs ou privés, comme les voiries, les parkings, les abords de constructions... les porteurs de projet devront s'interroger sur l'opportunité de recourir à des matériaux imperméables. Lorsque les usages le permettent, le maintien d'espaces de pleine terre, l'utilisation de revêtements perméables ou poreux, de solutions végétalisées ou semi-végétalisées doivent être privilégiés.