

DÉPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE CARCASSONNE

Lotissement
« LES JARDINS D'HENRI 3 »

**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PAPE N°1 – NOTICE DESCRIPTIVE



MAITRE D'OUVRAGE

SA HECTARE
28 Rue Aimé Ramond – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 47 67 88



BUREAU D'ETUDES

OPALE
Z.A LA PLAINE – 11 300 Cournanel
Tél : 04 68 69 20 01



GÉOMETRE EXPERT

BRAHEM – GUENERET
17 Rue Mazagran – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 10 32 32



ARCHITECTE

GENDREU Fabien – Architecte DPLG
22 Rue Chartrand – 11 000 CARCASSONNE
Tél : 04 68 25 14 68

PA2

SOMMAIRE

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN	3
A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION	3
1 – Généralités	3
2 – Situation du lotissement	3
 B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION	4
1 – Emprise au sol	4
2 – Coefficient d'occupation des sols	4
3 – Servitudes générales	4
4 – Servitudes particulières	5
5 – Contraintes environnementales	5
 C . ÉLEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS	5
 CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET	6

CHAPITRE I - ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION

1 – Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de CARCASSONNE (11).

2 – Situation du lotissement

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Nord-Ouest du centre-ville de Carcassonne.



Figure 1: Extrait de carte IGN

- **Situation cadastrale du projet :**

Les terrains objet de l'opération sont cadastrés section IS n°85 et IS n°113. Il est précisé que la désignation cadastrale des parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires lors de la passation des actes notariés.

L'extrait cadastral ci-dessous illustre l'emprise du terrain à aménager.

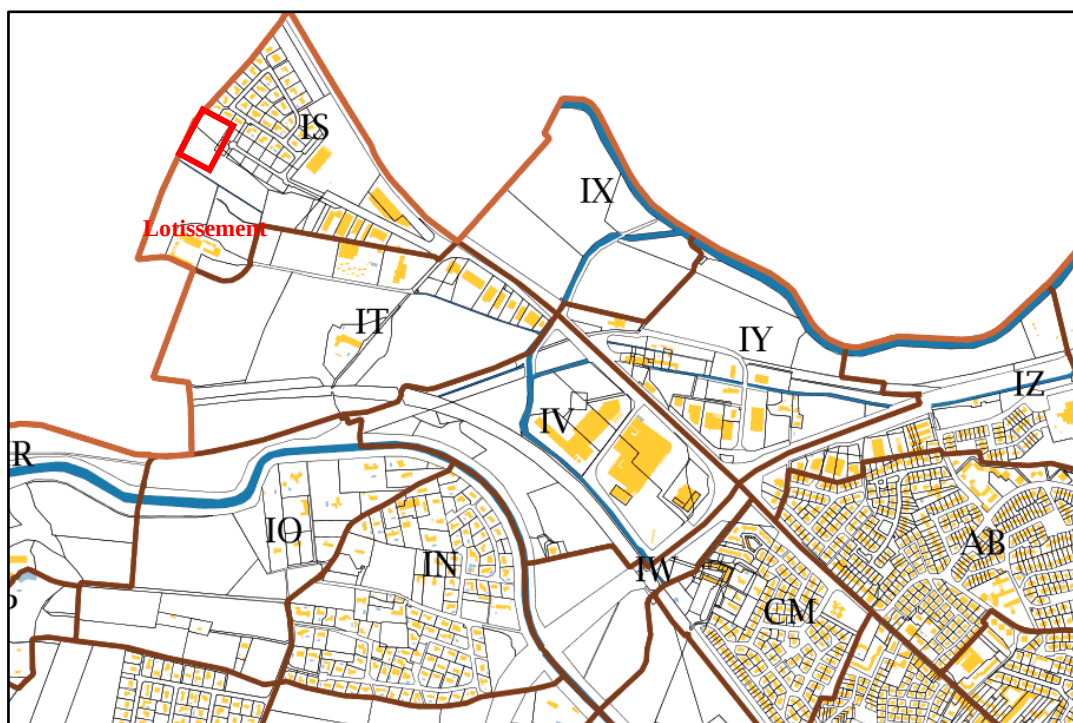


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

1 – Emprise au sol

En zone U3 du PLU de la commune de Carcassonne, l'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière. L'aménageur est donc limité à 6 253 m² d'emprise au sol ($8\,934 \times 0,7$). L'emprise au sol du système viaire étant de 1 121 m², l'aménageur peut donc gérer 5 132 m² d'emprise au sol entre les 10 lots composant le lotissement « Les Jardins d'Henri 3 », toutefois, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménageur souhaite restreindre cette emprise au sol maximale. Ainsi, la surface autorisée pour chaque lot est indiquée sur le tableau des surfaces à la fin du règlement de lotissement (PA 10).

2 – Coefficient d'occupation des sols

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 2 500 m²

3 – Servitudes générales

- La commune est concernée par le risque "inondation". Toutefois, le secteur loti n'est pas impacté par le risque.
- La commune est concernée par le risque de "transport de matières dangereuses" sur l'Autoroute A61, les routes départementales RD 6113 et RD624 ainsi que la voie ferrée.

- La commune est concernée par le risque de mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait/gonflement d'argiles.
- La commune est concernée par le risque de rupture de barrage de Matemale-Puyvalador.
- La commune est concernée par un risque "sismique" très faible, classée en zone 1 selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement. En application du décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 aucune disposition parasismique n'est exigée sur la commune.

4 – Servitudes particulières

- Les lots 6 à 8 seront grevés d'une servitude d'entretien du fossé d'eaux pluviales existant à leur charge, sur une largeur de 2,50 mètres, conformément indiqué sur le plan de composition (PA4 A). Les acquéreurs devront ainsi se clôturer en respectant un recul de 2,50 mètres depuis l'axe du fossé. Les acquéreurs devront aussi avoir un accès direct au fossé pour le nettoyage de ce dernier et donc prévoir un portillon dans la clôture.

5 – Contraintes environnementales

- D'un point de vue réglementaire, le présent projet n'entre pas dans les cas d'aménagements prévus à l'article R122-2 du code de l'environnement. Par conséquent, ce projet ne nécessite ni étude d'impact ni notice d'impact.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

- L'environnement immédiat du projet est constitué d'un faible tissu urbain pavillonnaire à densité moyenne et d'une zone économique à proximité.



Figure 5 : Environnement paysager de l'opération

CHAPITRE II - PRESENTATION DU PROJET

- **Quel aménagement est prévu pour le terrain ?**

Cette opération vient en continuité d'une zone déjà urbanisée. Le projet sera composé de 10 lots destinés à recevoir des constructions de maisons individuelles d'une surface variable d'environ 500 à 1035 m². Le projet aura une capacité de 10 logements et sera réalisé en une seule tranche. L'aménageur prévoit la réalisation d'une voirie desservant l'intégralité des lots par l'intérieur.

Le projet suit la logique de développement préconisé par le Plan Local d'Urbanisme de la commune. L'ensemble des lots seront accessibles depuis la voirie mise en place par l'aménageur. L'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales, d'assainissement, électrique, téléphonique ainsi qu'en eau potable.

- **Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?**

Pour une insertion homogène, l'aménageur a voulu une densité moyenne composée de constructions en trois ou quatre faces.

La découpe des lots favorise les largeurs de façades dans la perspective de développement de plain-pied afin que l'impact sur les constructions avoisinantes soit le plus limité possible. Toutefois, les constructions en R+1 sont autorisées sur certains lots.

De plus, afin de limiter les co-visibilités, certains lots n'auront pas la possibilité de créer d'ouverture en R+1 sur l'une des façades de la construction, sauf fenêtre de salle de bain/pièce d'eau à condition que le vitrage soit opaque, conformément aux indications du plan de masse (PA4 B).

- **Comment seront traités les voies, espaces publics et collectifs ?**

Le projet d'aménagement d'ensemble s'organisera autour d'une voirie en sens unique accessible depuis un lotissement existant.

L'aménageur prévoit de réaliser une voirie structurante en sens unique d'une largeur de 3,50 mètres, elle sera bordée de cheminements piétons d'une largeur de 1,50 mètre de part et d'autre de la chaussée et de stationnements longitudinaux arborés d'une largeur de 2,50 mètres. Ainsi la plateforme de la voirie aura un gabarit total de 9,00 mètres.

Lorsqu'il empruntera cette voie, l'automobiliste aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur plus intime et plus calme qu'il doit respecter. Le gabarit réduit de la voie invitera l'utilisateur à adapter sa vitesse.

- **Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?**

L'accès à l'opération s'effectuera depuis un lotissement existant « Les Jardins d'Henri ».

Les aires de stationnement seront positionnées de la manière suivante :

- 10 stationnements longitudinaux à la chaussée attenant aux lots 9 et 10.

Pour une intégration paysagère optimale, l'ensemble des stationnements seront arborés.

- **Comment seront traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?**

L'ensemble des lots devront obligatoirement être clôturés conformément aux règles en vigueur du PLU de Carcassonne et du règlement de l'opération (PA 10).

En limite d'opération, les lots s'adosseront aux clôtures existantes. Si les clôtures ne sont pas existantes, l'ensemble des lots créés seront clôturés conformément aux règles en vigueur du PLU de la commune, ainsi qu'aux règles édictées au sein du règlement du lotissement (PA10 – Règlement).

Les lots 6 à 8 devront, pour se clôturer, respecter un retrait de 2,50 mètres depuis l'axe du fossé, conformément indiqué sur le plan de composition (PA4 A) et sur le règlement du lotissement (PA 10), et également prévoir de réaliser un accès (portillon) à ce fossé pour garantir un entretien régulier.

- **Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux ?**

En dehors du système viaire et des espaces verts, l'aménageur ne prévoit aucun autre aménagement.

Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera aux portes à portes. Le stockage des bacs individuels sera réalisé à l'intérieur des lots. Chaque bac sera présenté au droit de l'habitation le jour de la collecte et remisé dans le garage ou l'espace dédié sur la parcelle, le jour de la collecte lorsqu'elle sera effectuée.

Fait à CARCASSONNE,

Le 10 Mars 2021,

Le Maître d'ouvrage

