

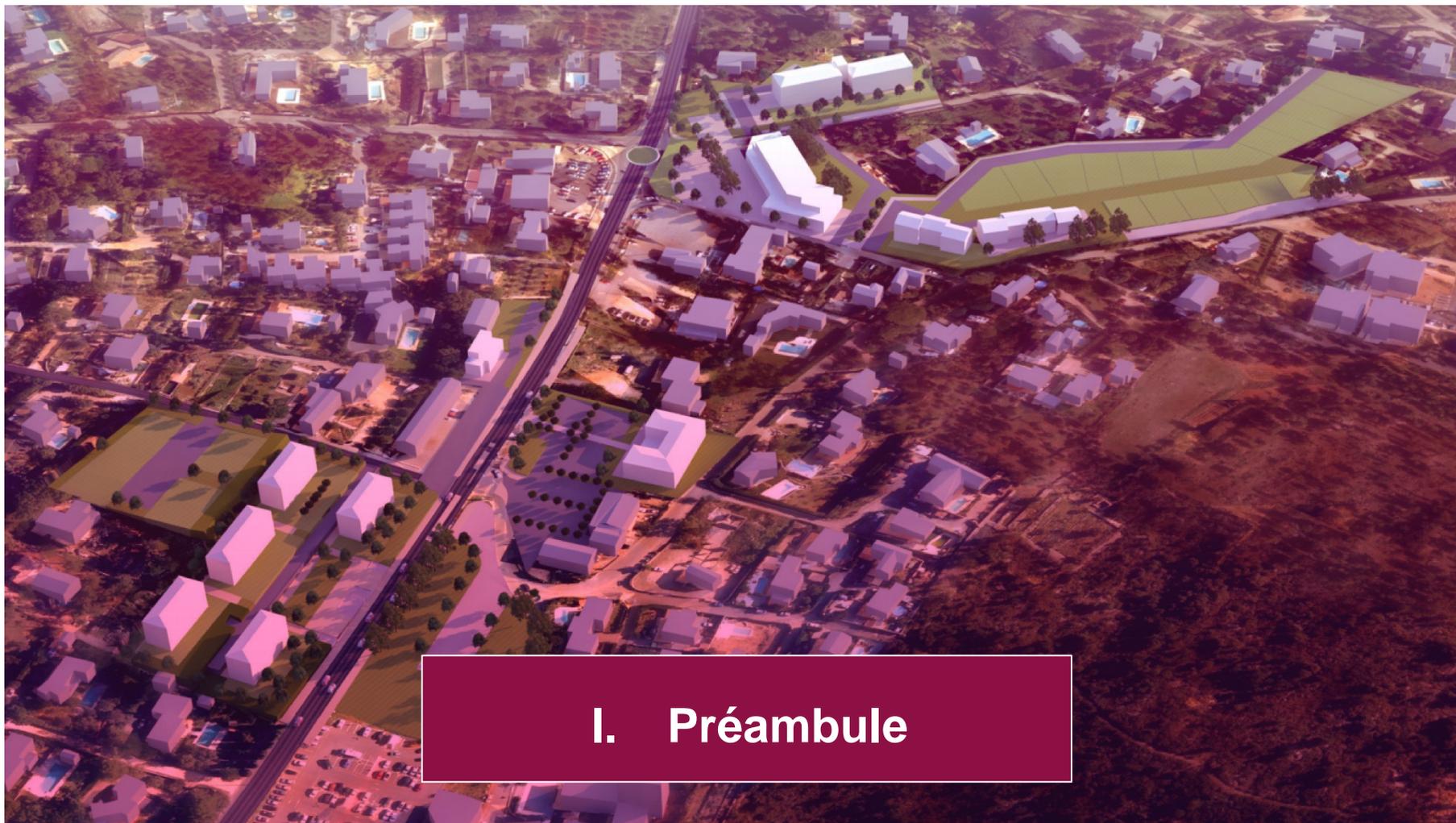


# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ville de Carcassonne - Plan Local d'Urbanisme – OAP

## SOMMAIRE

<b>I. Préambule</b>	<b>3</b>	<b>7. Site de projet : Salvaza</b>	<b>34</b>
1. Portée et contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4	a. Localisation et caractéristiques	34
2. Localisation des OAP	5	b. Principe d'aménagement	35
<b>II. Principes d'aménagement retenu dans les OAP</b>	<b>5</b>	<b>8. Site de projet : Cavayère</b>	<b>36</b>
1. Des principes communs comme base des différentes OAP	6	a. Localisation et caractéristiques	36
		b. Principe d'aménagement	37
<b>III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>9</b>	<b>9. Site de projet : Villalbe</b>	<b>38</b>
1. Site de projet : Sainte Marie	10	a. Localisation et caractéristiques	38
a. Localisation et caractéristiques	10	b. Principe d'aménagement	39
b. Enjeux / Objectifs	10		
c. Principe d'aménagement	11	<b>10. Site de projet : Moreau</b>	<b>40</b>
2. Site de projet : Maquens	16	a. Localisation et caractéristiques	40
a. Localisation et caractéristiques	16	b. Principe d'aménagement	41
b. Enjeux / Objectifs	16		
c. Principe d'aménagement	17	<b>11. Site de projet : Minervois</b>	<b>42</b>
3. Site de projet : Montredon	22	a. Localisation et caractéristiques	42
a. Localisation et caractéristiques	22	b. Principe d'aménagement	43
b. Enjeux / Objectifs	22		
c. Principe d'aménagement	23	<b>12. Site de projet : Cité 2 (Pech Mary)</b>	<b>44</b>
4. Site de projet : Montlegun	28	a. Localisation et caractéristiques	44
a. Localisation et caractéristiques	28	b. Principe d'aménagement	45
b. Principe d'aménagement	29		
5. Site de projet : Sautès	30		
a. Localisation et caractéristiques	30		
b. Principe d'aménagement	31		
6. Site de projet : Romieu	32		
a. Localisation et caractéristiques	32		
b. Principe d'aménagement	33		



## 1. Portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

### REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, 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* ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, 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.*

### OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.* »

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

### ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

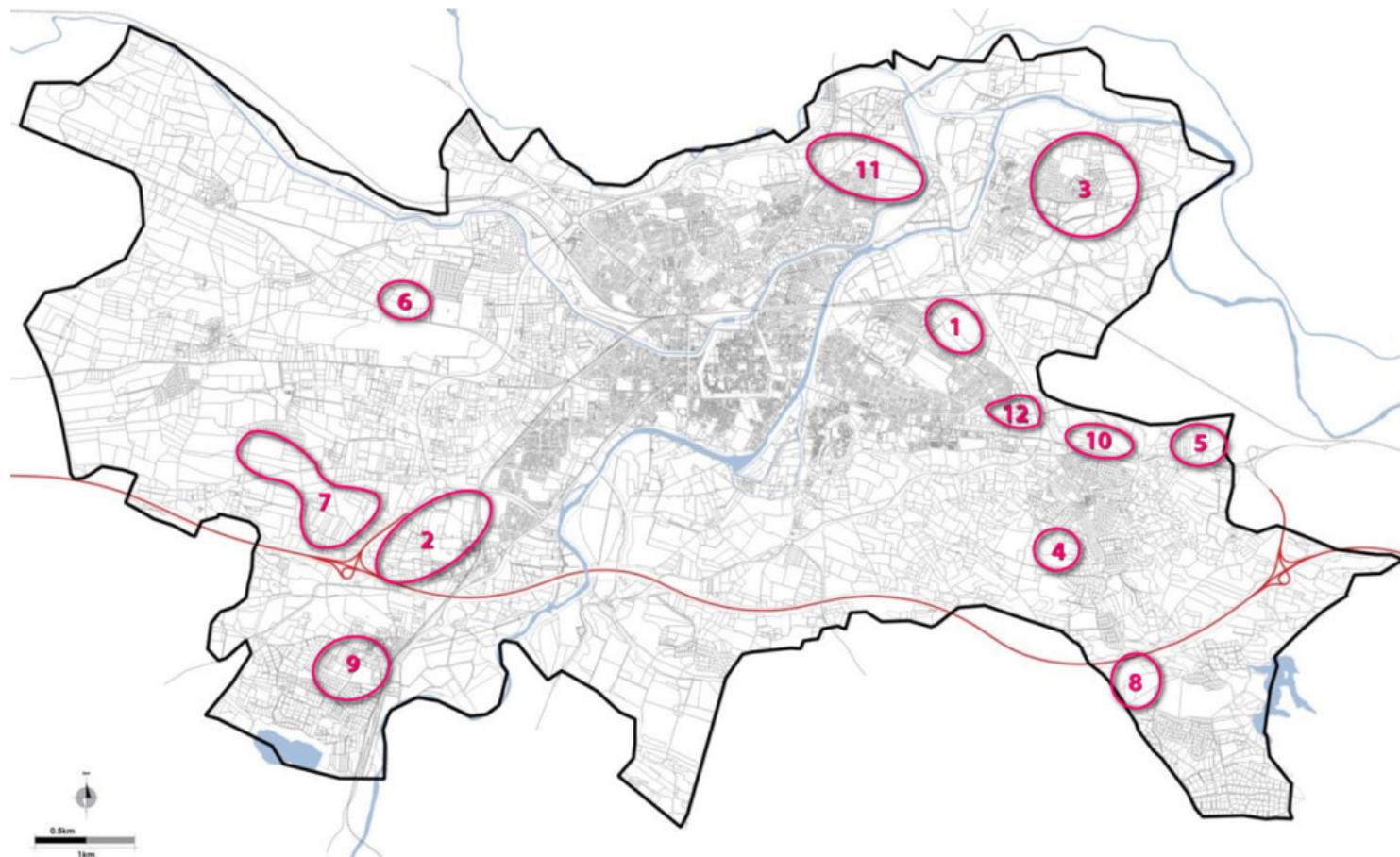
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

## 2. Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Carcassonne concernent 12 secteurs :

- OAP 1 : Sainte Marie ;
- OAP 2 : Maquens ;
- OAP 3 : Montredon ;
- OAP 4 : Montlegun ;
- OAP 5 : Sautès ;
- OAP 6 : Romieu ;
- OAP 7 : Salvaza ;
- OAP 8 : Cavayère ;
- OAP 9 : Villalbe ;
- OAP 10 : Moreau ;
- OAP 11 : Minervois ;
- OAP 12 : Cité 2.(Pech Mary)





## 1. Des principes communs comme base des différentes OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.

- **Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre**

La commune recense un parc de logements globalement équilibré entre logements individuels purs, groupés et collectifs. En lien avec les objectifs de la loi ALUR, le maintien de cet équilibre doit être conservé.

Il s'agira de proposer un développement urbain optimisé permettant de limiter la consommation foncière du territoire.

Cela suppose un renouvellement des formes urbaines et architecturales et un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées.

- **Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements**

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles l'habitat groupé, intermédiaire et collectif sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (individuel groupé, intermédiaire et collectif) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».

- **Favoriser le bioclimatisme**

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermiques et acoustiques.

- **Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre**

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

#### ▪ **Gérer les eaux de ruissellement**

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les surfaces perméables devront être favorisées afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement. Ces dernières devront rester un maximum perméables ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentent l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

#### ▪ **Gérer le risque inondation**

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation. Les espaces inondables devront rester perméables (espace vert).

#### ▪ **Gérer le stationnement**

Les nouvelles opérations devront prévoir un nombre de places de stationnement adapté. Des espaces de stationnement mutualisé pourront être prévus afin de limiter l'imperméabilisation des sols (mutualisation des places visiteurs notamment). Les logements collectifs devront privilégier, quand cela est possible, du stationnement enterré.

#### ▪ **Gérer les eaux pluviales**

Les eaux pluviales devront être collectées sur l'emprise de l'unité foncière objet du projet de construction (notamment par la réalisation de bassins de rétention lorsque les caractéristiques du terrain le permettent) et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Le volume de ce bassin devra stocker une capacité suffisante d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé de bâti, terrasses, pavés autobloquants, voie d'accès privatif, stationnement revêtus...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Une qualité paysagère et écologique est attendue dans la gestion des eaux pluviales (bassin de rétention paysager/noue paysagère), un rôle multifonctionnel pourra être trouvé à l'usage de ces espaces.



### III. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 1. Site de projet : Sainte Marie

### a. Localisation et caractéristiques

Situé à l'ouest de la départementale D6113 entre l'avenue André Maginot et le chemin de la petite conte, le site « Sainte Marie » est identifié en zone 1AU b et N du PLU.



### b. Enjeux / Objectifs

Le site de Sainte Marie regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► étendre et finaliser une urbanisation nécessaire au développement du territoire. Il s'agira :
  - o de poursuivre l'urbanisation de ce secteur en limite nord-est d'un quartier urbain de seconde couronne dans le respect de la morphologie actuelle du quartier ;
  - o d'apporter une complémentarité de projet et d'évolution avec le secteur Montredon, et ce en termes de densité et de typologie d'habitat ;
  - o de réduire les déplacements par une proximité des logements avec les équipements publics.
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier : prendre en compte et qualifier la perspective sur la Cité de Carcassonne depuis la RD 6113.

### c. Principe d'aménagement



#### PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

R+1 Hauteur maximum autorisée

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Zone d'habitat (env. 20 log/ha)  
Habitat individuel/intermédiaire

Zone d'habitat (env. 55 log/ha)  
Habitat collectif/intermédiaire/groupé

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Principe de desserte (voirie primaire)

Principe de desserte (voirie secondaire)

Principe de desserte (voirie tertiaire)

Voie existante à requalifier

Principe de liaison douce

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

Espace vert Paysager

Bande d'inconstructibilité : 75m de part et d'autre de la D6113 (voie grande vitesse)  
Article L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme

Bande d'inconstructibilité : 25m supplémentaire (soit 100m de la départementale) pour le confort des habitations

Bande d'inconstructibilité : 50m de la voie ferrée pour le confort des habitations

Frang tampon paysagère

Couture urbaine /paysagère

Cône de vue sur la cité à préserver

## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront principalement par l'avenue André Maginot. Le chemin de la petite conte et la rue Edmont Michelet permettront également d'accéder à une partie du projet.

A partir de ces accès des nouvelles voies permettront la desserte des différents espaces.

### Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera accessible en transport en commun grâce à la ligne 7 « Pôle santé » et à l'arrêt « Sainte-Marie ».



### Desserte des Réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif et d'eau pluvial.

### La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, notamment entre les espaces d'habitation et les espaces de stationnement.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif ;

Des espaces de stationnement mutualisé pourront être prévus afin de limiter l'imperméabilisation des sols (mutualisation des places visiteurs notamment).

### MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- sur le site 1 : d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire/groupé en R+1/R+2 d'environ 105 logements ;
- sur le site 2 : d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire/groupé en R+1/R+2 d'environ 120 logements ;
- sur le site 3 : d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire/groupé en R+1/R+2 d'environ 265 logements ;
- sur le site 4 : d'une offre d'habitat individuel/intermédiaire en R+1, d'environ d'environ 80 logements.

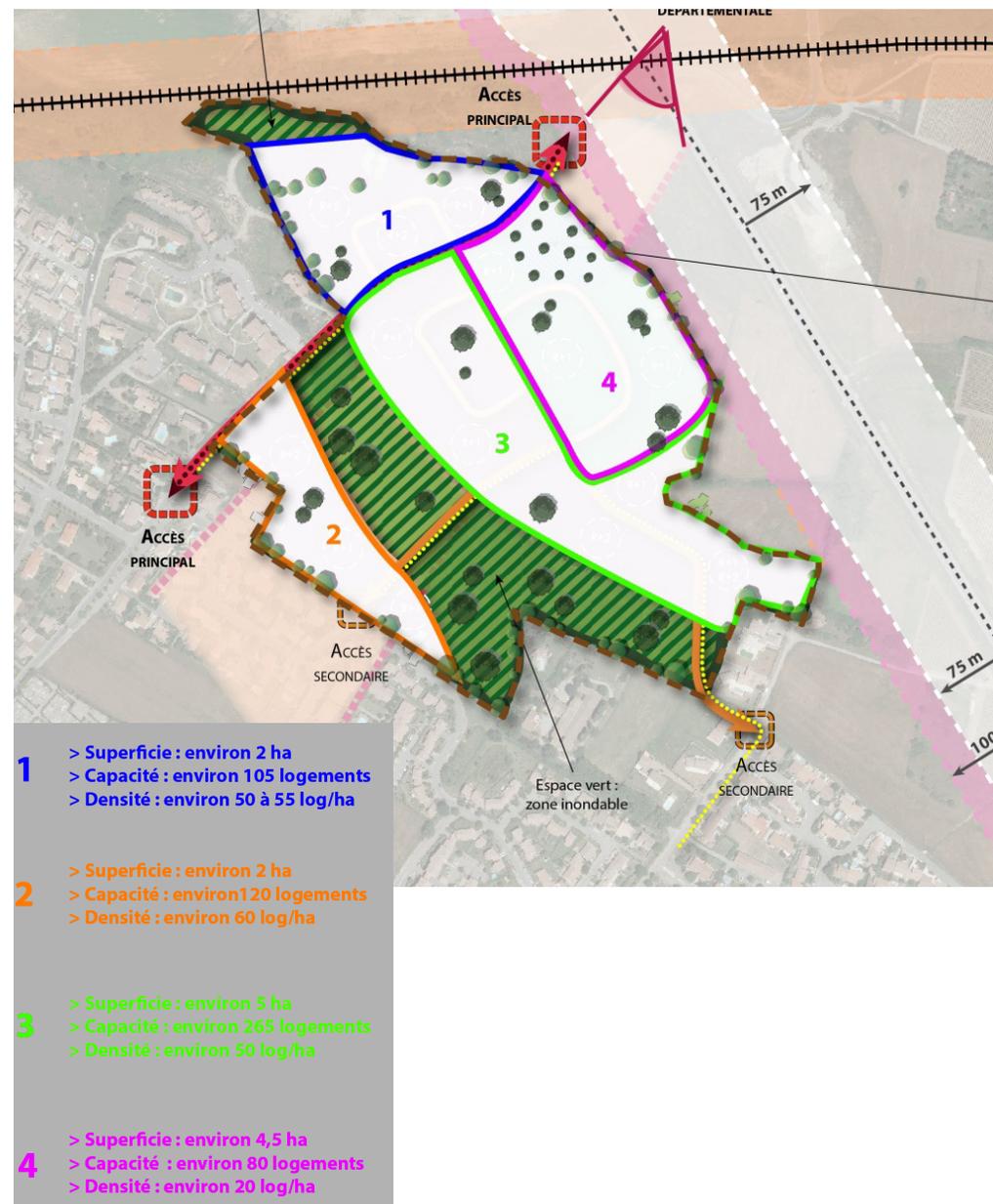
Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 570 logements.

Superficie de la zone 1AUb : ≈ 15 hectares.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 38 logements/ha.

### MIXITE SOCIALE

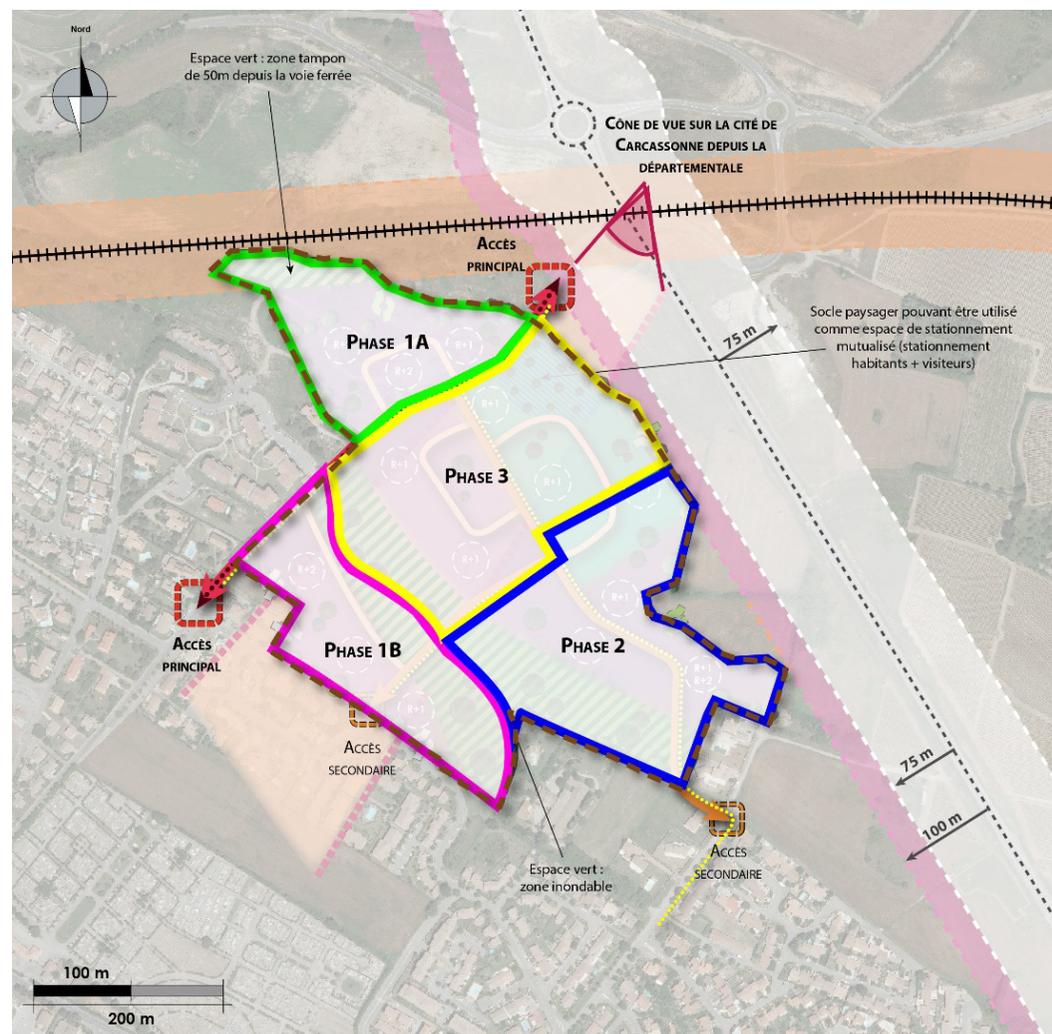
Environ 20% des logements seront réservés aux logements sociaux.



## PHASAGE DE L'OPERATION

L'opération pourra être réalisée en plusieurs phases, en lien avec les contraintes existantes (topographie, réseaux existants, gestion des eaux pluviales) et le contexte urbain et paysager. Chaque phase est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et la phase suivante ne pourra être débutée que lorsque la phase précédente atteint les 80% de réalisation. Ainsi, l'OAP Sainte-Marie pourra être séquencée en 3 phases distinctes :

- **Les phases 1A et 1B**, réalisables de manière conjointe ou l'une après l'autre sans ordre de priorité, viendront poursuivre l'urbanisation existante du quartier de la Sablière et du secteur Sainte-Marie pour la phase 1A et du secteur de la Conte pour la phase 1B. La présence de réseaux existants au droit de la rue Edmont Michelet permet d'envisager une urbanisation à court terme du secteur. Cette phase permettra de commencer la réalisation et le réaménagement des équipements d'infrastructure (voirie) du secteur Sainte-Marie par l'aménagement des accès avenue André Maginot et rue Jules Mot.
  - **Phase 1A** : environ 105 logements,
  - **Phase 1B** : environ 120 logements.
- **La phase 2** poursuivra l'urbanisation du quartier Saint Georges, via un réseau de voirie connecté au chemin de la petite conte. Dans l'attente de la phase 3, le réseau viarie de la phase 2 se terminera en impasse.
  - **Phase 2** : environ 190 logements.
- **La phase 3** viendra finaliser l'urbanisation du quartier et les aménagements commencés en phases 1 et 2. Le bouclage viarie, composé d'une voirie principale Est-Ouest permettant de rejoindre l'Avenue André Maginot et le Chemin de la Petite Conte, sera finalisé et l'aire de retournement provisoire de la phase 2 sera supprimée.
  - **Phase 3** : environ 155 logements.



## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Afin de ne pas aggraver les risques sur les zones concernées et notamment le ruisseau situé en contrebas, la gestion des eaux du secteur revêt une importance particulière. Les aménagements devront privilégier une infiltration à la parcelle pour la gestion des eaux pluviales et de ruissellement. Il conviendra de :

- limiter l'imperméabilisation des surfaces par des dispositions permettant de réduire au minimum les surfaces imperméabilisées, favorisant les espaces transparents vis-à-vis des eaux et les stockages d'eau via une gestion à la parcelle des ruissellements ;
- garantir une gestion de ces eaux par des noues paysagères, liées aux voiries et alignements, garantissant une infiltration rapide des eaux. La pente du site entraînant un ruissellement vers le ruisseau, la gestion quantitative et qualitative est essentielle. Les noues d'infiltrations prévues devront tenir compte des apports engendrés vers le ruisseau.
- laisser perméables les surfaces libres hors voirie roulante afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public et répondre aux exigences du SDAGE en matière de limitation des surfaces imperméabilisées ;

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

### Risques

Une partie du site est soumise au risque d'inondation. Cet espace devra rester naturel.

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant.

Afin de s'intégrer à la morphologie urbaine voisine la hauteur des logements collectifs et intermédiaire est limitée au R+2.

Afin de maintenir la vue sur la cité de Carcassonne, le socle paysager devra rester vierge de toute construction. Un espace de stationnement paysager pourra y être aménagé.

Dans le reste du cône de vue, la hauteur des constructions sera limitée au R+1.

### Espaces verts / espaces naturels

Un espace vert central d'environ 4 hectares est à conserver en raison du risque d'inondation.

Un espace vert / zone tampon devra être maintenu en limite de la voie ferrée (100 mètre de la voie) afin de préserver les constructions des nuisances sonores.

Des espaces verts pourront être aménagés au niveau des logements collectifs/intermédiaires.

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

### Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré (épaisseur : environ 3 à 5 mètres).

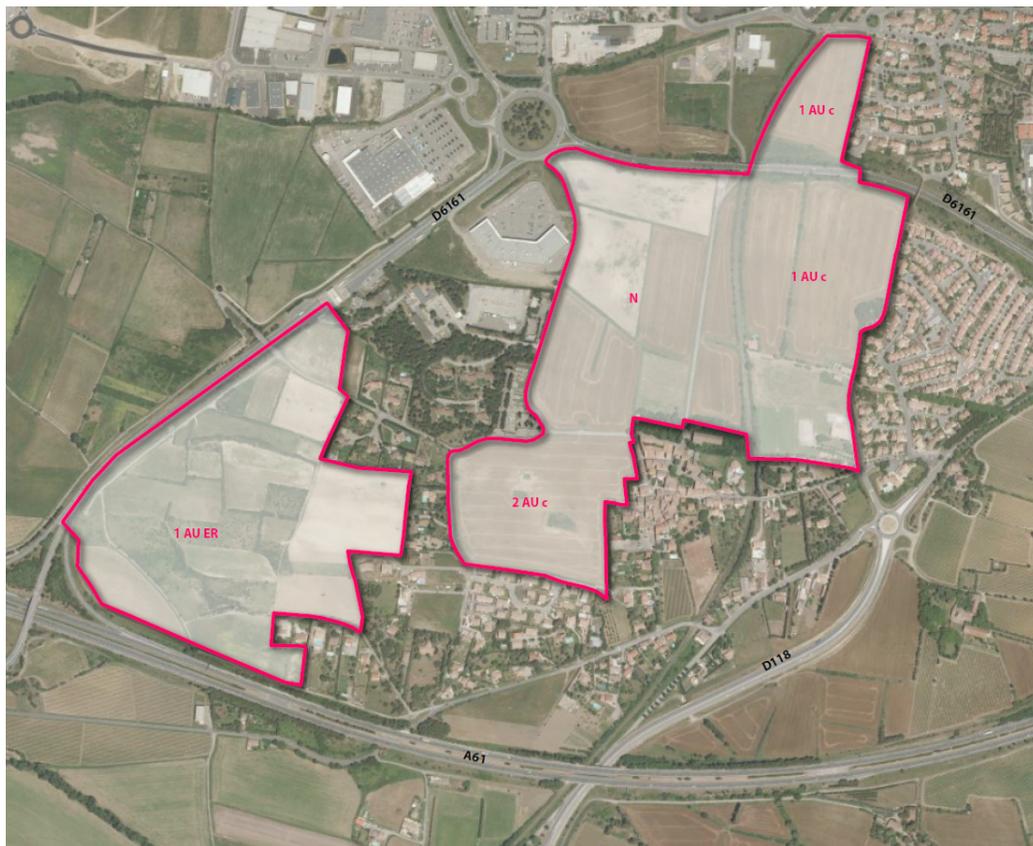
### Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

## 2. Site de projet : Maquens

### a. Localisation et caractéristiques

Situé dans la continuité du quartier du Viguier au sud de la D6161, le secteur Maquens est identifié en zone 1AUc, 2AUc, N et 1AU ER du PLU.

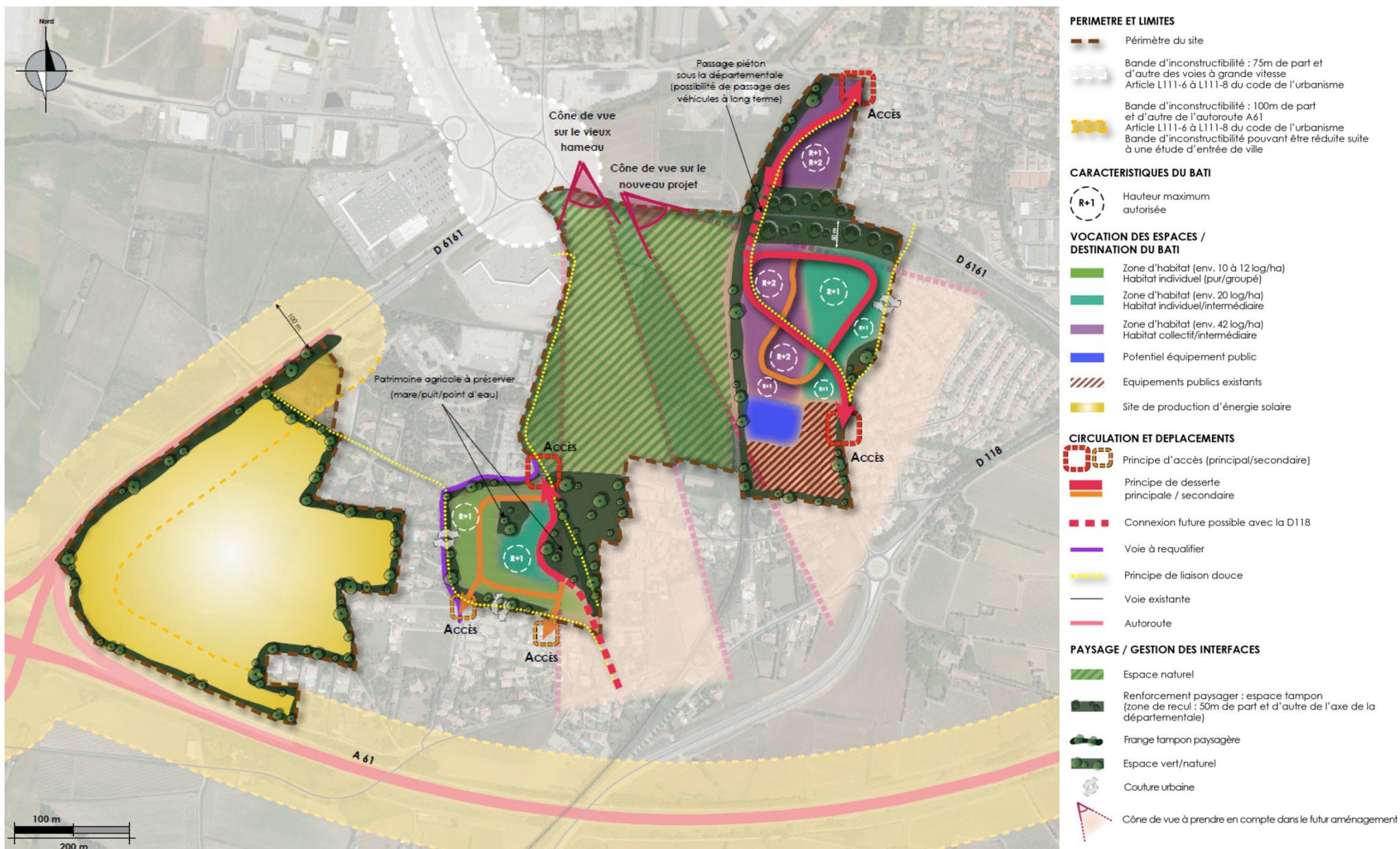


### b. Enjeux / Objectifs

Le site de Maquens regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► poursuivre l'urbanisation de la ville en cohérence avec la forme urbaine existante :
  - l'Orientation d'Aménagement et de Programmation permettra de définir un projet dans une vision architecturale d'ensemble ;
  - développer l'urbanisation en lien avec le nouveau groupe scolaire ;
  - optimiser un espace.
- énergétique ► utiliser les espaces propices du site pour le développement des énergies renouvelables (énergie solaire) sur des terrains bien exposés au sud, en friche et localisés à proximité immédiate de la centrale EDF.
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier : prendre en compte la vue sur le vieux hameau et la future vue sur le projet depuis la D6161.

### c. Principe d'aménagement



## DESSERTTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

### Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront :

- au nord par l'avenue Nicolas Poussin et le chemin de la Pech l'Agastou. A partir de ces deux accès une voie nord/sud desservira le projet. Cette dernière passera sous la départementale au niveau du pont déjà existant ;
- au sud par le chemin de Galinier et la rue du Faubourg Maquens. A partir de ces deux accès une voie nord/sud desservira le projet. Un accès secondaire est prévu au niveau du chemin de l'Argentier.

Une possible connexion avec la départementale pourra être envisagée à plus long terme.

### Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier est accessible en transport en commun grâce à la ligne numéro 6 et à l'arrêt de bus Maquens.



### Desserte des Réseaux

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif et d'eau pluvial.

### La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, notamment entre les espaces d'habitation et les équipements et commerces proches.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif.

Des espaces de stationnement mutualisé pourront être prévus afin de limiter l'imperméabilisation des sols (mutualisation des places visiteurs notamment).

## MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- sur le site 1 : d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire en R+1/R+2 d'environ 100 logements ;
- sur le site 2 : d'une offre d'habitat collectif/intermédiaire en R+2 d'environ 145 logements ;
- sur le site 3 : d'une offre d'habitat groupé/intermédiaire en R+1 d'environ 100 logements ;
- sur le site 4 : d'une offre d'habitat individuel/groupé/intermédiaire en R+1, d'environ d'environ 55 logements.

Cette OAP prévoit également :

- une zone d'équipement public (5) ;
- un espace destiné au développement de l'énergie solaire d'une vingtaine d'hectares (6).

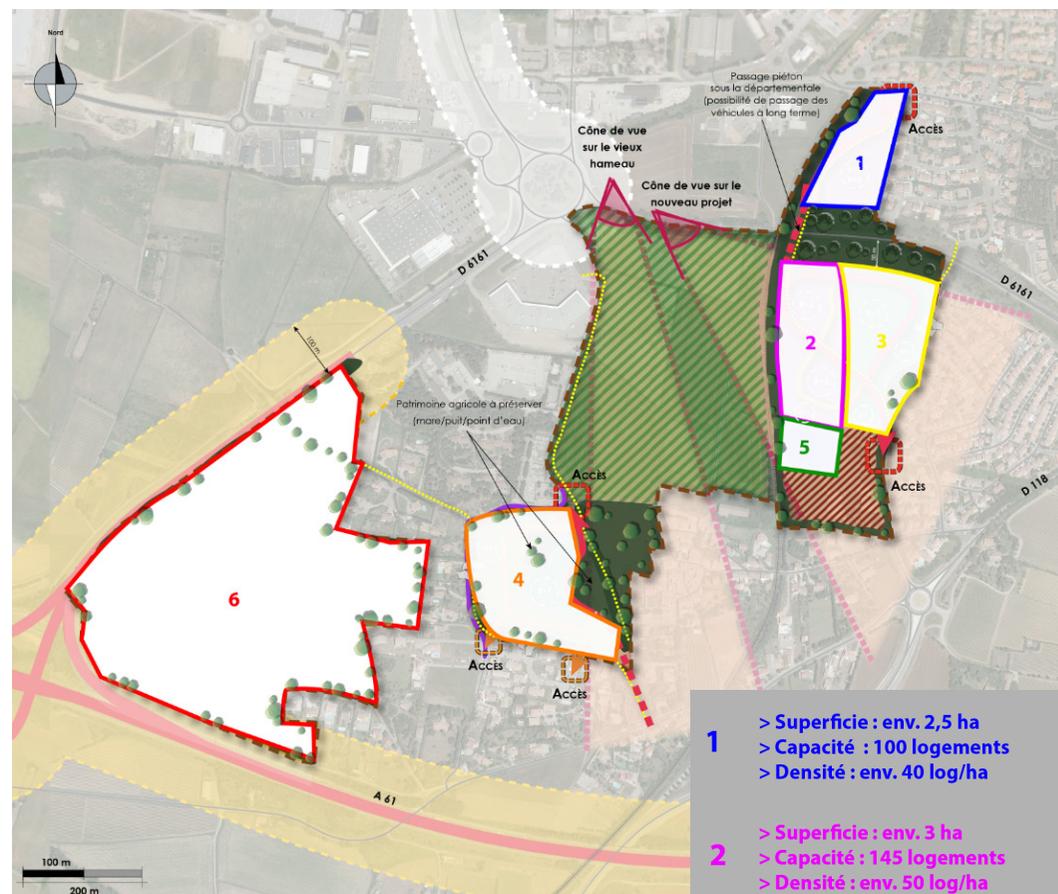
Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 400 logements.

Superficie des zones 1AU c et 2AU c : ≈ 11 et 5 hectares.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 25 logements/ha.

## MIXITE SOCIALE

Environ 20% des logements seront réservés aux logements sociaux.



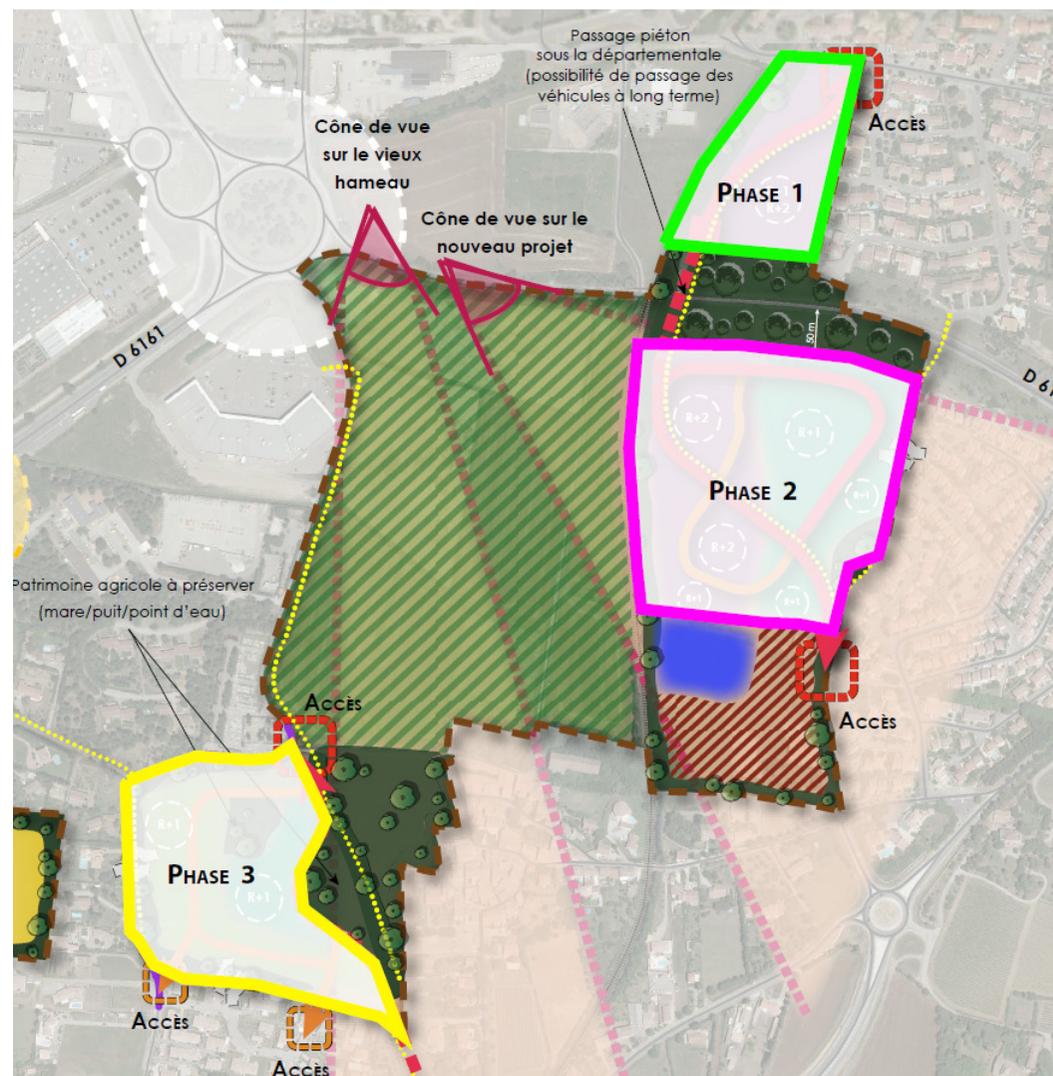
<b>1</b>	> Superficie : env. 2,5 ha > Capacité : 100 logements > Densité : env. 40 log/ha
<b>2</b>	> Superficie : env. 3 ha > Capacité : 145 logements > Densité : env. 50 log/ha
<b>3</b>	> Superficie : env. 3,5 ha > Capacité : 100 logements > Densité : env. 30 log/ha
<b>4</b>	> Superficie : env. 4 ha > Capacité : 55 logements > Densité : env. 15 log/ha
<b>5</b>	> Superficie : env. 0,7 ha
<b>6</b>	> Superficie : env. 22 ha

## PHASAGE DE L'OPERATION

L'opération pourra être réalisée en 3 phases, en lien avec les contraintes existantes (topographie, réseaux existants, gestion des eaux pluviales) et le contexte urbain et paysager. Chaque phase est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et la phase suivante ne pourra être débutée que lorsque la phase précédente atteint les 80% de réalisation.

Ainsi, l'OAP Maquens pourra être séquencée en 3 phases distinctes :

- **La phase 1** viendra compléter l'enveloppe urbaine existante du quartier Saint Etienne. La présence de réseaux existants à proximité permet d'envisager une urbanisation à court terme du secteur. Une connexion piétonne avec la phase 2 est prévue sous la voie ferrée. A terme, une connexion routière pourra également être prévue entre les deux espaces.
  - o **Phase 1** : environ 100 logements.
- **La phase 2** poursuivra le développement urbain du quartier via un réseau de voirie propre. La présence de réseaux existants à proximité permet d'envisager une urbanisation à court terme. Une connexion piétonne sous la départementale est prévue avec la phase 1 et une connexion routière est envisagée à long terme.
  - o **Phase 2** : environ 245 logements.
- **La phase 3** poursuivra l'urbanisation entre les chemins de Galinier et de l'Argentier et les rues des Jasses et du Faubourg Maquins à long terme. En effet, la réalisation de cette phase 3, déconnectée des phases 1 et 2 par la présence d'un grand espace naturel à préserver, est conditionnée à la réalisation de la STEP Villalbe.
  - **Phase 3** : environ 55 logements.



## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Du fait de la proximité du site avec l'espace de fonctionnalité de la zone humide de l'Aude, les aménagements devront porter une attention particulière sur la gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement des aménagements doit permettre de privilégier l'infiltration de l'eau. Les aménagements devront :

- limiter l'imperméabilisation des surfaces (mutualisation des stationnements, traitement pleine terre du terrain, dalles plantées pour le stationnement, orientation des bâtiments...)
- garantir la gestion des eaux par des noues paysagères, liées aux voiries et alignements, garantissant une infiltration rapide. Compte tenu des pentes, la liaison douce indiquée entre la partie sud du projet et la zone dédiée à la production photovoltaïque peut adosser une noue de collecte et de gestion relativement large, qui bénéficiera également à l'attractivité paysagère de la liaison douce.
- laisser perméables les surfaces libres hors voirie roulante et répondre aux exigences du SDAGE en matière de limitation des surfaces imperméabilisées ;

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant.

Afin de s'intégrer à la morphologie urbaine voisine la hauteur des logements collectifs et intermédiaire est limitée au R+2. Au niveau du cône de vue sur la cité, la hauteur des constructions est limitée au R+1.

### Espaces verts / espaces naturels

Un espace naturel est conservé à l'ouest du site. Au niveau de la bande inconstructible de 75m de part et d'autre de la départementale (au nord du site) un espace vert tampon devra être mis en place.

Des espaces verts pourront être aménagés au niveau des logements collectifs/intermédiaires.

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

### Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

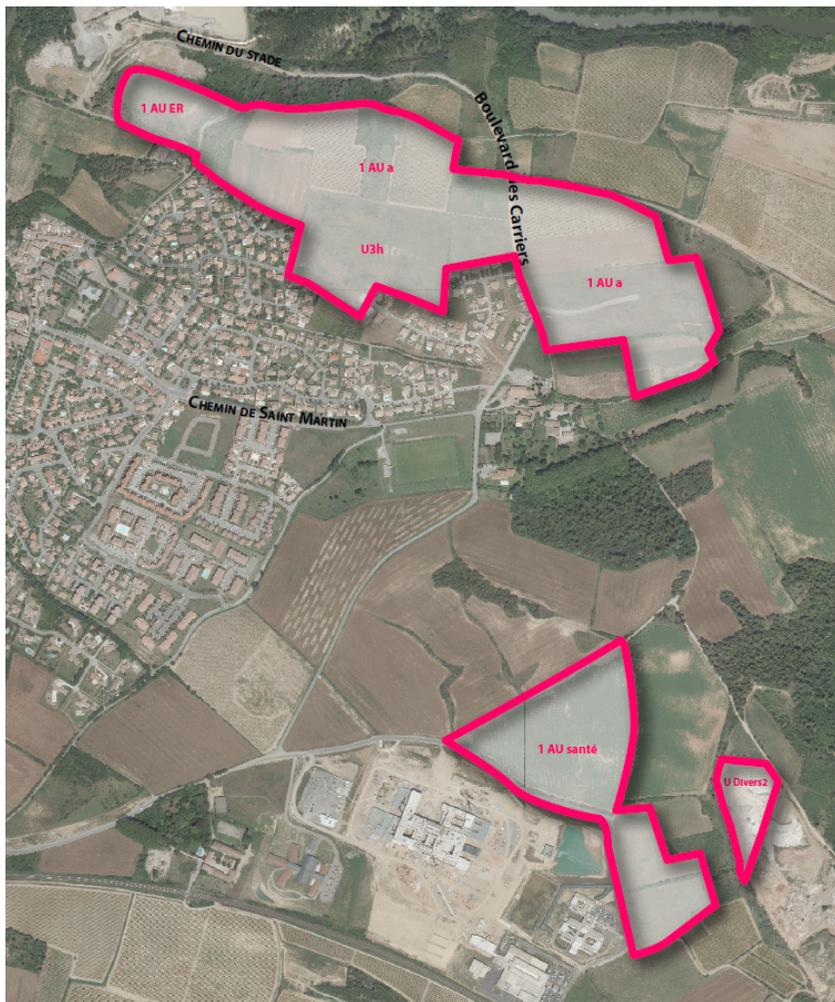
### Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

### 3. Site de projet : Montredon

#### a. Localisation et caractéristiques

Situé à l'est de la ville au niveau du Boulevard des Carriers et du nouvel hôpital de l'Est Audois, le secteur Montredon est identifié en zone 1AUa, 1 AU ER, 1 AU santé et U divers2 du PLU.

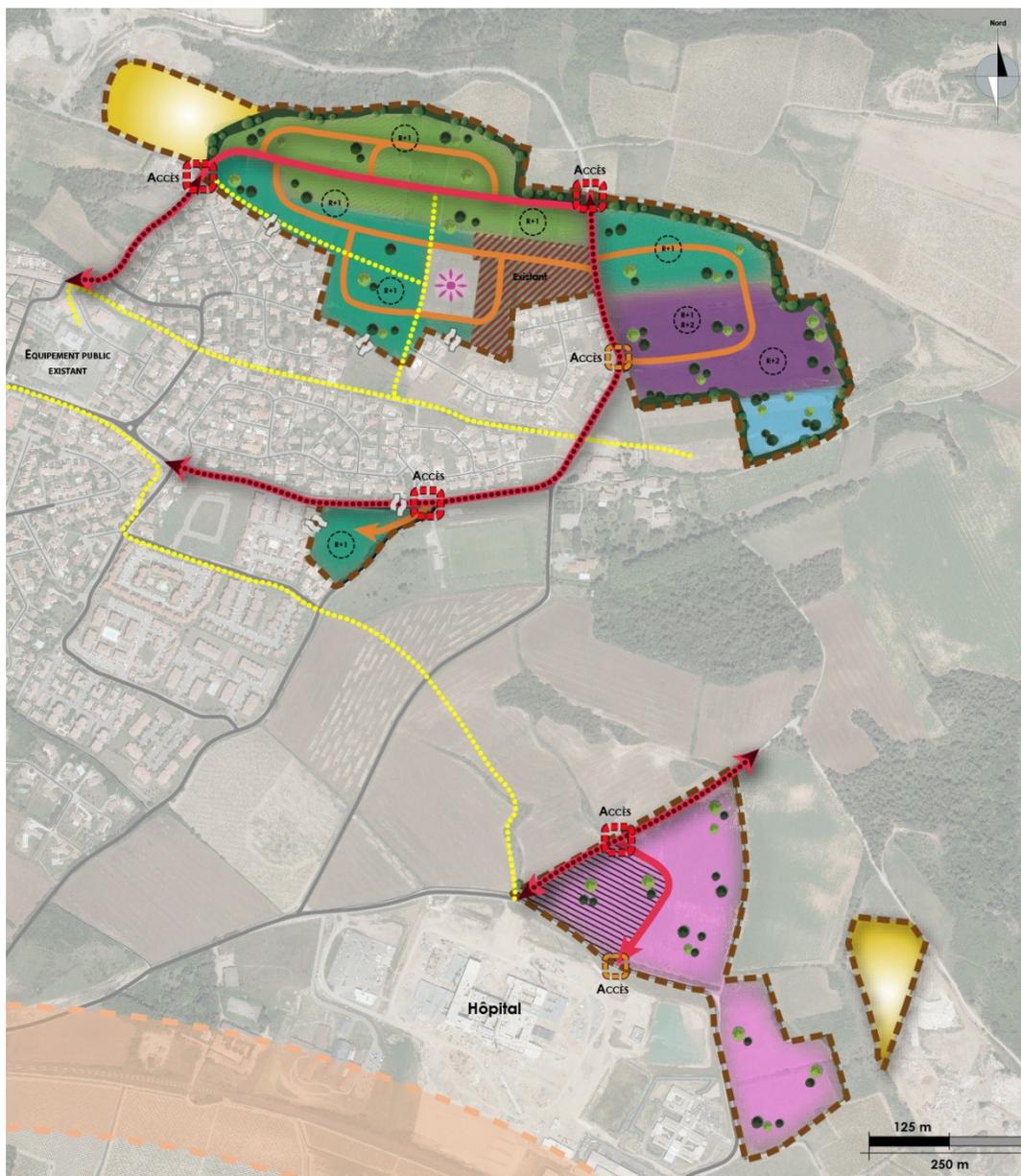


#### b. Enjeux / Objectifs

Le site de Montredon regroupe différents enjeux/objectifs :

- urbain ► développer le secteur afin de relier le pôle santé et le cœur du hameau :
  - o mettre en place un maillage de cheminements doux ;
  - o aménager le secteur dans un objectif de continuité urbaine ;
  - o permettre l'accueil d'activités complémentaires liées à la santé.
- énergétique ► utiliser une partie du site pour le développement des énergies renouvelables (énergie solaire).
- paysager ► définir un projet adapté à l'environnement du quartier.

### c. Principe d'aménagement



#### PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Bande d'inconstructibilité : 100m de part et d'autre de la voie ferrée pour le confort des habitants

#### CARACTERISTIQUES DU BATI

- Hauteur maximum autorisée

#### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Zone d'habitat (env. 15 log/ha)  
Habitat individuel (pur/groupé)
- Zone d'habitat (env. 20 log/ha)  
Habitat individuel/intermédiaire
- Zone d'habitat (env. 45 à 50 log/ha)  
Habitat collectif/intermédiaire
- Site de production d'énergie solaire
- Zone d'activité sanitaire
- Espace propice à la réalisation d'un bassin de rétention paysager (espace multifonctionnel pouvant être ouvert au public)
- Espace pouvant accueillir des activités hôtelières
- Existant

#### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès (principal/secondaire)
- Principe de desserte principale / secondaire
- Voie à requalifier
- Principe de liaison douce
- Voie existante

#### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Frange tampon paysagère
- Couture urbaine / paysagère

#### PATRIMOINE

- Élément patrimonial à conserver : mausolée romain du 1<sup>er</sup> siècle avant JC (marge de recul : 50m)

## DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

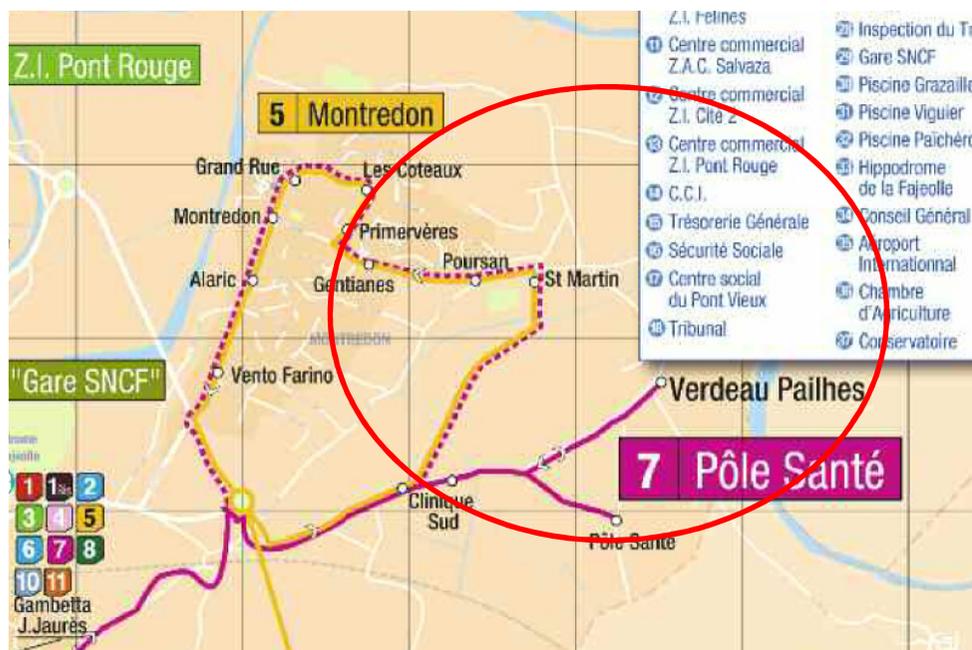
### Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront :

- au nord par le chemin de la Rouquette et le boulevard des Carriers ;
- au sud par le chemin de la Madeleine.

### Desserte en transports collectifs

Le secteur de Montredon est pourvu d'une desserte en transport en commun grâce aux lignes 5 (Montredon) et 7 (Pôle Santé).



### Desserte des Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif et d'eau pluvial est présent à proximité du secteur.

### La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés, notamment entre les espaces d'habitation, l'équipement public et le pôle santé.

### BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire et collectif. Afin de maintenir des espaces verts de respiration entre les constructions et d'augmenter la capacité de logements du secteur, le stationnement pourra être enterré (en partie ou dans son intégralité).

Des espaces de stationnement mutualisé pourront être prévus afin de limiter l'imperméabilisation des sols (mutualisation des places visiteurs notamment).

## MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- sur le site 1 : d'une offre d'habitat individuel/groupé en R+1 d'environ 90 logements ;
- sur le site 2 : d'une offre d'habitat individuel/groupé en R+1 d'environ 80 logements ;
- sur le site 3 : d'une offre d'habitat individuel/groupé/intermédiaire en R+1 d'environ 70 logements ;
- sur le site 4 : d'une offre d'habitat intermédiaire/collectif en R+1/R+2, d'environ d'environ 385 logements ;
- sur le site 5 : d'une offre d'habitat individuel/groupé/intermédiaire en R+1 d'environ 25 logements ;

Cette OAP prévoit également :

- un espace à l'accueil de nouvelles activités de santé (6).
- deux espaces destinés au développement de l'énergie solaire d'environ 3,5 hectares (7a et 7b).

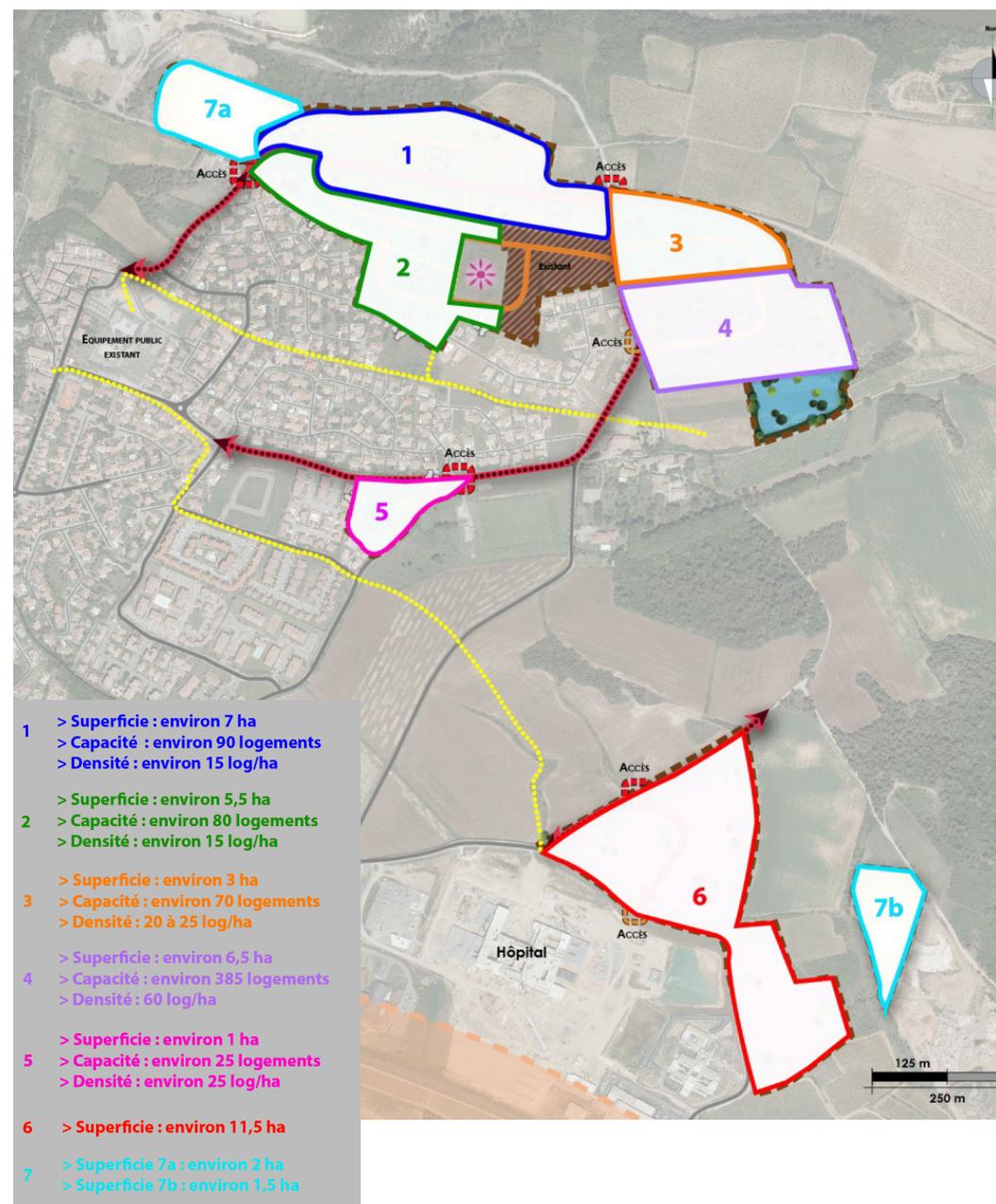
Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 650 logements.

Superficie de la zone 1AUa : ≈ 22 hectares.

Densité moyenne : la densité moyenne obtenue est d'environ 30 logements/ha.

## MIXITE SOCIALE

Environ 20% des logements seront réservés aux logements sociaux.



## PHASAGE DE L'OPERATION

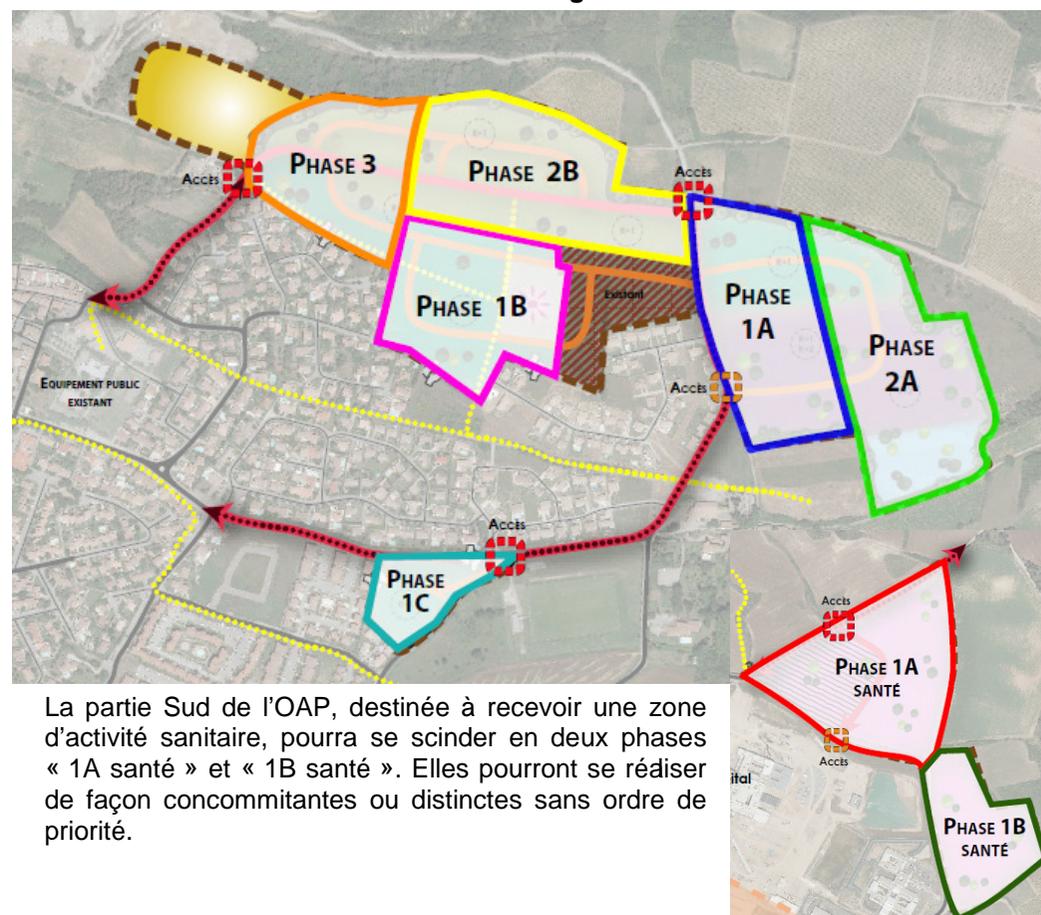
L'opération pourra être réalisée en plusieurs phases, en lien avec les contraintes existantes (topographie, réseaux existants, gestion des eaux pluviales) et le contexte urbain et paysager. Chaque phase est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et la phase suivante ne pourra être débutée que lorsque la phase précédente atteint les 80% de réalisation.

La réalisation du projet d'habitat du secteur Montredon pourra être séquencée en plusieurs phases :

- **Les phases 1A, 1B et 1C**, seront les premières phases réalisées. Ces trois phases pourront se réaliser de façon concomitantes ou distinctes sans ordre de priorité.
  - o **La phase 1A** correspond à l'urbanisation de l'est du secteur. La voirie créée devra, en attente du bouclage définitif avec la phase 2A, se terminer en impasse. Cette phase prévoit la réalisation d'environ **240 logements**.
  - o **La phase 1B** correspond à la poursuite de l'urbanisation du quartier Saint Martin le Haut. L'accès à cette section se fera par la voie existante du lotissement voisin (rue du Blé Forment). Les voies créées devront permettre le bouclage viaire avec la phase 3 et les aménagements devront prendre en compte le périmètre de protection de 50m autour du mausolée. Cette phase prévoit la réalisation d'environ **65 logements**.
  - **La phase 1C** correspond à une phase indépendante et déconnectée du périmètre principal de l'OAP. Sa réalisation n'impacte pas le reste du projet et pourra être enclenchée au moment jugé le plus opportun. Cette phase prévoit la réalisation d'environ **25 logements**.
- **Les phases 2A et 2B**, poursuivront l'urbanisation du secteur. Elles pourront se réaliser de façon concomitantes ou distinctes une fois la phase 1 associée réalisée. Ces phases viendront compléter

le réseau viaire entamé en phase 1 supprimant les aires de retournement temporaires.

- o **La phase 2A** prévoit la réalisation d'environ **215 logements**.
- o **La phase 2B** prévoit la réalisation d'environ **60 logements**.
- **La phase 3**, viendra terminer le projet et boucler le réseau viaire desservant les phases 1B et 2B. Cette phase prévoit la réalisation d'environ **45 logements**.



La partie Sud de l'OAP, destinée à recevoir une zone d'activité sanitaire, pourra se scinder en deux phases « 1A santé » et « 1B santé ». Elles pourront se réaliser de façon concomitantes ou distinctes sans ordre de priorité.

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Du fait de la proximité du site avec l'espace de fonctionnalité de la zone humide de l'Aude, les aménagements devront porter une attention particulière sur la gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement des aménagements doit permettre de privilégier l'infiltration de l'eau. Les aménagements devront :

- limiter l'imperméabilisation des surfaces (mutualisation des stationnements, traitement pleine terre du terrain, dalles plantées pour le stationnement, orientation des bâtiments...)
- garantir la gestion des eaux par des noues paysagères, liées aux voiries et alignements, garantissant une infiltration rapide. Compte tenu des pentes, la liaison douce indiquée entre la partie sud du projet et la zone dédiée à la production photovoltaïque peut adosser une noue de collecte et de gestion relativement large, qui bénéficiera également à l'attractivité paysagère de la liaison douce.
- laisser perméables les surfaces libres hors voirie roulante et répondre aux exigences du SDAGE en matière de limitation des surfaces imperméabilisées ;

### Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine du projet

L'ensemble des logements du secteur s'intégreront au tissu urbain environnant.

Afin de s'intégrer à la morphologie urbaine voisine la hauteur des logements collectifs et intermédiaire est limitée au R+2.

### Espaces verts / espaces naturels

Des espaces verts pourront être aménagés au niveau des logements collectifs/intermédiaires.

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

### Paysage

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

### Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

### Patrimoine

Le Mausolée romain datant du 1<sup>er</sup> siècle avant JC devra être protégé : marge de recul de 50m autour du bâti.

## 4. Site de projet : Montlegun

### a. Localisation et caractéristiques

Située au sud est de la commune, l'OAP Montlegun est identifiée en zone 1AUd au PLU.

Le site de Montlegun a pour objectif de développer le parc de logements de la commune en limite de la zone urbanisée existante.



## b. Principe d'aménagement

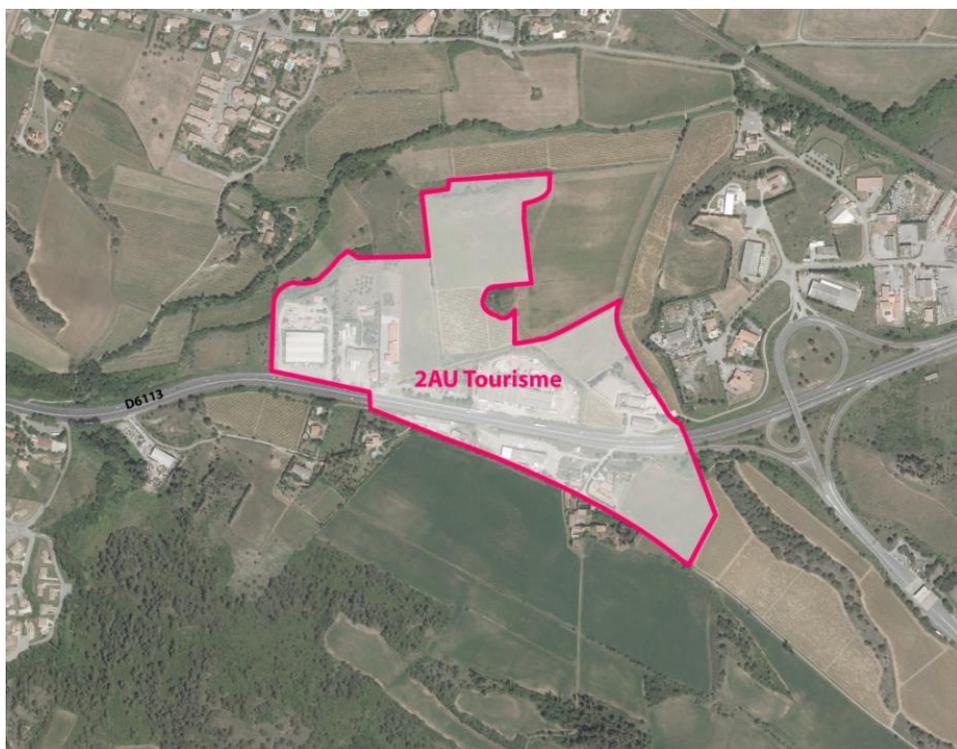


## 5. Site de projet : Sautès

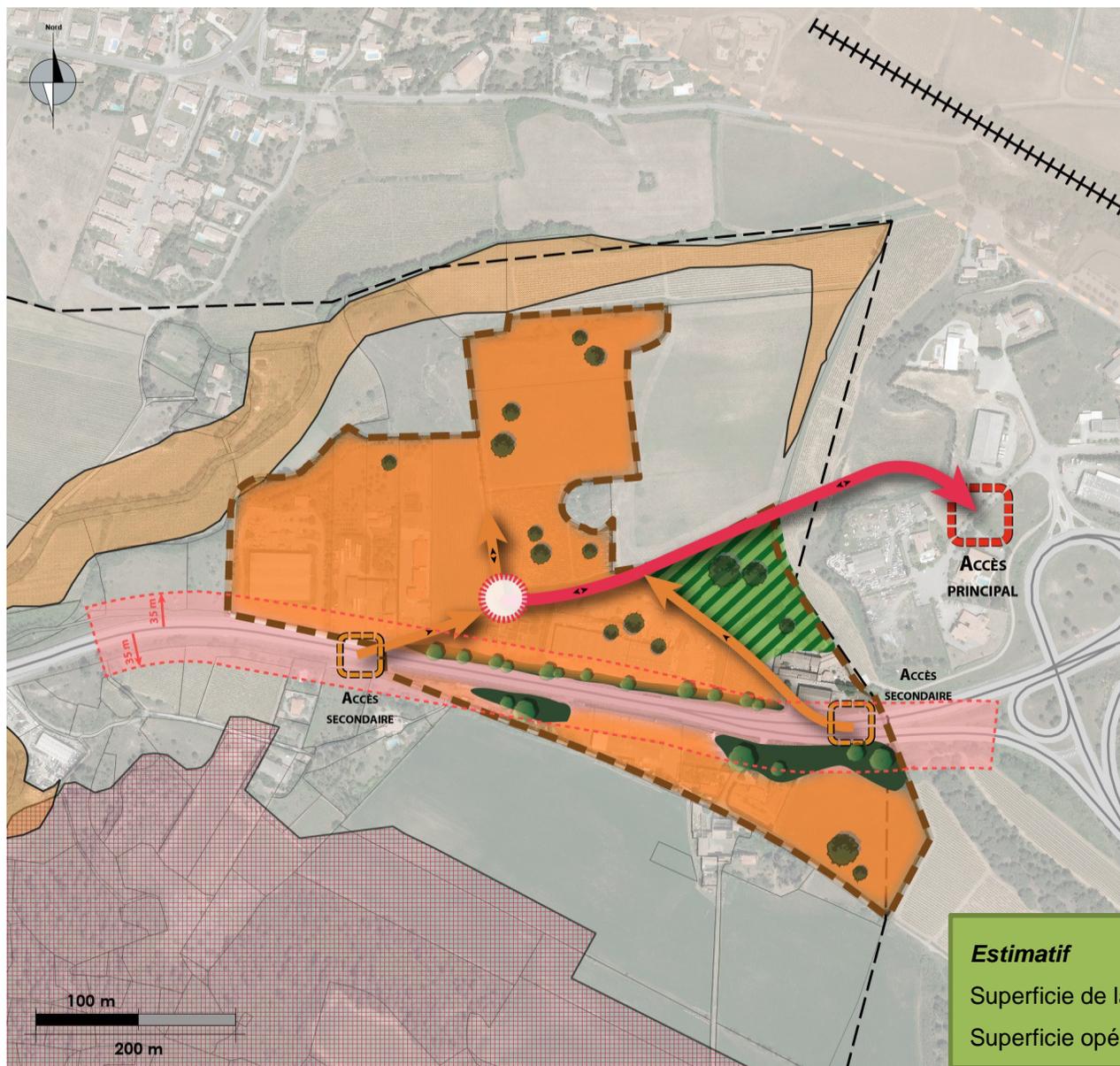
### a. Localisation et caractéristiques

Située à l'est de la commune, l'OAP Sautès est identifiée en zone 2AU Tourisme.

Profitant d'un accès aisé à la D 6113, ce site a pour objectif de développer un pôle touristique en entrée de ville Est de Carcassonne.



## b. Principe d'aménagement



### PERIMETRE ET LIMITES

-  Périmètre du site
-  Limite communale
-  Bande de recul 35m

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

-  Zone d'activités liée au tourisme
- Les activités existantes ne doivent pas nuire à l'activité touristique du secteur

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

-  Principe d'accès (principal/secondaire)
-  Principe de desserte principale / secondaire
-  Carrefour à créer
-  Voie existante

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

-  Espace vert / bassin de rétention / parking perméable végétalisé
-  Frange tampon paysagère
-  Espace vert/naturel

### RISQUES

-  Zone inondable
-  Zone d'aléa fort feux de forêt

### Estimatif

Superficie de la zone 2AU Tourisme : env. 17 ha ;  
 Superficie opérationnelle (hors espace vert) : env. 16 ha

## 6. Site de projet : Romieu

### a. Localisation et caractéristiques

Situé à l'ouest de la commune l'OAP Romieu est identifiée en zone 1AU ER au PLU.

Ce secteur a pour objectif de développer les énergies renouvelables sur la commune par la mise en place d'un parc photovoltaïque.



## b. Principe d'aménagement



### PERIMETRE ET LIMITES

— — — — — Périimètre du site

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Site de production d'énergie solaire

▨ Existant à conserver

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Jeu de séquences végétalisées  
créant un masque végétal laissant  
apercevoir les panneaux photovoltaïques

■ création d'un masque végétal pour  
l'intégration du projet dans le site proche

■ création d'un masque végétal dense pour  
cacher l'arrière des panneaux aux habitations

### **Estimatif**

Superficie du site : env. 25,5 ha ;

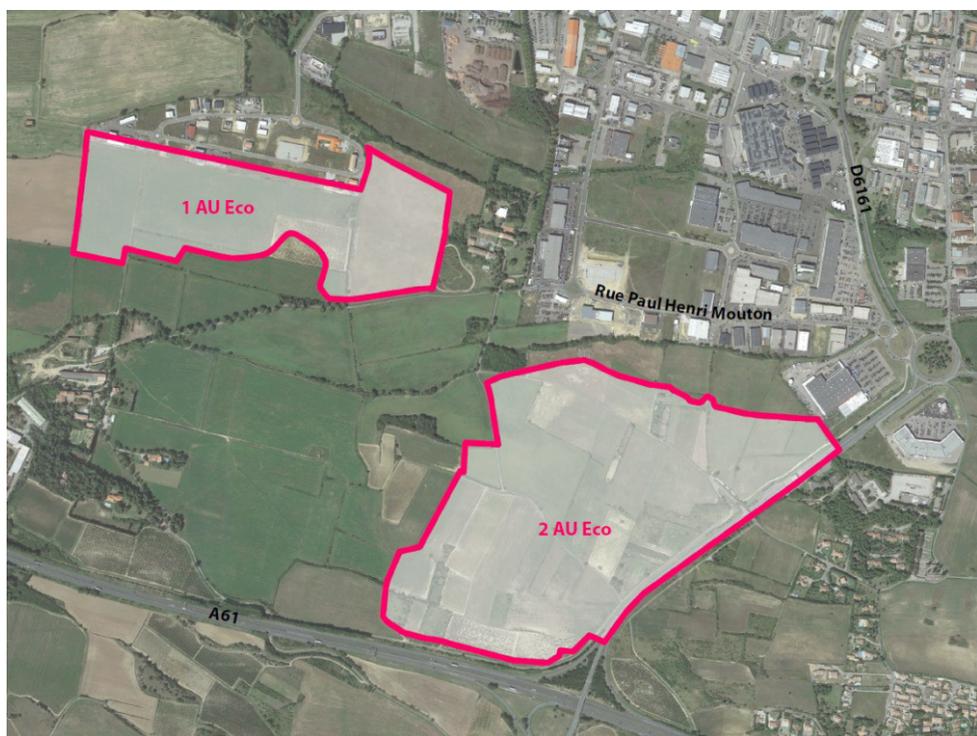
Superficie opérationnelle (hors espace vert) : env. 22 ha

## 7. Site de projet : Salvaza

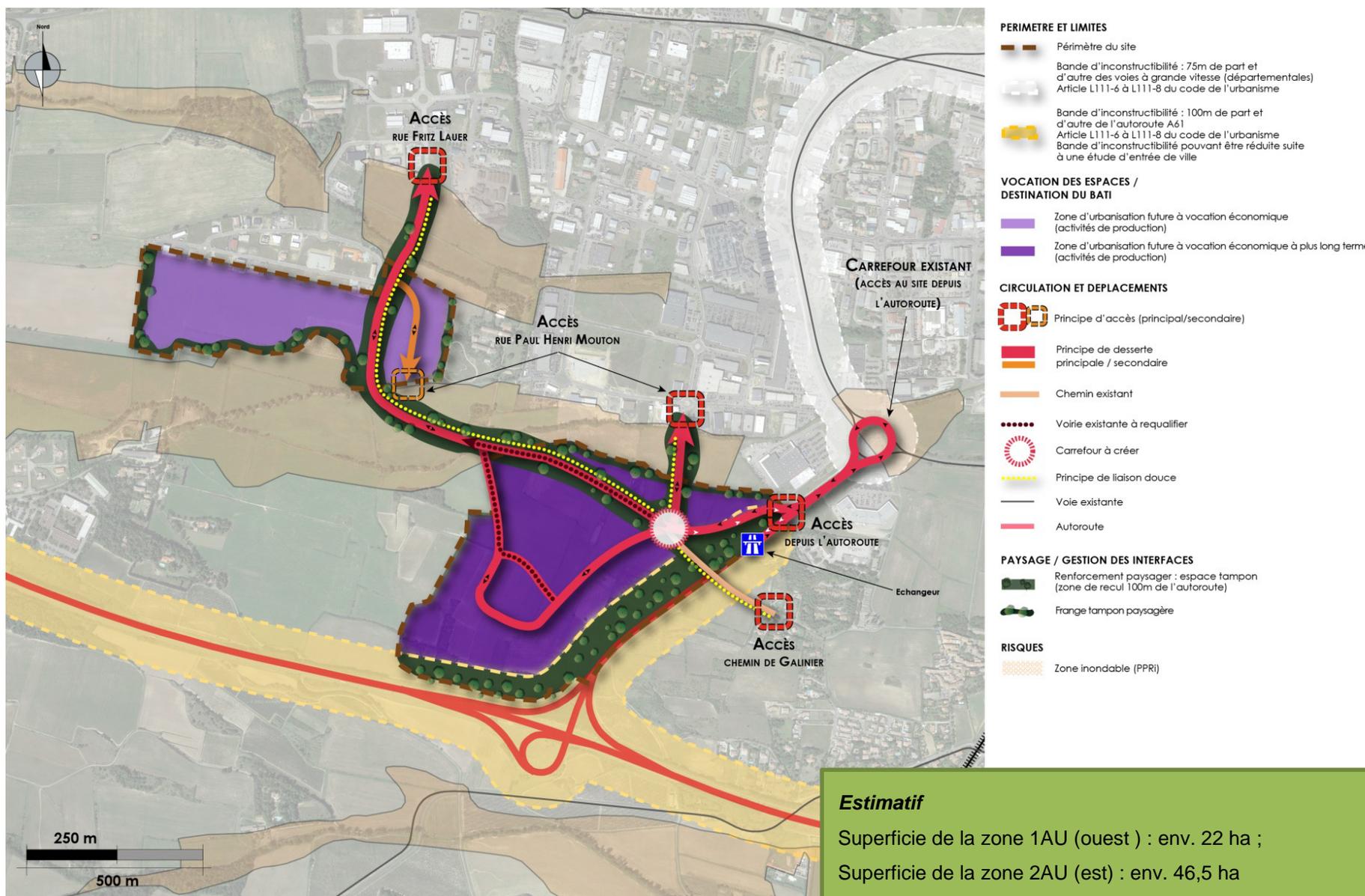
### a. Localisation et caractéristiques

Situé au sud-ouest de la commune l'OAP Salvaza est identifiée en zone 1AU Eco et 2AU Eco au PLU.

Profitant de la proximité avec l'autoroute, ce secteur a pour objectif de développer une zone d'activités économique en entrée de ville sud-est.



## b. Principe d'aménagement

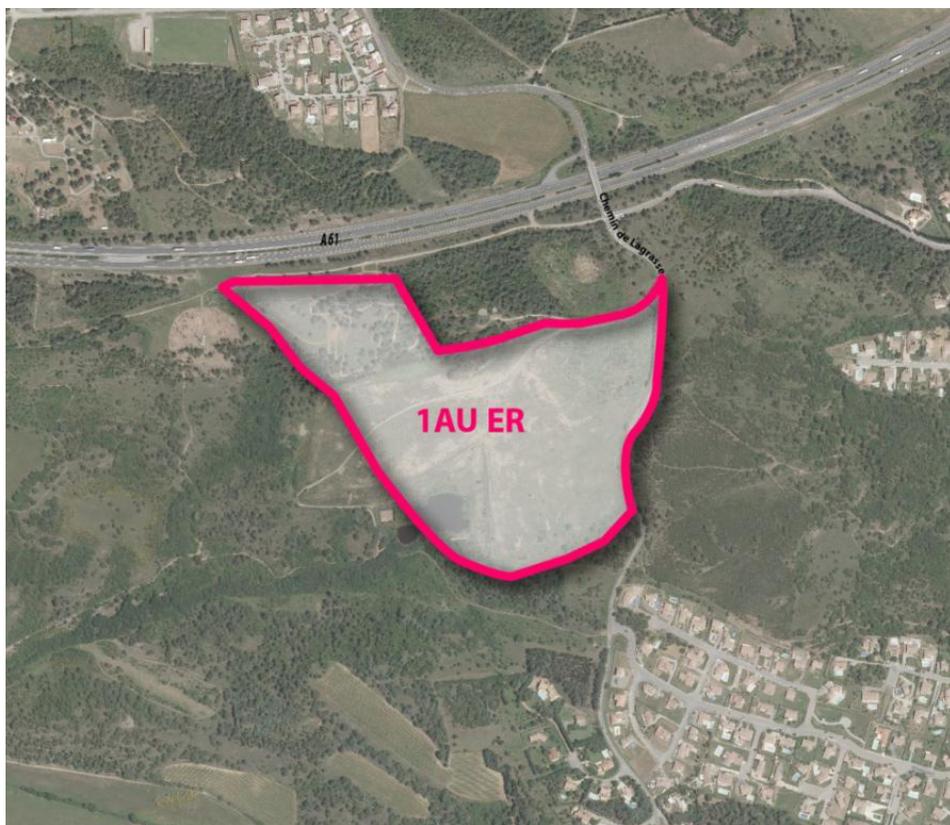


## 8. Site de projet : Cavayère

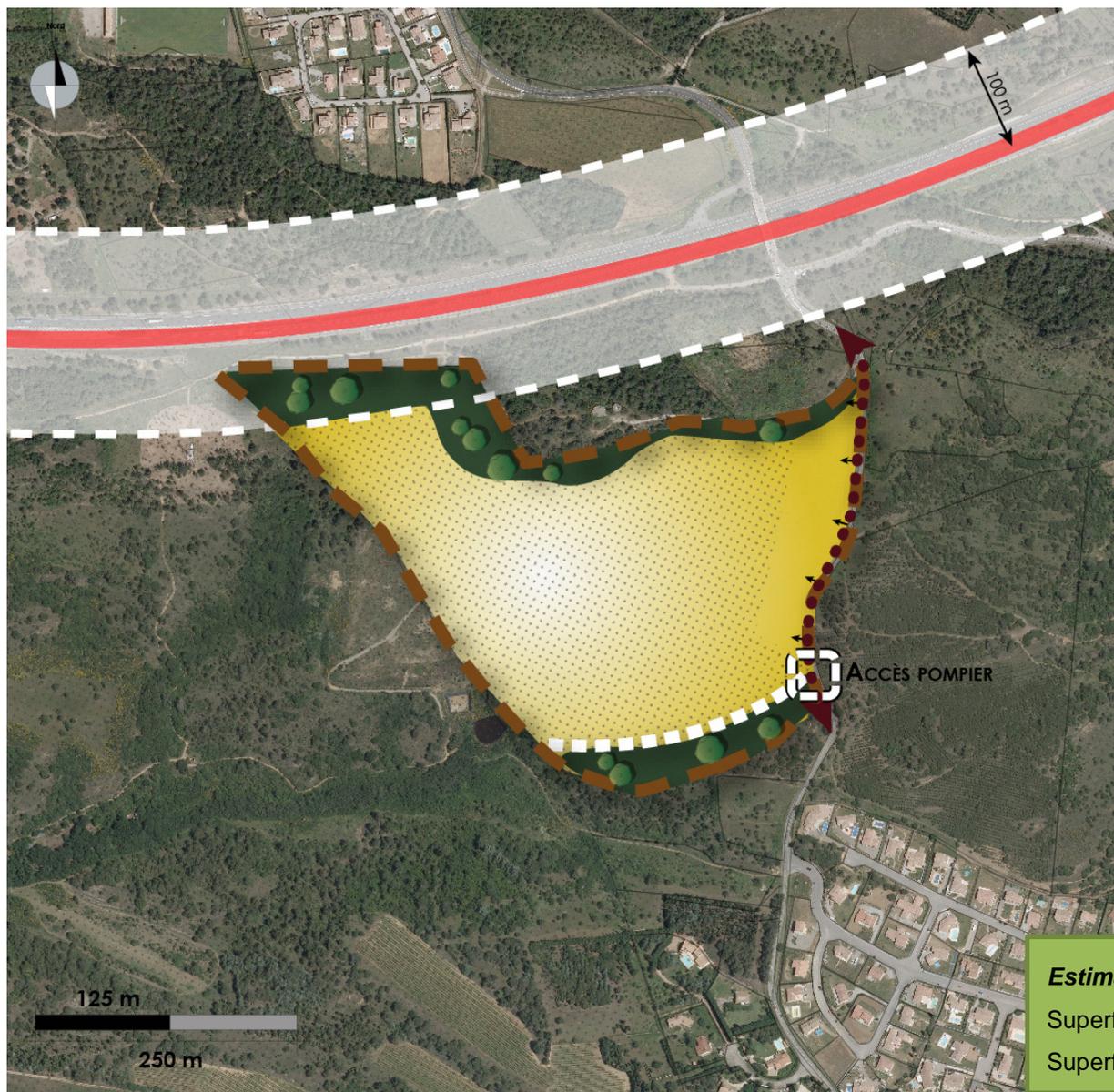
### a. Localisation et caractéristiques

Située au sud-est de la commune, l'OAP Cavayère est identifiée en zone 1AU ER au PLU.

Le site de Montlegun a pour objectif de développer les énergies renouvelables sur la commune par la mise en place d'un parc photovoltaïque.



## b. Principe d'aménagement



### PERIMETRE ET LIMITES

 Périmètre du site

### VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

 Site de production d'énergie solaire

 Bande d'inconstructibilité : 100m de part et d'autre de l'autoroute (Article L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme)  
 Bande d'inconstructibilité pouvant être réduite suite à une étude d'entrée de ville

### CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Accès pompier



Voie à requalifier : nécessité de préserver un recul de 4m pour la requalification de la voie



Espace devant rester libre de toute construction : voie pompier permettant d'accéder à la zone d'aléa fort Feux de Forêt



Autoroute

### PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Espace vert/naturel

### RISQUES



Aléa fort feux de forêt

### Estimatif

Superficie du site : env. 14 ha ;

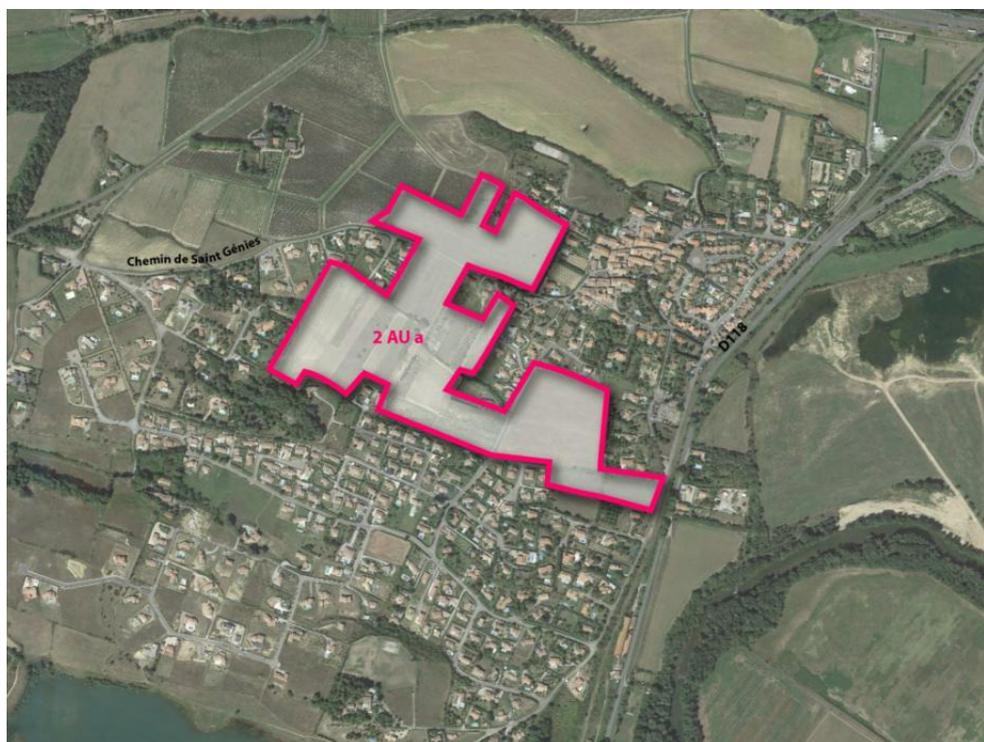
Superficie opérationnelle (hors espace vert) : env. 11 ha

## 9. Site de projet : Villalbe

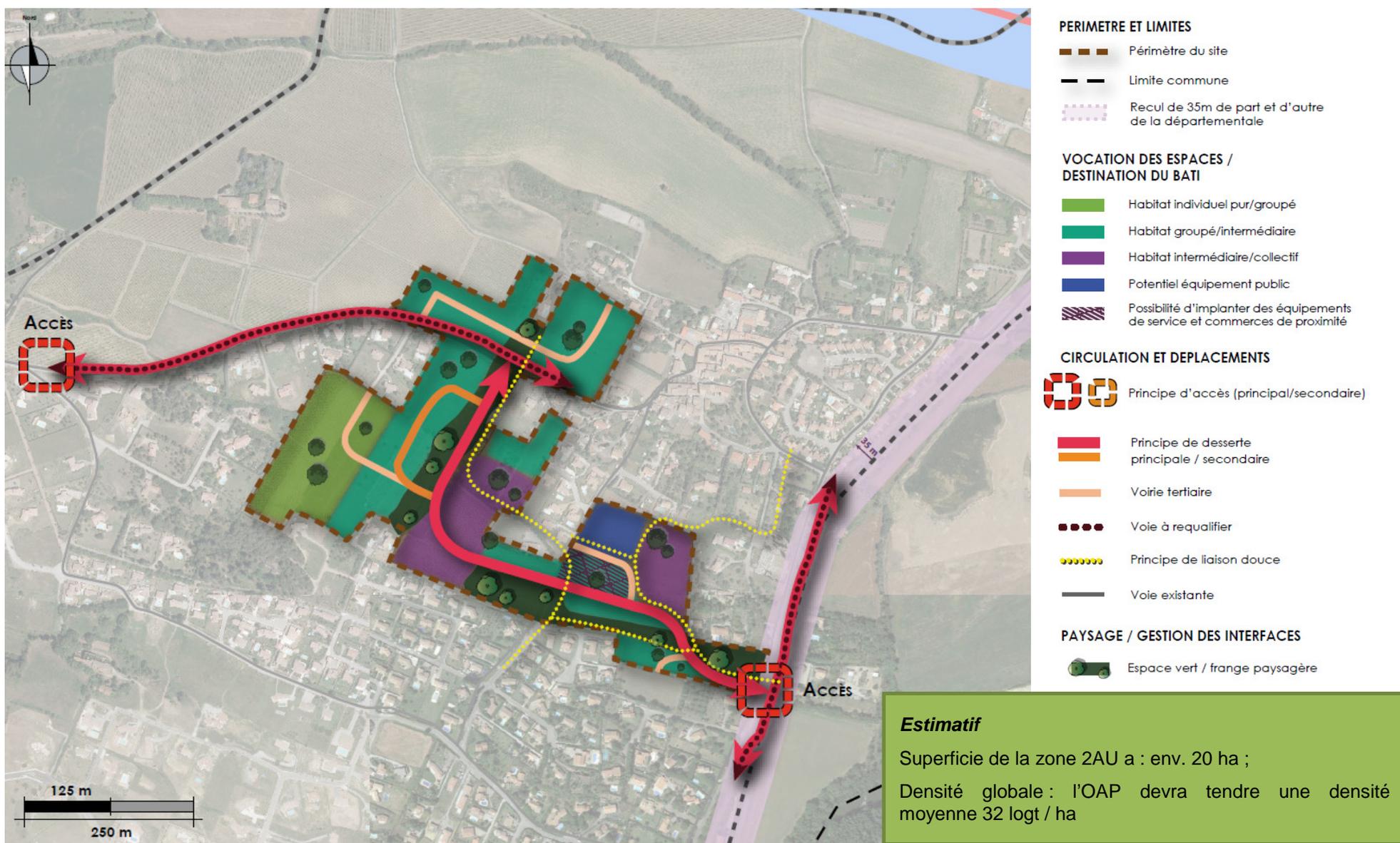
### a. Localisation et caractéristiques

Située au sud-ouest de la commune, cette OAP est identifiée en zone 2AUa au PLU.

L'objectif de ce secteur est de poursuivre l'urbanisation de la commune au cœur de la zone urbanisée



## b. Principe d'aménagement



## 10. Site de projet : Moreau

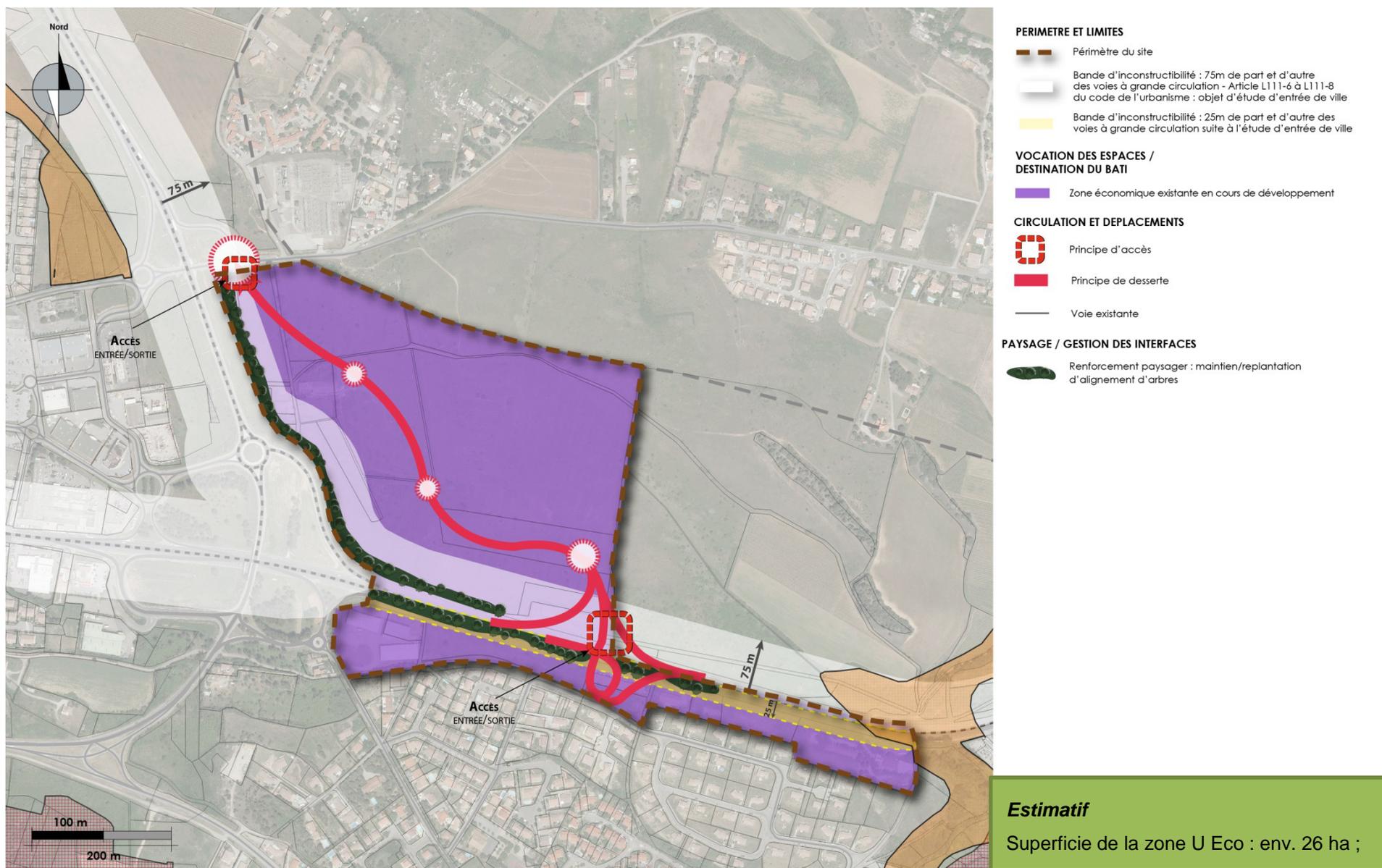
### a. Localisation et caractéristiques

Située en entrée de ville est, l'OAP Moreau est identifiée en zone UEco au PLU.

Profitant de la proximité avec de grands axes de circulation, ce site à pour objectif de développer une zone d'activités économique en entrée de ville est.



## b. Principe d'aménagement

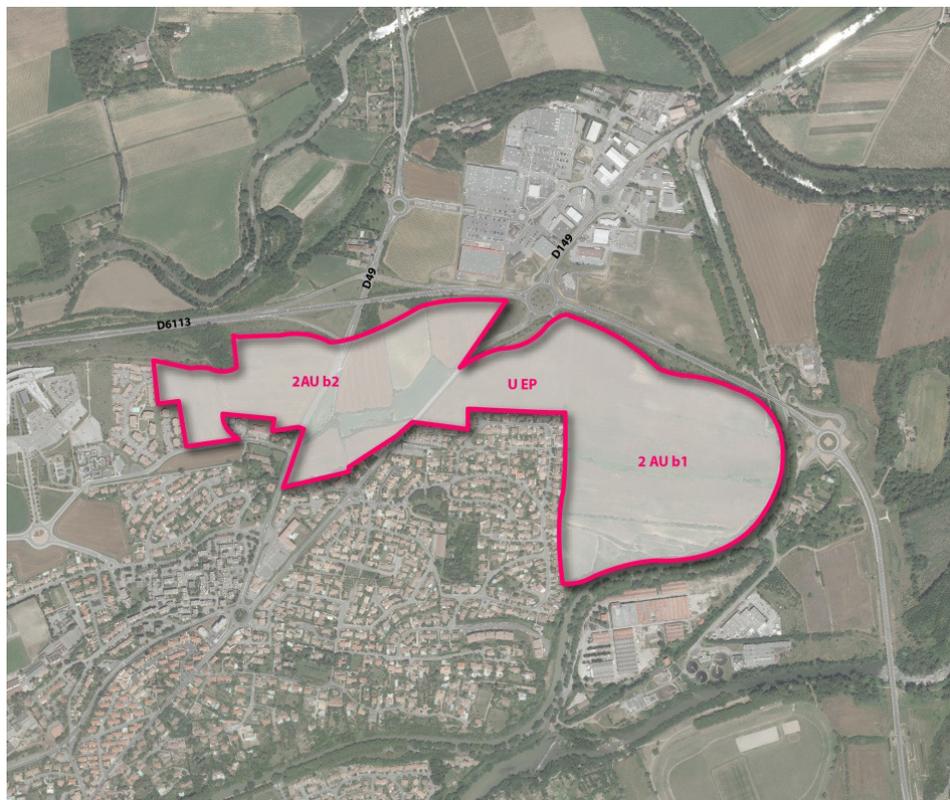


## 11. Site de projet : Minervois

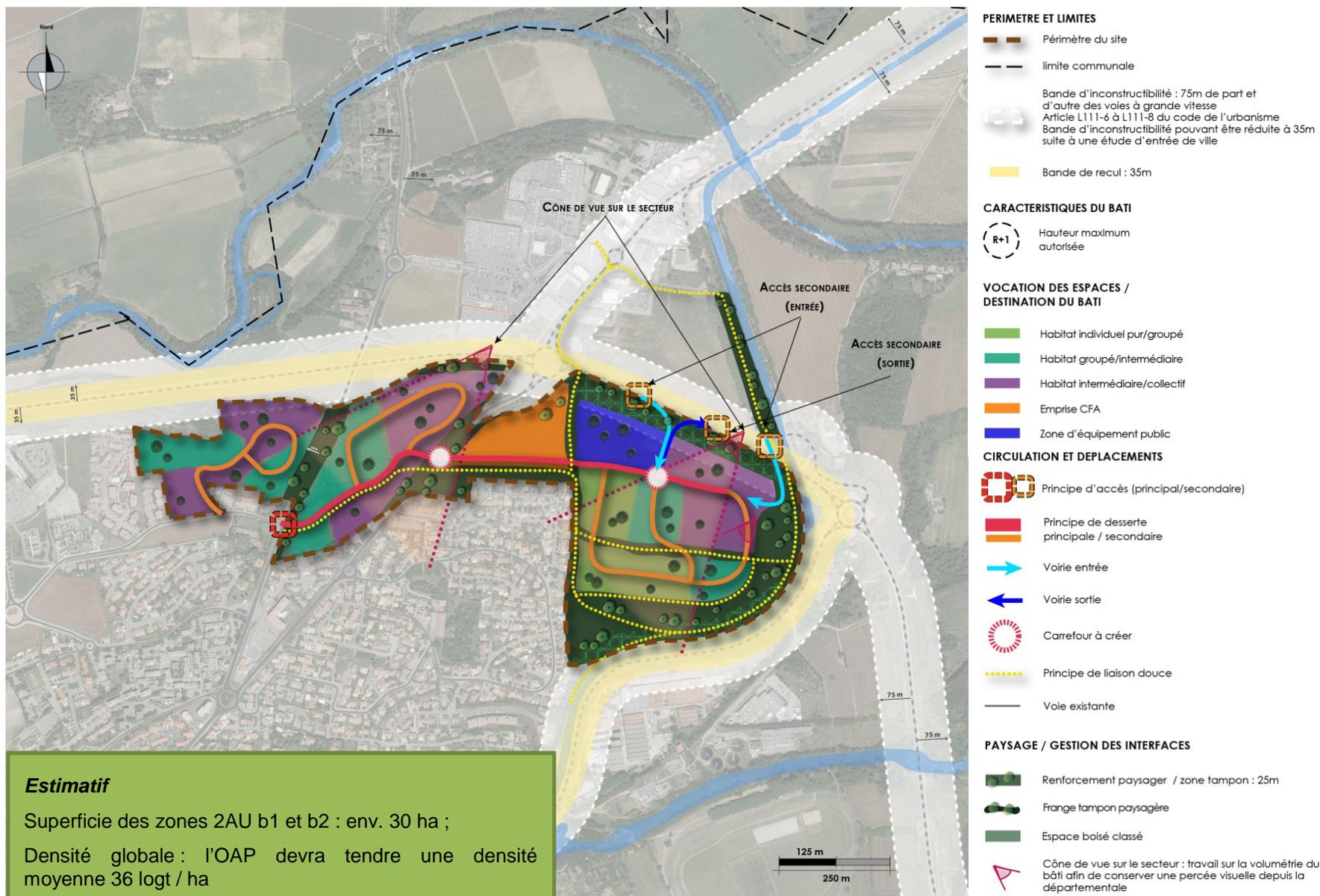
### a. Localisation et caractéristiques

Située en au nord de la commune, l'OAP minervois est identifiée en zone 2AU b1, 2AU b2, U EP au PLU.

Cette OAP a pour objectif de développer le parc de logements de la commune en limite de la zone urbanisée existante.



## b. Principe d'aménagement



## 12. Site de projet : Cité 2 (Pech Mary)

### a. Localisation et caractéristiques

Située à l'est de la commune, l'OAP cité 2 est identifiée en zone UEco 6 au PLU.

Cette OAP a pour objectif d'organiser la requalification et l'organisation du secteur.



## b. Principe d'aménagement

