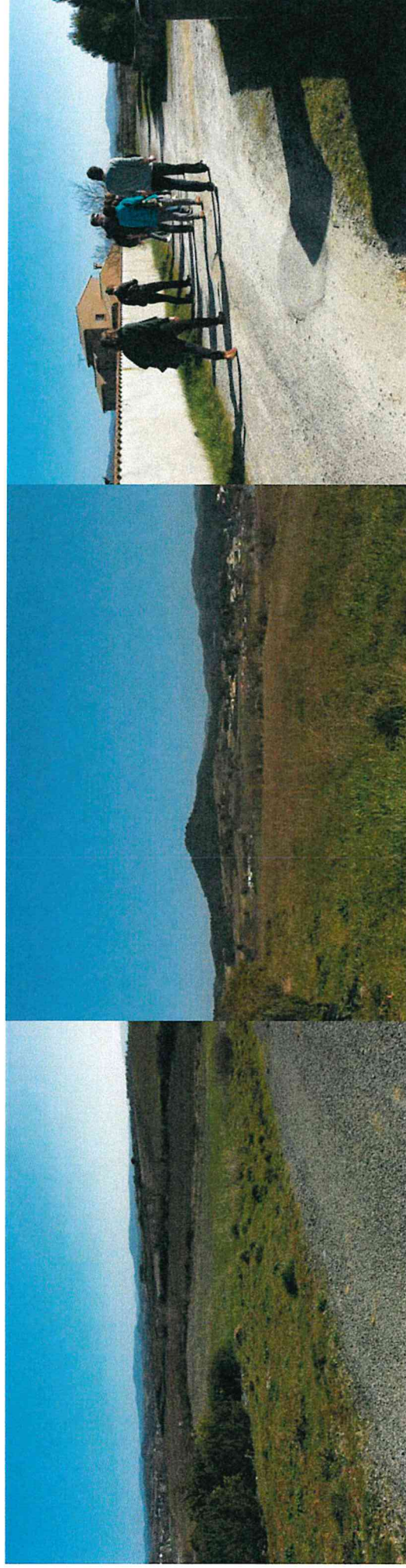


2. présentation du projet et démonstration de son caractère d'intérêt général



photos du site du projet et de l'accès par le chemin des Vallières

2.1. contexte & enjeux

Contexte & enjeux

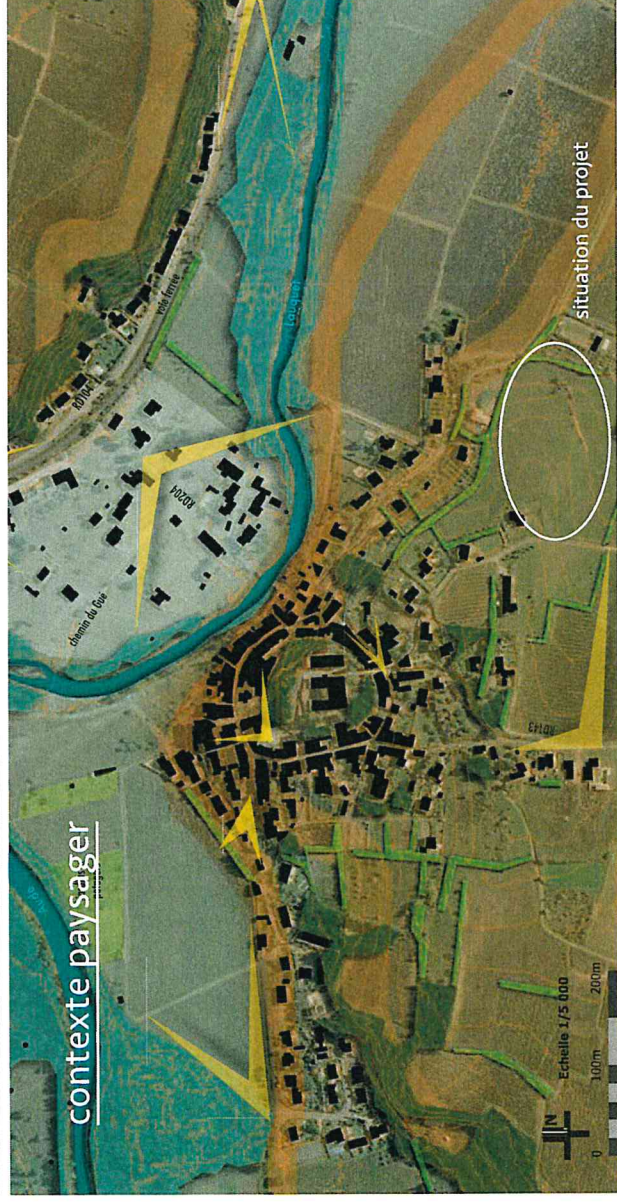
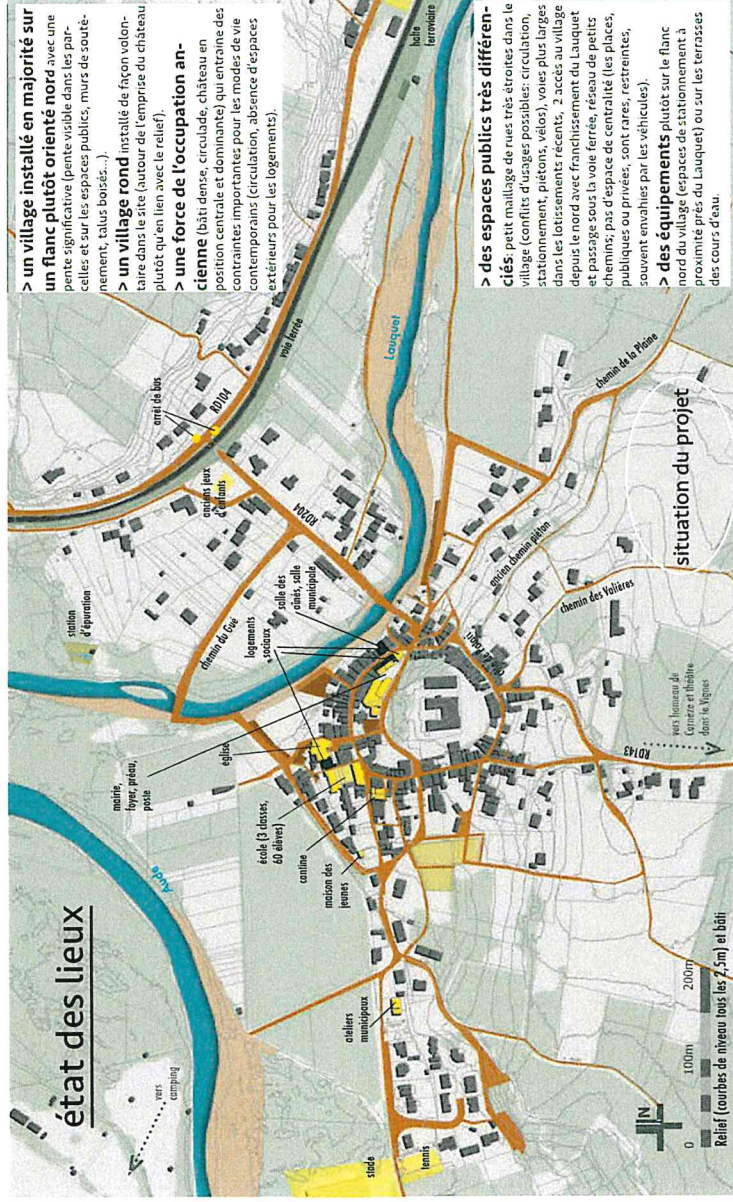
L'étude de recomposition urbaine a été réalisée en plusieurs phases progressives.

La phase diagnostic a permis de poser les enjeux urbains, paysagers, environnementaux et patrimoniaux, de comprendre le territoire communal (architecture, relief, occupation agricole, vents dominants...) et de prendre en compte les besoins (démographie, habitat), les contraintes liées aux inondations, mais aussi aux projets en cours (projet de SCOT et de PLH, de chemins...).

La phase scénarios a permis de comparer plusieurs hypothèses d'occupation de la terrasse du Lauquet (aménagement, traitements, programmes...), d'actions sur l'ensemble du bourg (liasons modes actifs, emplacements pour de futurs équipements de type halle et place de marché, devenir des « dents creuses » et du bâti vacant), et d'urbanisation pour un ou plusieurs nouveaux quartiers d'habitat.

Avant de retenir la solution la plus adaptée, plusieurs secteurs ont été étudiés dans et à proximité du village pour créer un nouveau quartier bénéficiant d'un programme mixte: logements individuels, maisons de village, programme pour personnes âgées de type « papy loft »; opportunité foncière, quantitatif total en termes de logements; qualité des espaces publics (placette, liens avec le village) et de chaque site...

A chaque étape, la **concertation** avec la population et les partenaires de la Commune (réunions, atelier) a permis de présenter les constats du diagnostic et les différents scénarios, de discuter du travail réalisé, des usages existants et à venir, et d'enrichir les débats et les propositions.



2.2. scénario global & objectifs

Scénario retenu

La dernière phase « Parti d'aménagement » a été réalisée sur la base d'un scénario global validé et a permis de le décliner avec :

- un schéma d'aménagement de l'ensemble du village et de ses abords,
- le parti de ré-aménagement sur la terrasse, avec une esquisse (plans, coupes, croquis, vues 3D, références et ambiances, quantitatif/estimatif sommaire),
- les principes d'intervention sur le village, en ce qui concerne les mobilités, le devenir du bâti vacant et des propositions de « densification douce »,
- les propositions sur le nouveau quartier (plan, coupes, vues 3D) et une proposition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) préfigurant la nouvelle réglementation pour cette extension urbaine.

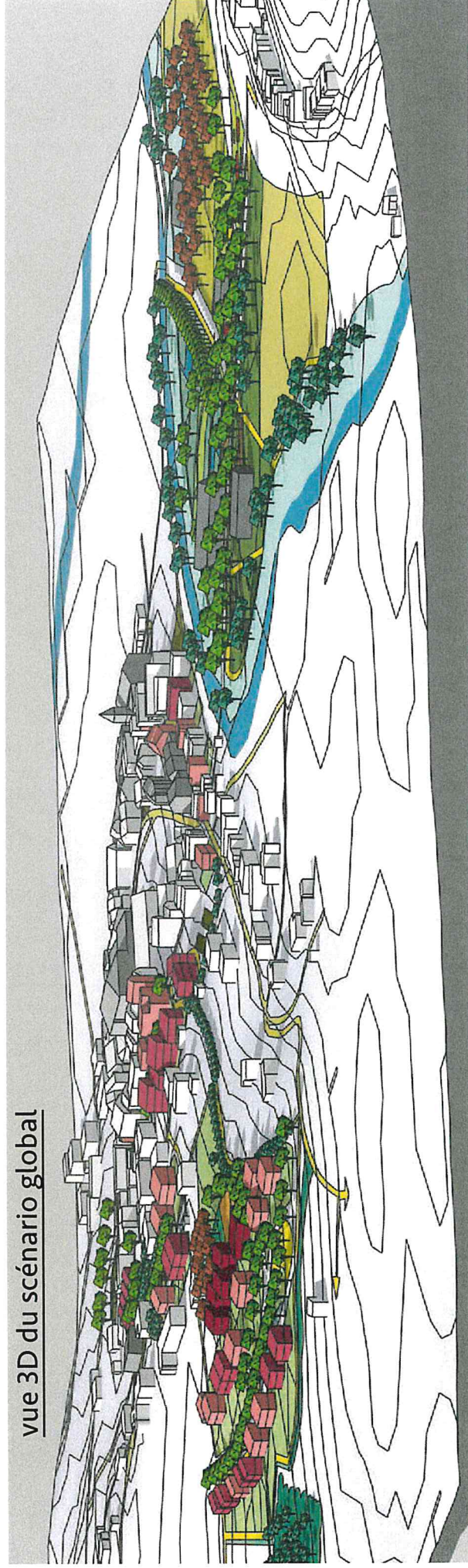
Principes du scénario retenu

La terrasse inondable est un espace qui sera re-naturalisé, planté, cultivé et aménagé pour les loisirs et les rencontres des habitants (jeux, jardins familiaux, petit marché...). La rue des 2 Ponts réaménagée en vaste mail planté sera l'axe majeur d'entrée à Couffouleurs (accès piétons et vélos, larges points de vue sur le village).

A l'intérieur du village, chaque bâti vacant et chaque « dent creuse » ont fait l'objet de propositions de réhabilitation/requalification à envisager pour le moyen et le long termes.

En continuité immédiate avec le bourg, un site pour un nouveau quartier au sud-est du bourg a été identifié pour être urbanisé à court terme, avec un maillage d'espaces publics reliés à ceux existants dans le village, des plantations à structurer par rapport au paysage, une diversité des programmes bâtis avec prise en compte des contraintes (orientation par rapport au soleil, au vent, au relief), une prise en compte de son impact à l'échelle du grand paysage (perception éloignée de l'extension).

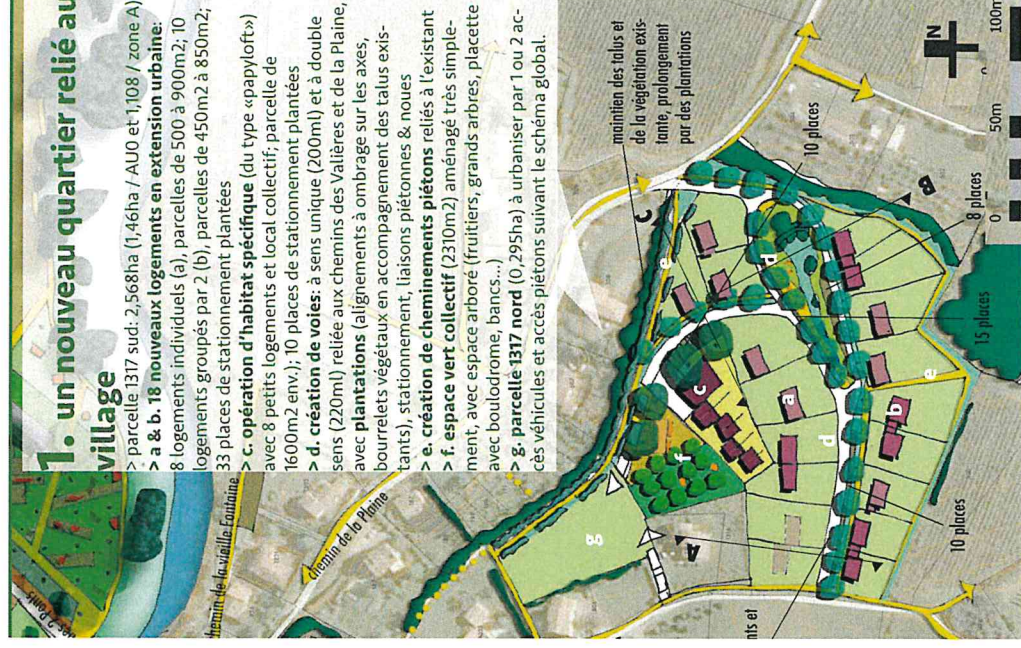
vue 3D du scénario global



2.3. projet: objectifs & description



situation



1. un nouveau quartier relié au village

- > parcelle 1317 sud: 2,568ha (1,46ha / AUO et 1,108 / zone A)
- > a & b. 18 nouveaux logements en extension urbaine: 8 logements individuels (a), parcelles de 500 à 900m²; 10 logements groupés par 2 (b), parcelles de 450m² à 850m²; 33 places de stationnement plantées
- > c. opération d'habitat spécifique (du type «papyloft») avec 8 petits logements et local collectif; parcelle de 1600m² env.; 10 places de stationnement plantées
- > d. création de voies: à sens unique (200m) et à double sens (20m) reliée aux chemins des Vallières et de la Plaine, avec plantations (alignements à ombrage sur les axes, bourrelets végétaux en accompagnement des talus existants), stationnement, liaisons piétonnes & noues
- > e. création de cheminements piétons reliés à l'existant
- > f. espace vert collectif (2310m²) aménagé très simplement, avec espace arboré (fruitiers, grands arbres, placette avec boulofrotte, bancs...)
- > g. parcelle 1317 nord (0,295ha) à urbaniser par 1 ou 2 accès véhicules et accès piétons suivant le schéma global.

La situation

Le nouveau quartier est implanté sur un grand site en prolongement du village, desservi par les 2 chemins des Vallières et de la Plaine.

Le site est orienté vers le sud, à l'abri du vent dominant du nord-ouest, avec un relief marqué (8 à 12% de pente). Il est bordé d'une végétation arbustive sur des pentes sensibles et marqué en son centre par un talus.

Le parti pris du projet

C'est un projet qualitatif en termes de paysage, d'urbanisme et d'architecture, ainsi qu'en termes de vie sociale (petits espaces publics collectifs à intégrer, connexion avec les espaces publics du village, espaces plantés notamment pour le traitement du pluvial).

Le programme bâti est diversifié et assez dense pour être économe dans l'utilisation de l'espace; une mixité est recherchée: grands et petits logements, individuels et groupés, taille différenciée des jardins, programme spécifique pour logements à destination des personnes âgées, programmes en accession et locatifs) et une réflexion fine sur l'implantation, l'orientation des constructions et les vis-à-vis.

Environ 20 logements, ainsi qu'une résidence pour personnes âgées (comportant 12 logements et une salle associative et collective) y sont envisagés à court et à moyen termes.

Les liens piétons sont assurés le long des voies existantes et sur l'emprise d'un ancien chemin à réhabiliter ou recréer.

La mixité de ce nouveau quartier permet d'accueillir une population multigénérationnelle et diverse (moyens, situation, composition, âge...).

illustration possible des principes urbains et paysagers du projet (document d'étude)

2.4. projet: illustration possible des principes urbains et paysagers

L'inscription du nouveau quartier dans le site

La représentation par vues 3D permet d'illustrer l'inscription souhaitée du nouveau quartier dans le site: une densité adaptée au village et qui croise les typologies du bâti ancien et récent, des voies nouvelles et des constructions qui tirent parti de la pente et de l'orientation sud, une bonne accroche avec le centre du village, le maintien de la végétation et des talus et de nouvelles plantations.



2.5. intérêt général du projet

Le projet essentiel pour le maintien de la vie à Couffoullens

Ce projet répond aux enjeux de la Commune de Couffoullens relatifs aux conséquences des inondations d'octobre 2018 qui ont rendu totalement inhabitable la terrasse inondée en détruisant la vingtaine de logements existants.

En prévoyant la réalisation d'une offre d'habitat mixte, ce nouveau quartier va permettre le relogement des personnes sinistrées qui le souhaitent mais l'accueil de nouveaux résidents à Couffoullens, ainsi qu'une résidence pour personnes âgées (de type « papyloft »). Avec ce projet d'une vingtaine de logements (hors logements pour personnes âgées), la vie sociale de la commune, avec **l'école**, la salle des fêtes, la bibliothèque, les activités associatives, la terrasse du Lauquet ré-aménagée..., pourra ainsi se maintenir dans les meilleures conditions possibles, voire se renforcer.

La réalisation de ce nouveau quartier s'intègre dans un projet plus global qui concerne tout le village, son fonctionnement, le devenir du bâti ancien et les relations à l'ensemble du territoire (terrasse du Lauquet, paysages, autres quartiers, liens aux mobilités vers les autres communes...).

Ce projet d'ensemble, issu d'une étude globale de recomposition urbaine sur la commune de Couffoullens, a fait l'objet d'une concertation poussée avec les habitants à toutes les étapes de travail, avec une forte implication du public (entretiens, ateliers); de même, l'ensemble de ce projet a fait l'objet d'échanges avec les partenaires de la Commune (DDTM, Carcassonne Agglo, CAUE, CD, SMMAR, ABF, Chambre d'Agriculture...).

Le site retenu pour le projet l'a été après de nombreuses recherches et scénarios. Outre ses qualités (orientation, proximité avec le bourg), il permet la réalisation rapide de l'opération (un seul propriétaire, grande parcelle permettant le projet d'une vingtaine de logements nécessaires pour la commune, moitié des espaces déjà classés en AU0 dans le PLU en vigueur).

Le nouveau quartier, projet urbain de Couffoullens à court et moyen termes

Ce projet de nouveau quartier répond bien aux motifs et considérations qui justifient **l'intérêt général** au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la Commune de Couffoullens.

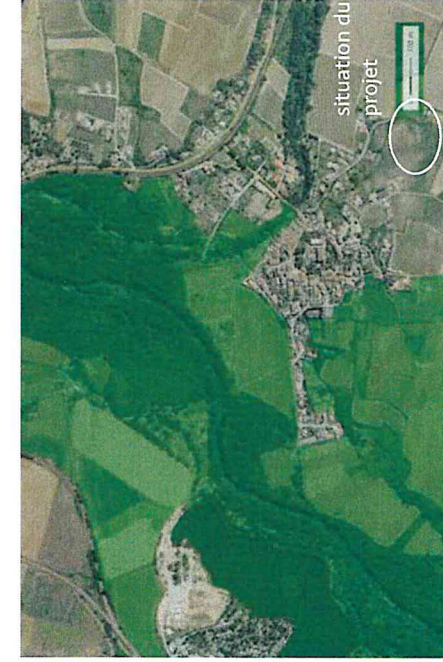
Il s'agit d'une opération d'aménagement qui a pour objectif de mettre en œuvre un projet urbain au sens fort du terme:

- liens forts avec le village (continuité spatiale, liens piétons),
- mixité permettant l'accueil d'une population diverse à tous points de vue (mixité sociale et générationnelle),
- densité traduisant une forme urbaine et bâtie intermédiaire entre celle du village ancien et des lotissements pavillonnaires,
- qualités recherchées pour le logement, sa bonne orientation, la prise en compte du voisinage, les vues (vers les Pyrénées),
- création d'espaces publics, collectifs et privatifs de qualité, plantés et bien dimensionnés et participant au réseau viaire existant en joignant 2 voies rayonnantes)

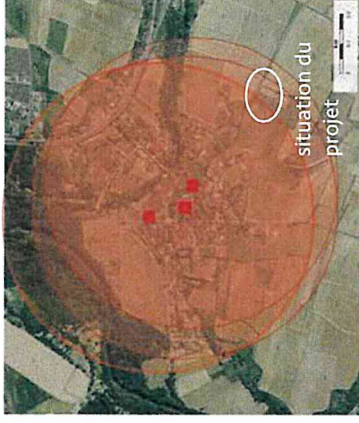
- prise en compte des principes du développement durable (traitement du pluvial, facilitation des modes doux, recherche d'une moindre imperméabilité des espaces tout en permettant une bonne densité...).

Cette opération prend en compte la dimension paysagère, le patrimoine bâti, les espaces naturels du territoire communal et le rapport au grand paysage. Ce nouveau quartier permet un ré-équilibrage avec les extensions existantes côté sud-est et côté nord, prolonge l'existant côté sud-est du village en le reliant fortement avec son environnement, et prend en compte les points de vue depuis le contexte et la RD204/104 reliant Cavanac à Leuc par un travail soigné du relief, de la végétation et de l'inscription du projet dans le site.

2.6. prise en compte de l'environnement, des paysages et du patrimoine



ZNIEFF (Zone Naturelle Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 «plaine de l'Aude à Carcassonne», pour les centres d'intérêt patrimoniaux suivants: faunistiques, oiseaux (guépier d'Europe), floristique, phanérogrames (fer à cheval cilié, Hippocrépis cilié, Tulipe de l'Écluse, Tulipe de Perse). Source: geoportail & inpn.mnhn.fr

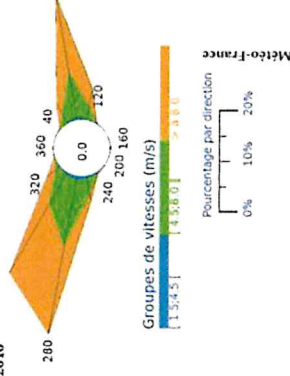


3 Monuments Historiques engendrant un périmètre de protection de 500m de rayon: château inscrit partiellement (toiture et façade nord, terrasses du château), croix de métier (située à l'Est du château), pierres tombales de l'église Saint-Clément; MH inscrits en 1948 (source: site internet atlas du patrimoine et base Mérimée)



Extrait de l'inventaire naturaliste audois qui identifie 3 sites à Couffoullens constitués de «ripisylves de qualité hors milieu aquatique»: «rivière le Lauquet», «fleuve Aude», «Plaine de l'Aude à Carcassonne» au titre de l'Atlas de la flore patrimoniale et de la présence de la loutre (données à préciser par les associations). (source: DDTM et CO11)

Normale de la Rose des Vents à CARCASSONNE établie à partir du vent maximal quotidien à 10 mètres moyenné sur 10 minutes période 1981/2010



Le projet de nouveau quartier, extension logique et raisonnée du village

Cette opération prend en compte la dimension paysagère, le patrimoine bâti, les espaces naturels du territoire communal: ce nouveau quartier permet un ré-équilibrage avec les extensions existants côté sud-est et côté nord, prolonge l'existant côté sud-est du village, et travaille les points de vue depuis le contexte et la RD204/104 reliant Cavanac à Leuc par une prise en compte fine du relief, de la végétation et de l'inscription du projet dans le site.

Cette extension urbaine permet au village un développement mesuré et logique qui reste dans « l'emprise » du village et à proximité de ses équipements et de sa vie sociale, ce qui n'est pas le cas des espaces situés au nord du village, de l'autre côté du Lauquet, qui sont plutôt tournés vers Carcassonne. De plus, elle relie 2 axes routiers divergeant, créant ainsi un vrai maillage qui pourra se prolonger ultérieurement.

Le projet de nouveau quartier, à l'écart des contraintes et des enjeux environnementaux et en limite des enjeux patrimoniaux

Le site retenu est à l'écart des risques d'inondations de la vallée du Lauquet et de l'Aude et n'est pas sensible aux enjeux environnementaux actuellement connus et situés principalement dans et le long de la vallée de l'Aude (faune, flore).



inondation du 15 octobre 2018 au niveau du pont de la voie ferrée sur l'entrée de Couffoullens, côté terrasse du Lauquet: source SMMAR