



FRICHE URBAINE 'CARCAIXENT'



QUAILEMONDE ARCHITECTES
Groupe Delta, RD 6113
30 230 Bagnols
T. 04 66 84 65 02
Fax 477 95 59 00 015
APE 711Z
RCS NIMES 47 950 596
www.quailemonde.fr

PA2 — NOTICE DESCRIPTIVE



SOMMAIRE

1 – PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	3
1.1 – Mise en contexte de l’opération	3
1.2 – Localisation géographique	3
1.3 – Localisation cadastrale	3
1.4 – Contexte réglementaire du site	4
Zonage PLU	4
Servitudes d’utilité publique	5
Emplacement réservé	5
Gestion des eaux de pluviales	5
1.5 – Contexte urbain du site	6
Vue aérienne du site	6
Abords du site	6
Photos du site	7
2 – PRESENTATION DU PROJET	8
2.1 – Les intentions du projet	8
Analyse du site : s’inscrire dans un entre-deux urbain	8
Orientations d’aménagement : s’inscrire dans l’ADN du site	9
2.2 – Les aménagements prévus	9
Le projet	9
2.3 – Programme des constructions	10
2.4 – Traitement des constructions et des clôtures	10
Traitement des constructions	10
Traitement des clôtures	11
2.5 – Traitement des espaces communs	11
Le parvis	11
2.6 – Les équipements à usage collectif	11
Eclairage	11
Boîtes aux lettres	12
Gestions des Ordures Ménagères	12
2.7 – Destinations des espaces et équipements communs	12



1 – PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

1.1 – Mise en contexte de l’opération

L’opération de l’Ilot Carcaixent prend place entre le chemin des Dames (au Sud), la rue Saint Victor (au Nord) et la place Pierre Boulot (à l’Est).

Le terrain d’assiette s’inscrit dans une zone urbaine entre habitations, équipements (crèche) et commerces (pharmacie, tabac, ...) Le projet est une réponse programmatique à son site d’insertion.

1.2 – Localisation géographique

Le projet est situé à la jonction entre le centre ancien et la quartier NPRU des Escanaux. Il s’agit d’un entre-deux urbain : entre centre historique dense de maison de villes, en R+2 maximum et un quartier aéré de grands ensembles, espaces urbains ouvert à grandes échelles.

Localisation du site

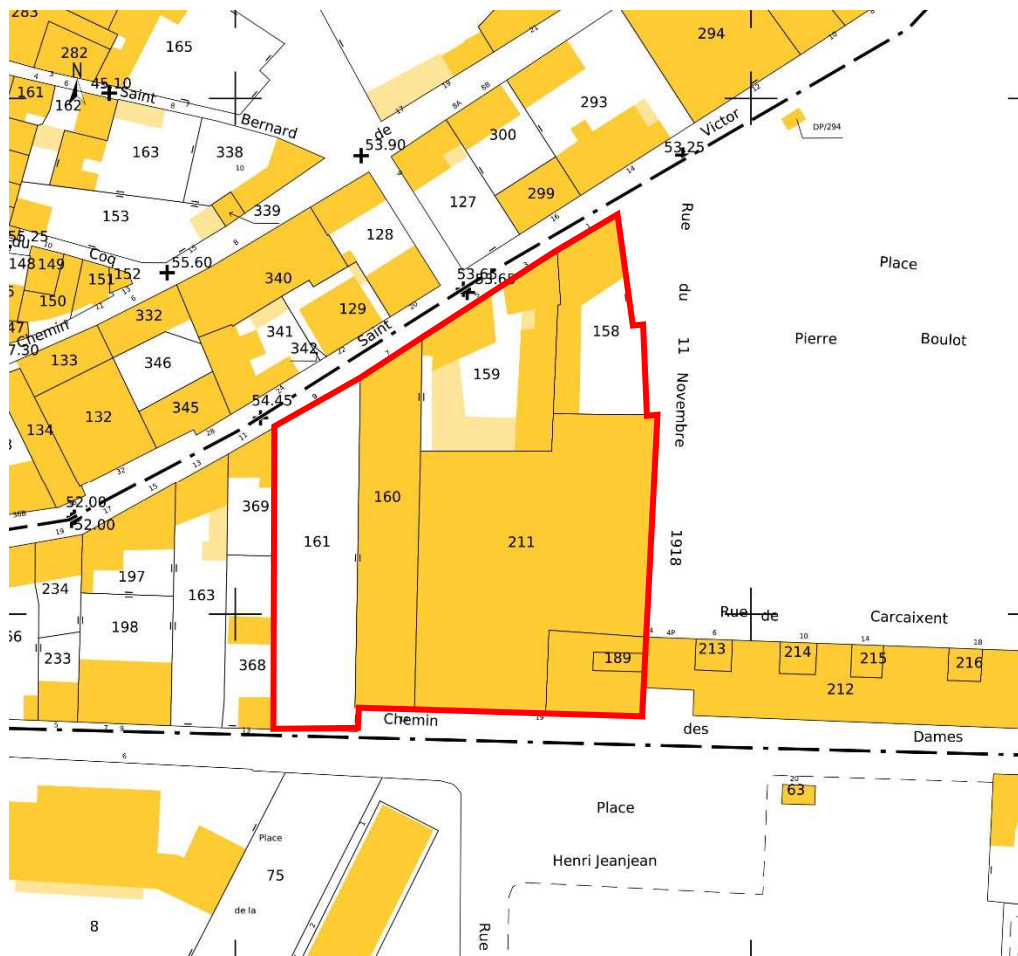


1.3 – Localisation cadastrale

L’îlot Carcaixent se situe plus précisément sur les parcelles BI 158 / BI159 / BI-160 / BI 161 / BI211 / BI189 et BI212 en partie pour une superficie cadastrale de 5 574m².



Extrait cadastral de la parcelle concernée



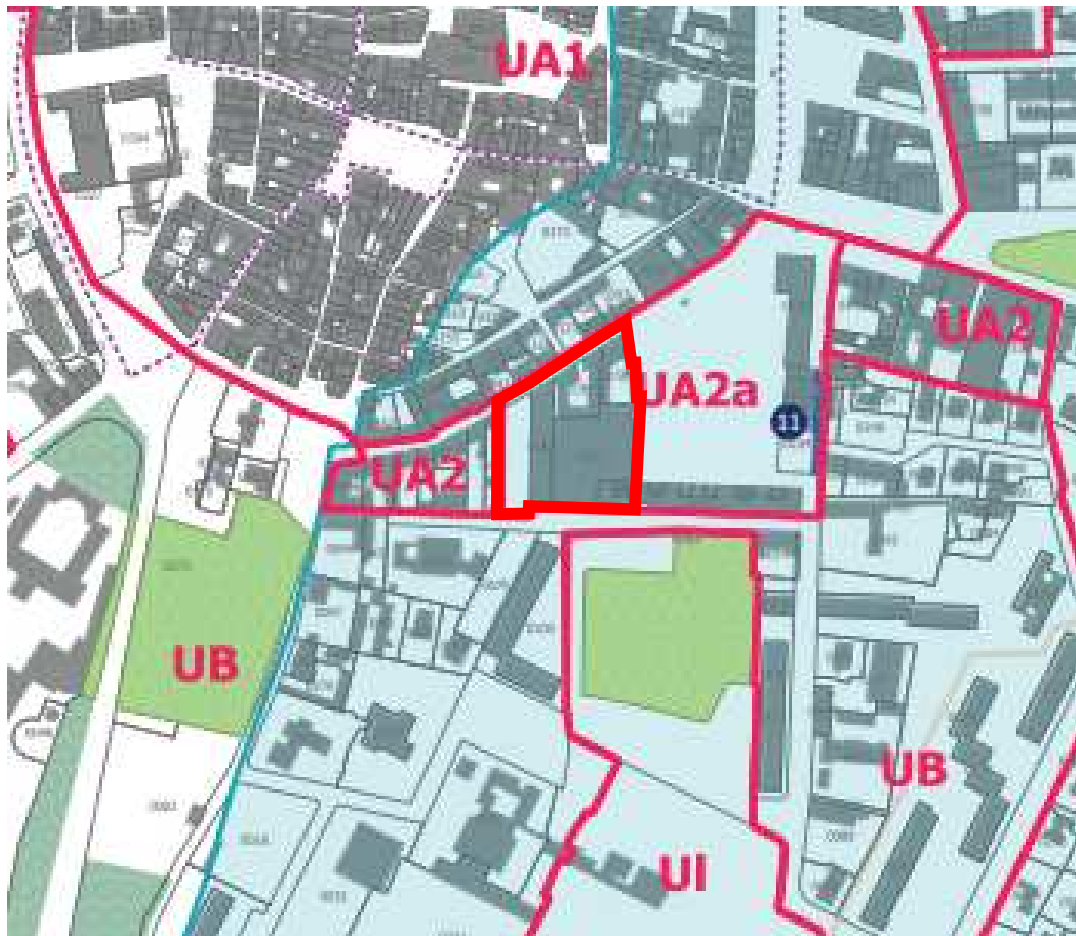
1.4 – Contexte réglementaire du site

Zonage PLU

Le PLU de la commune inscrit l'opération en zone UA2a du PLU.



Extrait Plan de zonage PLU



Servitudes d'utilité publique

Sans objet.

Emplacement réservé

Sans objet.

Gestion des eaux de pluviales

Cf. PA2b-notice hydraulique.



1.5 – Contexte urbain du site

Vue aérienne du site

Photo aérienne de la zone d'étude dans l'environnement proche



Abords du site

Le site, le contexte, le génie du lieu.

La réhabilitation de la friche urbaine « Carcaixent » est située :

- à la jonction entre le centre ancien au Nord et le quartier NPRU des Escanaux au Sud,
- entre la place pierre Boulot à l'Est, vaste parking arboré et la rue perpendiculaire à la rue Saint Victor et du Chemin des Dames.

Photos du site

Vue depuis la rue Saint-Victor

Entre la place pierre Boulot, vaste parking arboré et la rue perpendiculaire à la rue Saint Victor
En perspective l'arche sur le Chemin des Dames : **Un terrain en proie sur le centre ancien / Un nouvel axe à affirmer**



Sur le Chemin des Dames, les ruptures d'échelles, les arches : **Une nouvelle image / Des gabarits à moduler entre R+1 et R+4**



La place Pierre Boulot

Depuis le Chemin des Dames : **Une façade de commerce, d'activité et de service à recomposer, une façade vivante et animée / Des espaces publics à reconquérir et partager**



2 – PRESENTATION DU PROJET

2.1 – Les intentions du projet

Analyse du site : s'inscrire dans un entre-deux urbain

Il s'agit de réaliser une greffe sur un patrimoine immobilier vieillissant et de redonner une respiration et un second souffle à ce cœur d'îlot.

Orientations d'aménagement : s'inscrire dans l'ADN du site

Nos objectifs sont de réaliser:

- Une suture harmonieuse entre ancien et renouvellement
- Un espace public, véritable lieu de convivialité des aménagements urbain de qualité
- Un découpage judicieux des lots et des espaces publics et à terme de permettre au MOU de lancer une consultation de promoteur.



2.2 – Les aménagements prévus

Le projet

L'objectif est de créer un nouvel îlot à mixité d'usage entre habitations, équipements et services de qualité L'ilot Carcaixent. Il comprend :

- Un espace commun : le parvis le long de la rue du 11 novembre 1918,
- 3 Macrolots à bâtir de 1086m² / 1088m² et 3046m² : des logements en accession, la Cité Administrative, une résidence senior, des commerces et une maison de santé.



Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments



2.3 – Programme des constructions

Dans le cadre du projet d'aménagement, 3 Macrolots à bâtir sont proposés.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le PLU.

Le site est actuellement totalement imperméabilisé. Le projet permettra de végétaliser le cœur d'îlot. Il réintroduit ainsi le végétal dans cette friche urbaine.

2.4 – Traitement des constructions et des clôtures

Le traitement des espaces communs répondra **aux articles UA6 à UA11 du PLU pages 8 à 10.**

Traitement des constructions



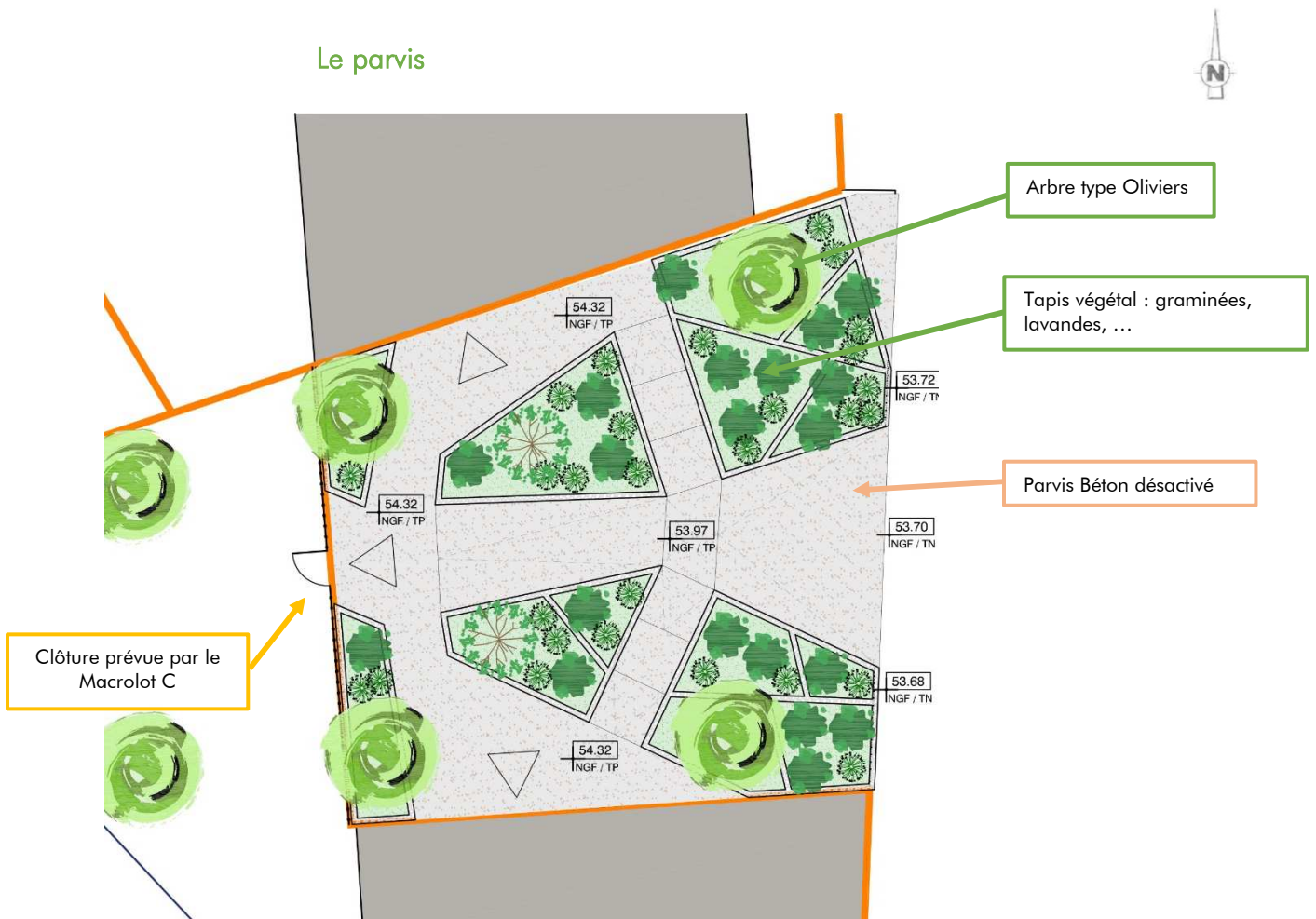
Les constructions sont définies dans les prescriptions architecturales du **PA10-Règlement du lotissement**.

Traitement des clôtures

Les constructions sont définies dans les prescriptions architecturales du **PA10-Règlement du lotissement**.

2.5 – Traitement des espaces communs

Le parvis



2.6 – Les équipements à usage collectif

Eclairage

Le réseau éclairage sera mis en place suivant les prescriptions règlementaires.

Le point de raccordement sera déterminé et validé avec le service éclairage de la commune depuis un candélabre existant. Un réseau éclairage existe sur la rue du 11 Novembre 1918.

L'éclairage du parvis répondra aux exigences règlementaires et sera assuré par des points lumineux (borne lumineuse) judicieusement mis en place conformément à une étude d'éclairage.

Le type de matériel sera validé par les services techniques de la Commune avant réalisation.



Type de produit – Bornes éclairantes – VENGO de chez GHM de couleur gris clair.



Boîtes aux lettres

La gestion s'effectuera individuellement pour chaque lot.

Gestions des Ordures Ménagères

La gestion s'effectuera individuellement pour chaque lot.

2.7 – Destinations des espaces et équipements communs

Le parvis sera rétrocédé. Le projet ne possède pas d'équipement commun, il n'y aura pas d'association syndicale des acquéreurs de mise en place.