VILLE DE THUIR

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ « LES ESPASSOLES »

DOSSIER DE RÉALISATION

JUILLET 2023

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

1. PREAMBULE 3

2. CONTEXTE 6

3. PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER 31

4. PROJET DE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER 48

5. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT 51

6. **COMPLÉMENT DE L'ÉTUDE D'IMPACT**..... 54

7. ETUDE DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES..... 56

8. ANNEXES..... 58

TABLE DES MATIÈRES 66

1. PREAMBULE

1.1. HISTORIQUE

Le Conseil Municipal, par délibération du 14 juin 2013, a décidé de lancer un aménagement de type Z.A.C (Zone d'Aménagement Concerté), cette procédure permettant la mise en œuvre d'outils fonciers maitrisés, d'aménagements urbains et de financements des éventuels équipements publics.

Le projet, dit Z.A.C « Les Espassoles », consiste à créer un ensemble urbain dédié à l'habitat, en entrée de Ville, de part et d'autre de la RD 612a, au lieu-dit « LES ESPASSOLES ».

Ce projet répond aux objectifs suivants :

- Faire face à la diversité des demandes exprimées en matière d'habitat et par la même à une demande grandissante en logements,
- Assurer le développement de logements individuels et collectifs sur la Commune.

Il participe également à la mise en œuvre des orientations générales de la Commune de THUIR en matière d'organisation de l'espace et répond aux objectifs de renforcement de l'organisation urbaine communale et de renforcement de la mixité urbaine : l'aménagement de la Z.A.C. « Les Espassoles » assurera une continuité et une mixité urbaines en entrée de Ville en proposant une zone à vocation d'habitat entre des infrastructures d'une autre typologie (Hôtel – Restaurant Espassoles d'un côté, enseigne Mc Donald's et gendarmerie de l'autre, ...).

L'emprise opérationnelle *de la ZAC représente* ***une superficie d'environ*** *13,4 ha, dont environ 5,1 ha sont constructibles (hors RD612a), le reste étant dédié à la préservation et* ***l'amélioration de la zone humide, à l'aménagement d'espace vert et à la rétention.***

Rappel des décisions et des actes antérieurs :

Le Conseil Municipal, par délibération du 14 juin 2013, a décidé de lancer un aménagement de type Z.A.C (Zone d'Aménagement Concerté).

Le 28 septembre 2016, l'Assemblée délibérante a lancé les études préalables à la création de la ZAC et a fixé les objectifs et les modalités de la concertation.

Par délibération du 27 septembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Espassoles.

Par une délibération en date du 29 novembre 2017, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC.

Afin de mettre en œuvre l'opération d'aménagement, la Commune de Thuir a décidé de confier à un tiers la réalisation de la ZAC en concluant à cet effet avec lui un traité de concession d'aménagement dans le respect des articles L.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme, des dispositions de l'Ordonnance du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession et de son décret d'application du 1er février 2016 et de l'Ordonnance n°2018-1074 du 26 novembre 2018.

Le 25 mars 2022, la commune décide de désigner AM comme concessionnaire de la ZAC et approuve le contrat de concession et ses annexes.

Cf. Délibérations du Conseil municipal

1.2. CONTENU DU DOSSIER

Le contenu du dossier de réalisation est défini par l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme :

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'État, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté, conformément au III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ou le cas échéant la ou les parties de l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme portant sur le projet de zone d'aménagement concerté ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »

Le présent dossier est donc constitué des différentes parties exposées précédemment issues de l'article R 311-7 du Code de l'urbanisme et permettent essentiellement de présenter plus précisément le programme d'aménagement de la ZAC.

Il se présente donc comme suit :

- Partie 1. Projet de programme des équipements publics.
- Partie 2. Projet de programme global des constructions.
- Partie 3. Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps.
- Partie 4 : Complément de l'étude d'impact
- Partie 5 : Étude de faisabilité relative au développement des énergies renouvelables.
- Annexes.

2. CONTEXTE

2.1. SITUATION DE LA ZAC

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté, se situe dans le département des Pyrénées-Orientales (66) et sur le territoire de la Commune de THUIR. Celui-ci s'étend sur une superficie de 19,90 km2 et se situe au pied des Aspres, premiers contreforts du Canigou et surplombe la plaine du Roussillon.

La ville de Thuir se développe à une dizaine de kilomètres au Sud-Ouest de Perpignan. Elle est adhérente de la Communauté de Communes des Aspres, qui regroupe 18 autres communes. La commune est également incluse dans le périmètre du SCOT Plaine du Roussillon.

La ZAC Les Espassoles se développe au sein de la Plaine du Roussillon et ne concerne que le territoire de la commune de Thuir. Elle se localise en bordure Nord-Est de l'urbanisation existante.

Afin de répondre aux demandes et besoins exprimés sur le territoire en termes de logements et permettre la poursuite du développement de la commune de Thuir, l'équipe municipale souhaite poursuivre ses efforts en termes de mixité sociale en proposant une diversité de l'offre de logements tant dans les formes que dans les typologies d'habitat. Ce projet s'articulera pour cela autour de logements individuels et/ou semi-collectifs et collectifs.

A ce jour, le projet de ZAC se situe en zones 5 AU (partie au Nord de la RD 612a), 1 AU et Nb (partie au sud de la RD 612a) définies par le zonage actuel du PLU. Le PLU est en cours de révision et devrait permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

La commune, souhaitant maîtriser l'aménagement de ce secteur concerné par de forts enjeux, a décidé de mettre en œuvre une procédure de ZAC, dont le déroulement et l'état d'avancement ont été évoqués précédemment.

2.1.1. LOCALISATION DU SECTEUR

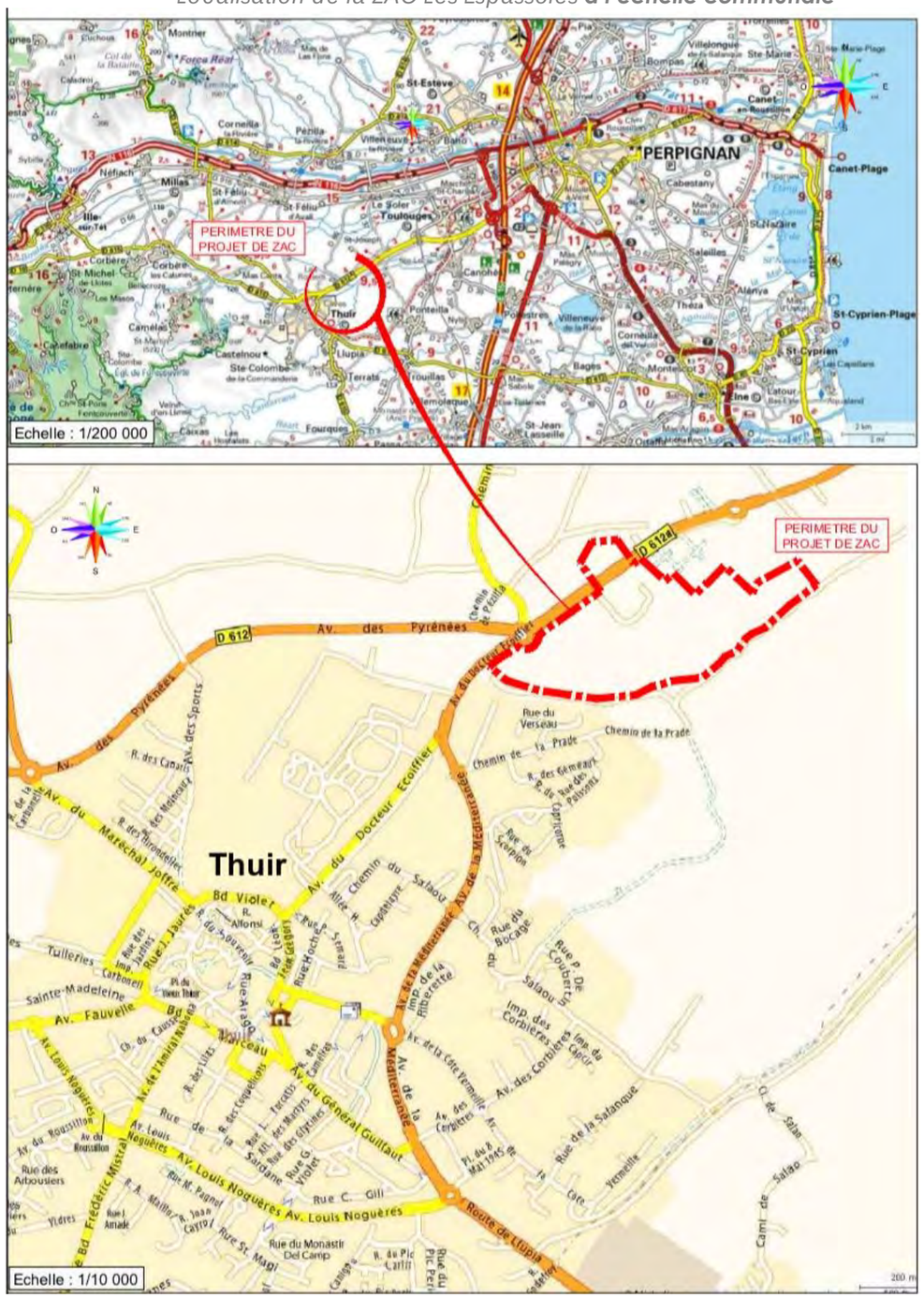
La ZAC Les Espassoles se situe au Nord-Est de la ville de Thuir. Son emprise est délimitée :

- Au Nord par la RD n°612a dite Route de Thuir ;
- À l'Ouest par la RD n°612 au droit de l'Avenue du Docteur Ecoiffier et du giratoire de la Pietat ;
- Au Sud par le ruisseau de la Carbonnelle (Canal royal de Thuir) ;
- À l'Est par le secteur urbanisé de l'Hôtel restaurant les Espassoles.

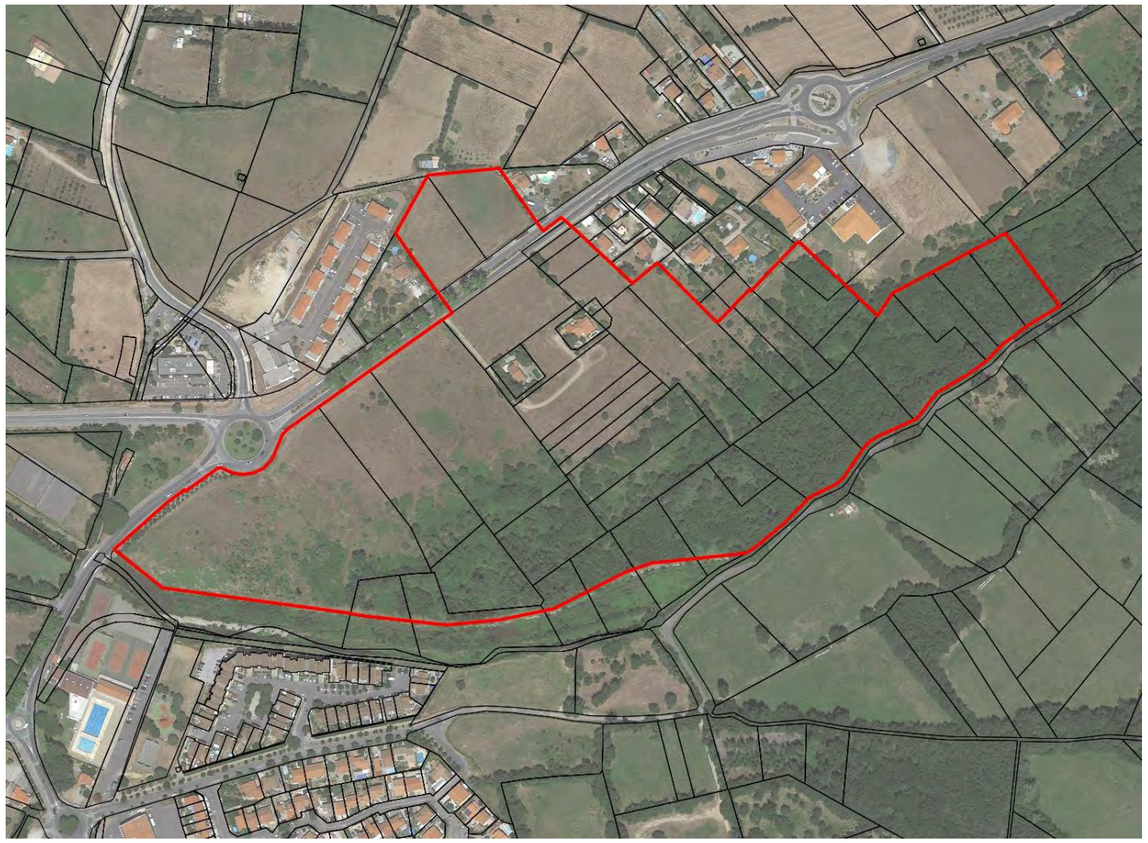
Le site d'implantation est essentiellement composé de terrains en friches, avec une zone boisée au Sud en se dirigeant vers le canal de Thuir. Le terrain relativement plat présente une légère pente du Nord-Ouest vers le Sud Est. Les altimétries du terrain naturel se situent entre 90,50 m NGF et 86,50 m NGF.

Deux habitations isolées se situent dans l'emprise de la future Z.A.C. : elles seront intégrées de manière cohérente au sein du futur aménagements (desserte, pas de mitoyenneté, ...).

Localisation de la ZAC Les Espassoles ***à l'échelle communale***



Périmètre de la ZAC sur photo aérienne



Le site constitue également une entrée de ville, en bordure de la RD 612a, qui relie Thuir à Perpignan. Ce secteur apparait très hétérogène en termes de traitement et de fonctions. Il apparait donc important de traiter qualitativement cette entrée de ville.

La RD 612a est caractérisée par un alignement de platanes au niveau central qu'il convient de préserver. Cette dernière est classée en voie bruyante (catégorie 3 - 100 m) et permet l'accès principal à la zone via le giratoire la Pietat.

Par ailleurs, cette voie comporte une piste cyclable qui permet de joindre le centre-ville.

Accès à la zone depuis le giratoire

RD 612a - Entrée de la ville depuis le giratoire des Espassoles

2.1.2. PÉRIMÈTRE DE ZAC APPROUVÉ

Le périmètre de ZAC approuvé représente une superficie d'environ 13,4 hectares.

Le plan périmétral de la ZAC approuvé dans le cadre du dossier création, détermine précisément les parcelles susceptibles d'être acquises en vue d'être équipées et cédées à des constructeurs pour la réalisation de l'opération. Les effets de la création de la ZAC s'appliquent alors aux terrains situés à l'intérieur de ce périmètre

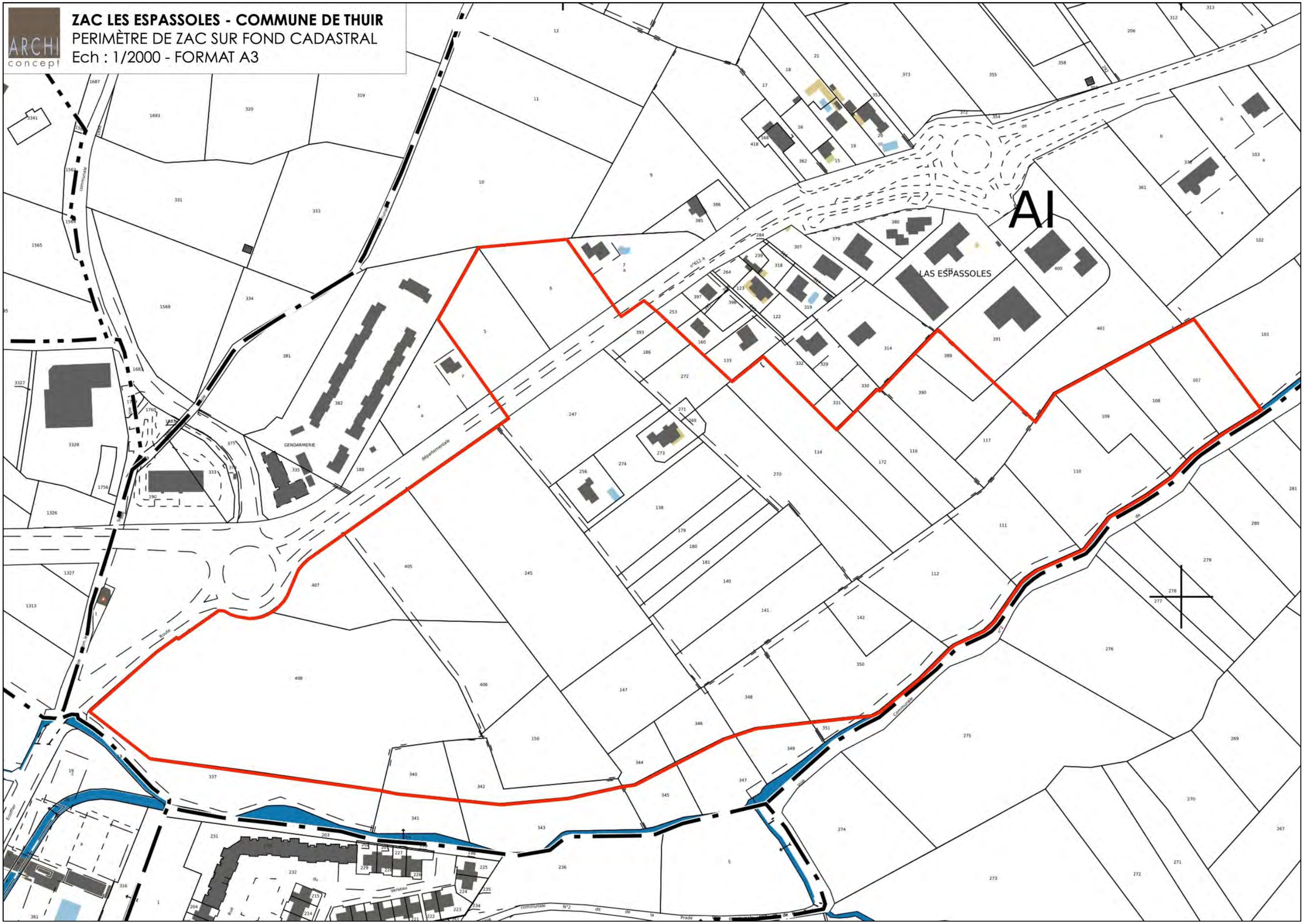
Le périmètre de ZAC a été déterminé à la suite des études préalables d'aménagement de la zone ainsi que des analyses liées à l'étude d'impact réalisée pour l'opération.

CF. PLAN « PÉRIMÈTRE DE ZAC SUR FOND CADASTRAL »

ZAC LES ESPASSOLES - COMMUNE DE THUIR

PERIMÈTRE DE ZAC SUR FOND CADASTRAL

Ech : 1/2000 - FORMAT A3



2.2. LES OBJECTIFS DE LA ZAC

Pour rappel, les enjeux et objectifs de la ZAC ont été délibérés par le Conseil Municipal par délibération en date du 28 septembre 2016. Les objectifs énoncés étaient de :

- Permettre l'accueil d'une population nouvelle avec un programme mixte et qualitatif, création d'un écoquartier ;
- Assurer la qualité de l'aménagement de l'Entrée de ville
- Intégrer les constructions existantes du secteur ;
- Maitriser les coûts

Compte tenu d'une forte demande de parcelles à construire et de la volonté des élus de poursuivre le développement de leur territoire, la commune de Thuir a l'intention de créer une nouvelle ZAC sur le secteur des ESPASSOLES. Ce secteur présente effectivement plusieurs avantages d'ordres géographique, fonctionnel et environnemental qui en font un espace de développement privilégié et structurant pour la commune.

Même si le projet d'ensemble est basé sur des principes d'aménagement cohérents et fonctionnels, il a pour ambition de rester en prise directe avec le milieu naturel en présence. Le projet de ZAC s'inscrit dans une logique communale de développement durable prenant appui sur le territoire de la ville de Thuir.

La stratégie d'aménagement de la ZAC Les Espassoles doit répondre à différents enjeux :

- S'inscrire dans la réflexion à l'échelle de la ville, en composant un nouveau quartier en entrée de ville Nord.
- Permettre la composition d'un quartier inscrit dans une réflexion de développement durable.
- Développer une programmation assurant la mixité du type de logement et répondant à la diversité des besoins
- Conforter les modes de déplacements doux, en particulier en structurant un Boulevard urbain en entrée de ville et créer des continuités au sein du quartier et dans le futur parc situé en partie Sud de la ZAC.
- Traiter l'entrée de ville par la structuration des bâtiments collectifs le long du Boulevard urbain.
- Valoriser et sécuriser l'entrée de ville, requalifier la RD en Boulevard urbain.
- Assurer les liaisons du nouveau quartier avec le parc, les espaces agricoles et naturels à proximité et la ville
- Créer des espaces publics de qualité constituant de véritables lieux de vie.
- Concevoir un urbanisme respectueux et durable répondant à des exigences de respect de l'environnement.
- Intégrer les éléments environnementaux existants en constituant un parc situé en partie Sud.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Le projet s'attachera à respecter le site ainsi que le contexte climatique et culturel méditerranéen :

- Réflexion sur les expositions et les apports bioclimatiques.
- Assurer la création d'îlots de fraicheur.
- Respect des essences végétales adaptées au climat.
- Proposer des espaces publics généreux et favorisant les échanges.

La réflexion sur l'architecture, tant pour les bâtiments collectifs que pour constructions individuelles, portera sur le rapport de l'habitation avec le sol et la nature, thème évoquée précédemment. La conception environnementale et bioclimatique des constructions est fondamentale.

2.3. CHOIX D'AMENAGEMENT RETENU

En cohérence totale avec le dossier de création et le PLU, le présent dossier de réalisation vient conforter et préciser les volontés d'aménagement qui ont été avancées depuis le début des études préalables réalisées sur le secteur.

ZAC LES ESPASSOLES - COMMUNE DE THUIR
PLAN D'HYPOTHÈSE D'IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS

Représentation non contractuelle

2.3.1. REQUALIFICATION DE LA RD 612 A ET TRAITEMENT DE L'ENTRÉE DE VILLE

Le traitement de l'entrée de Ville a été pensé afin de faire évoluer la route départementale actuelle vers un boulevard urbain apaisé.

Ce changement apparait sera opéré grâce :

- À la sécurisation de la large traversée entre la partie Nord de la ZAC vers la partie Sud de l'opération et le parc, sous forme de plateau traversant ;
- Au traitement paysager du terre-plein central en accompagnement de l'alignement de platanes conservé ; les murs limitant ce terre-plein central seront remplacés par des bordures hautes.
- Et à la place privilégiée du piéton et du cycliste de part et d'autre de ce nouveau boulevard.

Image d' illustration non contractuelle

Le traitement de ce boulevard s'effectuera depuis le giratoire de la Pietat jusqu'en limite d'opération de la ZAC.

Des cheminements mixtes seront donc aménagés de part et d'autre de la RD 612a pour assurer la continuité de ces liaisons vers le centre-ville et la zone éco-commerciale des Espassoles. Ces cheminements seront protégés de la circulation des véhicules entrant ou sortant de la Ville par la création de large espaces paysagers.

Deux traversées sécurisées seront aménagées sur ce tronçon pour créer un lien entre le quartiers Nord et Sud.

Image d' illustration non contractuelle

2.3.2. LA DESSERTE ROUTIERE

La partie Nord de l'opération d'aménagement sera desservie par la Traverse Le Soler puis une voie en sens unique, formant un bouclage, viendra desservir les lots.

Quant à la partie Sud de l'opération, elle sera desservie par une voie depuis le giratoire de la Pietat existant situé au niveau de la gendarmerie et de l'enseigne Mc Donald's. Cette voie d'accès débouchera sur une boucle en sens unique permettant de desservir les habitations.

Cette voie est calibrée pour permettre la circulation de tout type de véhicules, et est accompagnée d'un cheminement mixte pour inciter l'usage des modes de déplacements doux, notamment en direction du centre-ville.

Des rues « jardins » partagées pour tous les modes de déplacement seront aménagées à l'intérieur de cette boucle pour créer des cœurs d'îlots plus apaisés. L'objectif est de réduire la vitesse des véhicules et d'offrir des zones refuges aux piétons de façon aléatoire.

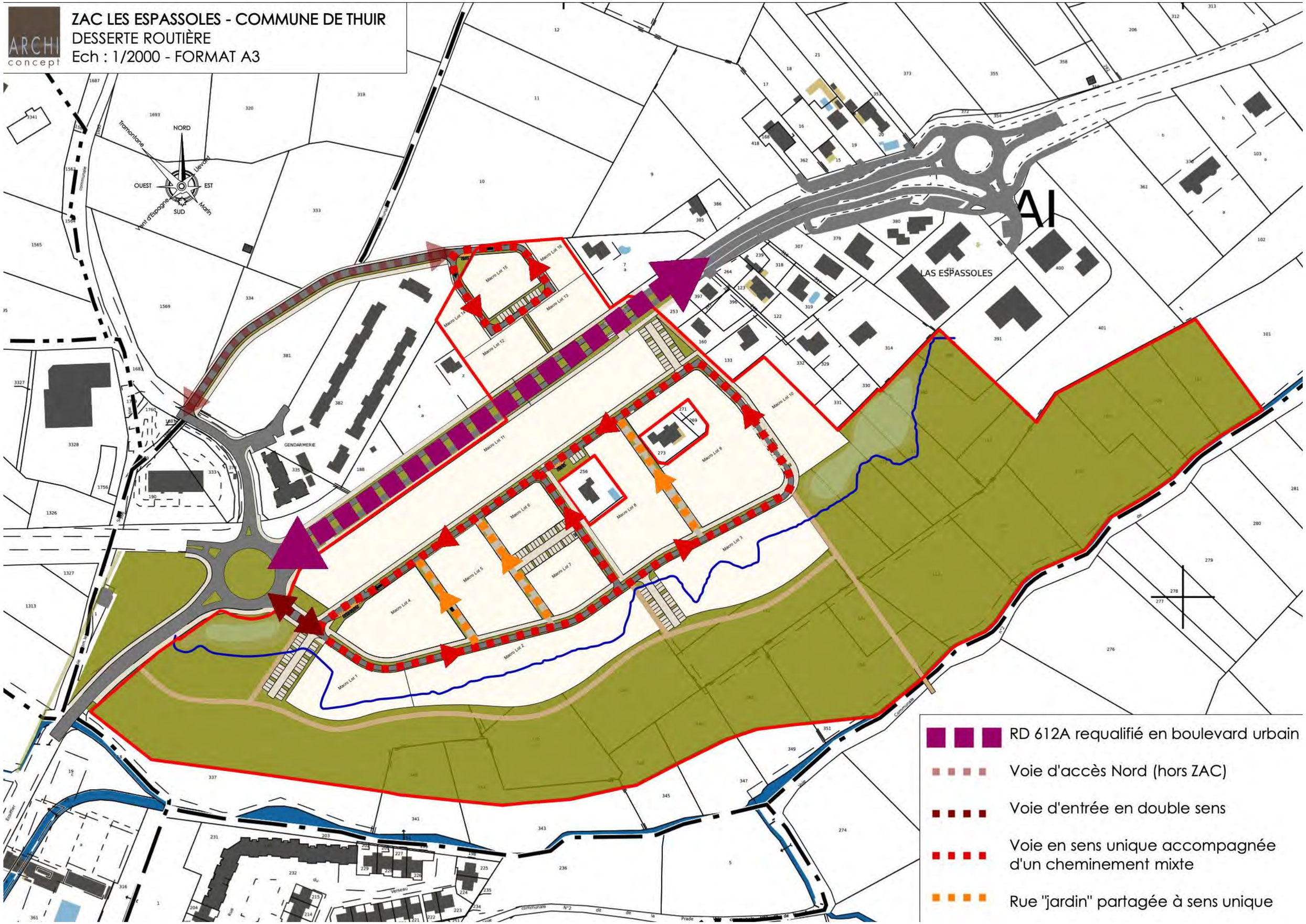
Les voies au sein du futur quartier sont accompagnées de différentes espèces végétales adaptées au climat méditerranéen et à faible entretien afin de tendre à un aménagement qualitatif.

Cf. Plan « Desserte routière » et « coupes de principe »

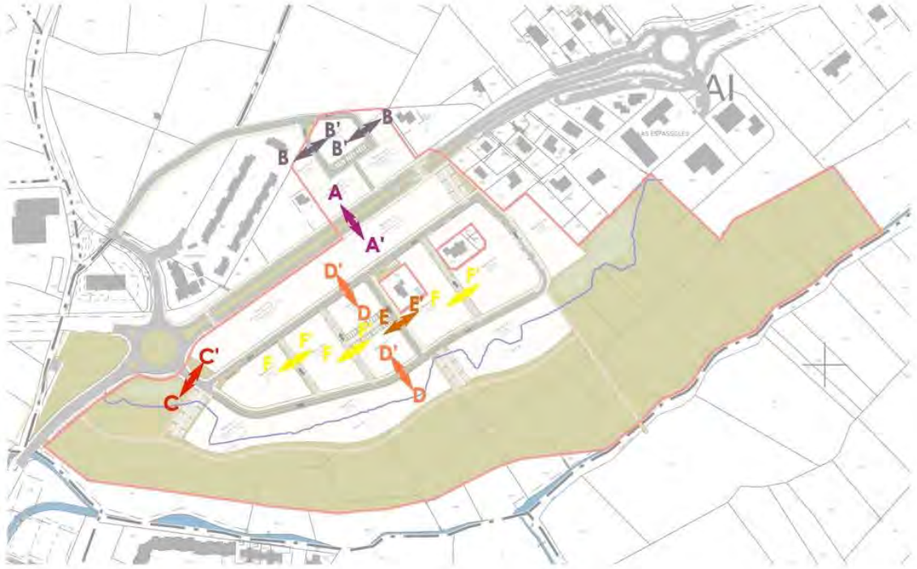
ZAC LES ESPASSOLES - COMMUNE DE THUIR

DESSERTE ROUTIÈRE

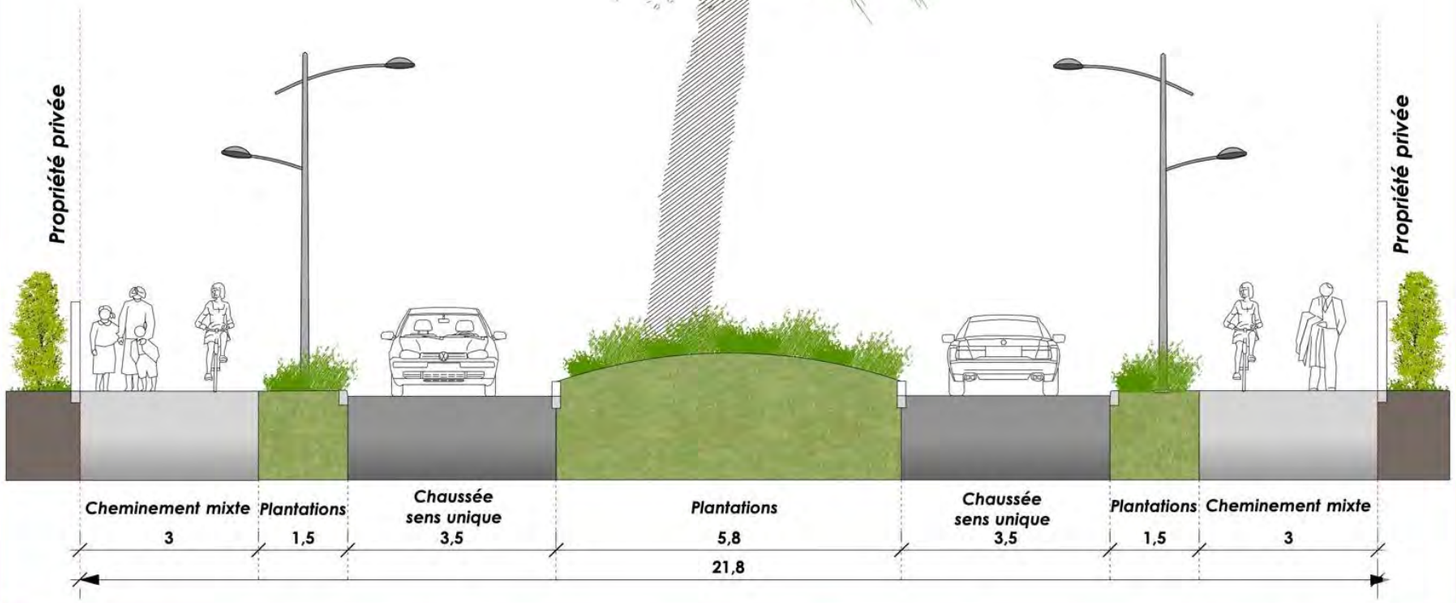
Ech : 1/2000 - FORMAT A3



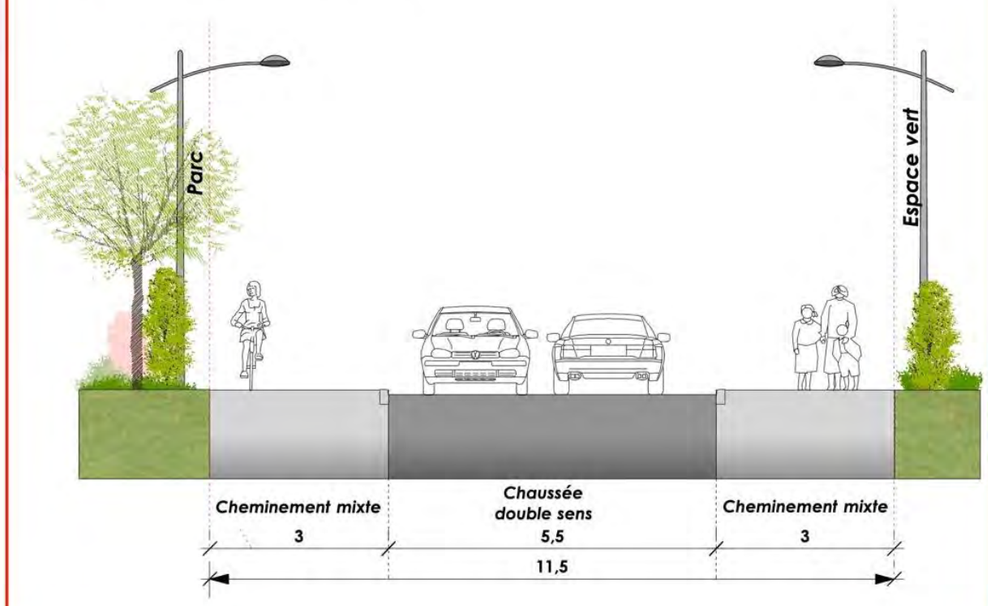
ZAC LES ESPASSOLES - COMMUNE DE THUIR
COUPES DE PRINCIPE
Ech : 1/100 - FORMAT A3



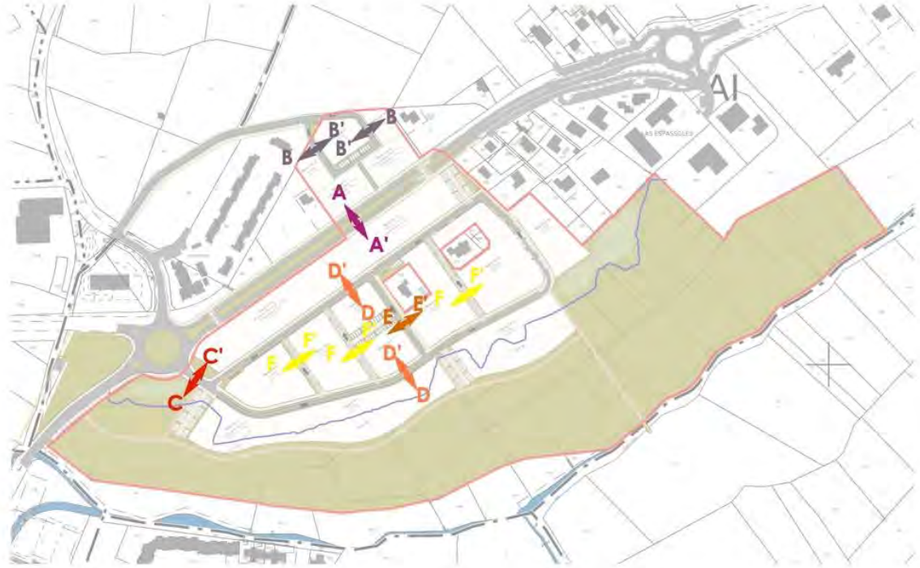
BOULEVARD COUPE A - A'



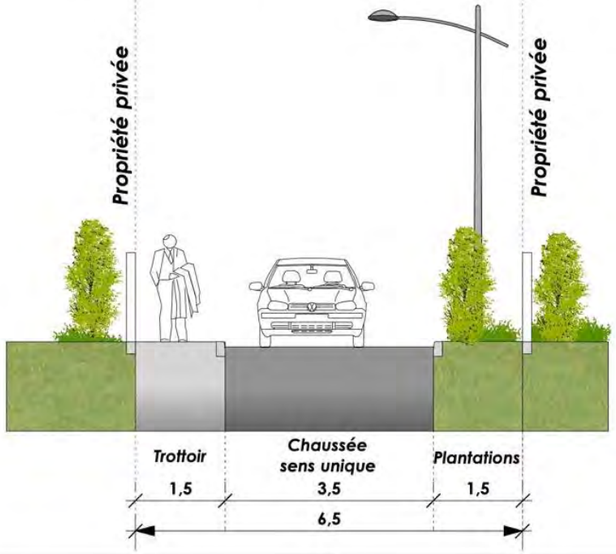
VOIE D'ACCÈS COUPE C - C'



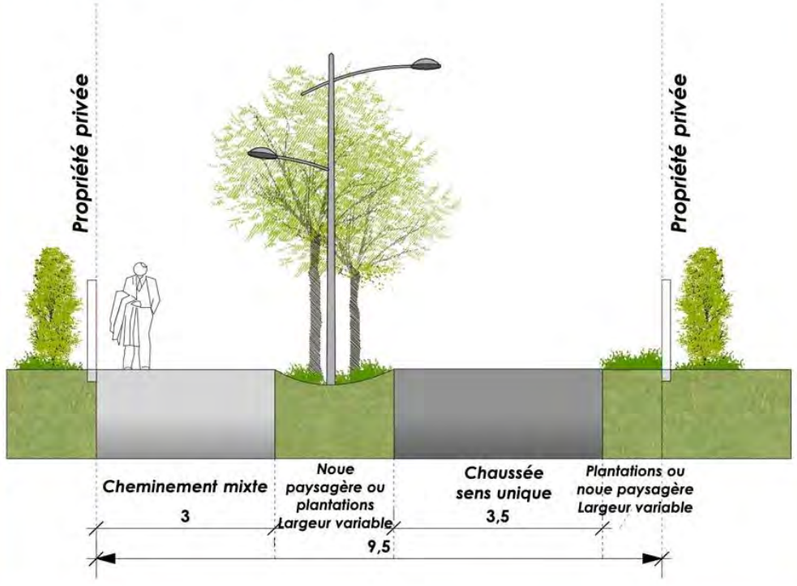
ZAC LES ESPASSOLES - COMMUNE DE THUIR
COUPES DE PRINCIPE
Ech : 1/100 - FORMAT A3



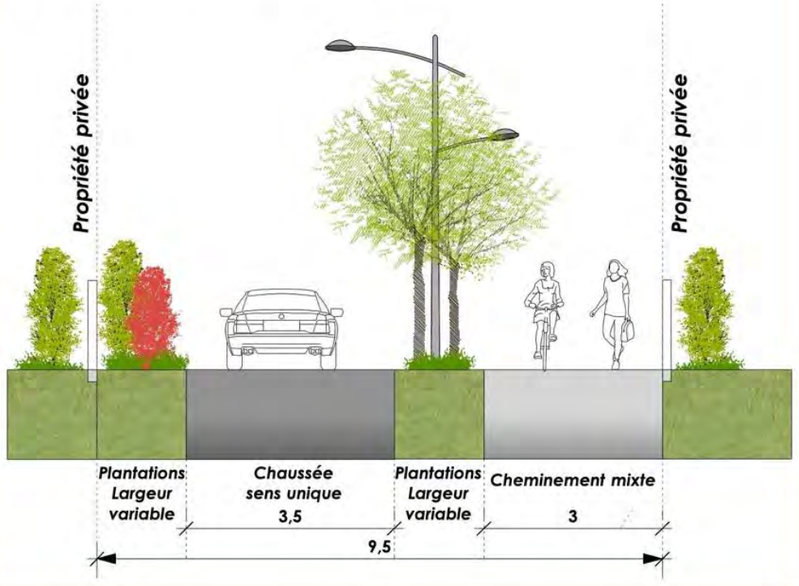
VOIE SENS UNIQUE COUPE B - B'



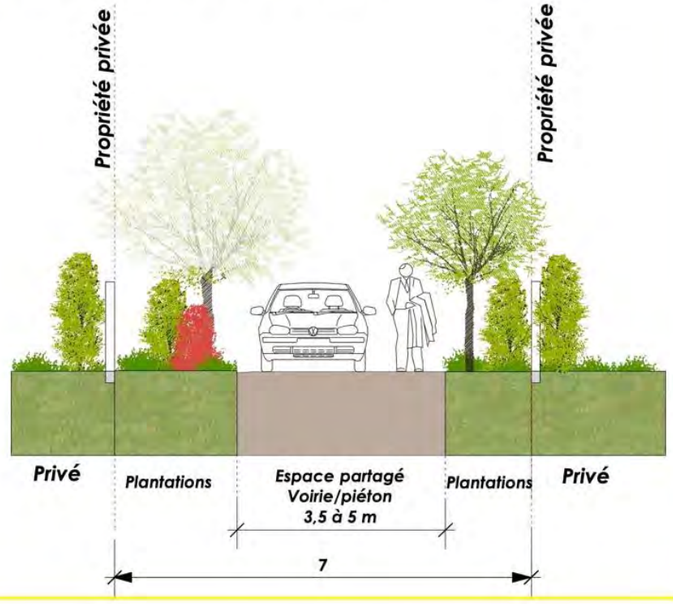
VOIE SENS UNIQUE COUPE D -D'



VOIE SENS UNIQUE COUPE E-E'



VOIES "JARDIN" COUPE F - F'



2.3.3. CHEMINEMENTS DOUX

En termes de déplacement doux, l'enjeu a été de créer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du quartier permettant des accès vers la RD 612a au Nord et le parc au Sud.

La piste cyclable actuelle sur la partie Nord de la RD 612a est remplacée par un cheminement mixte d'une largeur de 3 mètres qui sera doublé de part et d'autre de cette RD.

La voie de bouclage sera accompagnée d'un cheminement mixte sécurisé par une noue paysagère.

Le projet prévoit l'aménagement d'autres cheminements doux permettant de réaliser une véritable continuité des dessertes douces de la zone, toujours dans le but de renforcer les échanges avec la RD 612a et le centre-ville de Thuir et vers le pôle multi modal en entrée de ville.

Un cheminement doux sera également aménagé dans le parc, entre la zone humide et les futures habitations, et vers le parc de la Prade. Celui-ci offrira à la population un espace de balade, de détente, sportif ou de loisirs dans un espace naturel.

Cf. Plan « Cheminement doux et stationnement »

2.3.4. LE STATIONNEMENT

Dans le but d'offrir une répartition équitable à l'échelle du futur quartier, le choix a été fait de regrouper le stationnement en poches. Ainsi, aucune place en stationnement longitudinal ne se trouve sur la zone.

Une continuité est ainsi assurée grâce au positionnement des différentes poches. Ces dernières sont implantées entre les différentes voies et en fonction du positionnement des logements afin d'offrir une répartition équitable.

Le stationnement PMR est proche des accès piétons pour garantir leur sécurité.

Le nombre prévisionnel de stationnement dit visiteur est ainsi estimé à 116 places.

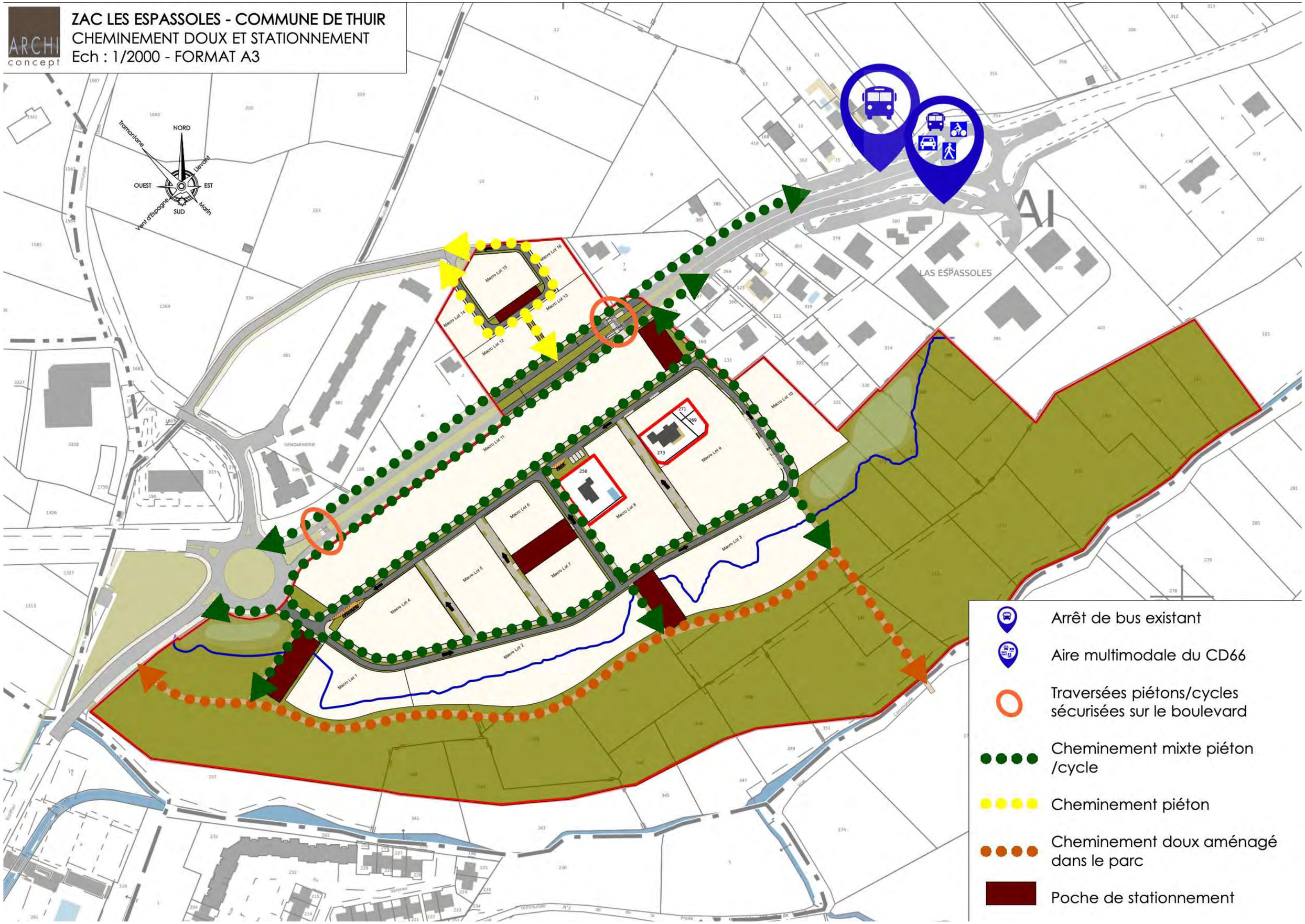
Concernant le stationnement privé, à l'échelle de la zone, chaque logement sera équipé d'au minimum une place non close sur leur parcelle.

Cf. Plan « Cheminement doux et stationnement »

ZAC LES ESPASSOLES - COMMUNE DE THUIR

CHEMINEMENT DOUX ET STATIONNEMENT

Ech : 1/2000 - FORMAT A3



2.3.5. LA MORPHOLOGIE URBAINE

Dans le cadre du projet, une diversité de typologies de logement sera proposée de manière à répondre à la demande de populations diverses et de faciliter les parcours résidentiels. Il s'agit d'assurer une réelle mixité sociale et générationnelle. La proposition de composition urbaine constitue une approche de principe pouvant évoluer pour des raisons économiques, techniques, ou autres.

Le projet propose une mixité d'habitat sous forme de collectifs en R+2 / R+3 et de logements individuels.

Les constructions collectives viendront assurer le traitement architectural de l'entrée de ville sur le Boulevard urbain (RD 612). Les façades seront structurées avec des volumes permettant de rythmer les bâtiments en alignement sur le Boulevard tout en assurant le confort acoustique des logements. Les images présentées correspondent à des illustrations des intentions architecturales sur le collectif, qui se traduiront dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP).

Image d' illustration non contractuelle

Les logements seront orientés en cœur d'îlot au sein desquels les balcons filants seront structurés autour d'arbres venant en accompagnement des aménagements paysagers et composant un ensemble végétal à la végétation dense.

Image d' illustration non contractuelle

Les surfaces extérieures viendront composer des îlots de fraîcheur. Ces derniers pourront être protégés du bruit par l'aménagement de claustras le long du Boulevard, laissant une vision sur les cœurs d'îlots tout en atténuant le bruit. La composition des bâtiments permettra aux logements d'avoir une double ou triple exposition.

Image d' illustration non contractuelle

Un établissement hôtellerie /restauration ou de type résidence de tourisme (type appart-hôtel) complètera la vitrine de cette entrée de ville et des prescriptions environnementales pourrait y être développés.

Dans la partie Sud de l'opération, depuis la voie structurante bordée d'un large chemin mixte piétons et cycles, des rues jardins seront aménagées, assurant des liens vers le parc au Sud. Les stationnements sur la voie sont exclus, ceux-ci étant regroupés afin de supprimer tout véhicule à l'arrêt de ces axes. Ces rues seront apaisées, paysagées, partagées, pour donner la priorité aux piétons et cycles.

Sur l'ensemble de l'opération, pour permettre une diversité de logements individuels favorable à une mixité au sein du quartier, le programme de logements s'organisera autour de tailles de lots variées sur la base de plusieurs typologies :

- Typologie intermédiaire :

Assurant une certaine densité tout en permettant une composition sous forme de logements individuels, les modèles types de ces constructions viendront assurer une structuration qualitative et une architecture encadrée du quartier.

Ces constructions seront majoritairement orientées Est/Ouest, avec quelques parcelles orientées Nord/Sud. Le principe général sera de structurer les façades sur rue en assurant la qualité architecturale et environnementale des constructions.

Les espaces extérieurs seront protégés et intimistes : Des dispositifs pourront assurer la Protection solaire ainsi que la ventilation naturelle des constructions.

- Typologie individuelle :

Ces constructions seront des logements individuels composés de maisons patios ou de maisons classiques.

Les maisons patios permettront de développer une architecture méditerranéenne avec une réflexion poussée sur la composition du parcellaire et des implantations des constructions.

Les surfaces extérieures viennent composer des îlots de fraîcheur en structurant des espaces à vivre intimistes.

La composition des constructions viendra limiter les vis à vis et permettra de dégager les vues des étages les uns par rapport aux autres, en dégageant les vues lointaines.

La typologie de maison classique permettra de faciliter l'accession pour les primo-accédants et les jeunes ménages.

Dans la composition et la morphologie urbaine proposée, le projet a tenu compte de la demande variée en termes de logements en proposant une mixité dans l'offre d'habitat développée.

L'architecture et le traitement des clôtures seront encadrés à travers la constitution d'un cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) afin de donner une véritable identité au quartier.

2.3.6. LES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

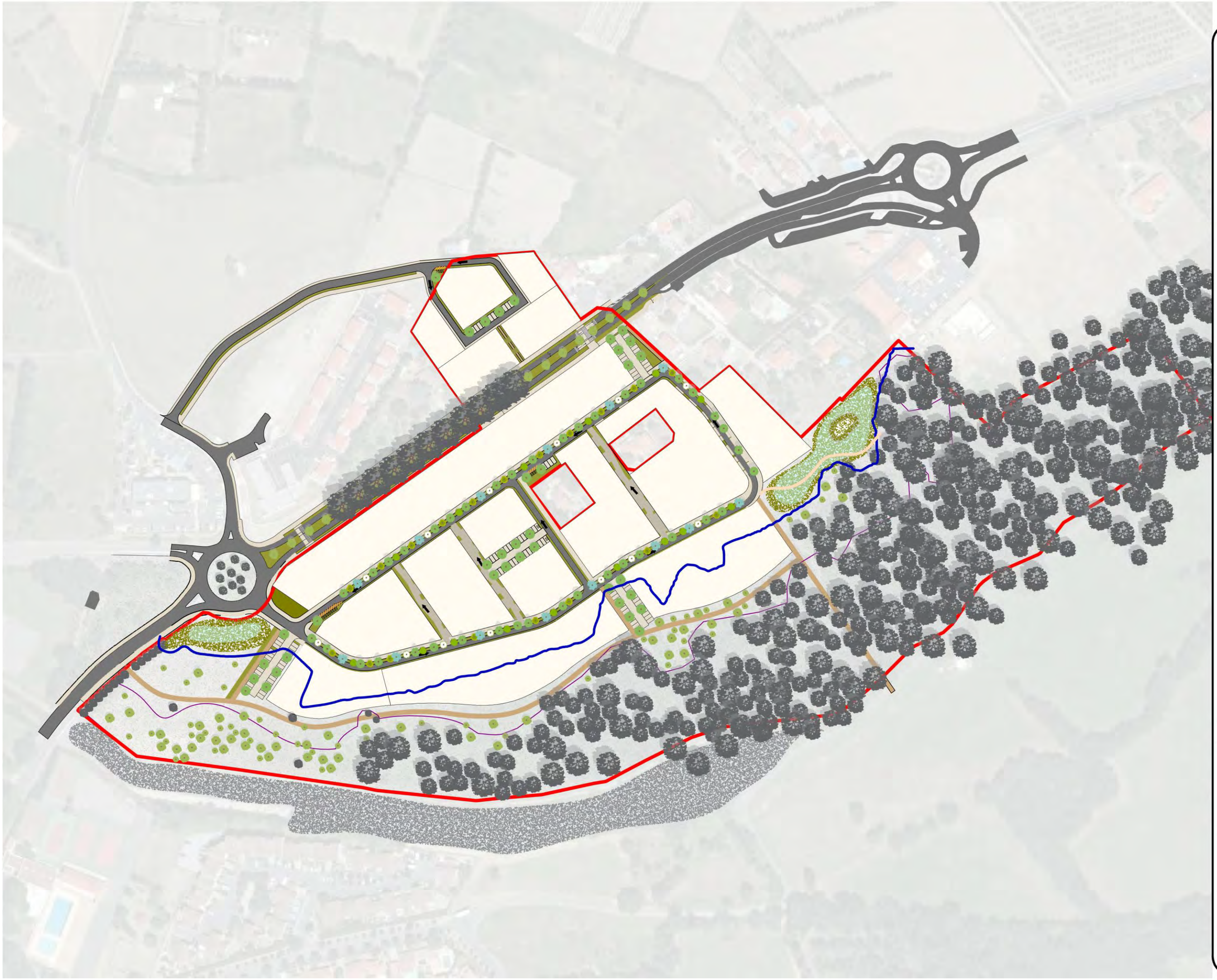
L'ensemble du projet d'aménagement fait l'objet d'une attention particulière et sérieuse en termes d'aménagements adaptés au site sur lequel il prend racine. Les aléas climatiques, les restrictions d'eau de plus en plus fréquentes nous poussent vers une exigence accrue sur la sélection de végétaux qui ont démontré leurs capacités de résilience à la sécheresse une fois installés. Par ailleurs, les préoccupations en termes de gestion et de coût d'entretien ont été prises en compte en privilégiant une palette végétale de gestion moindre.

Rappelons que nous avons également préservé les zones humides et les arbres de l'espace de type forestier. Dans les espaces ouverts, ponctuellement, nous proposons de nouveaux arbres d'ombrage à même de constituer une nouvelle génération. Cela nous permet en outre, de créer des masques paysagers sur les zones fortement urbanisées alentours.

La conception de paysage est aussi attentive à apporter une qualité de vie aux futurs usagers. Dans la forme semi-urbaine / semi-privative d'un nouveau quartier, la différenciation des essences par type de voirie/de lieu mène à une lecture fluide et une meilleure orientation des circulations. La palette végétale ainsi augmentée, les lieux semblent plus vastes et sont mieux animés. Afin d'entrer en cohérence avec le futur CPAP le projet d'aménagement pour les lots de grande taille envisage la plantation d'un arbre par tranche de 100 m² d'espace libre. De la même façon, la palette végétale poursuivra l'effort entrepris dans les espaces communs vis à vis de la résilience à la sécheresse et en termes de gestion.

Afin de favoriser l'ancrage du projet dans son environnement proche et sur le site existant, notre choix végétal s'appuie sur notre relevé de la flore spontanée existante. Nous posons 3 principes de plantation selon la force de présence de cette végétation sur le site soit en valorisant cette flore, soit en la reconstituant soit en s'inspirant d'elle. Nous introduisons systématiquement mais à pourcentage plus ou moins fort des espèces ornementales qui possèdent les mêmes caractéristiques esthétiques et également de résilience que la flore spontanée. En posant ce principe thématique nous inscrivons le projet dans une continuité avec la trame verte existante et en outre par sa résilience nous renforçons le projet paysager dans le long terme.

Cf. « Plan masse paysage » , « Inspirations végétales – en déclinant l'état des lieux… »



Zac des Espassoles - APS 02

- Plan de masse paysage -

Légende paysage :

- Espaces verts
- Arbres noues
- Arbres parking
- Nouveaux platanes
- Nouveaux arbres forêt
- Semis dans Bassin de rétention
- Prairie naturelle existante
- Espace naturel et forestier existant
- Arbres existants

SOLANUM
(AU TRAIN DIFFÉRENTE(S)...
04 67 27 99 65
27 rue Biron - 34190 Ganges
www.solanum.fr

Les documents de consultation présentent le principe du projet d'aménagement. Les cotations, assemblages, épaisseurs et dosages sont de la responsabilité de l'entreprise. Il est demandé à l'entreprise de fournir tous les plans d'exécutions, tous les détails techniques des équipements et notes de calcul nécessaire à la mise en oeuvre, pour validation du maître d'oeuvre.

Format	ISO full bleed A3 (297.00 x 420.00 mm)
Date	2023-07-24
Echelle	1/2200ème

N

INSPIRATIONS VÉGÉTALES - EN DÉCLINANT L'ÉTAT DES LIEUX...

Sous bois à valoriser

Cornoullier sanguin / Cornus sanguinea

Eglantier / Rosa canina

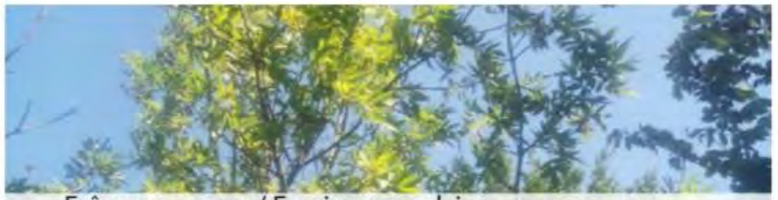
Pommier sauvage / Malus sylvestris

Aubépine / Crataegus monogyna

Boisements à constituer

Chêne pubescent / Quercus pubescens

Peuplier blanc / Populus alba


Frêne commun / Fraxinus excelsior

Saule blanc / Salix alba

Floraisons spontanées

Buplèvre / Bupleurum fruticosum

Euphorbe / Euphorbia characias

Phlomis herbe aux vents / Phlomis herba venti

Salicaire commune / Lythrum salicaria

Entrée de la ZAC

Platelage bois sentiers annexes

Nouvelle génération d'arbre

Masque paysager arbustif

Arbres d'ombrage sur parking

L'entrée de ZAC ouvre une vue importante sur l'espace boisé au Sud, support qualitatif de nos aménagements paysagers et constituant une trame verte en arrière-plan. Cadrée par un vaste espace vert à l'Est et un bassin de rétention à la forme naturelle et en pente douce, l'arrivée se fait dans une thématique d'ambiance naturelle avec un semis naturel ponctué de bosquet d'essences diversifiés et de groupes d'arbustes éparses. La discontinuité de la forêt à l'Ouest est compensée par une nouvelle génération d'arbres qui en outre fera office de masque visuel et paysagers sur les HLM et apportera de l'ombrage sur le parking.

Ainsi, le projet paysager créent des coutures en reliant l'existant aux nouvelles plantations.

Image d' illustration non contractuelle

Traitement de la Route Départementale

Teucrium fruticans azureum

Westringia fruticosa

Lavandula angustifolia x allardi

Leymnus arenarius

La départementale possède de hauts platanes existants et des espaces privatifs plantés de hautes haies brise-vues. Il représente l'axe de circulation le plus dense aux abords de la ZAC, pour cette raison notre attention s'est focalisée sur deux point forts: la sécurité des piétons et de façon générale de la mobilité douce ainsi que sur la rénovation végétale des espaces verts existants au pied des platanes pour optimisation sur la gestion d'entretien.

Agrémenter le piétonnier est rendu possible grâce à une plate-bande plantée densément de végétaux qui sécurise en éloignant celui-ci de la voie véhicules. Cette plate-bande est d'une gestion facilitée puisqu'elle alterne des arbustes aux formes coussins naturelles ne nécessitant pas de taille énergivore Cistus x purvulentis et Escallonia Pink Elle, graminées de type Pennisetum alopecuroides. Les platanes sont assez grands pour apporter l'ombre nécessaire cependant le linéaire n'est pas complet, nous proposons de planter une nouvelle génération de platane de variété Platanus PLATANOR® 'Vallis clausa' résistant au chancre coloré.

Image d' illustration non contractuelle

Voie Sud et Nord

Paillage de broyat forestier

Myrtus tarentina

Arbres Haute tige en mélange

Arbres cépée en mélange

Les voies Sud et Nord permettent de faire une boucle d'entrée-sortie de la ZAC, elles fonctionnent à sens unique de façon à réduire la vitesse des automobilistes au coeur de la ZAC et réduire leur emprise sur les espaces communs. De cette façon nous pouvons donner plus d'amplitude aux cheminements à mobilité douce (3m) et aux espaces plantés séparatifs (2m) créant un éloignement bénéfique aux usagers et aux plantations pour un meilleur cadre de vie.

C'est une noue paysagée qui fait office de plate-bande originale pour la récupération des eaux de ruissellement et recevoir une plantation dense d'arbres alternant les hautes tiges pour un ombrage important et des cépées créant un masque visuel de temps à autre.

L'ensemble de cette plate-bande est recouverte d'un paillage de broyats forestiers favorisant la rétention d'eau dans le sol et réduisant la charge d'entretien en désherbage. A@lnus cordata, Fraxinus ornus, Populus alba, Acer campestris accompagneront quelques arbustes dont les variétés rappellent celles de la nature alentour : Cornus sanguinea, Bupleurum fruticosum et leur lot de graminées naturelles comme la Muhlenbergia lindheimeri.

Voie Sud

Image d' illustration non contractuelle

Voie Nord

Image d' illustration non contractuelle

Rue jardin - Venelles

Massif de graminées

Pistacea lentiscus

Pittosporum tobira

Rose Fruhlingsgold

Les venelles sont également à sens unique, elles ont une caractéristique privative avec leurs formes sinueuses et leurs espaces plantés. Les massifs mélangent graminées et petits arbustes avec quelques plantes florifères apportant une touche jardinée à ces espaces d'accès aux maisons individuelles. Des petites haies séparent les différents lots. La palette végétale puise dans les végétaux locaux et résilient avec des graminées comme les Pennisetum, Stipa, Leymnus et des vivaces type Centranthus, Eryngium, Jasione. La haie est agrémentée d'arbustes et de roses avec des Phyllirea, des Pistacea, des Rhamnus et des Rosa Fruhlingsgold.

Cette voie est en espace partagé piéton-véhicule et est limitée à 20km/h.

Image d' illustration non contractuelle

Passage pergola

Pergola bois au design rythmé

Buddleja davidii alba

Phyllirea angustifolia

Hedera helix

Un passage Nord-Sud permet un accès piéton depuis les habitations du Nord de la ZAC vers la départementale. Cette venelle est ombragée par des pergolas en bois colonisées par des grimpantes rustiques et à crampons c'est à dire capables de s'accrocher par elle-même (Hedera helix, partenocissus quinquefolia). De part et d'autre du cheminement central des haies basses aux floraisons intemporelles blanches accompagnent la promenade. Un aménagement qualitatif qui anime d'une façon sobre mais élégante cette liaison espace public et résidentiel.

Image d' illustration non contractuelle

Bassin Est et Ouest

Chemin d'accès au bassin tampon

Gestion différenciée des espaces

Rendre disponibles les prairies

Arbres d'ombrage - Fraxinus ornus

Les bassins sont accessibles, les sportifs et les enfants aimeront y flâner à la belle saison tandis qu'ils rempliront leur rôle de bassins tampons en cas de fortes pluies. Semés de prairies fauchées une fois l'an dans le cadre de la gestion différenciée et raisonnée, ils constituent un réservoir de nectar pour les insectes et de graines pour les oiseaux des plaines. Plantés de façon aléatoire sur leurs berges, d'arbres et d'arbustes de tailles et de morphologies variées ils font oublier leur fonction première technique pour devenir des espaces naturels accessibles. Un îlot végétalisé et aménagé également dans le bassin Est ajoutant sa touche ludique à l'espace.

Pour agrémenter son usage et faciliter sa découverte hors période d'immersion, un chemin le traverse de part en part et permet en outre d'aboutir au parc.

Par ailleurs la forêt à proximité constitue elle aussi une niche favorable à la petite faune urbaine et péri-urbaine.

Image d' illustration non contractuelle

Le Parc

Bupleurum fruticosum

Gestion différenciée des espaces

Rendre disponibles les prairies

Crataegus monogyna

L'espace naturel et forestier est mis en valeur par un cheminement perméable qui le borde et faisant de lui un parc de proximité. On y marche en sinuant à l'ombre des arbres existants et en profitant de ponctuelles clairières où quelques tables de pique-nique sont installées.

Nous avons cherché à souligner la singularité de ces lieux en préservant les zones humides et les arbres existants qui en font aussi son attractivité.

Par ailleurs, une nouvelle génération d'arbres et des bosquets d'arbustes sont plantés dans ces espaces ouverts et parfois vastes afin d'y apporter un ombrage bénéfique et de la diversité. Depuis la ZAC plusieurs axes y donnent accès, deux espaces de stationnement de proximité sont également implantés à son bord.

Image d' illustration non contractuelle

2.4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES

2.4.1. LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL (SCOT)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), créé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), est un document de planification et d'urbanisme qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné dans la perspective d'un développement durable, et pour le long terme (réflexion pour les 15 à 20 ans à venir).

Il intervient à l'échelle intercommunale et assure la COHERENCE des diverses politiques (politiques de développement économique et urbain, de l'habitat, des déplacements, des implantations commerciales, de l'environnement, etc…), et sert de cadre de référence pour les différents documents d'urbanisme sectoriels (programme local de l'habitat, plan de déplacement urbain, schéma de développement commercial) ou locaux (plans locaux d'urbanisme anciennement POS, cartes communales, grandes opérations foncières et d'aménagement).

La commune de Thuir fait partie du périmètre du SCOT de la Plaine du Roussillon, approuvé le 13 novembre 2013. La dernière procédure d'adaptation du SCOT a été approuvé le 23 mai 2023. Il est actuellement en cours de révision.

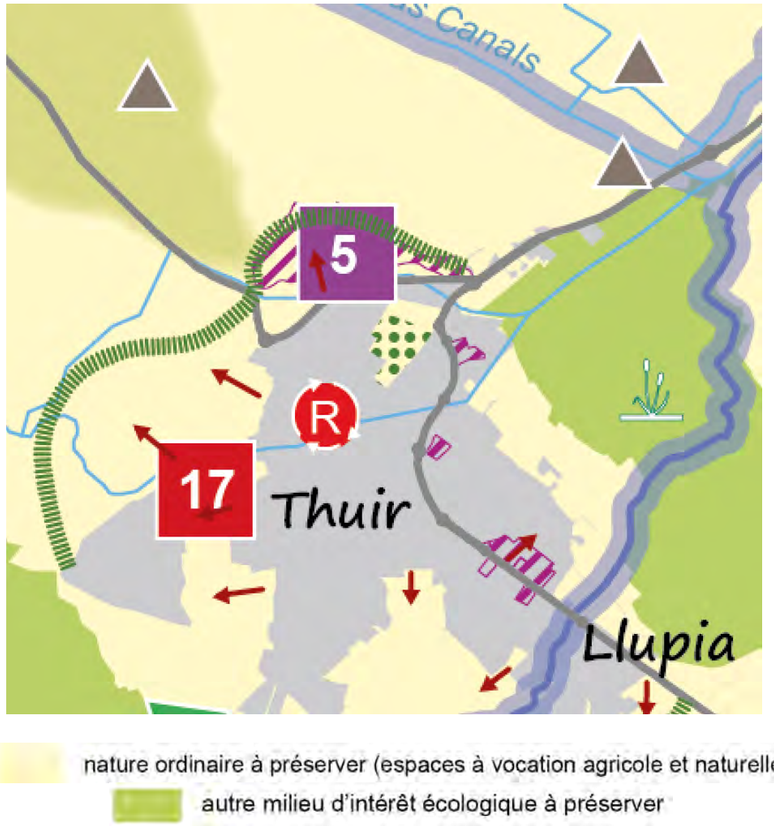
Sur la carte de synthèse du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), le secteur se situe :

- Sur des espaces de nature ordinaire en partie Nord de l'opération,
- Et sur d'autre milieu d'intérêt écologique à préserver en partie Sud de l'opération.

Le document d'Orientations et d'objectifs prévoit :

- Que les extensions urbaines puissent se faire sur les espaces de nature ordinaire ;
- Un objectif d'offre de nouveaux logements de 1500 logements pour le pôle d'équilibre de Thuir à l'horizon 2030 ;
- De produire une offre en logement plus diversifiée pour garantir l'équité et la cohésion sociale : il doit être viser un objectif global de 20% de logements locatifs sociaux par rapport au parc de résidences principales ;
- Que pour les nouveaux quartiers d'habitat, l'objectif est d'atteindre une densité moyenne de 25 logements/ha à l'échelle du périmètre du SCOT.

Extrait de la carte de synthèse du SCoT du Plaine du Roussillon



Le projet de ZAC Les Espassoles contribue à la réalisation des objectifs du SCoT.

2.4.2. LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME

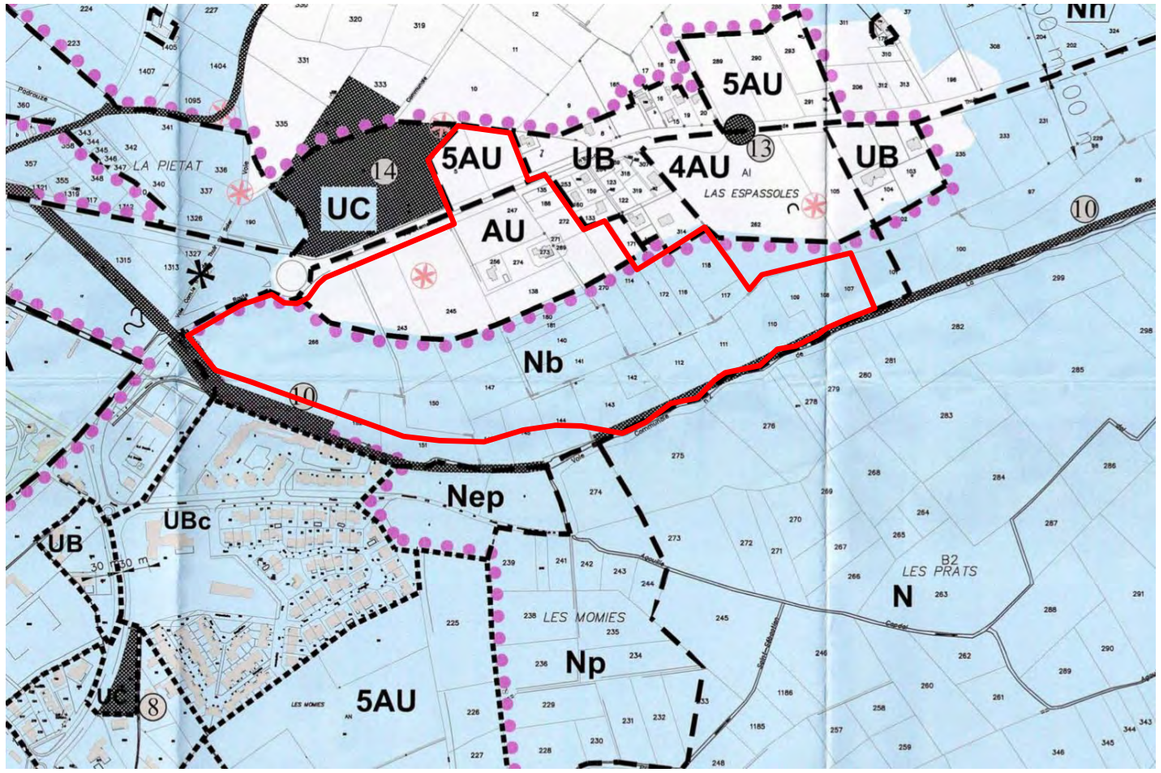
Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, qui a été approuvé le 15 juillet 2010, la commune de Thuir a identifié plusieurs secteurs d'extension urbaine. L'un d'eux concerne le secteur des Espassoles.

La ZAC Les Espassoles est compatible avec l'orientation du PADD « Prévoir des extensions à moyen terme, dont le déblocage ultérieur permettra à la commune d'absorber progressivement ses nouvelles populations et leurs besoins ».

Le périmètre de ZAC Les Espassoles est compris dans les zones 1AU, 5AU et NB du PLU :

- Zone 1AU : destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- Zone 5AU : destinée à satisfaire les besoins à moyen terme.
- Zone Nb correspond aux bassins de rétention des eaux pluviales à créer.

Extrait du Plan de zonage du PLU de Thuir



Le secteur est concerné par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre lié à la RD612 a.

Par délibération du 10 avril 2019, la commune a lancé une procédure de révision de son PLU. La commune proposera d'ouvrir à l'urbanisation tout le secteur en dehors des zones à risque d'inondation.

2.4.3. LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION

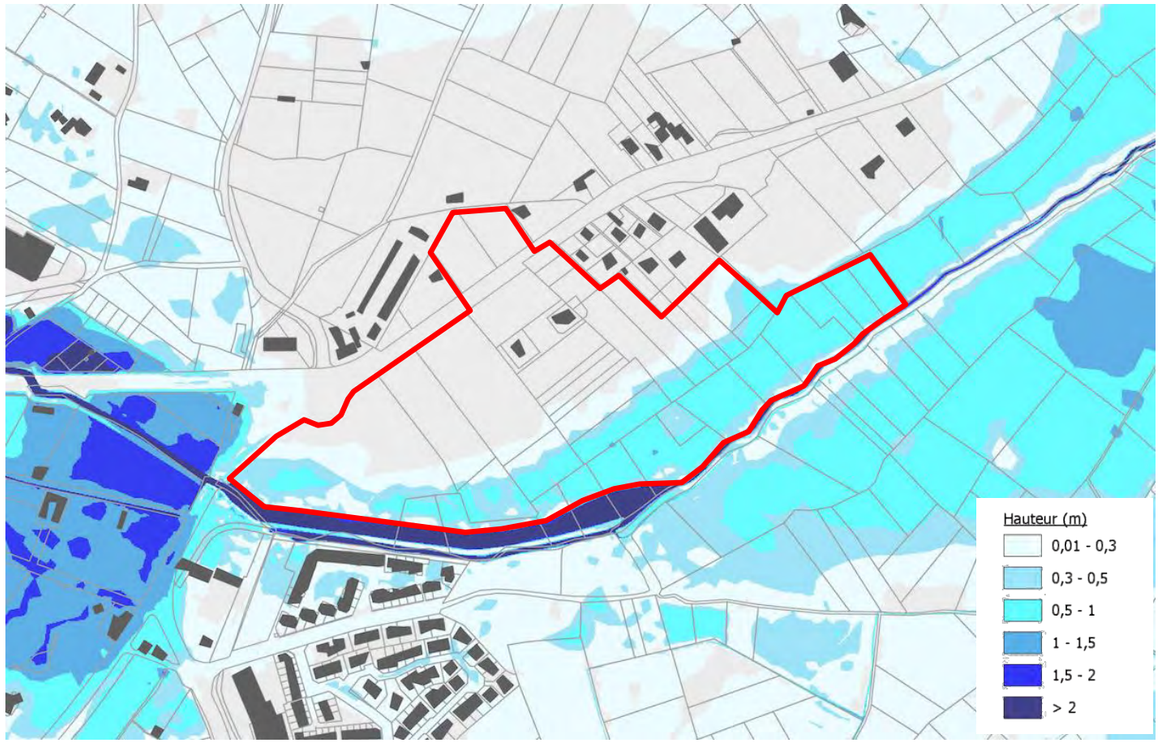
La commune est surtout concernée par des phénomènes de crues à cinétique rapide (montée des eaux rapides et vitesse d'écoulement élevée) et dans les secteurs les plus anthropisés, des inondations par le ruissellement pluvial.

Un plan de prévention des risques inondations (PPRi) sur les communes du bassin versant Basse Castelnou (comprenant la commune de Thuir) est en cours d'élaboration. Ce PPRi prescrira des mesures de prévention, de protection, de réduction de la vulnérabilité et de sauvegarde obligatoires comme par exemple la création d'une zone refuge pour les bâtiments les plus exposés, des dispositions d'information, d'alerte…

Les dispositions encadrant les capacités d'accueil dans les documents d'urbanismes doivent privilégier le développement en zone non inondable et dans l'attente du PPRi, Thuir étant une commune partiellement inondable, le développement urbain devra être réalisé hors zone inondable.

Une cartographie des hauteurs d'eau envoyé à la commune de Thuir a pu permettre de délimiter les zones inondables. La zone constructible de la ZAC Les Espassoles se situe en zone blanche de cette carte.

Carte des hauteurs d'eau sur le secteur – Extrait du PPRI



Le projet d'aménagement de la ZAC a pris en compte les préconisations permettant une sécurisation vis à vis du risque inondation nécessaire à l'opération.

En situation future, les parcelles vont accueillir une ZAC d'habitats individuels et collectifs, desservit par des voies internes à créer et des ouvrages de rétention des eaux.

Des techniques alternatives vont être recherchées pour limiter au maximum l'imperméabilisation, notamment au niveau des stationnements et des espaces publics. L'infiltration sera recherchée notamment par le biais d'une noue paysagée le long de la voie principale sud.
Un ratio d'imperméabilisation par lot sera aussi attribué.

La ZAC a été découpée en deux sous bassins versants Nord et Sud, de part et d'autre de la RD612a.

Pour la partie Nord, la surface imperméabilisée est estimée à 4000m².
Sur la base d'un volume compensatoire de 100l/m² imperméabilisé, le volume de rétention à prévoir est de 460 m3 environ. La rétention sera réalisée sous chaussée avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales longeant la RD612a.

Pour la partie Sud, la surface imperméabilisée est estimée à 27600m².
Sur la base d'un volume compensatoire de 100l/m² imperméabilisé, le volume de rétention à prévoir sera de 3177 m3.

Compte tenu de la configuration topographique du site, il a été décidé de réaliser deux bassins de rétention accessibles et paysager sur la partie sud de l'opération, en interface avec les espaces verts et les futures constructions. La rétention sera ainsi réalisée par la création de deux bassins de rétention paysagers, l'un à l'entrée ouest de l'opération d'un volume de 455 m3 et le 2e au sud-est de l'opération d'un volume de 2722 m3.

Le parti pris d'aménagement est d'intégrer au maximum cette rétention aux espaces verts et paysagers de la ZAC, pour former un grand parc paysager.

Ces dispositifs de rétention vont intercepter progressivement les eaux issues du nouveau quartier et les rejeter dans le réseau pluvial existant pour la partie nord et vers le canal de Thuir pour la partie sud. Cela permet d'assurer un abattement progressif des débits, de favoriser une infiltration au plus près de la source et de limiter les rejets par rapport à la situation actuelle.

3. PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER

3.1. PREAMBULE

Le présent programme des équipements publics d'infrastructure a pour objet de définir la nature et la consistance des travaux à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Les Espassoles.

Les travaux à réaliser dans le cadre de cet aménagement comprennent :

- Terrassements généraux ;
- Voirie ;
- Réseaux Humides ;
- Réseaux Secs ;
- Espaces Verts – Arrosage.

3.2. TERRASSEMENT GÉNÉRAUX

Les déblais résultants des travaux de terrassements seront régalés sur la parcelle ou évacués en décharges publiques autorisées.

3.3. VOIRIE

3.3.1. GÉNÉRALITÉS

Les pentes en long des voies de circulation seront adaptées en fonction du terrain naturel existant pour optimiser les déblais/remblais.

Les profils ci-après détaillés sont des propositions ouvertes à modification au gré des contraintes rencontrées (topographiques, administratives, techniques) et/ou à la demande de la commune de THUIR.

L'accès principal à la partie sud du projet s'effectuera par le giratoire existant sur la route de Perpignan RD 612A, avec la création d'une bretelle d'accès en partie sud.

La voirie primaire sera constituée d'une voirie en boucle de 760m de long, avec une transversale de 85ml. Elle présentera une largeur complète de 9,50m répartie ainsi :

- d'un cheminement mixte de 3,00m de large et aux normes PMR avec revêtement en béton balayé ou enrobés (noir ou coloré), ou en revêtement semi-perméable
- d'une bande de plantation ou d'une noue de largeur variable,
- de la chaussée à sens unique de 3,50m de large revêtue en enrobé noir,
- d'une bande de plantation ou d'une noue de largeur variable.

Les trois voies secondaires présenteront une largeur complète de 7,00m répartie ainsi :

- d'une bande de plantation de largeur variable,
- de la chaussée à sens unique de 3,50m de largeur minimale revêtue en enrobé noir ou coloré,
- d'une bande de plantation de largeur variable,

La voie interne de la partie nord du projet se raccordera à la Traverse du Soler, objet d'un projet de requalification par la collectivité.

La voirie interne à la ZAC partie nord sera constituée d'une voirie en boucle de 180m de long. Elle présentera une largeur complète de 6,50m répartie ainsi :

- d'un cheminement piéton de 1,50m de large et aux normes PMR avec revêtement en béton balayé ou enrobés (noir ou coloré),
- de la chaussée à sens unique de 3,50m de large revêtue en enrobé noir,
- d'une bande de plantation de 1,50m de large.

Le profil de la RD 612A sera le suivant :

- d'un cheminement mixte de 3,00m de large et aux normes PMR avec revêtement en béton balayé ou enrobés (noir ou coloré),
- d'une bande de plantation de 1,50m de large,
- de la première voie de circulation de 3,50m de large revêtue en enrobé noir,
- d'un ilot central de largeur variable de 5,79m à 3,50m,
- de la deuxième voie de circulation de 3,50m de large revêtue en enrobé noir,
- d'une bande de plantation de 1,50m de large,
- d'un cheminement mixte de 3,00m de large et aux normes PMR avec revêtement en béton balayé ou enrobés (noir ou coloré),

Le profil en travers des voies sera en pente unique vers la bordure T2 de la chaussée. Sur les voies à moins de 1% de pente en long, un caniveau CS1 sera prévu. Les eaux de ruissellement seront guidées vers le réseau de collecte des eaux pluviales.

Des poches de places de stationnements seront présentes à l'intérieur de l'aménagement. Elles sont réparties en plusieurs zones de manière homogène sur 5 poches de stationnement pour un total d'environ 115 places. Elles seront en revêtement semi-perméable ou perméable. Les places de stationnement PMR pourront avoir un traitement différent.

3.3.2. CONSTITUTION DES VOIRIES

Les structures indiquées ci-dessous sont des hypothèses. L'étude géotechnique définira les structures définitives en fonction de la typologie et du trafic défini. L'ensemble des revêtements et matériaux indiqués sont prévisionnels et sont susceptibles d'être modifiés.

Les voies seront constituées d'une couche de forme en grave naturelle non traitée 0/80 d'une épaisseur de 40cm, d'une couche de fondation en grave naturelle non traitée 0/31.5, d'une épaisseur de 15cm, d'une couche de base en grave non traitée 0/31.5, d'une épaisseur de 10cm, et d'un revêtement en béton bitumineux noir d'une épaisseur de 6cm. Les matériaux en grave naturelle non traitée pourront être remplacés par des matériaux issus des filières de recyclage.

Les stationnements semi-perméables seront constitués d'une couche de fondation en grave naturelle concassée 20/40 d'une épaisseur de 40cm, et de revêtements perméables de type béton drainant épaisseur de 18cm, ou dalle alvéolaires épaisseur 8cm ou revêtement drainant naturel.

Les trottoirs seront composés d'une couche de fondation en grave naturelle non traitée 0/31.5 d'une épaisseur de 30cm, et d'un revêtement en béton balayé ou désactivé d'une épaisseur de 12 cm ou enrobés (noir ou coloré) d'une épaisseur de 5cm.

La piste mixte sera composée d'une couche de fondation en grave naturelle non traitée 0/31.5 d'une épaisseur de 30cm, et d'un revêtement en béton balayé ou désactivé d'une épaisseur de 12 cm ou enrobés (noir ou coloré) d'une épaisseur de 5cm.

La portance minimum de la plateforme recevant les enrobés devra être de 80 MPa. A cette fin, le fond de forme de voirie sera débarrassé des matériaux impropres afin d'obtenir une portance correcte du sol.

3.3.3. BORDURES, CANIVEAUX ET SIGNALISATION

Les voiries en enrobé seront délimitées par des bordures normalisées de type T2 + CS1 ou T2 suivant le profil de voirie, servant de blocage aux trottoirs, stationnements et espaces verts, ainsi que des T2 basses devant les accès des lots et les passages piétons.

Une signalisation horizontale normalisée sera mise en place.

3.3.4. ACCESSIBILITÉ

L'aménageur s'engage à respecter les lois et décrets en vigueur concernant l'accessibilité.

La largeur des trottoirs est supérieure à 1,40ml ; le dévers des trottoirs est de 2%.

Les bandes podotactiles respecteront la norme NF P 98-351.

Les bandes de guidage tactile au sol respecteront la norme NF P 98-352.

L'application également d'un revêtement de couleur sur le trottoir assure un contraste visuel améliorant la perception des cheminements.

Ainsi, tous ces éléments réunis permettent de respecter l'accessibilité PMR sur cette opération.

3.3.5. GESTION DES ORDURES MÉNAGÈRES

Des zones de collecte par apport volontaire seront implantées de manière régulière à travers l'opération. Elles regrouperont la collecte des ordures ménagères, des déchets recyclables et du verre. Des composteurs collectifs seront installés.

Les voies de desserte sont correctement dimensionnées en portance et en géométrie afin de permettre la circulation des camions de collecte.

Les besoins seront affinés avec le service compétent de la Communauté de Communes des Aspres.

Cf. page suivante Plan VRD « Plan de voirie »

ARCHI concept

Moreau Invest — AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI — GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE THUIR

ZAC LES ESPASSOLES

PLAN VOIRIE

GAXIEU
4 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY
T. 04 68 66 07 70 F. 04 68 50 61 79
E. bet.66@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2000

3.4. RÉSEAUX HUMIDES

3.4.1. RÉSEAU EAU POTABLE

3.4.1.1. Généralités

Le réseau d'eau potable sera conforme aux prescriptions techniques définies par la Communauté de Communes des Aspres ainsi qu'aux tracés figurant sur les plans des réseaux. L'ensemble du réseau et des branchements seront signalés par un grillage avertisseur détectable. Les raccordements du projet seront réalisés :

- Pour le secteur sud : au niveau du giratoire d'entrée sur la route de Perpignan RD 612A. Il n'est pas envisagé de maillage. Les 2 habitations existantes actuellement raccordées directement côté RD, seront réalimentées par le réseau de la ZAC.
- Pour le secteur nord : par la traverse du Soler, via une extension de réseau à réaliser par la Communauté de Communes des Aspres. Il n'est pas envisagé de maillage.

Par conséquent, il existera 1 compteur général par secteur.

Le réseau interne de la ZAC sera réalisé en fonte ductile ou en PEHD. L'ensemble des pièces spéciales (tés, coudes, cônes, etc…) sera de même qualité et de même matériau que le réseau. Les conduites, les pièces spéciales et vannes seront d'un type agréé par la Communauté de Communes des Aspres.

Les conduites reposeront au minimum à 0,80m de profondeur à la génératrice supérieure depuis la cote voirie finie sur un lit de pose en sable de 0,15m en fond de tranchée et seront enrobées de sable de 0,15m sur la génératrice supérieure.

Elles seront mises en place dans le respect des distances minimales de croisement et de longement du réseau. Les coudes, tés et toutes les pièces subissant une poussée devront être butées ou ancrées pour une pression d'épreuve de 10 kg/cm².

Les remblais sur les canalisations seront réalisés avec le matériau extrait, compacté à 95% de l'OPM ou en grave naturelle non traitée 0/31,5 si l'utilisation des matériaux extraits n'est pas possible.

Avant le raccordement sur le réseau d'eau potable une analyse de potabilité garantira la désinfection du réseau.

L'ensemble des travaux sera conforme aux règles de l'art et plus particulièrement au fascicule 71 du Cahier des Clauses Techniques Générales.

3.4.2. BRANCHEMENTS COLLECTIFS

Les branchements des macrolots seront conformes aux prescriptions techniques de la Communauté de Communes des Aspres.

Il sera réalisé soit en fonte soit en polyéthylène haute densité bande bleue de section adaptée à la consommation du macrolot. Une prise en charge ou un té de raccordement sera mis en place sur la canalisation d'alimentation. Une bouche à clé sera mise en place au niveau du branchement.

Le branchement sera signalé par un grillage avertisseur bleu détectable. Le raccordement sera mis en place dans le respect des distances minimales de croisement et de longement du réseau.

La chambre de comptage du macrolot sera au sol et positionnée dans l'accès.

3.4.3. BRANCHEMENTS PARTICULIERS INDIVIDUELS

Le branchement particulier sera conforme aux prescriptions techniques de la Communauté de Communes des Aspres. Une gaine TPC bleue type eau Ø63 protègera le PEHD.

Il sera réalisé en un tube polyéthylène haute densité bande bleue Ø 19/25mm PN 16 avec collier de prise en charge rigide avec vis de verrouillage du Robinet de Prise en Charge sur la canalisation d'alimentation. Une bouche à clé sera mise en place au niveau du branchement.

Le branchement sera signalé par un grillage avertisseur bleu détectable. Le raccordement sera mis en place dans le respect des distances minimales de croisement et de longement du réseau.

Un coffret à compteur sera positionné en limite de lot. Ce coffret sera soit en sol, soit en façade en limite de propriété.

3.4.4. DÉFENSE INCENDIE

La défense incendie de la ZAC sera assurée par la mise en place de bouche incendie au sol délivrant une capacité de 60 m3/h pendant 2 heures à la pression minimum de 1 bar, conformément aux normes des services départementaux d'incendie et de secours.

La bouche incendie sera conforme à la réglementation en vigueur. Elle sera mise en place sur un massif béton dosé à 250kg et comportera éventuellement un esse de réglage.

Les essais de débit et pression seront transmis aux Services Départementaux d'Incendie et de Secours des Pyrénées Orientales.

3.4.5. ARROSAGE

Le réseau d'arrosage sera en goutte à goutte ; le réseau sera sous fourreaux pour les traversées de voirie. Le débit du goutte à goutte sera défini en fonction des essences de végétaux choisies.

A la demande de la commune, une réserve d'eau est envisagée pour alimenter le réseau d'arrosage. Ce système sera défini dans les études exécutives.

Cf. Plan VRD « Plan du réseau AEP »

ARCHI concept

Moreau Invest — AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI — GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE THUIR

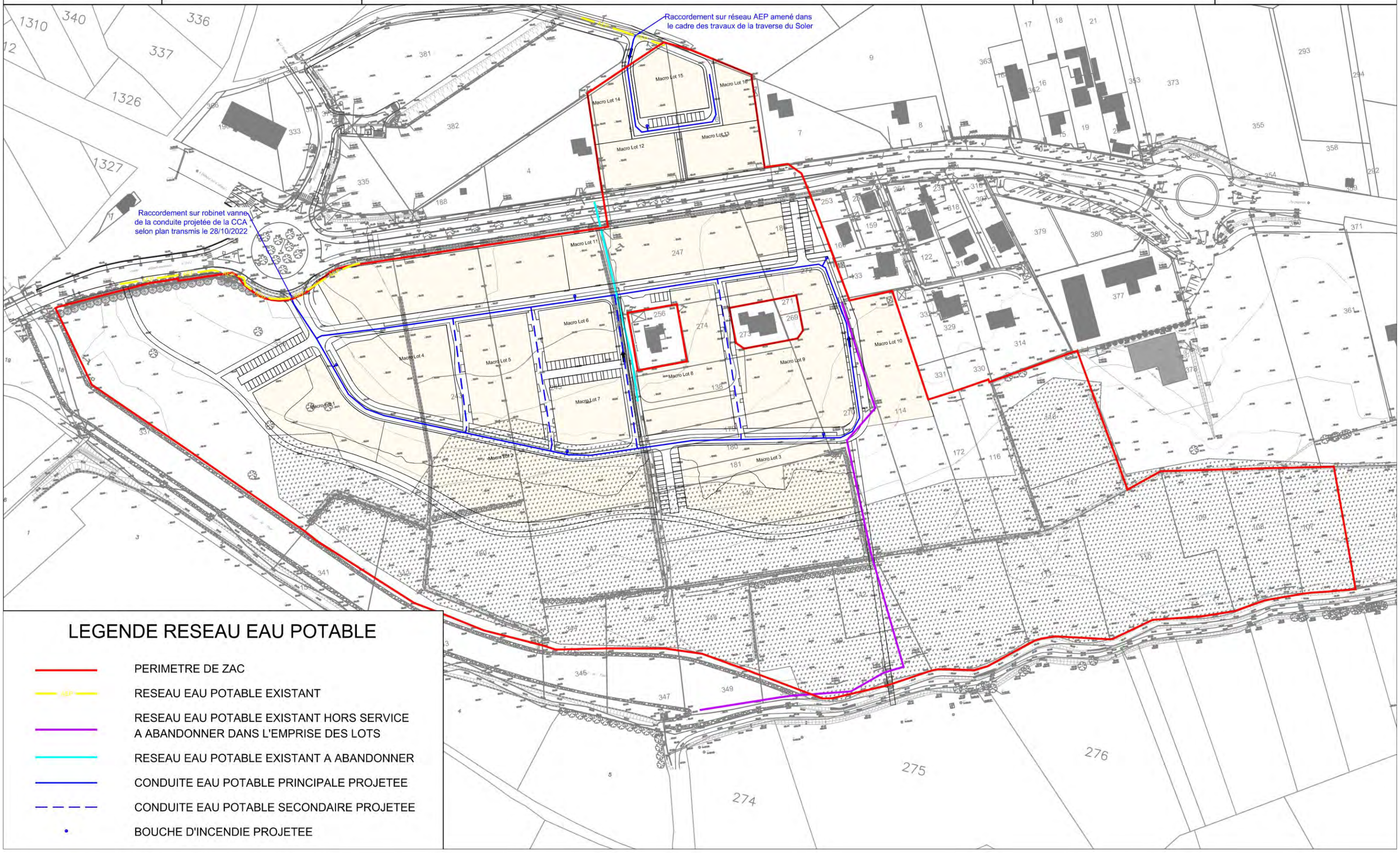
ZAC LES ESPASSOLES

PLAN DU RESEAU EAU POTABLE

GAXIEU
4 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY
T. 04 68 66 07 70 F. 04 68 50 61 79
E. bet.66@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2000



LEGENDE RESEAU EAU POTABLE

- PERIMETRE DE ZAC
- RESEAU EAU POTABLE EXISTANT
- RESEAU EAU POTABLE EXISTANT HORS SERVICE A ABANDONNER DANS L'EMPRISE DES LOTS
- RESEAU EAU POTABLE EXISTANT A ABANDONNER
- CONDUITE EAU POTABLE PRINCIPALE PROJETEE
- CONDUITE EAU POTABLE SECONDAIRE PROJETEE
- BOUCHE D'INCENDIE PROJETEE

3.5. RÉSEAU ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

3.5.1. GÉNÉRALITÉS

Le réseau d'assainissement sera conforme aux prescriptions techniques définies par la Communauté de Communes des Aspres ainsi qu'aux tracés figurant sur les plans des réseaux. L'ensemble du réseau et des branchements seront signalés par un grillage avertisseur détectable.

Les raccordements seront réalisés sur les réseaux existants

- Pour le secteur sud : au niveau du réseaux existant dans le périmètre de la Zac au sud des aménagements. Les 2 habitations existantes actuellement raccordées directement seront réalimentées par le réseau de la ZAC.
- Pour le secteur nord : au niveau de la route de Perpignan RD 612A.

En partie sud est de la ZAC, le collecteur d'eaux usées existant sera dévoyé hors emprise du bassin de rétention des eaux pluviales.

Le réseau principal d'évacuation des eaux usées sera de type séparatif en gravitaire. Il sera constitué de canalisations en PVC assainissement SN16 de Ø 200mm et assemblées par emboîtement qui seront posées en tranchée avec une pente régulière minimale de 5mm/m.

Les canalisations reposeront sur un lit de sable de 0,15m en fond de tranchée et seront enrobées de 0,10m au-dessus de la génératrice supérieure. Lorsque le recouvrement sera inférieur aux normes en vigueur, les canalisations seront protégées par un recouvrement en béton ou seront en fonte ductile. Les remblais sur canalisations seront réalisés avec le matériau d'extraction et compactés à 98% de l'OPM ou en grave naturelle non traitée 0/31,5 si le réemploi des matériaux extraits n'est pas possible. L'ensemble du réseau et des branchements particuliers sera signalé par un grillage avertisseur détectable marron.

La mise en œuvre de l'ensemble du réseau devra être conforme au fascicule 70 du Cahier des Clauses Techniques Générales.

Les regards de visite seront préfabriqués en béton avec cunette intégrée, de diamètre Ø 800mm. La fermeture sera assurée par un tampon fonte articulé verrouillable de classe D400. Un regard sera placé à chaque changement de direction ou de pente et à chaque tête de réseau. La distance entre chaque regard n'excédera pas 50m.

Sur l'ensemble du réseau d'eaux usées, il sera réalisé des essais d'étanchéité et des passages caméras. Les remblaiements des fouilles de tranchées feront l'objet de test de compacité lorsque la profondeur le permettra.

Un réseau existant devra être déplacé pour correspondre aux prescriptions de la Communauté des Communes des Aspres. Une relation étroite avec le concessionnaire sera initiée par l'Aménageur pour assurer la dépose du réseau en fonction de la nature de ce dernier.

3.5.2. BRANCHEMENTS COLLECTIFS

Les branchements des macrolots seront constitués d'une canalisation en PVC assainissement SN16 de Ø 200mm. Leurs raccordements sur le collecteur seront exécutés au moyen d'un regard de visite préfabriqué en béton avec cunette intégrée, de diamètre Ø 800mm, positionné en limite de parcelle. La fermeture sera assurée par un tampon fonte articulé de classe D400.

3.5.3. BRANCHEMENTS PARTICULIERS INDIVIDUELS

Les branchements particuliers seront constitués d'une canalisation en PVC assainissement SN16 de Ø 160mm. Leurs raccordements sur le collecteur seront exécutés au moyen d'une culotte de branchement ou directement dans un regard.

En limite de parcelle, il sera placé un tabouret en PVC à passage direct avec cheminée de rehausse Ø315mm et tampon fonte articulé classe C 250.

Cf. Plan VRD « Plan du réseau eaux usées »

ARCHI concept

Moreau Invest — AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI — GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE THUIR

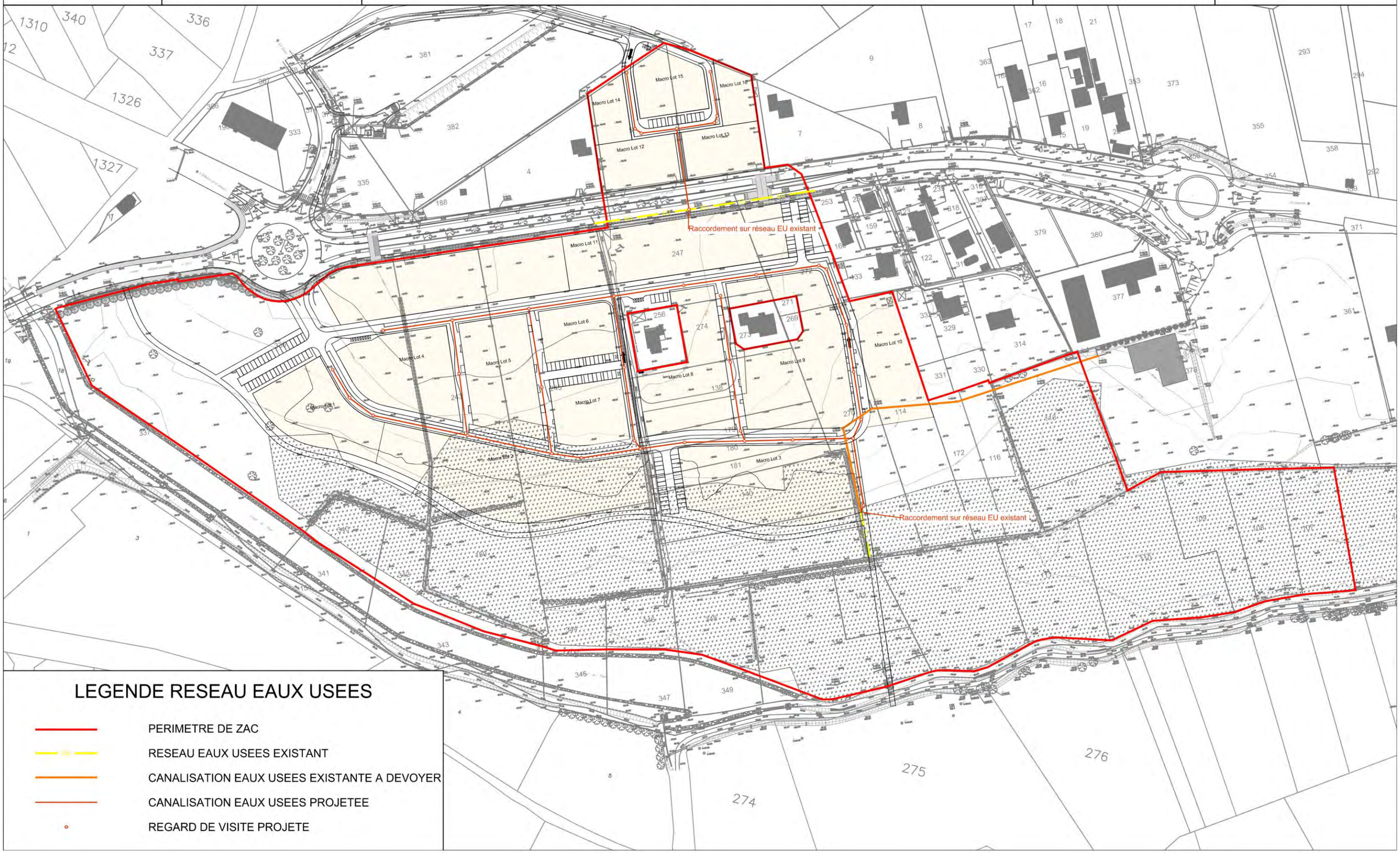
ZAC LES ESPASSOLES

PLAN DU RESEAU EAUX USEES

GAXIEU
4 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY
T. 04 68 66 07 70 F. 04 68 50 61 79
E. bet.66@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2000



3.6. RÉSEAUX ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

3.6.1. GÉNÉRALITÉS

L'assainissement des eaux pluviales sera assuré par la création d'un réseau de collecte des eaux superficielles le long des voiries, ainsi que par des bassins de rétention aériens et/ou enterrés.

Les canalisations seront en béton armé ou fibré avec joints élastomères ou PEHD annelé et dimensionnées pour évacuer une pluie d'occurrence décennale. Les canalisations seront posées avec une pente régulière de 3mm/m minimum. Le réseau sera implanté suivant les tracés du plan des Eaux Pluviales.

Les canalisations reposeront sur un lit de pose de 0,10m et seront enrobées par 0,10m de sable au-dessus de la génératrice supérieure de la canalisation. Les remblais sur canalisations seront réalisés avec le matériau d'extraction et compactés 95% de l'O.P.M ou en grave naturelle non traitée 0/31,5 dans le cas où le réemploi des matériaux extraits ne serait pas possible.

Les regards de visite seront de type préfabriqué en béton et auront une dimension intérieure de 1m. La fermeture du regard sera assurée par la mise en place d'un tampon en fonte ductile verrouillable du type série lourde (classe D400). Un regard sera placé à chaque changement de direction du réseau et de diamètre, la distance entre deux regards de visite n'excédera pas 50m.

3.6.2. BASSINS DE RÉTENTION

La capacité totale de stockage des bassins de rétention sera d'environ 3640m3.
Les bassins de rétention seront positionnés aux points bas de l'opération :

- Pour le secteur nord : rétention sous chaussée. Rejet dans le réseau existant sur la route de Perpignan RD 612A.

- Pour le secteur sud, avec rejet dans le rec de la Carbonnella :
  - Bassin aérien paysagé à proximité du giratoire
  - Bassin aérien paysagé au sud est de l'opération

En règle générale, ils comporteront des talus de pentes comprise entre 6/1 3/2. Le fond de bassin présentera une pente minimale de 0,5 % afin de faciliter l'écoulement des eaux.

Les ouvrages de régulation seront effectué conformément aux prescriptions du DLE.

Cf. Plan VRD « Plan du réseau pluvial »

ARCHI concept

Moreau Invest — AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE THUIR

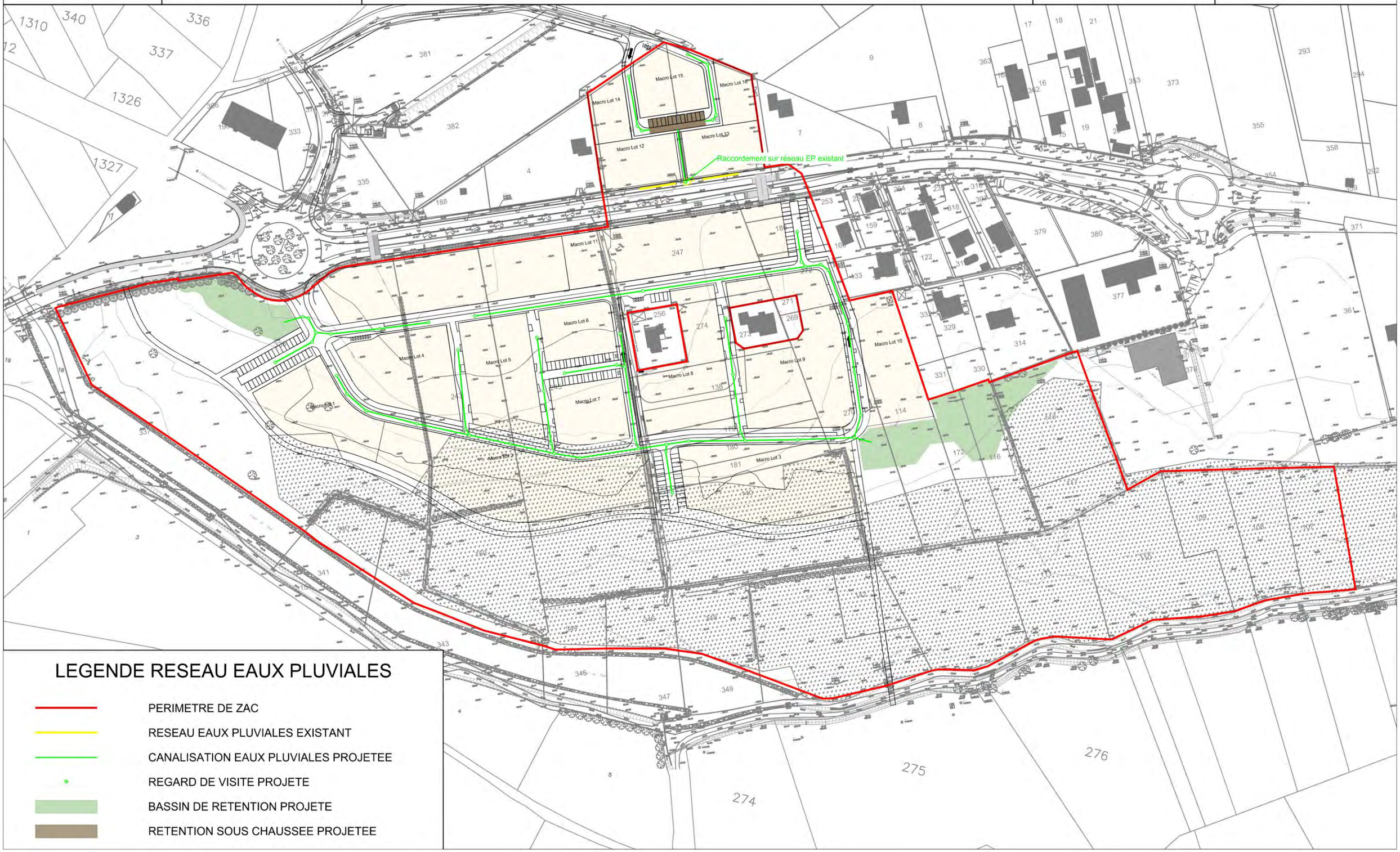
ZAC LES ESPASSOLES

PLAN DU RESEAU EAUX PLUVIALES

GAXIEU
4 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY
T. 04 68 66 07 70 F. 04 68 50 61 79
E. bet.66@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2000



3.7. RESEAUX SECS

3.7.1. ÉLECTRICITÉ

La construction du réseau électrique sera conforme à la norme (NF C 14 100) et le câblage mis en place sera conforme à la norme NF C33-210. Les postes de transformations de l'opération seront recalibrés si besoin de manière à répondre aux besoins crées par les futures habitations. Le principe de raccordement des parcelles sera conforme au plan du réseau Électricité BT annexé au présent dossier.

L'ensemble du réseau et de ses branchements seront souterrains et signalés par un grillage avertisseur rouge. Le réseau sera implanté sous voirie ou trottoir à une profondeur minimale de 0,80m entre la cote finie et la génératrice supérieure des câbles.

Les câbles seront mis en place en tranchée sur un lit de 0,10m et enrobés au-dessus de la génératrice supérieure de 0,10m de sable. Le grillage avertisseur sera placé sur cet enrobage avant remblaiement en grave naturelle non traitée 0/31,5 dûment compactée.

Le réseau sera raccordé au réseau Enedis et desservira chaque parcelle via un coffret CIBE ou RMBT situé en limite de parcelle.

Les travaux seront réalisés conformément aux directives d'Enedis et se feront en coordination avec leurs services.

Cf. Plan « Plan du réseau électrique » page suivante.

3.7.2. RÉSEAU D'ÉCLAIRAGE

Le réseau d'éclairage des espaces communs sera conforme à la réglementation en vigueur et devra intégrer un dispositif d'abaissement d'intensité. Le choix du modèle se fera en accord avec la commune. La position des candélabres figure au plan d'éclairage public annexé au dossier. Elle est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être adaptée au cours des travaux.

Le raccordement électrique des candélabres sera effectué sur une armoire de commande d'éclairage positionnée en façade du poste de transformation. Le raccordement sera réalisé en souterrain et implanté sous chaussée ou trottoir à une profondeur minimale de 0,80m entre la côte finie et la génératrice supérieure des fourreaux.

Les candélabres projetés seront composés d'un mât en acier galvanisé thermolaqué cylindro-conique d'une hauteur adaptée au profil de voirie avec une lanterne LED (à confirmer par une étude photométrique). Ils seront mis en place sur massif en béton dimensionné en fonction de la zone des vents.

Les câbles mis en place dans les fourreaux seront de type U1000 R2V cuivre ou alu et seront conformes à la norme NF C 32-321.

La mise à la terre sera assurée par la mise en place d'un câble de 35mm² de section en cuivre nu dans la tranchée.

Le fourreau sera mis en place sur un lit de pose en sable de 0,10m et enrobé au-dessus de la génératrice supérieure de 0,10m de sable. L'installation sera conforme à la publication UTE C-12-100 concernant la protection des personnes contre les effets des courants électriques.

Une conformité de l'installation électrique de l'éclairage sera réalisée par un organisme agréé avant la mise en service du réseau.

Cf. Plan « Plan du réseau éclairage » pages suivantes.

3.7.3. RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le réseau de télécommunications sera réalisé en souterrain. Chaque lot sera desservi par un regard en sol en limite de parcelle permettant le raccordement sur le réseau.

Le réseau sera implanté sous voirie ou trottoir. Il sera mis en place en tranchée à une profondeur minimale de 0,80 m minimum entre la cote finie et la génératrice supérieure des gaines.
Les gaines seront installées sur un lit de pose en sable de 0,10 m et enrobées au-dessus de la génératrice supérieure de 0,10m de sable. Un grillage avertisseur détectable sera placé sur l'enrobage de couleur verte.

Les gaines seront de type PVC Ø42/45. Les chambres de tirage seront de type L2T 250 KN sur trottoir et K2C 400KN sur voirie.

L'entreprise devra se mettre en rapport avec les services de Numérique 66 pour validation du projet et la constitution d'un dossier technique.

Cf. Plan « Plan du réseau telecom » pages suivantes.

ARCHI concept

Moreau Invest — AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI — GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE THUIR

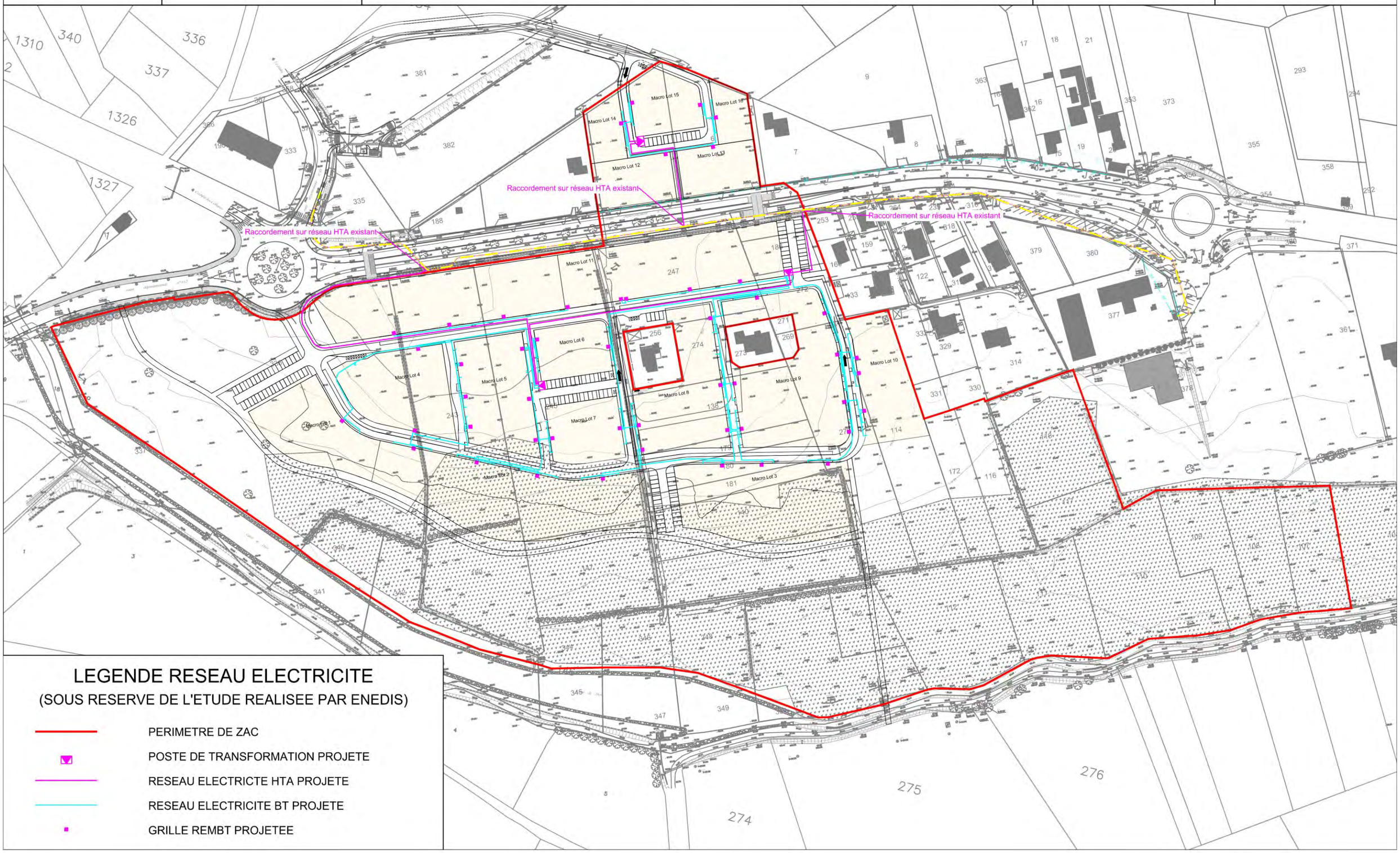
ZAC LES ESPASSOLES

PLAN DU RESEAU ELECTRICITE - SOLUTION 1

GAXIEU
4 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY
T. 04 68 66 07 70 F. 04 68 50 61 79
E. bet.66@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2000



ARCHI concept

Moreau Invest — AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI — GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE THUIR

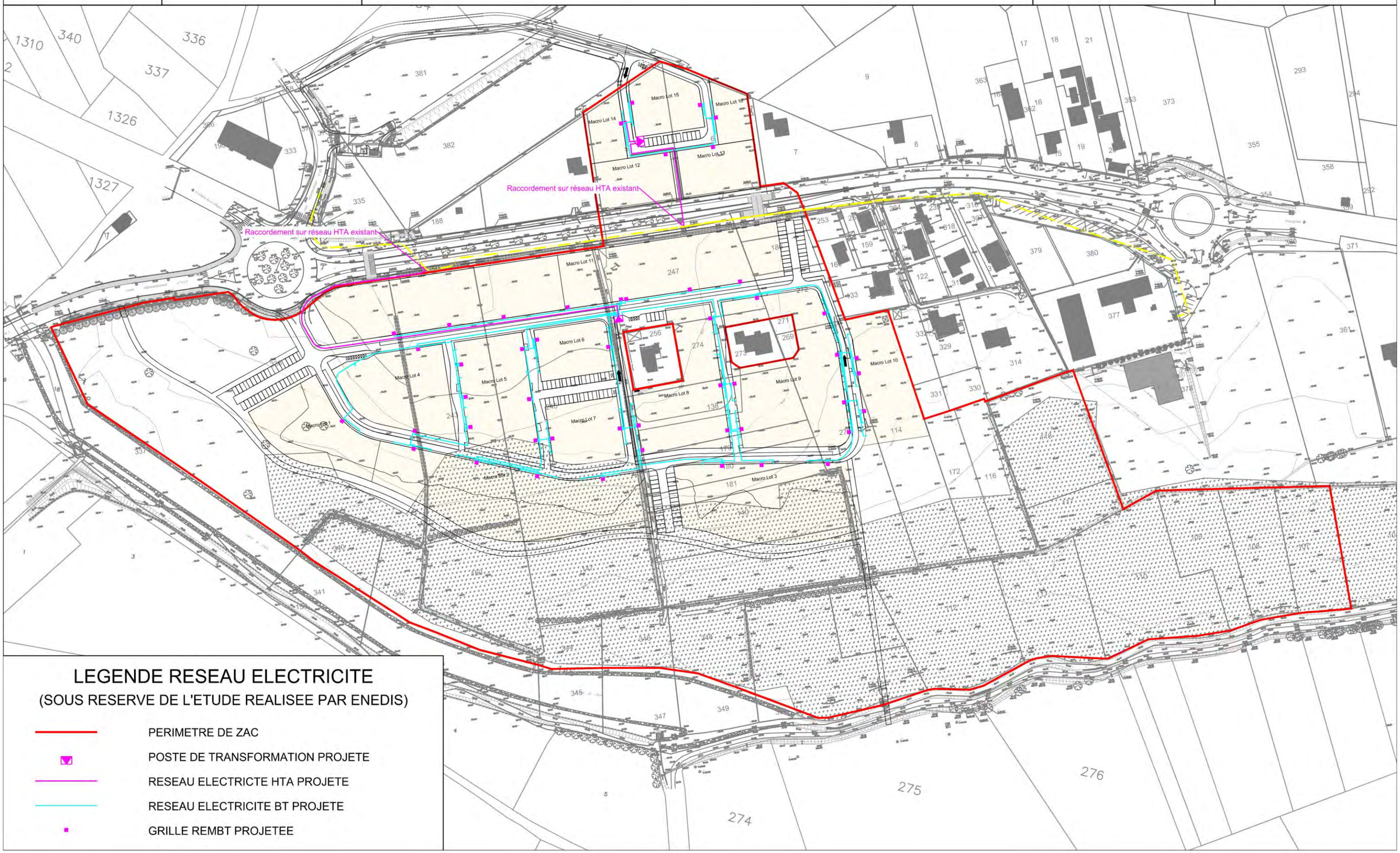
ZAC LES ESPASSOLES

PLAN DU RESEAU ELECTRICITE - SOLUTION 2

GAXIEU
4 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY
T. 04 68 66 07 70 F. 04 68 50 61 79
E. bet.66@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2000



ARCHI concept

Moreau Invest — AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI — GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE THUIR

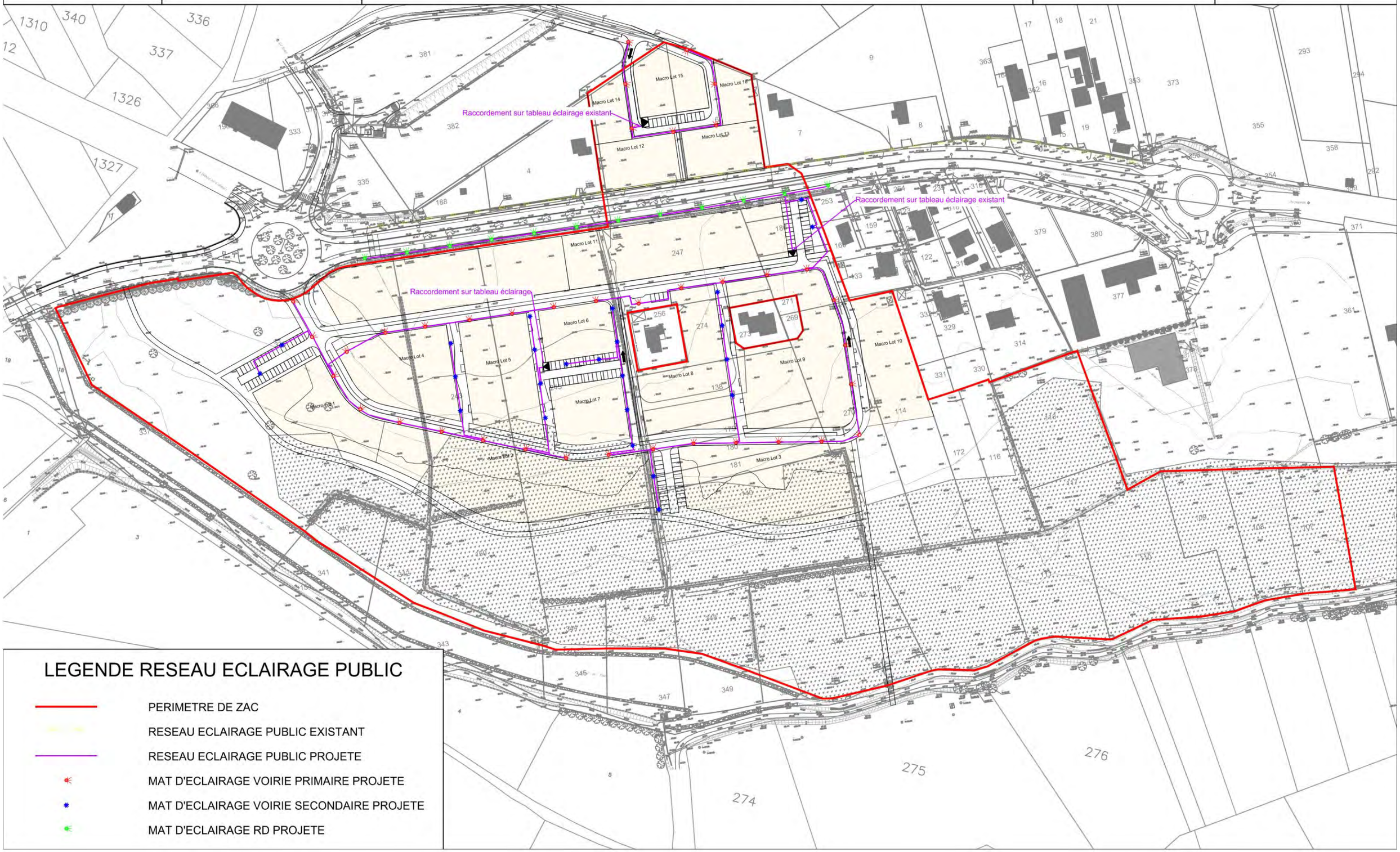
ZAC LES ESPASSOLES

PLAN DU RESEAU ECLAIRAGE PUBLIC

GAXIEU
4 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY
T. 04 68 66 07 70 F. 04 68 50 61 79
E. bet.66@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2000



ARCHI concept

Moreau Invest — AMÉNAGEUR PROMOTEUR IMMOBILIER

ANGELOTTI GROUPE IMMOBILIER

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

COMMUNE DE THUIR

ZAC LES ESPASSOLES

PLAN DU RESEAU TELECOMMUNICATIONS

GAXIEU
4 Rue du Moulinas
66330 CABESTANY
T. 04 68 66 07 70 F. 04 68 50 61 79
E. bet.66@gaxieu.fr

FORMAT A3

ECHELLE : 1/2000

3.8. ESPACES VERTS

L'ensemble du projet d'aménagement fait l'objet d'une attention particulière et sérieuse en termes d'aménagements adaptés au site sur lequel il prend racine. Les aléas climatiques, les restrictions d'eau de plus en plus fréquentes nous poussent vers une exigence accrue sur la sélection de végétaux qui ont démontré leurs capacités de résilience à la sécheresse une fois installés.

Par ailleurs, les préoccupations en termes de gestion et de coût d'entretien ont été prises en compte en privilégiant une palette végétale de gestion moindre.

Dans les espaces ouverts, ponctuellement, nous proposons de nouveaux arbres d'ombrage à même de constituer une nouvelle génération. Cela nous permet en outre, de créer des masques paysagers sur les zones fortement urbanisées alentours.

Afin de favoriser l'ancrage du projet dans son environnement proche et sur le site existant, notre choix végétal s'appuie sur notre relevé de la flore spontanée existante. Nous posons 3 principes de plantation selon la force de présence de cette végétation sur le site soit en valorisant cette flore, soit en la reconstituant soit en s'inspirant d'elle. Nous introduisons systématiquement mais à pourcentage plus ou moins fort des espèces ornementales qui possèdent les mêmes caractéristiques esthétiques et également de résilience que la flore spontanée. En posant ce principe thématique nous inscrivons le projet dans une continuité avec la trame verte existante et en outre par sa résilience nous renforçons le projet paysager dans le long terme.

La palette végétale puisera dans les végétaux locaux et résilient, en accord avec les Services Techniques Municipaux garantissant une résistance et demandant peu d'eau.

Une noue paysagée accompagnera la voie principale sud qui fait office de plate-bande originale pour la récupération des eaux de ruissellement et recevoir une plantation dense d'arbres alternant les hautes tiges pour un ombrage important et des cépées créant un masque visuel de temps à autre. Ces larges plates-bandes seront recouvertes d'un paillage de broyats forestiers favorisant la rétention d'eau dans le sol et réduisant la charge d'entretien en désherbage.

L'aménagement des espaces verts est réparti en plusieurs espaces distincts (cf. carnet de détail)

- L'entrée de ZAC
- La Départementale
- Les voies Sud et Nord
- Les venelles
- Un passage Nord-Sud (Nord de la ZAC)
- Les bassins paysagers Est et Ouest
- Le Parc

Cette réalisation comprend la préparation du chantier, la préparation des fosses de plantations, des plantations d'arbres et d'arbustes, les semis de prairie au sein des bassins.

Un réseau d'arrosage par goutte à goutte avec programmateurs à pile pourra être installé sur les massifs et les arbres d'alignement. Des branchements particuliers seront réalisés avec regard de comptage et regard abritant les programmateurs et électrovannes.

Les plantations devront être réalisées durant les saisons propices à la bonne reprise des végétaux, en automne ou au printemps, selon l'avancement des travaux pour les autres lots.

Les ouvrages à réaliser se déclinent de la manière suivante :

- Travaux préliminaires et réception des sols dont protection des troncs d'arbres conservés en bordure d'ouvrage et sur passage d'engins à l'aide de manchons de protection (panneaux et sangles hauteur moyenne 2m) ;
- Création des fosses de plantation avec guide racine, terre végétale et paillage organique type mulch. Les fosses d'arbres auront une dimension d'1m3 par arbre ;
- Réception des végétaux destinés aux espaces verts extérieurs ;
- Plantation des arbres, arbustes, vivaces, couvre-sol destinés aux espaces extérieurs : Fosse, tuteurage des sujets arborés, paillage ;
- Semis des prairies ;
- Exercice de garanties de reprise et bonne levée (semis).

3.9. PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXTERNES

Sont prévus au titre des équipements publics externes au périmètre de la ZAC, la requalification de la RD612a (entre le giratoire de la Pietat et la ZAC), le dévoiement du Chemin de la Prade, la passerelle (traversée du canal de Thuir) et la voirie d'accès au Nord de la ZAC.

*Le concessionnaire participera financièrement à ces équipements publics conformément au tableau page suivante à hauteur 565 000,00**€.***

3.10. SYNTHESE DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le tableau suivant permet de synthétiser le Programme des Équipements Publics de la ZAC « Les Espassoles » ainsi que la répartition de leur coût entre le concessionnaire et les collectivités publiques concernées par l'aménagement.

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE INTERNES

Nature	Maître d'ouvrage	Gestionnaire	Estimation des coûts	Coûts à la charge du concessionnaire		Coûts à la charge de la commune		Coûts à la charge de la CC des Aspres		Coûts à la charge du CD66	
				Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part
Travaux préparatoires	Concessionnaire	Commune	95 000,00 €	95 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Terrassements généraux	Concessionnaire	Commune	180 000,00 €	180 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Voirie	Concessionnaire	Commune	780 000,00 €	780 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Réseau eaux pluviales	Concessionnaire	Commune	445 000,00 €	445 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Réseaux eaux usées	Concessionnaire	Communauté	390 000,00 €	390 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Réseau eau potable	Concessionnaire	Communauté	295 000,00 €	295 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Réseau basse tension	ENEDIS	ENEDIS	340 000,00 €	340 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Réseau Eclairage public	Concessionnaire	Commune	160 000,00 €	160 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Réseau télécommunication - Fibre	Numerique66	Numerique66	140 000,00 €	140 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Réseau moyenne tension	/	/	*Sans objet*	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Réseau HTA	/	/	*Sans objet*	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Aménagements paysagers	Concessionnaire	Commune	240 000,00 €	240 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Requalification RD612a dans le périmètre ZAC	Concessionnaire	CD66	170 000,00 €	170 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Imprévus	/	/	165 000,00 €	165 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
		Sous-total	**3 400 000,00 €**	**3 400 000,00 €**	**100,00%**	**0,00 €**	**0,00%**	**0,00 €**	**0,00%**	**0,00 €**	**0,00%**

EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE EXTERNES

Nature	Maître d'ouvrage	Gestionnaire	Estimation des coûts	Coûts à la charge du concessionnaire		Coûts à la charge de la commune		Coûts à la charge de la CC des Aspres		Coûts à la charge du CD66	
				Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part	Montant	Part
Requalification de la RD612a (du rond-point de la Pietad à la ZAC)	Autre	CD66	230 000,00 €	230 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Dévoiement du Chemin de la Prade	Commune	Commune	65 000,00 €	65 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Passerelle (Traversée du canal de Thuir)	Commune	Commune	60 000,00 €	60 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Voirie d'accès Nord de la ZAC	Commune	Commune	210 000,00 €	210 000,00 €	100,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
		Sous-total	**565 000,00 €**	**565 000,00 €**	**100,00%**	**0,00 €**	**0,00%**	**0,00 €**	**0,00%**	**0,00 €**	**0,00%**
BILAN DES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURES		**Total**	**3 965 000,00 €**	**3 965 000,00 €**		**0,00 €**	**0,00%**	**0,00 €**	**0,00%**	**0,00 €**	**0,00%**

4. PROJET DE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER

La Zone d'Aménagement Concerté Les Espassoles occupe une surface estimée à 13,4 ha, dont 5,1 hectares de terrain constructible.

- *Répartition indicative des **surfaces à l'échelle de la ZAC***

	Surfaces globales (en m²)
Aménagements	*89 105*
Voies routières (chaussée)	*4 887*
Espaces publics mixtes, trottoirs, cheminements doux	*4 481*
Stationnements	*2 165*
Espaces verts, zone humide et rétention	*77 572*
Terrains cessibles	*45 162*
Total des surfaces	*134 267*

Dans le cadre du présent dossier de réalisation, la zone d'aménagement concerté est composée de macrolots constructibles destinés à des logements. Le macrolot 1 accueillera un établissement d'hôtellerie/restauration ou de type résidence de tourisme (type appart'hôtel).

Ces macrolots feront l'objet d'une réflexion spécifique sur leur composition, le découpage parcellaire et l'implantation des constructions, pour développer une architecture méditerranéenne adaptée au site.

La programmation prévisionnelle est estimée à 224 logements environ (+/-10% environ selon la composition et le découpage parcellaire retenus).

Une part minimale de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) permettra de favoriser la mixité sociale au sein de l'opération.

Cette programmation prévisionnelle est répartie comme tel :

- Les logements collectifs, du R+2 au R+3, principalement le long de la RD612a ;
- Les logements individuels sous forme de terrains à bâtir de type 2, 3 et 4 faces en R+1 maximum selon plusieurs typologies proposées : type intermédiaire avec des modèles types de façades, type maison patio, et une typologie individuelle classique.

La surface de plancher globale prévisionnelle de la ZAC est estimée à 28 000 m².

Le projet prévoit de s'étaler sur une longue durée. Il est donc organisé en plusieurs tranches.

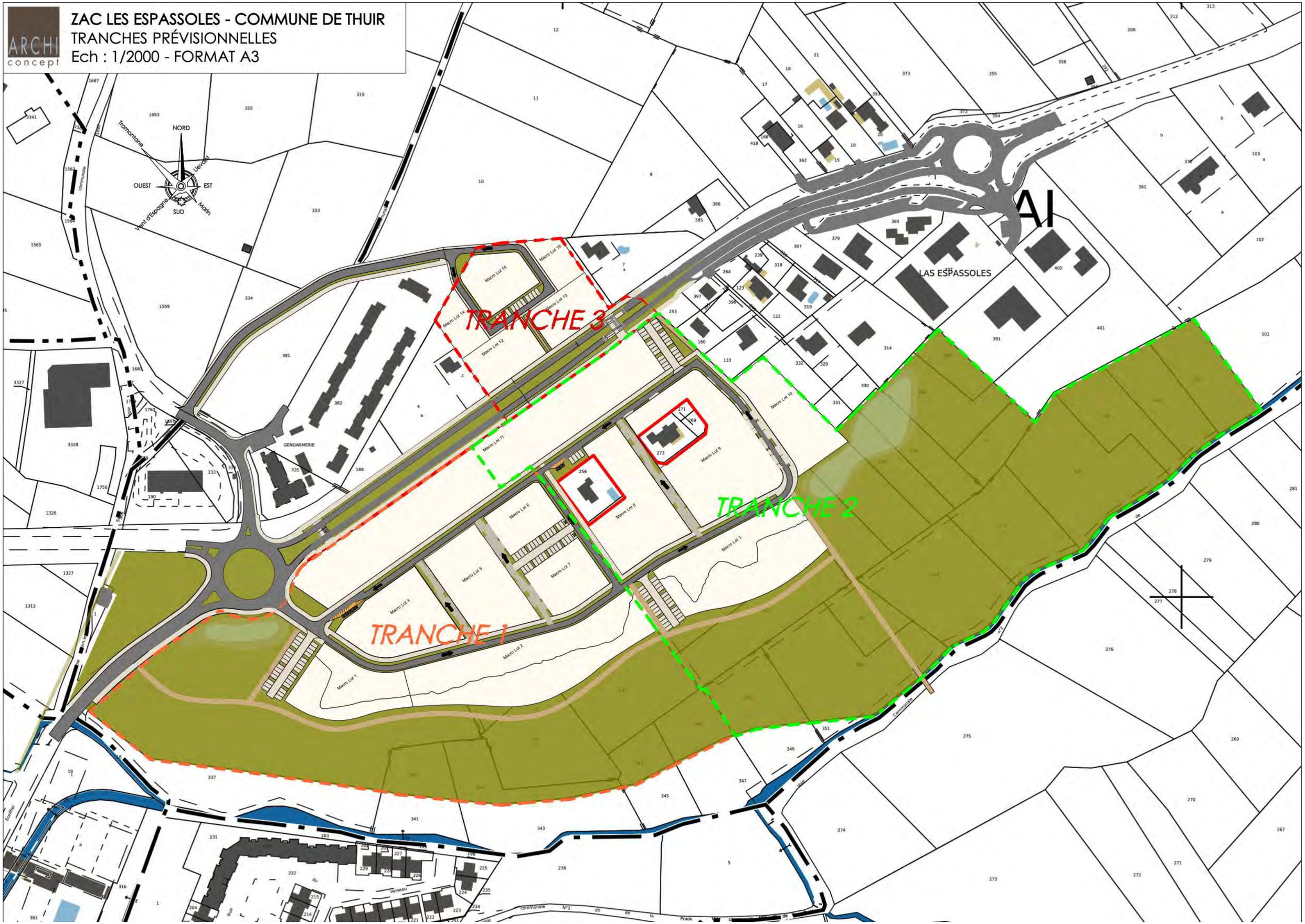
Celles-ci ont été aujourd'hui identifiées, toutefois cela n'interdit pas qu'elles soient adaptées en fonction de l'évolution concrète de la commune, de contraintes financières ou techniques, ou de l'évolution du marché. En ce sens, aujourd'hui, trois tranches ont été imaginées permettant de répondre aux souhaits des différents intervenants, à l'évolution du plan d'aménagement...

Cf. plan « Tranches prévisionnelles ».

ZAC LES ESPASSOLES - COMMUNE DE THUIR

TRANCHES PRÉVISIONNELLES

Ech : 1/2000 - FORMAT A3



5. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération sont présentées sous la forme d'un bilan financier prévisionnel détaillé par un échelonnement des dépenses et des recettes dans le temps.

La présente note décrivant les modalités prévisionnelles de financement est à caractère indicatif et non réglementaire. Ces modalités seront précisées contractuellement dans le cadre du traité de concession ou par voie d'avenant au dit traité de concession s'il existe.

5.1. LES DEPENSES

L'estimation des dépenses a été réalisée en tenant compte de l'ensemble des éléments susceptible d'être intégré pour l'aménagement effectif de l'opération.

Pour les acquisitions foncières, le montant a été estimé en prenant en considération un prix d'achat moyen au m² établi afin de permettre la faisabilité financière de l'opération.

En ce qui concerne les études de maîtrise d'œuvre et les honoraires divers, le pourcentage établi, basé sur une moyenne comparativement à d'autres opérations similaires, est donné à titre indicatif et peut évoluer.

Enfin, les participations du concessionnaire entrant dans les dépenses opérationnelles correspondent à ce qui a été déterminé dans le projet de Programme des Équipements Publics précédents.

Ainsi l'estimation du montant global des dépenses permet de déterminer un coût s'élevant à 9 087 500,00 €.

Cf. tableaux « Modalités prévisionnelles de financement –Synthèse » page suivante.

5.2. LES RECETTES

L'estimation des recettes a été réalisée en tenant compte du marché actuel sur la commune de Thuir, des différentes destinations données à la Surface de Plancher admises dans la ZAC (habitat, …), ainsi qu'en fonction du mode d'occupation des logements déterminés dans le projet de programme des constructions.

Tenant compte de ces éléments, l'estimation du montant global des recettes permet de déterminer un bilan s'élevant à 9 645 000,00 €.

Cf. tableaux « Modalités prévisionnelles de financement –Synthèse » page suivante.

5.3. SYNTHESE ET ECHELONNEMENT

Le tableau suivant permet de synthétiser le bilan opérationnel.

ZAC LES ESPASSOLES - BILAN PREVISIONNEL - DOSSIER REALISATION

CHARGES DEPENSES	
Acquisitions foncières	***2 815 000,00 €***
Charges foncières : *frais et honoraire, taxes, …*	***162 500,00 €***
Travaux d'équipements publics d'infrastructure et imprévus	***3 400 000,00 €***
Honoraires techniques	***480 000,00 €***
Participations financières aux équipements publics	***565 000,00 €***
Frais de gestion	***650 000,00 €***
Frais financiers	***250 000,00 €***
Assurances	***25 000,00 €***
Frais de commercialisation	***650 000,00 €***
Publicité	***90 000,00 €***
Total des charges et dépenses	**9 087 500,00 €**

PRODUITS RECETTES	
Logements individuels et collectifs *Surface de plancher prévisionnelle : 21 400 m²*	***9 150 000,00 €***
Collectif Locatif Social *Surface de plancher prévisionnelle : 3 300 m²*	***495 000,00 €***
Total Chiffre d'Affaires	**9 645 000,00 €**

En ce qui concerne l'échelonnement des modalités prévisionnelles de financement, tenant compte du phasage prévisionnel de l'opération évoqué précédemment, les grands principes de celui-ci sont les suivants.

Tranches prévisionnelles	*Nature*	*Échéancier prévisionnel*
1	Acquisitions foncières correspondantes /Travaux / Charges et participations (montant forfaitaires) aux équipements publics versées proportionnellement à la surface acquise dans la tranche par rapport à la surface globale de la ZAC	2024/2025
2	Acquisitions foncières correspondantes /Travaux / Charges et participations (montant forfaitaires) aux équipements publics versées proportionnellement à la surface acquise dans la tranche par rapport à la surface globale de la ZAC	2025/2026
3	Acquisitions foncières correspondantes /Travaux / Charges et participations (montant forfaitaires) aux équipements publics versées proportionnellement à la surface acquise dans la tranche par rapport à la surface globale de la ZAC	2026/2027

6. COMPLÉMENT DE L'ETUDE D'IMPACT

Cf. Étude d'Impact jointe au présent dossier.

7. ETUDE DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Cf. Étude ENR jointe au présent dossier.

8. ANNEXES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Loi du 5 Avril 1884 - Article 56

DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES ORIENTALES

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	29	29

DÉLIBÉRATION N° 105 -2016

ZAC des Espassoles – Lancement des études préalables à la création de la ZAC – Objectifs - Organisation de la concertation publique.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE THUIR

SÉANCE DU 28 SEPTEMBRE 2016

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le vingt huit Septembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur OLIVE René, Maire, assisté de LAVAIL Jean-Marie - GONZALEZ Nicole – VOISIN Thierry - - MON Nicole – BERNADAC Jean-Claude – Jeanne-Marie BOUCHAL - ROUAULT Maud.

ETAIENT PRÉSENTS (par ordre alphabétique) :
BARTEMENT Christophe - BATALLER-SICRE Brigitte – BOURRAT Alix – BROSSARD Damien - CARPIO Christine - FERRER Laurie - HUETTE Franck – MAURY Pierre - MOY Caroline – PEREZ Raymond - PORRA Régis - RAYNAL Sabine – RICARD Angéline - SEGURA Pascal - SUCH Christophe – VAUX Anna.

ETAIT ABSENT :

Néant.

ETAIENT REPRÉSENTÉS :

LEMORT Raymond	Procuration à Jean Marie LAVAIL
RUIZ Denise	Procuration à Angéline RICARD
Jean DUNYACH	Procuration à René OLIVE
Nadine BLANCHARD	Procuration à Brigitte BATALLER-SICRE
Louis CLOTET	Procuration à Thierry VOISIN

Les Conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Maire ouvre la séance,

Le Conseil Municipal élit comme secrétaire de séance . : Anna VAUX.

Délibération exécutoire
Date de la transmission :
Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20161005-105-2016
-DE
Date de réception préfecture :

SERVICE : SERVICE TECHNIQUE.

OBJET : ZAC des Espassoles – Lancement des études préalables à la création de la ZAC – Objectifs - Organisation de la concertation publique.

Le Maire rappelle la délibération du 14 Juin 2013 et expose à l'assemblée le projet de création d'un ensemble urbain dédié à l'habitat, en entrée de Ville, de part et d'autre de la RD 612, au lieu dit les ESPASSOLES.

Afin de mener à bien cette opération, il est envisagé de créer une Zone d'Aménagement concertée, ZAC. Conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme doivent être présentés les objectifs de la ZAC et les modalités de concertation que la Collectivité va mettre en place.

De plus, selon les termes des articles L311-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, préalablement à la création d'une ZAC, il convient de réaliser des études préalables qui ont pour but de définir les principales caractéristiques de l'opération d'aménagement en ce qui concerne, principalement son périmètre, le programme des travaux à réaliser et le bilan de l'opération.

Objectifs de l'Opération :

- permettre l'accueil d'une population nouvelle avec un programme mixte et qualitatif, création d'un éco-quartier,
- assurer la qualité de l'aménagement de l'Entrée de Ville,
- intégrer les constructions existantes du secteur,
- maîtriser les coûts.

Modalités de la Concertation :

- Moyens pour annoncer la concertation :
  - affichage de la présente délibération,
  - mention sur le site internet de la Commune,
  - article dans le Bulletin Municipal,
  - publication d'un avis dans un journal d'audience reconnu,
- Modalités de la Concertation :
  - organisation d'une réunion publique,

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20161005-105-2016
-DE
Date de réception préfecture :

- mise à disposition du public d'un document de présentation,
- mise à disposition d'un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner observations, remarques et suggestions du public.

Après cette présentation, le Maire propose au Conseil Municipal :

- de retenir la procédure de ZAC comme mode opératoire pressenti pour la réalisation de l'aménagement des ESPASSOLES,
- d'approuver les objectifs tels que présentés ci-dessus et la zone d'étude (plan annexé),
- de lancer la Concertation telle qu'exposée ci-dessus,
- de prescrire les études préalables à la création de cette Zone.

Il est rappelé qu'à l'issue de la Concertation – qui se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du projet de création de la ZAC – le Maire en présentera le bilan et que l'assemblée aura à approuver le dossier de création.

La présente délibération fera l'objet :

- ✔ d'un affichage en Mairie,
- ✔ d'une insertion dans un journal,
- ✔ d'une publication au Recueil des Actes Administratifs de la Commune,
- ✔ d'une ampliation transmise à Monsieur le Préfet.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré valablement et à l'unanimité des membres présents et représentés,

APPROUVE le lancement des études préalables, les objectifs de la Z.A.C. et les modalités de Concertation telles que définies ci-dessus.

FAIT et DELIBERE à THUIR, les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait conforme.

Le Maire,

René OLIVE.

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20161005-105-2016-DE
Date de réception préfecture :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Loi du 5 Avril 1884 - Article 56

DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES ORIENTALES

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	28	26

DÉLIBÉRATION N° 102 -2017

ZAC DES ESPASSOLES : Bilan de la Concertation Préalable.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE THUIR

SÉANCE DU 27 SEPTEMBRE 2017

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT, le vingt-sept à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur OLIVE René, Maire, assisté de LAVAIL Jean-Marie - GONZALEZ Nicole – VOISIN Thierry - MON Nicole - BOUCHAL Jeanne Marie – BERNADAC Jean-Claude - ROUAULT Maud.

ETAIENT PRÉSENTS (par ordre alphabétique) :
BATALLER-SICRE Brigitte – BLANCHARD Nadine - BOURRAT Alix – CARPIO Christine – FERRER Laurie - PEREZ Raymond - PORRA Régis - RAYNAL Sabine – RICARD Angéline – RUIZ Denise – SEGURA Pascal - SUCH Christophe – VAUX Anna.

ETAIENT ABSENTS :

BARTEMENT Christophe - MAURY Pierre

ETAIENT REPRÉSENTÉS :

DUNYACH Jean	Procuration à OLIVE René
LEMORT Raymond	Procuration à MON Nicole
MOY Caroline	Procuration à BOURRAT Alix

Les Conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Maire ouvre la séance,

Le Conseil Municipal élit comme secrétaire de séance : Angéline RICARD.

Délibération exécutoire
publiée le :transmise le :

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20170928-102-2017-DE
Date de réception préfecture :

OBJET : ZAC DES ESPASSOLES : Bilan de la Concertation Préalable.

Le Maire rappelle que le Conseil Municipal par délibération du 14 Juin 2013 a décidé de lancer un aménagement de type ZAC, cette procédure permettant la mise en œuvre d'outils fonciers maîtrisés, d'aménagements urbains et de financements des éventuels équipements publics.

Ce projet consiste à créer un ensemble urbain dédie à l'habitat en entrée de Ville, de part et d'autre de la Route Départementale 612a, au lieu-dit les Espassoles.

Il précise que par délibération du 28 Septembre 2016, l'assemblée délibérante a lancé les études préalables à la création de la ZAC, ainsi que ses objectifs et a organisé les modalités de la concertation publique, ce conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Rappel des modalités de concertation préalable au dossier de création :

- affichage de la délibération en Mairie,
- mention sur le site internet de la Commune,
- article dans le bulletin municipal,
- publication dans l'Indépendant.

Il indique également qu'un dossier de concertation et un registre d'observation ont été mis à disposition du public en Mairie, le 8 Décembre 2016.

Une réunion publique a été organisée à la Maison des Jeunes et de la Culture afin de présenter le projet, le 28 Février 2017 à 17 h 30.

L'information a été diffusée sur les panneaux électroniques de la Ville, le site Internet et dans l'Indépendant.

Deux observations ont été mentionnées dans le registre d'observation déposé :

- Madame **Marie-Thérèse RONDOS**, propriétaire des parcelles AI 109 et 110 qui n'est pas d'accord avec le périmètre de la ZAC et souhaite que ses 2 parcelles soient intégrées au niveau du rond point situé à l'Hôtel-restaurant « Les Espassoles ».
- Madame **Hélène FORCAT** dit être en accord avec les propositions de Madame RONDOS et demande que la parcelle AI 108 dont elle est propriétaire soit intégré dans la ZAC.

Il est ainsi fait le constat de l'absence totale d'observations défavorables provenant du public à l'égard de ce projet. De plus, eu égard aux remarques annoncées, le périmètre de la ZAC a évolué et les 3 parcelles citées ont été intégrées au programme.

C'est pourquoi, au vu de ce bilan et considérant que rien ne s'oppose à la poursuite du processus de réalisation de la ZAC des Espassoles, le Maire propose au Conseil Municipal de poursuivre la procédure et :

- d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concertés des Espassoles
- de l'autoriser à poursuivre la procédure,

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20170928-102-2017-DE
Date de réception préfecture :

- d'autoriser à signer toutes les pièces se rapportant à cette affaire,
- de mettre à disposition du public l'entier dossier de concertation.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré valablement et à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **APPROUVE** le bilan de la concertation préalable à la création de la zone d'aménagement concertés des Espassoles
- **AUTORISE** le Maire à poursuivre la procédure,
- **AUTORISE** le Maire à signer toutes les pièces se rapportant à cette affaire,

Il est précisé que cette délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

FAIT et DELIBERE à THUIR, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,

Le Maire,

MAIRIE DE THUIR 66300

René OLIVE

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20170928-102-2017
-DE
Date de réception préfecture :

ÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Loi du 5 Avril 1884 - Article 56

DÉPARTEMENT
des PYRÉNÉES ORIENTALES

NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents au Conseil Municipal	En Exercice	Qui ont pris part à la délibération
29	28	25

DÉLIBÉRATION N° 128 -2017

ZAC DES ESPASSOLES : Approbation du dossier de Création.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE THUIR

SÉANCE DU 29 NOVEMBRE 2017

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT, le vingt-neuf Novembre à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur OLIVE René, Maire, assisté de - GONZALEZ Nicole – VOISIN Thierry - LEMORT Raymond - MON Nicole - BOUCHAL Jeanne Marie – BERNADAC Jean- Claude -

ETAIENT PRÉSENTS (par ordre alphabétique) :
BATALLER-SICRE Brigitte – BLANCHARD Nadine - BROSSARD Damien - CARPIO Christine – FERRER Laurie PORRA Régis - RAYNAL Sabine – RICARD Angéline – SEGURA Pascal - SUCH Christophe – VAUX Anna.

ETAIENT ABSENTS :

BARTEMENT Christophe – CLOTET Louis - MAURY Pierre

ETAIENT REPRÉSENTÉS :

LAVAIL Jean-Marie	Procuration à VAUX Anna
ROUAULT Maud	Procuration à MON Nicole
RUIZ Denise	Procuration à RICARD Angéline (de la 118 à la 130)
DUNYACH Jean	Procuration à OLIVE René
PEREZ Raymond	Procuration à BATALLER-SICRE
BOURRAT Alix	Procuration à GONZALEZ Nicole
MOY Caroline	Procuration à LEMORT Raymond

Les Conseillers présents étant en nombre suffisant pour délibérer valablement, Monsieur le Maire ouvre la séance.

Le Conseil Municipal élit comme secrétaire de séance : Nadine BLANCHARD.

Délibération exécutoire
publiée le :transmise le :

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20171207-128-2017
-DE
Date de réception préfecture :

OBJET : ZAC DES ESPASSOLES : Approbation du dossier de Création.

Le Maire rappelle que le Conseil Municipal par délibération du 14 Juin 2013 a décidé de lancer un aménagement de type ZAC, cette procédure permettant la mise en œuvre d'outils fonciers maîtrisés, d'aménagements urbains et de financements des éventuels équipements publics.

Ce projet consiste à créer un ensemble urbain dédié à l'habitat en entrée de Ville, de part et d'autre de la Route Départementale 612a, au lieu-dit les Espassoles.

Il précise que par délibération du 28 Septembre 2016, l'assemblée délibérante a lancé les études préalables à la création de la ZAC, ainsi que ses objectifs et a organisé les modalités de la concertation publique, ce conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

Ce projet répond aux objectifs suivants :

- faire face à la diversité des demandes exprimées en matière d'habitat et par la même à une demande grandissante en logements,
- assurer le développement de logement individuels et collectifs sur la Commune,

Il participe également à la mise en œuvre des orientations générales de la Commune de THUIR en matière d'organisation de l'espace et répond aux objectifs de renforcement de la mixité urbaine. L'aménagement de la ZAC des Espassoles assurera une continuité et une mixité urbaines en entrée de Ville en proposant une zone à vocation d'habitat entre des infrastructures d'une autre typologie.

Le projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté, situé sur le territoire de la Commune de THUIR, s'étend sur une superficie d'environ 13;44 ha en bordure Nord-Est de l'agglomération au lieu-dit « Les Espassoles » (partie cernée en pointillé orange sur les plans du présent dossier).

La zone est délimitée au Nord et à l'Ouest par la route départementales RD 612a qui permet de rejoindre Perpignan, au Sud par le Canal de THUIR et à l'Est par une zone d'habitations et l'Hôtel-restaurant Les Espassoles.

Le site d'implantation est essentiellement composé de terrains en friches, avec une zone boisée au Sud en se dirigeant vers le Canal de THUIR. Le terrain relativement plat présente une légère pente du Nord-Ouest vers le Sud Est. Les altimétries du terrain naturel se situent entre 90,50 m NGF et 86,50 m NGF.

Deux habitations isolées se situent dans l'emprise de la future ZAC : elles seront intégrées de manière cohérente au sein du futur aménagement (desserte, pas de mitoyenneté,...).

A ce jour, le projet de ZAC se situe en zones 5 AU (partie au Nord de la RD 612a), 1 AU et Nb (partie au sud de la RD 612 a) définies par le zonage actuel du Plan Local d'Urbanisme.

Il précise que l'autorité environnementale – DREAL – a été consultée, et qu'il sera tenu compte de son avis dans le cadre du futur dossier de réalisation, tout particulièrement l'étude d'impact fera l'objet de compléments.

Le Maire rappelle que par délibération du 28 Septembre 2016 la Commune a défini les modalités de concertation préalable qui s'est déroulée pendant toute l'étude du projet. Conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal dans sa séance

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20171207-128-2017
-DE
Date de réception préfecture :

du 27 Septembre 2017 a entendu le rapport et le bilan de la concertation préalable et a approuvé les conclusions de ce rapport et du bilan et a décidé de poursuivre la procédure.

Ainsi, le Maire présente le dossier de création de ZAC qui conformément à l'article B 311-2 du Code de l'Urbanisme contient :

- un rapport de présentation,
- un plan de situation,
- un plan de délimitation du périmètre,
- l'étude d'impact.

Il propose au Conseil Municipal :

- De décider de créer la ZAC des Espassoles dont le périmètre est défini dans le dossier de création.
- D'approuver le dossier de création de la ZAC des Espassoles joint en annexe.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré valablement et à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **DECIDE** de créer la ZAC des Espassoles dont le périmètre est défini dans le dossier de création.
- **APPROUVE** le dossier de création de la ZAC des Espassoles joint en annexe.

Il est précisé que cette délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

NB : Le dossier complet est consultable en Mairie auprès du Secrétariat du Service Technique.

FAIT et DELIBERE à THUIR, les jour, mois et an que dessus.
Pour extrait conforme,

Le Maire,

MAIRIE DE THUIR 66300

René OLIVE

Accusé de réception en préfecture
066-216602102-20171207-128-2017-DE
Date de réception préfecture :

PYRENEES ORIENTALES
Le Département

17 NOV. 2023

Perpignan, 15 NOV. 2023

Monsieur Joël RAULT
Directeur des Programmes
ANGELOTTI AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT
1066 Avenue Eole
66100 PERPIGNAN

Réf : Mail du 31 octobre 2023
Suivi : DAT/SRD PL/V.GAUTHIER

Monsieur,

Dans le cadre du projet de la ZAC des Espassoles, vous avez soumis au Département une proposition de réaménagement de la route départementale 612A entre le giratoire de la Piétat et le giratoire des Espassoles, sur le territoire de la commune de Thuir.

J'ai le plaisir de vous informer que le Comité Interne de Sécurité de la Direction des Infrastructures et Déplacements, réuni le 05 septembre 2023, a donné un avis favorable sur les dispositions techniques de ces travaux.

Je vous demande de bien vouloir nous tenir informé de la suite des procédures en cours et de la date prévisionnelle de commencement de l'opération.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma sincère considération.

Pour la Présidente du Département
et par délégation,
Le Directeur Infrastructures et Déplacements

David RICHARD

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE 2

1. PREAMBULE 3

1.1. Historique 4
1.2. Contenu du dossier 5

2. CONTEXTE 6

2.1. SITUATION DE LA ZAC 7
2.1.1. Localisation du secteur 7
2.1.2. Périmètre de ZAC approuvé 9
2.2. les objectifs DE LA ZAC 11
2.3. CHOIX D'AMENAGEMENT RETENU 11
2.3.1. REQUALIFICATION DE LA RD 612 A ET TRAITEMENT DE L'ENTRÉE DE VILLE 13
2.3.2. La desserte routiere 13
2.3.3. cheminements doux 17
2.3.4. Le stationnement 17
2.3.5. La morphologie urbaine 19
2.3.6. les aménagements paysagers 21
2.4. LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS RÈGLEMENTAIRES 28
2.4.1. La compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) 28
2.4.2. La compatibilité du projet avec Le plan local d'urbanisme 28
2.4.3. La compatibilité du projet avec le plan de gestion des risques inondation 29

3. PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS À RÉALISER 31

3.1. PREAMBULE 32
3.2. Terrassement Généraux 32
3.3. Voirie 32
3.3.1. Généralités 32
3.3.2. Constitution des voiries 32
3.3.3. Bordures, caniveaux et signalisation 33
3.3.4. Accessibilité 33
3.3.5. Gestion des ordures ménagères 33
3.4. Réseaux humides 35
3.4.1. Réseau Eau Potable 35
3.4.2. Branchements collectifs 35
3.4.3. Branchements particuliers individuels 35
3.4.4. Défense incendie 35
3.4.5. Arrosage 35
3.5. Réseau Assainissement Eaux Usées 37
3.5.1. Généralités 37
3.5.2. Branchements collectifs 37
3.5.3. Branchements particuliers individuels 37
3.6. Réseaux assainissement eaux pluviales 39
3.6.1. Généralités 39
3.6.2. Bassins de rétention 39
3.7. RESEAUX SECS 41
3.7.1. Électricité 41
3.7.2. Réseau d'éclairage 41
3.7.3. Réseaux de télécommunications 41
3.8. Espaces verts 46
3.9. PROGRAMME DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXTERNES 46
3.10. SYNTHESE DES EQUIPEMENTS PUBLICS 46

4. PROJET DE PROGRAMME DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER 48

5. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT 51

5.1. LES DEPENSES 52
5.2. LES RECETTES 52
5.3. SYNTHESE ET ECHELONNEMENT 53

6. ***COMPLÉMENT DE L'ETUDE D'IMPACT*** 54

7. ETUDE DU POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES 56

8. ANNEXES 58

TABLE DES MATIÈRES 66