

4. RAISONS DU CHOIX DU PROJET

4.1. UN CHOIX STRATEGIQUE POUR REpondre A LA DEMANDE DE LOGEMENTS

Ce projet complète l'urbanisation entre la zone urbaine de Thuir et son hôpital à l'Ouest.

Il a pour objectifs de proposer une diversité d'accès au logement (locatif, accession à la propriété) et de types de logements (maison individuelle, logement collectif et social).

Ainsi, 20 % de la SDP²⁸ développée seront dédiés à des logements sociaux.

Il permet ainsi de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

4.2. UNE PRISE EN COMPTE PREALABLE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

4.2.1. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Le choix d'aménagement de cette partie du territoire est notamment lié à l'absence de risque inondation majeur. Ainsi, les populations installées dans cet espace ne seront pas exposées au risque.

4.2.2. PRESERVER LA BIODIVERSITE

Le projet, situé en continuité urbaine et en dent creuse, se trouve hors tout zonage naturaliste de protection ou d'inventaire.

La biodiversité en place est relativement commune des espaces périurbains. Le projet intègre les composantes naturalistes et préserve d'importante trame boisées composées de vieux chênes favorables à l'avifaune cavicole et arboricole, aux chiroptères, aux insectes... Le projet réserve aussi de large bande tampon le long des voies d'eau favorables entre autre aux Odonates. Enfin, il assure la connexion entre les milieux boisés en préservant les espaces boisés existants et en en recréant d'autres. Les espaces préservés de tout aménagement au titre de la prise en compte de la biodiversité compte pour 12% de la superficie initiale d'aménagement.

Les espaces de rétention seront eux aussi végétalisés et ainsi rendus favorables à l'installation d'espèces de faune et de flore. Ils représentent une superficie de 10% du périmètre initial.

Ce sont au final 22% du périmètre de projet initial qui sont préservés de tout aménagement lourd ou rendu favorables à la biodiversité.

4.2.3. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La préservation d'espace naturel au sein de l'aménagement permet d'en réduire l'artificialisation et donc de maintenir des espaces d'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs, des mesures de rétention sont mise en place via des ouvrages permettant de ne pas aggraver le risque de débordement à l'aval. L'enherbement des bassins permettra dans une certaine mesure la dépollution des eaux de ruissellement par décantation des fines (support des pollutions)

Dans la mesure du possible, les stationnements seront en revêtement perméable (au droit des collectifs notamment)

4.2.4. PRENDRE EN COMPTE PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le paysage marqué par les alignements d'arbres et les canaux est préservé. L'intégration du projet est favorisée par la plantation des franges urbaines et les différents aménagements paysagers prévus (plantation le long des voies, végétalisation du bassin de rétention...).

Aucun Monument Historique ou site remarquable ne se trouve à proximité.

4.2.5. TENIR COMPTE DU PLU EN COURS DE REVISION

L'aménageur a souhaité avancer son projet en concordance avec les démarches de PLU en cours.

Des concertations avec la mairie ont notamment permis de prendre en compte les enjeux thurinois liés à la trame verte et bleue communale, et à ajuster les logements en fonction des besoins communaux.

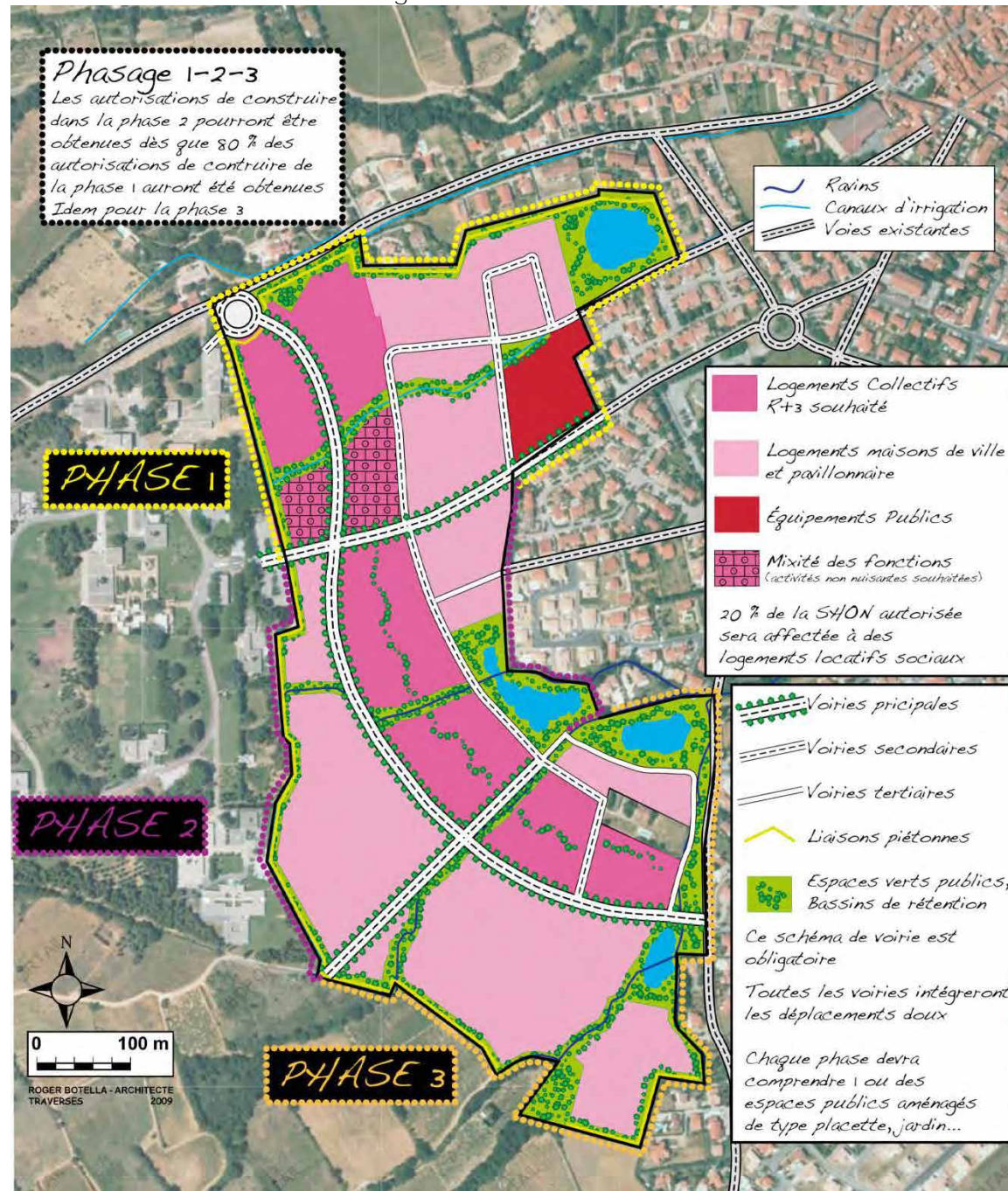
²⁸ Surface De Plancher

4.3. VARIANTES ETUDIÉES

Le projet a évolué au fil de son développement afin de s'adapter aux enjeux environnementaux du site. Les variantes constituent les différentes étapes d'évolution du projet.

Au commencement, se trouve l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie dans le PLU en vigueur :

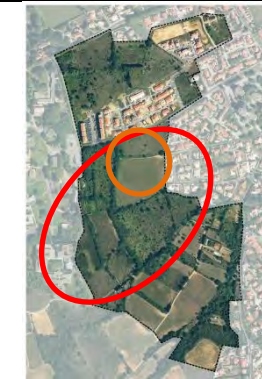
Figure : OAP Les Vidres - PLU



L'aménagement des Vidres a commencé en 2013 avec la réalisation de la phase I de la zone 2AU du PLU.

Aujourd'hui, seul le triangle enclavé au centre reste à urbaniser.

L'aménagement est typique des lotissements contemporains. Le canal de l'hôpital à l'Est bénéficie d'un tampon de 5m



En 2017, l'aménagement de la tranche 1 de la phase II du PLU est lancée. Un premier plan d'aménagement est proposé avec un retrait de 3m vis-à-vis du Rec des Vidres et maintien de la végétation existante



Ensuite l'aménagement a été réfléchi à l'échelle de toute la phase 2.

Ici, la préservation de l'espace boisé au Nord-Ouest a été actée. Toutefois, aucun des alignements boisés n'est intégré ou conservé. Le Rec des Vidres est enserré dans l'urbanisation.



Puis la réflexion s'engage sur l'entièreté de la zone 2AU inscrite au PLU. Les corridors boisés et aquatiques sont préservés avec tampon, ainsi que les principaux boisements et zones humides.

Toutefois, s'ils bénéficient d'une préservation surfacique, ils ne sont pas préservés dans leur fonctionnalité, avec de nombreux franchissements routiers (15)



2019, la dernière variante étudiée est celle présentée dans cette étude avec une prise en compte optimisée, dans le cadre d'un aménagement urbain, des enjeux environnementaux et notamment ceux relatifs à la biodiversité.

4.4. SCENARIOS D'EVOLUTION

Les incidences du projet peuvent également être appréhendées en terme de prospective par la comparaison du scénario de projet (scénario de référence) au scénario file de l'eau, c'est-à-dire ce qui se passerait sans projet.

4.4.1. SCENARIO DE REFERENCE – MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Avec la mise en place du projet, on assiste une anthropisation d'un espace agri-naturel répondant à des besoins humains de logement, de déplacements et d'activités. Ces aménagements constituent une évolution des espaces, difficilement réversible d'un point de vue social, environnemental, technique et financier. De ce fait, les impacts engendrés ont été étudiés et réduits à leur minimum compte tenu de la nature de l'aménagement.

Effets positifs

Réponse à la demande en logement, maintien des équipements et services publics communaux et intercommunaux, maintien et développement de l'activité économique communale et intercommunale, retour financier pour la commune.

Effets négatifs

Artificialisation des sols, perte d'espace à vocation agricole, augmentation de la pression sur la ressource en eau.

Effets ayant fait l'objet de mesures pour réduire les impacts

Intégration des éléments écologiques et paysagers permettant l'introduction de la nature en ville, la qualité paysagère de l'espace bâti, le maintien des fonctionnalités écologiques.
Maintien et création d'îlots de fraîcheur dans le contexte de changement climatique.
Rétention des eaux pluviales pour ne pas aggraver le risque inondation en aval.
Création d'axes de déplacement doux.

4.4.2. SCENARIO AU FIL DE L'EAU – EN L'ABSENCE DU PROJET

Sans projet, deux évolutions semblent envisageables sur le périmètre concerné :

- ⇒ Une **remise en culture des terres**, qui vu le contexte périphérique et historique, ainsi que le potentiel irrigable pourrait être des vergers, du maraîchage, du fourrage, ou de la céréale, de la vigne, des oliveraies dans les secteurs plus secs. La proximité urbaine pourrait être un frein pour de la culture conventionnelle (traitements, amendements, nuisances sonores) ou un atout en cas de ceinture nourricière alimentant les habitants de Thuir, avec une agriculture respectueuse de l'environnement dans lequel elle s'insère (qualité de l'eau, biodiversité, paysage...).

Effets positifs

Redynamisation de l'agriculture sur ce secteur, réouverture des milieux, maintien et développement de la biodiversité liée à des milieux variés, qualification paysagère, infiltration des eaux de pluie, zone de fraîcheur en contexte de réchauffement climatique.

Effets négatifs

Nuisances sonores et chimiques pour les riverains et l'environnement possibles.

- ⇒ Une **fermeture progressive des milieux** via les frênes, les pins, les genêts, les chênes. Une extension des populations d'Herbe de la Pampa envahissante.

Effets positifs

Maintien et développement de la biodiversité de milieux boisés, qualification paysagère, infiltration des eaux de pluie, zone de fraîcheur en contexte de réchauffement climatique.

Effets négatifs

Disparition de la biodiversité des milieux ouverts, embroussaillage de la zone, accessibilité réduite, risque d'accentuation des dépôts sauvages, risque incendie à proximité des habitations.

Dans les deux cas, il n'y a pas d'artificialisation des sols, ces évolutions sont réversibles.