

J  
I  
H  
G  
F  
E  
D  
C  
B

A	05/2019	1ere émission		CP		
IND	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION		DESS	VISA	CONTR

# PERMIS D'AMENAGER "LES AYBRINES" COMMUNE DE THUIR (66)

## MAITRE D'OUVRAGE

**SAS AM**

180 rue de la Ginieisse - 34 500 Béziers  
tel : 04 68 50 09 00 - Mail : angelotti.perpignan@angelotti.fr



## MAITRE D'OEUVRE

**ARCHI CONCEPT**

Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan  
tel : 04 68 34 59 42 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



## BUREAU D'ETUDES VRD - GEOMETRE EXPERT FONCIER

**GEOMETRIS**

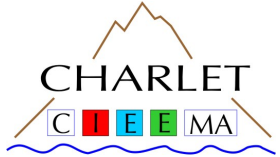
Les Tanes Basses - 2 rue de la Syrah - BP80  
34 800 CLERMONT L'HERAULT  
tel : 04 67 96 05 52



## BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

**CIEEMA**

5 traverse de Baixas - 66 600 Cases-de-Pène  
tel : 06 07 50 17 82 - Mail : cieema66@gmail.com



## BUREAU D'ETUDES EN ENVIRONNEMENT

**CRB ENVIRONNEMENT**

5 allée des Villas Amiel - 66 000 Perpignan  
tel : 04 68 82 62 60



## NOM, LOGO ET REFERENCES DE LA SOCIETE REDACTRICE ET EMETTRICE DU DOCUMENT

**ARCHI CONCEPT**

Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan  
tel : 04 68 34 59 42 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



# PA2 - NOTICE

EMETTEUR	N° D'AFFAIRE	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	NUMERO	INDICE
ARC	21763	PA	-	A4	PA2	A

# 1. DESCRIPTION DU TERRAIN

## 1.1. LE TERRAIN

Le terrain objet du permis d’aménager est situé au Sud-Ouest du centre de Thuir, en direction du centre hospitalier « Leon-Jean Grégory ». Les lotissements « Le Vidres » se situent au Nord, le Chemin de Liebemans au Sud et le village existant à l’Est.

Il sera desservi par l’avenue du Roussillon au Nord et le Chemin de Liebemans au Sud.



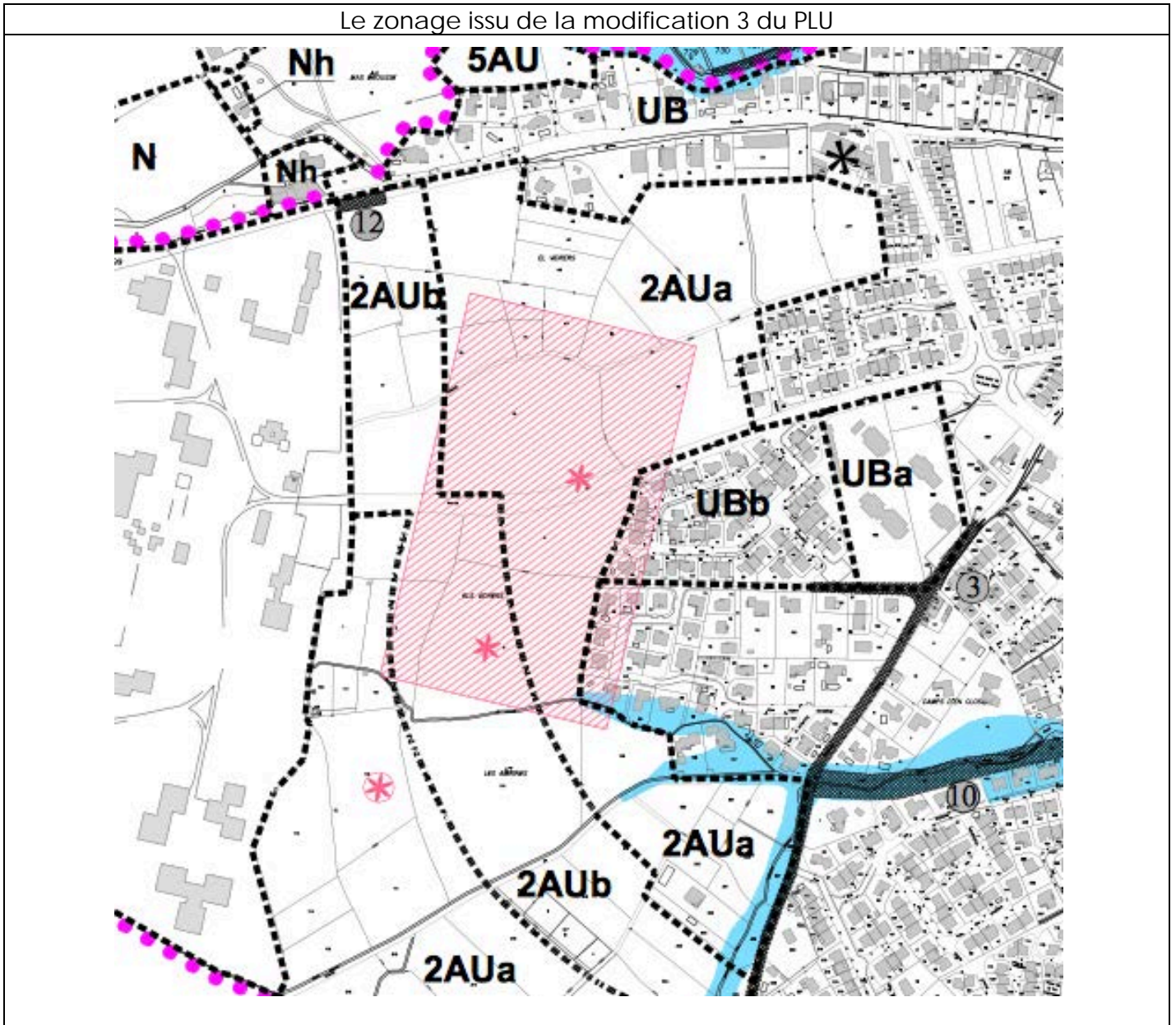
Situé en continuité de l’urbanisation, le secteur « Les Aybrines » est occupé majoritairement par des friches.

## 1.2. L’URBANISME

Le terrain se trouve en zone 2AU du Plan Local d’Urbanisme (PLU). Cette zone a vocation de satisfaire, à terme, les besoins en terrains urbanisables pour l’habitat, les activités et les

équipements publics s’avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Elle comporte deux secteurs, 2AUa et 2AUb, où différentes règles d’urbanisme s’appliquent. Cette zone permettra de relier le centre ancien et les quartiers périphériques du centre hospitalier pour l’instant quasiment déconnectés du reste de l’urbanisation.

Le zonage issu de la modification 3 du PLU



## Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Thuir :

Les éléments majeurs de l'orientation d'aménagement sont l'organisation spatiale, la prise en compte du paysage et de ses contraintes, les liaisons avec la ville et les formes urbaines attendues.

### En terme d'aménagement spatial et de formes urbaines attendues :

L'étude de fonctionnement a permis de découper la zone en trois secteurs où des typologies différentes sont attendue.

Le périmètre du Permis d'Aménager « Les Aybrines » est situé en « phase 2 » des OAP, en continuité des Permis d'aménager déjà réalisés sur le secteur « Le Vidres » et « Le Vidres 2 ». Au centre du périmètre, la commune souhaite l'aménagement de logements collectifs qui pourront s'élever en R+3 et être insérés dans des espaces verts. Le reste du secteur peut accueillir des habitations individuelles et maisons de ville suivant une trame plus dense.

Chaque phase de développement de la zone devra comporter un ou des espaces publics de type placette, jardin ou espace vert, certains déjà réalisés dans le respect des OAP dans le cadre des premiers permis d'aménager.

Afin de permettre à la ville de Thuir d'atteindre les 10 000 habitants, et dans un souci d'économie de l'espace en application de la loi SRU, la densité minimum attendue sur cette zone est de 25 à 35 logements à l'hectare. Cela répond en outre aux premiers objectifs avancés dans le cadre du SCOT Plaine du Roussillon de renforcer la densité des zones à urbaniser. D'autre part, 20 % de logements sociaux sont attendus sur la totalité de la zone pour rester dans le cadre de la loi SRU et offrir des logements à toutes les catégories de population.

### En terme de prise en compte du paysage et de ses contraintes :

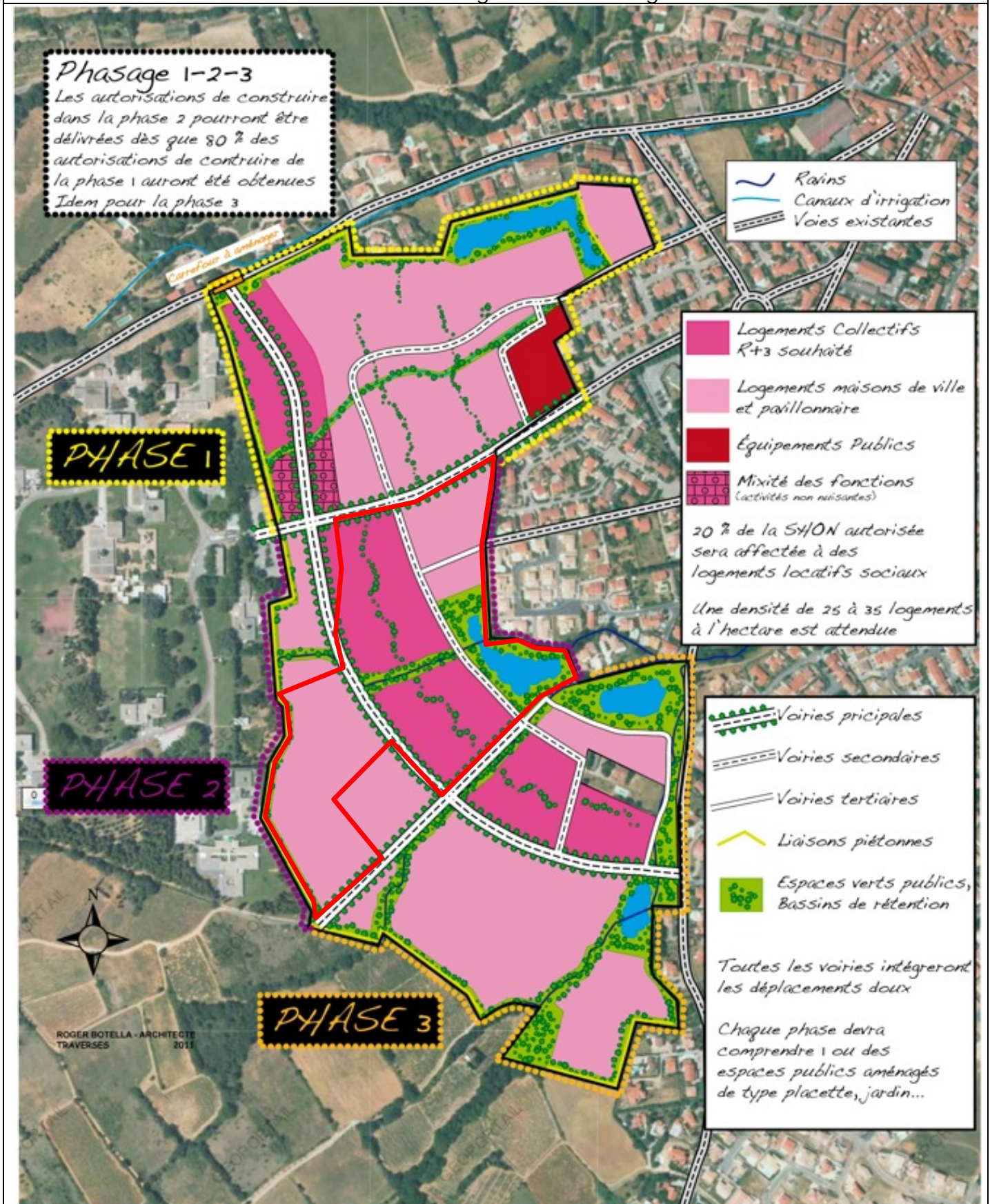
Une étude hydraulique a permis de quantifier et de positionner les bassins de rétention nécessaires à l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Ceux-ci sont donc d'ores et déjà inscrits dans l'OAP et leur traitement paysager devra en faire des espaces verts publics ludiques que les habitants auront à leur disposition.

Les écoulements d'eau existants (ruisseaux d'irrigation et ravins) ont été conservés et mis en valeur dans l'orientation d'aménagement de façon à les utiliser comme "respiration" au coeur de la zone à urbaniser et comme cheminements doux.

### En terme de liaisons

Le schéma de voiries a été défini afin de relier les 2 entités existantes et de mailler les quartiers limitrophes avec la future zone. Il permet donc de prévoir les accès et les voiries principales à partir desquelles un tracé de voiries secondaires et tertiaires pourra se développer pour urbaniser à terme la totalité de la zone.

Les Orientations d’Aménagement et de Programmation



---

## 1.3. LA TOPOGRAPHIE

---

Le terrain se situe au Sud de l’avenue du Roussillon. Ce dernier présente un dénivelé d’environ 17 mètres entre le point le plus haut du terrain à l’Ouest et le plus bas à l’Est. La pente générale, variant entre les altitudes +132,00 NGF et +115,00 NGF, est donc principalement orientée dans le sens Ouest-Est. La côte +134,00 NGF est en haut de talus hors opération, le point le plus bas pouvant atteindre +112,55 en fond de fossé.

Plusieurs talus et fossés sont présents sur le secteur d’étude.

---

## 1.4. LES ABORDS

---

Le terrain est situé à l’Ouest du centre du village et à proximité du centre hospitalier Léon-Jean Grégory. Il est bordé dans sa partie Nord par l’avenue du Roussillon.

Le terrain est accessible en terme de déplacements routiers par l’avenue du Roussillon au Nord. Le terrain est également accessible par le Sud, depuis le chemin de Llebemans.

# 2. PRESENTATION DU PROJET

Le permis d’aménager présenté s’inscrit dans un projet d’aménagement d’ensemble qui a été étudié dans le cadre de la révision du PLU sur la zone de développement au Sud-Ouest du Village, aux lieux-dits « Els Vidres » et « Les Aybrines » entre le centre ancien et le centre hospitalier. La superficie opérationnelle est de 85 056 m<sup>2</sup>.

### 2.1.1. Le bâti

---

L’opération d’aménagement, objet du permis d’aménager doit permettre la réalisation d’environ 270 logements (90 logements collectifs et 180 logements individuels) avec 29 695 m<sup>2</sup> de surface de plancher. 20% minimum de la surface de plancher autorisée est dédiée à la réalisation de logements locatifs sociaux, soit 5 940 m<sup>2</sup>.

Dans la composition et la morphologie urbaine proposée, le projet a tenu compte du contexte bâti environnant et des lotissements « Le Vidres » et « Le Vidres 2 » déjà réalisés, tout en proposant une mixité dans l’offre d’habitat développée. Ainsi, le projet permettra la réalisation d’appartements dans plusieurs immeubles collectifs en R+3 maximum au Sud des tranches 1 et 2 de l’opération. Ensuite, celui-ci autorisera la construction de maisons individuelles en R+1 maximum de différents types : maisons individuelles groupées, maisons individuelles jumelées.

Enfin, dans le cadre d’une intégration du bâti dans les paysages lointains et des perspectives vers le village, le choix s’est portée vers des toitures en tuiles canal rouges majoritaires.

Les toits terrasses seront acceptés sous certaines conditions dont notamment de ne pas représenter en terme de surface plus de 30% de la surface couverte.

### 2.1.2. Les dessertes routières

---

L’opération d’aménagement sera desservie au Nord depuis l’avenue du Roussillon grâce à deux voies à double-sens qui traverseront l’opération du Nord au Sud. Ces deux voies sont raccordées au chemin de Llebemans, constituant ainsi la desserte de l’opération au Sud. Au Sud-Est, une voie à double-sens constitue un troisième raccordement sur le chemin de Llebemans.

Cette trame viaire sera complétée par des voies secondaires aménagées en sens unique dans l’objectif de limiter les nuisances liées à la circulation sur les axes ne servant qu’à de la desserte de lots.

Des plaettes de retournement provisoires seront réalisées pour permettre la giration des véhicules, soit dans le cadre de l’aménagement par tranche du projet, soit par rapport au périmètre opérationnel et à la maîtrise foncière.

### 2.1.3. Le stationnement

---

A l’échelle de la zone, les logements individuels devront comporter au minimum deux places de stationnement par logement. Pour les parcelles dont la largeur de façade est inférieure à 10,00 mètres de large, une place ouverte sur la voie de desserte routière à usage du public permettant l’accès au lot sera imposée. Pour les parcelles individuelles, dont la largeur de façade est supérieure ou égale à 10,00 mètres de large, deux places de stationnement non closes devront être réalisées. Ces places doivent notamment permettre de faciliter le stationnement des habitants devant chez eux.

En plus de ces places ouvertes sur voies, une place de stationnement devra être créée dans le volume bâti.

Concernant les logements collectifs destinés aux LLS, les règles des articles L151-30 et suivants du Code de l’urbanisme sont applicables.

Dans le cadre de l’opération d’aménagement, 100 places de stationnement dites « visiteurs » seront aménagées en accompagnement des voies, respectant donc l’obligation du PLU qui prévoit 1 place de stationnement pour 3 logements créés. 3 places de stationnement sont destinées aux PMR.

### 2.1.4. Les déplacements doux

---

En matière de déplacement doux, le projet prévoit l’aménagement d’au moins un trottoir accompagnant chaque voie répondant aux normes pour les personnes à mobilité réduite, permettant de réaliser une véritable continuité des dessertes douces de la zone.

Des cheminements complémentaires viennent parfaire ce réseau, permettant ainsi un raccordement sur les chemins piétonniers existant dans le lotissement à l’Est, vers les bassins au Sud-Est.

Des voies douces sont présentes au sein des corridors écologiques. Conformément aux préconisations établies dans l’étude d’impact, l’aménagement de ces voies sera réalisé par la pose de revêtement léger, de type gravier.

### 2.1.5. La gestion du pluvial

La gestion des eaux pluviales a été réfléchi de façon globale. Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau définissant le schéma d'aménagement de la zone sera déposé par le cabinet CIEEMA auprès de la MISE parallèlement au présent dossier. Dès lors, les ouvrages de rétention se situent au Sud-Est de l'opération. Ils ont été positionnés et dimensionnés suite à la réalisation du dossier loi sur l'eau.

Les eaux de surface seront collectées par des regards à grilles positionnées le long des voies puis seront récupérées par un réseau souterrain, en béton armé ou PEHD de diamètre variable, et qui acheminera les eaux vers les bassins de rétention de l'opération.

### 2.1.6. La gestion des déchets

Le système de collecte sera identique à celui existant dans le quartier et respectera les préconisations du service compétent en la matière.

Suite à la consultation du service compétent, deux points de collecte sont implantés où un conteneur verre est mis en place. Ces points peuvent au besoin accueillir d'autres conteneurs enterrés (ordures ménagères, recyclage...). Si le besoin s'en faisait ressentir, un troisième site pourrait permettre l'accueil de conteneurs en cœur de quartier, à proximité du lot destiné aux logements collectifs.

### 2.1.7. Les aménagements paysagers

L'ensemble du projet d'aménagement a fait l'objet d'une approche dans le traitement paysager. Divers aménagements contribuent ainsi à l'intégration et à la qualité paysagère de l'opération.

Les voies à double-sens sont accompagnées, d'une part, d'une bande plantée de 0,80 mètre et, d'autre part, d'arbres permettant d'organiser les places de stationnement publiques et d'apporter un ombrage sur les véhicules stationnés et les trottoirs. Cet aménagement contribue à l'intégration et à la qualité paysagère de l'opération.

La voie à double-sens le long des lots 76, 77, 78, 79, 80, 81, 168, 172, 173, 174 et 179 est accompagnée de part et d'autre d'une bande plantée de 0,80 mètre.

Un rétrécissement de la voie à double-sens est présent à chaque intersection avec les coulées vertes afin d'avoir un impact le plus faible possible sur les corridors écologiques, conformément aux mesures d'accompagnement définies dans l'étude d'impact.

Les voies à sens unique sont accompagnées d'une bande plantée de 1,50 mètre. A l'exception de la voie à sens unique le plus au Sud qui est accompagnée d'arbres permettant d'organiser les places de stationnement publiques.

Les essences végétales locales seront peu consommatrices en eau. Cette préconisation sera à déterminer en concertation avec les services de la commune de Thuir.

Le projet situé en continuité urbaine, 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'importantes trames boisées composées de

vieux chênes favorables à l'avifaune cavicole et arboricole, aux chiroptères, aux insectes... Le projet réserve aussi de larges bandes tampons le long des voies d'eau favorables entre autres 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 de rétention seront eux aussi végétalisés et ainsi rendus favorables à l'installation d'espèces de faune et de flore.

C'est au final près d'un quart du périmètre de projet qui est préservé de tout aménagement lourd ou rendu favorable à la biodiversité.

L'ensemble des mesures d'évitement, de réduction, voire d'accompagnement du projet prises découle d'une analyse du site et de son environnement établie dans le cadre de l'étude d'impact jointe.