

J
I
H
G
F
E
D
C
B

A	06/2020	1ere émission		CP		
IND	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION		DESS	VISA	CONTR

PERMIS D'AMENAGER "LES AYBRINES II" 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

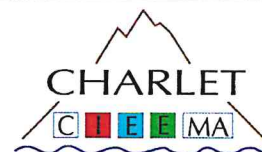


Geometris
géomètres-experts associés
bureau d'études techniques

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	2	A

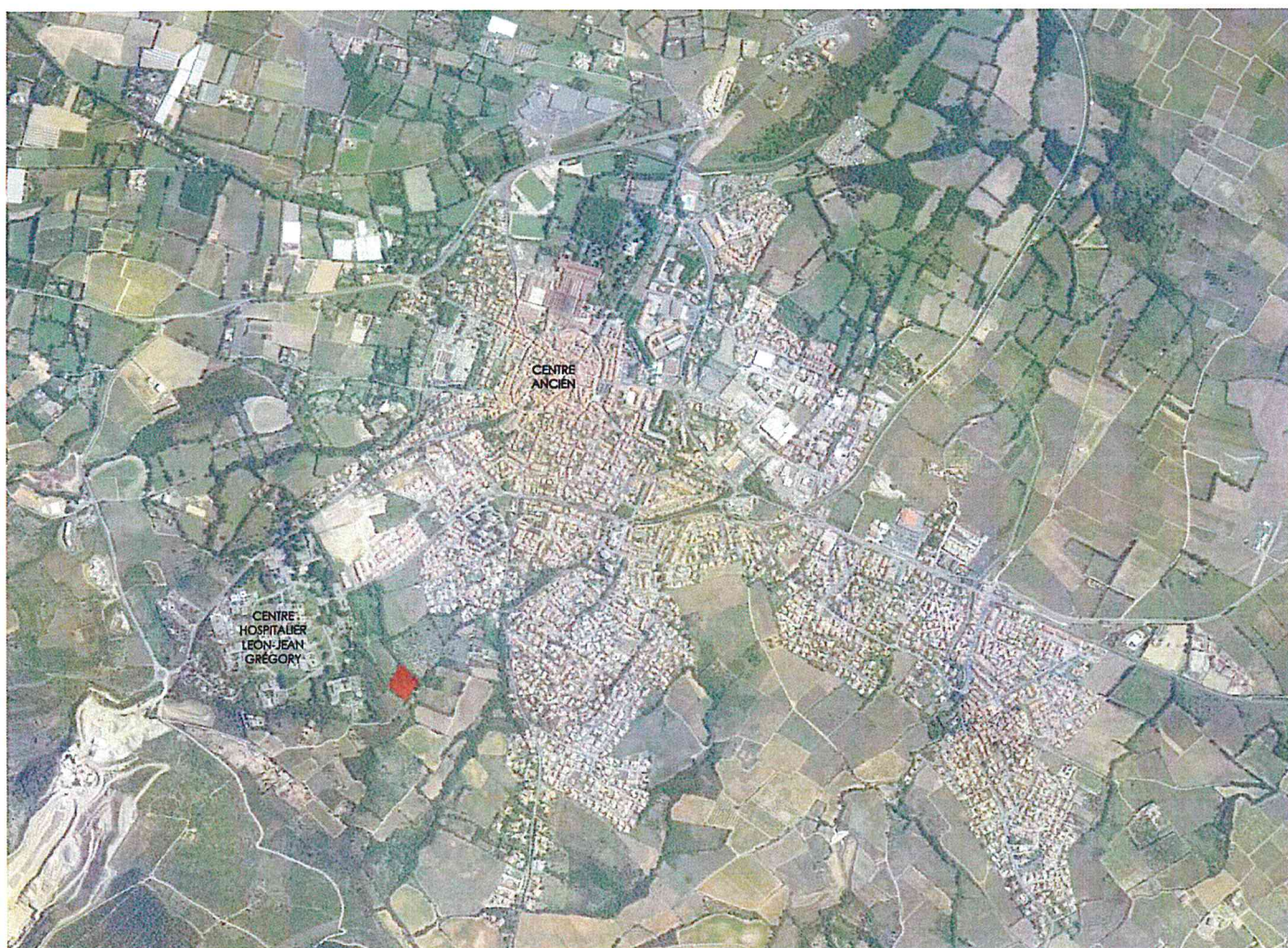
1. DESCRIPTION DU TERRAIN

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 ».

Le lotissement « Les Aybrines II » est entouré dans ses parties Nord, Est et Ouest par le lotissement « Les Aybrines ».

Le chemin de Liebemans se trouve dans sa partie Sud.



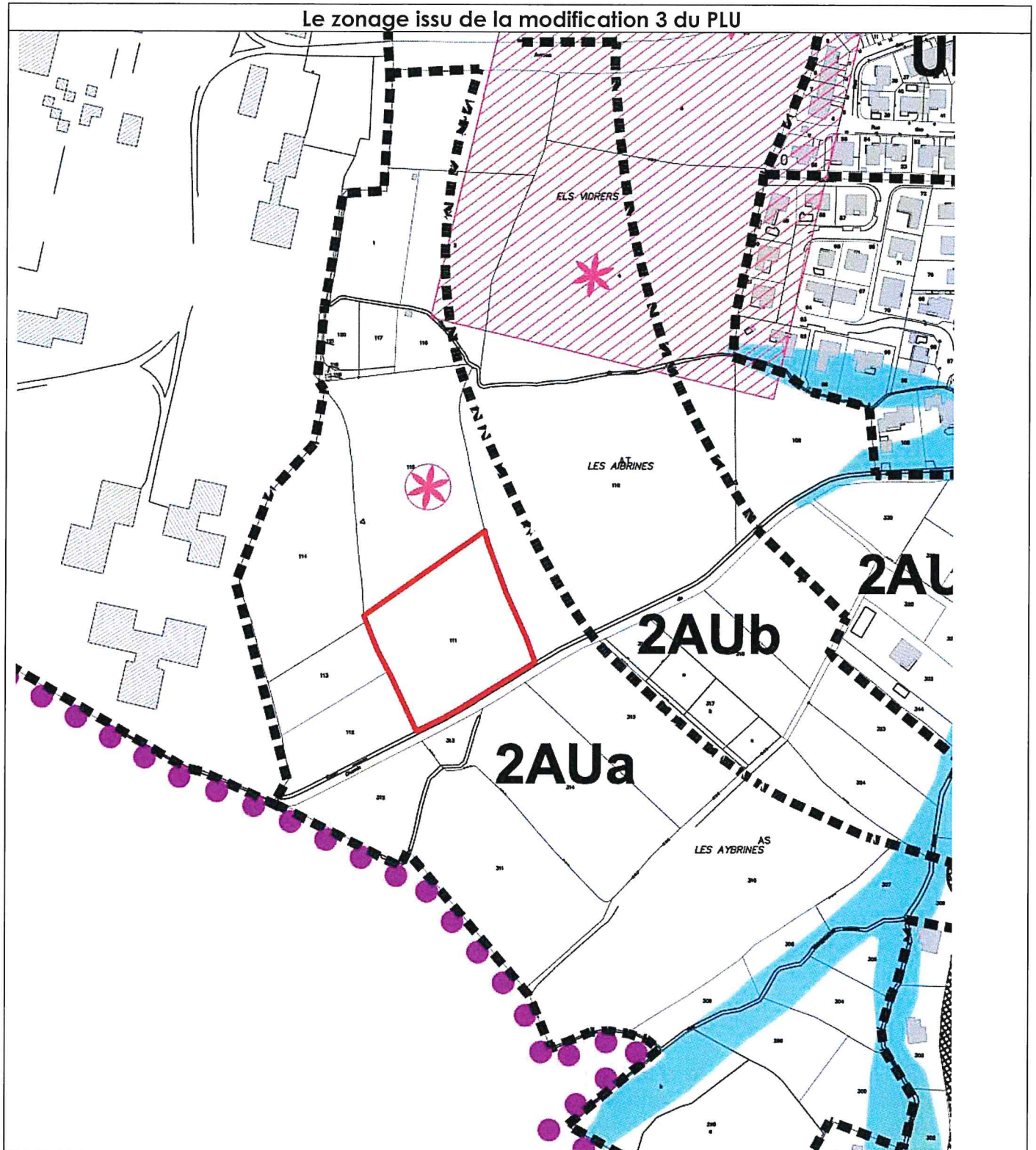
Situé en continuité de l'urbanisation, en l'espèce le futur lotissement « Les Aybrines », le secteur « Les Aybrines II » est occupé majoritairement par des friches.

1.2. L'URBANISME

Le terrain se trouve en **zone 2AUa** du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette zone est un sous-

secteur de la zone 2AU qui 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. Différentes règles d'urbanisme s'appliquent dans ce sous-secteur 2AUa. La zone 2AU permettra de relier le centre ancien et les quartiers périphériques du centre hospitalier pour l'instant quasiment déconnectés du reste de l'urbanisation.

Ce permis permettra la finalisation de la phase 2 des OAP en tenant compte de l'étude environnementale.



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 phases où des typologies différentes sont attendue.

Le périmètre du Permis d'Aménager « Les Aybrines II » est situé en « phase 2 » des OAP, en continuité des Permis d'aménager déjà réalisés sur le secteur « Le Vidres » et « Le Vidres 2 », ainsi que du permis d'aménager « Les Aybrines ». Cette partie du secteur peut accueillir des « logements maison de ville et pavillonnaire ».

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 la surface de plancher développée dans l'ensemble du secteur doivent être dédiés à la réalisation de logements locatifs sociaux. Les opérations « Le Vidres I », « Le Vidres II » et « Les Aybrines » ont permis la production d'une surface de plancher dédiée aux LLS déjà supérieure aux 20 % attendus, permettant ainsi de répondre aux obligations des orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'au règlement du PLU.

Sur « Le Vidres I » et « Le Vidres II » :

La surface de plancher dédiée à la production de logement locatif et réellement réalisée représente 36 % de la surface de plancher développée dans ces opérations.

Sur « Les Aybrines » :

La surface de plancher prévue pour la production de LLS et inscrite au permis d'aménager est de 20 %.

Si on intègre « Les Aybrines II », qui ajoute 2 340 m² de surface de plancher pour la construction de logements individuels, la part de la surface de plancher développée et dédiée à la production de logement locatif sociaux sur l'ensemble des deux phases prévues au PLU est de 28,7 %.

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

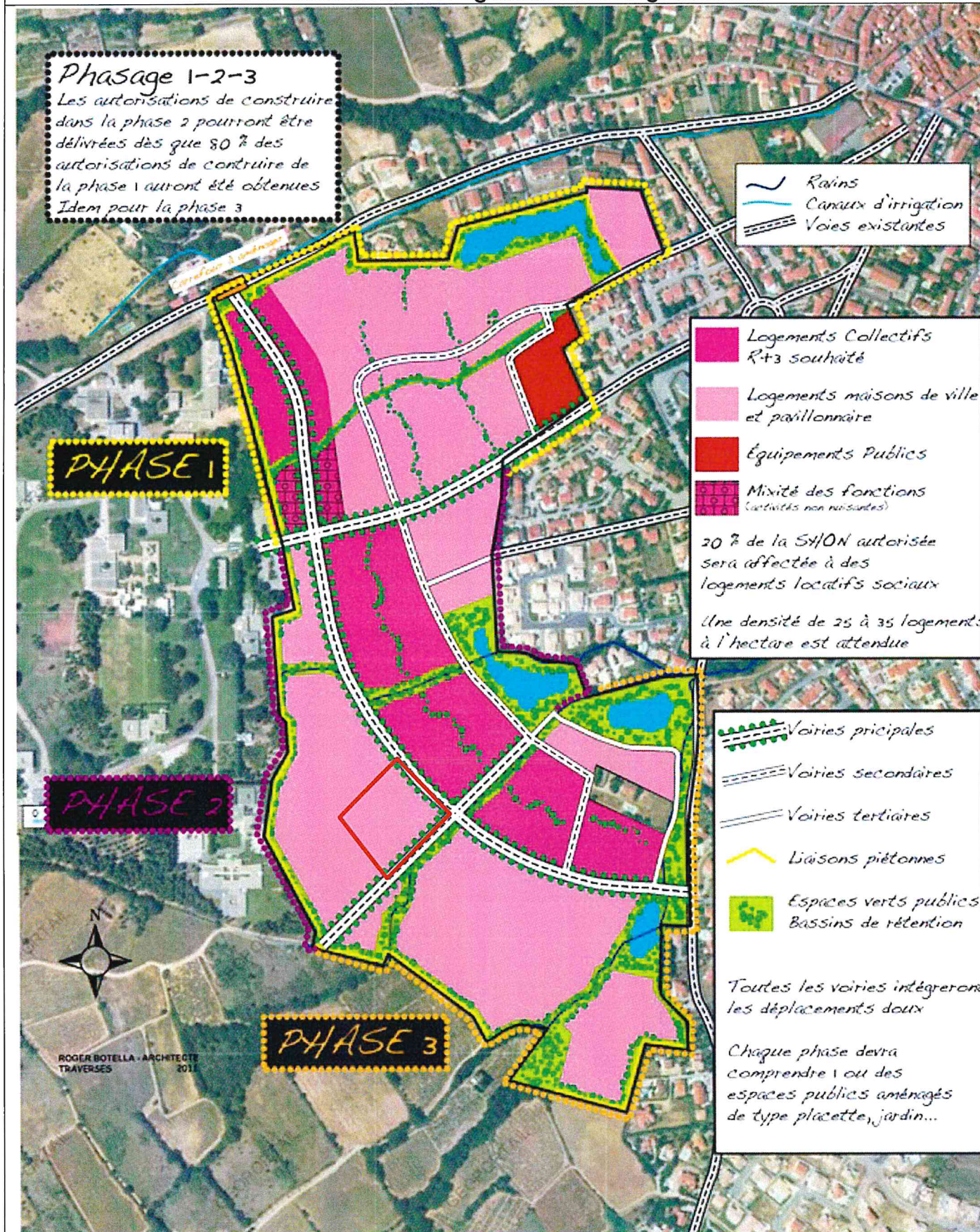
Une étude hydraulique a permis de quantifier et de positionner les bassins de rétention nécessaires à l'urbanisation de l'ensemble de la zone. Ceux-ci sont donc d'ores et déjà inscrits dans l'OAP et leur traitement paysager devra en faire des espaces verts publics qui agrémenteront le projet.

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 Nord du Chemin de Llebemans. Le terrain présente un dénivelé d'environ 5,68 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 +127,34 NGF et +121,66 NGF, est donc principalement orientée dans le sens Ouest-Est.

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 entouré au Nord, à l'Est et à l'Ouest par le lotissement « Les Aybrines ». Il est bordé dans sa partie Sud par le Chemin de Llebemans.

Le terrain est accessible en terme de déplacements routiers par le Chemin de Llebemans au Sud. Le terrain est également accessible par le lotissement « Les Aybrines » au Nord où une voie est en attente pour permettre l'aménagement des terrains présentés au sein de ce permis d'aménager.

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 Vidrers » et « Les Aybrines » entre le centre ancien et le centre hospitalier. Plus précisément, le permis d'aménager présenté est enclavé entre les terrains à bâtir futurs du permis d'aménager « Les Aybrines ». La superficie opérationnelle est de 7 487 m².

2.1.1. Le bâti

L'opération d'aménagement, objet du permis d'aménager, doit permettre la réalisation de 18 logements individuels avec 2 340 m² de surface de plancher.

Dans la composition et la morphologie urbaine proposée, le projet a tenu compte du contexte bâti environnant et notamment le lotissement « Les Aybrines » dans lequel le permis d'aménager vient s'intégrer. Ainsi, le projet 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 comporte une voie principale à double sens qui relie le permis d'aménager « Les Aybrines » au Nord au Chemin de Llebemans au Sud.

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.

8 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.

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.

Une voie douce est présente au sein du corridor écologique situé à l'Ouest. 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.

Ces voies douces rejoignent celles présentes sur le permis d'aménager « Les Aybrines ».

2.1.5. La gestion du pluvial

La gestion des eaux pluviales a été réfléchi de façon globale. Dès lors, les ouvrages de rétention ont été positionnés et dimensionnés suite à la réalisation du dossier loi sur l'eau.

Au titre du Code de l'environnement, un dossier Déclaration Loi sur l'Eau a été déposé le 23 mai 2019 concernant le lieu-dit « Les Aybrines » sur l'ensemble de l'opération totalisant 9,25 hectares.

La Direction Départementale des Territoires et de la Mer a délivré son accord sur la Déclaration Loi sur l'Eau.

Le document n°66-2019-00079 est adapté à l'importance du projet et de ses incidences.

Les mesures compensatoires sont prévues dans le permis d'aménager « Les Aybrines » et les ouvrages de rétention seront réalisés dans le cadre des travaux d'aménagement de la Tranche 1 et 2 du permis d'aménager précédemment cité.

Les surfaces imperméabilisées du présent permis d'aménager ont donc déjà été calculées afin de dimensionner les bassins de rétention.

Le permis d'aménager « Les Aybrines II » est ainsi rattaché au bassin versant Sud. Au regard de la Déclaration Loi sur l'Eau, la surface imperméable maximale autorisée pour les 18 lots du permis d'aménager est de 2 160 m².

Répartition prévisionnelle de la surface restant pour les 18 lots du permis :

Destination	Surface maximale indicative par lot	Nombre de lots	Total
Lot Maison indiv. 4 faces	170 m ²	2	340 m ²
Lots Maison indiv. 3 faces	130 m ²	6	780 m ²
Lots Maison indiv. 2 faces façade sur rue de 10 mètres	110 m ²	4	440 m ²
Lots Maison indiv. 2 faces façade sur rue inférieure à 10 mètres	100 m ²	6	600 m ²
	Total	18	2 160 m²

Il reste donc 2 160 m² d'imperméabilisation répartis comme indiqué dans le tableau, sur les 18 lots.

Dans le cas où l'acquéreur du lot dépasserait la surface imperméabilisée maximale autorisée sur le lot dans le cadre du certificat délivré par le lotisseur, l'acquéreur devra mettre en œuvre à sa charge de la rétention d'eaux pluviales sur son lot à raison de 1 m³ tous les 10 m² supplémentaires imperméabilisés. Dans ce cas, il devra porter au permis de construire le système de rétention retenu et fournir un justificatif à la commune de réalisation dudit système.

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.

Le ramassage des déchets se fera au porte à porte. A l'échelle de la phase 2, des espaces permettant de créer des points d'apport volontaire ont été imaginés, notamment à l'entrée des impasses. Au droit de la voie en impasse, une zone de présentation des déchets sera formalisée avec d'éventuels conteneurs.

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.

La voie principale à double-sens est accompagnée, 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.

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.

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.