

E					
D					
C					
B	12/2021	Pièces complémentaires		CP	
A	09/2021	1ere émission		CP	
IND	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION	DESS	VISA	CONTR

PERMIS D'AMENAGER "ROC DE MAJORQUE" COMMUNE DE LLUPIA (66)

MAITRES D'OUVRAGE

SAS LLUPIA AMENAGEMENT

1066 Avenue Eole - 66 000 Perpignan
tel : 04 68 50 09 00 - Mail : angelotti.perpignan@angelotti.fr



MAITRE D'OEUVRE

AGENCE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

ARCHI CONCEPT

2 boulevard des Pyrénées - 66 000 Perpignan
tel : 04 68 34 59 42 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



BUREAU D'ETUDES VRD

RTI

2 Boulevard Henri Poincaré - 66 100 Perpignan
tel : 04 68 66 57 72 - Mail : rti.adam@orange.fr



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



BUREAU D'ETUDES GEOMÈTRES EXPERTS

SCP CRETIN-MAITENAZ MOREAU

102 avenue Alfred Kastler - 66 100 Perpignan
tel : 04 68 68 28 40 - mail : dmcgeo@orange.fr



PA2 - NOTICE

EMETTEUR	N° D'AFFAIRE	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	NUMERO	INDICE
ARC	21958	PA	-	A4	2	B

1. DESCRIPTION DU TERRAIN

1.1. LE TERRAIN

Le terrain objet du permis d'aménager, d'une superficie de 52 369 m² et constitué de cinq parcelles, est situé à proximité du centre du village de Llupia, à l'Ouest, au lieu dit « El Pou Vila ». Les terrains sont actuellement en friche, bordés au Nord par une ripisylve de Chênes pubescents, au Sud par un talus également accompagné de Chênes et d'Oliviers. Des zones urbanisées sont situées au Nord et à l'Est du projet. Le chemin rural de Thuir à Terrats borde le terrain à l'Ouest.

Il sera desservi au Nord-Est par l'Avenue Léon Jean Grégory.



1.2. L'URBANISME

Le terrain se trouve en **zone 4AUa** du Plan Local d'Urbanisme (PLU). La zone 4AU est une zone naturelle d'extension urbaine, destinée à accueillir de l'habitat et des activités de commerces et services dans un objectif de diversité des fonctions, après réalisation des équipements correspondants. Cette zone d'urbanisation future devra suivre une logique de développement favorisant les pratiques urbaines de proximité et de mixité de l'habitat, et assurant la création de liens de sociabilité. Cette zone comprend 2 secteurs : un secteur 4AUa ouvert et un secteur 4AUb bloqué. L'urbanisation du secteur 4AUa est soumise au respect d'une orientation d'aménagement permettant de garantir la cohérence d'ensemble du projet et prévoyant les liaisons vers le secteur 4AUb.

1.3. LA TOPOGRAPHIE

Le terrain présente un dénivelé d'environ 10 mètres entre le point le plus haut du terrain à l'Ouest et le plus bas au Nord-Est. La pente générale, variant entre les altitudes +114,06 NGF et +104,33 NGF, est donc principalement orientée dans le sens Ouest-Est.

Plusieurs talus sont présents sur le secteur d'étude. Ils bordent le terrain au Sud, au Sud-Ouest et en partie au Nord.

1.4. LES ABORDS

Le terrain objet du permis d'aménager est situé à proximité du centre du village de Llupia, à l'Ouest, au lieu dit la « El Pou Vila ».

Des zones urbanisées sont situées au Nord et à l'Est du projet. Des terres agricoles et des friches sont situées au Sud et à l'Ouest du terrain. La chemin rural de Thuir à Terrats borde le terrain à l'Ouest.

Le terrain est accessible au Nord-Est par l'Avenue Léon Jean Grégory.

Le site est bordé dans sa partie Nord par un chemin privé inclus dans les parcelles objets de la demande d'autorisation.

2. PRESENTATION DU PROJET

La superficie opérationnelle est de 52 369 m².

Cette opération se réalisera en 3 tranches de travaux prévisionnelles :

- Tranche 1 : 41 terrains à bâtir et 1 macro-lot permettant la construction d'un collectif de 16 appartements en LLS, et réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.
- Tranche 2 : 31 terrains à bâtir.
- Tranche 3 : 40 terrains à bâtir et 1 macro-lot permettant la construction d'un collectif de 12 appartements en LLS.

2.1.1. Le bâti

L'opération d'aménagement, objet du permis d'aménager, doit permettre la réalisation d'environ 140 logements (112 maisons individuelles et 28 appartements dans des immeubles collectifs). 20 % des logements sont dédiés à la réalisation de logements locatifs sociaux, soit 28 logements locatifs sociaux qui correspondent aux 28 appartements dans les immeubles collectifs. La règle de 20 % de logements locatifs sociaux est imposée par le PLU.

La densité opérationnelle est de 26,7 logements à l'hectare respectant les préconisations du PLU prescrivant une densité de 26 logements à l'hectare sur la zone et celles du SCoT Plaine du Roussillon prescrivant une densité moyenne de 25 logements à l'hectare. Par ailleurs, le projet respecte l'orientation préconisée dans l'OAP d'une densité décroissante du village vers la périphérie de la zone. Ainsi, la partie la plus dense se situe à l'entrée à l'Est. (Voir plan de composition)

Dans la composition et la morphologie urbaine proposée, le projet a tenu compte du contexte bâti environnant. Celui-ci autorisera la construction de maisons individuelles en R+1 maximum de différents types : maisons individuelles groupées, maisons individuelles jumelées, villas. Des collectifs sont présents au Nord-Ouest de l'opération avec seulement un étage, permettant de s'intégrer au mieux dans l'environnement actuel et futur. Plusieurs typologies de maison pourront être réalisés grâce au plan déposé. En effet, il pourra être réalisé des 2 faces, des 3 faces ou des 4 faces. Il s'agit donc d'un projet qui s'adresse à plusieurs types d'acquéreurs. Au Sud-Ouest du projet, on retrouve un grand nombre de maisons individuelles en 4 faces sur des terrains d'une plus grande superficie, avec vue sur le Canigou.

2.1.2. Les dessertes routières

L'opération d'aménagement sera desservie au Nord-Est par l'Avenue Léon Jean Grégory. A partir de cette avenue, une voie à double-sens desservira le nouveau quartier et sera la voie de desserte principale du projet. L'accès sera paysager avec la présence d'un bassin de rétention paysager en entrée d'opération permettant de conforter la végétalisation de l'accès. Cette entrée vient s'adapter aux récents travaux effectués sur l'Avenue Léon Jean Grégory et sera sécurisée. Un stop sera matérialisé pour permettre une sortie sécurisée du lotissement.

Le quartier sera ensuite desservi par des voies à double-sens, ainsi que par une voie à sens unique qui vient compléter la desserte interne de l'opération. Cette trame viaire sera complétée par une voie en sens unique dans l'objectif de limiter les nuisances liées à la circulation.

Deux voies en attente sont réalisées au Nord-Ouest du permis d'aménager et serviront de liaison avec la zone 4AUb aujourd'hui bloquée.

Au niveau des lots 103 à 112, le chemin privé est supprimé. En aucun cas, sa suppression engendre un enclavement. En effet, les parcelles au Nord de l'opération, qui pourraient être concernées restent accessibles :

- La première référencée AD 6 depuis le chemin rural de Thuir à l'Ouest.
- Les autres, référencées AD 7, AD 8 et AD 9 depuis la voie créée dans l'opération (en attente) entre les lots 112 et 113.

Il est à noter que la voie privée « El Pou Vila » qui se raccorde à l'opération à l'Est ne sera pas utilisée, puisqu'elle est privée et qu'elle n'est pas calibrée pour accueillir les flux de véhicule de l'opération.

2.1.3. Le stationnement

Le principe général est la réalisation de 2 places non closes ouvertes sur la voie publique pour les lots individuels. Celles-ci devront mesurer 5,00 mètres de profondeur pour 5,50 mètres de largeur. Pour les lots 77 et 79, il est réalisé 1 place non close ouverte sur la voie publique, devant mesurer 5,00 mètres de profondeur pour 3,30 mètres de largeur. Pour les lots 42, 43, 46, 97, 99, 101 et 103, il est réalisé 1 place non close ouverte sur la voie publique, devant mesurer 5,00 mètres de profondeur pour 4,00 mètres de large.

Une exception est faite pour les lots 24, 41 et 70 ayant un accès contraint. 2 places de stationnement devront être réalisées par logement sur le lot. Les places pourront être réalisées dans le volume bâti ou à l'extérieur dans le lot. Dans le cas de la réalisation de places non closes ouvertes sur la voirie, celles-ci devront respecter les dimensions précédemment édictées. L'ensemble de ces places devra clairement être identifiée dans la demande de permis de construire.

Le fait de réaliser 2 places non closes privatives pour chaque lot individuel permet d'éviter les problématiques de stationnement. Les lots en forme de pipe bénéficieront d'une place de stationnement. De plus, la largeur de 5,50 mètres facilite l'accès autour du véhicule une fois que ce dernier est garé.

Les places non closes privées seront réalisées en revêtement perméable. Elles seront soit en dalles alvéolaires avec remplissage pavé béton de teintes blanches ou grises, soit en dalles alvéolaires avec remplissages graviers de teintes blanches ou grises.

Concernant les logements collectifs destinés aux LLS, les règles des articles L 151-30 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, 65 places de stationnement dites « visiteurs » seront aménagées en accompagnement des voies. 2 places de stationnement sont destinées aux PMR. Ces places seront réalisées en revêtements perméables.

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. A l'Ouest, une liaison douce permet de relier la voie communale entre Llupia et Thuir au lotissement. Une liaison douce est également présente au cœur du projet, traversant ce dernier du Nord au Sud.

Le chemin privé au Nord du secteur est partiellement conservé notamment au droit du fossé et de la ripisylve de chênes qui l'accompagne. Dans ce linéaire, le chemin est réaménagé afin justement de permettre l'entretien de ce fossé existant, servant également au maintien d'une liaison douce.

2.1.5. La gestion du pluvial

Le projet d'aménagement tel que présenté, prévoit la compensation des superficies imperméabilisées dans le but de ne pas augmenter les débits rejetés vers le milieu récepteur. Les débits cumulés en sortie des ouvrages de rétention sont inférieurs à ceux générés en situation actuelle.

Dans ces conditions, le contexte hydraulique en aval du projet ne connaîtra pas d'aggravation par rapport à la situation actuelle. Le pétitionnaire en charge de l'assainissement pluvial s'engage à assurer la gestion en l'entretien du dispositif gestion des eaux pluviales situé au sein de l'opération jusqu'à rétrocession dans le domaine public.

2.1.6. La gestion des déchets

La gestion du ramassage des ordures ménagères sera assuré de manière individuelle avec des conteneurs individuels pour chaque parcelle.

Pour les macro-lots collectifs, un local pour les conteneurs sera aménagé permettant un accès direct depuis la voie pour en assurer la collecte. Ce local est accompagné d'une aire de présentation.

2.1.7. Les aménagements paysagers

L'ensemble du projet d'aménagement a fait l'objet d'une approche dans le traitement paysager. La surface estimée d'espaces verts préservés ou créés est d'environ 7713 m², représentant 14,7% de la surface du Permis d'Aménager.

Toutes les voies sont accompagnées d'arbres d'alignement (68 arbres). Sur le côté de voies ne possédant pas d'alignement d'arbres, des encoches avec des arbustes sont disposés de manière régulière. De même, le cheminement doux central est accompagné de plantations permettant d'apporter de l'ombrage. Les essences sont sélectionnées parmi des espèces peu consommatrices en eau. Des matériaux perméables sont mis en place, en particulier sur les places de stationnement.

Les clôtures en limite séparative sont doublées d'une haie végétale. L'ensemble des clôtures sur voie sera reculé de 0,80 m afin de permettre la plantation d'une haie végétale visible depuis la rue.

L'alignement de chênes au Nord de la zone est conservé et une zone tampon de cinq mètres est mise en place.

Les oliviers présents au Sud-Ouest et au Sud de la zone sont conservés.

Pour les lots situés en périphérie Sud et Sud-Ouest de l'opération, une bande de végétation en limite séparative arrière est à préserver, comme indiqué sur le plan de composition (PA4) puis au plan de vente. Aucune construction annexe, y compris les piscines ne pourra être implantée dans cette bande. Le talus et les arbres présents sur celui-ci devront être obligatoirement conservés.

Localisation des aménagements paysagers situés au sein du périmètre opérationnel

