

DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES
COMMUNE DE MAUREILLAS-LAS-ILLAS



**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PA2 – NOTICE DESCRIPTIVE

Maître d'ouvrage

HECTARE SA
1, Boulevard Kennedy
66000 PERPIGNAN
Tel : 04 68 63 64 65



Bureau d'études VRD

SAS RTI
Immeuble le Cristal-2 Boulevard Henri
POINCARÉ
66 000 PERPIGNAN
Tel : 04 68 66 57 72



Géomètre Expert

GEOPOLE
138 Rue Pierre Ciffre
66 000 PERPIGNAN
Tel : 04 68 66 93 02



Architecte

L'Atelier
Pascal Maurel Architecte DPLG
18 Rue des Jasmins
66 470 SAINTE-MARIE-LA-MER
Tel : 04 68 53 56 14

PERMIS D'AMENAGER
Vu pour être annexé à l'arrêté
n° 06610619B0001 du 25/10/2019
Le Maire,

Le Maire
André BORDANEIL



N°1

MAIR

Reçu le 21 FEV. 2019

LIBRANCO

Février 2019

LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT EXISTANT

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 – Généralités

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de Maureillas-Las-Illas (66), à proximité de la frontière Espagnole. La présente opération sera encadrée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), conformément aux articles L.111-1 et s. et R.111-1 et s. du Code de l'urbanisme.

L'aménageur rappelle qu'un PLU est en cours d'élaboration sur la Commune de Maureillas et que le projet a été conçu en concertation avec la collectivité publique, dans le sens qu'elle souhaitait donner à cette zone, et dans l'esprit général du prochain document d'urbanisme.

Il convient de souligner en titre d'introduction que le projet satisfait aux critères du RNU pour au moins deux éléments majeurs : d'une part, l'opération projetée se situe dans une partie actuellement urbanisée et d'autre part, cette opération est desservie par l'ensemble des équipements publics.

L'assiette foncière d'aménagement du projet se situe dans une partie actuellement urbanisée telle que cette dernière est définie à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme et du faisceau d'indices que le juge administratif a dégagé au fil de sa jurisprudence, à savoir :

- L'urbanisation est existante au jour de la demande ;
- Cette urbanisation est mitoyenne de toute part à l'opération projetée tendant à l'assiette du lotissement la qualité de dent creuse (cf. **Figure 3 : Situation aérienne du terrain établissant son caractère de « dent creuse », page 4 et Figure 5 : Extrait cadastral de l'opération, page 5**) ;
- La partie actuellement urbanisée est donc à proximité immédiate et son appréciation d'ensemble est un tissu urbain dont le nombre et la typologie de logements sont en adéquation avec le projet ;
- La typologie de constructions développées dans le projet est compatible avec l'urbanisation existante.

L'assiette foncière de l'opération est desservie par l'ensemble des réseaux publics, à savoir :

- Le réseau pluvial de la Commune ;
- L'adduction en eau potable ;
- Le réseau d'eaux usées ;
- Le réseau électrique (un poste électrique est en mitoyenneté direct avec l'opération) ;
- L'adduction au réseau téléphonique.

L'existence de ces réseaux seront démontrés par l'aménageur dans cette notice descriptive (cf. **Figure 12 : Plan de recollement matérialisant les réseaux en attente à l'entrée du lotissement**, matérialisant les réseaux d'eaux usées, d'eau potable et le réseau pluvial de la Commune, **page 9 et cf. Figure 13 : Plan de recollement matérialisant les réseaux en attente en limite Sud de l'opération matérialisant le réseaux électrique existant, page 10**) ainsi que dans les plans et le programme des travaux de la présente demande de permis d'aménager (PA8-A et suivants). Enfin, il convient de souligner que cette opération n'aura aucun impact négatif sur les réseaux publics et sur les équipements publics existants (écoles, etc...).

2 - Situation du Lotissement :

- La situation du projet à l'échelle de la Commune

Le projet est situé à l'Ouest du centre-ville au sein du lieu-dit « Las Feixes », situé en limite d'urbanisation de la commune. L'opération sera réalisée au sud de la RD 618 reliant la commune de Maureillas-Las-Illas à la commune de Cérét.

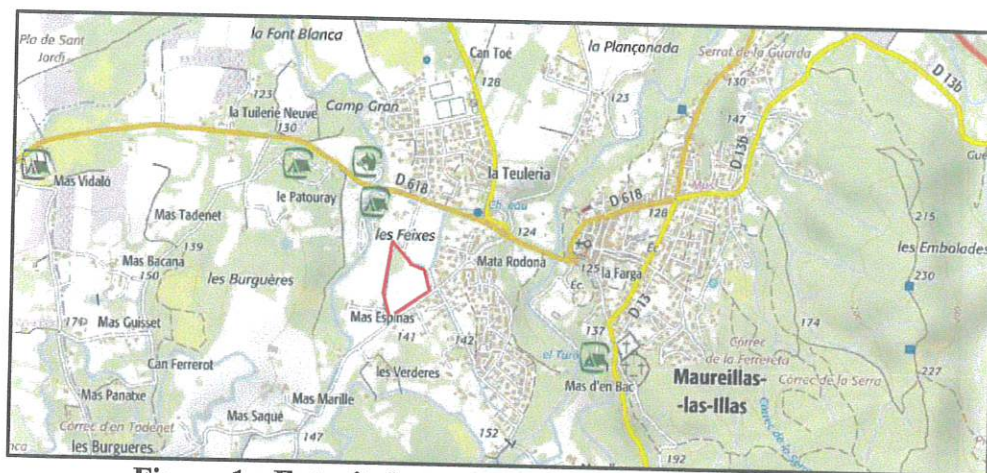


Figure 1 : Extrait de carte IGN, localisation du projet

- La situation du projet à l'échelle de son environnement lointain

Le projet suit le développement urbain initié par l'opération « Las Feixes », et aura notamment pour vocation de permettre une liaison inter-quartier avec le tissu urbain existant.



Figure 2 : Vue aérienne du terrain soumis à projet d'aménagement

- **La situation du projet à l'échelle de son environnement proche**

Au Nord du projet, jouxte le lotissement « Las Feixes », quand au Sud, le projet jouxte le Cami de Les Burgueres, composé d'habitat « diffus » et de la « Résidence du Champs » et à l'Est, le lotissement du « Camp de la Creu », ce qui vaut à ce projet de se prévaloir de la caractéristique de « dent creuse » urbaine.



Figure 3 : Situation aérienne du terrain établissant son caractère de « dent creuse »

L'accès au projet s'effectuera depuis une voirie en attente mise en place par la société Hectare lors de l'aménagement du projet « Las Feixes ». Outre le bouclage viaire, l'ensemble des réseaux ont été laissés en attente sur cette connexion.

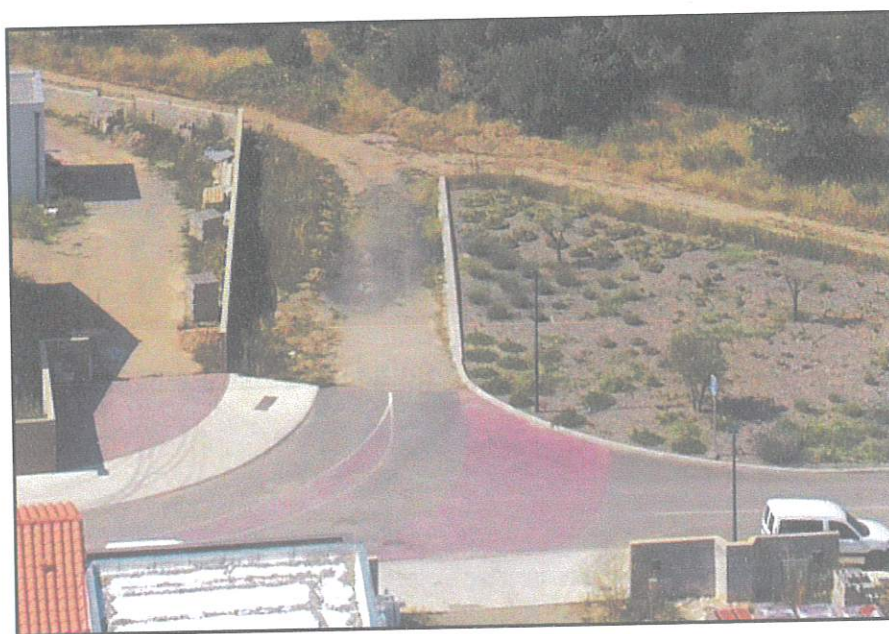


Figure 4 : Photographie de la future entrée du projet

- **La situation du projet au regard du Cadastre**

Le projet est constitué d'une unique unité foncière cadastrée section AN sous le numéro 28 pour une contenance d'environ 27 414 m² (2 Ha 74 a 14 Ca).

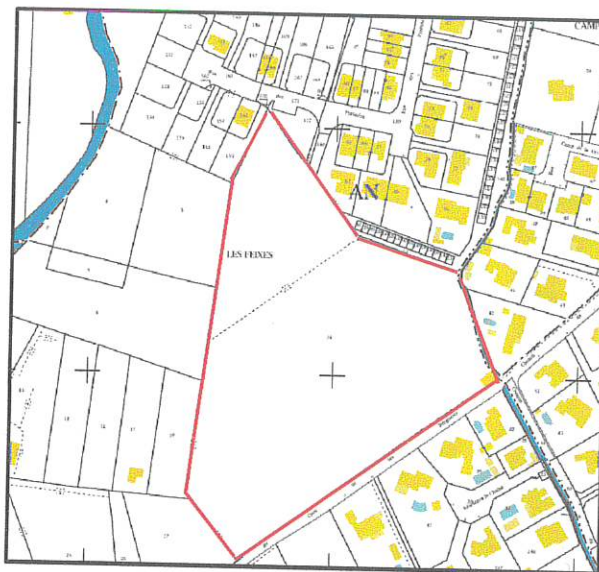


Figure 5 : Extrait cadastral de l'opération

- **La situation du projet au regard du plan de zonage de l'ancien POS de la Commune**

Au sein de l'ancien POS (Plan d'Occupation des Sols), le projet correspondait à la zone 2 NA. Cette dernière correspondait aux « zones d'urbanisation future ». Ces secteurs se caractérisaient comme des « zones naturelles » dont les équipements n'étaient pas présents et relativement proche de la centralité du bourg.

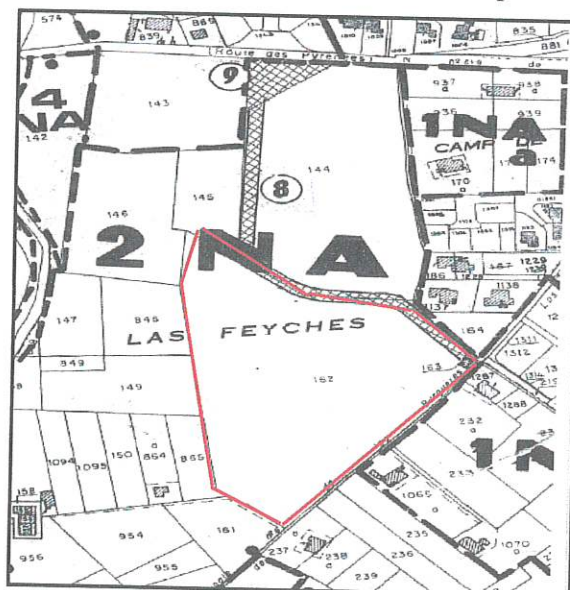


Figure 6 : Extrait de l'ancienne zone 2 NA du POS

- **La situation du projet au regard de l'ancien PADD de la Commune**

Le projet s'inscrit en cohérence avec le potentiel urbanisable prévu par le PADD de la Commune dans la continuité de l'opération « Las Feixes ».

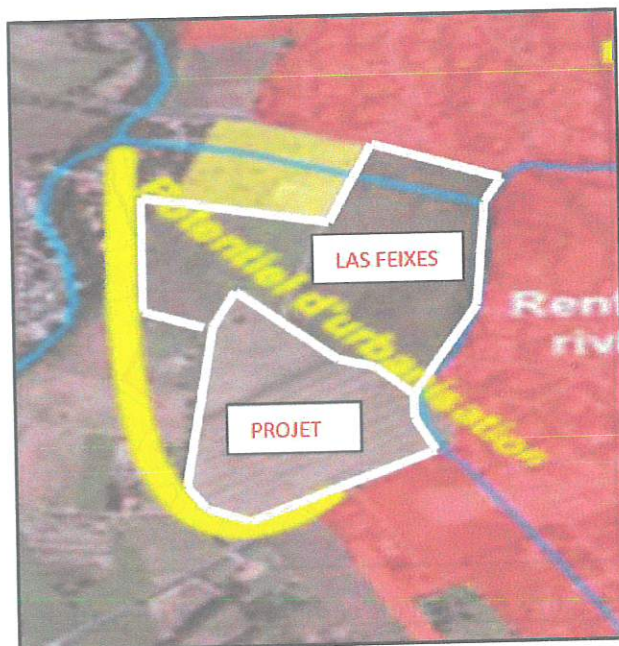


Figure 7 : Extrait du PADD de la commune

- **La situation du projet au regard du plan de zonage de l'ancien PLU de la Commune**

L'urbanisation progressive de la commune a permis à la zone 2 NA de bénéficier d'une desserte en réseaux en bordure de zonage, ce qui a permis à la commune d'ouvrir le secteur à l'urbanisation.

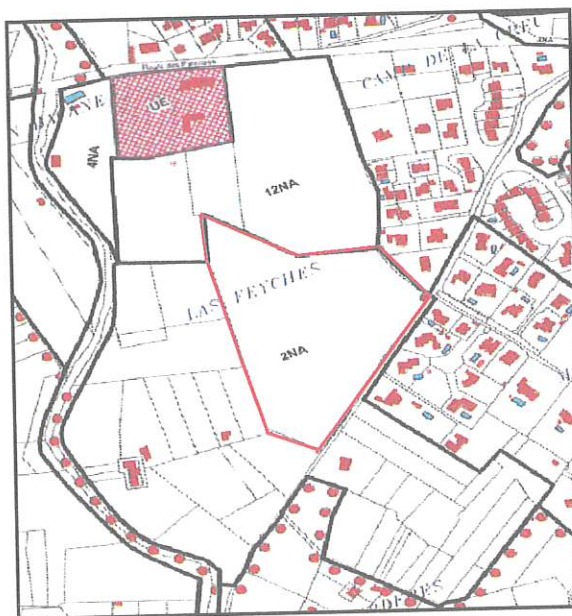


Figure 8 : Extrait du règlement graphique de l'ancien POS de la commune

- **La situation du projet au regard du PPRI**

Le projet est situé en dehors des zones inondables identifiées sur le PPRI de la commune.

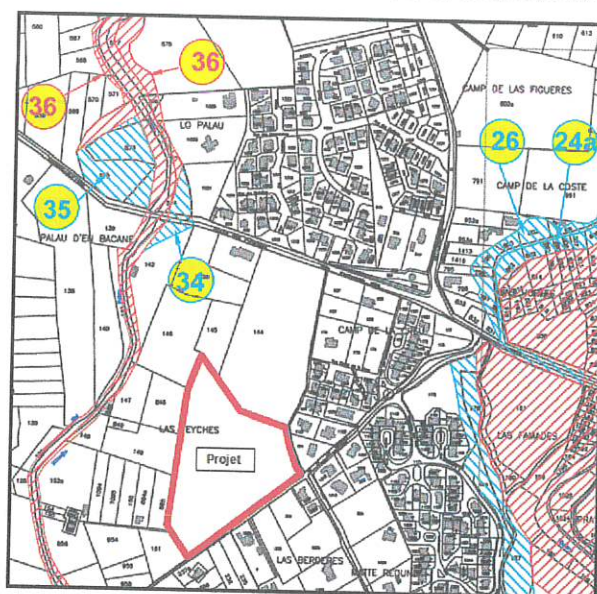


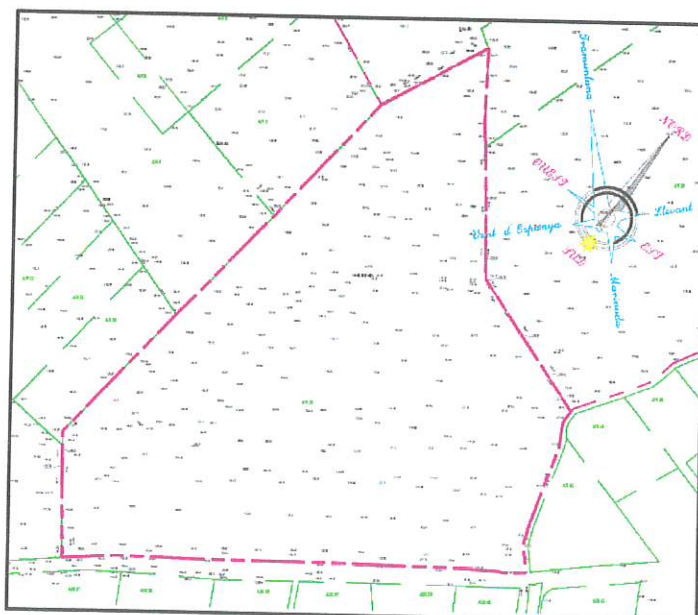
Figure 9 : Extrait du règlement graphique du PPRI de la commune

(Source : PPRI de Maureillas – Site internet de la Préfecture des Pyrénées Orientales)

- **Etat topographique et hydraulique du terrain :**

Le secteur loti n'est pas concerné par le risque d'inondation. Aucune prescription de hauteur de plancher habitable par rapport au terrain naturel n'est donc établie.

Par ailleurs, le terrain naturel du secteur à lotir présente une topographie relativement plane. En effet, le nivellement varie dans le sens Sud-Nord de 138,76 m NGF à 137,20 m NGF soit une déclinaison de 1,09%. Quant à la variation du nivellement Ouest-Est, elle varie de 139,06 m NGF à 137,34 m NGF soit une déclinaison de 1,08%, conformément au plan de l'état actuel du terrain (cf. (PA 3 – Plan de l'état actuel – Pièce n°2 PAPE)



- **La pertinence hydraulique du projet**

Au regard de la topographie naturelle du terrain, le projet prévoit de récolter l'ensemble des eaux de pluie gravitairement vers le point bas.

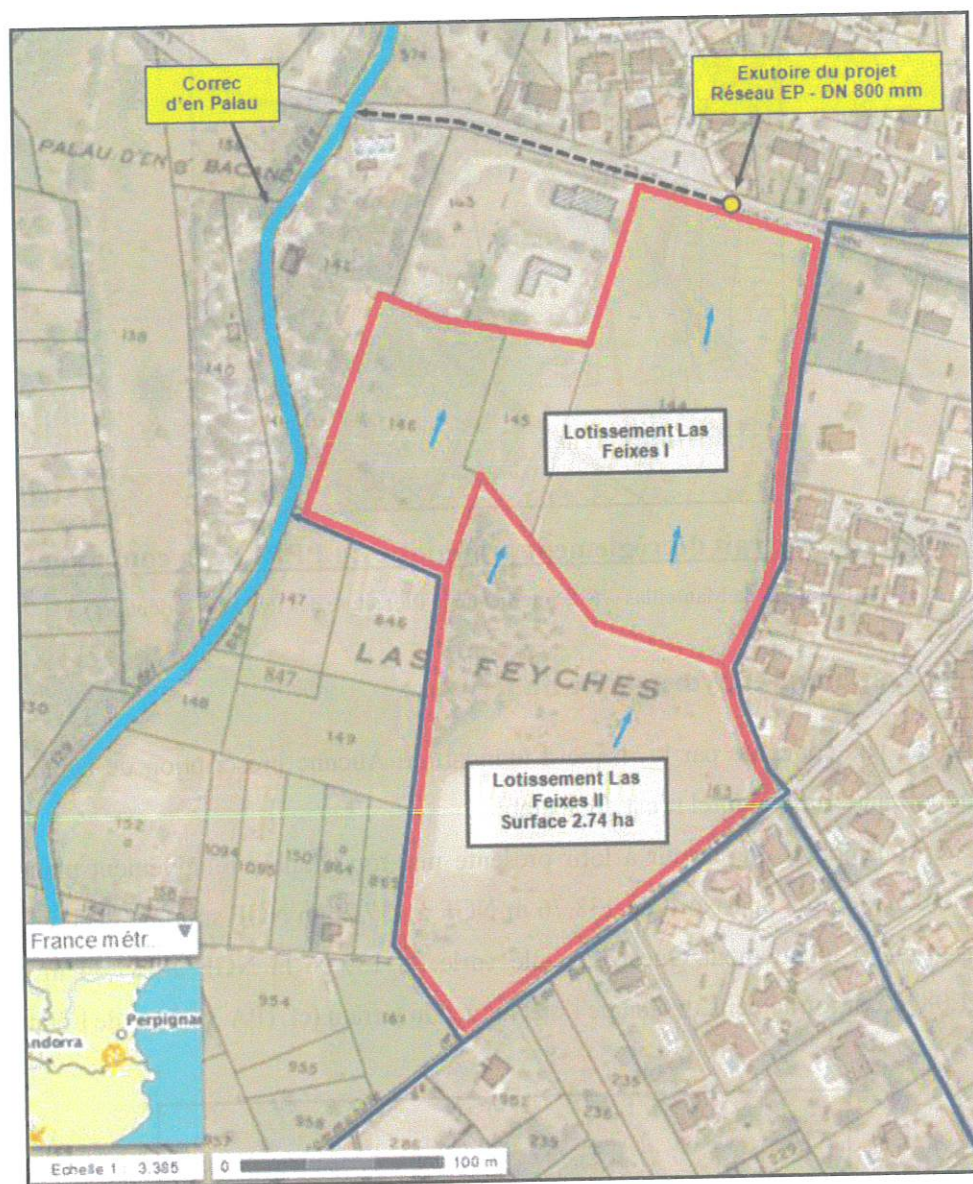


Figure 11 : Schématisation du sens de l'écoulement des eaux pluviales

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme

La présente opération sera encadrée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), conformément aux articles L.111-1 et suivants et R.111-1 et suivants, du Code de l'Urbanisme.

L'aménageur rappelle qu'un PLU est en cours d'élaboration sur la commune de Maureillas-Las-Illas et que le projet a été conçu en concertation avec la collectivité publique dans le sens qu'elle souhaitait donner à cette zone et dans l'esprit général du prochain document d'urbanisme.

- ***Caractère des zones :***

L'opération projetée est située en zone urbaine, caractérisée notamment par de l'habitat pavillonnaire, à la proximité des activités caractérisant la vie urbaine et à certains équipements publics.

Le terrain objet de l'opération correspond à une « dent creuse » située non loin du centre-ville. Le projet développé reprendra donc une typologie d'habitat pavillonnaire à laquelle viendra s'ajouter 15 logements sociaux sous la forme d'un petit collectif.

- ***Etat des réseaux attenants à l'opération :***

Le présent projet est bordé par le lotissement « Las Feixes » au Nord et au Chemin Burgueres au Sud. Les réseaux d'adduction en eau potable et en eaux usées sont attenants à l'opération et en attente au niveau de l'entrée principale du lotissement situé au Nord. Il en est de même pour les réseaux électriques et téléphoniques. Enfin, l'opération pourra être raccordée au canal d'arrosage de Céret, bordant le terrain du projet, ainsi l'ensemble des parcelles pourront être approvisionnées en eau brute.

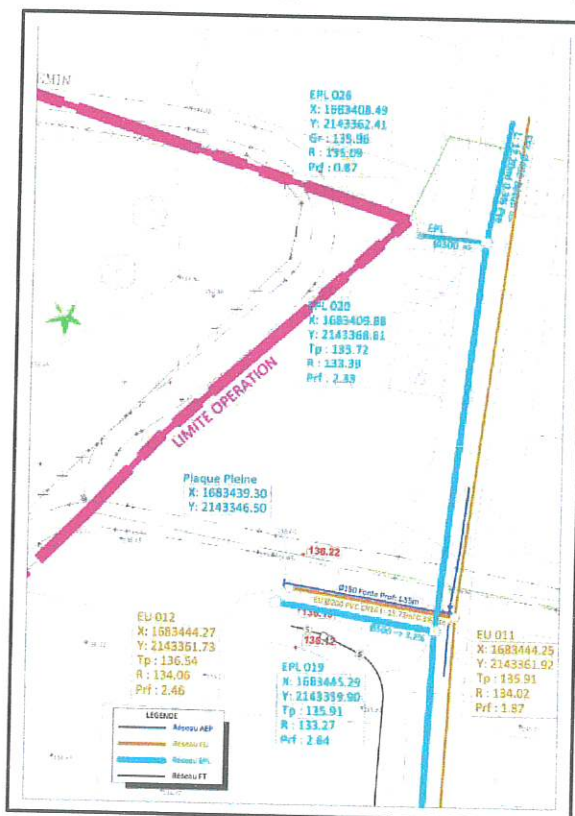


Figure 12 : Plan de recollement matérialisant les réseaux en attente à l'entrée du lotissement

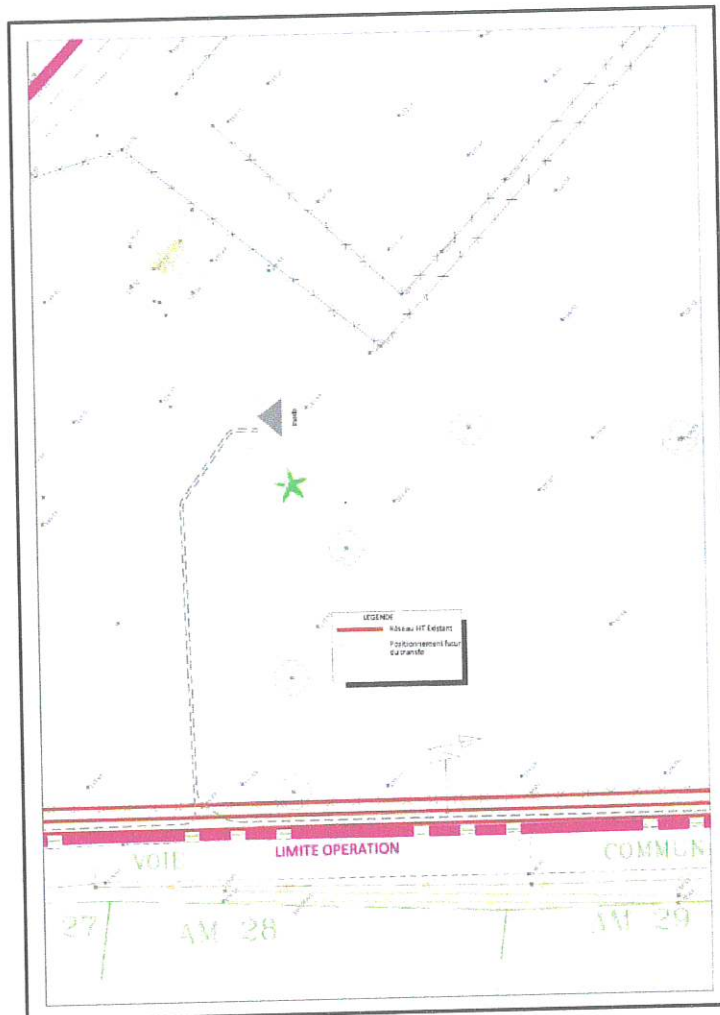


Figure 13 : Plan de recollement matérialisant les réseaux secs en attente en limite Sud de l'opération

- **Coefficient d'emprise au sol de la zone :**

Le coefficient d'emprise au sol applicable à l'opération est de 0,4 soit 10 965 m².

Pour chacun des lots de l'opération, le coefficient d'emprise au sol retenue est de 0,593, conformément à la règle de calcul ci-après détaillée et repris à titre indicatif dans le tableau des surfaces du règlement (cf. PA 10 – Règlement).

Calcul du C.E.S à la parcelle :

Superficie du terrain objet de l'opération : 27 414 m²

Superficie des lots : 18 474 m²

CES applicable : 0,40 sur la zone.

D'où : $(27414 \times 0,40) / 18\,474 = 0,593$ ramené à la parcelle.

Pour rappel, les aires de stationnements, de circulation ainsi que les terrasses devront être comptabilisées dans l'emprise sauf si ces dernières sont traitées en transparence hydraulique.

- **Coefficient d'occupation des sols :**

Selon la loi ALUR, loi n°2014-366 du 24 Mars 2014, le COS a été supprimé. C'est à l'aménageur que revient le droit d'appliquer ou non une surface de plancher applicable au lotissement. Ainsi, la surface de plancher affectée à cette opération est de : 9 850,00 m².

2 – Etat des équipements communs et Servitudes :

- **2.1 Etat des servitudes générales :**

- La commune est concernée par le risque "inondation et mouvement de terrain". Toutefois, le terrain accueillant le lotissement n'est pas concerné par les prescriptions imposées au travers du PPRI.

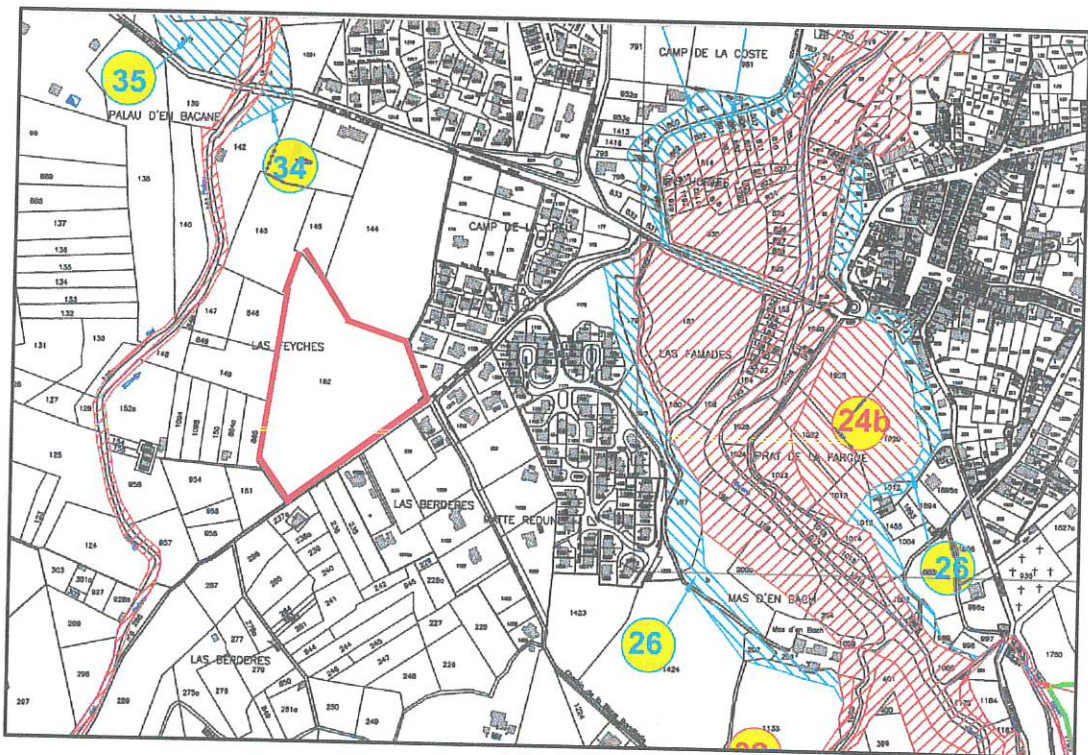


Figure 14 : Extrait du plan de zonage du PPRI de la commune de Maureillas-Las-Illas

- La commune est concernée par le risque de "transport de matières dangereuses" s'appliquant à l'Autoroute A9.

- La zone est concernée par un risque "sismique" modéré. La commune est qualifiée en zone de « sismicité 3 ». Les constructions devront alors respecter les exigences de l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de constructions parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 (article R.563-4 du code de l'environnement) relatif à la prévention du risque sismique et portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français.

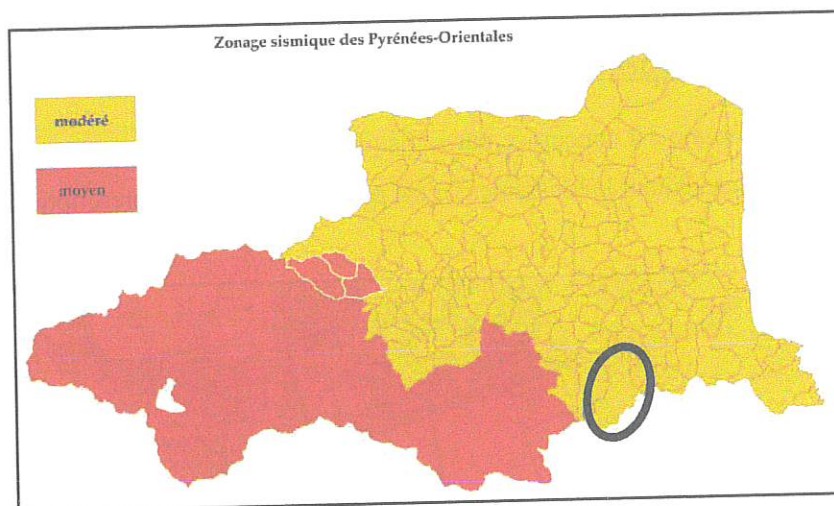


Figure 15 : Zones soumises au risque de mouvement de terrain des Pyrénées-Orientales

• **2.2 Etat des servitudes particulières :**

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude, sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières.
- Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.
- Les accès aux lots sont imposés, sauf pour le lot 1 réservé à la construction de 15 logements sociaux.
- Conformément au plan de composition (PA 4 A Plan de composition – Pièce n°3 PAPE), au programme des travaux (PA 8 A Programme des travaux – Pièce n°7 PAPE) et au plan réseau d'arrosage (PA 8 G Plan réseau d'arrosage – Pièce n°13 PAPE), le lot 52 sera grevé d'une servitude de passage d'une largeur de 3,00 mètres, afin que le lot 51 puisse être raccordé au canal d'arrosage de Céret.

• 2.3 Etat des équipements communs :

On désigne comme « équipements collectifs » ou « équipements communs » l'ensemble des installations, des réseaux, bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoins. On distingue en particulier :

- Les équipements d'infrastructure : réseaux et aménagements au sol ou en sous-sol (voirie et stationnement, transports et communications, eau et canalisations, énergie, espaces collectifs aménagés ;
- Les équipements de superstructure : bâtiments à usage collectif (administratifs, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs, etc.).

La commune de Maureillas-Las-Illas a financé des équipements d'infrastructures conséquents pour la réalisation du projet « Las Feixes », à savoir :

- La réalisation d'un rond-point ;
- La réalisation d'un renforcement électrique pour alimenter la zone.



Figure 16 : Photographie du rond-point réalisé

Plus encore, la réalisation du projet « Las Feixes II » permettra de boucler les travaux d'infrastructures inter-quartiers du fait du réaménagement du « Cami de Les Burgueres » qui permettra entre autres :

- Le maillage des réseaux et la création d'un réseau gravitaire d'eaux usées ;
- L'aménagement d'une voie carrossable et d'un cheminement doux chemin.

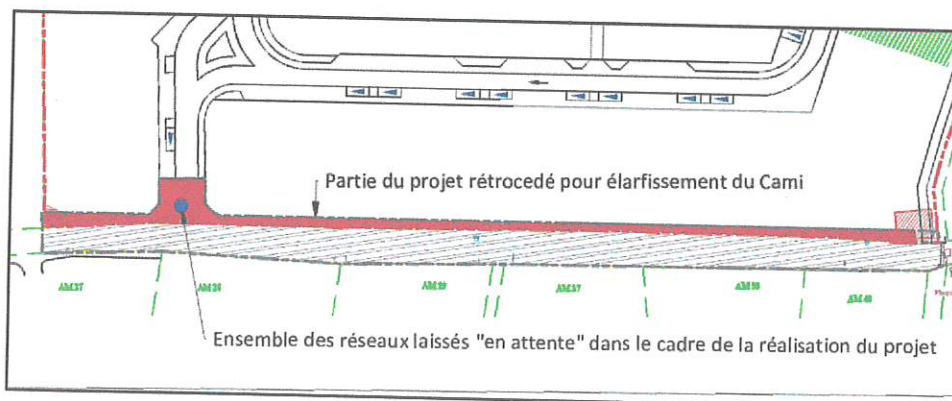


Figure 17 : Localisation de la partie rétrocedée pour l'aménagement du « Cami de Les Burgueres »

La création du projet et à sa fiscalité récurrente permettra éventuellement, par la suite, de pouvoir développer des modes alternatifs à la voiture par :

- La création de liaisons douces ainsi que les pistes cyclables et le développement des transports en communs, puisqu'ils sont trop peu présents par rapport à l'utilisation de la voiture. A l'image de cela, le centre-bourg souffre des stationnements sauvages, la commune souhaite alors y remédier.
- La création de parkings communs et de cheminements doux jusqu'en son centre afin que les piétons puissent rejoindre les différents espaces économiques.

Enfin, le projet permettra l'augmentation de la population à la commune qui justifiera d'offrir aux résidents des fréquences de passages de transports en communs du Conseil Général plus régulières et adaptées à leurs besoins.

3 – Contraintes environnementales

- D'un point de vue réglementaire, le présent projet n'entre pas dans les cas d'aménagements prévus aux articles R.122-5 et R.122-9 du code de l'environnement. Par conséquent, ce projet ne nécessite ni étude d'impact ni notice d'impact.
- Pour rappel, une évaluation environnementale a été réalisée lors de l'élaboration du PLU en 2013. Pour autant, l'aménageur souhaitant démontrer de la pertinence environnementale de son projet, un dossier d'analyse des enjeux environnementaux, réalisé par le BET EVE, sera joint en annexe de la présente demande de permis d'aménager.

C. ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Aucun élément paysager remarquable n'est à relever sur l'emprise ou à proximité directe de l'opération.



Figure 18 : Environnement paysager de l'opération

- **La cohérence inter-quartiers du projet**

Le projet se compose de cheminements piétons, d'espaces verts accessibles et ouverts à tous. Le projet de règlement a pour but de favoriser des constructions à l'image de la commune permettant ainsi de créer une cohérence architecturale et paysagère, le tout en lien avec les quartiers à proximité.

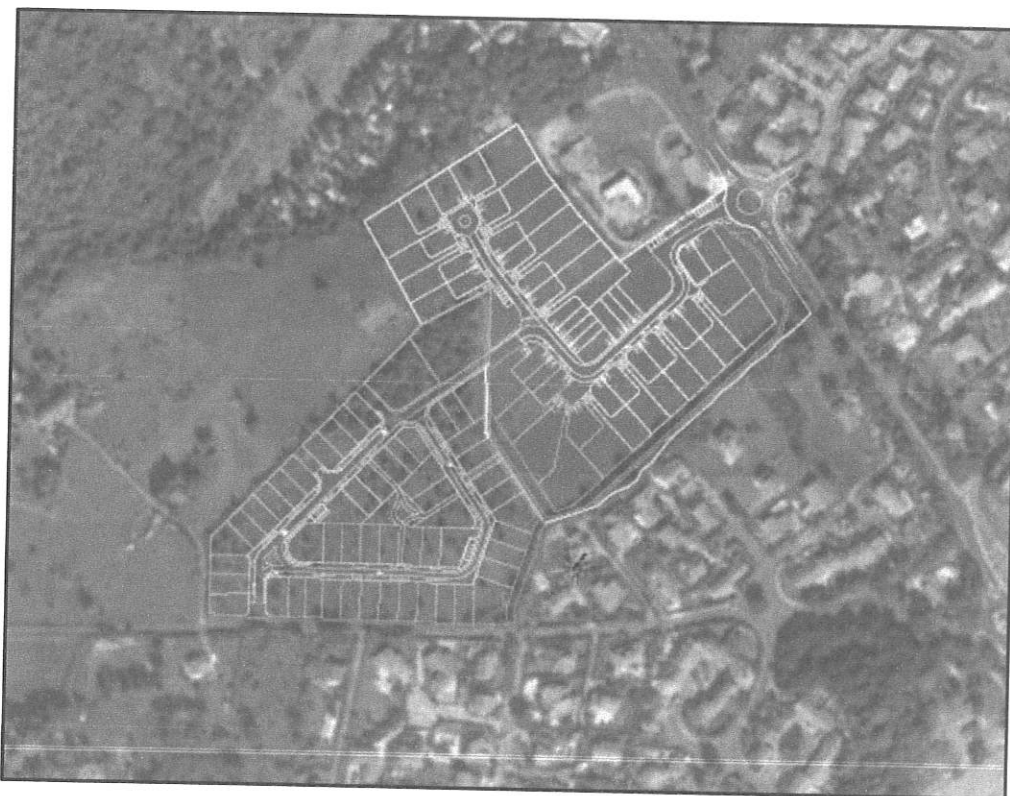


Figure 19 : Intégration des quartiers « Las Feixes » et « Las Feixes II » au sein de l'environnement existant

- **L'impact paysager du projet :**

La commune souhaite conserver la diversité des paysages et les différents espaces qui composent son territoire. Si la commune a connu de nombreuses extensions qui ont pu contribuer à la fragilisation du milieu naturel, il convient aujourd'hui de proposer des projets ayant le moins d'impacts sur l'environnement.

Le territoire urbanisé de la commune est fortement marqué par la présence d'espaces à caractères naturels, souvent appuyés par la présence de l'eau (rivière, canal, etc.). A l'image du projet « Las Feixes », le projet intégrera le tissu urbain futur au sein de ces milieux fragiles, par le biais de recul d'implantation des constructions, de cheminements piétonniers arborés, d'apport en essences végétales locales au sein des rétentions paysagères, etc.

La commune se caractérise également par des vues sur les montagnes alentours. Le projet imposera donc des réglementations plutôt strictes aux constructions futures afin d'éviter les impacts visuels néfastes sur les paysages environnant. Cette réglementation inhérente au projet permettra à chaque habitant de Maureillas de profiter de ces paysages attrayant depuis leur habitation.

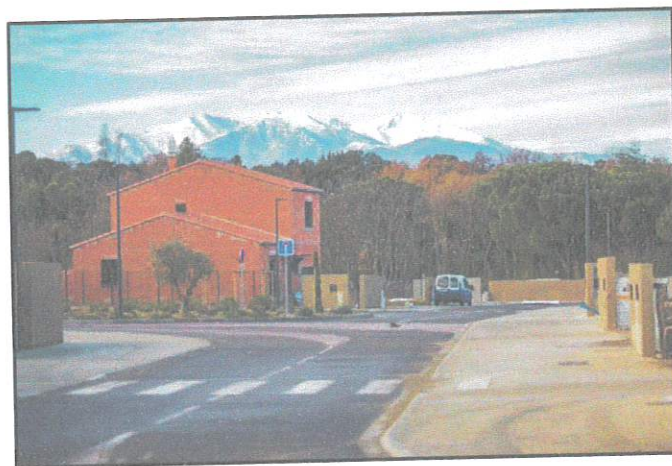


Figure 20 : Vue sur le Canigou depuis « Las Feixes »

PRESENTATION DU PROJET

- **Quel aménagement est prévu pour le terrain ?**

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées avec un caractère résidentiel. Le projet d'aménagement sera composé de 54 lots et sera réalisé en 2 tranches, composées de la manière suivante :

- La tranche 1 sera composée d'un lot réservé à la construction de 15 logements sociaux sur une parcelle d'environ 1 160 m² et de 24 lots destinés à la construction d'habitations individuelles, sur des parcelles variables d'environ 200 m² à 500 m².

Au sein de cette tranche, l'aménageur réalisera également l'aire spécifique pour les containers enterrés, le bassin de rétention, ainsi que 16 places de stationnements dont un stationnement sera réservé aux personnes à mobilité réduite et une autre sera uniquement un arrêt minute près des containers.

- La tranche 2 prévoit quant à elle la réalisation de 29 lots uniquement destinés à des constructions pour de l'habitat individuel, sur des parcelles variables d'environ 300 m² à 500 m².

Au sein de cette tranche, l'aménagement prévoit également la réalisation d'un espace vert central accessible aux piétons, ainsi que 21 stationnements visiteurs dont un sera réservé aux personnes à mobilité réduite.

Ce projet a été élaboré en concertation avec la collectivité publique. L'ensemble des lots seront desservis par la création d'un réseau viaire à l'intérieur du lotissement permettant leur raccordement aux réseaux d'assainissement mais aussi aux réseaux électriques, téléphoniques ainsi qu'en eau potable et au canal d'arrosage de Céret.

- **Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ?**

Pour une insertion homogène, l'aménageur a voulu une densité d'habitat modéré, composée de constructions en trois ou quatre faces.

La découpe des lots favorise les largeurs de façades dans la perspective de développement de plain-pied afin que l'impact sur les constructions avoisinantes soit le plus limité possible. Toutefois, les constructions en R+1 sont autorisées et la construction en R+2 est autorisée pour le lot social.

- **Comment seront traités les voies, espaces publics et collectifs ?**

Le projet s'organisera autour d'une voirie structurante en double sens à créer desservant les lots de la première tranche ainsi qu'une voirie secondaire en sens unique desservant les lots de la seconde tranche.

Ainsi, l'intégralité des lots seront desservie par les voiries internes au projet. Ainsi, lorsque l'automobiliste empruntera cette voie, il aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur restreint, qu'il doit respecter.

L'accès au lotissement se fera depuis le lotissement « Las Feixes » situé au Nord du projet.

Le système viaire carrossable développé pour la distribution des parcelles repose sur les caractéristiques suivantes :

- Une bande roulante à double sens d'une largeur de 5,00 mètres desservant les lots 1 à 25 ;
- Une voie à sens unique d'une largeur de 3,50 mètres desservant les lots 26 à 54 ;
- A cela s'ajoute des cheminements piétons d'une largeur minimale de 1,50 mètre desservant les aires de stationnement, l'intégralité des lots, ainsi que les espaces verts réalisés par l'aménageur.

En dehors du système viaire, l'aménageur réalisera plusieurs espaces verts reposant sur les caractéristiques suivantes :

- Aux abords des aires de stationnement et des lots des espaces verts seront aménagés et arborés ;
- Les cheminements piétons seront bordés d'arbres et d'essences locales ;
- L'aménageur prévoit l'aménagement d'un espace commun accessible aux piétons, situé au cœur du projet. Cet espace, pensé comme lieu de rencontre, sera aménagé afin de permettre la détente, le repos et le partage.

• **Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?**

L'accès principal de l'opération s'effectuera depuis le lotissement « Las Feixes » situé au Nord du présent projet. Dès l'entrée du lotissement, les personnes accéderont aux différents lots par le biais :

- Soit d'une bande roulante d'une largeur de 5,00 mètres, soit d'une voie de bouclage en sens unique d'une largeur de 3,50 mètres ;
- Soit par le biais de cheminements piétons desservant l'intégralité des lots composant le présent projet ainsi que les nombreuses aires de stationnement.

Les aires de stationnements dévolus aux visiteurs seront positionnées régulièrement le long de la bande roulante et également en empochement, il sera réalisé au sein du périmètre de l'opération 37 emplacements de stationnements, dont 2 places réservées aux personnes à mobilité réduite et une place servant d'arrêt minute près des containers enterrés. L'ensemble de ces stationnements seront accessibles par les trottoirs comprenant les cheminements piétons, mis en place par l'aménageur.

• **Comment seront traités les constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ?**

L'ensemble des lots doivent être clôturés conformément aux règles en vigueur édictées au sein du règlement joint à la demande de permis d'aménager (cf. PA 10 – Règlement).

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (cf. PA 4 B – Plan de masse).

Les lots développés au sein de l'opération ont été découpés en vue de favoriser des développements de constructions de plain-pied. Toutefois, les constructions d'habitations individuelles sont autorisées en R+1. Le macro-lot social, réservé à la construction de 15 logements sociaux est quant à lui autorisé à construire en R+2.

- Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que les locaux à poubelle, les garages à vélo, les aires de jeux ?

En dehors du système viaire et des espaces verts, l'aménageur prévoit la réalisation d'une aire de collecte des ordures ménagères en bordure du bassin de rétention, près de l'entrée du présent projet.

Cette aire de collecte sera agrémentée de containers enterrés dont deux seront pour l'accueil des ordures ménagères, deux autres containers seront réservés pour les emballages à recycler et un dernier container sera réservé pour le verre.

A Perpignan,

Le 20 Février 2019,

Le Maître d'ouvrage



