

**PROJET D'AMENAGEMENT
DU LOTISSEMENT « L'ASPRE II »
A LATOUR-BAS-ELNE**

**COMPLEMENTS AU
DOSSIER DE DEMANDE D'EXAMEN
AU CAS PAR CAS**

Date : 14 juin 2021

SOMMAIRE

COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE	2
ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU DE LATOUR-BAS-ELNE	2
OAP DU PLU DE LATOUR-BAS-ELNE	3
DOO DU SCOT PLAINE DU ROUSSILLON	6
PPRI	6

TABLE DES ILLUSTRATIONS



Table des cartes

- Carte 1 : Extrait du Zonage du Plan Local d'Urbanisme de Latour-Bas-Elne..... 2
- Carte 2 : O.A.P. 4
- Carte 3 : Avant-Projet Sommaire..... 4
- Carte 4 : Extrait du Zonage du Plan de Prévention des Risques naturels..... 7



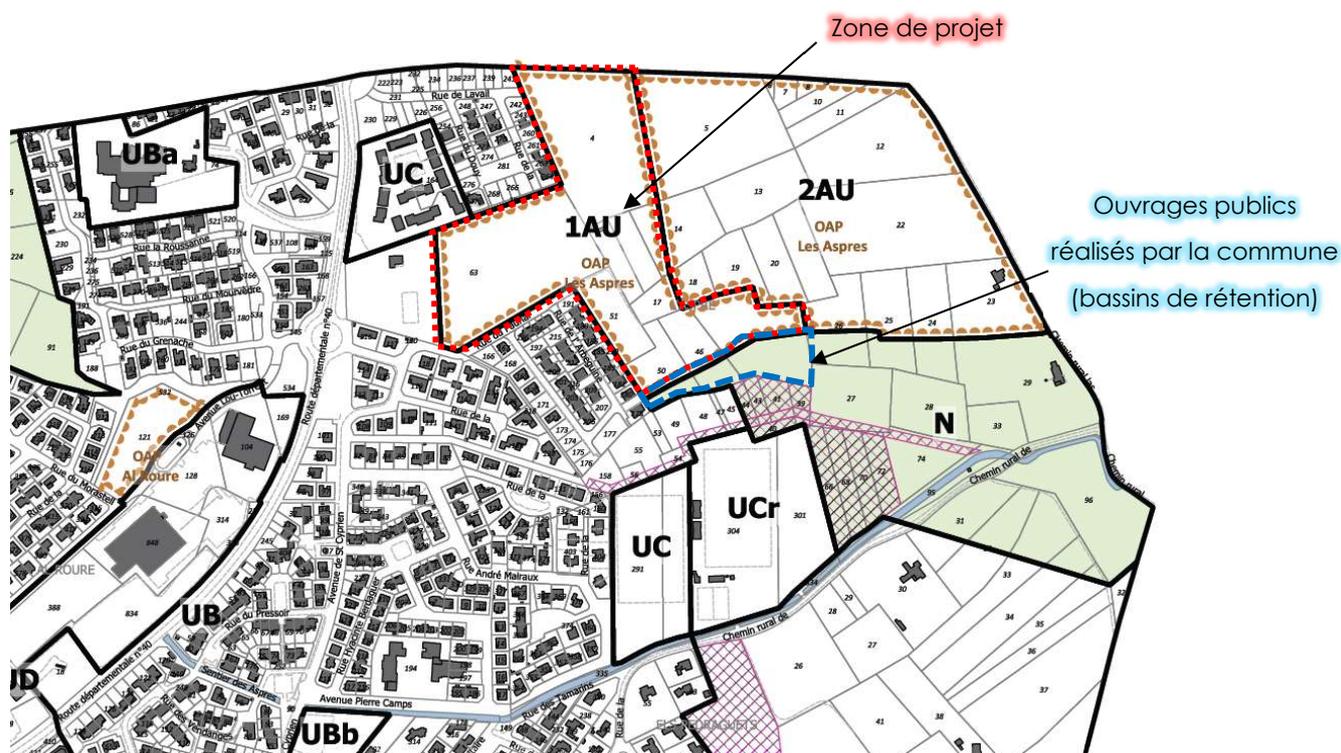
Liste des tableaux

- Tableau 1 : Compatibilité du projet avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé de Latour-Bas-Elne 3
- Tableau 2 : Compatibilité du projet avec l'O.A.P. secteur « L'Aspre » du Plan Local d'Urbanisme approuvé de Latour-Bas-Elne 4

COMPATIBILITES AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

Zonage et règlement du PLU de Latour-Bas-Elne

Le projet se développe au sein de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de Latour-Bas-Elne approuvé le 21 novembre 2019.



■ Carte 1 : Extrait du Zonage du Plan Local d'Urbanisme de Latour-Bas-Elne

Le règlement de cette zone 1AU stipule que :

« CARACTERE DE LA ZONE 1AU: Cette zone est immédiatement ouverte à l'urbanisation, et est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat, mixtes de services et de bureaux, et pour laquelle les réseaux sont suffisants.

L'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée par une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de son périmètre, et devant respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées.

Pour assurer la mixité, tout programme d'aménagement doit prévoir une part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20 % de l'offre totale pour tout programme de logements comportant plus de 3 000 m² de surface de plancher.

Afin d'assurer une bonne intégration de la Nature en Ville, toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts. »

Tableau 1 : Compatibilité du projet avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé de Latour-Bas-Elne	
Extrait du règlement du PLU	Projet compatible
« urbanisation à dominante d'habitat »	Oui Le projet est à dominante d'habitat
« une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de son périmètre »	Oui Le projet fait l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble
« part minimale de logements locatifs sociaux équivalente à 20 % de l'offre totale »	Oui Le projet résidentiel est constitué de : 120 parcelles pour constructions individuelles de 2, 3 ou 4 faces : soit 120 logements ; 2 parcelles pour constructions collectives : soit 30 logements sociaux (n°119 et 120 sur plan) ; 1 parcelle pour équipement public (n°129 sur plan), Soit 20% de logements locatifs sociaux.
« toute opération de plus de 1 hectare (terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation) doit réserver 10 % de la surface des opérations au maintien ou à la création d'espaces verts »	Oui Le projet présente une surface d'emprise totale de 75 000 m ² avec la création d'environ 17 000 m ² de Surface de Plancher et de 7 680 m ² d'espaces verts soit 10 %.

Concernant la zone N, elle accueillera les bassins de rétention qui seront réalisés par la commune (ouvrages publics). Le règlement de la zone N stipule :

« En zone N, peuvent seules être autorisées : [...] les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

OAP du PLU de Latour-Bas-Elne

Le projet est conforme avec l'O.A.P. du secteur « L'Aspre » inscrite dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé (cf. figure et tableau comparatifs en pages suivantes).

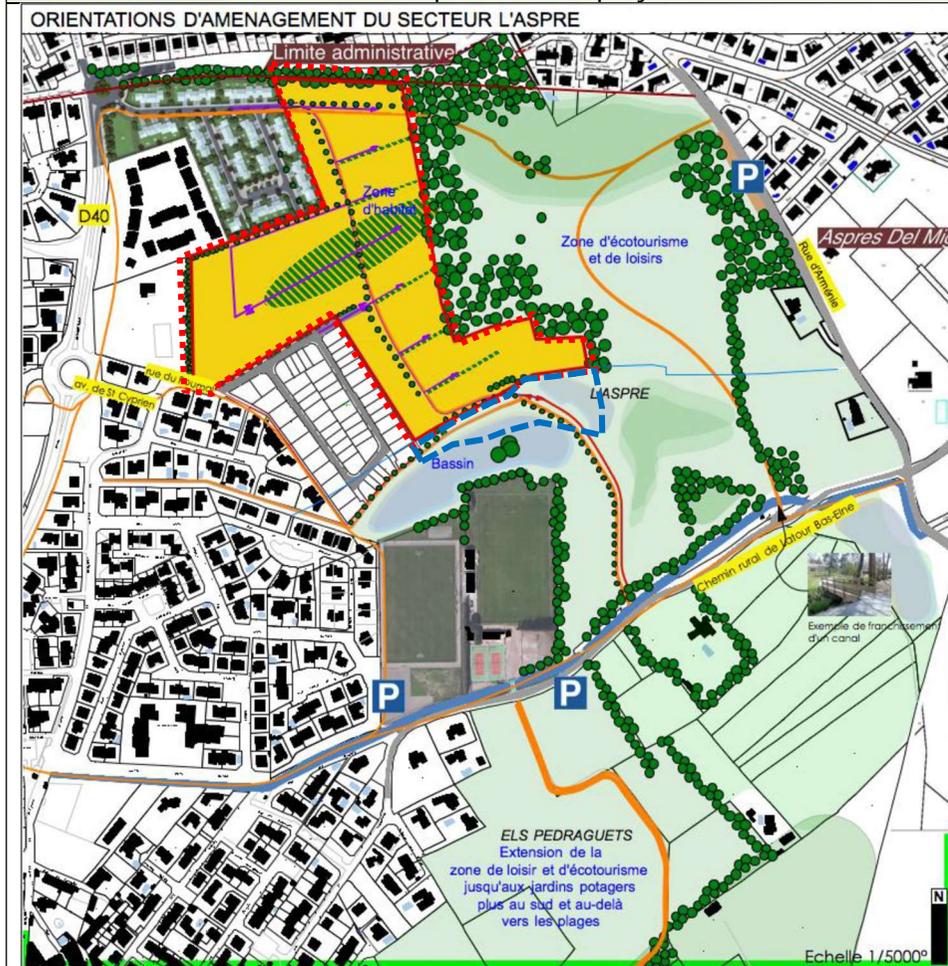
En effet, le projet présente bien, notamment :

- des zones de développement urbain dédié à l'habitat,
- un espace vert paysager central,
- des voies de dessertes intérieures, etc.

En outre, la position des bassins de rétention portés par la commune en zone N en dehors de l'emprise de l'emprise du projet est bien conforme au Plan Local d'Urbanisme et telle que représentée sur l'O.A.P.

Lotissement « L'Aspre II » à Latour-Bas-Elne
 Dossier « Cas par cas » - Compléments

Tableau 2 : Compatibilité du projet avec l'O.A.P. secteur « L'Aspre » du Plan Local d'Urbanisme approuvé de Latour-Bas-Elne



- limites PPRI
- circulations douces existantes et à créer
- circulations automobiles
- zone de développement urbain dédié à l'habitat
- voies de dessertes intérieures au secteur de l'Aspre (principe)
- espace vert paysagé central à aménager (principe)
- noues à créer le long des voies secondaires

Carte 2 : O.A.P.



Carte 3 : Avant-Projet Sommaire

 Zone de projet Ouvrages publics réalisés par la commune (bassins de rétention)

Compatibilité du projet avec l'O.A.P. secteur « L'Aspre » du Plan Local d'Urbanisme approuvé de Latour-Bas-Elne	
Extrait de l'OAP	Projet compatible
« L'aménagement d'un parc est prévu suivant une cassure de pente vers le milieu du secteur avec l'ouverture des percées piétonnières vers le paysage proche. »	Oui Un parc est prévu en position centrale avec ouverture vers le paysage proche à l'Est.
« Une frange végétale marquera l'interface entre les constructions et l'espace naturel à préserver à l'Est du secteur. » « Les masses végétales existantes en périphérie des parcelles sous forme de bosquet sont à préserver et à conforter. »	Oui La plantation d'une haie végétale sera imposée dans le règlement de l'opération sur les fonds de parcelles situées sur la frange Est de l'opération. En outre, les masses végétales existantes en périphérie du projet sous forme de bosquet ne seront pas impactées par le projet (hors emprise de l'opération), elles seront donc parfaitement préservées.
« Les eaux de ruissellement seront captées par moyen de noues plantées disposées en parallèle du tracé viaire afin de ralentir les écoulements des eaux de pluie vers les bassins de rétentions paysagés situés dans le point le plus bas du secteur » « Une attention particulière sera donnée à la mise en place de dispositifs concernant les eaux pluviales et de ruissellements afin de faire participer ces mêmes dispositifs à la mise en place du projet paysager. La mise en place de noues est vivement conseillée étant donné la déclivité des parcelles concernées, aussi en vue de réduire l'emprise et les profondeurs des bassins d'orage. »	Oui Des noues de collecte des eaux de ruissellement sont prévues sur la partie haute du projet qui présente la plus forte déclivité. Elles sont situées entre les parcelles 21 à 24 et 25 à 27, les parcelles 10 et 11, les parcelles 16 à 17 et 18 à 20, les parcelles 14 et 15 et au-dessus des parcelles 124 à 128.
« Le secteur sera aménagé sous la forme de parcelles de taille grande et moyenne , pour accueillir un modèle d'habitat de type individuel accolé et de petits immeubles semi-collectifs sur les macro-lots de surface supérieure à 900 m ² . Les parcelles seront accessibles depuis la voie publique. »	Oui Le plan d'aménagement propose de réaliser des parcelles de surface allant de 250 à 650 m ² et les macro-lots représentent à eux deux une surface totale de 1 800 m ² .
« Les surfaces de stationnement visiteurs seront plantées d'arbres d'ombrage. Les surfaces au sol seront traitées avec revêtements absorbants de préférence et de couleurs claires pour éviter l'effet indésirable de « îlot de chaleur » »	Oui Le plan d'aménagement propose d'arborer les places de stationnement visiteur à raison d'un arbre tous les 3 emplacements. Celles-ci seront réalisées longitudinalement par rapport aux voies de circulation afin d'éviter la réalisation de poche et donc la création d'un îlot de chaleur.
« La voirie de desserte du secteur sera plantée avec des arbres d'alignement d'essences nobles de type Micocouliers, chênes, tilleuls, autres, ainsi que des arbres d'ornement en accompagnement des chemins et des noues liés à la présence de l'eau de type seules et peupliers. »	Oui Le plan d'aménagement fait bien apparaître un alignement de plantations le long de la voirie structurante. Le choix des essences se fera ultérieurement et sera compatible avec les termes de l'OAP.

<p>«La création d'une voie de desserte structurante Nord-Sud fait partie des futurs aménagements du secteur. La tracée se développera depuis la voie existante reliée au giratoire pour aller rejoindre le chemin Dels Padragets avec un maillage sur les voies adjacentes qui donnent accès aux parcelles. La voie structurante sera à double sens de circulation, avec trottoirs sur la rive droite et d'un élargissement sur la rive gauche pour laisser place à une piste mixte de type « piétons/vélos »»</p>	<p>Oui</p> <p>Le plan d'aménagement présente un profil en travers compatible avec l'OAP pour la partie de la voie de desserte située dans l'emprise du projet. Pour la partie extérieure à l'emprise du projet, celle-ci sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale et à ce titre elle sera compatible avec la présente OAP.</p>
--	---

DOO du SCoT Plaine du Roussillon

Le Plan Local d'Urbanisme de Latour-Bas-Elne a été approuvé le 21 novembre 2019, **il est donc compatible avec le DOO du SCoT Plaine du Roussillon.**

Le projet est, quant à lui, compatible avec le P.L.U.

PPRI

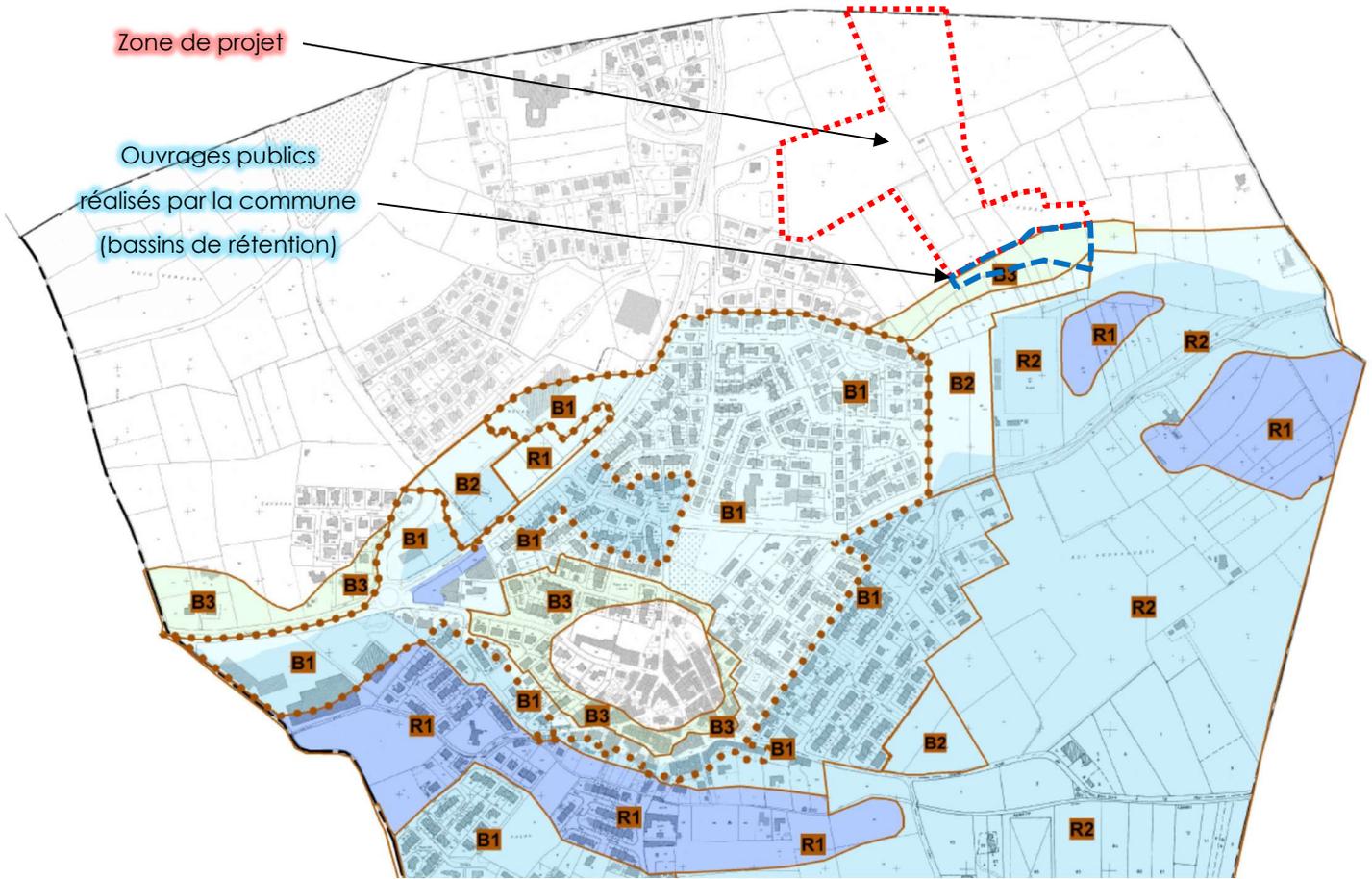
La Ville de Latour Bas Elne dispose d'un Plan de Prévention des Risques incluant le risque inondation. A l'image de la communauté de communes Sud Roussillon à laquelle elle appartient, elle est en effet particulièrement exposée au risque inondation, avec le débordement du Tech.

Selon le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRN) approuvé le 15 novembre 2012, le risque d'inondation est répertorié sur la moitié Sud du territoire communal de Latour-Bas-Elne.

Après analyse de la cartographie des zones inondables jointe au PGRI, il apparaît que ce document n'apporte pas de connaissance nouvelle du risque inondation.

La zone de projet est située hors zone à risque d'inondation. Aussi, le projet intègre et respecte les prescriptions du PPR qui s'imposent.

Concernant la zone d'aléa faible (B3) qui accueillera les bassins de rétention, ouvrages publics réalisés par la commune, **le règlement de la zone n'est pas de nature à interdire un bassin de rétention** et cette position a été validée par la commune auprès du service des risques de la DDTM66.



LÉGENDE

PÉRIMÈTRE COMMUNAL

TYPES DE ZONES:

R1 R2 ZONES NON URBANISABLES

B1 B2 B3 ZONES URBANISÉES OU POTENTIELLEMENT URBANISABLES AU TITRE DES RISQUES

COTES DE RÉFÉRENCE

TERRAIN NATUREL +0,50M

TERRAIN NATUREL +0,70M

TERRAIN NATUREL +1,20M

TERRAIN NATUREL +2,20M

HAUTEUR DE SUBMERSION

ZONES INONDABLES COMPLÉMENTAIRES LORS DES CRUES EXTRÊME

H < 0.50M

0.50M < H < 1M

H > 1M

ZONE SANS CES

Carte 4 : Extrait du Zonage du Plan de Prévention des Risques naturels