

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES  
COMMUNE DE LATOUR BAS ELNE

---

Maîtres d'Ouvrage

**ROUSSILLON LOTISSEMENT**

13bis AV du Général de Gaulle  
66200 ELNE  
Tél : 04.68.22.09.50

**SAS L'OLIVERAIE**

19 espace Méditerranée  
66000 PERPIGNAN

---

Lotissement :

**"DOMAINE DES PLANTES"**

**PA.2 – NOTICE**

Architecte :

METROID STUDIO

METROID STUDIO  
6, rue de la Rochefoucault  
75009 PARIS  
Email : [contact@metroidstudio.com](mailto:contact@metroidstudio.com)

## Table des matières

<b>PA.2 – NOTICE</b> .....	<b>1</b>
<b>1 SITUATION</b> .....	<b>3</b>
<b>2 DONNEES URBAINES</b> .....	<b>4</b>
2.1 Contraintes du terrain :.....	4
2.2 Insertion dans le site environnant :.....	4
2.3 Urbanisme :.....	4
2.4 Végétation existante :.....	5
<b>3 VUES ET PHOTOS DU SITE ACTUEL</b> .....	<b>5</b>
<b>4 PRESENTATION DU PROJET</b> .....	<b>5</b>
4.1 Accès :.....	5
4.2 Distribution interne :.....	6
4.3 Stationnement :.....	6
4.4 Aménagements des espaces privatifs :.....	6
4.5 Orientation des constructions :.....	6
4.6 Synthèse :.....	6
<b>5 TRAVAUX ENVISAGES</b> .....	<b>7</b>
5.1 Voirie.....	7
5.2 Eaux pluviales.....	7
5.3 Eaux Usées.....	8
5.4 Eau Potable - Défense contre l'incendie.....	8
5.5 Eaux brutes - REUT.....	8
5.6 Alimentation Basse-Tension – Eclairage public.....	8
5.7 Réseau Téléphone.....	8
5.8 Collecte des déchets.....	9
<b>6 PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b> .....	<b>9</b>
6.1 Le projet architectural.....	9
6.2 Le projet paysager.....	10
6.3 Le projet environnemental.....	11

## 1 SITUATION

Ce projet de lotissement, déposé conjointement par les aménageurs Roussillon-Lotissement et SAS L'Oliveraie est situé sur la Commune de LATOUR BAS ELNE commune du département des Pyrénées-Orientales en région Occitanie.

La commune de plus de 3 000 habitants est membre de la communauté de communes SUD ROUSSILLON.

L'assiette foncière porte sur plusieurs parcelles aux références cadastrales suivantes :

- AB 63 (partie)
- AB 4
- AB 14 (partie)
- AB 15
- AB 16
- AB 17
- AB 42 (partie)
- AB 46 (partie)
- AB 50 (partie)
- AB 51

La superficie cadastrale de l'unité foncière est de 67 019 m<sup>2</sup>.

Cette superficie, mesurée dans les limites apparentes prises sur le levé topographique de l'état des lieux établi par le géomètre expert de l'opération, est également de 67 019 m<sup>2</sup>

Il est confronté par :

- Au nord par la RD 40 dite Avenue du Maréchal Leclerc
- A l'ouest par deux récents lotissements
- Au sud et à l'est : par de la végétation.

## 2 DONNEES URBAINES



### 2.1 Contraintes du terrain :

La photo ci-dessus, montre l'unité foncière à lotir dans son environnement actuel. Il s'agit d'une parcelle en friche entourée d'une route départementale, d'habitations récentes et de friches.

Ces terrains, se trouvent sur un site dont la déclivité orientée nord-sud est en moyenne de 3% comme l'indique le relevé de l'état des lieux réalisé par le Géomètre Expert de l'opération. Ce relief n'apporte aucune incidence notable sur le projet de lotissement. Les voiries, trottoirs, bassins de rétention ont été adaptées au plus près possible du terrain naturel.

### 2.2 Insertion dans le site environnant :

Ce projet vient compléter l'urbanisation et s'inscrit totalement dans la continuité urbaine de ce secteur voué à l'habitation.

Tout en restant dans le cadre du marché actuel, les lots ont une surface de 180m<sup>2</sup> à 449m<sup>2</sup> et offrent pour la plupart une façade orientée vers le sud. Le côté "paisible" et résidentiel de ce quartier sera donc pérennisé.

### 2.3 Urbanisme :

Les plages maximales de possibilité de construction sont figurées sur le plan de composition (PA 4) et précisées sur le plan (PA 9), sur une simulation d'implantation des constructions en plan de masse et en images de synthèse.

Chaque acquéreur pouvant ainsi, tirer le meilleur parti d'implantation en fonction de son propre projet.

## 2.4 Végétation existante :

Comme le montre les photos ci-dessous, la parcelle concernée par le projet est un terrain en friche parsemé d'arbres et plantations.

Il n'y a aucun sujet remarquable sur le site.



## 3 VUES ET PHOTOS DU SITE ACTUEL

De nombreuses photos panoramiques du site sont jointes au dossier et permettent de le comprendre dans son contexte proche (PA-6) et lointain (PA-7).

Ci-dessous, un extrait de ce reportage photographique avec une prise de vue panoramique depuis la rue de l'arbequine en direction du nord qui illustre parfaitement le contexte de ce site : friches et habitations individuelles.



## 4 PRESENTATION DU PROJET

### 4.1 Accès :

L'accès au lotissement se fera par la création d'une voie principale en prolongement de la rue de Laval au Nord-ouest de l'opération. Deux voies supplémentaires rejoindront la rue du Poumal pour assurer le maillage et la continuité des cheminements piétons au travers du lotissement

L'accès aux lots sera desservi par la création de 8 voies (A-B-C-D-E-F-G).

## 4.2 Distribution interne :

Si la forme de l'unité foncière quelque peu atypique pourrait laisser présager un réseau de voirie complexe et sans logique comme cela peut être vu dans les anciennes conceptions de lotissements ; le réseau viaire du « domaine des plantes » se veut pérenne grâce à une hiérarchie des voies très importante capable de créer des points de repères spatiaux et ainsi développer une identité de quartier forte et surtout durable.

Ici, une grande rue/artère traverse l'ensemble du projet du nord au sud, dessert quelques rues transversales et parallèles à la longueur moyenne et enfin les quelques impasses du projet se veulent très courtes et issues directement de l'artère principale.

## 4.3 Stationnement :

Les prescriptions du PLU sont respectées en matière de stationnement en domaine public.

## 4.4 Aménagements des espaces privatifs :

Il s'agit d'une opération comportant des lots de tailles diverses mais de formes homogènes, qui présentera, depuis l'espace public, un aspect cohérent.

## 4.5 Orientation des constructions :

Les lots, de par leur forme et leurs orientations par rapport à la voie du lotissement, permettent une orientation harmonieuse des façades par rapport aux voiries, garantissant une homogénéité d'ensemble à la zone.

La taille et la forme des parcelles permettent aussi d'optimiser l'exposition des futures constructions.

## 4.6 Synthèse :

Le souhait commun des deux Maîtres d'ouvrage est de réaliser une opération à forte personnalité, de grande qualité : écologique, publique et domestique.

Afin d'y parvenir, ce projet d'aménagement s'appuie sur un principe de fonctionnement sobre, soucieux de l'environnement et qui surtout donne une grande dimension à l'espace public sous toutes ses formes : voirie, bassins de rétention paysagers, circulation douce continue, aire de jeu, de perspectives urbaines variées.

Sur un aspect davantage technique et logistique, le projet s'appuie sur un schéma viaire complet avec entre autres :

- Un schéma de voirie permettant évidemment, de desservir chaque lot.
- Le stationnement respecte les normes du PLU. En ce qui concerne l'habitat individuel, chaque lot disposera dans la parcelle de deux places de stationnement sur l'espace privé. Le stationnement public est réparti équitablement sur l'ensemble du projet.
- L'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain conformément aux cahiers des prescriptions techniques, après avis et accords des différents concessionnaires et gestionnaires.
- La mise en place d'appareils d'éclairage public adaptés et d'un modèle agréé par la commune.
- La collecte de tous les déchets se fera en apport collectif volontaire (et non pas en porte à porte). Des containers seront mis en place pour les ordures ménagères, le tri sélectif, le verre et les bio-déchets.
- Enfin, pour offrir un cadre de vie préservant, à la fois, le confort des futurs usagers du secteur et l'intérêt de la collectivité, les prescriptions techniques de réalisation des travaux ne

prévoient que des matériaux de très bonne qualité, tant au niveau de la voirie que pour les matériels électriques et autres réseaux souterrains.

## 5 TRAVAUX ENVISAGES

### 5.1 Voirie

Ces travaux consistent en l'aménagement de 9 voies :

- La voie A aura une chaussée à double sens de circulation de 5.50m de largeur, des stationnements longitudinaux de 2.00m de large d'un côté de la voie et une piste mixte de 3.00m. Seule la partie située sur les tranches 1 et 2 sera réalisée en 1<sup>ère</sup> phase.
- La voie B aura une chaussée à double sens de circulation de 5.50m de largeur, des stationnements longitudinaux de 2.00m de large d'un côté de la voie et un trottoir de 1.50m de part et d'autre de la chaussée.
- La voie C aura une chaussée à double sens de circulation de 5.50m de largeur, des stationnements longitudinaux de 2.00m de large d'un côté de la voie, un trottoir de 1.50m d'un côté et 0.90m de l'autre.
- La voie D aura une chaussée à sens unique de circulation de 3.50m de largeur, un stationnement en bataille de 5.00m, un trottoir de 1.50m d'un côté et 0.90m de l'autre
- Les voies E et F auront une chaussée à sens unique de circulation de 3.50m de largeur, un stationnement longitudinal de 2.00m, un trottoir de 1.50m d'un côté et 0.90m de l'autre
- La voie G aura une chaussée à double sens de circulation de 5.50m de largeur, un stationnement en bataille de 5.00m, un trottoir de 1.50m d'un côté et 0.90m de l'autre
- La voie H aura une chaussée à double sens de circulation de 5.50m de largeur, un trottoir de 1.50m d'un côté et qui sera réalisé dans le cadre de la tranche 3
- La voie I aura une chaussée à double sens de circulation de 5.50m de largeur, un stationnement en bataille de 5.00m, un trottoir de 1.50m d'un côté et 0.90m de l'autre

Les revêtements de chaussée seront réalisés en enrobés à chaud pour un confort optimum. Les trottoirs seront en béton balayé.

Les indications concernant la voirie sont figurées sur le plan PA 8.1, joint au dossier.

### 5.2 Eaux pluviales

Cette opération a fait l'objet d'un dossier de déclaration déposé auprès des services de la MISE.

Ce dossier indique que pour compenser l'imperméabilisation induite par cette opération, il y a lieu de créer un volume de rétention global de 3375 m<sup>3</sup>. En fonction de la configuration du projet et de la topographie du terrain, cette étude préconise 3 zones de stockage.

La modélisation du projet et des volumes retenus, calculés à partir des différentes contraintes du terrain, donne les résultats suivants :

- o Bassin 1 : Vol. retenu 1151 m<sup>3</sup> sur la tranche 1
- o Bassin 2 : Vol. retenu 1440 m<sup>3</sup> sur la tranche 2
- o Bassin 3 : Vol. retenu 750m<sup>3</sup> qui sera réalisé lors de la réalisation de la tranche 3
  
- o Total rétention 3341 m<sup>3</sup>

Toutes les autres préconisations techniques du dossier loi sur l'eau (débits de fuite, ouvrages de surverses, pentes des talus, etc...) seront intégralement respectées.

Les Eaux Pluviales internes au projet seront collectées par les caniveaux installés en bordure des chaussées et dirigées vers les regards avaloirs situés au point bas de ces caniveaux. Elles seront ensuite conduites, par des canalisations D.N. 200 à 600 (cf. Plan N° P.A.8.2) jusqu'aux bassins de rétention enterrés et rejeté dans le fossé existant au niveau du lotissement « La colline des Poètes ». Un réseau gravitaire sera créé en servitude au nord-est de l'opération pour permettre le raccordement.

### **5.3 Eaux Usées**

Le lotissement sera raccordé sur ce réseau existant en deux points, un au niveau de la rue du Poumal et l'autre au niveau de la rue de l'Arbequine . Un réseau gravitaire sera créé en servitude au nord-est de l'opération pour permettre le raccordement.

Un branchement particulier sera laissé en attente dans chaque lot. Le nouveau réseau sera construit en respect des prescriptions techniques de réalisation et de raccordement préconisées par la Commune et la Communauté de Communes SUD ROUSSILLON.

### **5.4 Eau Potable - Défense contre l'incendie**

Conformément au plan PA 8.3, des canalisations sous les voiries seront créées.

Issus de la conduite axiale, des branchements individuels seront laissés en attente à l'intérieur de chaque lot.

La défense contre l'incendie est assurée par la création de poteaux tel que mentionné au plan PA 8.3.

### **5.5 Eaux brutes - REUT**

Conformément au plan PA8.3bis, des canalisateurs sous voirie seront créés.

Ce réseau sera identique au réseau AEP.

La moitié des PI sera alimentée par le réseau d'eaux brutes.

### **5.6 Alimentation Basse-Tension – Eclairage public**

L'alimentation Basse-Tension et le réseau d'éclairage public du présent projet seront réalisés en souterrain. Les réseaux de desserte seront issus des réseaux existants à proximité de l'opération. Les tracés indiqués sur les plans PA 8.4 sont des schémas de principe et devront faire l'objet d'une proposition commerciale sera établie par ENEDIS et d'un dossier administratif (articles II) qui déterminera le tracé définitif.

Les appareils d'éclairage seront du type "urbain" et de hauteur adaptée aux besoins afin de garder une composition esthétique du quartier. Le réseau respectera les normes et directives applicables au moment des travaux et sera contrôlé par un organisme agréé avant sa mise en service.

La puissance électrique nécessaire au projet est estimée à 1355 KVA.

### **5.7 Réseau Téléphone**

Il sera également réalisé en souterrain, suivant les directives prescrites par d'ORANGE. Chaque parcelle sera desservie par un branchement particulier aboutissant dans le lot.

## 5.8 Collecte des déchets

La Communauté de Communes SUD ROUSSILLON a, entre autres compétences, celle de la collecte des ordures ménagères et autres déchets. C'est donc cette dernière qui assurera cette collecte dans les mêmes conditions qu'elle le réalise déjà sur le territoire de la commune et plus particulièrement sur ce quartier.

# 6 PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

## 6.1 Le projet architectural



Afin de placer l'humain au cœur de ce projet urbain, la conception du domaine plantes s'est très vite concentrée sur la découpe parcellaire. Il a été stratégique d'éviter la composition de fronts bâtis.

Les regroupements d'habitations individuelles n'excèdent pas 6 lots et mélangent harmonieusement des séries de 2, 3, 4 et 5 lots pour éviter la composition de fronts bâtis.

Transparence et porosité entre lots génèrent une richesse visuelle importante et des perspectives à la fois urbaines et architecturales très variées.

Les proximités fortes entre certains îlots d'habitation ont été évitées en insérant des noues telles des chemins verts.

Dans la continuité de la découpe parcellaire, la densité du projet devait être bien pensée : Les immeubles collectifs ne sont pas du tout regroupés dans la même zone, tout comme les bassins de rétention. Le règlement du lotissement basé sur le PLU de Latour Bas Ene n'a pas besoin d'apporter des restrictions aux immeubles collectifs. Le PLU par ses prescriptions confère déjà une volumétrie raisonnable aux immeubles, contrastant peu avec les gabarits de maisons individuelles permis.

Le projet comporte de très nombreuses maisons dites en « trois faces » et applique un alignement à 5m minimum, afin d'équilibrer la composition : surface bâtie et espaces libres. Visible dans le PA9: en résulte un maillage architectural régulier, ni trop dense, ni trop libre.

Le règlement du lotissement ne veut pas brider toute pluralité et créativité architecturale. Il est rédigé afin d'encourager les innovations technologiques, les conceptions écologiques, les éléments architecturaux favorisant un confort d'été indispensable dans les Pyrénées orientales et permettre des esthétiques autant contextuelles de Latour Bas Elne que contemporaines.

Enfin, « dans une goutte d'eau, est contenue l'idée de la mer » signifie que dans une optique durable, si les ambitions architecturales (entre autres) de ce projet cherchent à forger une identité à ce futur quartier, elles cherchent avant tout à l'inclure de façon fluide et visuelle au sein de Latour-Bas-Elne. Eviter toute cassure esthétique qui pourrait être mesurée dans le temps et capable des générer inconsciemment des disparités sociales à travers la population de la commune.

## 6.2 Le projet paysager



Le nom de ce projet urbain : « Le Domaine des Plantes » n'est pas anodin, sa connotation viticole rappelle le contexte agricole entourant Latour-Bas-Elne et affirme une volonté d'offrir à ses futurs habitations une dimension très paysagère s'opposant à l'artificialisation des sols.

Cette omniprésence végétale est autant instaurée par la composition du lotissement que par le contenu de son règlement :

Un point très fort du projet est la conversion de simples bassins de rétention d'eau pluviale en de véritables espaces paysagers structurants. Des noues disposant de nombreux arbres et d'un sol engazonné, disposées dans toutes les zones du lotissement. Même les chemins verts entre îlots, malgré leur faible largeur permettront l'infiltration et rétention des eaux pluviales.

Le plus grand bassin du projet va plus loin en renforçant sa diversité d'usage : sa partie est devient une aire de jeux pour les enfants de tous âges.

Souvent les bassins de rétention sont minéraux et constituent avant tout des espaces...perdus.

Ici, ils sont doublement utiles : à la fois durables et esthétiques.

La valorisation d'espaces paysagers se traduit jusqu'au stationnements publics. Ces derniers seront parsemés d'arbres, pour constituer une transition verte douce entre la voirie et les parcelles. Que

ce soit chez lui, à pied ou encore en voiture, l'habitant évolue dans un contexte sensoriel vert, et plus largement paysager.

Une vie de quartier se développe par la richesse et la diversité de ses espaces publics : des trottoirs aux parcs. Les paysager un maximum contribue à leur attrait et crée un renouvellement visuel selon les saisons influençant le moral des gens.

Selon le règlement du lotissement, les surfaces non bâties devront planter un ratio d'arbres intéressant, ainsi que doubler les clôtures de haies plantées. Bien entendu, ces plantations devront respecter une liste d'essences recommandées, adaptées localement et générant pas de gênes.

Dans le contexte actuel de sécheresse qui frappe les Pyrénées-Orientales, planter doit s'avérer réalisable et sur être fait de façon raisonnée. C'est pourquoi les cuves de récupération d'eau pluviale sont exigées au sein de chaque lot et seront l'un des moyens de maintenir un espace paysager autant public que privé, qualitatif.

### 6.3 Le projet environnemental



« Le domaine des plantes » fait des déplacements doux un élément important de son programme. Une piste cyclable se déploie le long de la grande rue / artère du projet, reliant ainsi les quartiers résidentiels Ouest et Nord aux équipements sportifs plus au sud.

Plusieurs chemins piétons, stabilisés ou en pleine terre viendront favoriser la déambulation à travers le lotissement, mais aussi vers les lotissements voisins.

Modestement, tous ces aspects ont pour but de créer des balades à pied agréables dans Latour Bas-Elne, que ce soit dans le quartier, vers le village ou vers les zones naturelles, de limiter autant que possible les déplacements motorisés.

L'omniprésence végétale affichée du lotissement doit permettre de créer des écrans aux apports solaires en été, c'est l'un des éléments constitutifs du confort d'été. De plus, la présence d'arbres génère de l'évapotranspiration pouvant faire baisser de quelques degrés la température à proximité.

L'intégration de panneaux solaires et/ou photovoltaïques aux constructions est largement encouragée.

La récupération des eaux de pluie est mise en avant dans l'ensemble du lotissement.