

RECTIFICATIF

- 6 AOUT 2021

DÉPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

Lotissement

TERRA *Roya*
PERPIGNAN



**PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL**

PAPE N°1 - NOTICE DESCRIPTIVE

HECTARE
URBANISME DURABLE

MAITRE D'OUVRAGE

HECTARE – 1 Boulevard Kennedy
66 100 PERPIGNAN
Tél : 04 68 63 64 65



BUREAU D'ETUDES VRD

SAS RTI – Immeuble Le Cristal – 2 Boulevard Henri
Poincaré
66 100 PERPIGNAN
Tél : 04 68 66 57 72



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

BET EVE – 42 Allée d'Iéna
11 000 CARCASSONNE
Tél : 06 31 84 89 89



ARCHITECTE

Pascal Maurel – 18 rue des Jasmins
66 470 SAINTE MARIE LA MER
Tél : 04 68 53 56 14

PA 2

AOUT 2021

ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. SITUATION GENERALE DE L'OPERATION :

1 – Généralités :

Le projet d'aménagement se situe sur la commune de Perpignan (66).

2 – Situation du lotissement :

- **Situation géographique du projet :**

Le présent projet de lotissement est situé au Sud-Est de la ville de Perpignan, non loin du quartier « Porte d'Espagne » et de la route départementale RD 914.



Figure 1: Extrait photographie aérienne

- **Situation cadastrale du projet :**

L'ensemble du terrain à aménager est cadastré de la manière suivante :

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière lotie	HP	323	73 m ²
	HP	325	4 382 m ²

L'extrait cadastral ci-dessous illustre l'emprise du terrain à aménager.

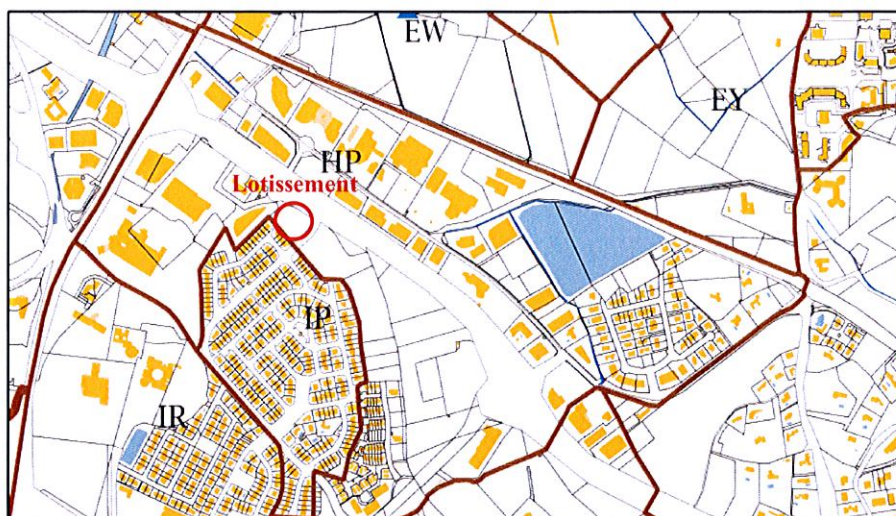


Figure 2 : Extrait cadastral de l'opération

- **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.

Le terrain naturel du secteur à lotir présente une déclinaison dans le sens Sud-Nord avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 52.95 (S) à 48.79 (N) pour une pente moyenne de 5.49 %. Dans le sens Ouest-Est, il y a une déclinaison avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 50.40 (O) et 48.89 (E), soit une pente de 1.81 %.

B. SITUATION REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION :

1 – Urbanisme :

Le lotissement est situé en zone AU3a du PLU de la commune.

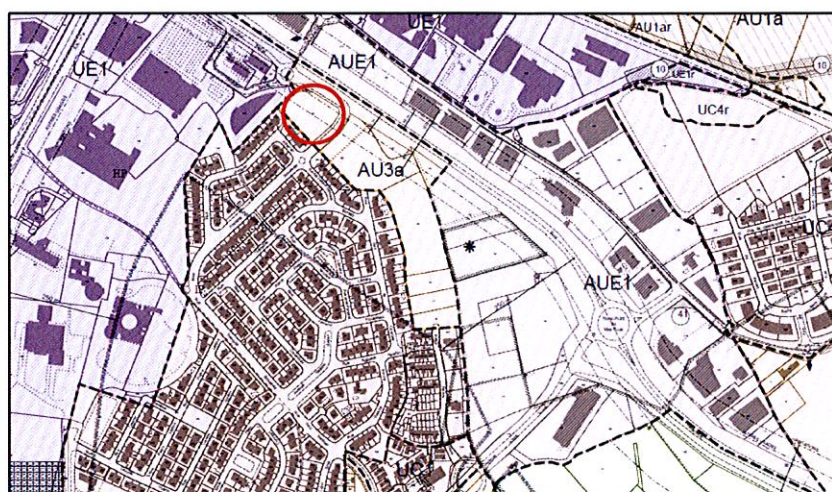


Figure 3 : Extrait du PLU – Zone AU3a

- **Caractère des zones :**

De manière globale, la zone AU est destinée à recevoir de l'habitat et des activités nécessaires à cette urbanisation. Quant à la zone AU3, elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat individuel en continuité avec les zones pavillonnaires existantes.

Le PLU de la commune identifie le sous-secteur AU3a comme étant un secteur dans lequel une assiette d'opération d'aménagement est imposée à tout projet de construction à destination d'habitation.

L'urbanisation actuelle se caractérise par une forte densité au sein de laquelle l'habitat individuel est majoritaire par rapport à l'habitat collectif. Le secteur est également caractérisé par la proximité de zones commerciales.

- **Surface d'imperméabilisation affectée à l'opération :**

En zone AU3a, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Toutefois l'aménageur a fait le choix d'affecter une surface d'imperméabilisation maximale par lot pour un total de **1 833 m²**. La répartition de cette surface aux différents lots composant le projet est indiquée dans le tableau des surfaces du règlement de lotissement (PA10). Ces surfaces sont données à titre indicatif. Les indications sur les plans de vente feront foi.

- **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 : 998,00 m².

- **Surface de pleine terre :**

Conformément au PLU de la commune de Perpignan, le terrain d'assiette du projet devra respecter 40% de surface en pleine terre, soit 1 782 m² à l'échelle du projet ($4\,455 \times 0.40$).

Il reste donc la possibilité d'imperméabiliser l'opération à hauteur de 2 673 m² maximum, ce qui correspond à la différence entre la surface totale du projet et la surface de pleine terre minimale de l'opération ($4\,455 \text{ m}^2 - 1\,782 \text{ m}^2$)

Ainsi, l'aménageur a imposé :

- Une superficie maximale de 1 781 m² d'imperméabilisation des sols à répartir entre les lots, une fois l'emprise de la voirie déduite créée par l'aménageur ($2\,673 \text{ m}^2 - 892 \text{ m}^2$) ;
- Une superficie minimale de 1324 m² de pleine terre à répartir entre les lots, une fois l'emprise des espaces verts créés par l'aménageur déduite ($1\,782 \text{ m}^2 - 458 \text{ m}^2$).

Ainsi, chaque lot composant le projet devra respecter la surface de pleine terre minimale qui lui sera imposée. Cette superficie est répertoriée au sein du tableau des surfaces présent sur le présent règlement.

Toutefois, ces surfaces sont données à titre indicatif. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

2 – Servitudes :

- Les comptages eau potable et électricité, ainsi que la borne pavillonnaire PTT, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.
- 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 PPR.

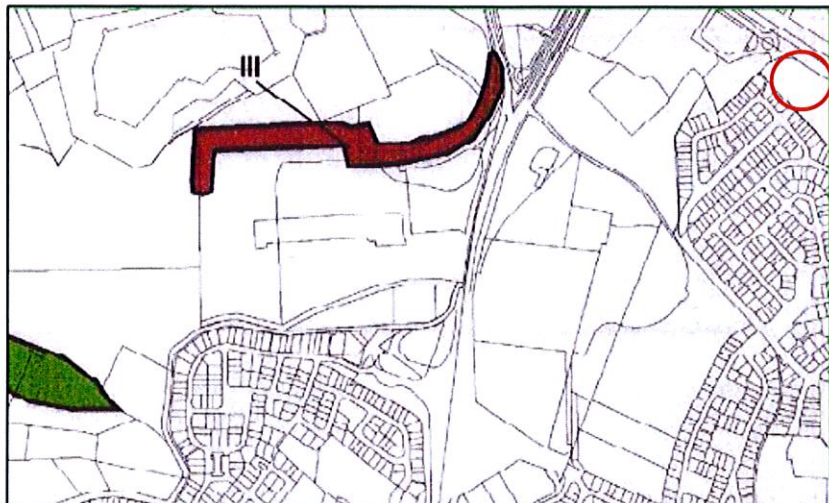


Figure 4 : Extrait du plan de zonage du PRRI de la commune de Perpignan

- 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.

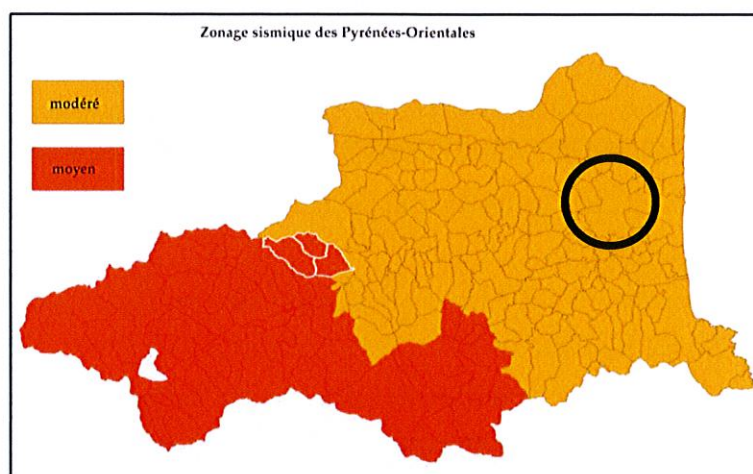


Figure 5 : Zones soumises au risque de mouvement de terrain des Pyrénées-Orientales

- Le projet se situe à proximité de la RD 914, classée en catégorie 2 au titre de l'arrêté préfectoral 2012-361-0011 du 26/12/2012 concernant le bruit et que le projet du constructeur est inclus dans la bande de 250 mètres de part et d'autre de ladite voie. Ainsi, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application.
- Conformément au plan de composition (PA 4 A), les lots 1 à 6 seront grevés d'un fossé de colature d'une largeur de 2,50 mètres, afin de recueillir les eaux pluviales des constructions existantes situées au-dessus des parcelles. Ces eaux seront redirigées vers le domaine public. Les acquéreurs de ces lots devront à leur charge, entretenir ce fossé. Toute tentative de remblais ou d'excavation de ce fossé est strictement interdit.

En sus de ce fossé de colature, une servitude de tour d'échelle s'applique, au profit des parcelles situées en hauteur par rapport au projet d'aménagement. Cette servitude de tour d'échelle permettra, aux propriétaires des parcelles contiguës formant le fonds dominant, d'entretenir, de réparer et le cas échéant, de reconstruire le mur de clôture édifié le long de la limite séparative. Ainsi, cette emprise est donc non aedificandi, c'est-à-dire que toute construction et/ou plantation est interdite sur l'emprise de 2,50 mètres.

- **Servitude particulière de tenue de terrain :** L'ensemble des lots sont grevés d'une servitude de tenue de terrain. Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère du terrain naturel, ou de dégrader le système viaire effectué par le maître d'ouvrage, sont strictement encadrés. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain dans lequel l'aménageur l'a livré :

- Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais / remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site. Les constructions devront être implantées en accord avec la pente du terrain.
- Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassements devront être régaliées en pente douce.
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière ».

Pour les lots dont le terrain naturel est situé au-dessus de la voirie livrée par l'aménageur, et sauf convention expresse avec les propriétaires des parcelles mitoyennes, tout décaissement du terrain naturel devra faire l'objet lors du dépôt du permis d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant de la mise en œuvre d'ouvrage de soutènement permettant la tenue du terrain naturel des parcelles mitoyennes.

Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisés avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

Pour les lots dont le terrain naturel est situé en dessous de la voirie livrée par l'aménageur, tout décaissement du terrain naturel dans une bande de 3,00 mètres attenante au système viaire livré par l'aménageur est strictement interdit, sauf si ce décaissement fait l'objet lors du dépôt du permis d'une étude structure réalisée par un bureau d'études agréé attestant que le projet de construction ne sera pas sujet à déstabiliser le système viaire mis en place par l'aménageur.

Dans ce cas de figure, ces ouvrages devront être impérativement réalisés avant la livraison du premier plancher du projet de construction.

Conformément au plan de composition (PA 4 A), le lot 6 dispose d'un talus dans l'emprise de son lot. L'acquéreur pourra à sa charge remettre son terrain à niveau à condition de réaliser un mur de soutènement afin de retenir ses terres.

- Conformément au plan de composition (PA 4 A), un arbre existant est identifié sur l'emprise du lot 6, dans le talus. L'acquéreur devra obligatoirement conserver l'arbre et l'entretenir.

3 – Contraintes environnementales :

- Au sein de la demande de Permis d'Aménager une notice hydraulique sera jointe en annexe afin d'étayer la pertinence hydraulique de la mise en œuvre du projet.
- D'un point de vue réglementaire, le présent projet n'entre pas dans les cas d'aménagements prévus aux articles R122-5 et R122-9 du code de l'environnement. Par conséquent, ce projet ne nécessite ni étude d'impact ni notice d'impact.

C . ÉLÉMENTS PAYSAGERS EXISTANTS :

- Au Sud-Est du projet, en zone AUE1, un site archéologique est indiqué. Toutefois, cette proximité n'aura aucun effet sur l'opération à venir.

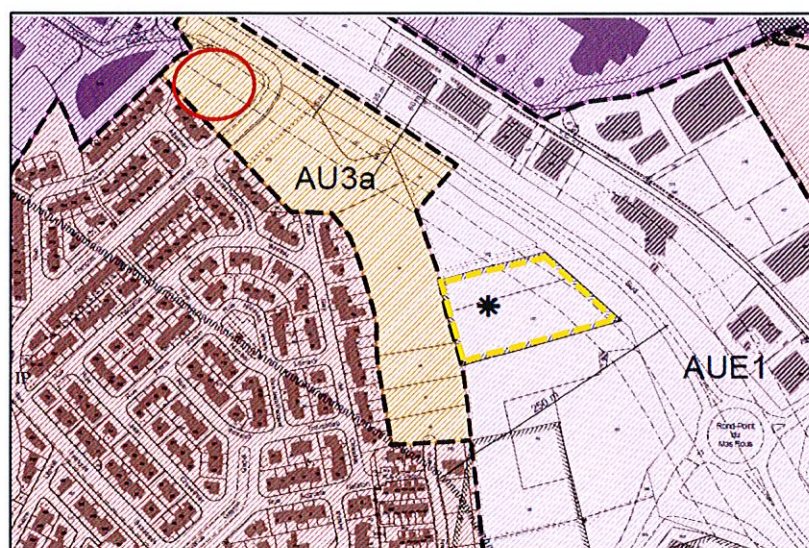


Figure 6 : Localisation des éléments paysagers à proximité de l'opération

- Au sud du projet, d'un tissu urbain de type pavillonnaire composé de villas en deux et trois faces dans la rue du Docteur Donnezan et dans la rue Guy de Chauliac.



Figure 7 : Environnement pavillonnaire dans la rue du Dr Donnezan

- À l'Est du projet, d'un récent projet de promotion immobilière à tendance horizontale en R+2 dénommé « Villas Albera »



Figure 8 : Environnement du programme à l'Est du projet « Villas Albera »

- À l'ouest du projet, d'une zone commerciale composée de petites et moyennes surfaces dont les activités sont disparates (restauration, salle de sport, animalerie etc.)



Figure 9 : Zone commerciale située à l'Ouest du projet

- Au nord du projet, la RD 914 vient séparer le projet d'une importante zone commerciale composée notamment de concessionnaires automobiles et de commerces de restauration.



Figure 10 : Au nord du projet RD 914 et zone de concessions automobiles

PRESENTATION DU PROJET

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

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées ayant un caractère pavillonnaire. Le projet d'aménagement sera composé de 8 lots dont :

- **2 lots** destinés à la **construction de bureaux, commerces et services** sur des parcelles d'environ 673m² et 853m² ;
- **6 lots** destinés à recevoir des **constructions de maisons individuelles** sur des parcelles de surfaces variables d'environ **208 m² à 295 m²**.

Ce projet suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme de la commune et reprends dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à savoir essentiellement des villas de deux ou trois faces.

Ces 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. Le système viaire a été élaboré afin que le terrain naturel après travaux épouse le plus possible le niveau de la chaussée.

- **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 élevée composée principalement de constructions individuelles en deux ou trois faces.

La découpe des lots favorise des 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.

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

Le projet s'organisera autour d'une voirie structurante en impasse à créer, desservant l'intégralité des lots par l'intérieur. L'accès au lotissement se fera depuis la rue du « François Broussais ».

Le projet se compose d'une voie structurante en impasse à double sens. 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.

En bout d'impasse, l'aménageur prévoit la réalisation d'une aire de retournement afin de réaliser un demi-tour aisément.

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

- Une bande roulante à double sens sera réalisée, d'une emprise de 5,50 mètres desservant l'intégralité des lots ;
- Un trottoir d'une part de la voirie d'une largeur de 4,00 mètres comprenant un cheminement piéton, la desserte des aires de stationnements et des accès aux lots et d'autre part de la voirie un second trottoir d'une largeur de 1,50 mètre ;

De plus, l'aménageur réalisera un cheminement piéton entre les lots 4 et 5, d'une largeur de 2,50 mètres. Ce passage permettra d'accéder au passage déjà existant depuis la Rue Joaquin Albaran.

Conformément au plan de l'état actuel (PA3), deux arbres existants ont été identifiés sur le terrain. Un arbre est situé sur l'emprise privée du lot 6 et le second se situe dans l'emprise collective du projet. Les deux arbres devront obligatoirement être conservés et entretenus.

A ces arbres s'ajouteront des arbres d'alignement ainsi qu'une végétalisation du bassin de rétention, conformément au cahier de préconisations techniques espaces verts et plantations de la commune de Perpignan.

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

L'accès principal de l'opération s'effectuera depuis la rue « François Broussais ». Dès l'entrée du lotissement, les personnes accéderont aux lots par le biais :

- Soit d'une bande roulante structurante d'une largeur de 5,50 mètres ;
- Soit par des cheminements piétons longeant la chaussée ;
- Soit par le passage piéton reliant la Rue Joaquin Albaran.

Les cheminements piétons permettront l'accès aux espaces de stationnements agrémentés d'espaces verts, ainsi que l'accès à l'intégralité des lots du présent projet.

La piste cyclable existante le long de la Rue François Broussais sera maintenue et signalée par un marquage au sol spécifique au niveau de l'accès du projet d'aménagement.

L'accès à chaque parcelle sera imposé.

Les aires de stationnements dévolus aux visiteurs seront soit positionnées de manière longitudinale à la bande roulante. Il sera réalisé au sein du périmètre de l'opération 7 emplacements de stationnements visiteurs dont 1 place sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

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

L'ensemble des constructions seront réalisées par les futurs pétitionnaires conformément aux réglementations du PLU de Perpignan. L'ensemble des lots devront être clôturés conformément aux règles en vigueur indiquées au sein du règlement du lotissement.

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de masse (PA4 B).

- **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 également l'installation d'une aire de stockage spécifique pour les ordures ménagères. Cette aire sera positionnée au niveau de la placette de retournement, sans créer de gêne, et sera composée de 3 colonnes : pour les ordures ménagères, pour les emballages et pour le verre.

Le service déchets validera les aménagements à réaliser avant le démarrage des travaux.

A Perpignan,
Le 6 Août 2021,

Le Maître d'ouvrage

