

RECTIFICATIF

27 FEV. 2015

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES -ORIENTALES

COMMUNE DE PERPIGNAN

Lotissement

«LES ALLES DU MAS CANTEROUX »

NOTICE DESCRIPTIVE

Maître d'Ouvrage

Hectare SAS– 1 Bd Kennedy –
66 000 Perpignan
Tel : 04 68 63 64 65
Fax : 04 68 63 64 64



Bureau d'études

SARL Roussillon Topo Ingénierie –
2, Boulevard Poincaré –
Immeuble Le Cristal
66 000 Perpignan
Tel : 04 68 66 57 72



PA2

le Maire,
Pour le Maire,
l'Adjoint délégué
09 MARS 2015
Pierre PARRAT

Août 2014

NOTICE DESCRIPTIVE
Lotissement « LES ALLES DU MAS CANTEROUX »
Commune de PERPIGNAN

1. ETAT INITIAL DU TERRAIN

A. Situation Générale de l'opération :

1 - Généralités

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

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 de l'avenue du quartier et de « Porte d'Espagne » et de la route départementale n°914. (Cf. PA1-Plan de Situation)



Figure 1: Situation du projet à l'échelle de la Commune

- **Situation cadastrale du projet :**

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

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière d'origine	HP	49	10 157 m ²
Unité Foncière d'origine	HP	191	1 181 m ²
Unité Foncière d'origine	HP	194	1 311 m ²
Unité Foncière d'origine	HP	326	9 626 m ²
TOTAL			22 275 m²

La S.A.S HECTARE possède juridiquement la maîtrise foncière de l'ensemble de cette unité foncière.

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

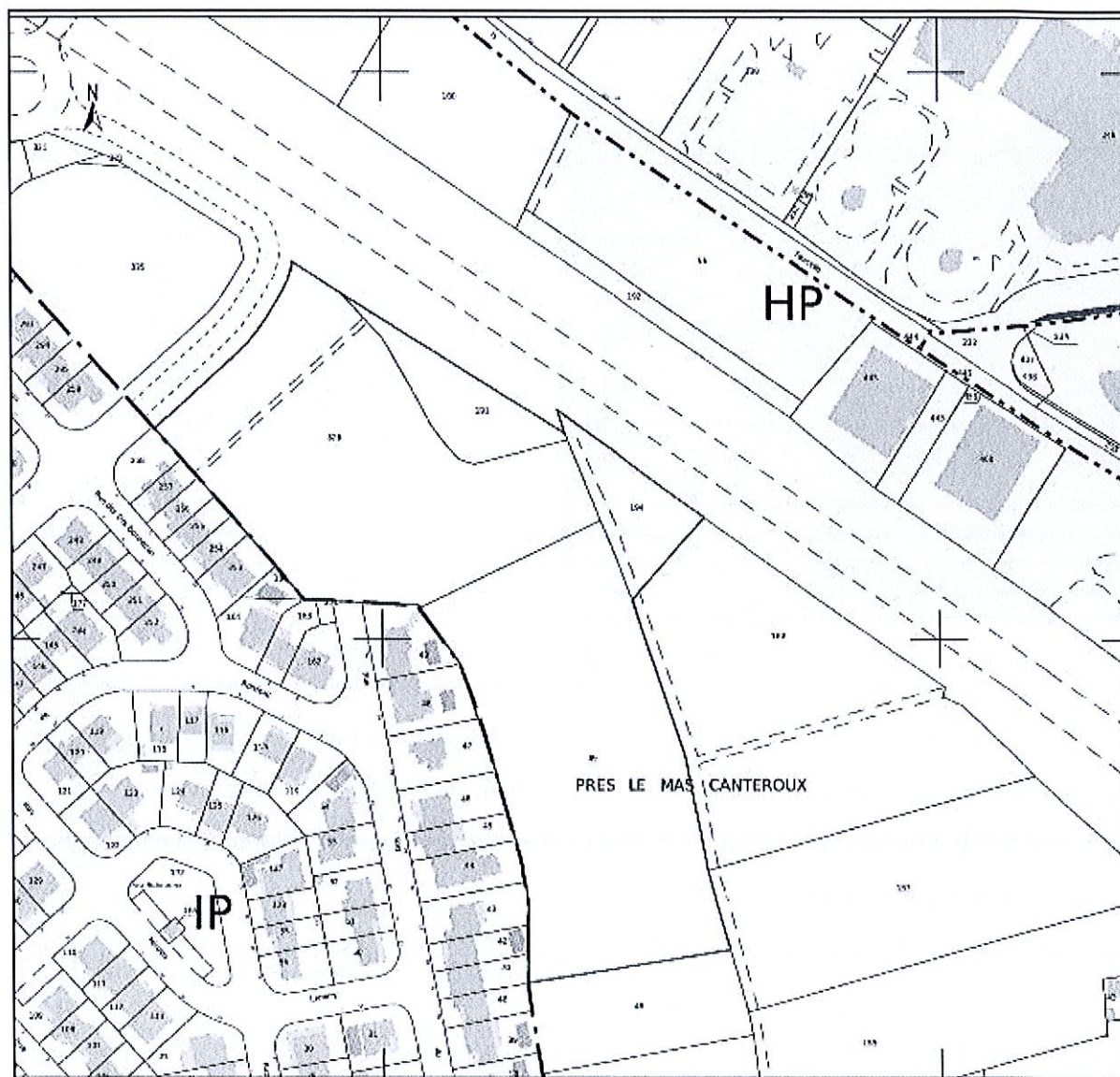


Figure 2: Extrait cadastral de l'opération

- ***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 établi.

Le terrain naturel présente une déclinaison dans le sens Sud-Nord avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 54.00 m (S) à 47.00 (N) pour une pente moyenne de 7.00 % (Cf. PA5). Dans le sens Ouest-Est, il existe une légère déclinaison avec une variation d'altitude dont les altimétries de références sont 51.00 m (O) et 56.50 (E), soit une pente d'environ 2.00 % (Cf. PA5).

B. Situation règlementaire de l'opération :

1 – Urbanisme

Le lotissement est situé en zone AU3a du PLU.

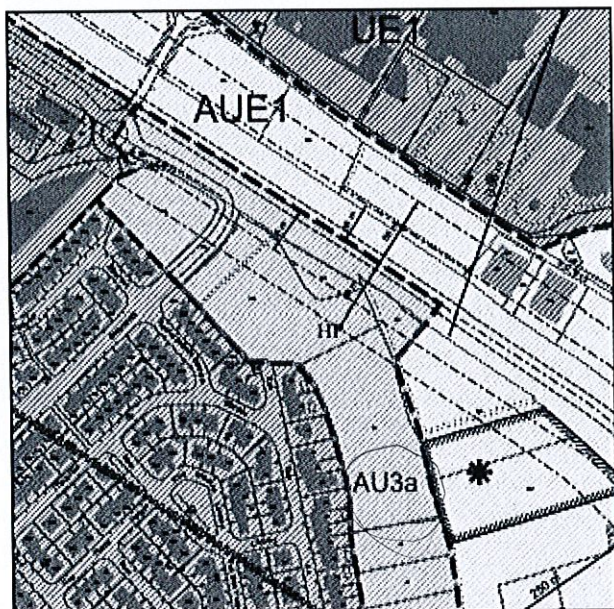


Figure 3: Extrait du règlement du PLU zone AU3

- ***Caractère de la zone :***

La zone AU est une zone destinée à recevoir de l'habitat individuel et collectif, des services et des activités nécessaires à cette urbanisation. Le secteur AU3 est destiné à recevoir principalement de l'habitat individuel en continuité avec les zones pavillonnaires existantes.

- ***Coefficient d'emprise au sol :***

Aucun CES (Coefficient d'Emprise au Sol) n'est appliqué au lotissement.

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

Le COS initial applicable au secteur AU5 est de 0.40. En conséquence, la surface de plancher maximum autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 8 910.00 m².

2 – Servitudes :

- Actuellement, quatre conduites sont relevées sur l'emprise du projet. Il s'agit de 2 conduites d'assainissement d'eaux usées diamètre 200 mm et 2 conduites d'eaux pluviales de diamètre 1000mm et 800mm.
 - Les canalisations EU 200mm et EPL 800mm sont positionnés en parallèle et traversent le terrain depuis le nord vers le Sud, ces deux conduites semblent abandonnées, elles seront supprimées après la réalisation d'un passage caméra qui attestera qu'aucune venue d'eau ne se raccorde à celles-ci.
 - Les deux conduites EU 200mm et EPL 1000mm positionnées en limite sud ouest le long des murs de clôture sont également implantées en parallèle et seront dévoyées pour supprimer la servitude dans les lots à créer.
- La zone est concernée par un risque "sismique" faible pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997, désormais requalifié de risque de sismicité modéré (zone sismique 3) dont les exigences sont fixées par l'Arrêté du 29 Mai 1997 sur les règles de construction parasismiques, ainsi que les décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Toute construction devra respecter ces exigences.

L'assiette foncière du projet comporte donc un risque modéré au regard de ces éléments.



Figure 4: Zone sismique des Pyrénées-Orientales

3 – Contraintes environnementales

- L'opération est soumise à une procédure de dossier de loi sur l'eau. Parallèlement à cette procédure, une notice jointe en annexe au permis viendra 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

Si aucun élément paysager remarquable n'est à relever sur l'emprise ou à proximité directe de l'opération, l'environnement du projet est constitué :

- 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 5: 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 6: 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 7: Zone commerciale située à l'Est du projet

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



Figure 8: Au nord du projet RD 914 et zone de concessions automobiles

2. PRESENTATION DU PROJET

A. Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Cette opération vient en continuité de zones déjà urbanisées avec un caractère pavillonnaire.

Le projet d'aménagement est une opération mixte composée de 42 lots dont :

- non*
- un îlot sera destiné à des activités commerciales,
 - un îlot sera destiné à un maximum de 15 logements à vocation sociale
 - 40 lots auront vocation à recevoir des constructions de maisons individuelles sur des parcelles de surfaces variables de 200 m² à 457 m² environ.

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



Figure 9: Vue d'ensemble du projet du projet.

B. 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 modérée composée de constructions individuelles en trois et quatre faces plutôt que de prendre le parti d'une extension verticale à contrario du projet situé à l'ouest de l'opération « Villa Albera ».

La découpe des lots a favorisé les largeurs de façades dans la perspective de développement de plein pied afin que l'impact sur les constructions avoisinantes soit le plus limité.

Une obligation d'alignement est prévue par l'aménageur pour les constructions au sud du système viaire dans un souci de cohérence et de coordination architecturale.

Enfin, l'aménageur permettra une connexion à l'ouest de sa voirie afin que son système viaire s'inscrive en cohérence avec les dessertes actuelles ou à venir.

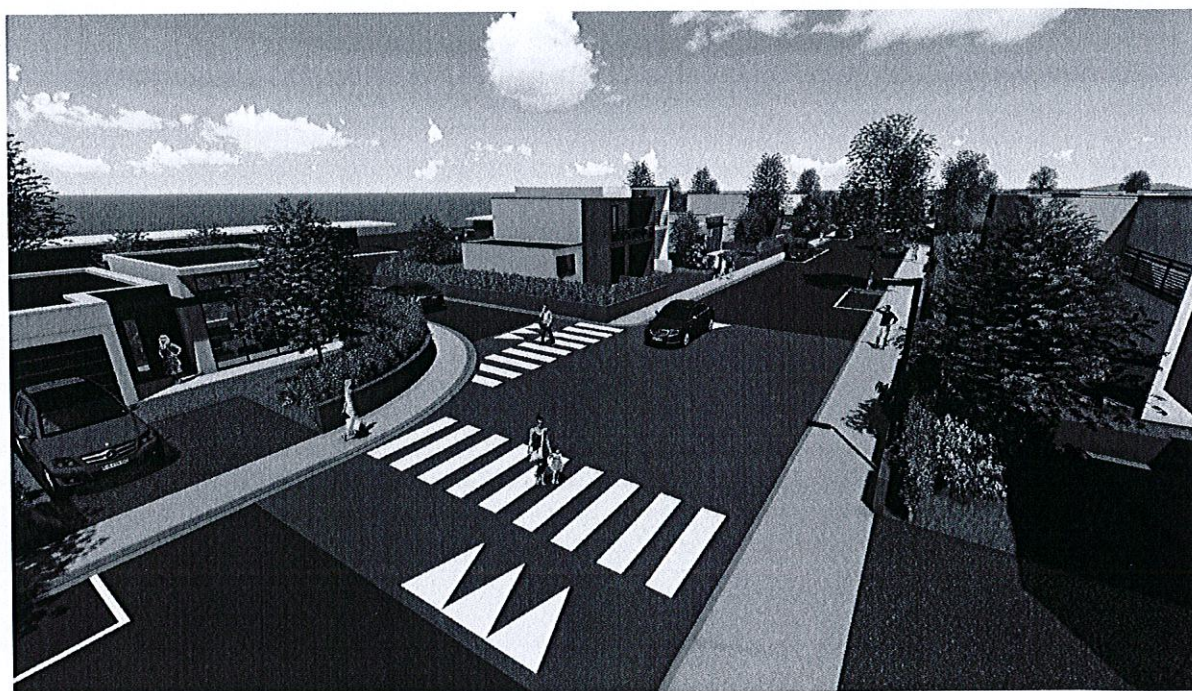


Figure 10:Projection de la densité du projet.

C. Comment seront traités les voies, espaces publics et collectifs ?

Le projet s'organisera autour d'une voirie à créer desservant l'intégralité des lots par l'intérieur. Lorsqu'il empruntera cette voie, l'automobiliste aura conscience de changer d'espace et d'arriver dans un secteur plus intime et plus calme qu'il doit respecter. Le gabarit réduit de la voie et les arbres d'alignement inviteront l'usager à adapter sa vitesse.

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

- une voie à double sens réalisée en enrobé, d'une emprise de 9.50 m, composée d'une chaussée de 5.50 m de large, et de deux sur-largeurs, chacune d'une largeur de 2.00m et dédiées aux stationnements entre lesquels des plantations d'alignement seront réalisées dont les essences seront déterminés avec les services communaux.
- Un cheminement piétonnier assuré par deux trottoirs d'une largeur minimale de 1.50m sur la partie Nord de la voie et d'une largeur de 2.00m sur la partie sud de la voie. Ces derniers seront traités soit en béton balayé soit en enrobé selon le choix déterminé par les services municipaux.
- Une placette de retournement rectangulaire matérialisant la fin de l'opération qui sera traitée en partie en enrobé.
- Enfin en limite nord du projet sera traitée par un espace vert qui permettra une déambulation piétonne au bout de laquelle sera réalisé un bassin paysager.

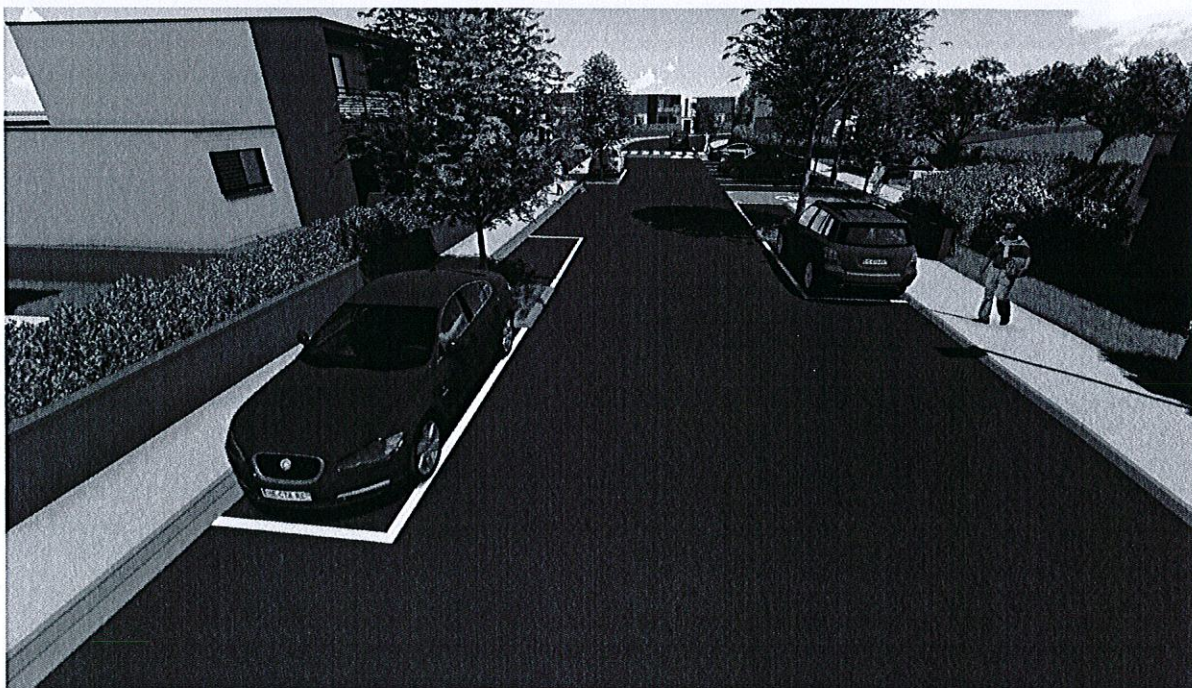


Figure 11:Projection de l'espace viaire du projet.

D. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

L'accès à l'opération s'effectuera par la rue François BROUSSAIS et sera marqué par un traitement en béton marqué.

Le cheminement piétonnier est prévu par un trottoir d'une largeur minimale de 1.50m. La sécurité de ce cheminement sera assurée par des bordures type T2 en dehors des zones d'accès aux lots.

L'accès à chaque parcelle sera imposé.

Des stationnements dévolus aux visiteurs ont été régulièrement mis en place sur le lotissement le long de la bande roulante et également en empochement. Ces stationnements seront traités en enrobé et seront en connexion direct avec le cheminement piétonnier.



Figure 12:Projection de l'entrée du projet.

E. 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 P.L.U de Perpignan. Le découpage parcellaire tendra à un développement horizontal des constructions.

Les aménagements et les espaces en verts en limite de l'opération seront traités de la manière suivante :

- L'entrée est située à l'est de l'opération, en perpendiculaire de la rue François BROUSSAIS. Cette dernière fera l'objet d'un traitement soigné composé notamment de béton marqué, et d'un muret renforçant la connotation intime de l'opération.
- A l'ouest du projet, le projet se terminera par une placette de retournement à tendance rectangulaire matérialisant la fin de l'opération. Elle sera traitée en enrobé et permettra un futur bouclage viaire ou piétonnier ainsi qu'un point de collecte des ordures ménagères.
- La limite Sud de l'opération sera traitée par les acquéreurs des lots conformément à la réglementation et aux préconisations du P.L.U notamment en matières de clôtures. Un fossé de colatures des eaux de pluies devra être entretenu par ces derniers dans le but de permettre un écoulement des eaux de ruissellement dans le sens Est-Ouest.
- Enfin la limite nord du projet sera traitée par un espace vert qui permettra une déambulation piétonne au bout de laquelle sera réalisé un bassin paysager.



Figure 13: Projection de l'espace vert situé en limite Nord du projet.



Figure 14:Projection de la limite Ouest du projet.

F. 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, l'aménageur réalisera au nord de l'opération un espace vert d'une superficie 2657 m² d'environ sur l'emprise duquel outre les plantations, qui seront définies avec les services municipaux, sera réalisé une déambulation piétonnière d'une largeur minimale de 2.00m traité en stabilisé ainsi qu'un bassin de rétention paysager.



Figure 15:Projection de l'espace vert et sa déambulation piétonne en limite Nord du projet.

Il est prévu deux aires de stockage spécifique des ordures ménagères pour l'opération :

- La première aire de stockage sera réalisée entre les lots 19 et 40 sera composée de 3 colonnes : pour les ordures ménagère, pour les emballages et pour le verre.
- La deuxième aire de stockage sera attenante à la raquette de retournement de l'opération à l'ouest de l'opération sera constituée de deux colonnes : pour les ordures ménagère et pour les emballages.

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



Figure 16:Projection de stockage des ordures ménagères au centre du projet.

A Perpignan,

Le 12 Aout 2014,

Le Maître d'ouvrage

HECTARE
Aménageur - Promoteur
1, bd Kennedy - 06100 PERPIGNAN
Tél. 04 68 63 64 65 - Fax 04 68 63 64 64