

J					
I					
H					
G					
F					
E					
D					
C					
B	10/2024	Pièces complémentaires	SC		
A	08/2024	Première émission	SC		
IND	DATE	NATURE DE LA MODIFICATION	DESS	VISA	CONTR

# PERPIGNAN (66) DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER LOTISSEMENT "PORTES DU SOLEIL"

MAITRE D'OUVRAGE

**SAS N&K**

440 Rue James Watt - Tecnosud - 66100 Perpignan



BUREAU D'ÉTUDE ARCHITECTURE , URBANISME

**ARCHI CONCEPT**

Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
2 boulevard des Pyrénées - 66000 Perpignan  
Tél : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



BUREAU D'ÉTUDE VRD, GEOMÈTRE

**BE2T INGÉNIERIE**

Bureau d'Etudes VRD  
440 Rue James Watt - 66 100 Perpignan  
Tél : 04 68 50 89 89



BUREAU D'ETUDES HYDRAULIQUE

**CIEEMA**

5 traverse de Baixas - 66 600 Cases-de-Pène  
Tel : 06 07 50 17 82  
Mail : cieema66@gmail.com



BUREAU D'ETUDES PAYSAGE

**GEOPOLE**

138 rue Pierre Ciffre - 66000 Perpignan  
Tél : 04 68 66 96 02 - Fax : 04 68 66 98 11  
Mail : geopole@orange.fr



NOM, LOGO ET RÉFÉRENCES DE LA SOCIÉTÉ RÉDACTRICE ET ÉMETTRICE DU DOCUMENT

**ARCHI CONCEPT**

Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
2 boulevard des Pyrénées - 66000 Perpignan  
Tél : 04 68 34 59 42 - Fax : 04 68 34 02 40 - Mail : contact@agence-archiconcept.fr



## PA 2 - NOTICE

EMETTEUR	N° D'AFFAIRE	PHASE D'ETUDE	ECHELLE	FORMAT	NUMERO	INDICE
ARC	21871	PA	-	A4	PA2	B

## TABLE DES MATIERES

<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>2</b>
<b>1. DESCRIPTION DU TERRAIN .....</b>	<b>3</b>
1.1. LE TERRAIN .....	3
1.2. L'URBANISME.....	7
1.3. LA TOPOGRAPHIE .....	11
<b>2. PRESENTATION DU PROJET.....</b>	<b>12</b>
2.1. LE BATI .....	12
2.2. LES DESSERTES ROUTIERES .....	13
2.3. LES DEPLACEMENTS DOUX .....	14
2.4. LE STATIONNEMENT .....	15
2.5. LA GESTION DU PLUVIAL.....	15
2.6. LA GESTION DES DECHETS.....	15
2.7. LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS .....	15

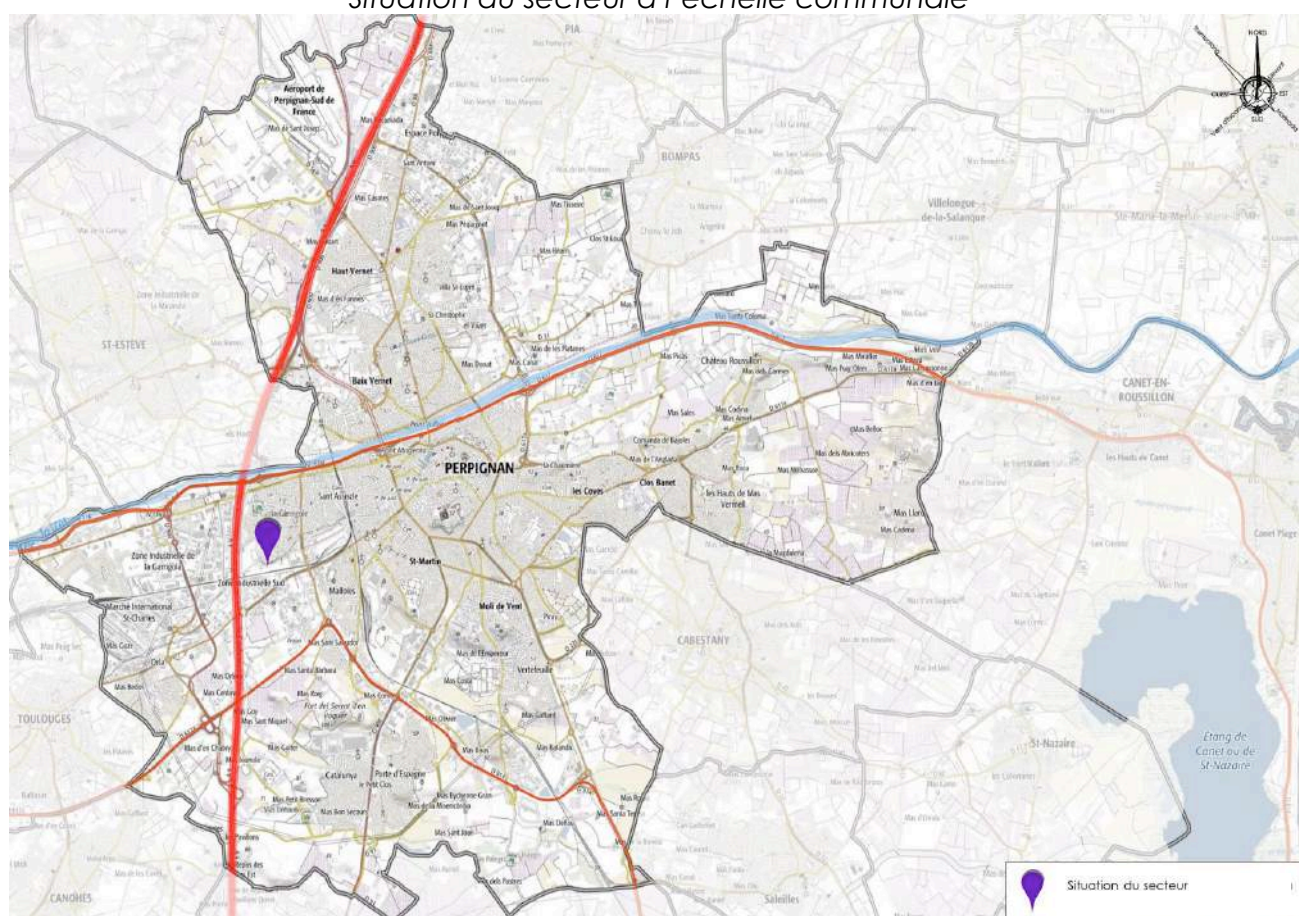
## Compléments apportés en VERT

# 1. DESCRIPTION DU TERRAIN

## 1.1. LE TERRAIN

Le terrain est situé à l'Ouest de la commune de Perpignan et plus précisément sur le secteur de « La Vigneronne ». Il est délimité au Sud par la voie ferrée, au Nord par la Basse, par le Pas de la Pailla à l'Ouest et par le Mas Saint Joseph et le bâtiment des abattoirs à l'Est.

*Situation du secteur à l'échelle communale*



Le périmètre est constitué des parcelles suivantes :

Section BR, parcelles numéros : 47, 69, 73, 74, 77, 80, 83, 85, 86, 87, 92, 93, 478, 487, 490 et 491.

**La superficie globale cadastrées du terrain est de 33 128 m<sup>2</sup>.**



Situation du projet (Source : Géoportail)



Le site est principalement occupé par des délaissés ferroviaires, des bâtiments désaffectés et des friches. Sur la partie centre sont présents un ancien quai surélevé de déchargement ferroviaire et l'ancien site de l'Union des Coopératives Agricoles fruits et légumes des Pyrénées-Orientales, activité délocalisée laissant place à des bâtiments désaffectés. Cette société a délocalisé son activité sur la commune de Pollestres. La surface actuellement imperméabilisée est estimée à environ 20 160 m<sup>2</sup>. Dans le cadre du projet, ces bâtiments devront être démolis.

**Dans le cadre du présent permis d'aménager, il est prévu de démolir trois constructions :**

- Deux anciens bâtiments de l'Union des Coopératives Agricole de fruits et légumes, plus connue sous le nom de TERANEO







- Et l'ancien quai de déchargement ferroviaire surélevé d'environ 1 mètre.



Le projet s'implante à proximité de l'autoroute A9, qui se trouve à l'Ouest du projet. Plus précisément, il se situe au Nord de l'Avenue Julien Panchot et à l'Ouest de l'Avenue Docteur Jean-Louis Torreilles.

L'accès s'effectue à l'Ouest à l'intersection des chemins du Foulon (depuis l'Avenue de Prades) et du Pas de la Pailla (depuis l'Avenue Julien Panchot). A terme, il est prévu également un accès à l'Est par la rue de la Vigneronne qui débouche sur l'Avenue du Docteur Torreilles.

Concernant son environnement proche, au Nord de la Basse se trouve une zone d'habitat constitué d'un ensemble de collectifs (HLM Saint-Assisclé).

La Basse, milieu naturel d'intérêt écologique, constitue ainsi un élément structurant du paysage urbain du futur quartier.

Au Sud de la voie ferrée, une zone économique est présente.

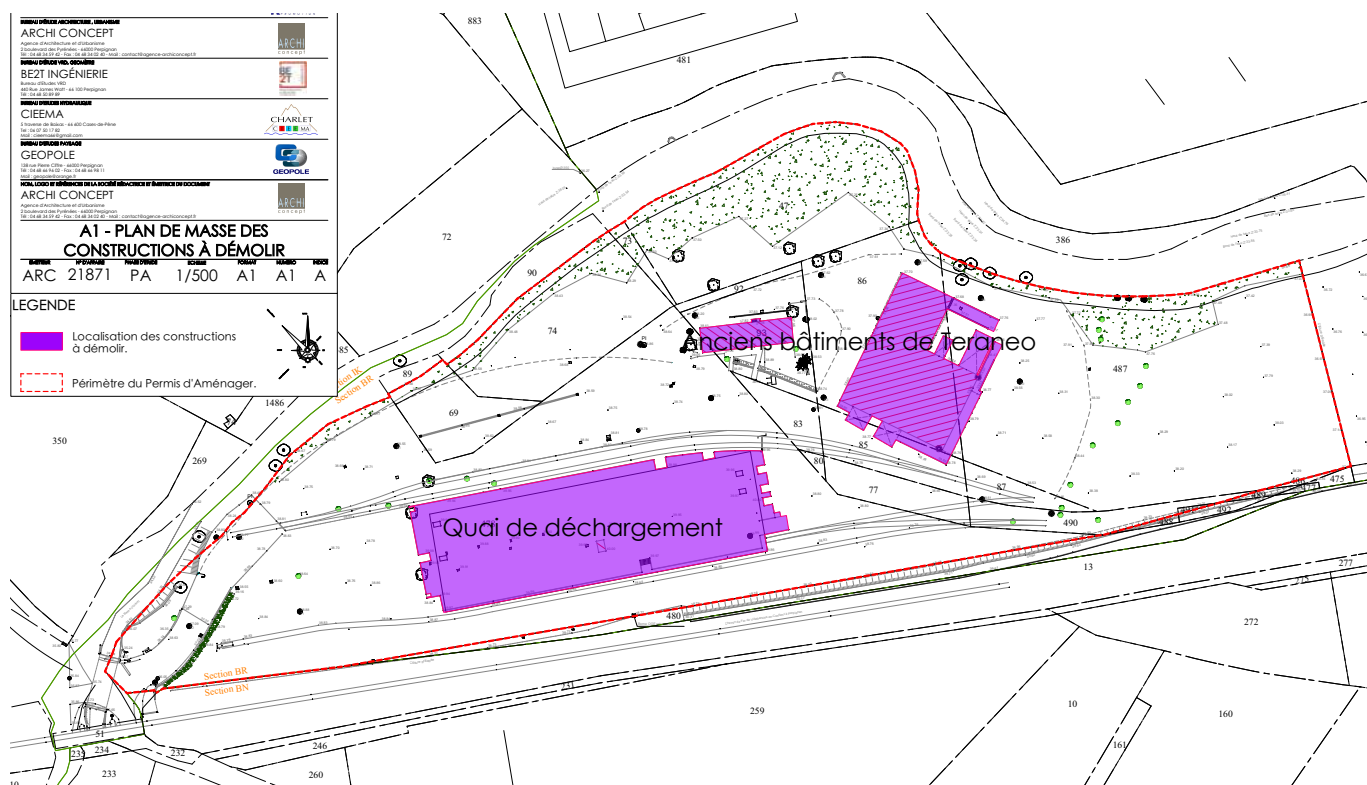
A l'Est du futur quartier se trouvent les anciens abattoirs municipaux, la police municipale et une unité économique. De l'autre côté de l'Avenue Torreilles, le quartier d'habitation « Les Jardins de la Basse » est présent.



Vue aérienne



Localisation des constructions à démolir





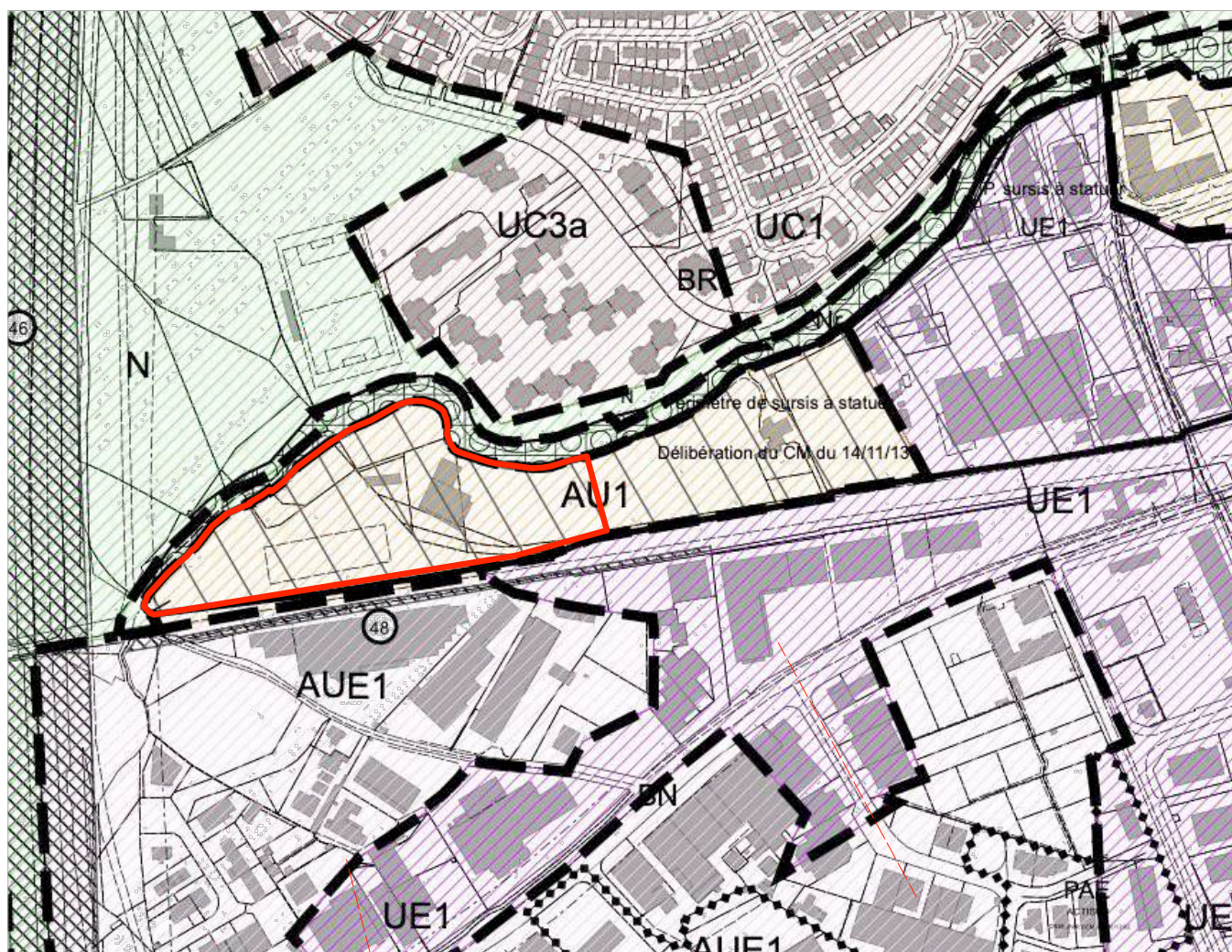
## 1.2. L'URBANISME

Le terrain se trouve en zone **AU1** sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la commune de Perpignan, dont la dernière procédure a été approuvée le 29 janvier 2024.

**Les zones AU** sont des zones à urbaniser destinées à recevoir de l'habitat, et des activités nécessaires à cette urbanisation. **Le secteur AU1** est destiné plus particulièrement à recevoir de l'habitat. Ces secteurs AU1 sont affectés prioritairement aux nouveaux secteurs d'urbanisation.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacements et transports.

Extrait du plan de zonage



La commune de Perpignan dispose d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) approuvé le 12 juillet 2000.

Le terrain est hors zone d'aléa inondation au regard du PPRn. Toutefois, la Basse et les berges, situées en limite du projet, sont en aléa très fort.

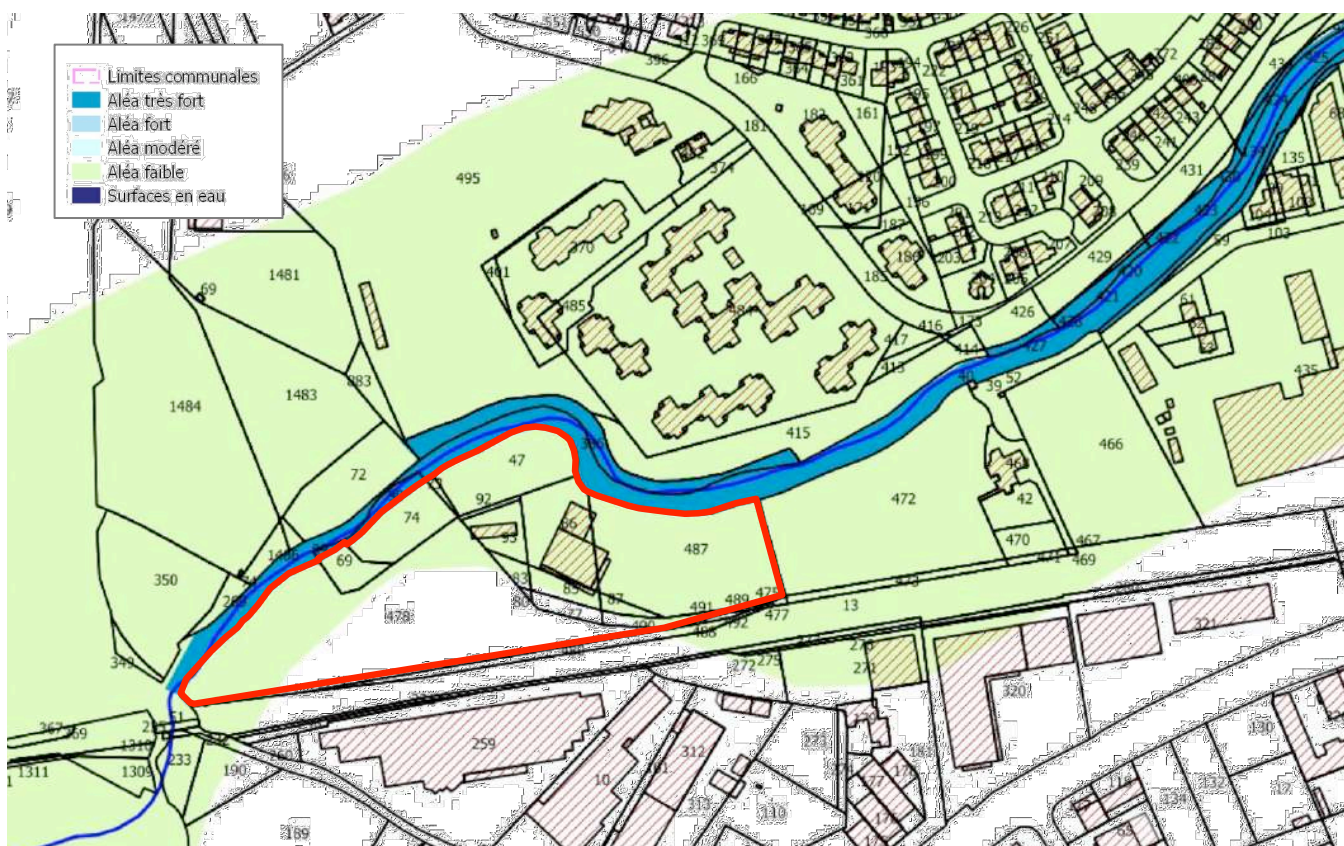


Par ailleurs, sur le Porter à Connaissance du 11 juillet 2019 du département des Pyrénées Orientales relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques inondations, il ressort que le terrain se situe en zone verte correspondant à une zone inondable issue de l'analyse hydrogéomorphologique.

Des prescriptions particulières seront mises en place pour prendre en compte ce risque, notamment :

- Cotes planchers habitables à +0.5m/TN ;
- Cotes de garages et locaux annexes à +0.3m/TN ;
- Remblais autres que ceux nécessaires aux accès interdits ;
- Voiries calées au niveau du terrain naturel ;
- Clôtures présentant une perméabilité de 80% minimum.

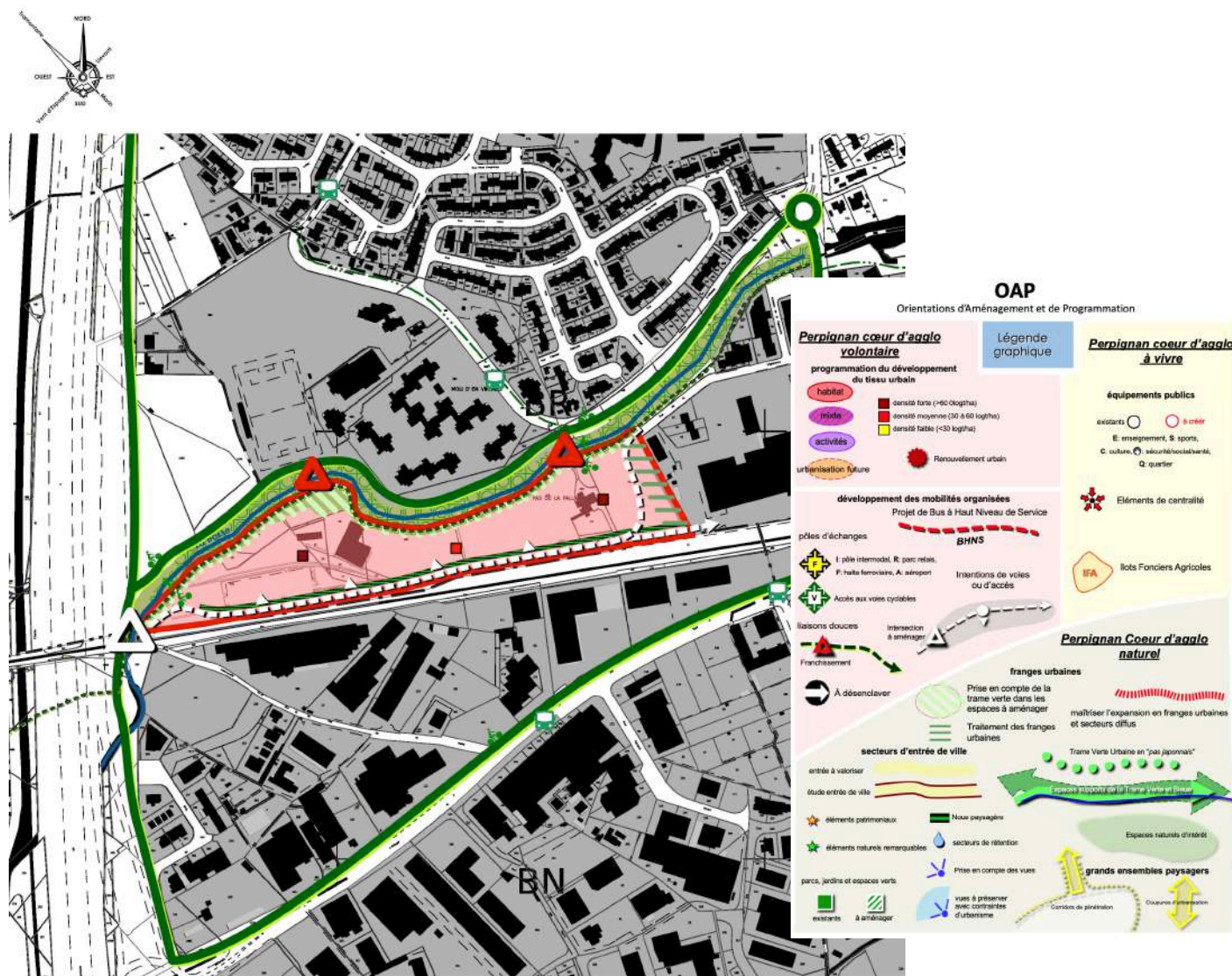
*Extrait de la carte de synthèse du PAC 2019*





## Rappel des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Perpignan :

Extrait des OAP



Ainsi, les OAP prévoient notamment :

- Traiter paysagèrement les interfaces entre le quartier d'habitat, la voie ferrée au Sud et la zone économique à l'Est pour réduire les nuisances visuelles et sonores. Des poches de stationnements traitées de façon paysagère pourront être réalisées dans ces espaces.
- Anticiper le désenclavement du secteur depuis l'Ouest à l'intersection des chemins du Foulon et du Pas de la Pailla et à l'Est depuis les rues de la Vigneronne et Suzanne Noël.
- Ce nouveau quartier d'habitat devra proposer :
  - Des formes urbaines, architecturales et des typologies d'habitat diversifiées ;
  - Une utilisation du sol optimisée pour limiter l'artificialisation ;
  - Une mutualisation et optimisation du foncier (organisation du parcellaire permettant une mutualisation des fonctions et des espaces (exemple : stationnements visiteurs regroupés)).
- Favoriser une mixité sociale en proposant notamment l'implantation de divers types

- d'habitat (maisons individuelles, semi-individuels, collectifs...) en travaillant sur leur hauteur, leur implantation, leur affectation à différentes typologies d'habitat, dynamisant ainsi la perception du quartier.
- Favoriser la mixité fonctionnelle sur la partie Est de l'opération en proposant par exemple des équipements d'intérêt collectifs, des activités de services ou des bureaux en pied d'immeuble.
  - Atteindre une densité comprise entre 50 et 75 logements par hectare sur la globalité du secteur pour améliorer la composition urbaine. Une variation de la densité par secteur sera privilégiée.
  - Affecter entre 20% et 25% de la surface de plancher du programme total en Logement Locatif Social.
  - Réaliser des maisons individuelles en R+1 et des bâtiments collectifs variant de R+2 à R+5.
  - Favoriser une architecture méditerranéenne en proposant :
    - Une protection au soleil
    - Une double exposition permettant la ventilation naturelle
    - Un coefficient de pleine terre à la parcelle pour lutter contre les îlots de chaleur et le ruissellement des eaux.
  - Aménager et sécuriser le carrefour au niveau de l'entrée à l'Ouest.
  - Réaliser une voirie principale le long de la voie ferrée en proposant des aménagements permettant de limiter la vitesse des véhicules.
  - Depuis cette voie principale, des voies de dessertes internes en impasse devront être réalisées mais reliées entre elles par un cheminement doux aménagé le long de la Basse. Celles-ci permettront également d'avoir des percées visuelles vers la Basse.
  - Réaliser sur la berge de la Basse un cheminement doux mixte piéton/cycle.
  - Les espaces publics seront diversifiés et multifonctionnels. Ils seront destinés notamment :
    - A l'agriculture urbaine ;
    - À la convivialité ;
    - Aux enfants ;
    - Aux personnes âgées.
  - Conforter la trame verte et bleue en poursuivant l'aménagement des berges de la Basse entamé au niveau de la gare TGV et des « Jardins de la Basse ». Une bande de 10 mètres minimum depuis le haut des berges devra être préservée et valoriser.
  - Le projet devra prévoir une végétalisation renforcée et des zones ombragées sur les berges. Pour la gestion des eaux pluviales, il est nécessaire de :
    - Diminuer autant que possible les surfaces imperméabilisées;
    - Récupérer les eaux au maximum à la parcelle.
  - Prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.
  - Gérer les espaces verts avec frugalité :
    - Privilégier les essences méditerranéennes ;
    - Récupération directe des eaux de surface pour infiltration directe en espaces verts.
  - Etudier, dans le respect de la biodiversité et des paysages, les initiatives de développement des énergies renouvelables.
  - Rendre perméables et de préférence végétalisées avec des essences variées locales toutes les clôtures.



### **1.3. LA TOPOGRAPHIE**

La topographie du site n'est pas représentative de la topographie du terrain naturel initial, avec la présence de nombreuses plateformes remblayées, des zones décaissées et la présence de plusieurs bâtiments existants qui seront démolis dans le cadre du projet.

**Le terrain est plus haut que le Chemin du Pas de la Palla. Une pente montante permet donc d'accéder au terrain, passant des altitudes de 35,00 NGF à 38,80 NGF. Ensuite, le terrain présente un léger dénivelé d'environ 1,8 mètre entre le point le plus haut du terrain situé au bout de l'accès à l'Ouest de la zone et le plus bas à l'Est de l'opération. La pente générale, variant entre les altitudes +38,80 NGF et +37,00 NGF, est donc principalement descendante dans le sens Ouest-Est.**

**Le projet tient compte de la topographie. En effet, les voiries projetées sont collées au mieux au niveau du terrain naturel.**

## 2. PRESENTATION DU PROJET

### 2.1. LE BATI

L'opération d'aménagement, objet du permis d'aménager, doit permettre la réalisation d'environ 163 logements sur une superficie aménagée de 3,3 hectares. Elle est composée **de 13 macro-lots** :

- Le macro-lot 1 est destiné à l'implantation de collectifs sociaux.
- Les macro-lots 2 à 12 sont destinés à des logements individuels.
- **Le macro-lots 13** est destiné à l'implantation de collectifs en accession libre.

Sur cette production de logements, 46 logements seront sociaux représentant un peu plus de 28 % du nombre de logements prévus dans le cadre du présent permis d'Aménager. La Surface de Plancher destinée au social est d'environ 3 220 m<sup>2</sup>, soit 20,3 % de la SDP déclarée. La Surface de Plancher maximale du lotissement est fixée à 15 870 m<sup>2</sup>.

La densité proposé est d'environ 50 logements par hectare, respectant les OAP du PLU.

Dans la composition et la morphologie urbaine proposée, le projet a tenu compte, de la topographie, du contexte bâti environnant tout en proposant une mixité dans l'offre d'habitat développée.

Ainsi, le projet permettra la réalisation d'appartements dans plusieurs immeubles collectifs en R+4/R+5 situés en entrée Est et côté Ouest de l'opération. Seront également présentes des maisons individuelles en R+1 maximum de type maison de ville en 2 faces.

Enfin, dans le cadre d'une intégration du bâti dans les paysages, des prescriptions architecturales qualitatives ont été définies.

Tableau de surface (en m<sup>2</sup>) :

SUPERFICIE CESSIBLE	En m <sup>2</sup>	En %
Constructions collectives sociales en R+4	2 451	14%
Constructions collectives en accession libre en R+4	5 441	30%
Constructions individuelles	10 098	56%
<b>TOTAL</b>	<b>17 990</b>	<b>54,3%</b>
<b>SUPERFICIE VOIRIE, TROTTOIR, PARKING</b>	<b>8 058</b>	<b>24,3%</b>
<b>SUPERFICIE ESPACE VERT</b>	<b>7 080</b>	<b>21,4%</b>





## 2.2. LES DESSERTES ROUTIERES

L'opération d'aménagement sera desservie depuis Le carrefour situé à l'intersection des chemins du Foulon (depuis l'Avenue de Prades) et du Pas de la Pailla. Cette voie constituera à terme, après urbanisation de la partie Est de la zone AU1, un boulevard qui viendra se connecter à la Rue de la Vigneronne. Dans le cadre de cette opération, une attente est donc prévue à l'Est du projet.

Cette voie longe la voie ferrée et est calibrée pour permettre la circulation de tout type de véhicules, et est accompagnée de chaque côté de stationnements longitudinaux et d'un cheminement mixte pour inciter l'usage des modes de déplacements doux, notamment en direction du centre-ville.

Au regard de l'importance de ce futur boulevard, le choix a été fait de ne desservir aucun lot individuel.

Des voies partagées pour tous les modes de déplacement seront aménagées depuis ce boulevard et se termineront en impasse. Ces voies permettent de desservir les constructions individuelles. Celles-ci permettront également d'avoir des percées visuelles vers la Basse.

Les voies au sein du futur quartier sont accompagnées de différentes espèces végétales adaptées au climat méditerranéen et à faible entretien afin de tendre à un aménagement qualitatif.



## 2.3. LES DEPLACEMENTS DOUX

En matière de déplacement doux, l'enjeu a été de créer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du quartier permettant des accès privilégiés vers la Basse.

Comme évoqué dans le chapitre précédent, la voie principale possède de part et d'autre un cheminement mixte de 2 mètres minimum de large, ainsi accessible pour les personnes à mobilités réduites.

Les voies en impasse sont reliées entre elles par un cheminement doux.

Un cheminement doux uniquement accessible aux piétons/cycles sera aménagé pour relier la voie principale aux berges de la Basse en plein cœur du quartier.

Enfin, une piste cyclable de 3 mètres de large sera aménagée le long des berges de la Basse.



---

## 2.4. LE STATIONNEMENT

---

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, 82 places de stationnement dites « visiteurs » seront aménagées en longitudinale le long de la voie principale. En ce sens, l'opération respecte les préconisations du PLU en la matière, soit une place minimum pour 2 logements. La réglementation impose de créer 2 % de places PMR sur le nombre de places créées, deux places PMR seront ainsi réalisées.

Par ailleurs, les logements devront comporter au minimum 2 places de stationnement. Ces places de stationnement seront ouvertes sur la voie partagée permettant l'accès au lot, qui sera indiqué sur le plan de vente. Ces places doivent notamment faciliter le stationnement des habitants devant chez eux en libérant les places publiques dites « visiteurs » sur des créneaux horaires durant lesquels les personnes s'arrêtent temporairement chez eux.

---

## 2.5. LA GESTION DU PLUVIAL

---

Cf. Notice hydraulique réalisée par CIEEMA en annexe

---

## 2.6. LA GESTION DES DECHETS

---

Le ramassage des ordures ménagères sera assuré de manière collective par des Colonnes Aériennes de Proximité (CAP).

---

## 2.7. LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

---

L'ensemble du projet d'aménagement a fait l'objet d'une approche dans le traitement paysager. Divers aménagements contribuent à l'intégration et à la qualité paysagère de l'opération :

- La voie principale sera accompagnée d'un double alignement d'arbres de haute tige. Un arbre de haute tige sera planté pour deux places de stationnement. Les arbres ont été disposés à plus de 6 mètres de la limite légale de la voie ferrée. **Les fosses d'arbres mesurent au minimum 2,2 mètres par 2,2 mètres.**
- Les autres voies en impasse seront également accompagnées d'arbres de haute tige et seront disposés de part et d'autre de la voie lorsque cela est possible. De même, les

cheminements doux seront accompagnés de plantations permettant d'apporter de l'ombrage. Les essences seront sélectionnées parmi des espèces peu consommatrice en eau.

- Rappelons que nous avons préservé une bande de 10 mètres depuis le haut des berges de la Basse pour réduire au maximum les impacts environnementaux identifiés à enjeux forts. Cet espace sera mis en valeur par une piste cyclable perméable. On pourra venir s'y promener à l'ombre des arbres existants et en profitant de ponctuelles vues sur la Basse.
- Le Sud de l'opération sera traité paysagèrement par un espace vert.....

Les essences végétales devront être choisies avec soin parmi des essence locales et peu consommatrices en eau. Le règlement proposera une palette végétale dans le cadre du traitement des haies privatives.

Cf. Aménagement paysager réalisé par Géopole en annexe



Sur le périmètre global de l'opération, environ **7 080 m<sup>2</sup>** seront dédiés à l'aménagement d'espace verts. Cette emprise comprend notamment les berges de la Basse ainsi que les espaces verts le long de la voie ferrée. Cette surface totale représente 21,4 % de la superficie totale de l'opération. **Au total, ce sont 173 arbres de hautes tiges qui sont plantés dans les espaces verts et 105 arbres le long des voies.**

En ce sens, l'opération respecte les préconisations du PLU en la matière à savoir :

- Les espaces verts représenteront au minimum 10% du terrain d'assiette de l'opération,
- Et 20% du terrain d'assiette doivent être en pleine terre.
- **1 arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet.**



Une aire de jeux est prévue au Nord de l'opération. Elle sera clôturée et en conformité avec la réglementation en vigueur. Le panneau réglementaire sera défini en accord avec les services de la ville de Perpignan et mentionnera la tranche d'âge des enfants utilisateurs (4-12 ans). Cette aire de jeux sera inclusive avec des éléments adaptés aux enfants handicapés. Elle comportera des bancs (modèle défini en accord avec les services de la commune de Perpignan), corbeilles (modèles basculantes conformes aux modèles de la commune de Perpignan) et un point d'eau potable (modèle défini en accord avec les services de la commune de Perpignan) destiné à la consommation. La proposition de l'aménageur devra être validée par la commune de Perpignan préalablement à la commande des travaux.