

4 ANNEXE : PRESENTATION & PLAN DU PROJET

4.1 Présentation du projet

Les terrains sont cadastrés au plan de la commune de Perpignan, Pyrénées-Orientales (66), dans le lieu-dit La Carerade, références cadastrales : Section HX, parcelles numéros 48,49,50,51,52,59,452,453, 622p.

La superficie globale cadastrée des terrains est de 25 323 m².

L'emprise du projet contient une parcelle sur laquelle est bâtie une habitation ainsi qu'un vaste parking. Dans le cadre du projet, cette habitation sera détruite et le parking va accueillir des parcelles d'habitations.

Le site du projet appartient à la zone AU5a et UC2 du PLU de la commune de Perpignan :

- La zone UC2 est une zone urbaine dense elle est destinée à recevoir de l'habitat, des commerces, des bureaux et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone AU5a est destinée à recevoir de l'habitat, et des activités nécessaires à cette urbanisation, elle est également destinée à permettre l'achèvement des reliquats de zones d'urbanisation pavillonnaire existantes.

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

Le lotissement est exclusivement réservé à des constructions à usage d'habitations individuelles ou collectives et des activités libérales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le projet d'aménagement est une opération composée de 27 lots qui auront vocation à recevoir des constructions de maisons individuelles et de 5 lots à double logements sur des parcelles de surfaces variables de 170 m² à 443 m² environ et 6 macro-lots.

Ce projet reprend dans sa majeure partie la typologie d'habitat existant à savoir essentiellement des villas, en deux, trois et quatre faces.

Le lotissement sera composé de :

- environ 63 places de stationnement dont 3 PMR ;
- 32 lots dont 27 destinés à des constructions à usage d'habitations individuelle et 5 destinés à des constructions en double logements ;
- 6 macro-lots destinés à la création de logements aidés (dont 26 en Prêt social location-accession et 63 logements collectifs).

=> Soit un total de 126 logements et une Surface de Plancher d'environ 11 720 m².

Le lotissement sera réalisé en 1 tranche de travaux.

Les surfaces au sein du lotissement sont réparties de la manière suivante :

- Superficie des parties privatives : environ 16 731 m²

- Superficie des parties communes :
 - o Voirie et Trottoir : environ 4 830 m²
 - o Stationnements perméables : environ 762 m²
 - o Espaces Verts : : environ 2 811 m²
- **Superficie totale opérationnelle : 25 134 m²**

L'accès se fera depuis le giratoire existant au niveau de l'intersection des rues Victor Grignard et Ernest Fourneau. En effet, le projet prévoit une connexion, de sa voirie à la rue Ernest Fourneau au sud-ouest du projet afin que son système viaire s'inscrive en cohérence avec les dessertes actuelles ou à venir. Les usagers pourront ensuite emprunter la RD 23, puis la RD 900 pour se rendre à Perpignan et la RD 612 A pour se rendre vers Thuir et les communes environnantes situées à l'est de Perpignan.

Les lots et macro-lots seront desservis par la création d'**un système viaire à double sens comprenant deux placettes de retournement conforme aux exigences du SDIS66**, permettant leur raccordement aux réseaux d'assainissement mais aussi aux réseaux électriques, téléphoniques ainsi qu'au réseau d'eau potable. Il sera également créé un grand bassin paysager au nord-ouest de l'opération.

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

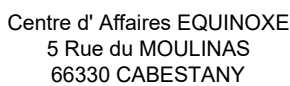
- Une voirie d'une largeur de 5.50m revêtu en enrobé 120kg/m².
- Un trottoir aux normes PMR qui permettra la circulation piétonne d'une largeur de 1.50m revêtu en enrobé rouge 90kg/m².
- Des stationnements longitudinaux d'une largeur de 2.00m perméable
- Un second trottoir en mitoyenneté avec les places de stationnement.
- La création de 2 placettes de retournement
- La mise en place de candélabre sur le linéaire de la voirie afin de fournir un éclairage aux normes de sécurité.
- La réalisation d'une placette de retournement aux normes du SDIS 66, à créer en extrémité des voiries à double sens
- **Il sera créé sur l'ensemble du linéaire des voiries, des arbres d'alignement permettant de créer de l'ombre aux véhicules stationnés ou empruntant les voiries de l'opération**
- **Une bande d'espace vert sera créée sur une partie des voiries de l'opération, et notamment sur la voirie principale devant les places de stationnement en empochement perpendiculaires à la chaussée.**

Un point d'apport des ordures ménagères, des emballages et de verre sera créé à l'entrée de l'opération. Concernant le ramassage des ordures ménagères, il se fera au porte à porte par Perpignan Méditerranée Métropole.

Un bassin de rétention paysager sera créé au nord-ouest de l'opération.

4.2 Plan du projet

- Carte 5 : Plan de composition
- Carte 6 : Hypothèse d'implantation architecturale
- Carte 7 : Coupes



Parcelle Section HX- N°48,49,51,52,59,452,453,622p
Lieu-dit : Route de Canohes

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

COMMUNE DE PERPIGNAN

PERMIS D AMENAGER

PLAN DE COMPOSITION

PA4

001

Ech : 1/500

Date : 28-04-2025

B

Diffusion / Modifications

Indice	Date(s)	Définition des modifications	Dessiné	Vérifié
A	28-04-2025		S.S	S.S / S.A
B	02-07-2025		S.S	S.S / S.A

MAITRE D'OUVRAGE

ARCHITECTE

BET HYDRAULIQUE

SNC LE PURPLE
24, Avenue des Flamands Roses
66700 ARGELES SUR MER

L ATELIER
18 Rue des JASMIN
66470 Ste MARIE LA MER

CIEEMA
5 Traverse de BAIXAS
66600 CASES DE PENE

Plan Rattaché au Système de Coordonnées Lambert CC43 et au NGF IGN 69

	Périmètre de l'opération		Place de stationnement perméable visiteur 60 unités
	Perimetre des lots privatifs		Places macrolots parkings privés
	Perimetre Voirie , parkings , aire partagée		Mitoyenneté imposé
	Perimetre Espaces verts à creer		Stationnement personne à mobilité réduite 3 unités sur parkings publics
	Aire de détente - Bassin paysagé		Candélabre H: 5.50m (Modèle à définir avec la commune) (Implantation donnée à titre indicative)
	Recul sur voie (voir plan selon zone PLU)		Poteau Incendie
	Recul sur limites separatives (voir plan selon zone PLU)		
	Emprise constructible		
			Limite zone PLU
	Accès privatif non clos imposé 3.50 m x 5m		Arbres existants se referer au plan PA3 pour les arbres à conserver et à supprimer
	Accès privatif non clos imposé 5.00 m x 5m		
	Poste transformation - emplacement indicatif		Conteneurs OM à poser
	Station refolement Eaux Usées		Sens de circulation
	Arbres à planter à charge aménagement		
	Essences proposées :		
	Arbres d Alignement : "Fevier " Skyline "		
	Arbres dans espaces verts : Caroubier - Jacaranda		Ligne EDF et servitude de surplomb hauteur de ligne voir plan PA3
	Aire de détente - Bassin paysagé		
	Essences proposées :		
	Massifs arbustifs composés de Romarin ,lavande, ciste, sauge ...		
	Arbres espace paysage - bassin : Frênes à fleurs - Micocoulier		

HYPOTHESE D'IMPLANTATION ARCHITECTURALE

Département des Pyrénées-Orientales - Commune de **PERPIGNAN**

LOTISSEMENT " LE PURPLE "

Lieu-dit: Route de Canohes

Parcelle Section HX N° 48-49-51-52-59-452-453-622p



Maître d'ouvrage :

SNC LE PURPLE

24, Avenue des Flamants Roses
66700 ARGELES SUR MER

Echelle : 1/1250 ème

2S.AS

INGENIERIE

Centre d' Affaires EQUINOXE
5 Rue du MOULINAS
66330 CABESTANY

Lotissement
"LE PURPLE"

Parcelle Section HX- N°48,49,51,52,59,452,453,622p
Lieu-dit : Route de Canohes

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

COMMUNE DE PERPIGNAN

PERMIS D AMENAGER

COUPES

Ech : 1/250

Date : 03-07-2025

PA5

001

B

Diffusion / Modifications

Indice	Date(s)	Définition des modifications	Dessiné	Vérifié
A	28-04-2025		S.S	S.S / S.A

MAITRE D'OUVRAGE

SNC LE PURPLE
24, Avenue des Flamands Roses
66700 ARGELES SUR MER

ARCHITECTE

L ATELIER
18 Rue des JASMINs
66470 Ste MARIE LA MER

BET HYDRAULIQUE

CIEMA
5 Traversée de BAIXAS
66600 CASES DE PENE

Plan Rattaché au Système de Coordonnées Lambert CC43 et au NGF IGN 69

Profil A-A
Echelle 1/500
P.C. = 45

Distance	0.00	18.76	18.76	34.28	53.04	30.51	83.55	16.11	99.66	26.12	125.78	22.03	147.81	19.50	167.31
Altitude TN	50.51		50.58		50.76		51.17		51.54		52.00		52.34		52.50

Profil A-A
Echelle 1/500
P.C. = 45

LOT 32
H max 8.00m
R+ 1

LOT 31
H max 8.00m
R+ 1

LOT 30
H max 8.00m
R+ 1

LOT 29
H max 8.00m
R+ 1

LOT 28
H max 8.00m
R+ 1

LOT 24
H max 8.00m
R+ 1

LOT 13
H max 8.00m
R+ 1

LOT 6
H max 8.00m
R+ 1

Trottoir + voirie + stationnement
1.5 5.5 3.5

stationnement + voirie + trottoir
3.5 3.5 1.5

Distance	0.00	18.76	18.76	34.28	53.04	30.51	83.55	16.11	99.66	26.12	125.78	22.03	147.81	19.50	167.31
Altitude TN	50.51		50.58		50.76		51.17		51.54		52.00		52.34		52.50
Altitude Voirie	50.51	51.10			50.75		51.10				51.60				

Profil B-B
Echelle 1/500
P.C. = 45

Distance	0.00	12.96	12.96	20.68	33.64	22.67	56.30	18.44	74.74	24.57	99.32	13.05	112.37	114.72	17.93	132.65
Altitude TN	52.21		52.20		52.30		52.20		51.87		52.01		51.81	51.72		51.50

Profil B-B
Echelle 1/500
P.C. = 45

LOT 9
H max 8.00m
R+ 1

LOT 8
H max 8.00m
R+ 1

LOT 7
H max 8.00m
R+ 1

LOT 13
H max 8.00m
R+ 1

LOT 14
H max 8.00m
R+ 1

LOT 15
H max 8.00m
R+ 1

LOT 16
H max 8.00m
R+ 1

LOT 17
H max 8.00m
R+ 1

LOT 18
H max 8.00m
R+ 1

Macrolot C
H max 8.00m
R+ 1

Trottoir + voirie + stationnement
1.5 3.5 3.5

Trottoir

ESPV Parkings Voirie
1.5 2 5 5.5 1.5

Distance	0.00	12.96	12.96	20.68	33.64	22.67	56.30	18.44	74.74	24.57	99.32	13.05	112.37	114.72	17.93	132.65
Altitude TN	52.21		52.20		52.30		52.20		51.87		52.01		51.81	51.72		51.50
Altitude Voirie		51.80		51.60			51.80				52.00					