

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES -ORIENTALES

COMMUNE DE PERPIGNAN



Lotissement

«LES ALLEES DU MAS CANTEROUX»

Modificatif numéro 1

Modificatif numéro 2

**PA-10 : REGLEMENT DU
LOTISSEMENT**

Maître d'Ouvrage

SAS Hectare – 1 Bd Kennedy –
66 100 Perpignan



Bureau d'études

SAS RTI – 2. Boulevard Poincaré –
Immeuble Le Cristal
66 000 Perpignan



RTI
Roussillon Topo Ingenierie

PA 10

Février 2016
AOUT 2020

PA 10 - Règlement
Lotissement « LES ALLEES DU MAS CANTEROUX »
Commune de PERPIGNAN

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement créé, tel qu'il figure au plan n°3 (Plan de composition - PA 04-A) et au plan n°4 (Plan de masse - PA 04-B).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme du secteur considéré.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

L'attention des acquéreurs de lots est attirée sur le fait qu'un permis de construire ou une autorisation doit être obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 1.2 - DESIGNATION DES TERRAINS ET ORIGINE DE PROPRIETE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Les Allées du Mas Canteroux » situé sur la commune de PERPIGNAN.

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

ARTICLE 1.3 - DIVISION EN LOTS - DECOMPOSITION EN TRANCHES

Le lotissement est composé de 41 lots figurant au plan de masse.

A l'exception du lot 29 destiné à vocation sociale qui pourra recevoir au maximum 15 unités de logements, chaque lot du lotissement ne pourra recevoir qu'une unité de logement sur son emprise.

La réalisation du lotissement est envisagée en deux tranches de travaux conformément au plan de masse.

La surface lotie est répartie de la manière suivante :

Lots réservés à la Vente	15 309 m²
Voirie / Equipements communs	6 966 m²
(dont Espaces verts)	3 024 m ² (13.6%)
Surface Totale Lotie	22 275 m²

La limite des lots sera précisée et deviendra définitive par un plan de bornage dressé après travaux, à l'appui de la déclaration d'achèvement de ces travaux.

ARTICLE 1.4 - SERVITUDES

- **Servitudes connues.**

- Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, le maître d'ouvrage ne pourra en être tenu pour responsable, ni le Géomètre Expert du lotissement.
- Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modéré. La construction devra respecter les exigences de 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.

- **Servitudes créées par le lotissement.**

- Les lots subiront les servitudes des équipements et mobiliers urbains etc... existants ou à créer pouvant éventuellement être incorporés dans leurs murs de clôture (candélabres, coffrets, plaques de rues ...).
- Les accès aux lots seront imposés par l'aménageur.
- Les lots 11 à 17 et les 30 lots à 41 seront grevés d'une servitude d'entretien d'une largeur de 2.50m pour l'écoulement des eaux pluviales dans le sens Ouest-Est. Les lots concernés seront livrés avec un fossé de colature. Tout ouvrage réalisé ultérieurement en vue de remplacer ce fossé de colature relèvera de la responsabilité des acquéreurs
- **Les lots 11 à 17 auront l'interdiction formelle de toute excavation sur cette bande de 2.50m afin de ne pas déstabiliser les murs de soutènement existant des constructions mitoyennes.**
- Le lot 1 subira une servitude de passage (sortie) et de réseau au profit du lot 2, sur une largeur de 3.00m.
Le lot 2 subira une servitude de passage (entrée) et de réseau au profit du lot 1, sur une largeur de 4.4m.

ARTICLE 1.5 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur du lot.

TITRE 2 - REGLES D'URBANISME

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE :

Les lots 1 et 2 ne peuvent supporter d'habitations, ils sont destinés à recevoir des activités à hauteur de 15 % de la surface de plancher attribuée à l'opération, le lot 1 n'aura aucun accès sur la rue Broussais. Le reste du lotissement est réservé à l'habitation individuelle ou collective.

A l'exception du lot 29 destiné à recevoir des Logements Locatifs Sociaux limités à 15 logements (pour une surface minimale de 20% des surfaces de plancher affectés à l'habitation), les autres lots ne pourront supporter qu'un logement.

ARTICLE 2.1 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes occupations interdites par le P.L.U de Perpignan.

ARTICLE 2.2 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS A CONDITIONS SPECIALES

Toute occupation ou utilisation des sols doit respecter les dispositions du P.L.U de Perpignan.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

Chaque acquéreur se desservira à partir de la voie mise en place par le l'aménageur.

L'emplacement des accès aux lots sont fixés par l'aménageur et seront portés au plan de vente.

Si des constructions sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux.

Les eaux de pluie (toitures, terrasses, fonds de parcelles) seront ramenées vers la voirie ou conservées dans la parcelle.

Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau eaux usées est strictement interdit.

Les acquéreurs des lots doivent s'adapter au réseau d'assainissement en eaux usées mis en place par le lotisseur et au besoin, prévoir à leur charge un système individuel de relevage des eaux usées.

ARTICLE 2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les zones privatives sont définies au n° 3 (Plan de composition -PA 04-A) ainsi qu'au plan n°4 (Plan de masse - PA 04-B)

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX ESPACES COMMUNS

A l'exception des implantations en limites séparatives mitoyennes à l'opération, qui devront être conformes aux règles fixées par le P.L.U de Perpignan, l'implantation des constructions devra respecter l'alignement et les zones d'implantation figurant au plan n°4 (Plan de masse - PA 04-B et le cahier des prescriptions architecturales), zones qui

seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux (cf. Article 1.3 du présent règlement). Ce plan sera joint à toute demande d'autorisation de construire.

Un alignement des façades sur rue des lots 14 à 19 et 30 à 40 est imposé dans les conditions définies au plan de masse du lotissement (PA4-B, Plan n°4) et à l'article 2 du titre 4 du présent règlement.

Une tolérance sera acceptée jusqu'à 0.40m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation figurant au plan n°4 (Plan de masse - PA 04-B), du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les annexes, abris de jardins et barbecues sont autorisés aux emplacements indiqués aux plans PA04, sous réserve que leurs surfaces soient inférieures à 10m², leurs hauteurs soient inférieures à 2.50m et que leurs longueurs en mitoyenneté soient inférieures à 3.00m.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des implantations en limites séparatives mitoyennes à l'opération, qui devront être conformes aux règles fixées par le P.L.U de Perpignan, les constructions pourront être implantées librement à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan n°4 (Plan de masse - PA 04-B), zones qui seront précisées et deviendront définitives sur le plan de bornage dressé après travaux (cf. Article 1.3 du présent règlement). Ce plan sera joint à toute demande d'autorisation de construire.

Un alignement des façades arrière des lots 21 à 29 est imposé dans les conditions définies au plan de masse du lotissement (PA4-B, Plan n°4).

L'implantation en mitoyenneté sur la limite séparative entre les lots suivants est obligatoire, 4-5, 6-7, 8-9, 12-13, 14-15, 16-17, 21-22, 23-24, 25-26, 27-28, 31-32, 33-34, 35-36, 37-38, 39-40. **Les décrochés partiels de mitoyenneté seront cependant tolérés. Ils respecteront le recul minimum imposé de 3 mètres qui s'applique à toute construction non implantée en retrait des autres limites séparatives sur laquelle la mitoyenneté n'est pas imposée.**

Les annexes, abris de jardins et barbecues sont autorisés aux emplacements indiqués aux plans PA04, sous réserve que leurs surfaces soient inférieures à 10m², leurs hauteurs soient inférieures à 2.50m et que leurs longueurs en mitoyenneté soient inférieures à 3.00m.

Une tolérance sera acceptée jusqu'à 0.40m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation figurant au plan n°4 (Plan de masse - PA 04-B), du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME LOT

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra être conforme aux règles fixées par le P.L.U de Perpignan ou des documents qui s'y substitueront.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol devra être conforme aux règles fixées par le P.L.U de Perpignan ou des documents qui s'y substitueront.

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions devra être conforme aux règles fixées par le P.L.U de Perpignan ou des documents qui s'y substitueront.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect extérieur des constructions devra être conforme aux règles fixées par le P.L.U de Perpignan ou des documents qui s'y substitueront ainsi que du cahier des prescriptions architecturales du lotisseur annexé au permis.

ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être conforme aux règles fixées par le P.L.U de Perpignan ou des documents qui s'y substitueront.

ARTICLE 2.13 - ESPACES LIBRES PRIVATIFS - PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles doivent être traitées et plantées.

Les plantations ne doivent en aucun cas créer une gêne en ce qui concerne la visibilité en bordure des voies automobiles.

ARTICLE 2.14 - DENSITE

La surface de plancher affectée à l'opération est de **8 910,00 m²** et sera ventilée de la façon suivante :

- Conformément aux dispositions du PLU de Perpignan, le lot destiné à recevoir des activités commerciales se verra affecter 15% de cette surface de plancher, soit **1337 m²**
- Conformément aux dispositions du PLU de Perpignan, le lot destiné à recevoir du logement social se verra affecter 20 % de cette surface de plancher destinée à l'habitation (8910-1336.5)*0.20, soit **1515,00 m²**.
- Le solde de la surface de plancher à savoir **6058,00 m²** sera affecté aux lots destinés à de l'habitat individuel.

La ventilation de cette surface de plancher sera gérée par le lotisseur sous son entière responsabilité.

La surface de plancher autorisée sur chaque lot devra obligatoirement être mentionnée dans l'acte de vente, une attestation de surface de plancher sera jointe à toute demande d'autorisation de construire.

(Ces surfaces sont données à titre provisoire dans l'attente du bornage définitif)

TITRE 3 - REGLES D'URBANISME

ARTICLE 3.1 - MODIFICATION DES DOCUMENTS

Une modification de tout ou partie des documents approuvés par l'autorité administrative et notamment du présent règlement, ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente, dans les conditions prévues par les articles L.442.10 ou L. 442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3.2 - REUNIONS DE LOTS

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main n'entraîne aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement sous réserve qu'aucune disposition du cahier des charges ne s'y oppose. En conséquence, l'implantation d'un bâtiment unique peut être effectuée sur des lots contigus initialement distincts.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de masse ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

ARTICLE 3.3 - SUBDIVISION DE LOTS

Toute subdivision est interdite, sauf dans le cas d'un rattachement à un lot voisin, d'un permis de construire valant division parcellaire ou d'un règlement de copropriété.

ARTICLE 3.4 - JONCTION DE LOTS

Le regroupement de deux lots, par voie de suppression de leurs unités foncières et de création d'un lot unique pourra être envisagé sans modification de l'autorisation de lotissement.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES **Lotissement « LES ALLEES DU MAS CANTEROUX »** **Commune de PERPIGNAN**

1. Généralités

Chaque construction doit respecter les zones d'implantations, les alignements ainsi que l'ensemble des règles définies par le règlement du lotissement (PA 10) et par le plan de masse du lotissement (PA4-B, Plan n°4)

Les constructions doivent être composées de volumes simples et présenter une unité d'aspect, en conservant ou en adaptant les caractéristiques architecturales des constructions locales.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les débords de toitures seront préconisés et pourront être réalisés en dehors de la zone d'implantation de la construction, sans pouvoir excéder 40 cm autour de ce périmètre.

Dans le cas de présence d'une rampe d'accessibilité aux personnes handicapées, celle-ci devra être intégrée au mieux à la conception générale du bâtiment.

Les matériaux destinés par leur nature et par l'usage à être recouverts ne pourront être laissés bruts tels que le béton grossier, briques, parpaing agglomérés, etc....

Les constructions annexes et les clôtures ne doivent pas être réalisées avec des moyens de fortune. Lorsque les bâtiments annexes sont visibles de la voie publique ou des espaces publics, ils doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que l'habitation ou présenter un aspect compatible avec celle-ci.

2. Alignement :

Des alignements sont imposés sur certaines limites de plages constructibles maximales pour une meilleure tenue du front bâti dans les conditions définies par le présent règlement et au plan de masse du lotissement (PA4-B, Plan n°4).

Précisions complémentaires :

- Concernant les lots 14 à 19, ainsi que les lots 30 à 40 la distance d'alignement imposée de 3m s'appliquera à l'intégralité du front bâti avant. Un décrochage jusqu'à 5 m pourra être autorisé sur un maximum de 2.5 linéaire dans le prolongement de la limite de plage constructible maximale imposées en RDC telle que représentée dans le PA4.
- Concernant les lots 21 à 29 la distance d'alignement imposée en limite arrière des constructions s'appliquera sur un linéaire de 5.00m minimum de front bâti.

3. Façades

Les enduits doivent être traités soit :

- en enduit à la chaux grasse laissée naturelle,
- en enduits courants de finition grain fin, gratté ou lissé

A l'exception de surfaces restreintes correspondant à la valorisation d'éléments architecturaux ponctuels, les teintes des murs de façades seront traitées dans des nuances de blanc et de gris. La volumétrie pourra être soulignée par un jeu de ces deux nuances principales sur une même construction.

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons et clôtures.

4. Ouvertures et éléments de fermetures :

Les ouvertures seront traitées avec une seule couleur par construction, choisie dans les teintes retenues pour les façades. Les linteaux cintrés, les arcades et les encadrements peints des ouvertures sont interdits.

Les volets bois seront tolérés seulement s'ils sont coulissants. Ils seront traités avec une seule couleur par construction, choisie dans les teintes retenues pour les façades.

Les caissons des éventuels volets roulants seront intégrés aux linteaux.

Les garde-corps pourront être en métal peint, aluminium ou inox. Ils auront une modénature horizontale tout en respectant la NFP01012.

Pour les lots 11 à 19 et 30 à 41, les ouvertures à étage sur la partie sud-ouest, en mitoyenneté avec le bâti existant, auront obligatoire une tendance horizontale et devront obligatoirement être réalisées à une hauteur ne pouvant être inférieure de 1.50m du plancher haut.

5. Couvertures :

Comme il est précisé au plan de masse du lotissement (PA4-B, Plan n°4), une partie des zones constructibles des lots 11 à 19, 3 à 10 et 30 à 41 ne pourra être réalisé qu'en toiture terrasse.

Les élévations en R+1, pour les lots 11, 12, 13 et 41, ne pourront être réalisées qu'en toiture terrasse.

La couverture des lots 1 et 2 devra obligatoirement être réalisée en toiture terrasse.

A l'exception des couvertures en toiture terrasse, les toits seront obligatoirement couverts en tuiles canal ou tuiles à emboîtement grande onde de terre cuite, couleur rouges. Les couleurs paille, sable, rose, tabac ou brun ou ayant ces tendances, ainsi que les tuiles vernissées de couleur sont interdites.

Dans le cadre de constructions en 3 ou 4 faces les toitures à deux pentes sont interdites sauf dans le cas d'une étude architecturale soignée.

Les débords de toitures seront préconisés pourront être réalisés en dehors de la zone d'implantation de la construction, sans pouvoir excéder 40 cm autour de ce périmètre.

Les pentes seront de 15 à 33 %. Ce pourcentage peut être modifié en cas d'utilisation de systèmes d'énergie renouvelable (solaire,...), et à condition que les éléments producteurs d'énergie s'intègrent aux volumes architecturaux et qu'ils ne dépassent pas la hauteur absolue fixée à l'article 2.10.

Les corniches en briques creuses laissées brutes sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales seront soit en zinc, ou éléments de terres cuites ou en PVC peint dans les tons de la façade.

6. Terrasses :

Les toitures terrasses inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont autorisées.

7. Loggias, balcons, escaliers, auvents :

Les loggias en renforcement par rapport à la façade doivent s'harmoniser avec les ouvertures, sur cette même façade pour éviter l'effet de barre.

Les balcons devront s'harmoniser avec les ouvertures, leur saillie par rapport à la façade ne devra pas excéder 1,00 m. de profondeur. Les éléments formant garde-corps seront traités simplement.

Les auvents sont interdits s'ils ne s'harmonisent pas avec l'ensemble des éléments de la façade et ne s'intègrent pas aux volumes architecturaux.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

8. Souches de cheminées, barbecues :

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement et ne doivent pas être réalisées en matériaux leur conférant un style étranger aux lieux avoisinants et se situer en applique sur les murs de façade. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

Les barbecues devront s'harmoniser avec l'ensemble des éléments de façades et s'intégrer parfaitement aux volumes architecturaux.

9. Clôtures :

Les clôtures devront être conformes aux règles fixées par le P.L.U de Perpignan ou des documents qui s'y substitueront

Les grillages seront à maille rigide et orthogonale.

Les clôtures seront de préférence doublées d'une haie végétale.

A l'exception de la brande de bruyère, les canisses et autres claustras fixés sur les grilles des clôtures seront formellement interdits

La partie maçonnée de la clôture devra répondre au précédent paragraphe "façades".

10. Accès aux parcelles :

Les accès aux parcelles depuis la voirie seront impérativement traités par des emplacements de stationnement privés non clos.

Le traitement de cet espace devra être traité avec le même soin que les clôtures sur voie et les portillons d'accès piéton seront traités de préférence en aluminium laqué ou anodisé mais pourront être également en bois peint ou en PVC.

11. Enseignes et pré-enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs couleurs et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

12. Climatiseurs :

Ils sont interdits en façade principale sur rue. Au-delà d'une hauteur de 1.00m, ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

13. Antennes :

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret n°93.1195 du 22 octobre 1993). La mise en place de parabole ou d'antenne individuelle devra se faire de manière réfléchie, précisée au Permis de Construire.

14. Energies renouvelables :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux, participer de la composition architecturale et ne pas dépasser la hauteur absolue définie dans le règlement du lotissement.

A PERPIGNAN, le 06 Aout 2020,
Le Lotisseur,

HECTARE
Aménageur - Promoteur
1 bd. Kennedy - 66100 PERPIGNAN
☎ 04 68 63 64 65 ☎ Fax 04 68 63 64 64

Tableau des surfaces approximatives

(Données à titre indicatif)

LOT	Surface*	Surface de plancher **
3	286	6 058,00 m² Gérée par le lotisseur
4	241	
5	241	
6	289	
7	289	
8	241	
9	241	
10	289	
11	272	
12	214	
13	208	
14	224	
15	237	
16	260	
17	283	
18	234	
19	240	
20	467	
21	248	
22	253	
22	278	
24	278	
25	278	
26	278	
27	240	
28	240	
30	345	
31	293	
32	267	
33	245	
34	239	
35	237	
36	237	
37	236	
38	235	
39	239	
40	243	
41	237	
1	1359	1 337,00m² Gérée par le lotisseur
2	2780	
29	1250	1 515,00 m²
Total partie privative	15 291	8 910,00 m²
Total partie commune	6984	
(Dont espaces verts)	3024	
Total opération	22 275	

(*) Les surfaces des lots sont données de façon approximative. Elles ne seront définitives qu'après bornage.

(**) A l'exception du lot 29, la Surface de plancher sera gérée par l'aménageur.

Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

