

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES -ORIENTALES

COMMUNE DE CASES DE PENE

Lotissement

« LE STADE »

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'Ouvrage

SCI Plein Sud
44 Boulevard de l'atelier
66 240 Saint Estève



Bureau d'études

SAS Roussillon Topo Ingénierie –
Immeuble Le Cristal
2, Bd Henri Poincaré
66 000 Perpignan



Vu pour être annexé à
l'arrêté du PA n° 066 du 22/05/2023
date du 12 MAI 2023

PA 10



Décembre 2022

Règlement

Lotissement « LE STADE »

Commune de CASES DE PENE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

Conformément à l'article L.442.9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du document d'urbanisme (PLU) en vigueur s'appliquera aux termes des 10 ans, à moins qu'une majorité qualifiée de co-lotis demande à la commune, avant la date d'échéance, le maintien du règlement du lotissement.

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 composition (plan n°3, PA4).

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 définies dans le P.L.U.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou location, ou de reventes ou locations successives.

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

ARTICLE 1.2 : Désignation du terrain loti

Parcelles cadastrées sous la section AA - N° 597-598-603-604 pour une surface de 3 121 m², au lieu-dit : « LE VILLAGE ».

Ce projet de lotissement est implanté sur 2 parcelles d'une zone artisanale.

	SECTION	N° de PARCELLE	SURFACE
Unité Foncière d'origine	AA	597-598-603-604 – DP à déclasser	3 121 m ²

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : Lotissement « Le Stade ». Il est composé de **9 lots**. Sur lesquels les professions libérales et les activités de services sont autorisées.

Il n'est pas prévu de décomposition en tranches.

ARTICLE 1.4 – DOMANIALITE DE L'OPERATION

La domanialité de l'opération est prévue comme suit :

Tableau des surfaces approximatives
(Données à titre indicatif)

Superficie des parties privatives	3 121 m²
Superficie des parties communes :	0 m²
Superficie totale de l'opération	3 121 m²

ARTICLE 1.5 – ETAT DES SERVITUDES

1 / Servitudes générales :

Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, 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.

A l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve de prendre en compte le risque naturel suivant :

Le projet se situe en zone sismique 3 qui correspond à un risque de sismicité modérée. 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.

Le terrain est situé en zone faible concernant le retrait gonflement des argiles.

2 / Servitudes particulières créées pour les besoins de l'opération :

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

Aucune disposition ne sera entreprise par le maître d'ouvrage pour le déplacement des candélabres et des enveloppes béton, les emplacements étant déterminés par les contraintes techniques des différents concessionnaires après la signature des plans de vente.

Les constructions des lots pourront être en R+1 sur une longueur de 2m au droit des accès non clos conformément au PA4. Il pourra être créé un pilier de 25cm par 25cm ou de 25cm de diamètre, en limite d'accès pour soutenir le niveau R+1.

Chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale indiquée dans le tableau en annexe (comprenant l'emprise des toitures, des terrasses, des annexes et des margelles de piscines, mais hors piscine, débord de toiture et marches).

Afin de réduire cette imperméabilisation, les accès pourront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire (cf Figures ci-dessous).

ARTICLE 1.6 - Adhésion aux présentes

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

Vu pour être annexé à
l'arrêté du PA n° 066 du 12 mai 2023
date du 12 MAI 2023


Le Maire
M. MARTINEZ T.

TITRE II - REGLES D'URBANISME

PREAMBULE

Ce lotissement est réservé aux constructions à vocation d'accueil d'habitat, et aux activités de services à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone (professions libérales, structure d'accueil de la petite enfance et bureaux...).

CARACTERE DE LA ZONE

Le terrain est situé pour partie en zone UB du P.L.U de la commune de CASES DE PENE

Ventilation des zones de l'opération :	
Superficie totale de l'opération	3 121 m²

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

RAPPELS :

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

ARTICLE 2.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.2.

ARTICLE 2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les activités services à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel des zones (commerces de proximité, professions libérales, bureaux...).

Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur hors tout.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2.3- CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Les caractéristiques des accès devront permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Pour les constructions à destination autre que l'habitation (bureaux, services...), les acquéreurs devront respecter l'article 2.11 en matière de stationnement.

ARTICLE 2.4- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1/ Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable réalisé par l'aménageur.

2/ Assainissement :

a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement réalisé par l'aménageur.

b) Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation de la commune.

3/ Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4/ Réseau divers :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis de services compétents.

ARTICLE 2.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°3 (PA04). Les constructions devront ainsi être édifiées : en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance conforme au plan composition n°3 (PA04), y compris pour les annexes.

Les débords de toitures ainsi que les marches d'accès à l'habitation, peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur le plan de composition puis sur le plan de vente, sans pouvoir dépasser 1.00m en dehors de cette zone. En limite périphérique du lotissement, les débords devront respecter l'emprise constructible.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des zones constructibles doit strictement respecter le plan de composition n°3 (PA04). Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan composition n°3 (PA04) du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Les débords de toitures ainsi que les marches d'accès à l'habitation, peuvent dépasser de la limite constructible indiquée sur le plan de composition puis sur le plan de vente, sans pouvoir dépasser 1.00m en dehors de cette zone.

Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition qu'elles n'excèdent pas 3m à l'égout et 3,50 m de hauteur hors tout, qu'elles ne servent pas d'habitations et qu'elles présentent un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Les piscines devront être positionnées à 2.00 m minimum des limites séparatives. . Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE 2.7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \geq H + H'/2$) ou bien en limite de propriété.

Cette règle ne s'applique pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques des piscines...)

ARTICLE 2.8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La zone UB n'a pas de coefficient d'emprise au sol réglementé.

Toutefois, chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale indiquée dans le tableau en annexe (comprenant l'emprise des toitures, des terrasses, des annexes et des margelles de piscines, mais hors piscine, débord de toiture et marches).

Vu pour être annexé à
l'arrêté du PA n°066du122E0005
date du 12 MAI 2023



Le lotissement accueillant ce projet a déjà fait l'objet de mesures compensatoires avec la réalisation d'un bassin de rétention de 1 365m³ pour un lotissement artisanal de 18 750m², dont 3 000m² de voirie. La surface des lots était donc de 15 750m², pour lesquels une imperméabilisation de 10065m² était comptabilisée, soit près de 64% imperméabilisable par lot. Sur les 3121m² de l'opération, la surface imperméabilisable maximale est donc de 1 980m², soit 220m² par lot au maximum. Toutefois, l'aménageur souhaitant réduire les surfaces imperméabilisées, autorise une surface imperméabilisée de 1 526 m² conformément au tableau en annexe du présent règlement.

Par ailleurs, si les acquéreurs souhaitent augmenter la surface imperméabilisée de leur parcelle, ils pourront le faire en prévoyant dans leur permis de construire ; une rétention à raison d'un mètre cube de rétention pour 10 m² de surface imperméabilisée supplémentaire.

ARTICLE 2.9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2/ Hauteur relative :

Sans objet

3/ Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9.00 mètres.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3.50m hors tout.

ARTICLE 2.10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et les travaux de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Dans le cadre d'un projet architectural, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (toitures végétalisées par exemple), liés au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

2. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

3. Toitures

Les toitures devront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35 %.

Des toitures terrasses accessibles pourront être réalisées mais ne devront pas représenter plus de 50% de la surface totale.

Les souches de cheminée doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuse. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches. Le débord de toitures de 1,00 mètre au maximum pourra être accepté en dehors de l'emprise constructible.

4. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique. Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en rustique, taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles. Dans le cadre d'extensions de constructions existantes, le traitement des façades devra soit reprendre le style de l'architecture d'origine soit adopter un parti architectural contemporain. L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Les teintes d'enduits préconisés sont établies en prenant pour référence le nuancier du fabricant WEBER 'ENDUITS MINÉRAUX'. Les enduits d'autres fabricants peuvent être employés sous réserve de correspondre à la palette de référence WEBER.

Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades pouvant être employées avec une couleur secondaire :

- WEBER – 500 BLANC KAOLIN
- WEBER – 000 BLANC
- WEBER – 001 BLANC CASSE

Couleurs secondaires : couleurs complémentaires des façades et des éléments architecturaux à marquer. Le changement devra correspondre à une logique de décrochés de volumes

- WEBER – 601 GRIS ALUMINIUM
- WEBER – 660 GRIS GALET
- WEBER – 661 GRIS SCHISTE

Couleurs primaires : couleurs dominantes des façades employées seules, ne pouvant pas être employées avec une couleur secondaire :

- WEBER – 016 TON PIERRE
- WEBER – 041 CREME

Vu pour être annexé à
l'arrêté du PA n° 0660412260005
date du 12 MAI 2023

5. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Les grandes ouvertures seront de préférence accompagnées par des avancées de toits et/ou des murs écrans ; elles sont à éviter sur les murs pignons.

6. Menuiserie

Les couleurs des menuiseries devront être de couleur anthracite RAL 7016.

7. Clôtures

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

Le Maire
M. MARTINEZ
66000

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées;
- 1,80 mètres sur limites séparatives.

Elles pourront être constituées, d'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de RAL 7016 (anthracite), sur un muret de 0,80 mètre de hauteur, doublée d'une haie végétale.

8. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

Les abris de jardins et constructions annexes pourront avoir une pente comprise entre 10 et 15% ou pourront être réalisés en toiture terrasse.

Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur hors tout.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction. Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public. Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-10 pourront faire l'objet d'adaptations. Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 2.11- OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement non closes dans l'espace privatif non couvert, par unité de logement.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, il est exigé 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE 2.12 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les clôtures constituées en tout ou partie d'un grillage devront être doublées d'une haie vive, implantée côté parcelle privée. Elles devront être constituées d'essences locales variées, les haies mono végétales sont interdites de manière à favoriser une meilleure insertion de l'urbanisation dans le site.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE 2.13 - DENSITE

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 : 1 500 m².

TITRE 3 - MODIFICATIONS –

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 composition 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.

**Fait à Cases de Pène,
le 19-12-2022
Le lotisseur**

**S.C.I PLEIN SUD
AMENAGEUR FONCIER**

44 Boulevard de l'Atelier
66240 SAINT-ESTÈVE
Tél : 09 50 03 03 47
Siret : 408 534 873 00018

Annexe

Tableau des surfaces approximatives

(Données à titre indicatif)

	SURFACE DES LOTS (en m ²) *	SURFACE DE PLANCHER(en m ²) **	Surface maximum imperméabilisée (en m ²) ***
LOT 1	486	GEREE PAR L'AMENAGEUR	160
LOT 2	154		130
LOT 3	220		140
LOT 4	524		160
LOT 5	365		160
LOT 6	247		140
LOT 7	324		150
LOT 8	379		160
LOT 9	422		326
TOTAL PARTIES PRIVATIVES	3 121 m²	1 500	1 526 m²
VOIRIE	0 m ²		
ESPACE VERTS	0 m ²		
TOTAL PARTIES COMMUNES	0 m²		
TOTAL DE L'OPERATION	3 121 m²	1500 m²	1 526 m²

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

(**) La surface de plancher sera gérée par l'aménageur ; Seules les indications sur les plans de vente feront foi.

(***) Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent tableau, mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention à raison de 1m³ par tranche de 10m² imperméabilisés supplémentaires