


Lotissement

Les Jardins du Ventos

REGLEMENT

Maître d'ouvrage	
POLE PROMOTION 14 Rue Beau de Rochas 66330 CABESTANY	
Bureau d'études VRD	
BET 2S.AS 5 Rue Du MOULINAS 66330 CABESTANY	
Architecte	
Agence Yannick ALBA 834 Chemin de Mailloles 66 000 PERPIGNAN	

PA 10

Janvier 2025

Règlement
Lotissement « les Jardins du VENTOS »
Commune de CERET

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1.1 : Objet et champ d'application du règlement

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 masse et au plan de composition.

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 par les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune.

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.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du lotissement devient caduc au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

ARTICLE 1.2 : Désignation des terrains lotis

L'ensemble des terrains à lotir se situe sur la commune de CERET, lieu-dit « Venta Farina ». Les parcelles cadastrées ont pour référence la section **BS 194 de 840 m²**, **BS n°195 de 1181 m²**

pour une surface cadastrale globale de **2021 m²** et une surface d'opération de **2021 m²**

Le lotisseur est titré sur l'ensemble de ces terrains.

ARTICLE 1.3 - Division en lots et décomposition en tranches

Le lotissement prend le nom de : « Les Jardins du Ventos » et sera composé de **2 lots** destinés à recevoir majoritairement des **constructions à usage d'habitation** sur des parcelles de surfaces variables de **677 m²** et **1278 m²**.

Ce projet se réalisera en une seule tranche.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « EL VENTOS»	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	1955 m²
VOIRIE	66 m²
Superficie totale de l'opération avant bornage	2021 m²

¹ Les superficies sont données à titre indicatif et ne seront définitives qu'après bornage et document d'arpentage réalisés par le géomètre de l'opération.

SERVITUDES GENERALES :

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 les risques naturels suivants et les autres différentes contraintes énoncées ci-dessous :

- *« 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. »*
- *La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées et notamment le principe d'urbanisation en continuité (voir PLU).*
- *La commune est concernée par le risque inondation et mouvement de terrain, et par le risque d'incendie de forêt. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques et au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts. Les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies devront être prises en compte dans les secteurs concernés. Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales 150 m² pour le lot 1 de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte. Le terrain est situé pour partie en zone inondable,*
- *Périmètre de protection : La commune est en partie concernée par plusieurs périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Des dispositions particulières sur l'aspect architectural sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du PLU de la commune.*
- *Le terrain est exposé au retrait -gonflement des sols argileux aléa faible.*
-

SERVITUDES PARTICULIERES :

- Les accès aux lots sont imposés ou indicatifs (voir plan PA 4).
- Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions individuelles, 50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre. Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions. Les surfaces sont indiquées dans le tableau en annexe du présent règlement.
- Chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale hors piscine de 150 m² pour le lot 1 et 180 m² pour le lot 2 .
 - Les acquéreurs de lot devront prévoir 15 m³ pour le lot 1 et 18m³ pour le lot 2 de rétention sur leur lot, compte tenu de la configuration topographique des terrains, il est préconisé la réalisation d' une rétention de type noue

paysagée en partie basse du terrain (à l ouest) mais en dehors de la zone à risque inondation . Compte tenu des volumes nécessaires cette noue pourra avoir une emprise au sol de l ordre de 40m² pour une profondeur de 0.50m , le pétitionnaire est toutefois libre de retenir un dispositif alternatif à condition de maintenir à minima le volume forfaitaire demandé . l' acquéreur devra se référer à la note hydraulique jointe au permis d aménager pour les ouvrages à créer servant de rejet vers le rec .

- Chaque acquéreur de lot pourra obtenir une imperméabilisation supérieure à celle allouée au présent règlement (voir tableau en annexe), mais dans ce cas il devra justifier lors du dépôt de son permis de construire, d'une rétention supplémentaire à celle demandée dans le présent règlement à raison de 1m³ par tranche de 10m² imperméabilisés supplémentaires.
- Tous les lots sont situés dans le périmètre d'arrosage du syndicat de canal d'arrosage de CERET et soumis au paiement de la taxe d'arrosage (la cotisation s'attache à la parcelle et non au débit d'eau utilisé).
Le lot 2 pourra se raccorder directement au canal d arrosage après accord du syndicat, pour le lot 1 un regard avec vanne sera mis en place par l' aménageur sous la placette et desservira le lot .
En période de pénurie d'eau d'arrosage, le syndicat pourra réglementer l'utilisation de l'eau d'arrosage.
Les rejets, de quelque nature que ce soit (vidanges de machine à laver, huiles de vidange, eaux de piscines, etc.), dans les canaux sont strictement interdits. D'autre part, la responsabilité de l'ASA d'arrosage du canal de CERET ne pourra être engagé lors d'éventuels débordements dus à de fortes pluies.
- Dans la même mesure, si des contraintes exigent la mise en place de toutes servitudes nécessaires à l'accomplissement technique de la mise en viabilité de l'opération, les plans de vente figeront de manière définitive ces dernières et les colotis ne pourront pas s'y opposer.
- 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.

ARTICLE 1.4 - 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.

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME APPLICABLES

Le terrain se trouve *en zone UC* du PLU de Céret L'ensemble des règles édictées dans le PLU de la commune s'appliquent sur ce lotissement.

Ainsi, l'ensemble des règles édictées ci-dessous seront encadrées et en compatibilité avec ce dernier.

Ce lotissement est réservé aux constructions à usage d'habitations. Les activités de services et les professions libérales sont tolérées au sein de l'opération.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
7. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
8. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique
9. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant que terrains cultivés à protéger.
10. Toute construction nouvelle et implantation de clôture sur une distance de 3,00 mètres de part et d'autre du Canal de Céret. sauf pour les aménagements nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité de celui-ci.

ARTICLE 2.2 - Occupation ou utilisation du sol soumises à conditions particulières :

1. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
5. Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, sont admis les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.
6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit [tels que repérés au document graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants
7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - Accès et Voirie

Chaque acquéreur de lot devra respecter les conditions de desserte des différents lots telles qu'elles sont définies au plan de composition (PA4), également indiquées au plan de vente édité après travaux.

1. Accès :

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs. Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie :

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

La placette mise en place par le maître d'ouvrage desservira le lot 2 , le lot 1 sera desservi par la rue existante (Rue Emile ERRE).

Chaque acquéreur respectera les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de masse et au plan de vente du lot.

Les accès privatifs sont obligatoirement non clos et indicatifs pour le lot 1 et imposé pour le lot 2. Les accès privatifs sont fixés au plan de composition puis au plan de vente du lot.

ARTICLE 2.4 - Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

1. Adduction en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux. Les comptages eau potable et électricité, devront rester accessibles, aux divers services gestionnaires, depuis le Domaine Public.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales :

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées de chaque lot seront renvoyées dans le dispositif de rétention. Chaque dispositif sera vidangé par un ouvrage de fuite en diamètre 50mm et un ouvrage de surverse en cas de saturation. Les eaux issues des jardins (hors surfaces imperméabilisées) vont continuer à s'infiltrer puis ruisseler sur le sol en direction du rec de colomer comme en situation actuelle

4. Electricité, énergies nouvelles et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution seront obligatoirement raccordés en souterrain aux réseaux mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux.

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Les compteurs eau potable et électricité, ainsi que la borne de télécommunication, devront rester accessibles aux divers gestionnaires, depuis le Domaine Public.

5. Canal d'arrosage de Céret :

Toutes les parcelles seront raccordées au réseau d'arrosage du canal de Céret par le réseau mis en place par l'aménageur pour le lot 1 et par branchement direct à charge de l'acquéreur pour le lot 2 .

Il est strictement interdit de polluer le canal par des déversements d'eaux usées (égouts, piscines, produits nocifs, etc.), d'occasionner des débordements suite à des rejets trop importants en volume incompatibles avec la section du canal et de diriger les eaux pluviales dans le canal.

ARTICLE 2.5 - Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

Les caractéristiques des constructions devront se conformer aux indications du plan de masse (PA4) également indiquées au plan de vente édité après travaux.

La forme et la surface des lots ne seront définitives qu'après délimitation et bornage.

L'implantation des habitations devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition, puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

ARTICLE 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

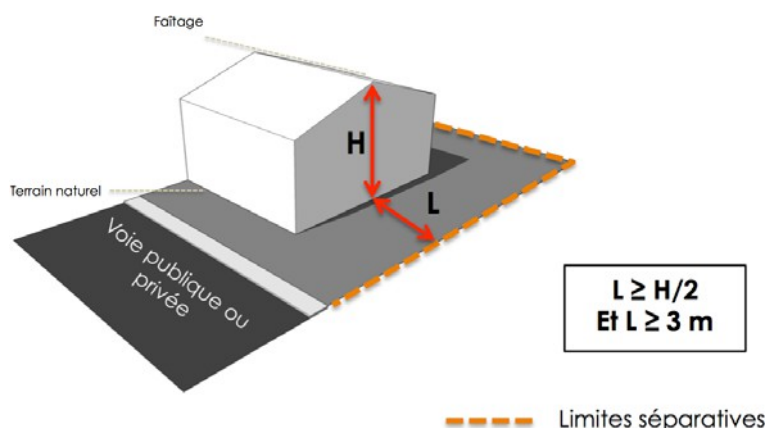
Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres mesurée à partir de l'intérieur du bord intérieur du bassin, par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0.60m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation figurant au plan masse n°4 du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées à une distance qui doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$).



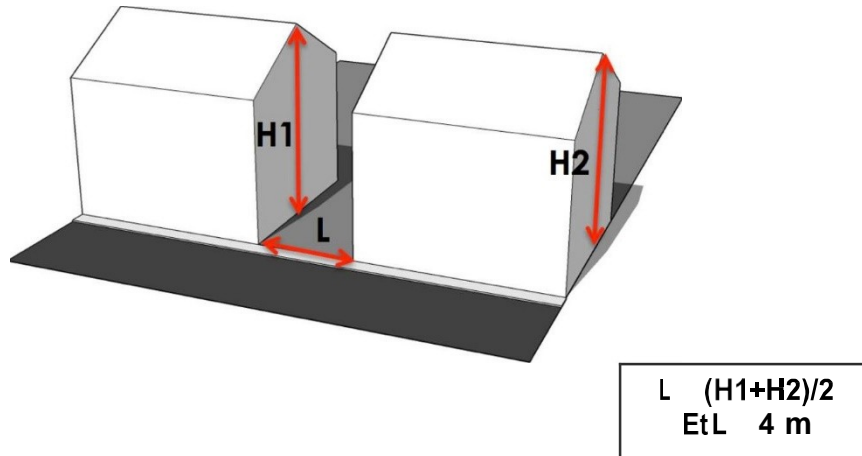
Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres mesurée à partir

de l'intérieur du bord intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives.

Une tolérance est acceptée jusqu'à 0.60m pour les débords de toitures, les auvents et les ornements architecturaux hors des zones d'implantation figurant au plan masse n°4 du lotissement puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

ARTICLE 2.8 - Implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l' une de l' autre au moins égale à la moyenne des deux constructions et jamais inférieure à 4.00 mètres ($L \geq 5 H1 + H2) / 2$ et $L \geq 4.00$ mètres)



ARTICLE 2.9 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur :

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

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10.5 mètres.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

ARTICLE 2.10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume , une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes

1. Principes généraux :

- 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 avoisinant 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. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, proposés lors du dépôt du permis de construire liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable est fortement encouragé.

2. Forme et volume :

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Dans le lotissement, les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.
- En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture.

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Les toitures terrasses inaccessibles sont admises pour les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif.

3. Constructions annexes (hors piscines) :

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Elles ne doivent pas servir d'habitation, et ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher. Celles-ci ne devront pas dépasser 25 m².

Dans le lotissement, les annexes, sans compter les piscines, sont limitées à une par logement.

4. Traitement des façades :

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, les murs de clôture, les bâtiments annexes... devront être traitées avec le même soin.

Les façades pourront être revêtues des éléments ci-dessous :

- Enduit industrialisé teinté dans la taloché ou gratté fin
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, proposés lors du dépôt du permis de construire liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable est fortement encouragé

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc ...)

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents, et ce pour toutes les constructions et les clôtures.

5. Couleurs :

- Les teintes des murs de façades devront être choisies dans le respect du nuancier disponible en mairie.
- Il pourra être choisi deux teintes par construction individuelle maximum. La teinte la plus claire devra être majoritaire. Le blanc pur est interdit seuls les blanc cassés sont autorisés (Blanc teinté beige ou gris etc ..) .
-
-
- La différenciation des volumes de la construction peut s'obtenir par des changements de matériaux et/ou de couleurs. Le changement de matériaux et/ou de couleurs est préconisé lorsque les volumes assemblés sont de dimensions différentes.

L'utilisation des teintes plus soutenues et plus vives devra être validée par l'architecte coordonnateur.

6. Ouvertures :

Les ouvertures seront de formes géométriques rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

Les linteaux cintrés, les arcades et les encadrements peints des ouvertures sont interdits. L'emploi de pavés de verre occultant est autorisé sur les façades.

Les barreaudages des garde-corps et grilles de protection pourront être horizontaux ou verticaux. Les torsades sont interdites.

Les garde-corps peuvent être réalisés :

- En maçonnerie pleine.
- En métal.
- En verre.
- En bois

Les orientations et les dimensions des ouvertures favorisant la réduction de consommation d'énergie sont à privilégier, conformément à la Règlementation Thermique en vigueur.

7. Fermetures et autres menuiseries

Leur aspect sera épuré et moderne.

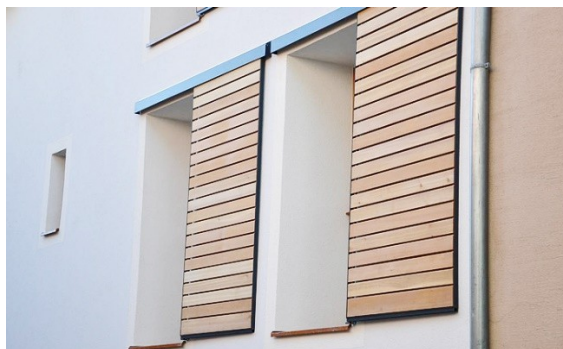
La couleur des fenêtres sera en harmonie avec les façades. Pour les portes d'entrée, portes de garages, les portillons et les portails, ils seront réalisés soit :

- en aluminium ou PVC.
- en bois imputrescible naturel, à lame horizontale.

Les volets devront être de préférence coulissants. Les volets roulants avec coffre intégré sont cependant autorisés. Dans ce cas, la couleur du volet roulant devra être similaire aux fenêtres.

Les volets coulissants devront être en bois imputrescible de couleur naturelle et les lames devront être horizontales. Les barres et écharpes (en Z) sont interdites.

Exemple de volets coulissants bois :



Les portes de garage basculantes en acier galvanisé sont interdites.

Les portillons devront être réalisés avec le même soin que les autres éléments architecturaux et figurer au permis de construire.

Les portails devront avoir une hauteur maximum de 1,40 mètre. Ils pourront être en aluminium ou PVC ou en bois à lames horizontales, de même type que les volets.

Le permis de construire indiquera clairement sur les façades et les coupes ces éléments.

8. Clôtures :

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,40 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Des dérogations pourront être permises pour des questions de sécurité et à condition que le danger soit dûment démontré.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80 % devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

De plus, il sera obligatoire (quel que soit le type de clôture) de laisser libre en partie basse des clôtures deux accès d'un minimum de 15 cm sur 15 cm afin de permettre la circulation de la petite faune locale à l'intérieur des jardins des habitations.

9. Les enseignes :

Elles doivent être traitées avec un soin particulier et doivent être intégrées au bâtiment.

Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalétique publique.

11. Antennes et paraboles :

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. Elles doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

12. Energie renouvelable :

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé. En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif) soit en façade, soit en toiture, une adaptation des paragraphes ci-dessus pourra être admise pour permettre le bon déroulement du système choisi.

Ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés au permis de construire.

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

13. Equipements et accessoires de confort :

Les climatiseurs, pompe à chaleur, conduits de cheminée ou de poêle doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

Les antennes et les paraboles doivent par leur forme, leur coloris et leur caractère, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public.

Les souches de cheminées seront traitées simplement et établies en retrait de l'aplomb des façades.

Aucun conduit ou souche en saillie sur les murs n'est autorisé, à moins qu'il ne soit incorporé dans un élément architectural.

Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

Les auvents ou casquettes sont des éléments horizontaux qui dépassent des plans de façades pour les protéger ou les animer. Ils pourront être en dalle de béton brut, enduits ou habillés en métal.

Seules sont tolérées les marquises (ou auvents) droites qui participent à une image contemporaine de l'architecture du bâtiment. Les marquises tuiles et en fer forgé sont proscrites. Les porches d'entrée seront à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en situation de façade arrière ou totalement caché de l'espace public.

14. Constructions annexes (hors piscine)

Toute construction annexe devra être exécutée en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées dans le présent règlement :

- ne pas dépasser 3.00 mètres de hauteur ;
- ne pas servir d'habitation,
- ne pas excéder 25 m² ,
- présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
- Être situées dans les zones constructibles

Un seul bâtiment annexe par logement est autorisé.

15. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 2.10 pourront faire l'objet d'adaptations.

ARTICLE 2.11 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux constructions et installations sera assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

Le lot 1 devra faire 1 place de stationnement de dimension 5.50 x 5.00 m , le lot 2 en cas de double logements devra faire 2 x 2 places de 3.50 x 10m non close , si un seul logement est fait une place non close de 5.50m x 5.00m devra être faite

Il est formellement interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique et en limite séparative avec une autre place de stationnement.

ARTICLE 2.12 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de surface. Les espèces végétales locales peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions. Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions individuelles, 50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre (voir tableau en annexe)

Les aménagements devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration des eaux.

Les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrices en eau.

ARTICLE 2.13 - Coefficient d'occupation du sol

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 : 1 000,00 m².

Une attestation de surface de plancher fournie par le lotisseur devra être jointe à chaque permis de construire.

CHAPITRE III - 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 - Réunions de lots

La réunion de plusieurs lots contigus dans une seule main pourra entraîner des conséquences quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement.

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.

De même le prospect de 3 mètres $L \geq H/2$ de retrait de la construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de masse ne s'applique pas lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne. La limite de constructibilité correspondra alors à la limite de la zone constructible du PLU conformément au règlement de construction en vigueur au moment de la demande sur la commune.

ARTICLE 3.3 - Subdivision de lot

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, et dans le cadre d'une étude architecturale soignée et validée par l'architecte conseil.

ARTICLE 3.4 - Jonction de lot

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.

CHAPITRE IV - COORDINATION ARCHITECTURALE

Dans un souci d'harmonie et de cohérence de l'ensemble du lotissement, tous les acquéreurs de lots devront faire viser leur demande d'autorisation de construire avant le dépôt en mairie par l'Architecte Coordinateur :

M Yannick ALBA
834 Chemin de Mailloles
66 000 PERPIGNAN
Tel : 04 68 50 55 44

La procédure se fera en 2 phases, la première permettra l'établissement d'un avis provisoire et la seconde pour la rédaction de l'avis définitif.

Procédure :

PHASE 1 : Envoi à l'architecte coordonnateur d'une esquisse du projet comprenant au minimum :

- Un plan de masse côté établi sur la base du plan du lot fourni par le géomètre (l'implantation de la construction doit être cotée par rapport aux limites de la parcelle)
- Les façades (avec teintes choisies suivant les prescriptions du présent règlement)
- Une coupe (avec indication de la hauteur de la construction)

Tout dossier incomplet ne pourra pas être traité, ne pas oublier de transmettre vos coordonnées mail et téléphone.

L'envoi de l'avis provisoire se fera sous 10 jours, un rdv téléphonique sera programmé en cas de problème particulier.

PHASE 2 : Dossier de demande de permis de construire complet comprenant :

- L'imprimé de demande de PC
- Le plan de masse côté
- Les plans côtés de la construction
- Les façades et coupe(s)
 - o Tous les éléments extérieurs devront être précisés : volets, auvents ...
 - o Les teintes choisies devront être précisées ainsi que la nature des revêtements.
 - o Indication de la hauteur de la construction
- Le dessin des clôtures

La remise de l'avis définitif (avec visa des façades) se fera sous une semaine.

Ces avis, devront être joint au permis de construire, est seront donnés au titre de la conformité du projet aux prescriptions architecturales décrites dans le présent document. Il ne préjuge pas de la recevabilité du dossier de permis de construire. Il n'engage pas, par ailleurs, la responsabilité de l'Architecte coordonnateur du lotissement sur le projet architectural.

Fait à Céret
le 21-01-2025,
Le lotisseur



Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « <Les jardins du Ventos > »
Commune de Céret

NUMERO DE LOT	SURFACE INDICATIVE* (en m²)	SURFACE IMPERMEABILISABLE** (en m²)	SURFACE DE PLANCHER*** (en m²)	Surface non bâtis / surface en pleine terre (en m²)
1	677	150	400	169/85
2	1278	180	600	320 / 160
TOTAL LOTS	1 955 m²	330 m²	1 000 m²	489/245
VOIRIE	66 m²			
TOTAL	2 021 m²		1 000 m²	489/245

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

(**) 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 supplémentaire à celle demandée dans le présent règlement à raison de 1m³ par tranche de 10m² imperméabilisés supplémentaires.

(***) Les surfaces de plancher indiquées sont données de façon approximative. La surface de plancher sera gérée par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente et les attestations de SDP feront foi.