

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES -ORIENTALES



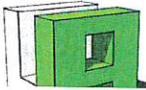
COMMUNE DE CERET

Lotissement « EL PALAU »

REÇU
le 26 JUIN 2023

REÇU
le 25 MAI 2023

REGLEMENT

Maître d'ouvrage	
GPM AMENAGEMENT 139, Rue du Professeur Antoine Balmes 34 070 MONTPELLIER Tel : 04 67 73 00 26	
Bureau d'Etudes	
SAS Roussillon Topo Ingénierie 71, Route du Moulin d'Orles 66 000 PERPIGNAN Tel : 04 68 66 57 72	
Architecte	
L'ATELIER – Architecte DPLG 18, Rue des Jasmin 66 470 SAINTE MARIE LA MER Tel : 04 68 53 56 14	

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
Vu pour être annexé à l'arrêté n° PA06604922B00091M01
En date du 18 septembre 2023

P. Le Maire
L'Adjoint Délégué à l'urbanisme
José ANGULO



PA 10

MODIFICATIF MAI 2023

**Règlement
Lotissement « El Palau »
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 lotis se situe sur la commune de CERET, lieu-dit « El Palau ». Les parcelles cadastrées ont pour référence la section AM 29 (pour partie) pour une surface de 75 m², AM n°30 de 4 054 m², AM n°31 de 3 214 m², pour une surface cadastrale de 7 343 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 : « El Palau » et sera composé de **20 lots** destinés à recevoir majoritairement des **constructions à usage d'habitation dont un macro-lot social** sur des parcelles de surfaces variables de **180 m²** à **452 m²**.

Ce projet se réalisera en une seule tranche.

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :

VENTILATION FONCIERE DE L'OPERATION « El Palau »	
SUPERFICIE TOTALE DES LOTS	5 888m²
VOIRIE	907m²
ESPACES VERTS Commun	548m²
ESPACES VERTS Privatif	259m²
Superficie totale de l'opération	7 343m²

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 :

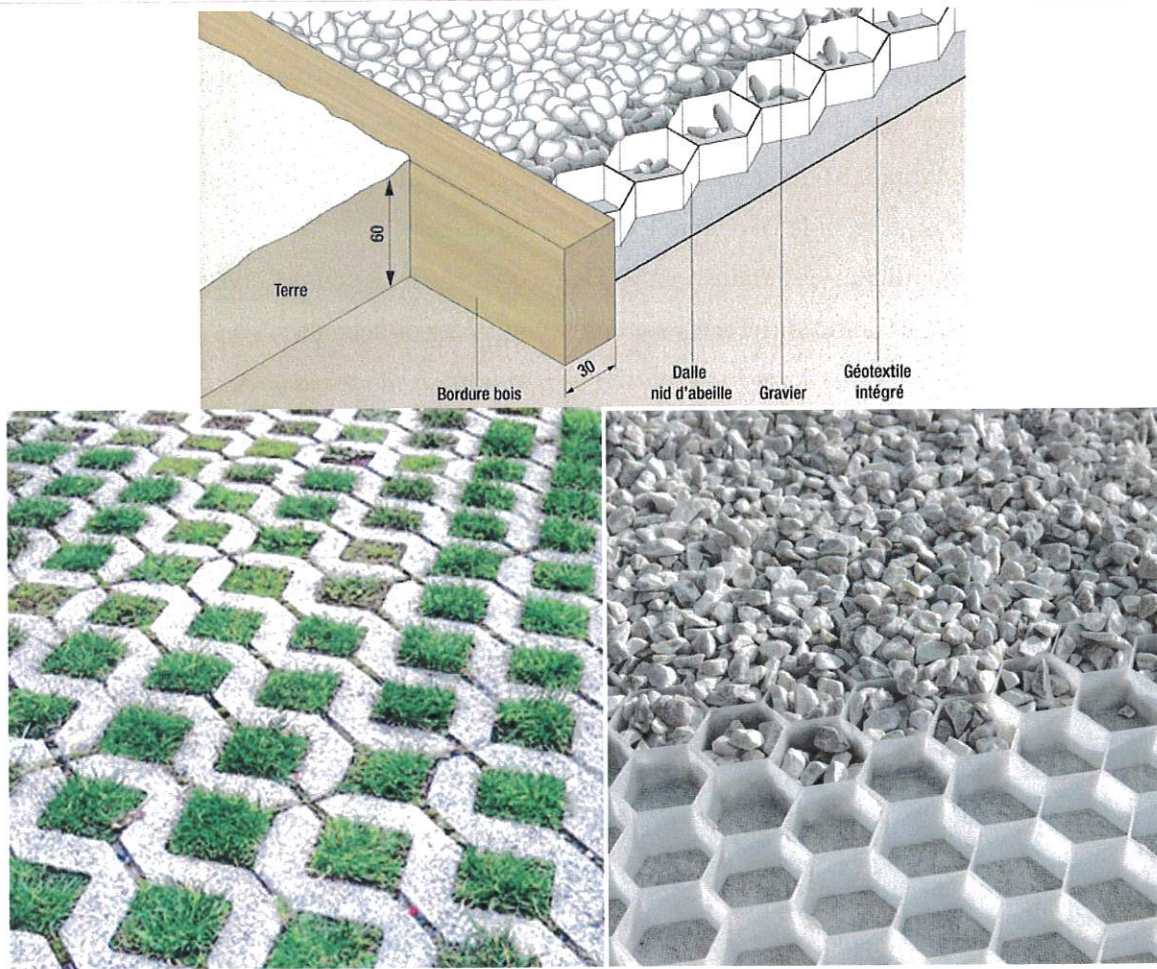
Les acquéreurs, locataires ou titulaires d'un droit souffriront les servitudes passives apparentes ou occultées, continues ou discontinues, pouvant grever les immeubles vendus, s'il en existe, à leurs risques et périls, sans recours contre le maître d'ouvrage. Si d'autres servitudes se révélaient ultérieurement, 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 de Céret est exposée au retrait -gonflement des sols argileux aléa faible.*

SERVITUDES PARTICULIERES :

- Les accès aux lots sont imposés, sauf en ce qui concerne le lot social.
- 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.
- Sur les lots 1 à 8, en fond de lot, subiront une servitude de 1 mètre d'entretien et l'arrosage d'une haie qui sera plantée par chaque acquéreur.
- Sur les lots 10, 11, 14, 15, 18 et 19, en fond de lot, subiront une servitude de 1 mètre d'entretien et l'arrosage d'une haie qui sera plantée par chaque acquéreur.
- Sur les lots 2 à 9, 12 et 20, en façade sur rue, subiront une servitude de 1 m d'entretien et l'arrosage des végétaux qui seront plantés par l'aménageur.
- Le terrain n'est pas situé en zone inondable du PPRi de la commune, toutefois les planchers habitables devront être placés au minimum à +0.50m du terrain naturel sans être sous la cote +0.20 m par rapport à la voirie, seuls les garages peuvent être positionnés à la cote TN+0.20 et voirie +0.20m. La cote voirie correspond au niveau du bloc au droit de l'accès au lot.
- Chaque lot devra avoir une surface imperméabilisée maximale de 120 m² (hors piscine), le macro-lot n°1 pourra avoir une surface imperméabilisée de 200m². Les accès pourront être perméables soit en béton poreux soit en enrobés drainants soit en structure alvéolaire... (cf Figures ci-dessous).



- Les acquéreurs de lot devront prévoir 3 m³ et 5m³ pour le macro lot collectif de rétention sur leur lot, soit par la réalisation de puits secs, soit par la réalisation d'une structure enterrée avec infiltration sous forme de casiers visitables ou toute autre technique permettant de justifier de 3m³/lot individuel, l'emplacement doit être réalisé sous les accès privatif non clos.

La mise en place de gouttière et leurs raccordements à la structure de rétention seront obligatoires.

- 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.
- La voie du lotissement subira une servitude d'accès et de réseaux au profit du lotisseur titulaire du présent permis en cas d'extension future de l'opération ou de nouvelle opération contiguë. Ainsi, les colotis ne pourront en aucun cas s'opposer à une éventuelle extension dans le futur (toute opération ou construction future étrangère au lotissement ne pourra prétendre à cette servitude qu'avec l'accord écrit du lotisseur ayant financé ces réseaux).
- Les lots 8 et 10 subiront une servitude de passage et d'entretien du réseau d'arrosage (sous pression), telle qu'elle apparait au plan de composition PA 04 A, le tracé de ce réseau pourra être modifié en phase travaux, le positionnement de cette servitude ne sera définitive qu'après établissement des plans de vente. L'acquéreur du lot ne pourra pas modifier le réseau. Aucun modificatif du PA ne sera nécessaire en cas de modification du tracé. Il est également possible que cette servitude soit implantée dans un autre lot, dans ce cas la servitude sera définitive qu'après réalisation des plans de vente, les acquéreurs de lots ne pourront modifier le tracé du réseau.
- Tous les lots sont situés dans le périmètre d'arrosage du syndicat de canal d'arrosage (irrigation le Palau) et soumis au paiement de la taxe d'arrosage (la cotisation s'attache à la parcelle et non au débit d'eau utilisé).

L'ensemble des lots sera raccordé depuis la voirie du lotissement.

Le réseau d'arrosage sera réalisé par le lotisseur conformément au programme des travaux (PA8 A - Programme des travaux) et au plan d'arrosage (PA8 E - Plan réseau d'arrosage).

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 (fosses septiques, vidanges de machine à laver, huiles de vidange, eaux pluviales lorsqu'elles sont dirigées, etc.), dans le canal ou les rigoles secondaires sont strictement interdits. D'autre part, la responsabilité de l'ASA d'arrosage du canal du Palau ne pourra être engagé lors d'éventuels débordements dus à de fortes pluies.

Le réseau d'arrosage crée par l'aménageur sera raccordé sur le réseau existant, conformément au plan d'arrosage (PA8 E - Plan réseau d'arrosage).

- Les candélabres seront implantés sur la voirie à créer et dans les murs de clôture, en servitude sur lots, conformément au schéma du plan Eclairage Public sous réserves d'évolutions liées à des contraintes techniques. Dans ce cas, les plans de vente figeront de manière définitive ces servitudes.
- 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 colotis ne pourront pas s'y opposer.
- Les comptages eau potable et électricité, 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.
- 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.

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 IAUh1* 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. Le lot 1 est destinés à recevoir un minimum de 5 logements sociaux.

NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2.1 - Occupation ou utilisation du sol interdites :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.2.

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. 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.

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 :

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 voie mise en place par le maître d'ouvrage desservira l'ensemble des constructions à venir. 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 obligatoires et imposés pour tous les lots (sauf macro lot social). 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.

2. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, sera obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement mis en place par le maître d'ouvrage, conformément au programme des travaux. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés, canaux ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutes les constructions devront obligatoirement se raccorder gravitairement au réseau d'eau pluviale réalisé par l'aménageur afin de rejeter leurs eaux de pluie (en provenance des toitures, etc...) sur la voirie mise en place par le maître d'ouvrage. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

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.

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 afin que l'ensemble des lots soient raccordés à l'eau brute.

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 constructions 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.

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.

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.

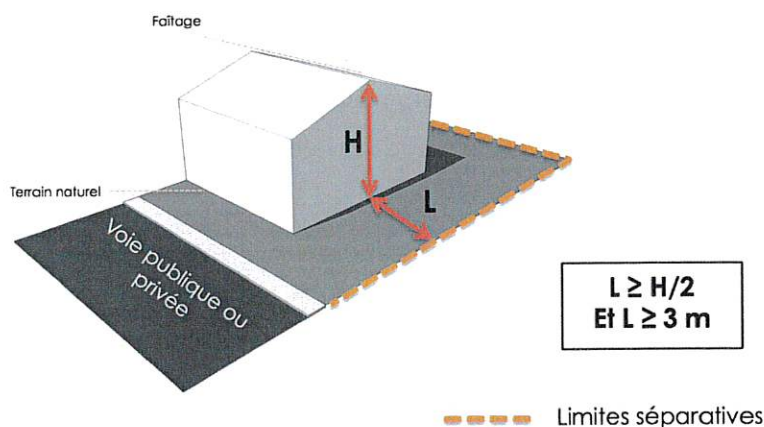
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

ARTICLE 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées soit en limite séparative, soit 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 ($L \geq H/2$).

- Soit en limite séparative, lorsque que la zone d'implantation le permet
- Soit dans le cas visé à l'article 3.2 du présent règlement
- Soit à une distance jamais inférieure à 3,00 mètres des 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.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

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

Deux bâtiments non contigus implantés sur la même unité foncière, doivent l'être de façon que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieur à 2 mètres afin de préserver l'intimité et l'ensoleillement de chacun des bâtiments ($L = H/2 > 2,00\text{m}$). Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

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 (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 9 mètres.

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

L'architecture des constructions devra être établie à partir de volumes simples, épurés et contemporains.

La volumétrie sera soit unitaire, avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou emboîtements.

Les constructions annexes doivent présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

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 (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, 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 secteur 1AUh1, 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 ou non accessible.

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.

Dans le secteur 1AUh1, les toitures terrasses accessibles ou non sont admises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise, de tuiles concassées ou végétalisées.

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 (CINASPIC).

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. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m².

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 : La finition « **gratté fin** » est obligatoire. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont proscrits.
- D'autres types de parements ou de bétons sont autorisés, dans la limite de 30% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne) :
 - Béton brut ou enduit, béton matricé.

- Bois naturel de teinte claire.
- La pierre naturelle ou parement, avec rendu qualitatif inscrit dans une architecture contemporaine. Leur teinte devra rester dans les tons de gris.

Traitement des façades



Les arcades et autres structures cintrées rapportées sont proscrites. Les marquises sont proscrites au profit de casquettes bétons. Les porches d'entrée seront à intégrer dans la volumétrie générale de la construction.

Le parement sur les murs de soutènement et les clôtures est interdit.

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 ci-dessous et devront être indiquées au permis de construire.

Il pourra être choisi deux teintes par construction individuelle maximum. La teinte la plus claire devra être majoritaire. Le blanc est autorisé.

Choix parmi les teintes ci-dessous :

	9523 HBW 23 CMYK C 52 M 44 Y 46 K 7 RGB R 135 G 131 B 122		9283 HBW 18 CMYK C 49 M 49 Y 58 K 16 RGB R 132 G 115 B 95
	9525 HBW 33 CMYK C 43 M 36 Y 44 K 2 RGB R 160 G 155 B 139		9285 HBW 29 CMYK C 41 M 41 Y 49 K 4 RGB R 163 G 145 B 124
	9526 HBW 33 CMYK C 42 M 36 Y 45 K 2 RGB R 162 G 155 B 137		9288 HBW 39 CMYK C 35 M 34 Y 43 K 1 RGB R 182 G 166 B 144
	9529 HBW 45 CMYK C 32 M 27 Y 37 K 0 RGB R 186 G 179 B 159		9292 HBW 55 CMYK C 21 M 22 Y 29 K 3 RGB R 207 G 194 B 178
	9531 HBW 53 CMYK C 27 M 22 Y 31 K 0 RGB R 199 G 193 B 176		9294 HBW 65 CMYK C 17 M 17 Y 22 K 0 RGB R 219 G 209 B 197
	9533 HBW 62 CMYK C 20 M 18 Y 26 K 0 RGB R 214 G 206 B 190		9295 HBW 69 CMYK C 14 M 15 Y 21 K 0 RGB R 225 G 215 B 201
	9497 CMYK C 12 M 9 Y 11 K 0 RGB R 229 G 227 B 222		9296 HBW 72 CMYK C 13 M 13 Y 17 K 0 RGB R 228 G 220 B 210
			9556 CMYK C 14 M 11 Y 15 K 0 RGB R 226 G 222 B 214

Les teintes de référence sont établies en prenant pour référence celles du fabricant Keim. Les teintes proposées ci-dessus peuvent différer en fonction des imprimantes utilisées pour les éditer (se référer impérativement au nuancier du fabricant). Le nuancier sera consultable en mairie.

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.

Des teintes plus vives pourront être acceptées dans le cadre de la réalisation d'un projet contemporain sous réserve d'une utilisation ponctuelle pour souligner et mettre en valeur l'architecture de la construction. **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.

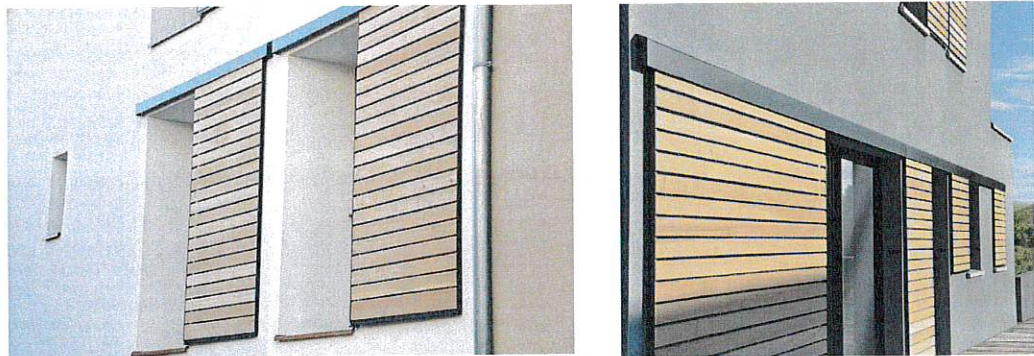
La couleur des fenêtres sera en harmonie avec les façades. Pour les portes d'entrée, portes de garages, les portillons et les portails, ils seront réalisés soit :

- 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 (le blanc, rouge et vert... sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur

Les clôtures en limites séparatives, aboutissant sur l'emprise publique, devront être traitées sur leur 5 derniers mètres sous forme de redan afin d'aboutir de manière progressive à une hauteur de 1.40m correspondant à la hauteur des clôtures sur rue.

Les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

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.

Les places non closes pourront être couvertes par un abri, de type pergola. Les abris devront être d'aspect épuré.

Le toit devra être plat, plein ou composé de lames en aluminium (ou PVC) de couleur grise ou bois.

Sur les côtés des places de stationnement, des lames obligatoirement ajourées pourront être positionnées. Les abris devront figurer au permis de construire.

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.

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 15 m² de surface de plancher,
- présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Un seul bâtiment annexe par lot est autorisé.

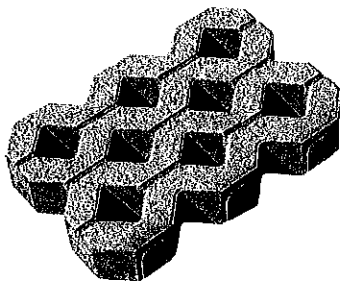
15. Adaptations

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

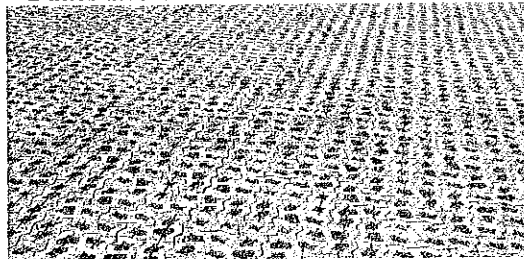
ARTICLE 2.12 - Stationnement des véhicules

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

Ainsi, pour les constructions à usage d'habitation individuelle, chaque acquéreur doit réaliser sur l'emprise de son lot, deux places de stationnement non clos privatif d'une superficie minimale de 25m² permettant le stationnement de deux véhicules, conformément au plan masse et au plan de composition, puis définies au plan de vente de lots. Les stationnements privatifs non clos devront être traités soit en béton poreux soit en enrobés drainant ou tout autre revêtement perméable... Les places de stationnement non closes donnant sur la voie publique devront être réalisées en revêtement perméable de type dalle alvéolaire de préférence en béton. Le remplissage pourra être engazonné ou avec des graviers. Une mixité des remplissages est admise.



Dalles alvéolaires béton



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.

Enfin, pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour véhicule motorisé à 4 roues.

ARTICLE 2.13 - Espaces libres et plantations

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou 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 2.14 - 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 : 3 450,00 m².

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

F

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 :

L'ATELIER
Pascal MAUREL – Architecte dplg
18, Rue des Jasmins
66470 Sainte Marie la Mer
Tel : 04 68 53 56 14- Portable : 06 10 11 75 28

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 23 Mai 2023
Le lotisseur



**Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « EL PALAU »
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	373	200	600	93 / 47.5
2	180	120	150	45 / 22.5
3	180	120	150	45 / 22.5
4	260	120	150	65 / 32.5
5	254	120	150	64 / 32
6	251	120	150	63 / 31.5
7	266	120	150	67 / 33.5
8	301	120	150	75 / 37.5
9	246	120	150	62 / 31
10	325	120	150	81 / 40.5
11	364	120	150	91 / 45.5
12	242	120	150	61 / 30.5
13	263	120	150	66 / 33
14	452	120	150	113 / 56.5
15	405	120	150	101 / 50.5
16	259	120	150	65 / 32.5
17	221	120	150	55 / 27.5
18	400	120	150	100 / 50
19	386	120	150	97 / 43.5
20	260	120	150	65 / 32.5
TOTAL LOTS	5 888 m²	2 480 m²	3 450 m²	
VOIRIE	907 m²			
ESPACES VERTS	548 m² (+ 259 m²)			
TOTAL	7 343 m²		3 450 m²	

(*) 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.

(****) Les espaces verts privatifs imposés (servitudes) seront pris en compte dans le calcul de la surface de pleine terre.