

BEZIERS

LOTISSEMENT

LES TERRASSES DE COUBERTIN 2

---

REGLEMENT

## PA.10 – REGLEMENT modifié le 14 Février 2014

Dans l'intérêt d'une harmonie architecturale et pour assurer un cadre de vie aussi satisfaisant que possible pour tous les acquéreurs, les dispositions du présent règlement complètent le Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la ville de **BEZIERS** et devront être appliquées par l'ensemble des propriétaires.

L'attention des acquéreurs des lots est attirée par le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur du lotissement.

### CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.

#### ARTICLE I.1 : ASSIETTE FONCIERE.

Le lotissement est situé dans la ville de **BEZIERS**. L'ensemble des terrains lotis est cadastré de la manière suivante :

<b>SECTION</b>	AR
<b>NUMERO</b>	63 partie
<b>SUPERFICE</b>	17 301 m <sup>2</sup>

La superficie réelle du terrain loti sera définie d'après le plan de bornage dressé par le Géomètre Expert. Le terrain confronte:

<b>NORD</b>	Route départementale n°11 et parcelle AR n°62
<b>EST</b>	Parcelles AR n°51, 82 et 6
<b>SUD</b>	Parcelles AR n°16 et 17
<b>OUEST</b>	Chemin de service

Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle constituant l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires à chacun des lots.

#### ARTICLE I.2 : ORIGINE DE LA PROPRIETE.

La parcelle concernée par le présent projet appartient à : **BUESA ESTEVE PROMOTION**

#### ARTICLE I.3 : MORCELLEMENT.

Le lotissement prend le nom de « **LES TERRASSES DE COUBERTIN 2** ». Il est composé de 37 lots. La surface de chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition annexé au présent règlement.

La réalisation du lotissement est envisagée en une tranche de travaux, conformément aux dispositions du programme des travaux.

#### ARTICLE I.4 : OBJET DU REGLEMENT.

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article ci-dessus.

Cette assiette foncière est par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan de masse et de morcellement du projet de lotissement.

**ARTICLE I.5 : OPPOSABILITE DU REGLEMENT.**

Le présent règlement est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes successifs de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

---

**CHAPITRE II : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

---

**ARTICLE II.1 : CONSTRUCTIONS AUTORISEES.**

Les constructions à usage d'habitation et de profession libérale sont autorisées.

**ARTICLE II.2 : TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT.**

Les occupations du sol non mentionnées à l'article précédent sont interdites.

**ARTICLE II.3 : ACCES ET VOIRIE.**

Chaque propriétaire devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles existeront après travaux. Il devra tenir compte de l'emplacement des stationnements publics, des niches compteurs, des arbres et lampadaires avant d'élaborer les plans de constructions. L'ensemble des lots ne pourra accéder directement sur la route départementale n°11.

**ARTICLE II.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Toutes les constructions ou installations seront obligatoirement raccordées aux réseaux mis en place par le lotisseur conformément au programme des travaux.

**ARTICLE II.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Conforme au plan de composition du lotissement (plan PA.4)..

**ARTICLE II.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement. Chaque construction doit obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des zones d'implantation figurant sur le plan de composition du lotissement (plan PA.4).

Certains éléments de construction peuvent être autorisés dans cette emprise (clôture, emmarchement, balcons, terrasses, etc).

Pour la construction de balcons, les saillies réalisées dans la marge de recul sont autorisées pour une profondeur maximale de 1 mètre.

**ARTICLE II.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les zones prévues au plan de composition (PA.4).

**ARTICLE II.9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE II.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### Hauteur absolue:

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

### Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tous points du bâtiment et tous points de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

En accord avec le PPRI (zone Bu)

### La sous face plancher habitation :

La sous face plancher des habitations devra être calée à 15.55m NGF minimum.

### La sous face plancher garage :

La sous face plancher des garages devra être calée à 15.25m NGF minimum.

Aucun remblais ne sera autorisé en dehors de la voie d'accès au garage.

## **ARTICLE II.11 : ASPECT EXTERIEUR.**

Afin de préserver le caractère urbain du quartier, les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions édifiées en mitoyenneté doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure et de composition architecturale.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

En particulier, les constructions seront conçues avec les préoccupations architecturales suivantes :

**Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.**

Détails voir Prescriptions architecturales chapitre V

### Clôture :

- Voir article V.1

## **ARTICLE II.12 : STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installation.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2.50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Au sein de chaque lot, deux places de stationnement par logement devront obligatoirement être aménagées par l'acquéreur dont une aux emplacements réservés comme indiqué au plan de composition (PA.4)

Pour les professionnels, il doit être aménagées des places de stationnement nécessaires aux besoins de l'activité exercée, la surface affectée au stationnement devra être au moins égale à 60% de la surface plancher construite.

## **ARTICLE II.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les surfaces libres doivent représenter au minimum 40% de la superficie du terrain.

Chaque lot devra être planté à raison d'au moins 1 arbre. Ces plantations devront obligatoirement être mentionnées à la demande de permis de construire (voir paragraphe de la notice « haie coté limite séparative »).

#### **ARTICLE II.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

La surface développée du plancher susceptible d'être édifiée sur chaque lot est indiquée dans le tableau de répartition figurant en annexe du PA10.

Cette surface a été déterminée conformément au Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Elle ne sera en aucun cas supérieure à celle prévue dans le cadre du P.L.U.

---

### **CHAPITRE III : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.**

#### **ARTICLE III.1 : UTILISATION PAR DES TIERS.**

Le lotisseur, les acquéreurs de lots de l'Association Syndicale libre ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des voies et des divers réseaux du lotissement.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur.

Cette faculté d'utilisation durera aussi longtemps que la voirie du lotissement ne sera pas classée dans le domaine public.

#### **ARTICLE III.2 : DIVISION PARCELLAIRE.**

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le plan indiqué à l'article I.3 ci-dessus, est définie au plan de masse ci-annexé établi par le géomètre-expert du lotissement. Le résultat de cette division est récapitulé dans le tableau de répartition ci-annexé qui indique ;

- le n° d'ordre et la surface de chaque lot, ainsi que la surface du plancher susceptible d'y être édifiée,
- la surface de la voirie intérieure et des espaces plantés,

#### **ARTICLE III.3 : MODIFICATION PARCELLAIRE.**

Modification de superficies : Les superficies indiquées au plan de masse et de morcellement approximatives et susceptibles d'être modifiées, pour des raisons techniques, lors de l'exécution des travaux.

Subdivision d'un lot : Toute subdivision de lot est interdite.

Réunion de lots : La réunion en une même main de deux ou plusieurs lots contigus n'apporte aucune conséquence quant au plan de division (plan de masse et de morcellement) et aux dispositions du présent règlement. Toutefois, il n'est pas obligatoire d'établir une clôture sur les limites séparatives communes.

---

### **CHAPITRE IV : REGLES DE CONSTRUCTION.**

#### **ARTICLE IV.1 : PERMIS DE CONSTRUIRE.**

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire. Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire. Le permis de construire ne peut-être accordé que pour les constructions conformes aux prescriptions du dossier du lotissement approuvé et aux règles d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire. Elles pourront donc être, soit plus restrictives, soit moins restrictives, que celles fixées au présent règlement. Si ces règles sont plus restrictives, elles primeront les dispositions du présent règlement. Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions plus rigoureuses du présent règlement, à moins que ces dernières ne soient modifiées avant l'octroi de l'autorisation de construire selon la procédure prévue en la matière.

---

## **CHAPITRE V : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES.**

---

### **ARTICLE V.1 : CLOTURES.**

#### En limite de la voirie intérieure:

Les clôtures seront implantées à 1m en retrait par rapport à la limite de propriété conformément au plan de composition PA.4. Cet espace sera planté d'essences méditerranéennes par l'aménageur.

Les clôtures seront composées par un mur bahut de 0.40 m surmonté d'un grillage blanc d'une hauteur de 1,20 m à la charge de l'acquéreur ou d'un grillage blanc de 1m60.

Les grillages seront de type panneau rigide d'une couleur blanche à maille rectangulaire.



Exemple de Grillage rigide blanc

Au niveau de l'accès imposé dans le plan de composition PA4, il devra y avoir soit une porte de garage, soit un portail en PVC ou en ALU.

Pour les lots 12, 13, 14 et 15, l'aménageur réalisera un mur de 1.60 m avec un chaperon conformément au plan de composition PA.4, de teinte et matériaux à déterminer avec l'accord du service urbanisme de la ville.

Un mur de 1.80 m en pierre sèche sera édifié par l'aménageur conformément au plan de composition PA.4.

#### En limite de la route départementale n°11

Un mur de 1.60m avec un chaperon de teinte et matériaux à déterminer avec l'accord du service urbanisme de la ville sera édifié par l'aménageur conformément au plan de composition PA.4.

#### En limites séparatives :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un grillage ou par un mur plein, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètres par rapport au niveau de la parcelle la plus haute.

Il est fortement recommandé de doubler les clôtures par une haie végétale.

### **ARTICLE V.2 : Aspect extérieur.**

#### Matériaux et couleur :

- La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant. Les enduits seront talochés.
- Sont notamment interdits, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses et les agglomérés.

#### Energies nouvelles :

- Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles. La source d'énergie éolienne est interdite.
- La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le souci d'obtenir la qualité architecturale maximale.

#### Percements :

- Les percements sont des éléments importants de la composition architecturale. On apportera donc, à leur positionnement à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides.

- Les volets roulants sont imposés.

Cheminées :

- Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

**ARTICLE V.3 : Piscine.**

- Les piscines ou bassins peuvent être réalisés hors zone constructible si elles n'exèdent pas 0.60m de hauteur par rapport au terrain naturel.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'D. Steinberg', with a stylized flourish at the end.

*Fait à Béziers, par le Gérant Géomètre expert Denis STEINBERG.*