Géomètres - Experts
Bureau d'études VRD

PARTENAIRE FONCIER

GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

VU pour être annexé à l'arrêté municipal en date de ce jour
A BESSAN, le 04 NOV. 2021
LE MAIRE,
Stéphane PÉPIN-BONE

BESSAN « Les Jardins d'Aimée »

Dossier 20212 – Juillet 2021

Propriété cadastrée
Section AL n° 236-237-238 et 329
Département de L'HERAULT
Commune de BESSAN

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

PA10 - REGLEMENT

PA 34031 ,21K0002

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
date du 04 NOV. 2021

Contenu

SECTION. 0 DISPOSITIONS GENERALES *3*
ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE 3
ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT 4
ARTICLE. 0.3 OBJET DU REGLEMENT 4
ARTICLE. 0.4 OPPOSABILITE DU REGLEMENT 4
ARTICLE. 0.5 PERMIS DE CONSTRUIRE 4
SECTION. 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL *4*
ARTICLE. 1.1 Occupations ou Utilisations du sol admises 4
ARTICLE. 1.2 OccupationS ou Utilisation du sol interdites 4
SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL *5*
ARTICLE. 2.3 ACCES ET VOIRIE 5
ARTICLE. 2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX 5
ARTICLE. 2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 5
ARTICLE. 2.6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS 5
Dispositions communes à tous les lots : 5
Dispositions particulières aux lots 8 à 11 : 5
ARTICLE. 2.7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 6
Dispositions communes à tous les lots : 6
Dispositions particulières aux lots 1 à 6 : 6
ARTICLE. 2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE 6
ARTICLE. 2.9 EMPRISE AU SOL 6
ARTICLE. 2.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS 6
Dispositions particulières aux lots 8 à 11 : 7
Dispositions particulières aux lots 1 et 11 : 7
ARTICLE. 2.11 ASPECT EXTERIEUR 7
ARTICLE. 2.12 STATIONNEMENT 10
Dispositions communes aux lots : 10
ARTICLE. 2.13 espaces libres et plantations 11
SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL *11*
ARTICLE. 3.14 SURFACE DE PLANCHER (SDP) 11
SECTION. 4 DISPOSITIONS DIVERSES *11*
ARTICLE. 4.15 - MODIFICATION PARCELLAIRE 11
ARTICLE. 4.16 SERVITUDES SUR LES LOTS 1 A 7 11
ARTICLE. 4.17 SERVITUDES SUR LE LOT 8 11

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

PA34031.21K0002

PREAMBULE

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du 04 NOV. 2021

Rappel de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10. »

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

Les permis de construire seront conformes au document d'urbanisme en vigueur.

SECTION. 0 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE. 0.1 ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique à un lotissement sis sur la commune de BESSAN (HERAULT).

L'ensemble du terrain aménagé est cadastré de la manière suivante :

Lieu-dit « Le Pioch de Rouire »

Section AL n° 236-237-238 et 329

Pour une superficie avant bornage de : 7861 m²

PA34031,21K0002

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

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du 04 NOV. 2021

ARTICLE. 0.2 MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de : ***BESSAN « Les Jardins d'Aimée »***

Il est composé de :

- 11 lots à usage d'habitation individuelle (lots n° 1 à 11).

ARTICLE. 0.3 OBJET DU REGLEMENT

En application de l'article R442-6, le présent règlement est destiné à apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur.

Il fixe notamment les règles et servitudes d'intérêts généraux relatives à l'urbanisme des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désigné à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est par ailleurs délimitée au plan de composition du projet de lotissement.

ARTICLE. 0.4 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.

ARTICLE. 0.5 PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis d'aménager 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 des constructions conformes aux prescriptions du dossier de permis d'aménager approuvé.

En application de l'article L442-14 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

SECTION. 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

ARTICLE. 1.1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Le lotissement est réservé principalement à usage d'habitation.

Les professions libérales sont autorisées, l'ensemble des stationnements nécessaires à cette activité devront être aménagé sur l'emprise du lot.

ARTICLE. 1.2 OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

PA 034031 21K0002

Les occupations et utilisations du sol non conformes à l'article ci-dessus

SECTION. 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
date du 04 NOV. 2021

ARTICLE. 2.3 ACCES ET VOIRIE

L'accès au lot se fait conformément au plan de composition PA4 du lotissement.

ARTICLE. 2.4 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. 2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement, selon le morcellement indiqué à l'article 0.2 ci-dessus, est définie au plan de composition PA4 du lotissement.

ARTICLE. 2.6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COMMUNS

Dispositions communes à tous les lots :

Les constructions doivent :

- être implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement.
- En dehors des zones constructibles, seules les piscines pourront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement, et d'être réalisées dans les conditions définies au PLU.

Dispositions particulières aux lots 8 à 11 :

Ces lots comprennent deux zones particulières définies sur le plan de composition du lotissement.

- En limite du ruisseau du Négacots, avec un hachurage bleu, une « zone de renaturation » de 5 mètres de part et d'autres du ruisseau. (bande inconstructible et libre de tout obstacle).

L'acquéreur devra respecter les recommandations du service de la communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM) sur l'entretien obligatoire à réaliser et sur le type de plantation possible.

- Entre le ruisseau du Négacots et la zone constructible, une zone inondable naturelle Rouge « R ».

L'usage de cette zone devra être conforme au plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de La Basse Plaine de L'Hérault approuvé le 5 Septembre 2000.

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé
PA 34031 .21K0002

ARTICLE. 2.7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions communes à tous les lots :

Les constructions doivent :

- Etre implantées dans les zones constructibles définies sur le plan de composition du lotissement.
- Pour les bâtiments annexes lorsque la partie de la construction adossée à la limite séparative ne dépasse pas 4 mètres de hauteur et 15 mètres de longueur mesurée le long de la dite limite séparative.
- Les bâtiments annexes pourront s'implanter sur l'emprise d'adossement dessinée sur le plan, avec une longueur maximale de 14,5m pour le lot 9. Ils ne pourront alors excéder 4 m de hauteur
- Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne doit pas être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2) sans pouvoir être inférieure à 3m.
- En dehors des zones constructibles, seules les piscines pourront être implantées de manière à respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et d'être réalisées dans les conditions définies au PLU.
- Lorsque les façades sont situées en limite séparative, il n'est pas permis de réaliser des ouvertures donnant sur le fond voisin.

Dispositions particulières aux lots 1 à 6 :

Pour ces lots, il est préconisé que le niveau NGF de l'annexe implantée en limite séparative soit de niveau avec la place de parking en béton qui sera réalisé en limite de voie

ARTICLE. 2.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs des 2 constructions et ne jamais être inférieure à 3 mètres et conformément à l'article AU8 du PLU.

ARTICLE. 2.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale autorisée, susceptible d'être édifiée sur chaque parcelle est indiquée sur le tableau de répartition joint au présent règlement.

ARTICLE. 2.10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est définie par la réglementation de l'article AU10 du PLU appliquée à chaque lot.

La hauteur est donnée au faîtage. Il s'agit de la distance mesurée verticalement entre le point le plus bas du sol naturel existant au droit du bâtiment et le point le plus haut de ce bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur totale des constructions au faitage est limitée à 2 niveaux (R+1) et ne doit pas être supérieure à 8.50m.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
date du 04 NOV. 2021

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

PA34031.21K0002

Dispositions particulières aux lots 8 à 11 :

Pour les lots situés en bordure du ruisseau du Négacots, il est préconisé de respecter le niveau minimum du plancher inférieur indiqué sur le plan de composition PA4.

Du fait de la proximité du ruisseau, il est recommandé de prendre en compte des dispositions constructibles adaptées.

Dispositions particulières aux lots 1 et 11 :

Pour les lots situés en bordure du chemin des Rompudes, la construction sera limitée à un seul niveau en rez de chaussée.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
date du 04 NOV. 2021

ARTICLE. 2.11 ASPECT EXTERIEUR

Se référer d'une manière générale à l'article AU du PLU.

Clôtures sur voie pour les lots 1 à 5 et pour le chemin des Rompudes

- Les clôtures seront réalisées par l'aménageur et seront constituées de la manière suivante :

En limite de propriété, d'un mur enduit de hauteur d'une hauteur d'environ 1.00m, complété d'un talus végétalisé à l'intérieur du lot

En recul d'1.00m de la limite de propriété d'une clôture d'une hauteur d'environ 1.5m complétée par des plantations grimpantes.
La couleur de l'enduit et la couleur de la clôture seront choisies par l'aménageur en accord avec les ST de la commune de BESSAN.

Clôtures sur voie pour les lots 9, 10 et 11

- Les clôtures seront réalisées par l'aménageur et seront constituées de la manière suivante :

Les clôtures seront constituées d'un muret enduit de 0.40 m de hauteur par rapport au sol fini surmonté d'un grillage à maille rigide de 0.80 m environ.
Une haie vive composée d'essences locales pourra être réalisée par l'acquéreur à l'intérieur de son lot.

La couleur de l'enduit et la couleur de la clôture seront choisies par l'aménageur en accord avec les ST de la commune de BESSAN.

PA 34031 ,21K0002

Clôtures en limite d'opération pour les lots 1 à 7

- Les clôtures seront réalisées par l'aménageur et seront constituées de la manière suivante :

Les clôtures seront constituées d'un caniveau en béton permettant la collecte des eaux du fond amont composé d'un profil de type « P2+CS1 » surmonté d'un grillage à maille rigide de 1.80 m environ.

Clôtures en limite d'opération pour les lots 7 et 8 (hors zone PPRI)

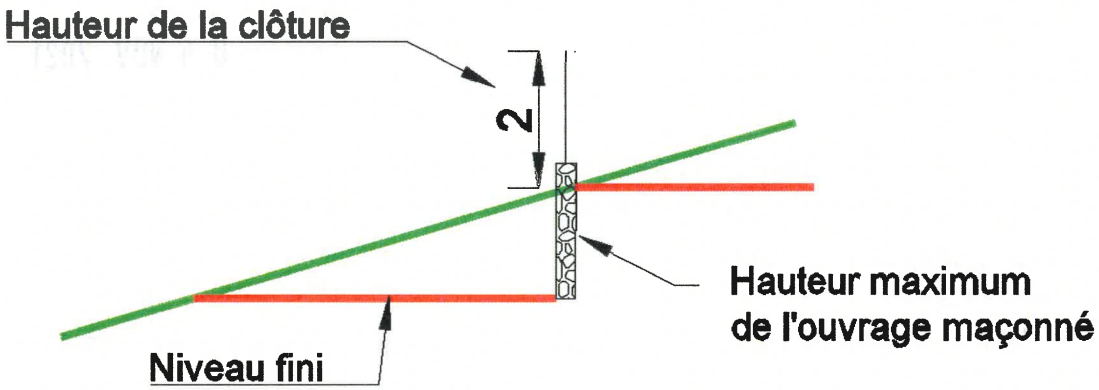
- Les clôtures seront réalisées par l'aménageur et seront constituées de la manière suivante :

Les clôtures seront constituées d'un rang d'agglo surmonté d'un grillage à maille rigide de 1.80 m environ.

Clôtures en limite séparative de lot

Les clôtures sont limitées à 2.00m de hauteur hors soutènement en tenant compte des éléments suivant :
- Cette hauteur est à compter à partir du niveau du sol TN avant travaux (au dépôt du Permis d'Aménager)
- La partie maçonnée sera limitée à 1.80m de hauteur afin de favoriser des clôtures mixtes (grillages ou éléments de même type sur la partie supérieure)
- Dans le cas où il y a aurait un dénivelé important entre deux parcelles, ou qu'un décaissement serait réalisé, la hauteur de la partie maçonnée sera de 1.80m maximum (soutènement inclus)

Croquis de principe des clôtures



- Aucune clôture n'est autorisée entre deux parkings mitoyens ouverts sur la voie
- Les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Dispositions particulières aux lots 8 à 11 - Clôture en limite séparative de lot et avec le ruisseau du Négacots (zone de renaturation)

- le traitement des limites séparatives avec le ruisseau du Négacots et entre les lots dans la zone de renaturation soumise au PPRI Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation seront constituées de plantation conformément aux directives de la CAHM.

Dans cette zone de renaturation, les clôtures de type grillage ne sont pas autorisées.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
date du 04 NOV. 2021

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

PA34031,21K0002

Colorimétrie des enduits et des menuiseries

Enduits de façade :

Volume principal et clôtures

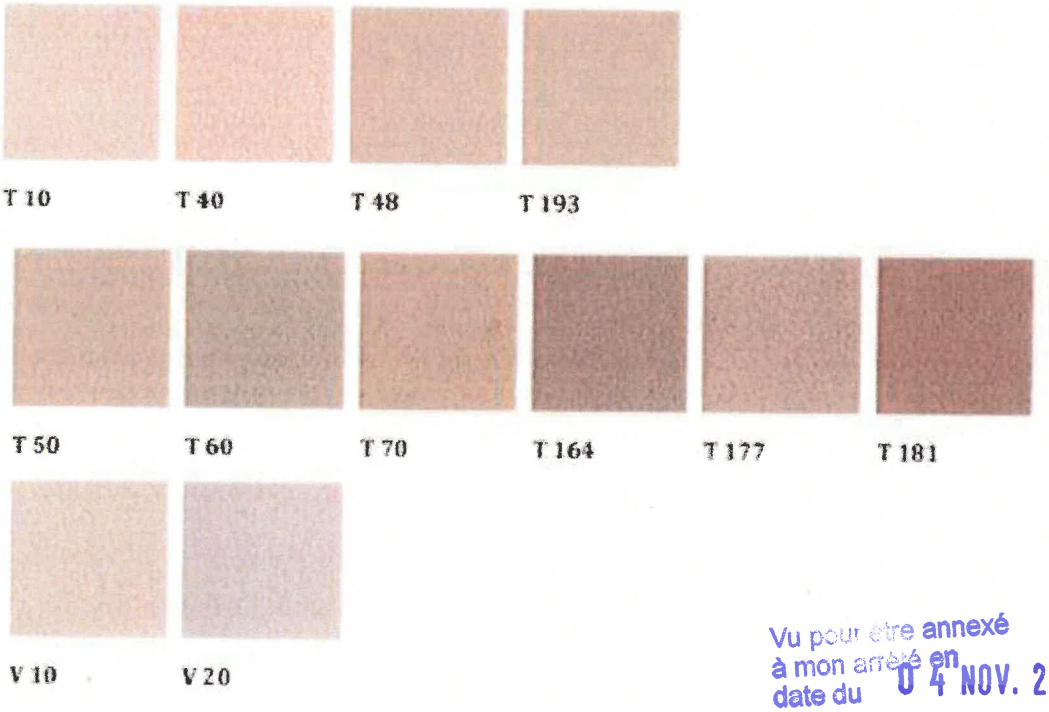
(référence de couleur extraite de la gamme Parex Lanko ou similaire)

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

Volume secondaire

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
date du 04 NOV. 2021

PA 34031.21K0002

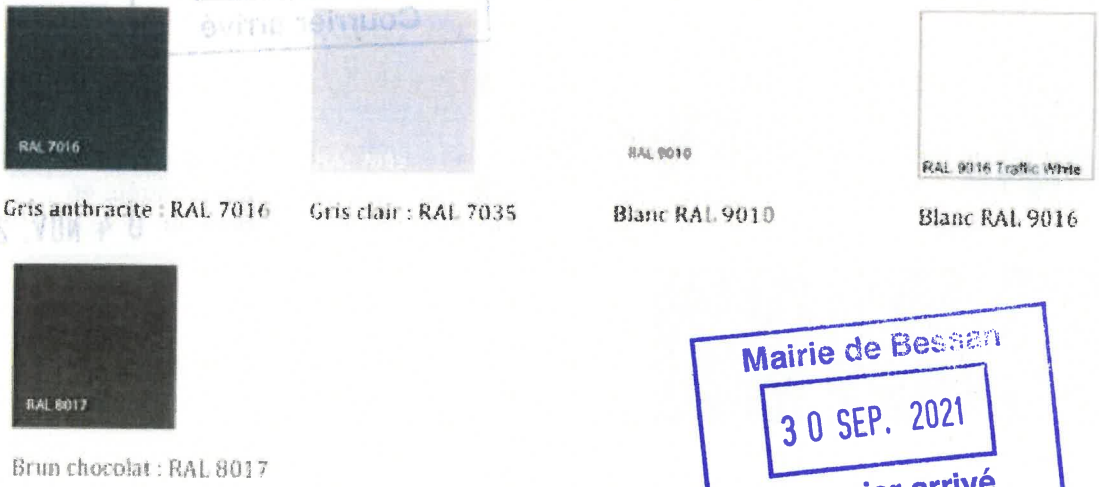


Vu pour être annexé
à mon arrêté en
date du 04 NOV. 2021

(référence de couleur extraite de la gamme Parex Lanko ou similaire)

Menuiseries

Couleurs



Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

(référence de couleur extraite de la gamme Parex Lanko ou similaire)

PA34031.21K0002

ARTICLE. 2.12 STATIONNEMENT

Dispositions communes aux lots :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé deux places de stationnement par logement aménagées sur le lot (hors garage).

Les emplacements de stationnement privatif mentionnés sur le plan de composition devront rester ouverts sur la voie publique et devront être réalisés en béton balayé

ARTICLE. 2.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin de conserver le caractère naturel des lieux secteur et afin de compenser l'évacuation des arbres existants, les espaces privatifs non bâtis aménagés en espace vert doivent être plantés par les acquéreurs à hauteur de 2 plantations pour les lots 1 à 6 et 3 plantations pour les lots 7 à 11.

SECTION. 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE. 3.14 SURFACE DE PLANCHER (SDP)

La surface de plancher maximale autorisée, susceptible d'être édifiée sur chaque parcelle est indiquée sur le tableau de répartition joint au présent règlement.

SECTION. 4 DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE. 4.15 - MODIFICATION PARCELLAIRE

Subdivision d'un lot : Toute subdivision est interdite

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

ARTICLE. 4.16 SERVITUDES SUR LES LOTS 1 A 7

Conformément aux plans PA4 et PA8.1, les lots 1 à 7 disposent sur la partie Est d'une noue en béton qui récupère les eaux pluviales provenant des parcelles situées en amont, c'est-à-dire les parcelles de l'opération et les parcelles AL 202, 203, 204 et 233.

Ces lots seront grevés d'une servitude de passage d'un réseau pluvial et d'entretien. Chaque propriétaire devra maintenir en état cette noue, et vérifier son bon écoulement.

ARTICLE. 4.17 SERVITUDES SUR LE LOT 8

Afin de permettre le bon écoulement des eaux pluviales depuis la limite Est de l'opération. Un drain en Ø 200 sera mis en place dans le lot 7 et 8, le long de la parcelle AL 235.

Le lot 8 sera grevé d'une servitude de passage d'un réseau pluvial enterré. Les plantations qui seront réalisés au-dessus de ce drain ne devront pas interagir sur son bon fonctionnement.

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

Dressé en juillet 2021 par :
Cabinet d'Etudes d'Aménagement et d'Urbanisme
Géomètres Experts
34300 AGDE

PA 34031 ,21K0002

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
date du 04 NOV. 2021

BESSAN "Les Jardins d'Aimée"
Dossier 20212 - Septembre 2021

TABLEAU DES LOTS

n°	Superficies	Superficie de Plancher (SDP)	Coefficient d'Emprise au Sol (CES) à 35%	Imperméabilisation autorisée sur le lot (50%)
1	405 m²	160 m²	142 m²	203 m²
2	397 m²	160 m²	139 m²	199 m²
3	378 m²	150 m²	132 m²	189 m²
4	359 m²	150 m²	126 m²	180 m²
5	350 m²	150 m²	123 m²	175 m²
6	405 m²	160 m²	142 m²	203 m²
7	674 m²	250 m²	236 m²	337 m²
8	1099 m²	400 m²	385 m²	550 m²
9	833 m²	320 m²	292 m²	417 m²
10	600 m²	240 m²	210 m²	300 m²
11	600 m²	240 m²	210 m²	300 m²

Superficie des lots	**6100 m²**
Total SDP	**2380 m²**
Coefficient d'Emprise au Sol (CES) à 35%	**2135 m²**
Imperméabilisation totale autorisée sur les lots (50% Espace libre mini)	**3050 m²**
Voirie, Piétonnier , Parking communs	**886 m²**
Espaces libres communs, noue, bassin de rétention	**800 m²**
Cession Domaine Public	**75 m²**
TOTAL TERRAIN	**7861 m²**

PA 34031 ,21K0002

Mairie de Bessan
30 SEP. 2021
Courrier arrivé

Les côtes et superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre expert.

Vu pour être annexé
à mon arrêté en
date du 04 NOV. 2021