

Arrêté 2025.094 du 24 avril 2025

ANNEXE

COMMUNE DE BESSIÈRES

LOTISSEMENT COMMUNAL RUE PRIVAT

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

EXPOSÉ GÉNÉRAL

Article 1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture s'appliquant au lotissement communal rue Privat.

Il a été approuvé par délibération n° 2023-80 du Conseil municipal de la commune de BESSIERES en date du 06 juillet 2023.

Il a été modifié par arrêté n°2025.094 en date du 24 avril 2025.

Il est régi par les dispositions des articles L.442 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2 - Champ d'application

Le présent règlement est opposable à quiconque détient un droit de nature immobilière, à quelque titre que ce soit, sur tout ou partie du lotissement, ainsi qu'aux occupants du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur et occupant de lot.

Il s'applique sur l'ensemble de l'assiette foncière du lotissement dont les lots sont répartis comme suit :

N° de lot	Superficie en m²
1	585
2	525
3	940
4	598
5	608
6	598

Les dispositions particulières du présent règlement priment sur celles du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU PRÉSENT LOTISSEMENT

DISPOSITION GÉNÉRALE

Article 3 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

• USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article 4 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites :

Sont interdits dans l'ensemble du lotissement :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité ou la sécurité du quartier ;
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières ;
- Les constructions à usage de commerce de gros ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôt, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur usager ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les terrains de camping et de caravanning, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les Habitations Légères de Loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidence mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, gravières et décharges ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- Dans le secteur concerné par la servitude de projet matérialisé au document graphique, les constructions et installations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées aux activités commerciales.

Article 5 – Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités soumises à conditions particulières :

Sont autorisées les habitations (logement et hébergement) si elles respectent les conditions ci-après.

L'exercice des professions libérales est toléré à l'intérieur de l'habitation. Le stationnement de la clientèle sera assuré à l'intérieur du lot concerné ; ceci en complément des places prévues dans le dossier permis d'aménager.

- **CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES**

Article 6 – Volumétrie et implantation des constructions :

1. Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées est limitée à 60 % du terrain d'assiette.

2. Hauteur des constructions :

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante sur une propriété riveraine de hauteur supérieure, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti existant sur la propriété voisine.

- La hauteur maximale des bâtiments annexes non accolées à la construction principale ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

- Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

Par rapport aux voies :

- Rue Privé :
 - Soit à l'alignement de l'emprise de la voie ;
 - Soit à 3 mètres minimum de l'emprise de la voie.
- Voie lotissement :
 - À 3 mètres minimum de l'emprise de la voie.

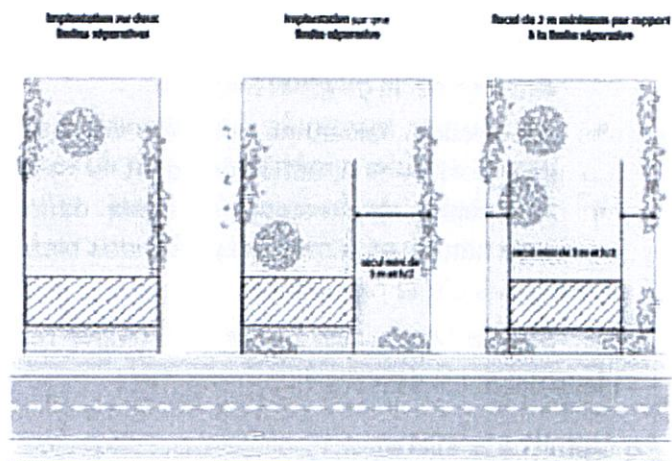
Ces dispositions ne peuvent pas être appliquées :

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, à conditions qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ;
- Lorsqu'une première construction est dans un premier plan par rapport à la rue ;
- Lorsque le terrain d'assiette est situé à l'angle de deux rues, un pan coupé ou un retrait supérieur pourra être imposé pour assurer des conditions de circulation satisfaisantes.

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.



Le bassin des piscines doit être implanté à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles à titre exceptionnel :

- Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, à condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
- Pour les annexes non accolées à la construction principale ;

Article 7 – Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale :

1. Dispositions générales :

- Chaque construction participe à la construction du paysage naturel ou urbain et à la conservation des perspectives monumentales. Elle doit être conçue dans le souci de permettre à l'architecture contemporaine de mettre en valeur les qualités du tissu urbain dans lequel elle s'insère ;
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et sans référence à des architectures étrangères à la région ;
- L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain ;
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent pas être utilisés à nus (y compris pour les clôtures).
- Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction ;
- Les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou à énergie positive sont autorisées dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension ;
- Les annexes non accolées à la construction principale ne sont pas assujetties aux dispositions ci-dessous.

2. Dispositions spécifiques :

Façades :

- Les vérandas (ouvertes ou fermées) et verrières sont autorisées. Une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments ;

- Les façades seront colorées dans les tons pierres, dans la palette de matériaux midi-pyrénées :
 - T Beige clair 1005-Y20R ;
 - T Grege 30106y20R ;
 - T Beige 2010-Y20R.

Toitures :

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration. Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison ;
- La pente sera comprise entre 30 et 35%, sauf en cas de rénovation d'une toiture existante présentant une pente supérieure ou inférieure. Les serres, vérandas et parties vitrées en toitures ne sont pas concernées par cette règle ;
- Les toitures seront en tuiles canals, romanes ou mécaniques, à l'exception des parties recouvertes par les capteurs solaires.
- En cas de restauration, adjonction et/ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, les matériaux de couverture d'origine devront être utilisés ;
- Les couvertures seront d'aspect terre cuite de teinte rouge, rouge vieilli ou de réemploi ;
- Les toits plats et toitures terrasses sont interdits ;
- Les tuiles noires sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures situées en limite avec l'espace public (sur la voie publique et rue Privat) doivent être constituées d'un soubassement maçonné enduit surmonté d'une grille, d'un grillage, d'une ferronnerie, d'un grillage claustra de maximum 1,60 mètres. Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. La hauteur des soubassements maçonnés sera comprise entre 0,50 à 1 mètre.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'une grille ou d'un grillage, doublées d'une haie végétale faite d'essences locales. Les soubassements maçonnés de 0,50 à 1 mètre sont autorisés. La hauteur totale maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Article 8 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

- Au moins 20% de l'unité foncière doit être traitée en surface non imperméabilisée, afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies et permettre le maintien de la biodiversité ;
- Afin de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les espaces non bâtis devront comporter au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 600 m² de terrain libre ;
- Les eaux pluviales dites "propres" (eaux de toiture notamment) seront réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, etc...) ;
- Les espèces végétales locales sont à privilégier ;
- En cas de retrait des constructions par rapport à la limite des voies et emprises publiques définie à l'article 4 du règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue ;

Article 9 – Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

- Il est imposé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher (valeur arrondie).
- Il est exigé en plus 1 place de stationnement visiteur pour 3 logements (non sociaux) réalisée en une ou plusieurs opérations successives et décalées dans le temps ;
- Il est exigé un parking de midi de 5 mètres par 5 mètres.

EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Article 10 – Desserte par les réseaux :

1. Eau potable :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

2.1 Eaux usées :

- Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au PLU, toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public, doit se faire en respectant les normes en vigueur.

2.2 Eaux pluviales :

- L'écoulement des eaux pluviales sera raccordé au réseau public.
- Toutefois, chaque acquéreur devra procéder à la réalisation d'un dispositif permettant de maîtriser le débit des eaux de pluie en provenance des parties imperméabilisées de son lot (puisard ou tout autre dispositif).

3. Autres réseaux :

- Ces réseaux seront réalisés en souterrain ou les câbles scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.
- Les constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements Très Haut Débit).

MODIFICATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir que par la voie d'arrêté municipal modificatif et en application de l'article L.442-9 et 10 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de lotissement.

