

DÉPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE BEZIERS

Lotissement « Le Jardin de Bonie »

PA 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT



Maître d'ouvrage

Terres du Soleil
Immeuble Les Portes de la Clape
29 rue Ernest Cognacq
11 100 NARBONNE

Tél : 04 68 43 15 15



Bureau d'études

BEI INFRASTRUCTURES
La Courondelle,
58 Allée John Boland,
34500 Béziers
Tel : 04 67 39 91 40



Architecte

STEPHANIE MACIA-GALTIER
Architecte DPLG – Urbaniste
10 Place Ferrer
34 310 CAPESTANG
Tél : 04 99 43 79 12



Préambule :

Le présent règlement de lotissement s'adresse aux acquéreurs des lots.
Il a pour objectif de préciser les règles de constructibilité en complément du PLU.

Il s'applique à tous les lots du lotissement.

Les prescriptions données ci-après constituent une ligne directrice commune à partir de laquelle chaque acquéreur pourra développer son propre projet, c'est un aide-mémoire graphique visant à faciliter la compréhension des différents points du règlement, mettant en évidence :

- Ce qui est obligatoire : Imposé
- Ce qui est interdit.
- Ce qui est conseillé ou autorisé.

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 de composition (PA4 – 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 définies dans le PLU.

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 obtenue préalablement à toute construction ou travaux à l'intérieur du lotissement.

ARTICLE 1.2 : Assiette Foncière

L'ensemble des terrains lotis se situe sur la commune de Béziers, au 590 de la rue des réformés.

Il fait partie de la zone UD1 du PLU, qui englobe les extensions urbaines du Faubourg.

La parcelle cadastrée a pour référence la **section BD n°87**, de surface cadastrale totale **5 338 m²**.

ARTICLE 1.3 - Morcellement

Le lotissement prend le nom de « Le jardin de Bonie » et sera composé de **6 lots réservés à la construction d'habitations individuelles. Le projet a une capacité totale de 6 logements.**

La ventilation foncière du projet aura les caractéristiques suivantes¹ :



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.

ARTICLE 1.5 – Division parcellaire

La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article 1.3 ci-dessus est définie au plan de masse annexé qui indique :

- Le numéro d'ordre et la surface de chaque lot
- La surface et la nature des terrains à usage communs

La surface des espaces communs et des lots créés ne sont définitives qu'après exécution des travaux d'aménagement et piquetage des lots par le géomètre expert.

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 – Voir tableau des surfaces page 33.

ARTICLE 1.7 – Permis de construire

L'autorisation de 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 PLU et du présent règlement qui le précise.

Les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

Si ces règles sont plus restrictives elles primeront sur les dispositions du présent règlement.

Si ces règles sont moins restrictives, elles seront primées par les dispositions les plus rigoureuses du présent règlement à moins que ces dernières ne soient modifiées avec l'octroi de l'autorisation de construire prévu en la matière.

L'ensemble des permis de construire devra être soumis à l'avis de l'architecte coordonnateur.

De sorte à remplir son rôle de conseil et d'accompagnement, les acquéreurs présenteront à l'architecte conseil, avant dépôt, deux dossiers complets (au format papier) du permis de construire pour visa.

Un dossier complet sera conservé pour archive par l'architecte, un dossier tamponné ainsi qu'une attestation seront remis aux propriétaires avant dépôt en Mairie.

Il est fortement conseillé d'envoyer l'ensemble des planches graphiques (PCMI 1 à 8) à l'architecte coordonnateur par mail pour étude en anticipation des préconisations, conseils et afin d'obtenir une pré-validation du dossier avant la demande de VISA.

L'architecte coordonnateur se réserve le droit de proposer tout dispositif architectural permettant de simplifier les constructions ainsi que leur lecture dans le paysage.

Coordonnées de l'architecte coordonnateur :

EURL Je dessine votre Projet

Macia Galtier Stéphanie, Architecte DPLG

10, Place Ferrer 34310 Capestang

06 73 42 09 02 – 04 99 43 79 12

Jedessinevotreprojet@gmail.com

CHAPITRE II - REGLES D'URBANISME

Ce lotissement est situé en zone UDI du PLU de Béziers.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION

ARTICLE 1 – Destination et sous destinations interdites, admises ou soumises à conditions :

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation (non comprises les habitations légères et mobiles de loisirs ou permanentes : mobil-home, caravanes, etc.)
- Les piscines traditionnelles ou hors-sol, les terrasses, auvents, clôtures et les abris de jardins démontables ou en dur, en lien avec un bâtiment à vocation d'habitat admis dans la zone.
- Les exhaussements, et les affouillements des sols, les stationnements, les murs de soutènement et toutes constructions techniques (transformateur, chambre technique, poste de refoulement, etc.) nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, à condition que leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées ci-dessus sont interdites.

ARTICLE 2 – Usage, affectation des sols et activités

Tous les lots sont réservés à la création d'habitation à raison d'une construction par lot.

Certaines professions libérales sont admises, sous réserve de compatibilité avec l'environnement immédiat.

1. Accès et voiries

Les constructions seront desservies par la voie mise en place par l'aménageur.

Chaque acquéreur doit respecter les conditions de desserte de son lot, telles qu'elles sont fixées au plan de composition (PA4 – Plan de composition) et au plan de vente du lot.

Les voiries et les cheminements piétons sont mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Programme des travaux).

2. Desserte par les réseaux

Toutes les constructions doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux mis en place par l'aménageur, conformément au programme des travaux (PA8 – Plans et Programme des travaux).

3. Caractéristiques des terrains (forme et superficie)

La division parcellaire est définie au plan de composition (PA4 – Plan de composition).

La surface des lots est donnée à titre indicatif à la fin du présent règlement. Elle sera fixée ensuite par le plan de vente, d'une manière définitive. Ce plan de vente devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.

ARTICLE 3 – Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet. Les prescriptions du PLU ne s'appliquent pas à ce projet.

ARTICLE 4 – Volumétrie et implantation des constructions

- 4.1 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

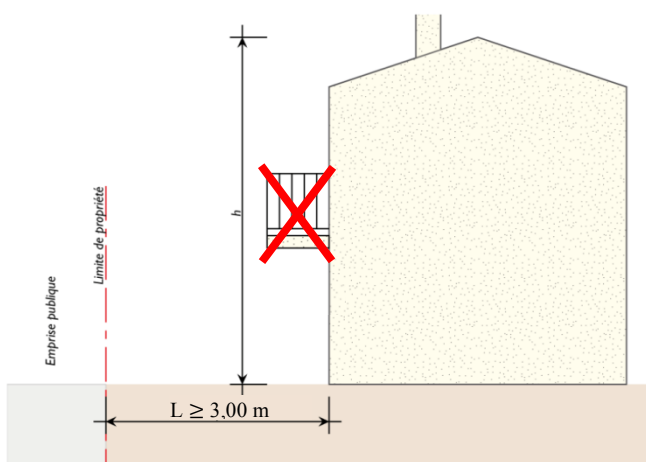


Schéma illustratif : principe général de retrait des constructions par rapport aux limites sur emprises publiques

L'implantation des constructions devra se faire à l'intérieur des zones constructibles définies sur le plan de composition (PA4 – Plan de composition), puis définies au plan parcellaire de vente de lots. Le long de la voirie interne, les constructions seront réalisées en respectant un alignement de 3,00 mètres selon le plan de composition.

Les débords de balcon ne sont pas autorisés dans la bande inconstructible

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 1,00 mètres par rapport aux voies et aux emprises publiques.

○ 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

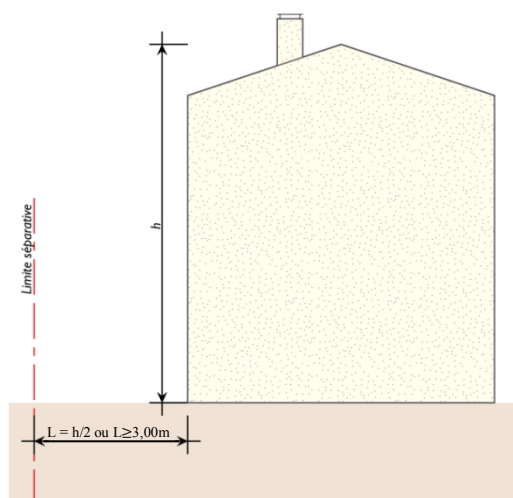


Schéma prescriptif : principe de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être aménagées à l'intérieur des zones d'implantation figurant au plan de composition (PA4 – Plan de composition) puis définies au plan parcellaire de vente de lots.

Le long des limites séparatives, le recul minimal est de 3,00 mètres en respectant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$).

Une implantation en limite séparative est autorisée sur un côté en rez-de-chaussée selon le plan de composition. Les constructions implantées de la sorte auront une longueur inférieure à 10,00m.

Les piscines peuvent être implantées avec un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives.

○ 4.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété et implantation des annexes et des piscines

Les constructions, si elles ne sont pas contiguës doivent être distantes de 4,00 mètres les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les locaux techniques en limite sont interdits en dehors des espaces constructibles.

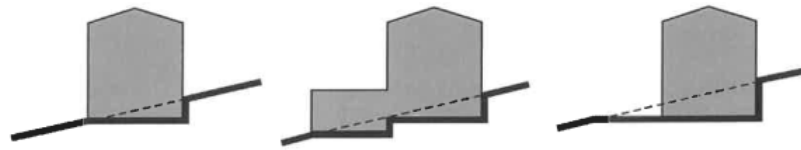
Ils seront intégrés au bâti principal.

Les barbecues peuvent être construits en limite séparative en respectant une hauteur maximale de 2.50 m par rapport au terrain naturel.

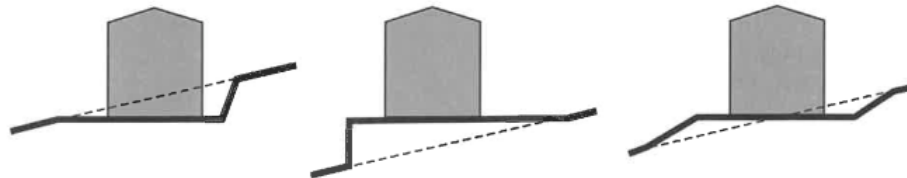
Les barbecues en limites avec le Domaine Public sont interdits.

Les habitations devront s'insérer au mieux au sein du terrain naturel

PRINCIPES AUTORISES
remblais ou déblais minimisés par rapport au volume de la construction

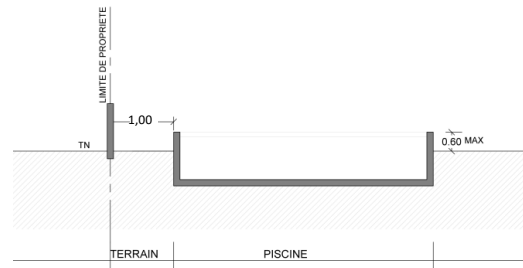


PRINCIPES NON AUTORISES
remblais ou déblais trop importants

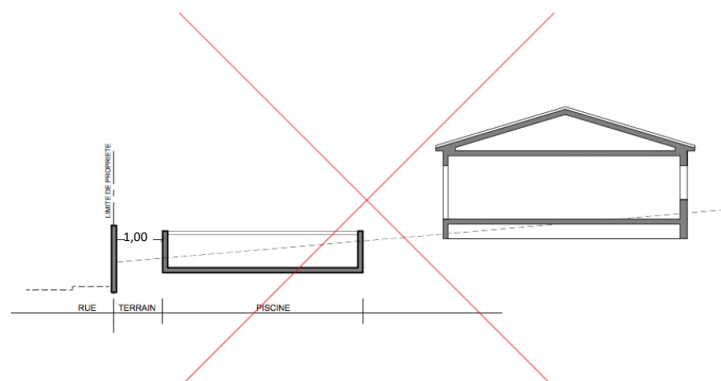
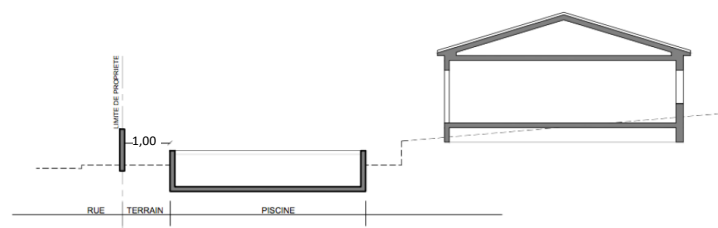


Les piscines pourront être implantées à 0,60 cm maximum au-dessus du terrain naturel

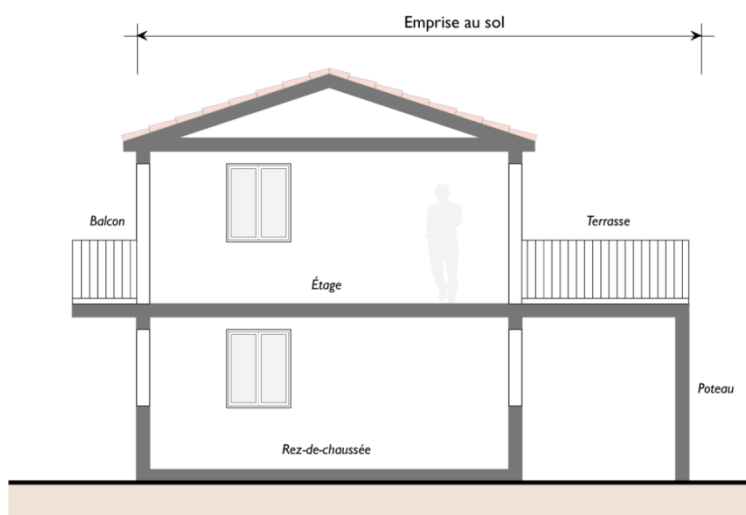
Cas des terrains plats :



Sur les terrains présentant une topographie prononcée, les piscines devront être adaptées au site et ne pourront être en continuité du plancher fini de la maison afin de ne pas dominer les jardins mitoyens ou les espaces publics.



○ 4.4 – Emprise au sol



Schémas explicatifs : éléments de constructions formant de l'emprise au sol ou non

Dans les opérations d'ensemble, l'emprise au sol pourra atteindre 60% sur l'ensemble du périmètre.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les bâtiments et constructions d'intérêt collectif ou de services publics.

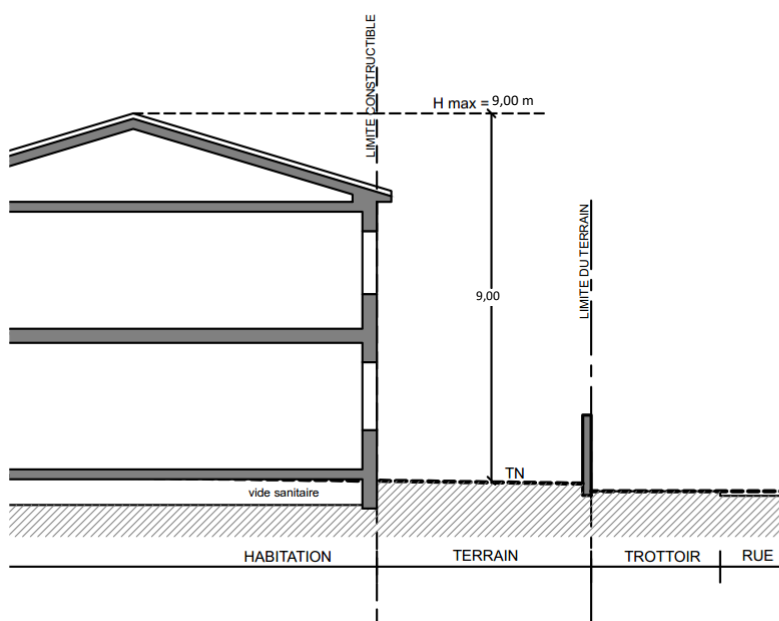
L'emprise au sol des constructions au sein de chaque parcelle est limitée à 60%.

○ 4.5 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage selon le type de constructions, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les acquéreurs devront respecter les hauteurs suivantes : maximum 9,00 mètres de hauteur au faîtage pour les parties autorisées ou imposées en R+1 et 4,50 mètres maximum pour les constructions en rez-de-chaussée (y compris pour les constructions réalisées en limites séparatives lorsqu'elles sont autorisées).

Principe du respect de la Hauteur :



ARTICLE 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

o 5.1 – Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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.

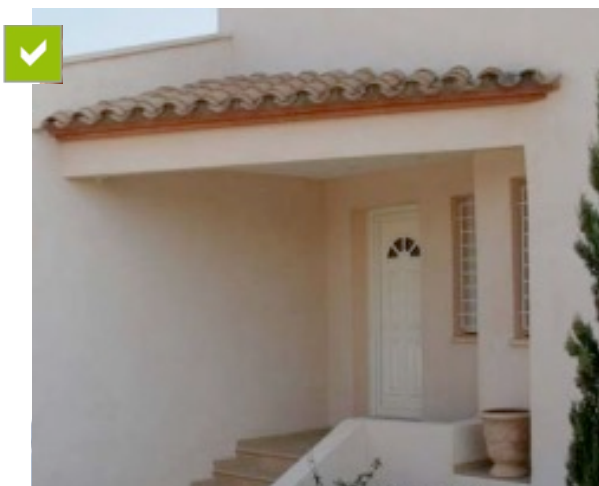
Afin de garantir un caractère d'ensemble, les constructions et les annexes devront respecter les prescriptions suivantes :

a. Volumes :

Les constructions seront composées de volumes simples.

Le nombre de volumes et leur assemblage sera lui aussi simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture contemporaine le justifie.

Il est obligatoire de concevoir les espaces extérieurs couverts tels l'entrée, la terrasse, ... en cohérence avec la volumétrie générale du bâtiment.



Les abris jardins sont autorisés dans la limite constructible.

Ils seront préférentiellement intégrés à l'habitation principale et réalisés en continuité.

Si elles sont maçonnées, les faces extérieures de ces abris seront enduites de la même couleur que le bâti principal.

S'ils ne sont pas accolés à l'habitation, ces abris seront le plus simple possible. Le bois est autorisé mais les imitations de style impropres au lieu sont interdites (chalet suédois, maison de poupées...).



b. Toitures :

Les toitures seront en tuile canal de courant et de couvert ou similaire, de teinte claire.

Elles peuvent être panachées mais non flammées. Leur pente sera comprise entre 30 et 33%.



Claires



Panachées



Flammées

- Les toitures pourront être à 1, 2, 3 ou 4 pentes et, si un débord de toit est prévu, il ne devra pas dépasser 30 cm et il devra être bardé d'un lambris assorti aux menuiseries en sous face. Les débords de toiture sont autorisés en dehors des surfaces constructibles. Les pentes et versants des toitures devront respecter ceux des constructions avoisinantes, le versant principal des toitures sera disposé parallèlement à la voie publique.
- Les verrières ou vérandas sont autorisées et la pente de leur couverture pourra être réalisée selon une pente moindre.
- Les toitures terrasses sont admises, de préférence végétalisées. A défaut, elles seront recouvertes de gravier gris clair.
- Les équipements tels que gaines, appareils de ventilation mécanique ou de climatisation ne seront pas visibles depuis la voie publique.
- Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique.
- Les panneaux photovoltaïques seront autorisés en toiture à condition qu'ils soient réalisés dans le pan de toiture et non pas en surplomb. Dans le cas des toits-terrasses, ils devront être masqués par l'acrotère.
- Les souches de cheminées ainsi que les descentes d'eaux pluviales devront être portées aux plans de façade.

c. Façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin.

Les enduits devront être grattés fin ou talochés ; à l'exclusion de tout autre type d'enduit.

Les couleurs autorisées sont celles préconisées par le nuancier de la ville de Béziers.

Les façades bardées de bois sont interdites sauf dans le cas d'une architecture contemporaine et si l'utilisation du bardage participe de l'architecture générale du bâti.

Dans ce cas, le bois sera naturel ou vernis. En aucun cas peint.

d. Menuiseries et volets :

TOUTES LES OUVERTURES SERONT REALISEES AVEC DES LINTEAUX DROITS

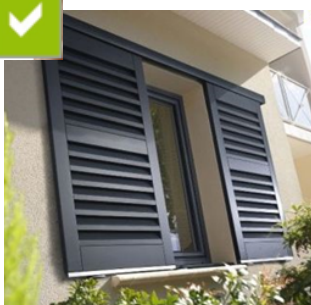
Les menuiseries et les volets seront soit en bois naturel ou peint, en aluminium ou en PVC* (pour les volets roulants uniquement) dans des teintes de la gamme de couleurs proposées par le nuancier de la ville.

Sont autorisés :

- Les volets roulants assortis aux couleurs des menuiseries. Les coffres des volets ne pourront pas être posés en apparent en façade ni apparents en sous face de linteaux.
- Les volets à lames empilables et orientables de couleur blanche ou assortis à la couleur des menuiseries.
- Les volets battants pleins à lames croisées, obligatoirement peints en blanc ou assorties à la couleur des menuiseries.
- Les volets coulissants
- Les stores textiles dans la gamme des couleurs proposées

Sont interdits :

- Les volets avec écharpes en Z.
- *Les volets à rabat en PVC.



e. Les portails, portails et portillons

Le portail de garage sera en tôle d'acier, aluminium ou PVC de couleur blanche ou grise en harmonie avec les menuiseries, pleins, sans oculus, rainures horizontales.

Les couleurs vives sont interdites.

Le portail en clôture aura une hauteur de 1.60 m. Il sera obligatoirement blanc à rainures horizontales. Le portillon s'il y en a pourra être réalisé dans l'encoche prévue pour le stationnement des véhicules ; en aucun cas directement sur la voie publique. Il sera blanc, aura une hauteur de 1.60 m et pourra être plein.

f. Climatiseurs et antennes / Lignes électriques :

Les compresseurs de climatisation ne pourront se trouver à moins de 3 mètres de la limite séparative et seront cachés par un dispositif architectural ou dissimulés par une grille ou un coffre.

L'implantation des climatiseurs sur les balcons ou les façades est interdite.

Ils devront être réalisés au niveau du Rez de Chaussée et ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Exemple de coffre pour climatiseurs :



Pose interdite :



La pose d'antenne en façade est interdite. Elle devra se faire en toiture et ne devra pas être visible du Domaine Public.

g. Éléments d'agréments et bioclimatiques :

Les terrasses et balcons aux étages sont interdits, seules les loggias ou balcons intégrés à la volumétrie de la bâtisse sont autorisés.



Les pergolas

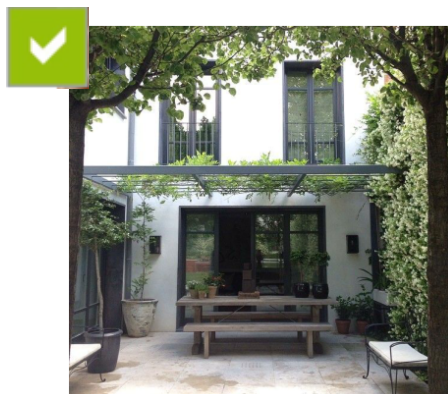
Les systèmes de protection solaire sont fortement recommandés, ils seront intégrés dès la conception au bâti.

Ils seront soit bâtis, soit rapportés en superstructure.

Les protections solaires sont nécessaires en été, horizontales, elles protègent du soleil de midi, verticales, elles protègent du soleil rasant.

Les pergolas légères seront réalisées en métal couleur blanc ou gris assorties aux menuiseries et de préférence couvertes de végétation, de toiles tendues de couleur blanche ou claire, d'éléments en bois ou en métal.

Les pergolas pourront être également couvertes par des occultants naturels (canisses, brandes de bruyère, osiers...).



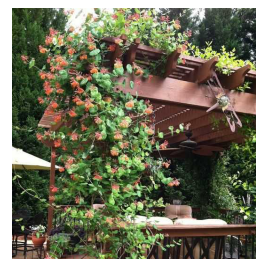
Les pergolas sont interdites sur les places de stationnement réalisées dans l'encoche prévue à l'entrée de la parcelle.

Cependant les pergolas couvrant les places de stationnement au sein de la parcelle et au-delà de l'encoche prévue à cet effet ne pourront couvrir qu'une seule place de stationnement.



Exemple de stationnement couvert par une pergola.

Essences conseillées pour les Pergolas: Jasmin, Clématite, Chèvrefeuille



Les éléments de grilles, les garde-corps

Les grilles seront de facture simple à barreaux verticaux ou horizontaux non torsadés traités en ferronnerie.

Les gardes corps seront en verre et/ou en métal. Le barreaudage sera horizontal ou vertical composé de tube ou de fer plat de petite section. Une conception de barreaudage légèrement incliné sera tolérée. Les volutes sont proscrites. Les éléments en bois, ciment moulés et sculptés sont interdits.



○ 5.2 – Clôtures

L'ensemble des clôtures devront être doublées d'une haie végétale composée d'au moins 3 essences méditerranéennes.

Les éléments d'occultation type canisse, voile plastique opaque ou semi opaque et les panneaux de bois sont interdits.

En limite séparatives entre lots, les clôtures seront constituées d'un muret ne dépassant pas 0,80 mètre, surmonté d'un grillage à maille rigide ou d'un grillage et doublé d'une haie végétale. La hauteur totale (mur + grillage ou grillage seul) ne devra pas excéder 1,60 mètre.

En limite de voirie, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur d'1,60 mètre. Dans le cas des clôtures réalisées dans la pente, l'arase du mur bahut suivra la pente.

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront constituées soit d'un mur bahut d'une hauteur d'1,60 mètre, soit d'un muret ne dépassant pas 0,80 mètre, surmonté d'un grillage à maille rigide ou d'un grillage simple. La hauteur totale (mur + grillage ou grillage seul) ne devra pas excéder 1,60 mètre.

Ces clôtures-là seront doublées d'une haie végétale double, particulièrement fournie, pour limiter l'impact visuel du projet dans son environnement immédiat.

ARTICLE 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions

Les espaces libres et les plantations devront représenter au moins 20 % de la parcelle.

2 arbres de tige moyenne devront être plantés sur chaque parcelle et devront apparaître sur le permis de construire.

Le choix des végétaux doit être avant tout phyto-technique : faible consommation en eau, résistance aux conditions climatiques locales, capacité à fournir ombre et fraîcheur en été et à laisser passer le soleil en hiver et son entretien.

Les essences conseillées pour les arbres sont les suivantes * :

Essences conseillées - Garrigues :

Pin d'Alep, Micocoulier, Chêne vert, Erable de Montpellier, Arbre de Judée mais aussi Chêne blanc et pubescent, Murier blanc, Amandier, Jujubier, Laurier sauce, Chêne liège



Essences conseillées - Plaine :

Tilleuls à feuilles, Poirier pyramidal, Frêne à fleurs, Savonnier, Erable champêtre mais aussi Chêne sessile et pédonculé, Noisetier de Byzance, Média azedarach, Sophora japonica, Albizia, Magnolia grandiflora, Caroubier



Les essences conseillées pour les arbustes sont les suivantes * :

Essences conseillées - Plaine :

Lilas, Arbres à perruque, Caesalpinia, Althéa, Rosier de Chine, Abelia mais aussi Germandrée, Caryopteris x clandonensis, Jasmin Mesnyl, Spirea Anthony Waterer, Millerpertuis arbustif, Seringat et Kokwitzia amabilis



Essences conseillées - Garrigues :

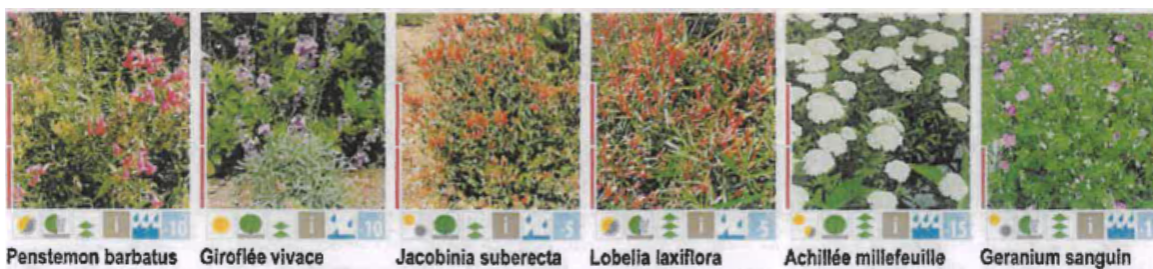
Grenadier à fleurs, Buplèvre, Baguenaudier, Laurier tin, Ciste, Sauge de Jérusalem mais aussi Pistachier et filaire, Leucophyllum frutescens, Coronille, Artemisia arborescent ou malvastroïde, Nerprun alaterne, Luzerne arborescente, Buis



Les essences conseillées pour les Vivaces sont les suivantes * :

Essences conseillées -Plaine :

Penstemon barbatus, Giroflée vivace, Jacobinia suberecta, Lobelia laxiflora, Achillée millefeuille, Géranium sanguin mais aussi Othonopsis cheirifolia, Sauge officinale, Euryops pectinatus, Aster nova angliae, Bulbine et Agapanthe, Iris, Acanthe



Essences conseillées - Garrigues :

Gaura lindheimeri, Sauge arbustive, Perovskia atriplicifolia, Plante curry, Valériane, Euphorbia myrsinites mais aussi Armoise arborescens, Lavandes et romarins, Verveine de Buenos Aires, Teucrium, x lucidrys, Scabieuse de Crête, Erysimum Bowles Mauve, Sauge greggii x microphylla



* Référence : Mini- guide « Quels végétaux pour le Languedoc Roussillon ? » CAUE LR

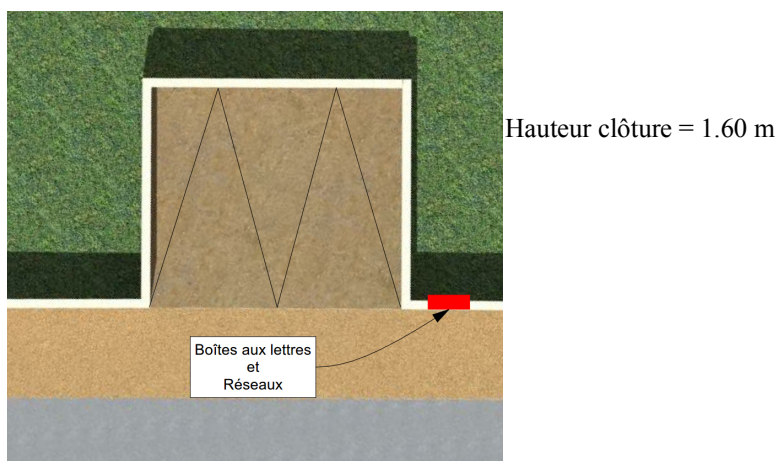
Elles devront largement agrémenter chaque parcelle et être réalisées sur toutes les limites séparatives.

Les limites avec l'espace naturel ou agricole devront être particulièrement arborées, pour limiter l'impact du projet sur l'environnement immédiat du site.

ARTICLE 7 - Stationnement des véhicules

Chaque acquéreur devra aménager, sur l'emprise de son lot, deux emplacements privatifs non clos d'une largeur de 6.00 m et d'une longueur de 5.00 m. Ces emplacements sont figés.

Ils devront être réalisés selon le schéma suivant :



Les emplacements de stationnements privatifs non clos devront être réalisés en béton balayé de couleur claire.

Les boîtes aux lettres devront être positionnées selon le principe décliné ci-avant.

Le stockage des conteneurs individuels pour les ordures ménagères devra se faire impérativement à l'intérieur du lot, en arrière des clôtures sur voie et stationnement. Il est interdit de stocker les conteneurs individuels sur le Domaine public.

CHAPITRE III - MODIFICATIONS

ARTICLE 3.1 - Modification des documents

Les superficies indiquées au plan de masse sont susceptibles d'être modifiées pour des raisons techniques lors de l'exécution des travaux.

Il n'est autorisé qu'un logement par lot.

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

Le regroupement des lots en vue de l'édification d'une seule construction est autorisé sans qu'il y ait lieu de modifier le présent règlement ou de demander un modificatif à l'arrêté du lotissement.

Les zones constructibles définies au sein de chaque lot et portées sur le plan de masse subsistent, mais les zones non aedificandi liés à la limite séparative commune aux deux lots regroupés disparaissent pour permettre la réunion des 2 zones constructibles initiales.

Le retrait entre les deux constructions voisines prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) ne s'applique pas sur les lots réunis en un seul.

Le retrait de construction par rapport à la limite périmétrique de l'opération prévu au plan de composition (PA4 – Plan de composition) s'applique lors de la réunion d'un lot à une parcelle mitoyenne.

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.

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.

Tableau des surfaces (à titre indicatif)
Lotissement « Le jardin de Bonie »
Commune de Béziers

Numéro de lot	Surface de lot	Surface de plancher autorisée
1	431 m ²	200
2	433 m ²	200
3	433 m ²	200
4	466 m ²	200
5	419 m ²	200
6	757 m ²	250
<i>7 – espace vert / Bassin de rétention</i>	<i>330 m²</i>	<i>0</i>
Total	2939 m²	1252 m²

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

(**) La surface de plancher est donnée à titre indicatif. Elle sera gérée et ventilée discrétionnairement par l'aménageur. Seules les indications sur les plans de vente feront foi.