

# NOTE A L'ATTENTION DES ACQUEREURS



## BONREPOS-RIQUET - DOMAINE DE MONPLAISIR

## 1. AVANT-PROPOS

---

Le lotissement de Bonrepos-Riquet, a fait l'objet dans le cadre du permis d'aménager modificatif obtenu en date du 22/10/2020 d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne) en date du 17/10/2020.

En complément du dernier règlement annexé au permis d'aménager modificatif précité (règlement indice C du 23/07/2020), la présente note a pour but de :

- guider les acquéreurs des lots afin d'établir les pièces attendues par l'ABF dans le cadre de leurs demandes de permis de construire
- répondre aux prescriptions dont l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est assorti

## 2. PIECES SPECIFIQUES A FOURNIR POUR AVIS ABF

---

### 2.1. Plan de masse à l'échelle du lotissement

Le dossier de demande de permis de construire devra intégrer en complément du plan de masse à l'échelle du lot, un plan de masse à l'échelle du lotissement, c'est-à-dire une insertion de la maison et de ses extérieurs dans le plan général du lotissement (cf. exemple en fin de la présente note).

### 2.2. Coupe

En sus des plans de façade, le dossier de demande de permis de construire devra intégrer une ou plusieurs coupes ; à cette fin, une coupe vierge est fournie par la société SEETY à chaque acquéreur.

Les plans de façade et la(les) coupe(s) illustrant l'intégration de la construction devront impérativement comporter les éléments suivants :

- un plan de coupe suffisamment long pour faire figurer non seulement la zone de construction mais aussi :
  - la totalité du lot (jusqu'aux deux limites de la parcelle)
  - les abords au-delà des limites de parcelle
- le report de la cote « plancher de référence » et éventuelle cote « faitage » issues du règlement du lotissement et reportées sur la pièce PA4
- le terrain naturel TN et le terrain aménagé avec les niveaux NGF

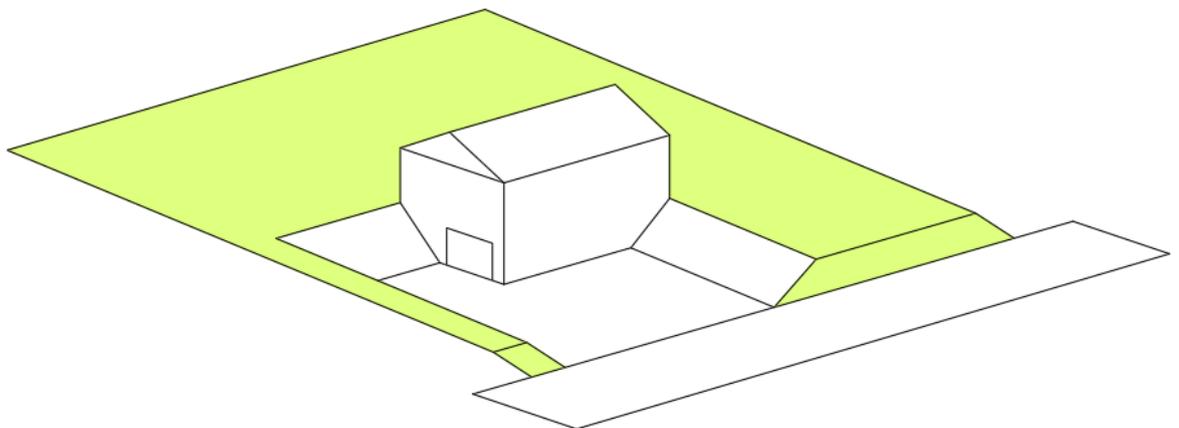
### 3. INDICATIONS POUR INTEGRATION DANS LE TERRAIN NATUREL

L'architecte des Bâtiments de France porte un regard très attentif à l'intégration des projets dans le terrain naturel sur ce coteau naturellement pentu.

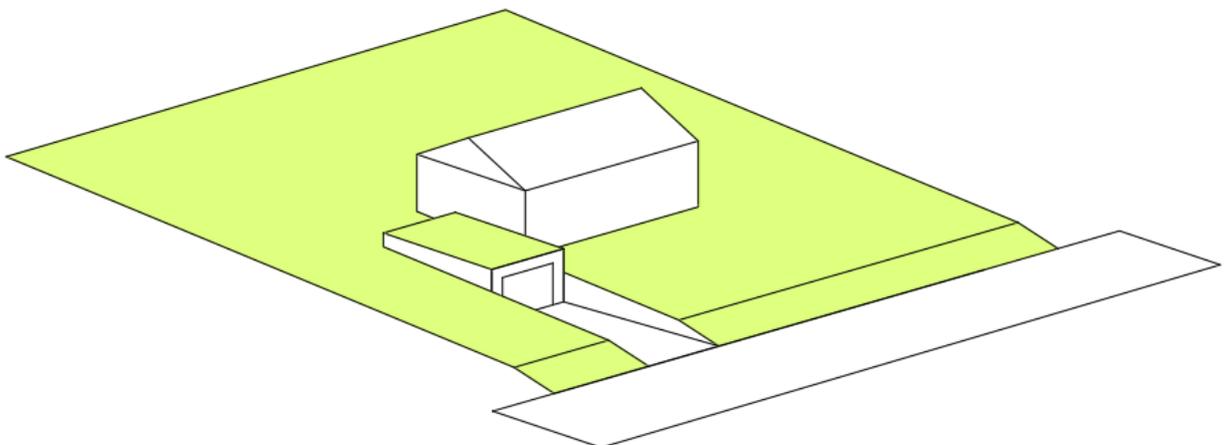
C'est notamment pour cette raison que le règlement du lotissement intègre, à sa demande, des cotes plancher de référence (applicables à tous les lots) et des cotes de faitage (applicable aux lots 1 à 9).

Le principe à rechercher est de ne pas « chahuter » le terrain naturel en limitant les zones de déblais ou remblais aux abords des éléments de la construction et des accès.

**Contre-exemple**  
Fort décaissé pour créer un accès latéral au garage en sous-sol  
Fort impact visuel du niveau inférieur sur la façade globale



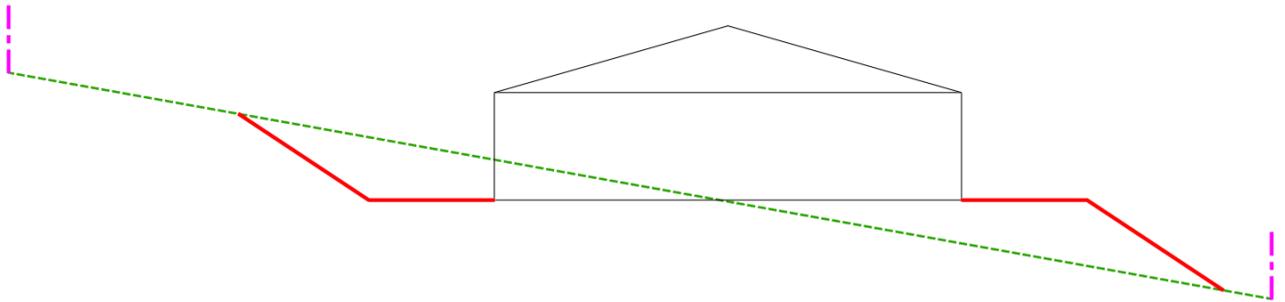
**Exemple à suivre**  
Percée limitée dans le terrain naturel  
Le toit terrasse végétalisé du garage accolé à la construction principale participe à l'intégration dans le terrain naturel TN (1)



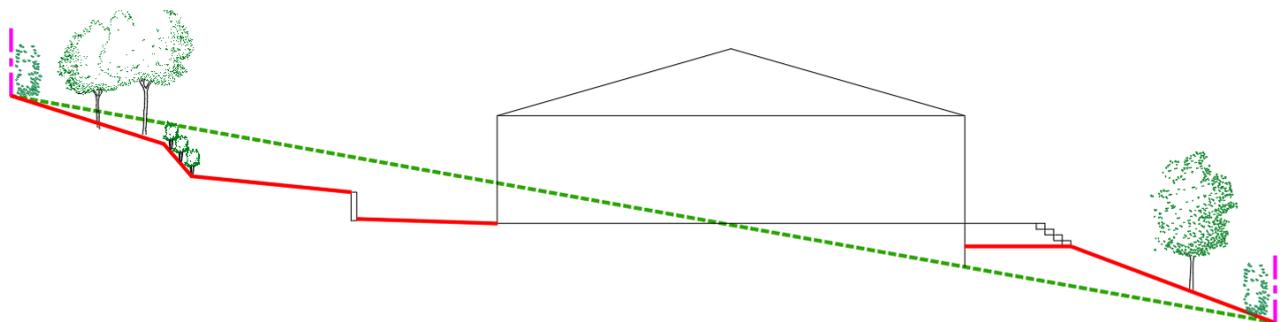
(1) En complément du règlement, les toits terrasse sur l'intégralité de la construction sont proscrits. Ils sont tolérés dans la mesure où ils sont végétalisés et proches du TN comme sur l'exemple ci-dessus.

En complément de l'article 4.4 du règlement, les coupures franches dans le terrain naturel (talus abrupts) sont à éviter au profit de mouvements moins artificiels, de jeux de terrasses, de traitement paysagers...

**Contre-exemple**  
Talus abrupts  
Pas de traitement paysager  
Modélé limité à la zone de construction et non pas jusqu'aux limites



**Exemple à suivre**  
Jeux de terrasses avec soutènement ponctuels limités à 1.0 m  
Intentions paysagères sur plantations  
Lien entre le niveau habitable, sa terrasse et le terrain extérieur moyennant quelques marches (2)  
Modélé sur la totalité du terrain pour adoucir l'impact de la construction



(2) Il est préférable que les éléments extérieurs de la construction (terrasses avec emmarchements) participent à s'adapter au terrain plutôt que de remonter le terrain au niveau habitable.

## 4. PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES SELON AVIS ABF DU 17/10/2020

L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne) en date du 17/10/2020 intègre les prescriptions suivantes qui prévalent sur le règlement.

### 4.1. Correctif à l'article 8 du règlement

Sur chaque lot, au moins 50% (et non 30 %) de la surface totale doit être traitée en jardin planté et engazonné.

### 4.2. Correctif à l'article 6.4 du règlement

Le chaperon surmontant le mur bahut du type de clôture A pour les parcelles amont sera réalisé en briques foraines (terre cuite) et non plat en béton.

### 4.3. Teintes des peintures

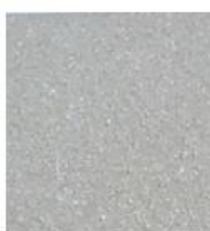
En correction du règlement les teintes de peinture (menuiseries, serrureries) sont les suivantes :

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOLETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES				PORTES D'ENTREE ET GARAGES				
<i>Gamme des ocres jaunes</i>									
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R	
<i>Gamme des verts jaunes</i>									
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y	
<i>Gamme des gris jaunes</i>									
	1002 G	1502 G	2502 G	3502 G	4502 G	5502 G	6502 G	7502 G	
<i>Gamme des gris bleus</i>									
	1010 R90B	2005 R90B	2010 R90B	3010 R90B	3020 R90B	4010 R90B	5020 R90B	6020 R90B	

#### 4.4. Teintes des enduits

Les 5 teintes d'enduit sélectionnées pour le projet sont disponibles en mairie et également visibles sur échantillons sur un muret en entrée d'opération (références et dénominations WEBER).

Les visuels ci-dessous sont donnés à titre indicatif pour améliorer le rendu peu réaliste du règlement :



Finition grattée



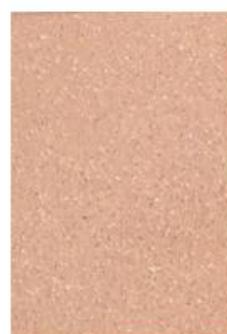
012 BRUN

304 OCRE DORE

215 OCRE ROMPU

106 ROUGE TUILE

303 TERRE ROUGE



Finition talochée



## 5. VISA DU LOTISSEUR

---

Avant tout dépôt de demande de permis de construire et afin d'en faciliter et accélérer l'instruction, les acquéreurs seront tenus de soumettre pour avis leur dossier de demande de permis de construire à la société Seety.

Une fois le dossier pré-validé par la société Seety, les acquéreurs se verront remettre un VISA de la société Seety et seront alors autorisés à déposer leur dossier de demande de permis de construire en Mairie de Bonrepos-Riquet accompagné de ce VISA.

Exemple plan de masse à l'échelle du lotissement

