

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date du :

20 MAI 2021

OPERATION

COMMUNE DE BONREPOS-RIQUET

« Domaine de MONPLAISIR »

MAITRISE D'OUVRAGE

S.A.S. SEETY

16, Avenue de l'Europe
31520 RAMONVILLE ST AGNE



MAITRISE D'ŒUVRE / INTERVENANTS

ARCHITECTE DPLG

Guy MARONESE

34, Rue Valade,
31000 TOULOUSE
Tel 05 62 27 08 73
Email : guy.m.sm@orange.fr



BUREAU D'ETUDES VRD

ATELIER INFRA

1, Rue Marie Curie,
31520 RAMONVILLE ST-AGNE
Tel 05 61 73 38 55
Email : contact@ainfra.fr



PAYSAGISTE CONCEPTEUR

A.P.U.C. Véronique COURCELLES

129, rue Gaston Doumergue
31 170 TOURNEFEUILLE
Tel 05 61 86 36 33
Email v.courcelles@apuc.fr



CABINET GEOMETRE EXPERT

Alain PORTET

17, Chemin des Pierres,
31150 BRUGUIERES
Tel 06 64 96 34 25
Email : b.e.gex31@gmail.com

DATE	INDICE	MODIFICATIONS
15/11/18	A	Initial
19/06/19	B	PA modificatif 01
23/07/20	C	PA modificatif 02
15/03/21	D	PA modificatif 03 (modifications en rouge)

PA	10
PHASE	
REGLEMENT LOTISSEMENT	

OBJET DU REGLEMENT « Domaine de MONPLAISIR »

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général relatives à l'architecture, à l'urbanisme et à l'environnement des constructions à édifier sur ce lotissement.

Ce règlement vient compléter dans certains domaines les règles du PLU de la commune de BONREPOS-RIQUET et plus particulièrement celui de la zone AU1 Monplaisir.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des lots, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ce lotissement est composé de 37 lots ou parcelles au maximum réservés à des constructions à usage d'habitations individuelles y compris annexes et dépendances d'agrément à raison d'un seul logement par lot.

Seuls les lots 16 et 17 pourront recevoir 2 logements chacun.

ARTICLE 2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

2.1 - Accès véhicules

Chaque lot bénéficiera d'un seul accès sur cette nouvelle voie.

Pour les lots 1 à 7, 9 à 18 et 32 à 33 les accès sont imposés au droit des passages dessinés sur le plan de composition du permis d'aménager (PA04). Pour les autres lots l'accès est laissé libre.

2.2 - Accès piéton

Il est possible en tout point bordant la voie interne du lotissement. Ils auront une largeur de 1 m sur l'emprise collective.

2.3 - Autres

Tout autre accès sur les autres limites de la parcelle n'est pas autorisé.



ARTICLE 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX PLUVIALES ET EAUX USEES

Tous les travaux seront réalisés conformément aux dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur.

3.1 - Eaux pluviales

Toute construction devra obligatoirement se raccorder au réseau collectif de collecte des eaux de pluie pour l'ensemble des surfaces imperméabilisées qui seront créées.

Ce raccordement se fera par l'intermédiaire d'un tabouret de branchement dédié mis en place en limite du lot.

Il sera prolongé à l'intérieur de la parcelle afin de permettre le raccordement sans endommager les espaces communs.

L'ensemble des eaux de pluies ainsi collecté sera rejeté au réseau superficiel après avoir transité par un bassin de rétention des eaux de pluie situé en limite du sud du lotissement.

Il est préconisé la récupération des eaux pluviales à l'intérieur de chaque lot de ce programme. Les eaux pourraient être stockées dans une cuve et réutilisées pour les besoins domestiques dans le cadre d'une démarche éco-citoyenne. (Arrosage espaces verts, nettoyage des véhicules, alimentation WC etc...) Le surplus des eaux pluviales sera alors dirigé vers le réseau construit à cet effet.

Pour rappel :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil. Le propriétaire doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet.

3.2- Eaux usées

Toute construction devra obligatoirement se raccorder au réseau collectif de collecte des eaux usées.

Ce raccordement se fera par l'intermédiaire d'un tabouret de branchement dédié mis en place en limite du lot et sera prolongé à l'intérieur de la parcelle afin de permettre le raccordement sans endommager les espaces communs.

Ce réseau assurera la collecte des eaux usées jusqu'à une station de traitement mise en place sur l'emprise du lotissement conformément aux prescriptions du SPANC.

Afin de se raccorder au réseau collectif les lots 14 à 16 et 27 à 30 devront mettre en place une pompe de refoulement individuelle.

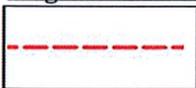


ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le plan PA4 « Plan de composition » défini de manière graphique pour chaque lot les zones d'implantation possible des constructions et des annexes de la manière suivante ;

4.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement des façades



Il est imposé pour les lots 16 à 17 et 24 à 30 une obligation d'un front bâti de **5 m** au minimum sur la limite d'implantation.

Les garages et/ou les abris véhicules seront implantés à une distance minimale de **6 m** depuis la limite sur rue.

4.2 - Implantation des constructions à l'intérieur de l'unité foncière

Mitoyenneté

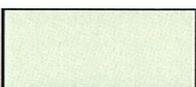


Afin d'assurer une continuité et densité volumétrique il est imposé pour les lots 1 à 7 et 26 à 30 une mitoyenneté du bâti en limite séparative sur tout ou partie de la construction, sur **6 m** linéaire au minimum.

Les terrasses ne sont pas considérées comme bâti mitoyen.

Les piscines doivent être inscrites dans l'emprise constructible tout en respectant les règles du PLU.

4.3 - Zone non aedificandi



Sur chaque lot la zone non aedificandi représentée par la légende ci-dessus est réservée à l'aménagement des cours et jardins.

4.4 - Remblais et déblais au droit des constructions

Les remblais de terrains constituent des modifications du sol naturel. Par conséquent, ces travaux doivent être inscrits à la demande de permis de construire dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé.

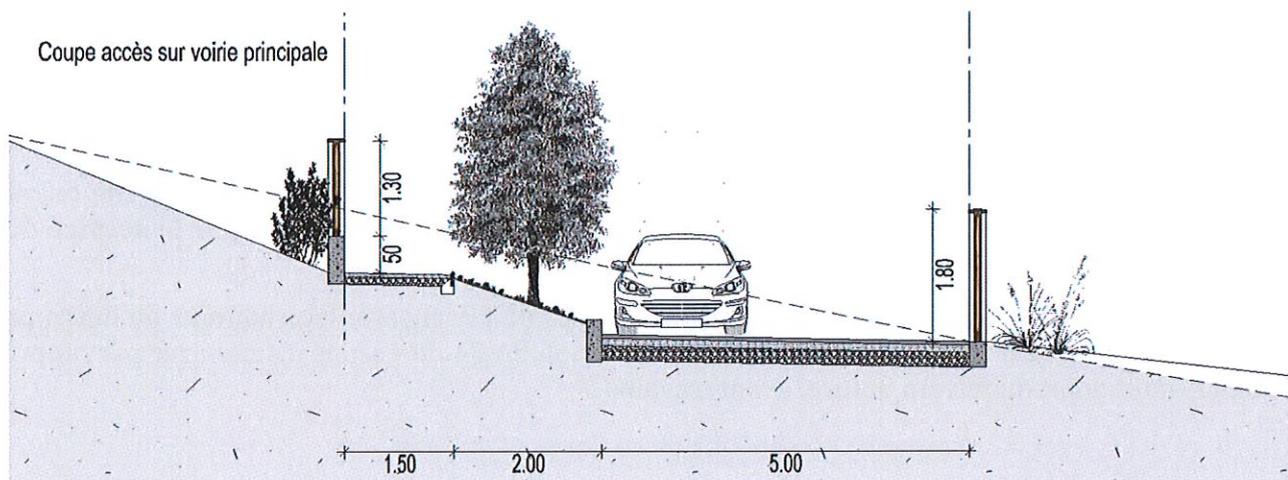
Le terrain présentant une pente supérieure à 20% du sud vers le nord, les parcelles présenteront en certains endroits des talus en remblais pour rattraper les niveaux de voirie. Ils ne pourront dépasser une hauteur maximale de **1 m** par rapport au terrain naturel aux abords immédiats des constructions et des aménagements d'accès.

Dans un souci d'unité générale, ces talus seront traités, si la pente l'impose, avec un feutre biodégradable de couleur noire ou marron (pas vert) et de plantes couvre-sols, arbustes, ...



Les enrochements et les murs de soutènement sont proscrits, exception faite d'un éventuel muret de soutènement placé en limite des lots 1 à 7 le long du chemin des voies d'accès ou pour permettre une bonne intégration dans la pente ou en entre parcelles mitoyennes.

Ce soutènement ne pourra excéder **1 m** maximum.



4.5 – PLANCHER DE REFERENCE :

Chaque projet devra respecter la côte NGF du plancher de référence inscrite sur le tableau du plan de composition PA 04 du permis d'aménager.

Cette côte NGF pourra être adaptée au projet avec une variation maximale de plus ou moins 50cm.

ARTICLE 5 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

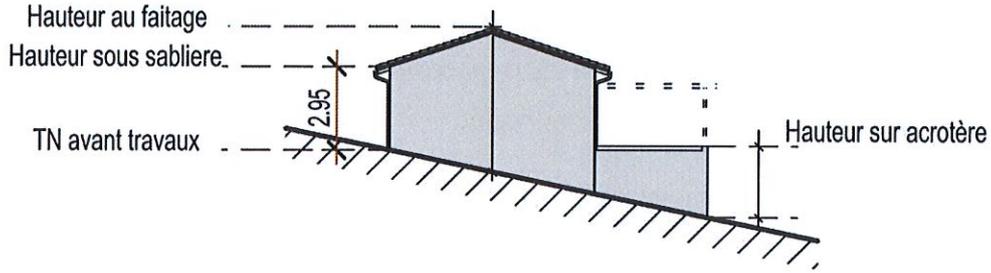
La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point de la construction entre le niveau supérieur du chevron (cas des toitures traditionnelles), du chéneau, de la planche sablière (cas des toitures sans débords), de l'acrotère (cas des toitures terrasse) et le niveau de base.

Le niveau de base est le niveau du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur du bâtiment est mesurée à **l'aplomb du point caractéristique et par rapport au terrain naturel avant travaux.**

Sont exclus du calcul la hauteur des ouvrages techniques tels que les souches de cheminée, ventilations, installations liées à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels.

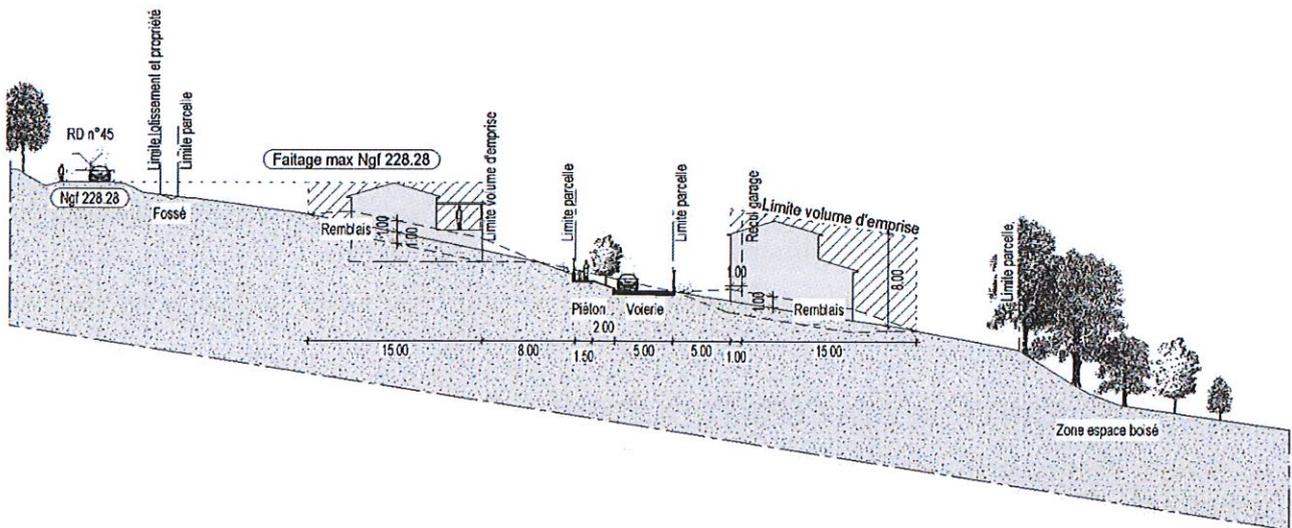
Vu pour être annexé à l'arrêté en date du 20 MAI 2021



5.1 - Hauteur des constructions,

La hauteur est fixée à 8 m maximum pour toutes les parcelles. Elle est mesurée entre le terrain naturel et le faîtage. **Toute fois une hauteur inférieure pourra être exigée par le service des affaires culturelles d'Occitanie afin de garantir la qualité du projet.**

Pour les parcelles n°1 à 9 bordant la voie RD 45 route de l'Orangerie leur hauteur ne devra pas dépasser la côte NFG inscrite sur le plan de composition PA 04 du permis d'aménager par rapport au plus haut point du terrain naturel avant travaux.



5.2 - Annexes

Pour les annexes non incorporées à la construction principale, leur hauteur ne doit pas excéder **3,5 m** au faitage.

5.3 - Clôtures et haies placées en limite

Elles ne pourront excéder **1,8 m** de hauteur comptée côté espace public à partir du terrain naturel avant travaux.



ARTICLE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toutes les constructions seront conçues en fonction du caractère du site de Bonrepos Riquet et la présence du château, des communs et du parc.

Elles devront s'insérer dans cette structure existante, et pouvoir s'harmoniser avec cet environnement architectural et paysager.

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle doit garantir le respect de conditions satisfaisantes de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'orientation des pièces de vie favorisant les économies d'énergie et du confort environnemental en général.

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et d'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, le plus grand soin sera apporté à la qualité esthétique, l'harmonie des façades, le choix des coloris et matériaux de façade dans un souci esthétique et de qualité architecturale.

6.1 - Volume

Il sera de composition simple.

Son implantation sera perpendiculaire à la ligne de pente et plus généralement sur un axe sud-est nord-ouest commun à la plupart des constructions existantes notamment **la ferme originelle** située à l'entrée du lotissement.

Le sens de faitage principal est indiqué lot par lot sur plan de composition, pièce PA 04.

6.2 - Les façades

Il est interdit de laisser nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que les briques creuses, agglomérés, etc.

Les pastiches et imitations de style architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Dans le cas où le parent de façade est l'enduit, il sera de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit hydraulique d'aspect équivalent, finition taloche, brossé ou gratté. Le nombre de couleurs est limité à deux par constructions.

Les menuiseries extérieures seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures Elles seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Tous les éléments de façades, les menuiseries, les portails et les clôtures en PVC blanc sont proscrits.

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garages, abri de jardin, etc. seront traités de la même façon que les constructions principales.

Les capteurs solaires sont strictement interdits sur les façades.

Les dispositifs de chauffage et/ou climatisation type groupe extérieur des pompes à chaleurs, seront interdits s'ils sont placés directement sur les façades. Ils devront être intégrés ou protégés par des capotages de type brise vues aux couleurs identiques à la couleur de l'enduit.

6.3 - Les toitures

L'emploi de matériaux tels que : panneau de fibrociment, ardoises de fibrociment, bandeaux d'asphalte, tôles ondulées et assimilées est interdit.

Les capteurs solaires sont strictement interdits sur les façades.

Dans le cas de toitures traditionnelles :

Elles auront **2** pentes comprises entre **30 et 35%**, les bâtiments annexes joints à l'habitation pourront avoir **1** pente perpendiculaire aux deux précédentes sur le pignon de jonction.

Les toits à **4** pentes sont interdits.

Les toitures traditionnelles seront en tuile de surface courbe à fort galbe de teinte rouge ou brun foncé nuancé de type Médiane plus de la marque IMERYS ou similaire.

Les tuiles plates sont interdites.

Toitures terrasses :

Elles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent au paysage et à la pente et leur surface sera entièrement végétalisées.

D'autres types de toitures pourront être accordés :

Dans le cas de mise en œuvre de technologies ou de matériaux particuliers (verre, zinc, toiture solaire...) si l'intérêt architectural du projet le permet.

6.4 - Clôtures

L'édification d'une clôture ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.

Les brises vues et les clôtures en panneaux pleins sont interdites.

Tous les projets devront être annexés à la demande de permis de construire.

L'entretien et la plantation des haies sont définies par les articles 671 à 673 du Code Civil.

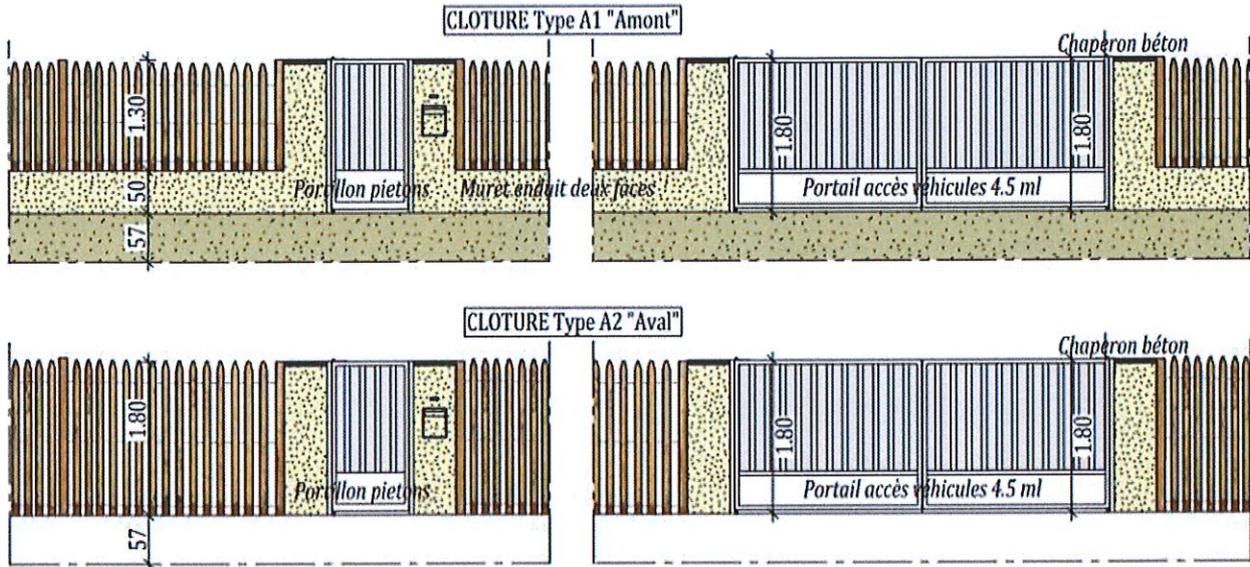
Les dimensions et généralités des clôtures sont décrites et schématisées ci-dessous.

Clôtures **Type A** sur la voie interne du lotissement :

Elles ne dépasseront pas **1,8 m** maximum et seront composées de la façon suivante :

- pour les parcelles situées en **amont de la voie interne**, un mur bahut ou de soutènement en béton de **50 cm** maximum, surmonté d'un chaperon plat **en terre cuite** couronnant le mur et les piliers, surmonté d'une clôture à claire voie à maille verticale (type ganivelle, ou grillage simple torsion en acier galvanisé sur piquet bois ...) obligatoirement doublée d'une haie arbustive de **1.8** m maximum de hauteur composée de plusieurs essences suivant la liste en annexe 3.

- pour les parcelles situées **en aval de la voie interne**, une clôture à claire voie à maille verticale (type ganivelle, ou grillage simple torsion en acier galvanisé sur piquet bois ...) obligatoirement doublée d'une haie arbustive de **1.8** m maximum de hauteur composée de plusieurs essences suivant la liste en annexe 3.



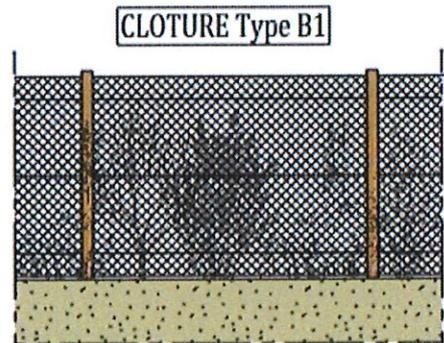
Pour rappel :

- Pour faciliter la circulation piétonne les ouvertures des portails et portillons devront se faire vers l'intérieur de la parcelle.
- Les boîtes aux lettres seront encastrées dans les maçonneries sans débords sur la voie publique.

Clôtures Type B sur les limites externes du lotissement et contre les espaces verts communs :

Elles ne dépasseront pas **1,8 m** maximum de hauteur et seront composées de la façon suivante :

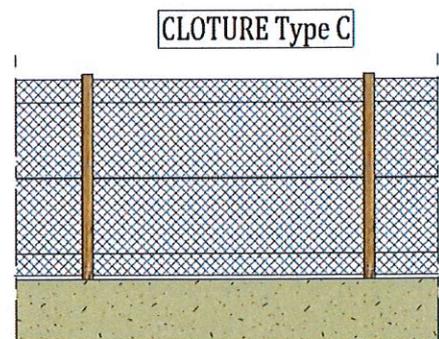
- un grillage simple torsion en acier galvanisé fixé sur poteaux bois en acacia ou châtaigner.
- une haie arbustive de 1.8m maximum de hauteur composée de plusieurs essences suivant la liste en annexe 3.



Clôtures Type C le long du RD 45 et retour des lots 1 et 35 :

Elles ne dépasseront pas **1,5 m** maximum de hauteur et seront composées de la façon suivante :

- un grillage simple torsion en acier galvanisé fixé sur poteaux bois acacia ou châtaigner



ARTICLE 7 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès et les aires de manœuvre doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières dans des conditions normales d'utilisation.

Il est exigé 1 emplacement de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 pour chaque parcelle.

ARTICLE 8 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur chaque lot, **50% au moins de la surface totale du lot doit être traitée en jardin planté et engazonné** et doit comporter un arbre au moins **1** arbre de haute tige pour **250 m²** d'espaces -verts.

Les plantations d'arbres de grands formats devront préserver les essences présentes dans l'environnement immédiat à savoir les chênes pédonculés, acacias, ormeaux mais aussi quelques arbres à coques tels que les noyers communs, les amandiers, marronniers ou encore les oliviers. Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

Les essences présentées dans l'annexe 3 complètent ces choix.

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date du 20 MAI 2021

ANNEXE 1 :

PALETTES MATERIAUX ET TEINTES DES FACADES

TUILES DE COUVERTURE :



Tuile cuivre



Tuile ocre rouge



Tuile rouge

MACONNERIE / BRIQUE DE PAREMENT :

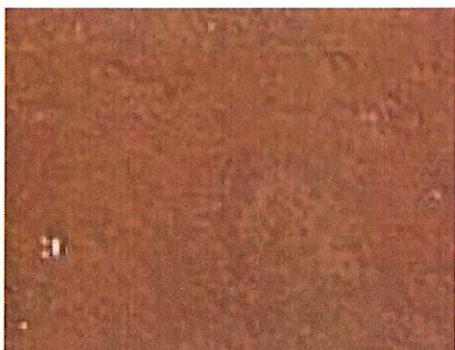


Brique moulée paille

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date du 04 MAI 2021



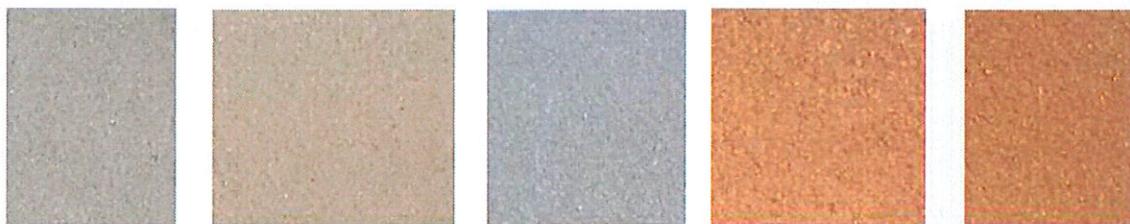
Brique moulée orange



Brique moulée rouge

20 MAI 2021

ENDUITS PRETS A L'EMPLOI : Références WEBER



Finition grattée



012 BRUN

304 OCRE DORE

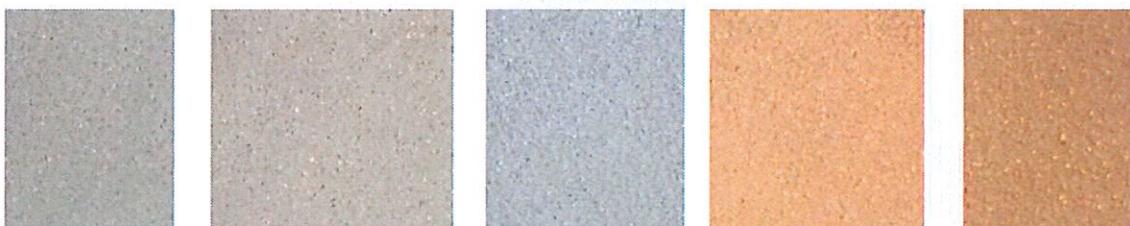
215 OCRE ROMPU

106 ROUGE TUILE

303 TERRE ROUGE



Finition talochée



Vu pour être annexé à l'arrêté en date du : 20 MAI 2021

ELEMENTS DE FACADES :

Cette palette se lit horizontalement, c'est-à-dire que tous les éléments d'une même façade doivent être choisis dans la même gamme (ocre jaune, verts jaunes ...)

	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	



ANNEXE 3 : CHOIX DE VEGETAUX POUR ARBRES ARBUSTES ET HAIES

Les essences seront de préférence choisies dans la sélection suivante, adaptée au climat et au paysage :

Haie champêtre (floraison printemps)

- Cornus sanguineum
- Acer campestre - Erable champêtre
- Forsythia 'Lynwood Gold'
- Corylus avellana - Noisetier
- Ilex 'Alaska' - Houx
- Carpinus betulus - Charme
- Ilex 'Hérisson'

Vu pour être annexé à
l'arrêté en date du :
20 MAI 2021

Haie formant grand écran vert persistant (floraison fin printemps)

- Ligustrum ovalifolium - Troéne
- Laurus nobilis - Laurier sauce
- Abelia grandiflora
- Cotoneaster lacteus
- Ilex 'Alaska' - Houx
- Viburnum tinus
- Mahonia aquifolium

Haie formant écran visuel de forme libre (floraison printemps)

- Elaeagnus ebbingei
- Viburnum tinus - Laurier tin
- Abelia grandiflora
- Elaeagnus pungens 'Maculata'
- Spiraea arguta
- Photinia 'Red Robin'
- Prunus 'Accolade'
- Osmanthus burkwoodii
- Ceanothus 'marie Simon'
- Potentilla 'Princess'
- Spiraea thunbergii
- Ceanothus burkwoodii
- Elaeagnus ebbingei 'Castel Gold'
- Forsythia 'Week-end'

Liste d'arbres caducs à faible développement (liste non exhaustive) :

- | | |
|---------------------------|---------------------------|
| - Cercis siliquastrum | - Elaeagnus angustifolia |
| - Koelreuteria paniculata | - Laburnum x watereri |
| - Magnolia soulangeana | - Prunus serrulata |
| - Lagerstroemia indica | - Pyrus chantecleer |
| - Syringa vulgaris | - Broussonetia papyrifera |
| - Amelanchier laevis | - Acer palmatum |
| - Crataegus | - Ficus carica |
| - Rhus typhina | - Sambucus nigra |
| - Frutiers | |



