

AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT DE 10 LOTS

« Le Parc du Château »

Rue des Hirondelles 31470 BONREPOS SUR AUSSONNELLE

## **PA 10 Modif. : REGLEMENT DE LOTISSEMENT**

**Maître d'ouvrage : LES PARCS AMENAGEUR**

**Architecte & Paysagiste : Stéphanie BORDONE**

**Bureau d'études : G2 Ingénierie**

## **ARTICLE A - DISPOSITIONS GENERALES**

### **OBJET DU REGLEMENT**

1. Le présent règlement a pour objet de définir les règles et servitudes d'intérêt général devant s'appliquer à un lotissement sis à Bonrepos sur Aussonnelle dénommé « Le Parc du Château », et composé de 10 lots à bâtir.
2. Ce règlement est opposable à toute personne titulaire d'un droit sur l'un quelconque des lots, que ce droit s'analyse en un titre de propriété ou en titre locatif ou d'occupation.
3. Mention de ce règlement devra être portée dans tout acte à titre onéreux ou gratuit portant transfert de propriété d'un lot bâti ou non bâti. Il en sera de même pour tout acte conférant un droit locatif ou d'occupation à son bénéficiaire sur l'un quelconque des lots du lotissement.
4. Le présent règlement s'applique à toute demande d'autorisation d'utilisation du sol ou de travaux, il apporte des prescriptions complémentaires et/ou précise les règles d'urbanisme applicables dans la commune, à savoir les règles de la zone 1AUa, Na, Ua et UAa, définies au PLU de la commune de Bonrepos sur Aussonnelle.
5. Les espaces du lotissement indiqués au Plan de Composition s'organisent en espaces privatifs et espaces communs ou collectifs (voirie, espaces verts) selon les cotes données à titre informatif sur ce plan.  
Leurs superficies définitives seront calculées après implantation et bornage des lots réalisés après l'exécution des travaux. Ces superficies seront mentionnées au plan de bornage du lotissement.

## **ARTICLE B - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PROPRES AU LOTISSEMENT**

### **ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION DES SOLS**

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation, il est formellement interdit d'y édifier des locaux à usage agricole, industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres et incommodes.

Le terrain présentant une légère pente vers l'est et vers l'Aussonnelle, les habitations et leurs accès s'adapteront au terrain naturel. Les terrassements sont proscrits : la dalle du rez de chaussée se situera à 0,60 m maximum au-dessus ou en dessous du terrain naturel. Les sous-sols sont interdits.

### **ARTICLE 2 - ZONE CONSTRUCTIBLE ET PROSPECTS**

Le plan de composition reprecise, pour chaque lot, les distances d'implantation à respecter par rapport à l'emprise du lotissement, aux voies, aux ELP (Espaces libres plantés), et aux limites séparatives entre lot. Ces distances peuvent varier d'un lot à l'autre.

De plus, le plan de composition indique un sens de direction du faîtage de la façade principale à respecter de manière à produire une cohérence urbanistique et une ambiance de rue le long de la voie du lotissement.

Le présent projet se situe dans les zones inondables déterminées et réglementées par le PPRI du Bassin versant de l'Aussonnelle approuvé le 17 février 2017.

- Zone rouge : Aléa fort (hors emprise des lots du Projet).

**-Zone bleue : Aléas faibles ou moyens (lots impactés : 5 à 10).**

Dans cette zone, les constructions nouvelles (les piscines et les annexes) sont possibles sous réserve de respecter des prescriptions techniques visant à prévenir les risques et à en réduire les conséquences.

Se référer au règlement du PPRI annexé au présent règlement.

## 2.1. Implantation par rapport aux voies et espaces verts du lotissement

L'implantation par rapport à la voie et espaces verts du lotissement se fera ainsi :

- En limite avec les accès aux lots :
  - . Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5,00 m de la limite de la Voie du Projet, et espaces libres plantés le long de la voie interne
  - . Exception pour les lots 6 à 10 : toute construction devra s'implanter en respectant la limite constructible représentée sur le plan de composition PA4
- En limite avec les espaces libres plantés ELP3 et ELP 5 :

Toute construction devra respecter la zone d'implantation et les reculs mentionnés sur le plan de composition PA4.

~~Si une implantation est prévue en limite de l'ELP3 ou ELP5, elle devra respecter la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives mentionnée ci-dessous.~~

## 2.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

- Limites séparatives et fonds de lots :

Toute construction devra respecter la zone d'implantation et les reculs mentionnés sur le plan de composition PA4.

~~Les annexes à l'habitation pourront s'implanter en limite séparative à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3.00 m sur la limite séparative et sur une longueur maximum de 10 m (rappel du PLU). Les piscines respecteront l'emprise constructible du plan PA4.~~
- ~~En fond de lots :~~
  - ~~. Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 m de la limite séparative du fond de lot, y compris les annexes et les piscines.~~
  - ~~.- Exceptions :-~~

~~Les lots 8 à 10 : Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 3 m de la limite avec l'ELP 5 y compris les annexes et les piscines.~~

## ARTICLE 3 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le plus grand soin sera apporté au choix des coloris et matériaux de façade dans un souci esthétique et de qualité architecturale.

- L'enduit de façade blanc pur est interdit.
- Les volets roulants sont admis, sous condition que les coffres des volets roulants ne soient pas visibles en façade.
- Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Les couvertures des habitations et des garages seront en tuiles de terre cuite "rondes ». La tuile plate et les toitures de couleur grise ou noire sont proscrites.

Les maçonneries courantes seront enduites au mortier de chaux naturelle ou similaire, l'enduit sera taloché fin, lissé à la truelle, gratté ou projeté fin mais en aucun cas écrasé ou appliqué au rouleau.

Le volume du garage pourra être d'une teinte différente de l'habitation, mais restera toujours dans la même gamme de coloris.

Les couleurs des menuiseries seront à choisir en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

Les maisons entièrement en bois sont proscrites, cependant, les maisons présentant ponctuellement du bardage bois en façade sont autorisées sur l'emprise de l'opération.

## ARTICLE 4 - CLOTURES

Hors zone inondable :

Les acquéreurs pourront s'ils le souhaitent se clôturer.

Hauteur des clôtures sur voie : 1,60 m.

En limite de l'emprise de l'opération les clôtures seront végétalisées ou « transparentes » composées d'un grillage ou d'une grille.

En zone inondable :

Les clôtures seront « transparentes hydrauliquement ».

Dans les cas où les clôtures seront végétalisées :

Les haies seront obligatoirement mixtes, c'est à dire constituées de plusieurs essences différentes regroupées de façon aléatoire (en tâches de 3 à 5 arbustes de même essence) pour produire l'effet le plus naturel possible, en harmonie avec l'environnement existant et avec le traitement des espaces libres plantés du lotissement. Les essences locales sont fortement conseillées.

Les haies uniformes d'une même essence sont proscrites.

- Les clôtures de couleur (verte, blanche ou autre) sont proscrites.

Elles seront impérativement de couleur noire de façon à harmoniser, par la couleur, l'ensemble des clôtures du lotissement.

-Les bâches plastiques et les lames PVC s'insérant dans la maille de la clôture sont proscrites.

- Afin de permettre le passage de la petite faune entre jardins, il est conseillé de :

1. Poser la clôture à 10 cm au-dessus du terrain naturel.

Ou

2. Créer des ouvertures de 10 à 20 cm<sup>2</sup> tous les 15 m. Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.

Ou

3. Utiliser un grillage à mailles très larges (mailles de 15 cm<sup>2</sup> minimum).

**Cas particulier des lots 5 à 10 dont les clôtures seraient mises en œuvre dans la Zone Naturelle définie par le PLU :**

**En plus d'être transparentes hydrauliquement, ces clôtures permettront la libre circulation des animaux sauvages (conformément à la loi N°2023-54 du 2 février 2023).**

**Elles présenteront les caractéristiques suivantes :**

- Elles seront posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol
- Leur hauteur sera de 1,20 m maximum

## ARTICLE 5 – STATIONNEMENT - ACCES

- Suivant les dispositions du PLU et afin d'éviter le stationnement sur la voie interne du lotissement, chaque acquéreur devra réaliser sur sa parcelle privative, et à ses frais, deux places de stationnement en aérien (de dimension 5 mètres sur 5 mètres).

L'acquéreur devra réaliser l'aire de stationnement en béton balayé de façon à assurer une harmonie avec le reste du lotissement. L'emplacement de cette aire sur la parcelle est donné à titre indicatif.

- Les accès des lots sont fermes et définitifs, ils seront conformes au plan de composition. Ils ne pourront être modifiés qu'avec l'accord du lotisseur.

## ARTICLE 6 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera limitée à un rez-de-chaussée sur l'ensemble du lotissement.

## ARTICLE 7 – EAUX PLUVIALES

**Mesures compensatoires de rétention des eaux pluviales sur les lots à bâtir :**

Des systèmes de stockages individuels devront être mis en œuvre par les pétitionnaires des permis de construire, avec une mise en œuvre d'un volume minimum de **5m<sup>3</sup> ou 6m<sup>3</sup>**. Ces systèmes de stockage pourront être constitués d'une noue de rétention, d'une tranchée drainante de rétention en matériaux granulaires ou d'une cuve de rétention.

Le tableau ci-après récapitule le débit de fuite autorisé de chaque lot à bâtir et le volume de rétention à mettre en œuvre par les acquéreurs de lots :

N° lot à bâtir	Surface lot à bâtir	Surface maximale imperméabilisée	Débit de fuite maximum imposé	Période de retour	Volume de rétention à mettre en œuvre par les acquéreurs de lots
1	737 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.37 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>
2	718 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.36 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>
3	618 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.31 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>
4	580 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.29 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>
5	527 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.60 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>
6	509 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.26 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>
7	571 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.29 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>
8	616 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.31 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>
9	679 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.34 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>
10	890 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	0.45 l/s	20 ans	5 m <sup>3</sup>

Pour rappel, si le projet de construction imperméabilise plus de 150 m<sup>2</sup> (construction, terrasses, voies d'accès), l'acquéreur devra à sa charge mettre en place des mesures de rétention complémentaires afin de ne pas dépasser le débit de fuite du lot, calculé pour une pluie de période de retour 20 ans.

Concrètement, il conviendra de mettre en place **0,04m<sup>3</sup>** de rétention par m<sup>2</sup> de surface supplémentaire imperméabilisée au-delà de 150 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 8 - NIVEAU MINIMUM DES PLANCHERS BAS

Un niveau minimum de plancher assurant le raccordement gravitaire des eaux usées, eaux vannes et eaux pluviales sera imposé sur les lots à bâtir (n°05 à 10) et défini dans le tableau ci-dessous :

**TABLEAU DES NIVEAUX MINIMUM DE PLANCHER  
ASSURANT UN RACCORDEMENT GRAVITAIRE**

<b>N° lot</b>	<b>Niveau minimum des planchers</b>
05	218.60 NGF
06	218.60 NGF
07	218.60 NGF
08	219.00 NGF
09	219.20 NGF
10	219.50 NGF

Pour les niveaux de planchers inférieurs, les raccordements des eaux usées et des eaux pluviales seront assurés par la mise en place de pompes de relèvement.

