

26-CRE04-SJL

5 Juin 2019 modifié en octobre 2019.

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE ST JEAN LHERM**  
**LOTISSEMENT « Cœur du village »**  
**REGLEMENT DU LOTISSEMENT**  
-----

**EN COURS D'INSTRUCTION**

**PRINCIPE REGLEMENTAIRE**

Le présent règlement a pour objet de compléter et d'enrichir le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune.

Rappel de l'article **L442-9** du code de l'urbanisme.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

**I – DESTINATION DES LOTS**

Les lots n°s 1 à 5 sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation.

L'exercice de profession libérale 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.

**II – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade du bâtiment principal devra être implantée à 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique existante au droit du lot concerné. Le garage pourra être intégré au bâtiment principal. S'il est extérieur à ce dernier, sa façade principale côté rue devra être implantée avec un recul minimum de 2 mètres et 7 mètres maximum par rapport à la façade principale du bâtiment.

Les règles d'implantation s'appliquent lot par lot.

### **III – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égal à 3 mètres.

Le bâtiment principal (habitation) sera obligatoirement implanté sur au moins une des deux limites séparatives latérales.

Les règles d'implantations s'appliquent lot par lot.

### **IV – ORGANISATION DU BÂTI**

Le PLU précise les règles d'implantation des futures constructions, ainsi que la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère recherchée.

Les prescriptions suivantes ont pour objectif de valoriser une organisation d'ensemble et d'optimiser l'occupation des lots :

- La construction du bâti principal doit se faire à minima sur une des deux limites séparatives : une mitoyenneté bâtie est donc imposée pour les maisons.
- La construction en mitoyenneté peut être également recherchée sur la seconde limite séparative, mais n'est pas imposée. En cas de retrait par rapport à la seconde limite, un recul minimum de 3 mètres est exigé.
- Au droit du parvis privé de 5 x 5m, il pourra être bâti en prolongation un garage ou un abri voiture s'adossant sur la seconde limite parcellaire en mitoyenneté. L'attention des acquéreurs et des architectes est attirée sur le fait qu'il puisse être judicieux de conserver un accès libre à l'espace jardin en partie arrière (construction de piscine, accès technique...). »

### **V – ACCES DES LOTS**

L'emplacement de l'accès de tous véhicules est imposé conformément au plan de composition PA4 joint au dossier.

### **VI – ADAPTATION AU SOL DE LA CONSTRUCTION**

#### **1/ Règles générales :**

La construction doit être adaptée au sol et non l'inverse. La création de demi-niveau et de marches est recommandée pour atteindre cet objectif. Les terrassements seront réduits au strict nécessaire, notamment pour la création de l'accès.

#### **2/ Remblais :**

Aucun remblai des lots ne sera autorisé au-delà d'une bande de 4 m autour de la construction, de la piscine et des annexes. L'épaisseur maximale dans le périmètre autorisé sera de 0.50 mètre.

L'évacuation de terres excédentaires issues du terrassement lié à la construction est obligatoire.

### **3/ Implantation :**

Au niveau de la façade principale sur rue, tel qu'imposé par l'article II du règlement du lotissement, le plancher bas du rez-de-chaussée de la partie habitable des constructions devra être implanté à 20 cm au-dessus du terrain naturel existant avant travaux.

## **VII – REGLES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Règles générales :**

La façade des constructions donnant côté rue du village devra être agrémentée d'ouvertures de larges dimensions, type fenêtre, porte fenêtre, ect.

Le faitage principal des constructions devra être obligatoirement parallèle à la rue du village.

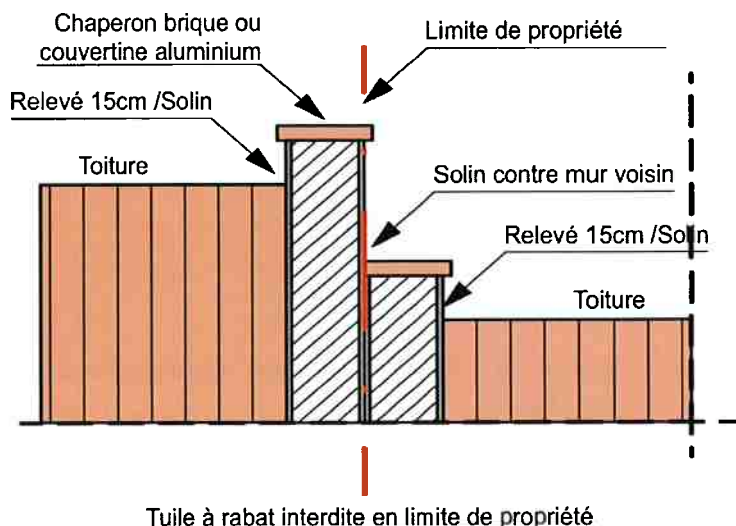
Les toits plats sont interdits, à l'exception des garages.

Les sous-sols sont autorisés, mais vivement déconseillés. L'acquéreur devra toutefois vérifier les possibilités de raccordement gravitaire aux réseaux eaux pluviales ainsi qu'aux eaux usées traitées de ses canalisations pour tous les niveaux de la construction. Dans le cas contraire, l'adjonction d'une pompe de refoulement sera nécessaire.

D'autre part, les constructions d'annexes à l'habitation principale, piscine, véranda, cabanon, local technique, piscine, ect... doivent faire l'objet d'une Déclaration préalable.

Les cabanons en tôle sont interdits. Les eaux pluviales issues des toitures de ces constructions devront obligatoirement être canalisées vers le réseau général du lotissement.

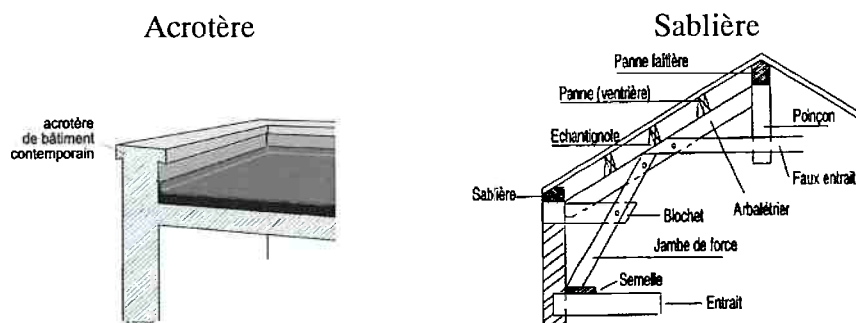
En termes de construction en limite de propriété/mitoyenneté, les toitures ne pourront pas dépasser (tuile à rabat compris) la limite parcellaire. Pour se faire, et ainsi garantir une urbanisation de qualité de par une mitoyenneté maîtrisée dans le temps, les murs pignons situés en limite de propriété seront traités en relevés d'acrotère (avec chaperon en brique foraine ou couverture aluminium) et les toitures (tuile comme toiture terrasse pour les garages) seront amenées contre ces murs, à l'image des constructions d'antan dans le Lauragais. Ce principe constructif permettra de constituer une harmonie d'ensemble bien que les formes bâties restent libres, et de participer à l'identité de la rue de village. Voir croquis ci-dessous :



## VIII – HAUTEUR DES CONSTRUCTION

La hauteur du bâtiment principal est règlementée par le PLU.

La hauteur des annexes à la construction sera limitée à 2,5 m à la sablière et 3,00 m à l'acrotère.



## IX – REGLES CONCERNANT LES CLOTURES

### Généralités :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Celles-ci, si elles existent doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable.

La hauteur des clôtures est comptée à partir du terrain naturel existant avant les travaux de construction.

### 2/ Clôtures sur voies et le long de l'espaces-verts :

Afin de préserver une harmonie d'ensemble et une meilleure intégration urbaine, ces clôtures seront constituées :

- Par un mur plein de 0,80 mètre, il sera surmonté par un dispositif à claire voie. La hauteur totale de cette clôture, mur plus dispositif à claire voie, ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

La couleur du crépi du mur de clôture côté rue sera, beige clair. Référence de l'enduit : 1005 Y20R, référence issue du nuancier du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.

Cette clôture pourra être doublée d'une haie arbustive d'une hauteur maximum de 1,50 mètre et constituée d'essences locales choisies dans la charte paysagère de la Commune remise à l'acquéreur lors de la réservation de son lot de terrain à bâtir.

La hauteur de ces clôtures est comptée à partir du terrain naturel existant avant les travaux de construction, du trottoir ou de la chaussée située au droit de la parcelle.

## **X - PISCINES**

Ces dernières, si elles existent, doivent faire l'objet, soit d'une Déclaration Préalable jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface et d'un permis de construire au-delà.

## **XI – SURFACE CONSTRUCTIBLE MAXIMALE**

La surface de plancher maximale sur chaque lot est fixée dans le tableau des surfaces du dossier du permis d'aménager.

## **XII – STATIONNEMENT AUTOMOBILE**

Il est exigé deux places de stationnement par logement en dehors des voies publiques.

## **XIII – STOCKAGE DES EAUX DE PLUIE DES LOTS**

Les éventuelles cuves de stockage pour une utilisation de l'eau est autorisé. Ces cuves doivent être enterrées et non visible depuis la rue du village. Leur surverse ou débit de fuite seront dirigés vers le fossé busé de la rue du village via le regard de branchement mis en place par le lotisseur. L'acquéreur devra vérifier la profondeur possible du raccordement. En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire, il devra prévoir la mise en place d'une pompe de refoulement.

## **IVX – EVACUATION DES EAUX USEES DES LOTS**

Chaque acquéreur des lots 1 à 5 devra mettre en place un système de traitement des eaux usées en provenance de sa construction. Cette installation devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date de l'installation. Préalablement à sa demande de permis de construire, chaque acquéreur devra obligatoirement déposer une demande d'installation auprès de l'organisme public en charge de la gestion de l'assainissement non collectif. L'attestation de conformité du projet de système d'assainissement non collectif devra être jointe à la demande de permis de construire sous peine de refus du permis.

Un entretien régulier de l'installation devra être fait par chaque acquéreur afin d'assurer une dépollution des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.