

COMMUNE DE MERVILLE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LOTISSEMENT
« De la Grande Borde »

MAITRE D'OUVRAGE
SA HLM DES CHALETS

29 Boulevard Gabriel Koenigs
BP 23148
31 027 TOULOUSE Cedex 3

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

VERSION DU 01 JUIN 2013

DISPOSITIONS APPLICABLES

Le présent règlement de lotissement définit les règles d'urbanisme complémentaires applicables à tout projet de construction à édifier à l'intérieur du lotissement « De la

Grande Borde» en complément des règles définies par les dispositions générales du PLU de la Commune de Merville et les dispositions spécifiques de la zone 1AU.

Elles doivent également respecter les règles spécifiques au lotissement définies dans le présent règlement afin de garantir une cohérence architecturale et paysagère au quartier.

Ce règlement de lotissement comporte des annexes graphiques.

I. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AMIS

Les lots numérotés 1 à 18 sont destinés à la construction d'habitations individuelles et leurs annexes à raison d'une construction par lot.

II. ACCES ET VOIRIE

L'accès véhicule sur les lots en construction libre doit obligatoirement être réalisé dans la zone d'accès figurant au plan de repérage des lots joint en annexe 1 du présent règlement, sans jamais être réalisé devant les stationnements communs, les candélabres d'éclairage public ou les coffrets de distribution électrique-gaz-télécom équipant le lot. La réalisation de l'accès est à la charge de l'acquéreur. Il est obligatoire et aura une dimension de 5 mètres par 5 mètres, notamment à fin de permettre le stationnement d'un véhicule à l'extérieur de la clôture (stationnement du midi).

III. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les branchements des constructions aux réseaux doivent impérativement être raccordés aux attentes laissées par le lotisseur et réalisés conformément aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur. Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être raccordés selon un système séparatif. Le coût du raccordement est à la charge de l'acquéreur.

IV. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES DU LOTISSEMENT ET AUX ESPACES COMMUNS

Cas général

Les constructions doivent s'implanter au minimum à 6 mètres de la voie d'accès et respecter les zones d'implantations définies au plan masse ci-joint (Annexe 1).

V. IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en recul à une distance au moins égale à la demi-hauteur ($h/2$) du bâtiment mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère avec un minimum de 3 mètres.

Un recul obligatoire de 3 mètres devra être respecté sur les piétonniers (périphériques et transversal) – Voir plan masse ci-joint (Annexe 1).

VI. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou sur acrotère (soit R+1).

VII. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1 Façades et murs extérieurs

Toutes les façades et les murs (y compris les clôtures maçonnées) d'une même unité foncière doivent être traités avec le même soin.

Les choix des matériaux devront impérativement figurer dans la demande de permis de construire et respecter la palette du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

7.2 Toitures

Les toitures doivent être traitées majoritairement en tuile.

Les toitures en tuile auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront obligatoirement réalisées en tuiles canal traditionnelles ou tuiles à emboîtement d'esthétique canal (type grand moule ou double canal).

Le faîtage des toitures en pente sera orienté soit perpendiculairement soit parallèlement à l'axe de la voie d'accès automobile ou de la voie piétonne.

7.3 Clôtures et portails

Les clôtures sur voies :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,50 mètre

Elles doivent être constituées:

- soit d'un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur ces deux faces.
- Soit d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur ces deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur du mur bahut doit être comprise entre 0,40 et 0,60 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètre

Elles doivent être constituées:

- soit d'un mur plein traité dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal et enduit sur ces deux faces.
- Soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage, avec ou sans soubassement.
- Soit par un grillage simple.

Il est précisé que l'entretien de la haie est à la charge de l'acquéreur.

Les coffrets de distribution d'énergie, les boîtes aux lettres, les digicodes et les interphones devront être intégrés aux constructions ou aux clôtures par un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,50 mètre et d'une largeur maximale de 1,50 mètre à la charge de l'acquéreur.

Les parties en maçonnerie seront sobrement traitées et enduites dans la même teinte et la même finition que les façades de la construction.

La hauteur maximale des portails, des portillons et des piliers sera de 1,50 mètre.

VIII. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement pour 70 m² de SHON et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de SHON.

L'emplacement du parking de midi devra être mentionné sur le permis de construire et ouvert (portail en recul de 5 mètres).

IX. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les jardins privatifs devront être plantés d'au moins d'un arbre de basse ou moyenne tige par 200 m² de terrain.

20% de la surface au moins devra être traitées en jardin engazonné.

Plantation le long de « la coulée verte » :

Une bande de 3 mètres non constructive devra être laissée par le propriétaire le long du piétonnier traversant le projet (coulée verte).

L'entretien de cet espace (taille des arbres, des haies et autres, tonte, arrosage, engazonnement, etc...) et le remplacement éventuel des plantations réalisées par le lotisseur (arbres malades ou morts), seront à la charge du propriétaire.

La demande de permis de construire devra obligatoirement préciser la localisation et la nature des plantations prévues.

X. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est de 0,30