

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

COMMUNE DE RENNEVILLE

Maître de l'ouvrage



**LES PARCS AMÉNAGEUR**

2 Boulevard d'Arcole  
31000 TOULOUSE

OPERATION

**PROJET DE LOTISSEMENT DE 6 LOTS  
LOTISSEMENT "Les Balcons du Lauragais"**

A18434

Mars 2019

Règlement

**PA10**

Architectes



Scop ARL d'architecture GAY-SOUSTELLE "et autres"  
93, faubourg LACAPELLE – 82000 MONTAUBAN  
Tél : 05 63 91 04 90  
[agence@mgs-architectes.com](mailto:agence@mgs-architectes.com)

Bureau d'Etudes VRD



Agence de Moissac  
47, rue de l'inondation  
82200 MOISSAC  
Tél : 05 63 04 08 38  
[moissac@sogexfo.com](mailto:moissac@sogexfo.com)

Agence de Toulouse  
20, rue du Sergent Vigné  
31500 TOULOUSE  
Tél : 05 61 54 00 52  
[toulouse@sogexfo.com](mailto:toulouse@sogexfo.com)

**Le règlement du lotissement sera celui de la zone AU1b joint ci-après.**

HAUTE-GARONNE  
RENNEVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

AMENA-Etudes  
TEP

33, rue des Lois  
31000 TOULOUSE  
05 61 99 82 08  
06 82 05 00 64  
vzerbib1@gmail.com

ÉLABORATION DU PLU

Arrêté le :

04 MARS 2017

Approuvé le :

22 MARS 2017

Exécutoire le :

22 MARS 2017

RÈGLEMENT  
PIÈCE ÉCRITE

4.1

## SOMMAIRE

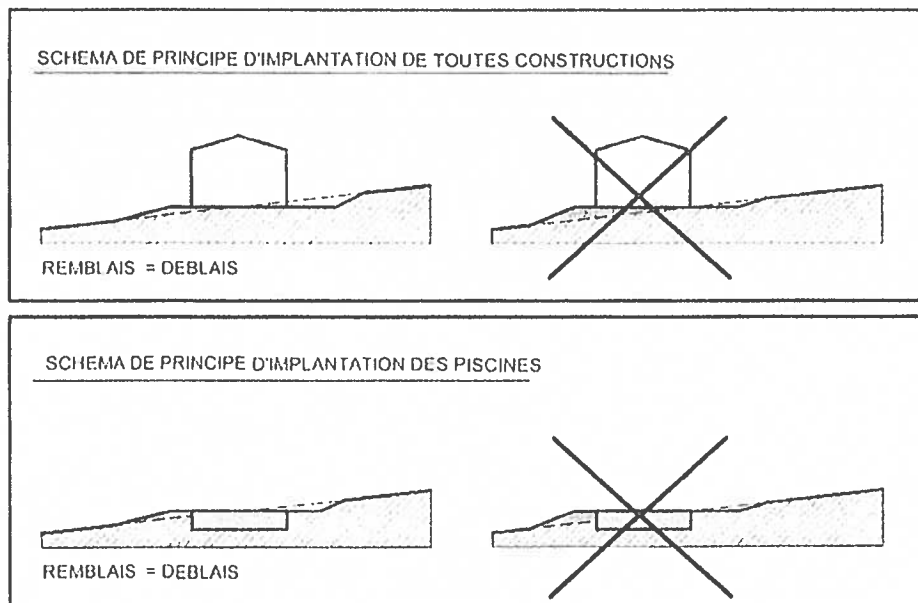
ZONE U .....	P.3
ZONE AU .....	P. 12
ZONE A .....	P.21
ZONE N .....	P.32
GLOSSAIRE.....	P. 41
ESSENCES VÉGÉTALES.....	P. 44
CAHIER DE RECOMMANDATIONS DE LA CHARTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DU PAYS LAURAGAIS .....	P.46

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET  
PAYSAGÈRE

### I - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



#### 1.1 Emprise au sol des constructions\*

*Une piscine et une annexe de moins de 20 m<sup>2</sup> sont exclues du calcul de cette emprise au sol.*

Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, les dispositions s'appliquent lot par lot.

- L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la parcelle ;
- Dans le secteur AU1a, l'emprise au sol des constructions est portée à 50% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires ;
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

#### 1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière\* ou sur l'acrotère\*, à partir du point le plus bas du sol naturel\* avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur....

\*Voir glossaire

## Zone AU (à urbaniser)

- La hauteur des constructions autorisées est limitée à un étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6,5 mètres sur la sablière et 3,5 mètres sur l'acrotère ;
- La hauteur des annexes aux constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres sur la sablière\* ou sur l'acrotère\*. Si elles sont implantées en limite séparative, la hauteur est limitée à 2,5 mètres sur ladite limite.



Construction principale: Hauteur sur sablière / terrain naturel = 6,50m max / sur acrotère/ terrain naturel = 3,50m max  
Annexe: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/terrain naturel = 3,50m max / 2,50m max si en limite de propriété

- La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

### 1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon les principes définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En secteurs AU1a, AU1b et AU2a :

- Aucune construction ne pourra être implantée dans la zone *non aedificandi* de 10 mètres d'épaisseur minimum à partir de la limite de l'emprise publique du chemin de Lière ;
- La façade principale des constructions devra se situer dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport soit à la limite d'emprise de la voie de desserte interne, soit de la limite d'emprise de l'espace vert commun central ;
- Dans les secteurs d'urbanisation plus dense délimités par les OAP et reportés sur les documents graphiques, l'implantation est non réglementée en cas de réalisation de programmes comportant des logements intermédiaires ;
- Les annexes, hors garages, pourront être implantées différemment.

En secteur AU1c :

- L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

### 1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, les dispositions s'appliquent lot par lot.

- L'implantation des constructions se fera en limite séparative ou à 3 mètres minimum de celle-ci ;
- L'implantation des constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

### II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté, que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les prescriptions architecturales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.).

#### 2.1 Qualité environnementale des constructions

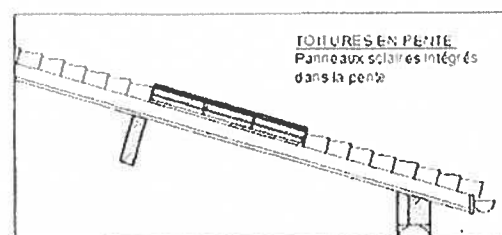
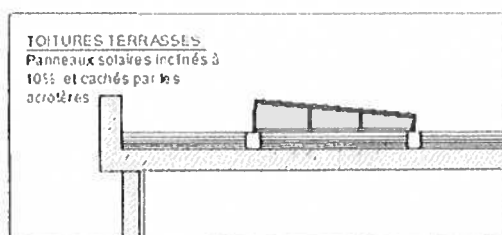
Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type Haute Qualité Environnementale, Bâtiment Basse Consommation, bioclimatisme, bâtiment passif, utilisation d'énergies renouvelables...).

#### 2.2 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures (*se reporter à la palette de la Charte Paysagère, annexée au présent document*) ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

#### 2.3 Les toitures

- Les toitures terrasses doivent obligatoirement être végétalisées. Il sera possible d'y mettre en place des panneaux photovoltaïques ou solaire à plat ;
- En cas de toiture traditionnelle, les toitures auront l'aspect de la terre cuite traditionnelle locale (*se reporter à la palette de la Charte Architecturale et Paysagère, annexée au présent document*). La pente sera comprise entre 25 et 35% ;
- Les fenêtres de toit\* sont autorisées ; une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments ;
- Les tourelles, chiens assis et autres saillies de toiture sont interdits ;
- Les lignes de faitage\* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement ;
- Pour les panneaux solaires, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.



\*Voir glossaire









\*Voir glossaire

---

### **2.4 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales sont dans la mesure du possible conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **2.5 Réseaux divers**

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Les fourreaux pour la fibre optique devront être prévus.