

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE GREPIAC (31)



PRESCRIPTION :

15 octobre 2020

DEBAT PADD :

11 février 2022

**ARRET ET BILAN DE LA
CONCERTATION :**

11 juillet 2023

ENQUETE PUBLIQUE :

Du 13 novembre 2023, 9h

Au 14 décembre 2023, 12h

APPROBATION :

12 mars 2024

Révision n°1

**Pièce n° 3 :
Règlement**

**Livret 3.2 :
Règlement écrit**

Date et cachet de la Préfecture

Date et cachet de la Mairie



crédit photo : Christophe PRUNET-BOLAND, CAIRN Territoires



2 allée V Hugo
31240 SAINT JEAN
05 62 89 06 10
contact@ectare.fr
www.cabinet-ectare.fr



11 chemin de Jacobé
31410 MONTAUT
07 69 77 15 85
cairnterritoires@yahoo.com
www.cairn-territoires.com



1280 av des platanes
Future Building 1
34970 LATTES
06 81 15 10 67
charlottetrosseille@ellipsig.fr
www.ellipsig.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION : CADRAGE ET ARTICULATION DU DOCUMENT	5
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTE LES ZONES	8
PARTIE 1 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE U	12
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	13
ARTICLE U1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LA LIMITATION D'USAGE	13
ARTICLE U2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	14
2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	15
ARTICLE U3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS	15
ARTICLE U4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
ARTICLE U5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	21
ARTICLE U6. STATIONNEMENT	22
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	22
ARTICLE U7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	22
ARTICLE U8. DESSERTE PAR LES RESEAUX	22
PARTIE 2 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU	24
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	25
ARTICLE AU1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE	25
ARTICLE AU2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	27
2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	27
ARTICLE AU3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS	27
ARTICLE AU4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	29
ARTICLE AU5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	32
1. TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS	32

Introduction	
ARTICLE AU6. STATIONNEMENT	33
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	33
ARTICLE AU7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	33
ARTICLE AU8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	33
PARTIE 3 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE A	35
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	37
ARTICLE A1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE	37
ARTICLE A2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	40
2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	40
ARTICLE A3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS	40
ARTICLE A4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	42
ARTICLE A5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	47
ARTICLE A6. STATIONNEMENT	48
3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	48
ARTICLE A7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	48
ARTICLE A8. DESSERTE PAR LES RESEAUX	48
PARTIE 4 : REGLES APPLICABLES A LA ZONE N	49
1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	51
ARTICLE N1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A LIMITATION D'USAGE	51
ARTICLE N2. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE	54
2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES	54
ARTICLE N3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS	54
ARTICLE N4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	56
ARTICLE N5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS	58
ARTICLE N6. STATIONNEMENT	58

3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	59
ARTICLE N7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	59
1. REGLE GENERALE	59
ARTICLE N8. DESSERTE PAR LES RESEAUX	59
1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	59
2. GESTION DES EAUX USEES	59
3. GESTION DES EAUX PLUVIALES	63
4. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELEPHONIQUES	59
4 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	59
5 EQUIPEMENTS ET RESEAUX	60

Introduction : cadrage et articulation du document



Source : site internet Mairie de Grépiac

AVERTISSEMENT

Établir un règlement écrit de PLU ne relève pas d'un travail déphasé du reste de la démarche. La pièce écrite du règlement se conjugue à la pièce graphique du règlement pour former un outil prescriptif (application en conformité) lui-même couplé aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (application en compatibilité).

Le règlement écrit s'inscrit **dans l'arsenal des outils au service du projet.**

RAPPORT AUX TEXTES DE REFERENCES

A. LE RESPECT DES TEXTES EN VIGUEUR

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

Ce décret sur la modernisation du contenu du PLU a pour objectif de préciser les parties réglementaires du PLU : Il a fait l'objet de deux publications :

1. Le « guide de modernisation du contenu du plan local d'urbanisme » (ministère du logement et de l'habitat, avril 2017)
2. Le « guide sur les dispositions opposables du PLU » (ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités Territoriales, mars 2020)

Ces deux documents référentiels ont servi à la construction du règlement écrit dans le respect des principes suivants :

3. La mise en œuvre d'un urbanisme de projet

*L'application de règles figées a montré ses limites, l'esprit est aujourd'hui de proposer un panel de mesures adaptées pour mieux appliquer les objectifs du projet. C'est une écriture plus souple, plus ouverte, plus adaptée et plus simple qu'il faut rechercher, pour s'engager dans **un urbanisme de projet adapté à chaque territoire.***

4. La préservation du capital naturel et foncier

Le renforcement réglementaire doit permettre de limiter l'étalement urbain, la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols. Il faut aussi y trouver des moyens de préserver la biodiversité et les capacités de production agricole et forestière, et lutter contre le changement climatique.

Introduction

5. Le vivre ensemble et la limitation des déplacements

L'obligation est faite de proposer des mesures rationalisant la production de logements, favorisant la mixité sociale et fonctionnelle, permettant d'organiser les mobilités, baissant le recours à la voiture individuelle, facilitant la production d'un cadre de vie et d'habitat qualitatif, de partage et de solidarité.

6. La préservation du patrimoine et du paysage et la production d'un cadre de vie de qualité

Pour préserver le patrimoine qui compose le cadre de vie quotidien des habitants et usagers d'un territoire, le règlement doit proposer des mesures de préservation de ce patrimoine bâti et paysager, et des règles d'intégration des projets et de leurs abords dans ce patrimoine existant.

7. La santé et la sécurité des habitants et des usagers

Les mesures règlementaires doivent tenir compte des risques naturels et technologiques, prévenir les nuisances, limiter les consommations énergétiques et améliorer les conditions de vie des plus fragiles.

B. LE SCOT du Pays Sud Toulousain

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT propose des mesures que les documents d'urbanisme doivent traduire en compatibilité.

Le règlement du PLU va traduire plus particulièrement :

- Les mesures sur le bâti existant, en facilitant la construction au sein des enveloppes urbaines, la reconquête des logements vacants et le changement de destination des bâtiments identifiés.
- La diffusion de l'économie présentielle. Dans le respect des enjeux, les règles favoriseront l'implantation des activités commerciales, artisanales, de services, touristiques et de loisirs ; elles doivent favoriser la diversification de l'économie agricole et la reprise des exploitations.
- Pour s'engager dans la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique, les règles doivent favoriser les mobilités douces ou partagées. Les règles peuvent limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser le traitement des eaux de pluie à la parcelle.
- Afin de valoriser ou requalifier un cadre de vie respectueux du patrimoine local, le règlement doit permettre l'intégration des constructions dans le respect des enjeux paysagers et architecturaux définis localement.
- Les règles au sein des zones naturelles, et particulièrement des TVB doivent limiter l'urbanisation, ou ne l'autoriser qu'exceptionnellement et sous réserve d'éviter au maximum tout impact environnemental.

C. LA TRADUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le règlement doit traduire les ambitions suivantes, déclinées dans le PADD sous forme d'orientations générales.

RÉORGANISER LA CENTRALITÉ ET LE MAILLAGE TERRITORIAL POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LES FONCTIONNEMENTS

La première orientation générale propose de développer le rôle de centralité que tient le cœur du village de Grépiac. C'est pourquoi la réorganisation du cœur du village sera favorisée, avec entre autres, l'amélioration de la circulation et des mobilités douces au sein du village, et une incitation à la rénovation et à la reconquête du bâti existant dans le but de développer les capacités de logement existant ou de densification. L'installation et la pérennisation de commerces et d'activité de proximité, et la possibilité de nouvelles constructions à proximité de cette centralité, vont dans le sens de cette orientation.

INSCRIRE TOUS LES ESPACES DE LA COMMUNE DANS LES DÉFIS DES TRANSITIONS

Cette deuxième orientation participe à l'adaptation et à la résilience en mettant en œuvre des transitions qui permettent de lutter contre le changement climatique, de préserver les espaces naturels, de développer des pratiques de consommation locale et saisonnière et enfin de protéger les populations contre les risques naturels et la dégradation des ressources. Les règles en zone A, Ap et N vont permettre de réduire l'artificialisation et de préserver les fonctionnalités naturelles de ces zones.

IDENTIFIER DES CAPACITÉS D'ACCUEIL ET D'HABITAT RÉPONDANT AU NOUVEAU CADRE DE VIE PROPOSÉ

Et enfin, la troisième partie du PADD s'engage dans un urbanisme durable qui prend en compte les attendus du SCOT du Pays Sud Toulousain, qui recherche des potentiels de densification et d'utilisation du bâti existant, qui protège les populations des risques naturels dans le but que ces populations retrouvent des pratiques et des habitudes qui respectent l'environnement et les paysages tout en créant du lien entre eux. Les modalités constructives et l'intégration au sein d'un cadre de vie préservée vont dans le sens de cette orientation.

L'ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT

La pièce écrite du règlement fixe les dispositions générales et les règles applicables à l'intérieur de chaque zone en respectant la structure proposée par le code de l'urbanisme (art. R.151-27 à 151-50 du CU). La rédaction du règlement suit des principes de simplicité, de conformité, de précision et d'adaptabilité pour mettre en œuvre un urbanisme de projet.

Pour un maximum de clarté, une partie unique articule les règles par zone (U, AU, A et N) et les décline par sous-zone (Ua, Ub, Aub, Ap...). cela permet d'avoir un texte court et de mieux comprendre les spécificités des secteurs du territoire.

Chacune de ces parties par zone explique :

- que construire ? (art. 1 et 2) : §1 destinations des constructions ;
- comment construire ? (art. 3 à 7) : §2 caractéristiques des constructions et des abords ;
- comment desservir ? (art. 7 et 8) : équipement et réseaux.

Le texte est illustré par des croquis et des schémas facilitant la compréhension. Un nuancier en fin de règlement accompagne l'application de certaines règles ; ce nuancier est donné à titre indicatif.

Les articles de référence issus du code de l'urbanisme sont ceux en vigueur au 1er janvier 2022, issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme, et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme.

Dans le respect des art. R.151-15 et R.151-16 du code de l'urbanisme, le présent règlement écrit reprend les définitions du lexique national d'urbanisme prévu par l'art. R.111-1, et définit les termes en son absence. Le service instructeur est seul à même d'apporter les précisions nécessaires en cas de doute sur la définition d'un terme.

Dans le respect de l'art. R.151-13, « Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. ».

Le présent règlement applique l'art. L.152-3 concernant les adaptations mineures « rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ». Ces adaptations sont jugées par le service instructeur.

Dans le respect de l'art. R.151-11, et en l'absence de mention expresse, tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère obligatoirement contraignant, mais à valeur pédagogique et incitative.

Chacune des règles contenues dans le présent règlement est justifiée dans le rapport de présentation du présent PLU. Il est indispensable de s'y reporter en cas de doute ou de litige dans les conditions d'application.

Dispositions communes à toute les zones



Source : site internet Mairie de Grépiac

Les dispositions communes édictent les règles qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal, sans distinction liées à des particularités locales.

DISPOSITIONS ET REGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Toute démolition est subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir (cf. délibération de la commune sur l'ensemble des zones du PLU).

Toute édification de clôture sur voie publique et limite séparative est soumise à déclaration préalable (cf. délibération de la commune sur l'ensemble des zones du PLU). De plus, des dispositions particulières expliquées dans le Code de l'Environnement à l'article L.372-1 concernant l'engrillagement sont à mettre en place dans les zones N précisant les caractéristiques à respecter pour l'implantation des clôtures délimitant ces zones N de toutes les autres zones.

Une partie des zones est incluse dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique ou d'une prescription. Les règlements graphique et écrit des servitudes et prescriptions opposables sont annexée au présent PLU. Le règlement du PLU respecte ces SUP. En application du R.151-34 les documents graphiques font apparaître les secteurs soumis au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), où le risque d'inondation justifie que les installations de toute nature, les plantations, dépôts, forages, affouillements ou exhaussements des sols n'aggravent pas le risque ou ne mettent en péril des personnes ou des biens. Le règlement du PPRI est à respecter obligatoirement dans un rapport de conformité.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer :

- à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné.

Sous réserve que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne compromette la bonne intégration architecturale ou paysagère.

Les dispositifs, matériaux ou procédés de performances environnementales et énergétiques sont fixés par l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Dispositions communes

Sans précision de zone particulière, les règles d'un article s'appliquent à toute les zones de la partie concernée.

Règle qualitative générale

Tout projet doit obligatoirement s'inspirer :

- De la situation urbaine du voisinage et des constructions proches de même destination que le projet. Cela dans leur orientation, leur articulation, leur rythmicité, leur implantation, leur volumétrie.
- De la situation de la parcelle du projet et des parcelles voisines dans leur topographie, leur agencement, leur exposition, leur végétalisation.
- De la typologie architecturale du village dans laquelle il s'inscrit.
- De l'ensemble paysager et de l'ambiance paysagère dans lesquels il s'inscrit.

Le respect de ces formes et compositions urbaines voisines au projet, ainsi que l'inspiration des constructions voisines d'architecture traditionnelle, doivent être recherchés, hormis pour des projets à parti-pris architectural innovant.

Définition de la notion d'intégration paysagère

L'intégration paysagère est l'inscription d'un projet dans un paysage existant, au sens de « écrire avec », dans le respect des valeurs de ce paysage et en s'appuyant sur les critères paysagers spécifiques suivants :

1. Topographie et système de pente (écrire avec le relief) :
 - Orientation / exposition
 - Inscription dans la pente
 - Articulation avec les volumes existants
 - Gestion des points de vue et covisibilités
2. Paysages alentours :
 - Structure et composition des grandes lignes du paysage
 - Qualité et ambiance des formes urbaines et de l'architecture existantes
 - Ambiances du paysage rural et agricole
 - Qualités et ambiances végétales singulières et locales
3. Motifs paysagers :
 - Structure parcellaire,
 - Qualité des limites parcellaires (murets, haies, cordons ou lisières boisés, fossés et noues, chemins et sentiers)
 - Patrimoine vernaculaire bâti et non-bâti
 - Espace non bâti et jardiné

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les prescriptions du zonage relatives aux haies et zones humides, et les règles associées

Des zones humides, haies et ripisylves sont à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager sont identifiées au PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Toute zone humide protégée et identifiée ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement ou d'aucun affouillement pouvant détruire ou dégrader les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation, sont admis sous réserve de ne pas détruire ou dégrader les milieux naturels présents.

Les coupes et abattages des boisements qui se développent au bord des cours d'eau (ripisylves) ne seront admis que pour les motifs suivants :

- Retrait des espèces exotiques envahissantes par des méthodes adaptées en évitant toute pratique favorisant la dissémination ;
- Travaux qui contribuent à la préservation ou la restauration de la qualité des cours d'eau et de la ripisylve ;
- Construction, installation et aménagement nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (accès ponctuel au cours d'eau, mise en sécurité de berge, réseaux publics, etc.).

Concernant les autres haies identifiées au PLU, le principe général est leur conservation. Les coupes visant à l'entretien ou à la régénération des haies sont possibles. Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive de haie identifiée devront

Dispositions communes

faire l'objet d'une déclaration préalable. Dans ce cas, des mesures compensatoires seront mises en place, sous forme de replantation sur place ou à proximité afin de conserver l'intégrité écologique de la structure protégée. Elles pourront être enrichies avec des essences diversifiées et adaptées aux conditions locales.

Les éléments de patrimoines à protéger

Des éléments du patrimoine bâti à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiées au PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Les bâtiments et ensembles repérés sur le zonage sont à conserver et à restaurer. Les travaux sur constructions existantes doivent présenter la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

Toute modification ou réhabilitation, ainsi que la rénovation ou l'extension de bâtiments existants devra :

- Permettre de maintenir la lisibilité des spécificités morphologiques et architecturales de ces éléments bâtis ;
- Respecter l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement ;
- Respecter ou restituer les caractéristiques architecturales originelles (volume, percements, modénature, matériaux et couleurs) du bâtiment, en excluant tout pastiche ;
- Préserver les espaces libres, jardins, cours, parcs, pour leur valeur d'accompagnement, ainsi que les éléments architecturaux, urbains ou annexes qui participent à la qualité paysagère de l'ensemble.

Les destinations des constructions (cf. tableau ci-après)

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. En cas de changement de destination ou sous-destination, les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

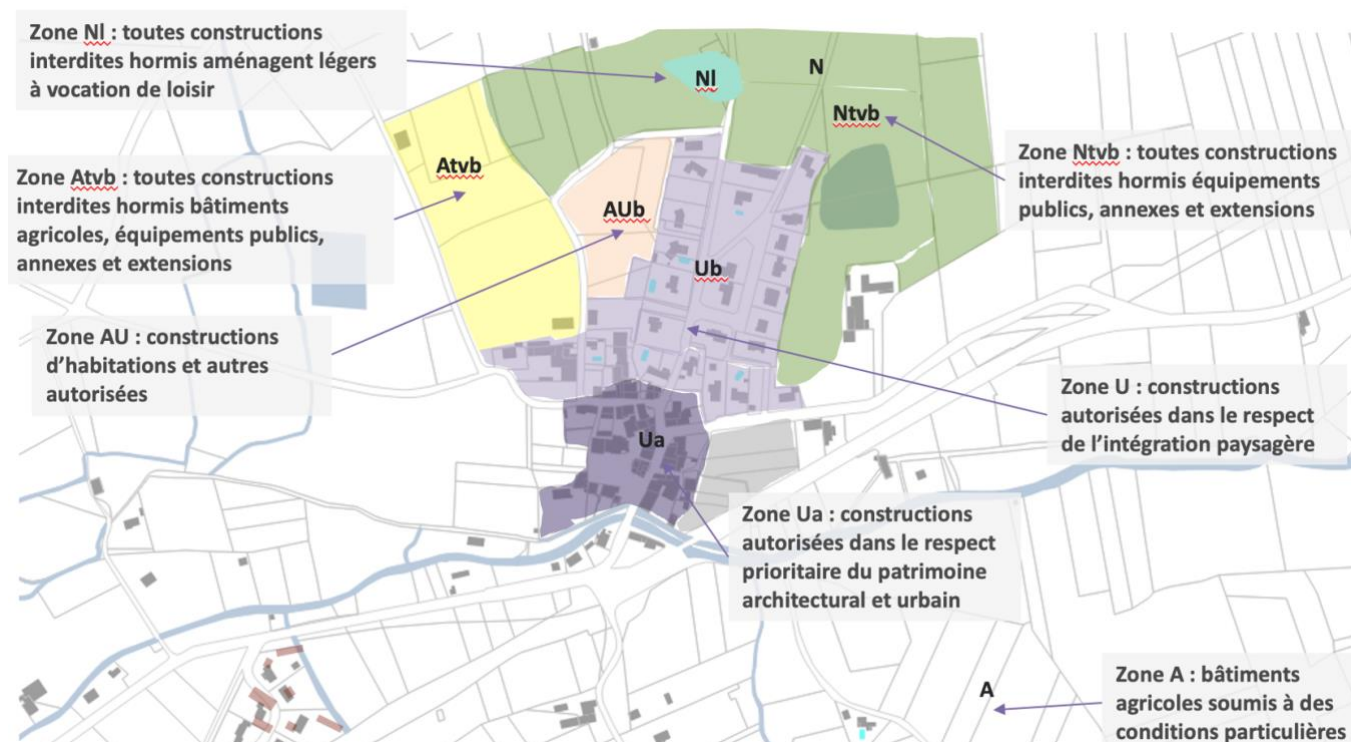
Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé au titre de l'article L.151-19, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable. Cette intervention doit être opérée dans le respect des principes architecturaux et paysagers ayant justifié sa protection.

Les règles du présent règlement qui rendraient impossibles la construction neuve, l'annexe, l'extension, la réfection, la réhabilitation, la rénovation de construction existante, nécessaire à l'accueil de personnes handicapées ou à mobilité réduite, pourront être adaptées en termes d'implantation et d'ergonomie.

Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules ayant un possible impact sur l'environnement et les paysages, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, ou par les extractions en carrière de matériaux identifiés par le présent règlement en règle alternative de la zone A, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Les Zones du PLU

Illustration synthétique et indicative de la nature des zones du règlement graphique



id	Destination	id	Sous-destination
1	Exploitation agricole et forestière	a	Exploitation agricole
		b	Exploitation forestière
2	Habitation	a	Logement
		b	Hébergement
3	Commerce et activités de service	a	Artisanat et commerce de détail
		b	Restauration
		c	Commerce de gros
		d	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un clientèle
		e	Hôtels
		f	Autres hébergements touristiques
		g	Cinéma
4	Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		b	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		c	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		d	Salles d'art et de spectacle
		e	Équipements sportifs
		f	Autres équipements recevant du public
5	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	a	Industrie
		b	Entrepôt
		c	Bureau
		d	Centre de congrès et d'exposition

Partie 1: règles applicables à la zone U



Source : site internet Mairie de Grépiac

Présentation :

Zones Ua, Ub

Article **R 151-18** du code de l'urbanisme : la zone U ou urbaine délimite « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

1. **La zone Ua** correspond au centre ancien du village. Ce secteur a une forte valeur patrimoniale et identitaire. Sur la zone Ua, l'enjeu est de respecter les caractères urbains existants, de porter/faire attention aux gabarits, aux toitures, aux aspects, aux alignements.
2. **La zone Ub** correspond aux quartiers plus récents, secteurs résidentiels pavillonnaires. Sur la zone Ub, l'objectif est de permettre une architecture moins contrainte et/ou plus innovante ou de transition, de faciliter les modes doux et les espaces publics, de travailler les traitements paysagers des parcelles et ses lisières, et d'améliorer le cadre d'habitat, le fonctionnement et les liens externes.

Le règlement ici vise à assurer :

- Le maintien et l'évolution des constructions et activités existantes ;
- La possibilité d'ériger des constructions qui vont dans le sens du maintien et de l'évolution de l'habitat et des activités existantes ;
- L'intégration paysagère des constructions ;

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

article U1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à la limitation d'usage

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. La destination des locaux accessoires évolue en même temps que la destination du local principal.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si cette dernière respecte des critères d'unité urbaine, paysagère, d'offre de stationnement si besoin, et ne portent pas atteinte au voisinage. Elles doivent aussi contribuer à limiter la surconsommation énergétique.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

2. Pour toute extension de construction existante et annexes

Au même titre que les constructions principales, les extensions et annexes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article, sous réserve du respect des limites de surface cumulées tenant compte des surfaces de la construction existantes à la date d'approbation du PLU. Ces règles sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Tableau des destinations, sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination. L'existant est défini comme tel à la date d'approbation de la présente version du PLU.

Destination	Sous-destination	Zone Ua	Zone Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée	
	Hébergement	Autorisée	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² de surface de vente	Interdite sauf annexes et extensions des activités existantes
	Restauration	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² de surface de plancher	Interdite
	Commerce de gros	Interdite sauf annexes et extensions des activités existantes	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² de surface de plancher	
	Hôtels	Autorisée	Interdite
	Autres hébergements touristiques	Autorisée	Interdite
	Cinéma	Autorisée	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salle d'art et de spectacle	Autorisée	
	Équipement sportifs	Autorisée	
	Autre équipement recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdite sauf annexes et extensions des activités existantes	
	Entrepôt	Interdite sauf annexes et extensions des activités existantes	
	Bureau	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² de surface de plancher	

article U2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Maintien de la diversité commerciale

La destination commerciale est autorisée sur la zone Ua avec les limites indiquées dans le tableau des destinations et sous-destinations.

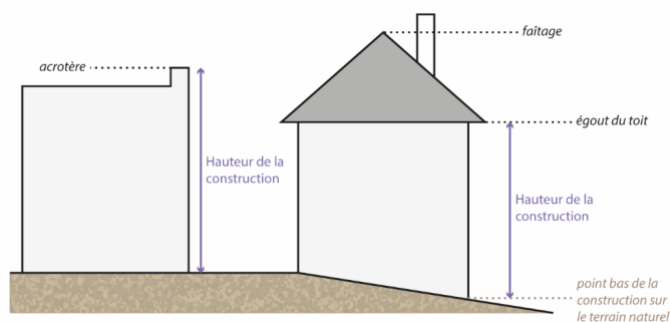
L'évolution des activités économiques présentes en zone Ua et Ub est autorisée.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

article U3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur



Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'au faîtiage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sous réserve de maintien de l'unité architecturale du bâtiment.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date du PLU, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois que cette extension ne dépasse en hauteur la construction initiale objet de l'extension.

Les corps secondaires de tout corps principal, tels que pigeonniers, peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

Les annexes et extensions des activités économiques, existantes à la date d'approbation du PLU, peuvent dépasser la hauteur indiquée, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

Les constructions principales et leurs extensions doivent être implantées à l'alignement ou à plus de 3 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur. L'alignement sera imposé au moins pour une des constructions, s'il est présent sur les parcelles mitoyennes.

Les autres constructions et annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'emprise publique ou privées ouvertes à la circulation, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toutes les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait d'une construction principale, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m.

En zone Ua et Ub, les implantations en retrait d'une construction principale ne peuvent dépasser 10 m.

En zone Ub pour toutes constructions implantées sur une même limite séparative, la totalité des façades implantées sur cette limite ne peut excéder une longueur de 10 m

La hauteur en limite séparative de toute façade doit respecter une hauteur maximale 2,60 m.

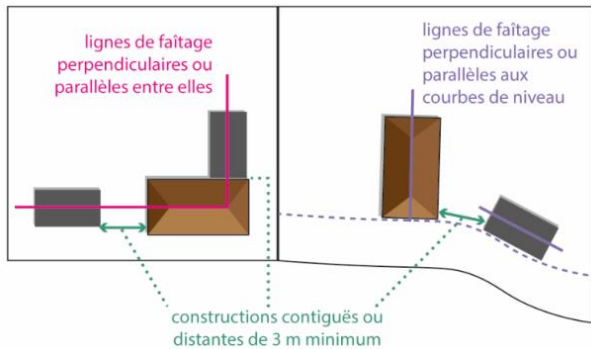
Les annexes et extensions des activités économiques existantes à la date d'approbation du PLU peuvent dépasser la hauteur maximales indiquées, sans toutefois aggraver les nuisances sur des habitations voisines.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions distinctes (hors extensions) implantées sur une même propriété doivent être contiguës, ou distantes de 3 m minimum.

Les annexes doivent être implantées à 20 m maximum de la construction principale à usage d'habitation.

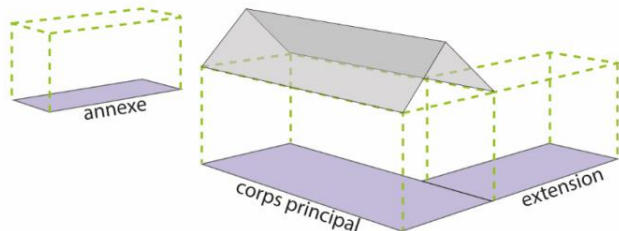
Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère.



5. Volumétrie des constructions

Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner les autres constructions. Des dispositions différentes peuvent être autorisées en cas d'impossibilité due à la pente topographique, à la nature du terrain, à la courbe de la voirie, pour respecter un alignement imposé, sous réserve d'une harmonie de la composition urbaine locale et sa parfaite intégration paysagère.

Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat répondant aux volumétries traditionnelles ou de celles de la forme urbaine concernée.



6. Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

Les règles ci-dessus des art. 1 à 5 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport à toute limite. Ce recul est apprécié à compter de la limite stricte du bassin.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, au titre des destinations codifiées dans l'article R 151-27 à R151-29 qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques).

- L'article 152-3 du CU prévoit que les règles et servitudes dans le PLU peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractères des constructions avoisinantes.

article U4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au titre de l'article R.111-27, un 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.

1. Règles alternatives

Sous réserve de respecter l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées. Une construction est dite alternative quand elle applique le R 111-23 ;

Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.

2. Réfections, réhabilitations et rénovations des constructions existantes et extensions

Les réfections, réhabilitations, rénovations et extensions doivent être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées à la construction existante. Cette obligation ne s'applique que pour les bâtiments dont la conception est assimilable à l'architecture traditionnelle locale. Pour les annexes et extensions des activités économiques existantes en zone Ub ces dispositions relèvent de simples recommandations.

En zone Ua, Les toitures traditionnelles en tuiles doivent être rénovées à l'identique ou en référence aux toitures traditionnelles environnantes du secteur concerné. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux toitures des constructions neuves.

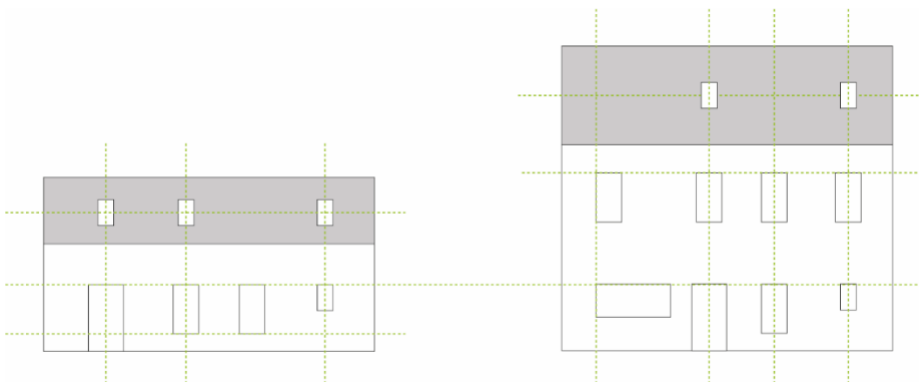
En zone Ua, Le traitement des façades doit être conforme aux dispositions d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves.

En zone Ua et Ub, Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

En zone Ua, Les portes de garage et d'entrée devront s'inspirer des types d'ouverture des constructions traditionnelles existantes, lorsque celui-ci s'apparente à l'architecture locale.

En zone Ua, la modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition, l'harmonie des façades ou de la toiture, la taille et le rythme des ouvertures d'une construction existante.

Schéma indicatif de composition des façades



3. Nouvelles constructions

Toute architecture faisant référence à des architectures traditionnelles hors du contexte de la commune, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...).

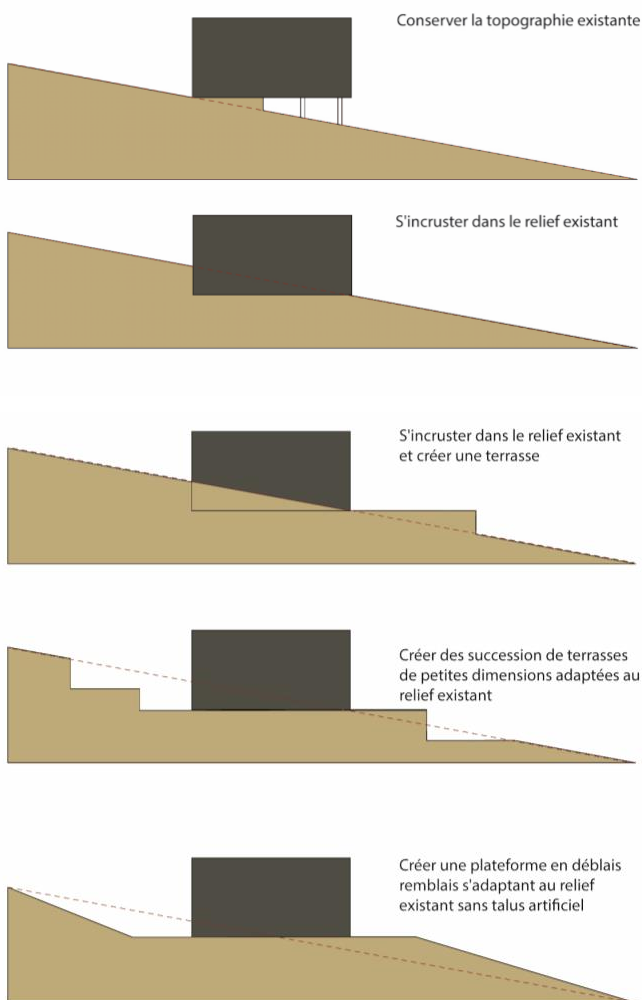
L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions traditionnelles voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...).

En zone Ua : Tout projet doit proposer, maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur.

a. Implantations et terrassements

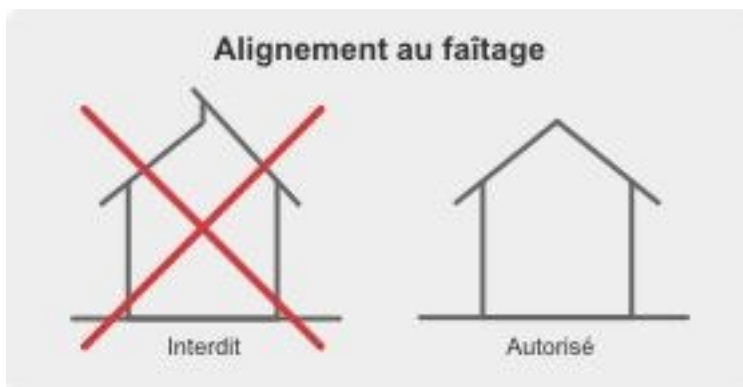
Les implantations qui doivent respecter les règles précédemment énoncées tiennent compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les terrassements donnant un effet de motte de la construction sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter en recherchant une intégration paysagère harmonieuse (utilisation de végétation à privilégier).

Schémas indicatifs d'implantations et d'adaptations du bâti à la topographie à rechercher



b. Toitures

Lorsque le toit est pentu (supérieur 10%), la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage.



Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu (supérieur à 10%), les pentes de toits sont réalisées en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné, avec une pente minimale de 28 %, et une pente maximale de 40%, avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour les extensions de type véranda, tonnelle, carport.

Les toitures seront composées de tuiles ondulées de terre cuite ou modulaires, traditionnelles ou mécaniques, de teinte rouge. Les tuiles de teinte noire ou grise sont interdites, ainsi que les tons clairs ou vifs. Le nuancier joint en annexe d'application indicative donne les détails des aspects à utiliser.

Dans le cas de corps secondaires de type pigeonnier ou tour, des pentes de toit et des formes de tuiles autres peuvent être acceptés, dans le respect de l'harmonie de la construction.

Pour les annexes et extensions des activités économiques existantes en zone Ub, des pentes de toit et des formes de tuiles autres peuvent être acceptés, dans le respect de l'harmonie de la construction.

Pour les toits pentus de corps secondaires, la couverture devra être composée d'un module d'au moins 10 tuiles par m², en référence aux toitures traditionnelles. Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon.

En zone Ub, et sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine, les matériaux de couvertures types bacs acier ou modules en zinc sont autorisés en dehors du volume principal de la construction. Dans ce cas la teinte noire est interdite. Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine, les toits-terrasses ou les toits à faible pente peuvent être autorisés sur tout corps de construction, sous réserve de matériaux de couverture adaptés.

Quel que soit le type de matériau choisi (zinc, PVC, autre...), les descentes de toits doivent correspondre au nuancier indicatif joint en annexe du présent règlement, et respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades...).

Les panneaux ou tuiles solaires photovoltaïques doivent être parallèles à la pente de toit. Le dimensionnement et le positionnement des panneaux doivent être étudiés en cohérence architecturale étroite avec le dessin des versants de toiture et composés avec les ouvertures des façades. Les panneaux photovoltaïques et solaires seront de teinte foncée ou rouge mat.

c. Façades

Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades de moellons doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent être en accord avec le nuancier (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

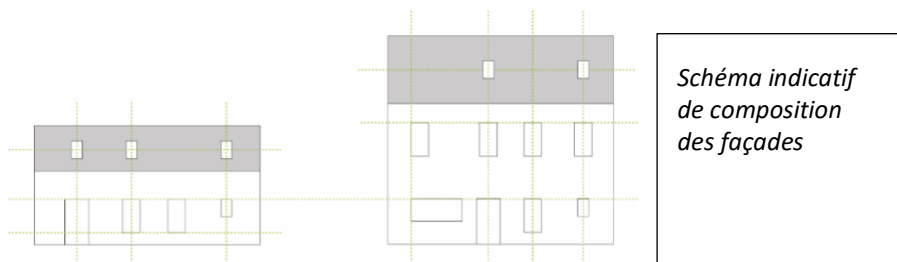
Les façades d'aspect bois sont autorisées pour tous les corps de la construction principale, des extensions et des annexes. Les façades d'aspect métallique sont interdites. L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements d'angle impliquant un débord de façade de plus de 15 cm sont interdits.

En zone Ua, seules sont autorisées les aspects mats et patinés. L'aspect doit être celui de bois massif et exclut donc les aspects bois composite ou synthétique.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

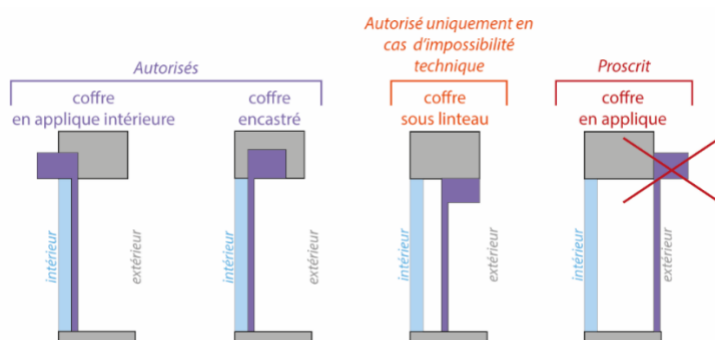
d. Ouverture en façade

Les ouvertures sont majoritairement plus hautes que larges, en référence au bâti ancien excepté en ce qui concerne les portes de garages et les baies vitrées. Des adaptations pourront être envisagées sous réserve de préserver l'harmonie générale des façades de la construction.



Les volets à battants ou coulissants extérieurs, quand ils sont prévus, sont fortement recommandés pour tous les secteurs.

A défaut les volets roulants sont autorisés, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation.



Pour toute ouverture, les dimensions et les teintes doivent être en conformité avec la toiture et les façades.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Les châssis des fenêtres de toit sont encastrés dans la toiture.

Les couleurs et aspects du nuancier sont recommandés, le blanc est toléré. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

Pour les annexes et extensions des activités économiques existantes en zone Ub, d'autres aspects et teintes, et d'autres ouvertures peuvent être acceptés, dans le respect de l'harmonie de la construction.

4. Éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation ;

En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et être cachés par une grille ou un coffret ;

Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être réalisés à partir de barreaudages en accord avec les menuiseries, la toiture ou les façades

5. Clôtures

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone U et la zone A ou N, est imposée l'utilisation d'un grillage accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article 5).

Règles de hauteur

La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas dépasser 1,60 m de hauteur.

Seules sont autorisées les compositions avec mur-bahut de 0,8m de hauteur maximale, surmonté d'une clôture ajourée, le tout atteignant au maximum la hauteur de 1,60 m.

Règles d'aspect

Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations (enduit, teinte...) :

- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Les matériaux doivent être enduits des deux côtés.
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (briques, galets, pierres), les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites de préférence à la chaux naturelle. L'aspect et la couleur des enduits doivent être compatibles au nuancier figurant en annexe.

Les grillages doivent être de couleur grise, blanche, verte ou noire. Les teintes vives sont interdites.

Les panneaux brise-vue, les clôtures pleines et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Par ailleurs leur aspect doit respecter l'ambiance paysagère du secteur.

Les claustras ajourés d'aspect « briques toulousaines » sont autorisées

article U5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties des constructions et de leurs abords

1. Traitement des espaces non-bâties

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite.

Un coefficient d'imperméabilisation* maximal est imposé : il ne devra pas dépasser **80%** en zone Ua, et 60% en zone Ub, du terrain d'assiette.

La surface conservée peut être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager ou de verger.

Ce pourcentage de surface perméable et végétalisée pourra être adapté si les principes des orientations d'aménagement et de programmation le précisent pour les secteurs concernés.

2. Haies végétales

Dans le cas d'une haie végétale, le retrait doit tenir compte de la hauteur à maturité et ne pas déborder au-delà des limites de propriété.

Les haies seront constituées d'essences mélangées. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : *Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille d'Étrurie, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Églantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Charme, Érable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Houx, Bourdaine, Groseillier, Figuier, Amélanancier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.*

3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération des eaux pluviales conçu et dimensionné à cet effet, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres devra être réalisé.

article U6. Stationnement

Pour toutes zones :

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques. Leur nombre dépend de l'usage de la construction et doit apparaître sur l'autorisation d'urbanisme. Des solutions de stationnement collectives peuvent être proposées pour tout projet. Les garages sont comptés comme place de stationnement.

En zone Ua :

Pour les constructions principales à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par projet est obligatoire.

Pour des projets comportant deux logements ou plus, le permis devra présenter au moins une place de stationnement par logement.

En zone Ub :

Pour les constructions principales à usage d'habitation : au moins une place de stationnement par projet est obligatoire.

Pour des projets comportant deux logements ou plus, le permis devra présenter au moins une place de stationnement par logement.

Si la construction n'a pas pour objectif d'être une habitation, le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de l'usage de la construction principale, sans être inférieur à 2.

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

article U7. Desserte par les voies publiques ou privées

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagement envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

article U8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. Le raccordement doit être souterrain.

2. Évacuation des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé pour toute demande d'urbanisme prévoyant ce système. L'attestation du projet d'assainissement autonome à demander au syndicat est obligatoire. Une étude préalable relative aux caractères hydrologiques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée par le syndicat compétent.

3. Réseaux électriques et téléphoniques

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

Partie 2: règles applicables à la zone AU



Source : site internet mairie de Grépiac

Art. **R 151-20** du code de l'urbanisme : la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque la zone AU est fermée, les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone **AUb** correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans le respect des règles propres à la zone Ub.

Le règlement ici vise à assurer :

- La greffe de quartiers nouveaux aux formes urbaines et architecturales existantes ;
- La création de quartier résidentiel inclusif ;
- Le mélange des fonctions d'habitat, de commerces et de services ;
- Le respect de l'intégration paysagères ;

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

article AU1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article **R 151-29** du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. C'est le cas notamment des locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité. La destination des locaux accessoires évolue en même temps que la destination du local principal.

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes

La construction ne pourra être autorisée que si elle respecte des critères d'unité urbaine, paysagère, d'offre de stationnement si besoin, et ne portent pas atteinte au voisinage. Elles doivent aussi contribuer à limiter la surconsommation énergétique.

Au même titre que les constructions principales, les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

2. Pour toute extension de construction existante et annexes

Au même titre que les constructions principales, les extensions et annexes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article, sous réserve du respect des limites de surface cumulées tenant compte des surfaces de la construction existantes à la date d'approbation du PLU. Ces règles sont précisées dans le tableau ci-dessous.

Règles applicables à la zone AU

Tableau des destinations, sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination

Destination	Sous-destination	Zone AUb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	interdite
	Exploitation forestière	Interdite
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite
	Restauration	Interdite
	Commerce de gros	Interdite
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² de surface de plancher
	Hôtels	Autorisée
	Autres hébergements touristiques	Autorisée
	Cinéma	Autorisée
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée
	Salle d'art et de spectacle	Autorisée
	Équipement sportifs	Autorisée
	Autre équipement recevant du public	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Autorisé sous réserve de ne pas dépasser 300 m ² de surface de plancher

article AU2. Mixité fonctionnelle et sociale

1. Maintien de la diversité commerciale

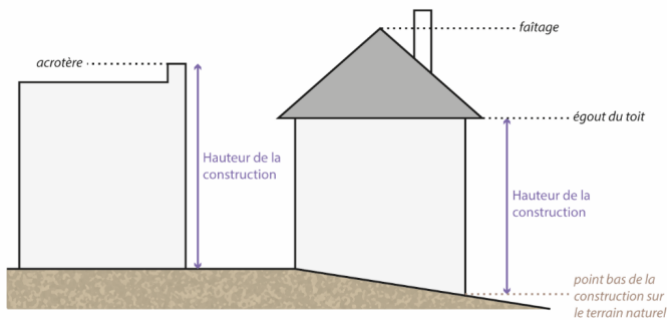
La destination commerciale est autorisée sur la zone AU avec les limites indiquées dans le tableau des destinations et sous-destinations.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

article AU3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur



Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'au faîtiage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sous réserve de maintien de l'unité architecturale du bâtiment.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date du PLU, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois que cette extension ne dépasse en hauteur la construction initiale objet de l'extension.

Les corps secondaires de tout corps principal, tels que pigeonniers, peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

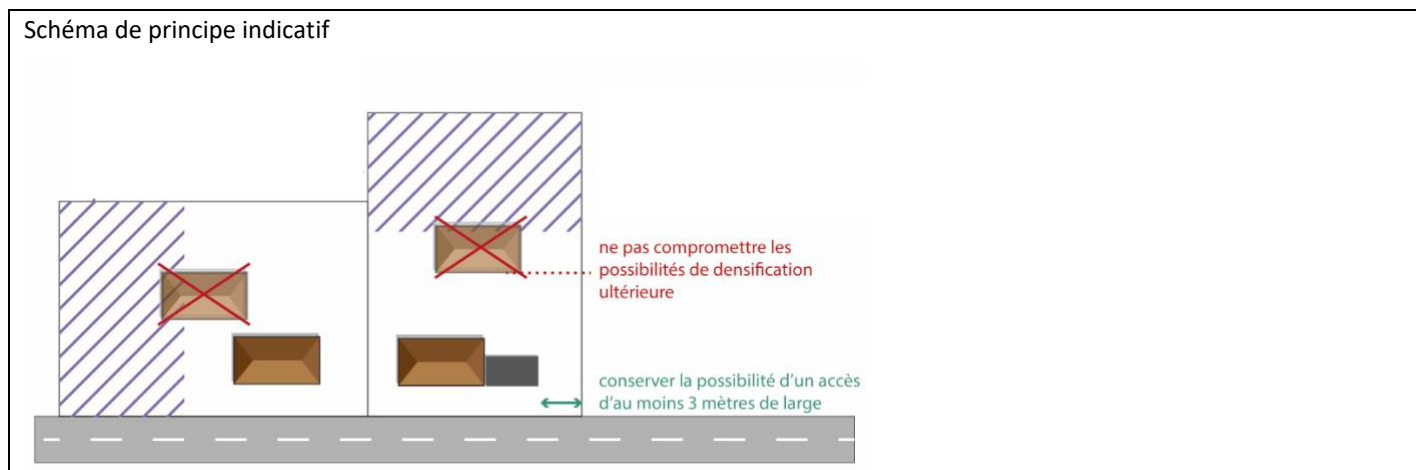
Les annexes et extensions des activités économiques, existantes à la date d'approbation du PLU, peuvent dépasser la hauteur indiquée, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou entre 3 et 20 m de l'emprise publique, et composer un corps de constructions s'inscrivant dans la forme urbaine du secteur.

Dans tous les cas et dans tous les secteurs, il sera recherché le fait de ne pas compromettre les possibilités de densification ultérieure, en préservant un accès possible et une superficie suffisante pour la création d'un îlot bâti supplémentaire.



3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives.

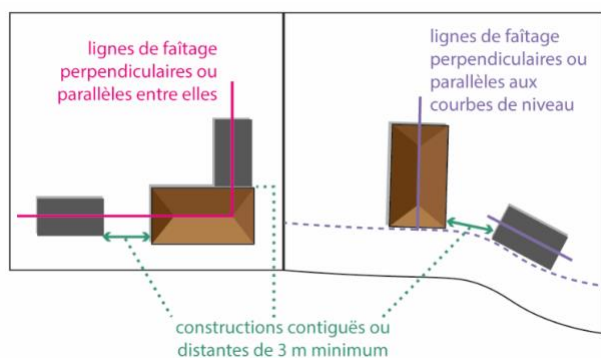
En cas d'implantation en retrait d'une construction principale, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës, ou distantes de 3 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux extensions qui par définition sont accolées au corps principal.

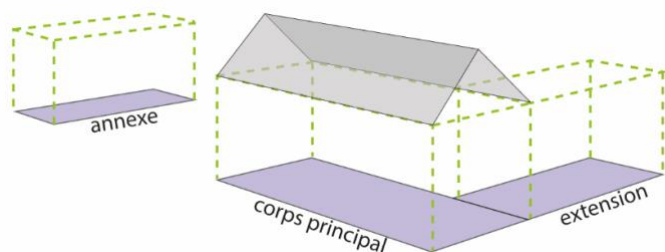
Les annexes doivent être implantées à 20 m maximum de la construction principale à usage d'habitation. Des implantations différentes peuvent être envisagées en cas d'intégration paysagère améliorée.

Les constructions, annexes et extensions implantées sur une même propriété doivent suivre une orientation permettant la meilleure intégration paysagère.



5. Volumétrie des constructions

Le volume de la construction principale doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner les autres constructions. Des volumétries différentes peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé. Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples et se rapprocher de celles existantes au voisinage immédiat répondant aux volumétries traditionnelles ou de celles de la forme urbaine concernée.



Les règles ci-dessus des art. 1 à 5 ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport à toute limite. Ce recul est apprécié à compter de la limite stricte du bassin.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public. Pour ce faire, la canalisation ou le réseau en question sera clairement représenté dans les plans de la demande.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent déroger à la présente règle (pour des raisons techniques).

article AU4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au titre de l'article R.111-27, un 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.

1. Règles alternatives

Sous réserve de respecter l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées. Une construction est dite alternative quand **de manière cumulative** :

- Elle applique le R 111-23 ;
- Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes.

Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.

2. Nouvelles constructions

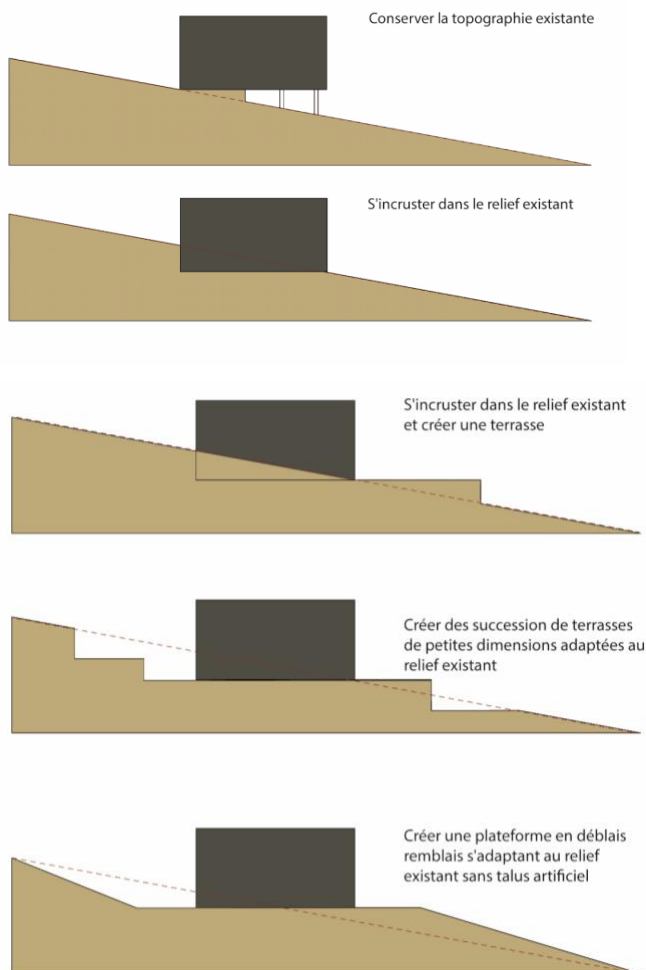
Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles hors du contexte de la commune, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...).

L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions traditionnelles voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...).

a. Implantations et terrassements

Les implantations qui doivent respecter les règles précédemment énoncées tiennent compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les terrassements donnant un effet de motte de la construction sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter en recherchant une intégration paysagère harmonieuse (utilisation de végétation à privilégier).

Schéma indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



b. Toitures

Lorsque le toit est pentu (supérieur 10%), la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage.

Pour les constructions neuves principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu (supérieur à 10%), les pentes de toits sont réalisées en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné, avec un minimum de 28 %, avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur.

Des pentes plus faibles sont autorisées pour les extensions de type véranda, tonnelle, carport.

Les toitures seront composées de tuiles ondulées de terre cuite ou modulaires, traditionnelles ou mécaniques, de teinte rouge. Les tuiles de teinte noire ou grise sont interdites, ainsi que les tons clairs ou vifs. Le nuancier joint en annexe d'application indicative donne les détails des aspects à utiliser.

Dans le cas de corps secondaires de type pigeonnier ou tour, des pentes de toit et des formes de tuiles autres peuvent être acceptés, dans le respect de l'harmonie de la construction.

Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les matériaux de couvertures types bacs acier ou modules en zinc sont autorisés en dehors du volume principal de la construction. Dans ce cas les teintes anthracites et noires sont interdites.

Les tons clairs, translucides et vifs sont interdits.

Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses ou les toits à faible pente peuvent être autorisés sur tout corps de construction, sous réserve de matériaux de couverture adaptés.

Les descentes de toits doivent être en harmonie avec le nuancier indicatif joint en annexe du présent règlement, et respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades...).

c. Façades

Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent être en accord avec le nuancier (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.

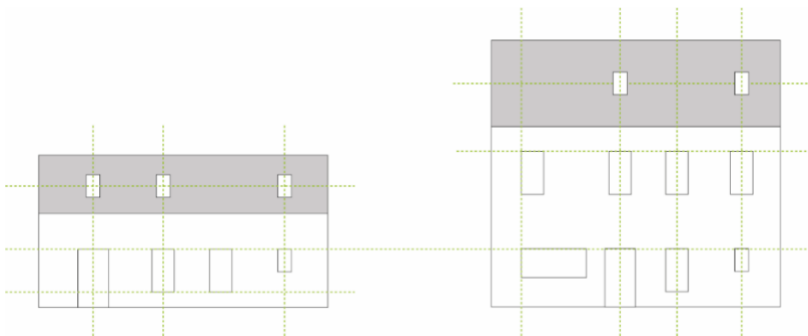
Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

d. Ouverture en façade

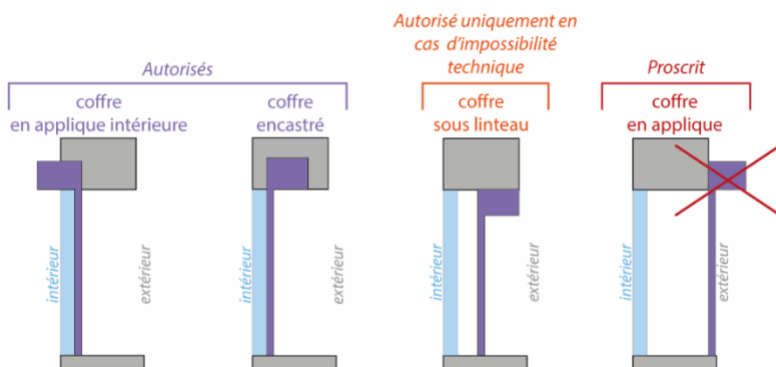
Tout projet doit proposer, maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur.

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition, l'harmonie des façades ou de la toiture et le rythme des ouvertures.

Schéma indicatif de composition des façades



Les volets à battants ou coulissants extérieurs sont obligatoires pour tous les secteurs. A défaut les volets roulants sont autorisés, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation.



Pour toute ouverture, les dimensions et les teintes doivent être en conformité avec la toiture et les façades.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Les châssis des fenêtres de toit sont encastrés dans la toiture.

Les couleurs et aspects du nuancier sont recommandés, le blanc est toléré. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

3. Éléments extérieurs

Les antennes et paraboles, ainsi que les climatiseurs, sont interdits sur les façades donnant sur un espace public ou sur une emprise publique ou privée ouverte à la circulation;

En cas d'impossibilité technique, les climatiseurs doivent être encastrés dans la façade et être cachés par une grille ou un coffret;

Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être réalisés à partir de barreaudages en accord avec les menuiseries, la toiture ou les façades.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf si l'intégration paysagère du projet le nécessite.

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone AU et la zone A ou N, l'utilisation d'un grillage en pose directe au sol ou surélevé, accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article 5), est recommandé.

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

Règles de hauteur

La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas dépasser 1,60 m de hauteur.

Seules sont autorisées les compositions avec mur-bahut de 0,8m de hauteur maximale, surmonté d'une clôture ajourée, le tout atteignant au maximum la hauteur de 1,60 m.

Règles d'aspect

Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations (enduit, teinte...) :

- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Les matériaux doivent être enduit des deux côtés
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels (briques, galets, pierres), les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites de préférence à la chaux naturelle. L'aspect et la couleur des enduits doivent être compatibles au nuancier figurant en annexe.
- Les grillages doivent être de couleur verte, grise ou noire. Les teintes vives et la couleur blanche sont interdites.
- Les panneaux brise-vue, les clôtures pleines et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Ailleurs leur aspect doit respecter l'ambiance paysagère du secteur.

Par ailleurs leur aspect doit respecter l'ambiance paysagère du secteur.

article AU5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti des constructions et de leurs abords

1. Traitement des espaces non-bâti

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite.

Un coefficient d'imperméabilisation maximal est imposé : il ne devra pas dépasser 60% du terrain d'assiette.

Cette surface conservée peut être en herbe, végétalisée ou sous forme de jardin potager.

Le pourcentage de surface perméable et végétalisée pourra être adapté si les principes des orientations d'aménagement et de programmation le précisent pour les secteurs concernés.

2. Haies végétales

Dans le cas d'une haie végétale, le retrait doit tenir compte de la hauteur à maturité et ne pas déborder au-delà des limites de propriété.

Les haies seront constituées d'essences mélangées. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : *Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille d'Étrurie, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Églantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Charme, Érable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Houx, Bourdaine, Groseillier, Figuier, Amélanche, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.*

3. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Lorsque les eaux de pluie ne peuvent être rejetées dans un réseau public de récupération des eaux pluviales conçu et dimensionné à cet effet, elles doivent être obligatoirement traitées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Un système de récupération des eaux de pluie d'un minimum de 1000 litres devra être réalisé.

Une solution tampon de gestion des eaux de pluie (bassin, surface d'infiltration, puisard) pourra être traitée dans un projet d'ensemble.

article AU6. Stationnement

Pour toutes zones :

Les places de stationnement réservées aux véhicules automobiles doivent être créées sur des emplacements aménagés en dehors des voies publiques. Leur nombre dépend de l'usage de la construction et doit apparaître sur l'autorisation d'urbanisme. Des solutions de stationnement collectives peuvent être proposées pour tout projet. Les garages sont comptés comme place de stationnement.

Pour les constructions principales à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement sera prévu en fonction de l'usage de la construction principale, en général au nombre de 2.

Pour des projets comportant deux logements ou plus, le permis devra présenter au moins une place de stationnement par logement.

Les projets d'ensemble devront également prévoir une ou des places de stationnement pour les visiteurs.

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

article AU7. Desserte par les voies publiques ou privées

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagement envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

article AU8. Desserte par les voies publiques ou privées

4. Alimentation en eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. Le raccordement doit être souterrain.

5. Évacuation des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé pour toute demande d'urbanisme prévoyant ce système. L'attestation du projet d'assainissement autonome à demander au syndicat est obligatoire. Une étude préalable relative aux caractères hydrologiques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée par le syndicat compétent.

6. Réseaux électriques et téléphoniques

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

Partie 3: règles applicables à la zone A



Source : site internet Mairie de Grépiac

Article **R 151-22** du code de l'urbanisme : la zone A ou agricole délimite « les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Article **L 151-13** du code de l'urbanisme relatif au **STECAL** :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables (hors HLL) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans le respect du PADD, les STECAL sont justifiés quand ils permettent de:

- participer à la transmission et la diversification des exploitations agricoles, par exemple en permettant l'installation d'un futur repreneur ou d'un associé à l'exploitant ;
- réduire l'isolement, la perte d'autonomie et favoriser la solidarité intergénérationnelle, par exemple en permettant l'installation d'une construction à usage d'habitation dans un village à la population vieillissante ;
- diffuser l'économie au sein de la ruralité, au sens voulu par le SCoT du Pays Sud Toulousain et en lien avec la transition économique et écologique, par exemple en permettant l'installation d'une activité valorisant durablement une ressource du territoire ou générant du circuit court et local.

1. La zone A correspond aux secteurs agricoles à forte valeur agronomique, biologique ou économique.

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Favoriser le maintien et la reprise de l'exploitation agricole
- Encadrer l'intégration paysagère des constructions comme un atout de mise en valeur du territoire
- Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant.

2. La zone Atvb correspond aux secteurs agricoles à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique.

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace agricole ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques ;
- Limiter l'artificialisation des sols.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

article A1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article R 151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

Les locaux accessoires sont l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole, et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole, ainsi que les locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure. Il est fait référence au camping à la ferme ou à l'exploitation d'un gîte à la ferme par exemple ;
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole ;
- Les abris légers d'animaux domestiques ou d'élevage.

En zone Atvb, les projets d'énergies renouvelables au sol sont interdits, et sont autorisés sur toiture. Dans le cadre de projets d'autoconsommation, l'emprise au sol unitaire est au maximum de 500 m².

En zone Atvb, les bâtiments agricoles, leurs locaux, ouvrages et installations accessoires sont interdits à l'extérieur d'un rayon d'environ 100 m pris à partir des bâtiments agricoles existants.

En zone Atvb sont interdits tous projets nécessitant une étude d'impact, au sens de l'art. R 122-2 et son annexe du Code de l'environnement, demandée par l'Autorité Environnementale

1. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes et changements de destination

La construction ne pourra être autorisée que si cette dernière n'impacte pas les activités agricoles, respecte des critères d'unité urbaine, paysagère, d'offre de stationnement si besoin, et ne portent pas atteinte au voisinage. Elles doivent aussi contribuer à limiter la surconsommation énergétique.

La construction ne pourra être autorisée que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'un impact minime sur la surface agricole utile.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Les projets de changements de destination sont soumis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Les habitations légères et les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent, périodique ou occasionnel (cabane, container, yourtes, tipis, bulles, tiny-house, mobil-home, roulottes, caravanes...) sont strictement interdites en zone A, en dehors des STECAL identifiés sur la partie graphique du règlement.

2. Pour toute extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation, existante à la date d'approbation du PLU, ne devra pas dépasser 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, au total et en une ou plusieurs autorisations, et 200 m² de surface totale maximum en comptant la surface existante.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m² maximum par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

Le nombre des annexes hors piscine est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 100m² maximum.

Au moins un point de l'annexe devra être à 30 m maximum de la construction principale existante.

Les annexes des constructions à usage d'habitation ne pourront pas être transformées en logement ou hébergement.

L'implantation des extensions ou annexes devront continuer à permettre la lecture du bâtiment d'origine, dans son architecture et son volume.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysage, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, ou par les extractions en carrière de matériaux identifiés par le présent règlement en règle alternative de la zone A, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits.

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination

Destination	Sous-destination	Zone A	Zone Atvb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée	Interdite
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite sauf changement de destination	Interdite
	Hébergement	Interdite sauf changement de destination	Interdite
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite sauf changement de destination	Interdite
	Restauration	Interdite sauf changement de destination	Interdite
	Commerce de gros	Interdite sauf changement de destination	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite sauf changement de destination	Interdite
	Hôtels	Interdite sauf changement de destination	Interdite
	Autres hébergements touristiques	Interdite sauf changement de destination	Interdite
	Cinéma	Interdite sauf changement de destination	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite	Autorisée sauf EnR au sol de plus de 500 ou 5000 m ² selon nature (cf. art. A1 §3)
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salle d'art et de spectacle	Interdite	
	Équipement sportifs	interdit	
	Autre équipement recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite	

article A2. Mixité fonctionnelle et sociale

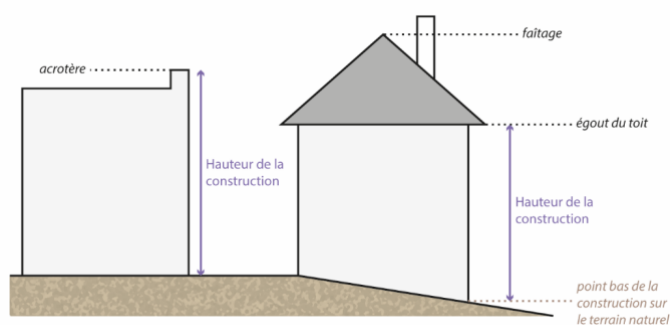
Non réglementée.

2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

article A3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur



Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sous réserve de maintien de l'unité architecturale du bâtiment.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 20 m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

Les éléments techniques secondaires d'un bâtiment d'exploitation agricole peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée (cas des silos par exemple).

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m ou la hauteur de l'immeuble mitoyen le plus haut.

L'extension des constructions existantes à la date du PLU, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois que cette extension ne dépasse en hauteur la construction initiale objet de l'extension.

Les corps secondaires de tout corps principal, tels que pigeonniers, peuvent dépasser les hauteurs maximales indiquées, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

Les annexes et extensions des activités économiques, existantes à la date d'approbation du PLU, peuvent dépasser la hauteur indiquée, sous réserve d'une composition harmonieuse de l'ensemble bâti.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle, hormis en zone Ap.

2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement publique ou privée.

En cas d'implantation en retrait, la distance maximale entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 20m.

Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

La règle ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil Départemental le long des routes départementales.
- Pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux emprises. Ce recul est apprécié à compter de la limite stricte du bassin.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m.

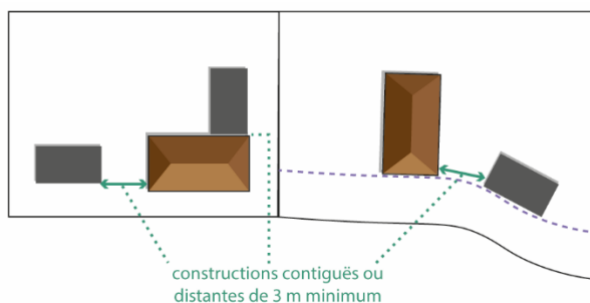
Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites. Ce recul est apprécié à compter de la limite stricte du bassin.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature de l'activité.

4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

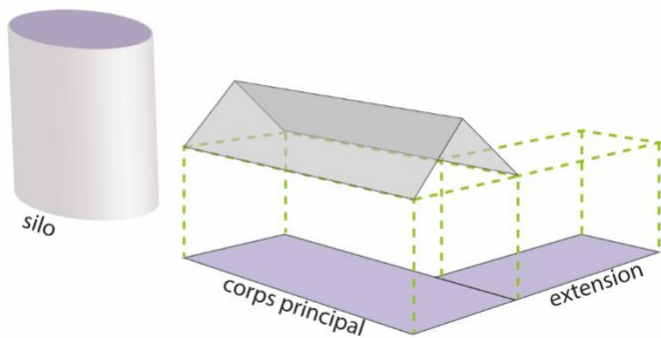
Les constructions et extensions implantées sur une même propriété doivent être contiguës, ou distantes de 3 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux extensions qui par définition peuvent être accolées au corps principal.



5. Volumétrie des constructions

Le volume des constructions doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner les autres constructions. Des volumétries différentes de celles conçues à partir d'un plan de base rectangle peuvent être autorisées pour

respecter un alignement imposé ou une contrainte technique inhérente à la fonction de la construction (silo...). Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples.



article A4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au titre de l'article R.111-27, un 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.

Règles alternatives

Sous réserve de respecter l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées. Une construction est dite alternative quand **de manière cumulative** :

- elle applique le R 111-23 ;
- elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes.

Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.

Une exigence stricte d'intégration architecturale et paysagère est attendue pour les projets relevant de ces règles alternatives.

1. Réfections, réhabilitations et rénovations des constructions existantes et extensions

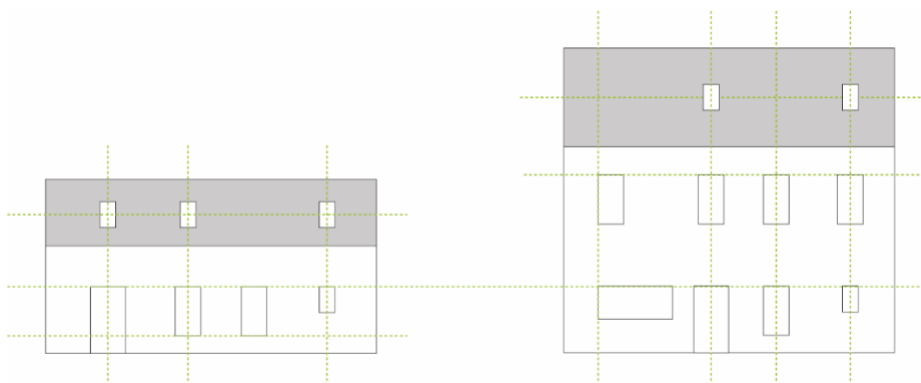
Les réfections, réhabilitations, rénovations et extensions doivent être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées à la construction existante.

Le traitement des façades et des toitures doit être conforme aux dispositions du bâti d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves.

Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition, l'harmonie des façades ou de la toiture, la taille et le rythme des ouvertures d'une construction existante.

Schéma indicatif de composition des façades



Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis sont encastrés dans la toiture.

De manière préférentielle, les volets et persiennes traditionnels non-roulants existants sont conservés ou rénovés à l'identique. La pose de volets roulants est autorisée en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Les volets non roulants et persiennes sont autorisées, les couleurs vives et claires sont interdites.

2. Constructions neuves à destination agricole

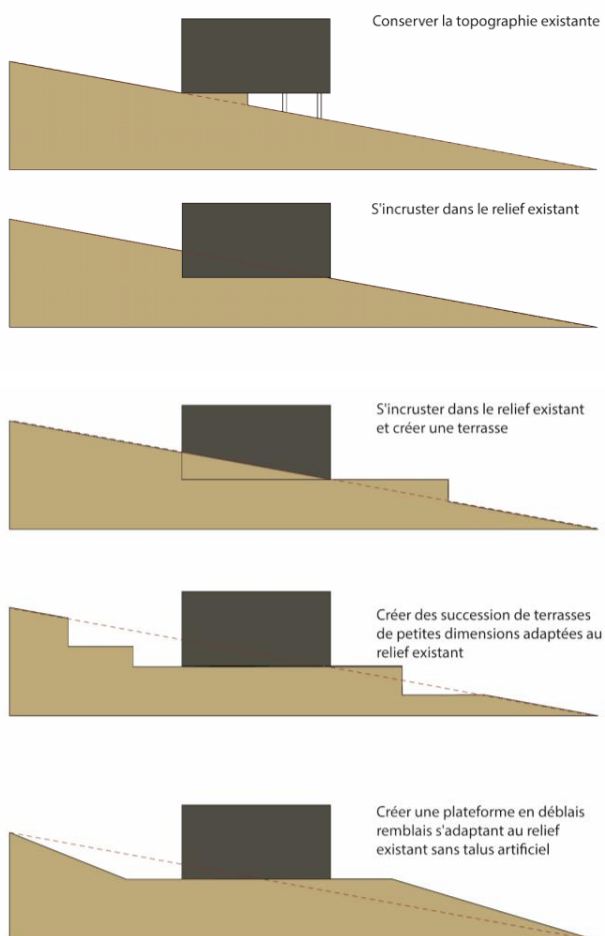
Implantations et terrassements

Les implantations sont réalisées en tenant compte de la topographie, afin de limiter au maximum les terrassements. Les seuils de rez-de-chaussée sont placés au niveau du sol naturel évitant tout effet de "motte" autour de la maison et terrasses en enrochement. Les terrassements en roches vive, ceux recouverts de bâches destinées à rester apparentes, ou les mottes sont interdits. Le traitement des dénivelés sera fonction de l'importance à traiter :

Dans le cas de dénivelé faible (inférieur à 1 m), le traitement sera uniquement de type talus enherbé.

Dans le cas de dénivelé fort (supérieur à 1 m), le traitement du dénivelé se fait par l'inscription de la construction dans la pente par remblai-déblai (création d'un sous-sol) et/ou par le traitement du dénivelé en talus enherbé, mur maçonné, platelage bois.

Schéma indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



Toiture

Les couleurs de toiture autorisées gravitent autour des ocres rouges, bruns et gris, sauf dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques.

Règles applicables à la zone A

Les couleurs blanche, noire, bleue et jaune sont interdites. Les tons vifs et lumineux sont interdits.

Dans le cas de l'utilisation d'une couverture métallique, les RAL doivent être ou s'approcher fortement de : 9006, 9007, 7006, 7042, 7035, 8014, 8012, 9002, 9010, 8004

Dans le cas de toits pentus, les pentes de toits sont de 20 % minimum.

Dans le cas d'une couverture de tuiles, sont autorisées tuiles de terre cuite ronde ou plate. Toutes couleurs émanant d'autres familles de tonalités que le rouge, l'orange et le jaune sont interdites. Les tons clairs, foncés et vifs sont interdits.

Les débords de toit sont obligatoires, à l'exception des toitures réalisées en limite séparative et en pignon.

Les descentes de toits ont un aspect cuivre ou zinc. Les couleurs vives, le blanc et le noir sont interdits pour les descentes de toits.

Façades

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.

Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent être compatibles au nuancier en annexe.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserve de respecter le nuancier joint en annexe 1. Les RAL sont les suivants : 7005, 7006 7009, 7023, 8012, 7042, 7001, 5014, 3009, 7035, 1001. Des teintes approchantes pourront être acceptées.

Les couleurs blanche, noire, bleue, rouge et jaune sont interdites.

Les tons clairs, foncés, vifs et lumineux sont interdits.

Le bardage doit être posé verticalement et ne pas avoir un aspect brillant.

Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

3. Constructions neuves à usage d'habitation (locaux accessoires)

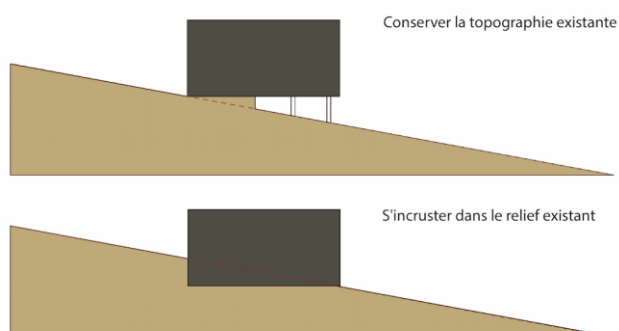
Toute architecture faisant référence, sans interprétation, à des architectures traditionnelles hors du contexte de la communauté de communes, est interdite (par exemple les pastiches de maison basque, provençale, alsacienne ou bretonne, de chalet savoyard ou canadien...).

L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte urbain et paysager (constructions voisines de même sous-destination, ambiance paysagère...), sans exclure une architecture innovante sur le plan de la conception et des matériaux.

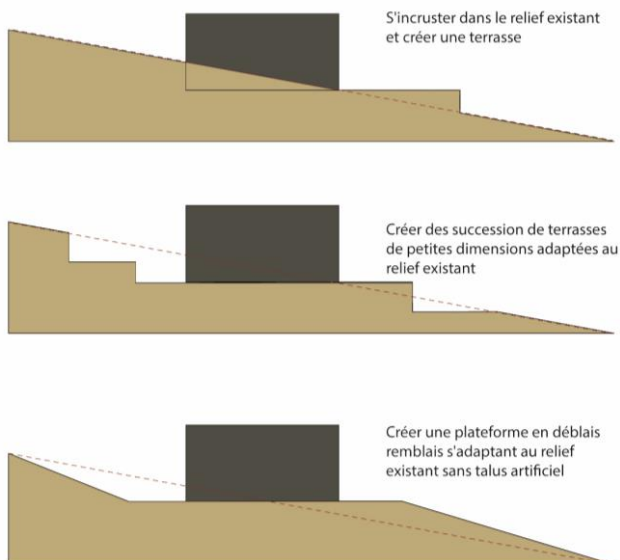
a. Implantations et terrassements

Les implantations qui doivent respecter les règles précédemment énoncées tiennent compte de la topographie afin de limiter au maximum les terrassements. Les terrassements donnant un effet de motte de la construction sont interdits. Le traitement des dénivelés se fera en fonction de l'importance à traiter en recherchant une intégration paysagère harmonieuse (utilisation de végétation à privilégier).

Schéma indicatif d'implantation et d'adaptation du bâti



Règles applicables à la zone A



b. Toitures

Lorsque le toit est pentu (supérieur 10%), la toiture comporte au moins deux pans de toit non décalés au faîtage.

Pour les constructions neuve principales à usage d'habitation et leurs annexes et extensions de plus de 20 m², dont le toit est pentu (supérieur à 10%), les pentes de toits sont réalisées en référence aux toitures traditionnelles du secteur concerné, avec un minimum de 28 %, avec des tuiles adaptées à la pente et au secteur.

Les toitures seront composées de tuiles ondulées de terre cuite ou modulaires, traditionnelles ou mécaniques, de teinte rouge. Les tuiles de teinte noire ou grise sont interdites, ainsi que les tons clairs ou vifs. Le nuancier joint en annexe d'application indicative donne les détails des aspects à utiliser.

Dans le cas de corps secondaires de type pigeonnier ou tour, des pentes de toit et des formes de tuiles autres peuvent être acceptés, dans le respect de l'harmonie de la construction.

Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les matériaux de couvertures types bacs acier ou modules en zinc sont autorisés en dehors du volume principal de la construction. Dans ce cas les teintes anthracites et noires sont interdites.

Les tons clairs, translucides et vifs sont interdits.

Sous réserve de préserver l'harmonie de la composition urbaine et l'ambiance paysagère du secteur, les toits-terrasses ou les toits à faible pente peuvent être autorisés sur tout corps de construction, sous réserve de matériaux de couverture adaptés.

Les descentes de toits doivent être en harmonie avec le nuancier indicatifs joint en annexe du présent règlement, et respecter l'harmonie d'ensemble de la construction et de ses composantes (volets, menuiseries, façades...).

c. Façades

Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit. Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle ou bois, les façades doivent obligatoirement être enduites. L'aspect et la couleur des enduits doivent en harmonie avec le nuancier (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

L'aspect des façades bois doit être lisse (platelage), par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous réserve d'avoir un aspect mat (cf. annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

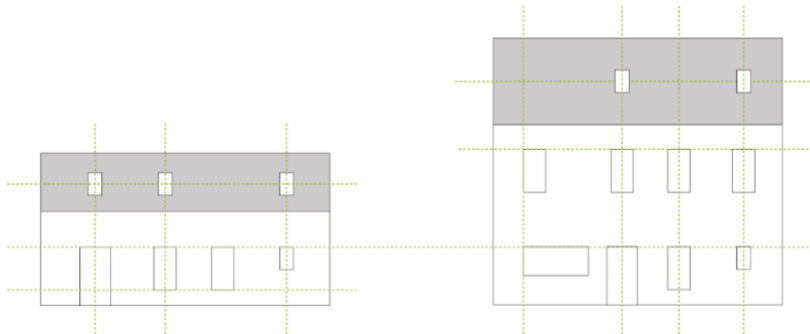
d. Ouverture en façade

Tout projet doit proposer, maintenir ou mettre en valeur les éléments architecturaux caractéristiques du secteur.

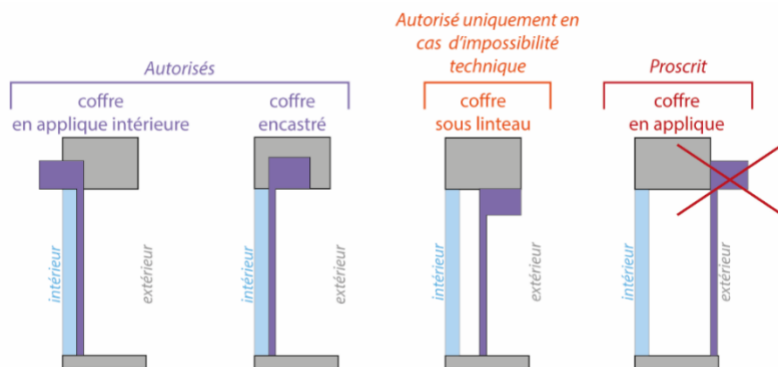
Règles applicables à la zone A

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition, l'harmonie des façades ou de la toiture et le rythme des ouvertures.

Schéma indicatif de composition des façades



Les volets à battants ou coulissants extérieurs sont recommandés pour tous les secteurs. A défaut les volets roulants sont autorisés, seulement en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation.



Pour toute ouverture, les dimensions et les teintes doivent être en harmonie avec la toiture et les façades.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Les châssis des fenêtres de toit sont encastrés dans la toiture.

Les couleurs et aspects du nuancier sont recommandés, le blanc est toléré. Les couleurs vives et brillantes sont interdites.

4. Éléments extérieurs

Dans la mesure des possibilités techniques, les éléments externes au corps du bâtiment (climatiseur, coffret électrique, silos...) doivent être traités dans un souci d'intégration paysagère maximal.

Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir de barreaudages en harmonie avec les menuiseries, la toiture ou les façades

5. Locaux techniques, serres et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les serres doivent être aménagées dans un souci d'intégration paysagère, les couleurs du nuancier indicatif sont recommandées, et le blanc est toléré.

Les aires de stockage doivent être positionnées en premier lieu à l'arrière des constructions et masquées le plus possible des voiries et emprises publiques.

6. Cas des tunnels et bâches agricoles

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être ou s'approcher fortement de : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019.

Les tunnels agricoles doivent éviter les terrassements excessifs et s'implanter au plus près du terrain naturel.

7. Cas des extractions de matériaux (règle alternative)

Sur les parcelles A 257-258-301-302-379-434-437-439, l'extraction des matériaux du sol est autorisée.

8. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf si l'intégration paysagère du projet le nécessite.

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone U et la zone A ou N, on privilégiera l'utilisation d'un grillage en pose directe au sol accompagné d'une haie végétale ou une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article 5).

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

Règles de hauteur

La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas dépasser 1,20 m de hauteur.

Seules sont autorisées les compositions avec mur-bahut de 0,8m de hauteur maximale, surmonté d'une clôture ajourée de 0,8m maximum.

Règles d'aspect

Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations (enduit, teinte...) :

- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites de préférence à la chaux naturelle. L'aspect et la couleur des enduits doivent être compatibles au nuancier figurant en annexe.

Les grillages doivent être de couleur grise ou blanche, verte, grise ou noire. Les teintes vives sont interdites.

Les panneaux brise-vue, les clôtures pleines et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Ailleurs leur aspect doit respecter l'ambiance paysagère du secteur.

En zone **Atvb**, les clôtures sont interdites.

article A5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti des constructions et de leurs abords

1. Haies végétales

Dans le cas d'une haie végétale, le retrait à au moins 1 m de la limite de propriété est obligatoire.

Les haies seront constituées d'essences mélangées. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : *Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille d'Étrurie, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Églantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lantane, Sorbier, Philaire, Charme, Érable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe,*

Alisier, Sorbier, Saule, Houx, Bourdaine, Groseillier, Figuier, Amélanhier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdit.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public.

2. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Pour toute construction nouvelle, une solution tampon de gestion des eaux de pluie (surface d'infiltration, puisard), et/ou un système de récupération d'au moins 1000 litres, devra être réalisée.

article A6. Stationnement

Le stationnement sur la voie publique est interdit

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

article A7. Desserte par les voies publiques ou privées

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans de bonnes conditions de sécurité et de visibilité des accès :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagement envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Une permission de voirie devra être demandée au gestionnaire de voirie pour toute autorisation d'urbanisme créant ou modifiant un accès.

article A8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. Le raccordement doit être souterrain.

2. Évacuation des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé. L'assainissement autonome doit être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée.

3. Réseaux électriques et téléphoniques

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

Partie 4: règles applicables à la zone N



Source : site internet Mairie de Grépiac

Règles applicables à la zone N

Article **R 151-24** du code de l'urbanisme : « *la zone N ou naturelle délimite « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° *Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° *Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

Article **L 151-13** du code de l'urbanisme relatif au **STECAL** :

« *Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :*

- 1° *Des constructions ;*
- 2° *Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- 3° *Des résidences démontables (hors HLL) constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

Dans le respect du PADD, les STECAL sont particulièrement justifiés quand ils permettent de :

- participer à la transmission et la diversification des exploitations agricoles, par exemple en permettant l'installation d'un futur repreneur ou d'un associé à l'exploitant ;
- réduire l'isolement, la perte d'autonomie et favoriser la solidarité intergénérationnelle, par exemple en permettant l'installation d'une construction à usage d'habitation dans un village à la population vieillissante ;
- diffuser l'économie et le tourisme au sein de la ruralité, au sens voulu par le SCoT du Pays Sud Toulousain et en lien avec la transition économique et écologique, par exemple en permettant l'installation d'une activité valorisant durablement une ressource du territoire ou générant du circuit court et local.

1. La zone N_{tvb} correspond aux secteurs naturels et forestiers.

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace naturel et forestier et la trame verte et bleue ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux et écologiques comme un atout de mise en valeur du territoire
- Permettre la préservation et l'évolution du bâti existant.

2. La zone N_I correspond à la zone naturelle de l'îlot, aménagée pour une vocation ludique, sportive, de détente et de loisirs.

Le règlement ici vise à :

- Maintenir la vocation naturelle et les fonctionnalités écologiques de la zone
- Permettre ou faire évoluer les activités ludiques, touristiques, sportives ou de loisirs dans le respect du PPR en vigueur

3. La zone Ntvb correspond aux secteurs naturels à forte valeur paysagère, patrimoniale ou écologique.

Le règlement ici vise à :

- Protéger l'espace naturel ;
- Protéger les enjeux paysagers, patrimoniaux, écologiques ;
- Limiter l'artificialisation des sols.

1 | DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES ET INSTALLATIONS, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

article N1. Destinations et sous-destinations interdites, autorisées ou soumises à limitation d'usage

Conformément à l'article **R 151-29** du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Les locaux accessoires évoluent en même temps que le local principal.

Les locaux accessoires sont l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité agricole et forestière, et notamment :

- La maison d'habitation de l'exploitant dès lors que la présence sur site est justifiée par les besoins de l'exploitation agricole, ainsi que les locaux de maintenance et de gardiennage nécessaires à une activité ;
- Les constructions nécessaires à la transformation agricole ou forestière dès lors que les matières transformées proviennent majoritairement de la production de l'exploitant ;
- Les constructions nécessaires à la commercialisation des biens produits et/ou transformés sur l'exploitation ;
- Les constructions à usage touristique dès lors que l'activité touristique est liée à l'exploitation agricole et ne constitue pas l'activité majeure. Il est fait référence au camping à la ferme ou à l'exploitation d'un gîte rural ;
- Les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole ;
- Les maisons de chasse.
- Les abris légers d'animaux domestiques ou d'élevage

Les projets d'énergie renouvelable au sol sont interdits, hormis ceux à vocation d'autoconsommation, qui sont autorisés sur toiture.

En zone Ntvb, les bâtiments agricoles et forestiers, leurs locaux, ouvrages et installations accessoires sont interdits.

Sont interdits tous projets nécessitant une étude d'impact, au sens de l'art. R 122-2 et son annexe du Code de l'environnement, demandée par l'Autorité Environnementale.

1. Cas des constructions et installations à usages de commerce et activités de service (sous destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'un clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »)

Dans tous les cas le caractère naturel et forestier du secteur doit être préservé. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut être accordé que si la preuve du caractère léger, temporaire ou démontable, et la non atteinte à la valeur naturelle et forestière du secteur, sont démontrées.

2. Pour toute construction neuve et réfection, réhabilitation et rénovation de constructions existantes, et changements de destination

Les construction, réfection, réhabilitation et rénovation ne pourront être autorisées que si leurs impacts et leurs fonctionnements ne remettent pas en cause les fonctionnalités écologiques et n'entrent pas en conflit avec les activités agricoles du secteur. Elles doivent respecter des critères d'unité urbaine, paysagère, d'offre de stationnement si besoin, et ne portent pas atteinte au voisinage. Elles doivent aussi contribuer à limiter la surconsommation énergétique.

La construction ne pourra être autorisée que sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'un impact minime sur les fonctionnalités écologiques et la surface agricole utile.

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole. Les projets de changements de destination sont soumis à la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les changements de destination des constructions existantes sont possibles vers les destinations autorisées mentionnées ci-après dans le présent article.

Les habitations légères et les résidences mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent, périodique ou occasionnel (cabane, container, yourtes, tipis, bulles, tiny-house, mobil-home, roulottes, caravanes...) sont strictement interdites en zone N, en dehors des STECAL identifiés sur la partie graphique du règlement.

3. Pour toute extensions et annexes des constructions existantes à usage d'habitation

L'ensemble des extensions d'une construction à usage d'habitation, existante à la date d'approbation du PLU, ne devra pas dépasser 30 % de la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, au total et en une ou plusieurs autorisations, et 200 m² de surface totale maximum en comptant la surface existante.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50m² maximum par bâtiment. Pour les piscines cette surface n'est pas règlementée.

Le nombre des annexes hors piscine est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 100m² maximum.

Au moins un point de l'annexe devra être à 30 m maximum de la construction principale existante.

L'implantation des extensions ou annexes devront continuer à permettre la lecture du bâtiment d'origine, dans son architecture et son volume.

Les annexes ne pourront pas être transformées en logement ou hébergement.

Les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules et tout autre objet ayant un possible impact sur l'environnement et les paysage, les exhaussements et affouillements de sol à l'exception de ceux nécessités par les constructions et aménagements autorisés, le stationnement permanent de caravanes ou de véhicules utilitaires, sont interdits

Règles applicables à la zone N

Tableau des destinations et sous-destinations, interdites, autorisées et soumises à limitation d'usage pour les constructions neuves, les réhabilitations et les changements de destination

Destination	Sous-destination	Zone Ntvb	Zone NI
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisation sous conditions des annexes et extensions	Interdite
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Interdite	Autorisée sous réserve de respect du PPR
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	Autorisée sous réserve de respect du PPR
	Hôtels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et service publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salle d'art et de spectacle	Interdite	
	Équipement sportifs	Interdite	Autorisée sous réserve de respect du PPR
	Autre équipement recevant du public	Interdit	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite	

article N2.Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

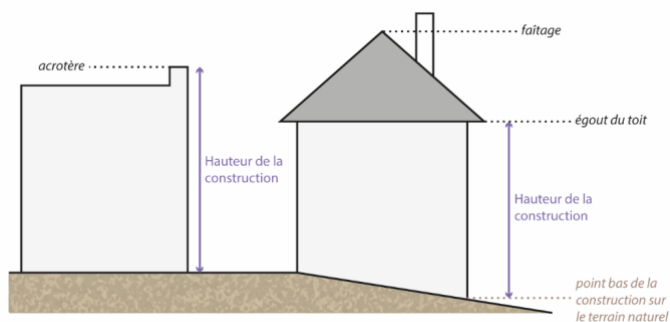
2 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

article N3. Volumétrie et implantation des constructions et installations

1. Hauteur des constructions

Règles concernant la mesure de la hauteur

Règles concernant la mesure de la hauteur



Définition : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant initial jusqu'au faîtiage, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. La mesure s'effectue par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente supérieure à 20%, une adaptation de la hauteur pourra être exceptionnellement envisagée sous réserve de maintien de l'unité architecturale du bâtiment.

Hauteur autorisée

La hauteur d'une construction à usage autre qu'habitation, ne doit pas excéder 10m au faîtiage ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

La hauteur d'une construction à usage d'habitat ne doit pas excéder 7m.

L'extension des constructions existantes à la date du PLU, qui initialement dépassaient cette hauteur, est autorisée sans toutefois qu'il soit possible de dépasser la hauteur de la construction initiale objet de l'extension.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis à cette règle.

2. Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer

Règles qualitatives d'implantation

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement publique ou privée.

En cas d'implantation en retrait, la distance maximale entre la limite de l'emprise et la construction à implanter ne pourra être supérieure à 20m.

Règles spécifiques (alternatives et dérogatoires)

La règle ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour respecter les préconisations du Conseil Départemental le long des routes départementales.
- Pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Pour les parcelles disposant de plusieurs limites avec les emprises ouvertes à la circulation : dans ce cas, la règle s'applique sur une seule emprise.
- Lorsque la topographie de la parcelle ne permet pas une implantation à l'alignement tel un dénivelé supérieur à 20% ou un talus entre l'emprise et la parcelle.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux emprises. Ce recul est apprécié à compter de la limite stricte du bassin.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait d'une construction, la distance entre la limite et la construction à implanter ne pourra être inférieure à 3 m.

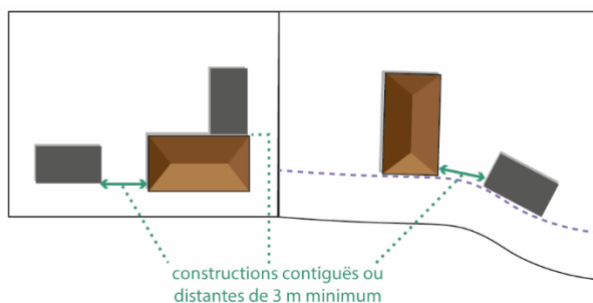
Règles spécifiques (alternatives ou dérogatoires)

La règle précédente ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment :

- Pour les extensions et surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 2 m par rapport aux limites. Ce recul est apprécié à compter de la limite stricte du bassin.
- En cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité, irrigation...) ou de la présence d'un ouvrage nécessaire au service public.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics qui ne sont pas soumis à la présente règle.
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature de l'activité.

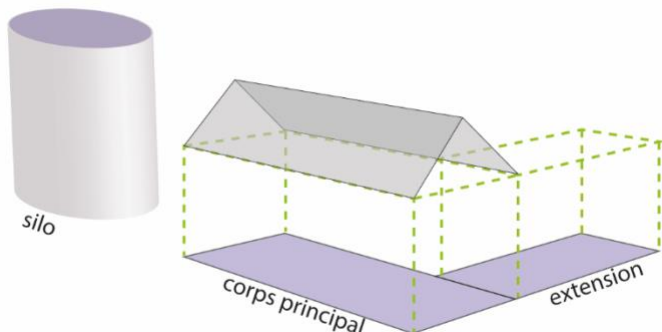
4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être contiguës, ou distantes de 3 m minimum. Cette règle ne s'applique pas aux extensions qui par définition peuvent être accolées au corps principal.



5. Volumétrie des constructions

Le volume des constructions doit être conçu à partir d'un plan de base rectangle auquel peuvent se combiner les autres constructions. Des volumétries différentes de celles conçues à partir d'un plan de base rectangle peuvent être autorisées pour respecter un alignement imposé ou une contrainte technique inhérente à la fonction de la construction (silo...). Les volumétries et les combinaisons de constructions doivent être simples.



article N4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règles alternatives

Sous réserve de respecter l'article R.111-23 du code de l'urbanisme, des constructions alternatives sont autorisées. Une construction est dite alternative quand **de manière cumulative** :

- Elle applique le R 111-23 ;
- Elle ne relève pas des standards locaux des constructions communes.

Les constructions ou les réhabilitations de bâtis existants relevant de l'application de cette règle alternative devront également, par leur implantation, leur volumétrie, leur écriture architecturale, contribuer fortement à la qualité urbaine des lieux en justifiant leur inscription harmonieuse aux tissus urbains existants.

1. Réfections, réhabilitations et rénovations des constructions existantes

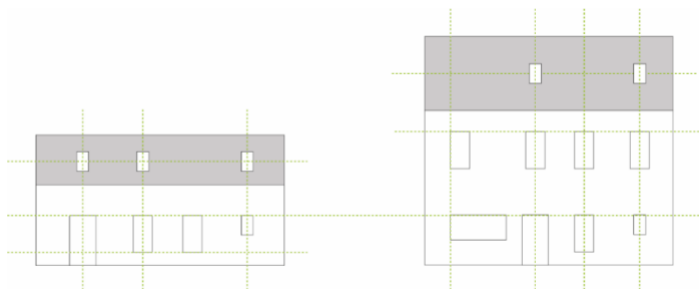
Les réfections, réhabilitations, rénovations et surélévations doivent être réalisées selon les règles architecturales préexistantes appliquées à la construction existante.

Le traitement des façades et des toitures doit être conforme aux dispositions du bâti d'origine. Si les dispositions d'origine ne peuvent être identifiées, il faudra respecter les règles s'appliquant aux façades des constructions neuves de la zone Ua.

Les maçonneries de moellons doivent être enduites en respectant le nuancier d'enduits (cf annexe : nuancier indicatif de teintes et d'aspects des enduits de façades).

La modification ou le percement d'une ouverture ne doit pas compromettre la composition, l'harmonie des façades ou de la toiture, la taille et le rythme des ouvertures d'une construction existante.

Schéma indicatif de composition des façades



Les fenêtres de toit sont autorisées. Les châssis sont encastrés dans la toiture.

De manière préférentielle, les volets et persiennes traditionnels non-roulants existants sont conservés ou rénovés à l'identique. La pose de volets roulants est autorisée en encastrement ou en applique intérieure pour les ouvertures de façades donnant sur l'espace public ou l'emprise publique ou privée ouverte à la circulation.

Les vernis, lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

Les volets non roulants et persiennes sont autorisées, les couleurs vives et claires sont interdites.

2. Éléments extérieurs

Dans la mesure des possibilités techniques, les éléments externes au corps du bâtiment (climatiseur, coffret électrique, silos...) doivent être traités dans un souci d'intégration paysagère maximal.

Dans le cas de la réalisation de balcons ou terrasses, les gardes corps doivent être de forme simple, et sont réalisés à partir de barreaudages en harmonie avec les menuiseries, la toiture ou les façades

3. Locaux techniques et aires de stockage

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale et/ou à minima être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les aires de stockage doivent être positionnées en premier lieu à l'arrière des constructions et masquées le plus possible des voiries et emprises publiques.

4. Cas des tunnels et bâches agricoles

Les bâches pour les tunnels agricoles doivent être dans les teintes de brun, gris ou vert uniquement. Les teintes vives ou claires sont interdites. Les teintes de RAL doivent être ou s'approcher fortement de : 6005, 6007, 6009, 6020, 7009, 7010, 7012, 7013, 7037, 7039, 8014, 8019.

Les tunnels agricoles doivent éviter les terrassements excessifs et s'implanter au plus près du terrain naturel.

5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf si l'intégration paysagère du projet le nécessite.

Dans le cas de clôtures édifiées entre la zone U et la zone A ou N, est imposée une haie végétale seule (selon liste d'essences de l'article 5) ou, à défaut, l'utilisation d'un grillage, accompagné d'une haie végétale.

En cas de mise en place d'un grillage, ce dernier disposera ponctuellement d'un passage de 10 x 10 cm au ras du sol ou sera placé à 10 cm au-dessus de la surface du sol, en veillant à ne pas être vulnérant ni ne constituer un piège pour la faune.

L'implantation d'une clôture peut se faire en retrait immédiat de la limite de propriété ou au droit de la limite des deux propriétés, sous réserve de l'accord des deux parties.

En zone Ntvb, conformément à la loi promulguée le 3 février 2023, les clôtures doivent être posées à 10 centimètres au-dessus du sol, elles ne doivent pas être vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune.

Règles de hauteur

La hauteur totale de toute clôture ne pourra pas dépasser 1,20 m de hauteur.

Seules sont autorisées les compositions avec mur-bahut de 0,8m de hauteur maximale, surmonté d'un grillage ou barreaudage ajouré de 0,8m maximum.

En zone Ntvb et NI, les clôtures sont interdites.

Règles d'aspect

Les parties maçonnées, y compris les couronnements, doivent respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations (enduit, teinte...) :

- Le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels les blocs de béton ou briques de construction, est interdit.
- Hormis dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle les parties maçonnées doivent obligatoirement être enduites de préférence à la chaux naturelle. L'aspect et la couleur des enduits doivent être compatibles avec le nuancier figurant en annexe.

Les grillages doivent être de couleur grise ou blanche, verte, grise ou noire. Les teintes vives sont interdites.

Les panneaux brise-vue, les clôtures pleines et les bâches sont interdits en limite d'emprise publique. Ailleurs leur aspect doit respecter l'ambiance paysagère du secteur.

article N5. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti des constructions et de leurs abords

1. Haies végétales

Dans le cas d'une haie végétale, le retrait à au moins 1 m de la limite de propriété est obligatoire.

Les haies seront constituées d'essences mélangées. Elles se composeront d'au moins trois des essences suivantes, à adapter en fonction de la nature des sols et de l'exposition de la haie : *Aubépine monogyne, Troène commun, Noisetier, Genêt des teinturiers et Genêt à balaie, Sureau noir, Chèvrefeuille d'Étrurie, lierre, Clématites, Ronce à feuille d'orme Buis, Églantier, Fusain d'Europe, Cornouiller sanguin et Cornouiller mas, Nerprun alaterne et Nerprun purgatif, Viorne obier et Viorne lanthane, Sorbier, Philaire, Charme, Érable champêtre, Prunelier, Cerisier de Sainte-Lucie, Pommier sauvage, arbres fruitiers divers, Lilas, Pistachier térébinthe, Alisier, Sorbier, Saule, Houx, Bourdaine, Groseillier, Figuier, Amélanthier, Ajonc d'Europe, Poirier commun, Cognassier, Baguenaudier.*

La destruction des ripisylves et autres boisements d'intérêt écologique majeur est interdite.

La plantation de végétaux arborés (arbre de haut jet notamment) ne doit pas se faire en limite parcellaire ni déborder à terme de maturité sur l'espace public.

La plantation d'essences ou d'espèces susceptibles de causer des dommages pour les humains ou pour les écosystèmes locaux est interdite.

2. Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Pour toute construction nouvelle, une solution tampon de gestion des eaux de pluie (surface d'infiltration, puisard), et/ou un système de récupération d'au moins 1000 litres, devra être réalisée.

article N6. Stationnement

Le stationnement sur la voie publique est interdit

3 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

article N7. Desserte par les voies publiques ou privées

1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant aux besoins des constructions ou des aménagement envisagés,
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie,
- accessible aux personnes à mobilité réduite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

article N8. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes. Le raccordement doit être souterrain.

2. Évacuation des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe et qu'il est techniquement réalisable. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, est exigé. L'assainissement autonome doit être conforme à la réglementation en vigueur. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain, peut être exigée.

3. Réseaux électriques et téléphoniques

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain peut être rendu obligatoire.

4 | CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

5 | EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé

PLU – Commune de Grépiac

ANNEXE 1 : nuancier général d'application indicative

Dans le bâti, les couleurs sont omniprésentes, sur les façades, les volets, les menuiseries, les boiseries, les toitures... Elles sont un élément inévitable de l'architecture, puisqu'elles mettent en valeur le bâti tout en soulignant les sites.









































Néanmoins, le choix d'une couleur a un impact sur le paysage, c'est pourquoi les collectivités se dotent de nuancier RAL, le principe étant d'avoir un code par couleur au cœur d'un nuancier universel. Celui-ci permet aux pétitionnaires de connaître précisément la couleur voire la nuance représentée.

Grépiac a fait le choix d'appliquer un nuancier **indicatif** des couleurs. Cela veut dire que la teinte retenue des constructions implantées sur la commune doit rester proche du nuancier inscrit dans le règlement écrit.

En complément de ce nuancier issu des services de l'UDAP, la teinte blanche est autorisée pour les serres et les menuiseries

PALETTE DES TEINTES

MIDI-TOULOUSAIN

	LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES	VOILETS, PERSIENNES, LAMBREQUINS BOIS				PORTES D'ENTREE ET GARAGES			LAMBREQUINS MÉTAL, GRILLES
	FENETRES								
<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 verts</i>									
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y	
<i>Gamme des bleus</i>									
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B	
<i>Gamme des rouges foncés</i>									
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R	

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

PALETTE DES MATERIAUX

MIDI-TOULOUSAIN

Couverture	Maçonnerie	Enduits à la chaux		Badigeons à la chaux	Enduits prêts-à-l'emploi	
 <i>tuile cuivre</i>	 <i>brique moulée paille</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>sable roux 1</i>	 <i>ocre clair</i>	 <i>T beige clair 1005-Y20R</i>	 <i>T grège 3010-Y20R</i>
 <i>tuile ocre rouge</i>	 <i>brique moulée rose</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>sable roux 2</i>	 <i>ocre roux</i>	 <i>T beige 2010-Y20R</i>	 <i>T terre 2020-Y25R</i>
 <i>tuile rouge</i>	 <i>brique moulée orangée</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>sable jaune</i>	 <i>ocre jaune</i>	 <i>T jaune 1030-Y15R</i>	 <i>T paille 2030-Y10R</i>
 <i>tuile rouge vieillie</i>	 <i>brique moulée rouge</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>sables rose et jaune</i>	 <i>ocre orangé</i>	 <i>T ocre orangé 3030-Y30R</i>	 <i>T ocre rose 2520-Y40R</i>
	 <i>grès de Furne</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>sables gris et jaune</i>	 <i>ocre rouge</i>	 <i>T rouge brique 2040-Y60R</i>	 <i>T rouge foncé 4030-Y50R</i>

Ces teintes peuvent s'appliquer sur les façades d'immeubles à peindre.
Les références proviennent du Natural Color System (N.C.S.).

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne