

## 1 GLOSSAIRE

CIZI	Cartographie Informatrice des <b>Zones Inondables</b>
Hébergement hôtelier	Est considéré, au sens du présent PLU, comme relevant de cette destination, une construction lorsque, en plus du caractère temporaire de l'hébergement proposé, elle comporte les espaces propres nécessaires à assurer la fourniture de services, gérés par du personnel propre à l'établissement et non pas laissés à libre disposition des utilisateurs, propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.)
Etablissement Recevant du Public (ERP)	Constituent des Etablissements Recevant du Public tous bâtiments, locaux ou enceintes dans lesquels des personnes sont admises, soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenus des réunions ouvertes à tous venants sur invitation payantes ou non (Code de la Construction et de l'Habitation, article R123-2). Ces établissements sont répartis en deux groupes rassemblant cinq catégories. Le 1 <sup>er</sup> groupe est constitué des 4 premières catégories, le dernier groupe est constitué uniquement des ERP de 5 <sup>ème</sup> catégorie (établissement dans lesquels l'effectif du public n'atteint pas le chiffre minimal fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'établissement)
RD2	<b>Route Départementale n° 2</b> (route de Revel)
RD16	<b>Route Départementale n° 16</b> (avenue de Toulouse)
RD54a	<b>Route Départementale n° 54a</b> (avenue de Cousse)
RD79	<b>Route Départementale n° 79</b> (avenue de la Gare, Chemin d'En Poutet)
RD79g	<b>Route Départementale n° 79g</b> (avenue de la Mairie)
RD94	<b>Route Départementale n° 94</b> (avenues de Borde Haute, la Bourdette et d'Inginie)
RD94b	<b>Route Départementale n° 94b</b> (avenue de la Caprice)
RD94c	<b>Route Départementale n° 94c</b> (avenue de la Caprice côté Labège)
RD916	<b>Route Départementale n° 916</b>
Emprise	L'emprise au sol est la surface au sol de la projection d'un bâtiment, débords de balcons compris.
PHEC	<b>Plus Hautes Eaux Connues</b>
PLU	<b>Plan Local d'Urbanisme</b>
Surface de plancher	Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
Sogreah	Bureau d'Etudes ayant réalisé l'étude demandée par le département

Terrain Naturel	Terrain existant avant la construction ou création du lotissement
Voie Primaire	Une voie primaire est une voie qui réalise un maillage à l'échelle du quartier et qui dessert 20 logements ou plus. Elle supporte une circulation de transit.

## 2 DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

### ARTICLE 1 - AFFECTATION DES ZONES

L'affectation des zones et les activités, constructions ou installations qui y sont autorisées ou interdites, sont précisées dans le règlement particulier y afférent.

Par la lecture des articles 1 et 2 des règlements spécifiques à chaque zone, les principes suivants sont adoptés, sous réserve de l'application des dispositions particulières du présent chapitre et sans préjudice de l'application des dispositions liées à d'autres réglementations (Code minier, Code forestier, Code rural...) :

Dans toutes les zones, toute activité, construction ou installation qui n'est pas explicitement interdite est autorisée.

### ARTICLE 2 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

Une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée si cette construction n'est pas moins conforme aux dispositions des articles 5 à 13 du règlement de la zone d'implantation. En cas de dépassement de la densité éventuellement fixée à l'article 14 du règlement de la zone d'implantation du bâtiment sinistré ou en l'absence de gestion de la densité, la surface hors œuvre nette de l'immeuble reconstruit ne pourra excéder la surface de plancher de l'immeuble sinistré à moins qu'une hauteur supérieure, exigée pour une meilleure insertion dans les constructions existantes, ne conduise à une densité supérieure.

### ARTICLE 3 - OUVRAGES PUBLICS

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers, sauf ceux nécessaires aux télécommunications (eau potable, assainissement, gaz, électricité, ouvrages pour la sécurité publique, etc...),
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, sous réserve de relever d'une exception.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### ARTICLE 4 - RAPPELS REGLEMENTAIRES

Outre le régime du permis de construire (articles L & R 421.1 et suivants du Code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

1 - Est soumise à déclaration :

- L'édification des clôtures (articles R.444-1 à 12).

2 - Sont soumis à autorisation :

- Les installations et travaux divers (articles R.442-1 à 13) tels que :
  - Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

- Les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L 123.1, dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
- Les démolitions.
- Les constructions de murs de soutènement.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (articles R 130.1 à 24 du Code de l'urbanisme).
- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R 443.1 à 16).
- L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles 444.1 à 4).

3 - Est obligatoire :

- L'isolation acoustique des façades pour les constructions nouvelles situées dans les bandes de bruit des infrastructures de transport terrestre déterminées par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014.

## ARTICLE 5 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

### Le risque inondation

**La carte des aléas inondation résulte du projet de plan de prévention des risques (PPRI). Il est le document de référence pour la prise en compte du risque inondation.**

**Cette carte sera annexée au PLU et le périmètre soumis aux risques est retranscrit dans le document graphique réglementaire.**

**Dans les secteurs inondables, les sous-sols sont interdits et les clôtures hydrauliquement transparentes.**

**Dans les zones d'aléa faible et moyen, les constructions doivent être édifiées dans le sens de l'écoulement des eaux.**

### Le risque technologique

**Le territoire de la commune d'Escalquens compte un site (Gâches Chimie) qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Les dispositions réglementaires relatives à ces risques figurent dans les pièces annexes au présent Plan Local d'Urbanisme, en qualité de servitude d'utilité publique s'imposant aux dispositions du présent règlement.**

## ARTICLE 6 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE

Les accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre. Des points d'eau (poteaux d'incendie ou réserve d'eau) devront être mis à disposition du service départemental d'incendie et de secours, permettant d'assurer la défense contre l'incendie extérieure des bâtiments. Leur nombre, contenances, débits et implantations devront être déterminés ultérieurement en fonction du risque à défendre en accord avec M. Le Commandant du Groupement Nord du SDIS de la Haute-Garonne. Les poteaux d'incendie devront être conformes aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200).

Les réserves d'eau et leurs accès devront être aménagés conformément à la circulaire interministérielle n° 465 du 10/12/51.

## ARTICLE 7 - OUVRAGES ELECTRIQUES

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, dans un couloir de 50 m au droit des lignes à 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries de ligne.

En cas de construction d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15 juin 1906, d'autre part les arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituée par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversée.

## ARTICLE 8 - REGLES SPECIALES DEFINIES PAR PLAN DE MASSE

Les secteurs d'urbanisations comportant des enjeux particuliers sont :

- La Cousquille (zone U1, réf. 5.2.2.a du dossier pour le plan de masse).
- La Bruyère (Zone U2, secteur U2a, réf. 5.2.2.b du dossier pour le plan de masse).
- Sous La Place (Zone U3, secteur U3a, réf. 5.2.2.c du dossier pour le plan de masse).
- La Tour (Zone U3, secteur U3b, réf. 5.2.2.d du dossier pour le plan de masse).
- Les Bogues (Zone U4, secteur U4a, réf. 5.2.2.e du dossier pour le plan de masse).
- **Le secteur du Pech AU6-a (Zone AU6, réf. f, à l'annexe plan de masse).**

Sur ces secteurs, le règlement écrit renvoie, pour certains articles, à un règlement graphique. Celui-ci localise sur un plan de masse les règles spécifiques sur les secteurs concernés, en référence à l'article R.123-12-4° du Code de l'urbanisme. Ces règles spécifiques sont opposables.

## 12 ZONE A : AGRICOLE

Cette zone correspond à la couronne agricole et à tous les sièges d'exploitation en activité. Cette zone est soumise aux risques technologiques engendrés par l'exploitation du site « Gâches Chimie » qui a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques, approuvé les 29 octobre 2010. Ce Plan de Prévention des Risques ainsi que le périmètre de risques demeurent annexés au PLU. Ils constituent une servitude d'utilité publique et sont opposables à toute autorisation d'occupation du sol.

### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes constructions autres que celles destinées à un usage agricole ou mentionnées à l'article 2.
- A l'intérieur du périmètre du PPI annexé au PLU, les établissements recevant du public relevant du premier groupe.
- Toute construction située en zone inondable, exception faite :
  - a) pour l'édification de clôtures soumise à condition particulière. Dans la limite des zones inondables, les clôtures pleines sont interdites ;
  - b) pour les constructions liées à l'exploitation de jardins familiaux, soumises à conditions particulières.

### ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes, à condition que leur hauteur soit inférieure à 12 m.
- Les clôtures, à condition de ne pas entraver le libre écoulement des eaux, en particulier en zone inondable.
- Les constructions liées à l'exploitation de jardins familiaux, seulement dans le secteur identifié sur les documents graphiques. La mise hors d'eau du plancher bas doit être assurée pour toute construction autorisée. Cette mise hors d'eau s'effectue à **50 cm** au-dessus du terrain naturel existant au moment de la construction.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole à condition de ne pas être situées dans les périmètres des champs d'inondation définis par les études hydrauliques.
- Les aménagements, réhabilitations ou changements de destination à destination d'habitat à condition de concerner un bâtiment marqué par une étoile rouge sur les documents graphiques.
- **A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations (PPRi) Hers-Mort Moyen, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.**

### ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Les accès directs sur la RD916 sont interdits.

## ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Alimentation en eau :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### Assainissement :

Toute construction qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement, quand celui-ci existe. L'assainissement individuel est autorisé conformément à la carte d'aptitude des sols (réf. pièce 6.2.3.1. du dossier de PLU) ou en fonction d'une expertise hydrogéologique, à la charge du pétitionnaire, pour les secteurs non définis.

### Eaux pluviales :

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de dispositif de collecte des eaux pluviales, les constructions ne seront pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et avec l'accord des services administratifs compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

## ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

## ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.

La distance minimale entre la fosse des piscines non couvertes et les limites d'emprises publiques sera de 2 m.

Les constructions nouvelles autorisées seront implantées à une distance minimale de :

- 75 m de l'axe de la RD2, de la RD916 et de la RD16 ;
- 10 m de la limite d'emprise des autres voies et du domaine public.

Cependant, toute modification d'une construction déjà existante (extension, aménagement, surélévation,...) pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment déjà existant.

## ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

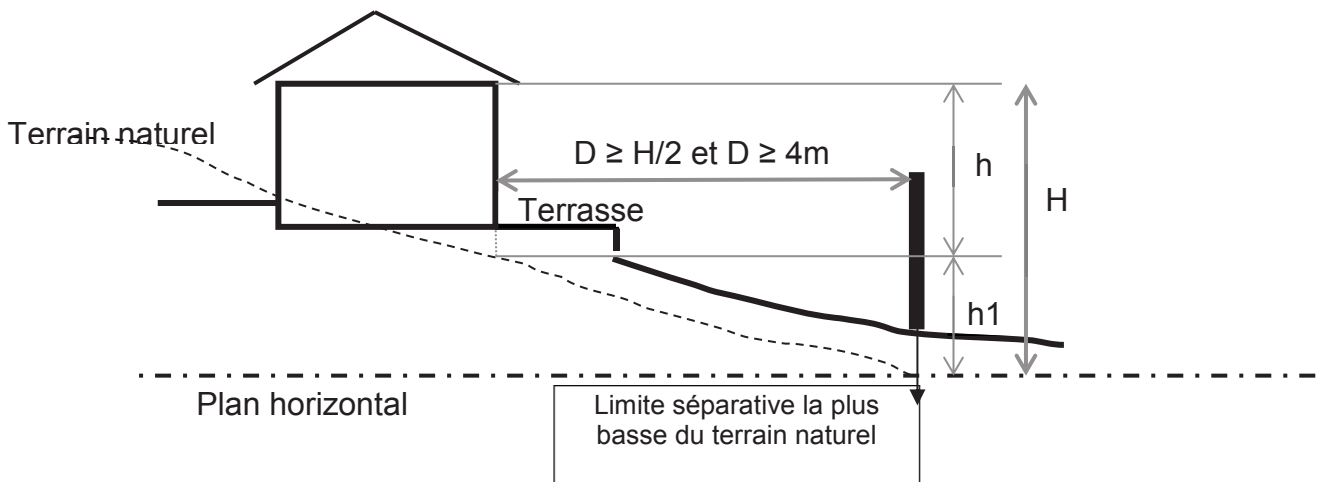
Les constructions et installations nouvelles à usage d'activité agricole devront s'implanter à une distance minimale de 80 m des limites les séparant des parcelles supportant ou pouvant supporter des constructions d'habitation, en respectant les dispositions de l'article 2.

La distance minimale entre la fosse des piscines non couvertes et les limites séparatives sera de 2 m.

Pour les bâtiments autorisés à usage d'habitat, si le bâtiment ne s'implante pas en limite séparative, la distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur H définie ci après, sans pouvoir être inférieure à 4 m :  $H = h+h1$ .

- h est la hauteur de la construction telle que définie à l'article 10 ;

- h1 est la différence d'altitude du terrain naturel entre le point bas de la construction et sa projection sur la limite de propriété.



## ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

## ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

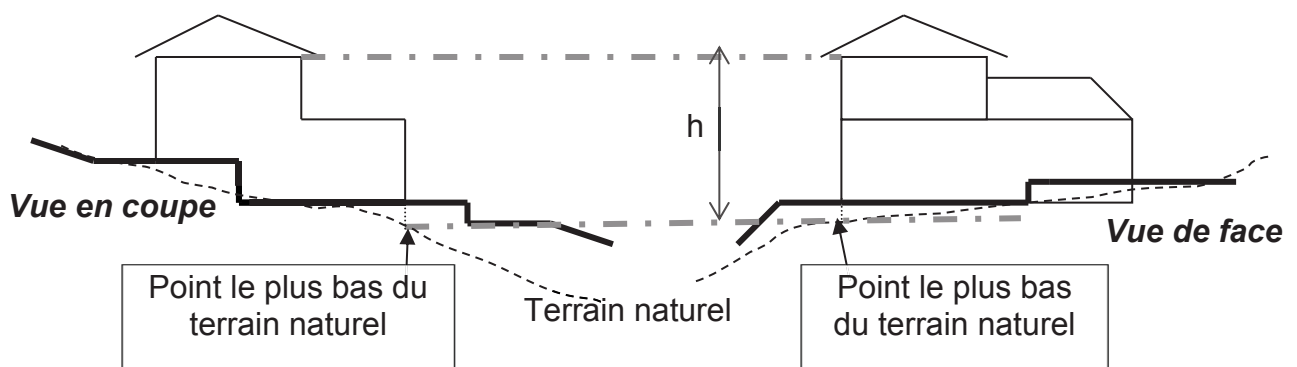
Non réglementé.

## ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et ou technique, la règle ci-dessous pourra ne pas s'appliquer aux édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public, qui doivent cependant respecter les réglementations en vigueur.

La hauteur maximale d'un bâtiment est la hauteur mesurée entre le niveau supérieur de la panne sablière la plus haute, ou au niveau supérieur de l'acrotère le plus haut dans le cas de toiture terrasse, et le terrain naturel d'origine le plus bas au droit de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 m, sauf pour les constructions à usage d'habitat pour lesquels elle ne pourra dépasser 7 m.





## **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Pour être autorisé, tout projet de construction ou d'installation déjà existante, de même que tout projet de construction ou d'installation nouvelle, doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général ;
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt ou de l'harmonie des lieux ou des paysages avoisinants (sites naturels, perspectives,...), celle de la nature de la zone et de la tenue générale de l'agglomération.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings,...) est interdit.

## **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les besoins en stationnement de l'immeuble à construire devront être assurés en dehors des voies publiques, avec au moins une place par poste de travail pour les bâtiments à usage agricole.

Toutefois, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus.

## **ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants doivent être conservés et protégés.

## **ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Supprimé par la loi ALUR