

1 GLOSSAIRE

CIZI	Cartographie Informatrice des Zones Inondables
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 ^{er} groupe est constitué des 4 premières catégories, le dernier groupe est constitué uniquement des ERP de 5 ^{ème} 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	Route Départementale n° 2 (route de Revel)
RD16	Route Départementale n° 16 (avenue de Toulouse)
RD54a	Route Départementale n° 54a (avenue de Cousse)
RD79	Route Départementale n° 79 (avenue de la Gare, Chemin d'En Poutet)
RD79g	Route Départementale n° 79g (avenue de la Mairie)
RD94	Route Départementale n° 94 (avenues de Borde Haute, la Bourdette et d'Inginie)
RD94b	Route Départementale n° 94b (avenue de la Caprice)
RD94c	Route Départementale n° 94c (avenue de la Caprice côté Labège)
RD916	Route Départementale n° 916
Emprise	L'emprise au sol est la surface au sol de la projection d'un bâtiment, débords de balcons compris.
PHEC	Plus Hautes Eaux Connues
PLU	Plan Local d'Urbanisme
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^o 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.

7 ZONE AU1o : LE SAUZAT, LE PECH

Cette zone comprend 2 secteurs d'urbanisation future.

Le secteur du « Sauzat » permet une urbanisation en continuité du tissu urbain existant. Son aménagement permettra de réaliser à terme une connexion importante prévue au schéma de voirie qui assurera un passage au-dessus du Berjean, pour déboucher sur l'avenue de la Mairie.

Le secteur situé à l'est du chemin du Pech permettra d'assurer une liaison indispensable au désenclavement des coteaux nord du Berjean. Les secteurs AU1o sont destinés à être urbanisés dans une deuxième phase (moyen terme).

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute occupation ou utilisation du sol ne concernant pas l'extension d'une construction existante, ou soumise à condition dans l'article 2.

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

- Les constructions et installations liées aux transmissions aériennes, à condition de ne pas dépasser 12 m de hauteur,
- Les affouillements, exhaussements du sol et murs de soutènement ne sont autorisés que s'ils ne constituent pas un danger, immédiat ou à terme, d'effondrement des terres ou d'inondation des parcelles situées en contrebas,
- Les édifices techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public.
- L'extension mesurée des habitations existantes, à condition de se limiter à 20 m² de surface de plancher maximum, sans création de logement.
- **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

Non réglementé.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par la loi ALUR

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

Toute modification autorisée (extension mesurée, aménagement, surélévation) pourra être effectuée avec le même recul que le bâtiment existant à la date d'approbation du présent règlement.

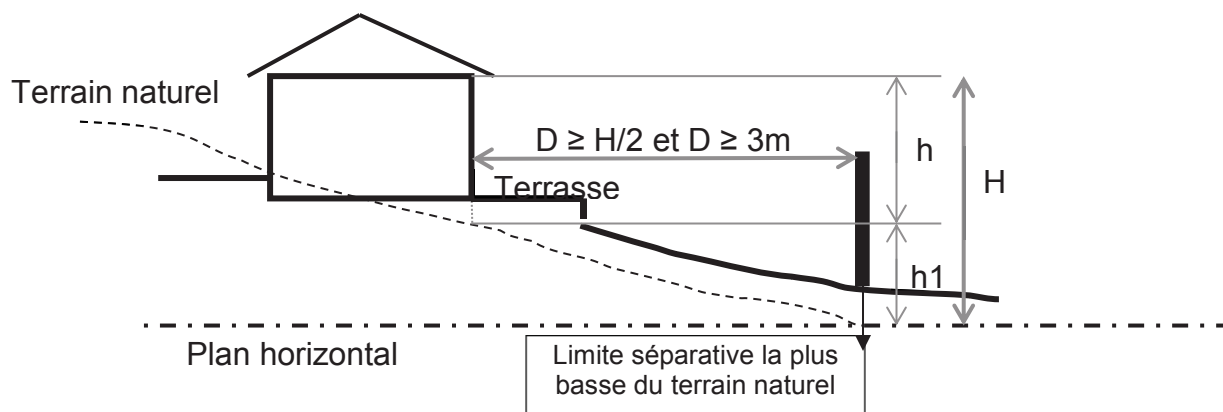
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 séparatives sera de 2 m.

Pour toutes les constructions, 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 3 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.



Les extensions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative, seulement si la hauteur de la partie du bâtiment située en limite est inférieure à 2,50 m sur sablière par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des faitages des bâtiments construits en limite est de 3,70 m.

A l'exception des clôtures, et si les bâtiments entre les deux propriétés ne sont pas contigus, la longueur maximale du mur d'une construction située sur la limite séparative est de 8 m.

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

Non réglementé.

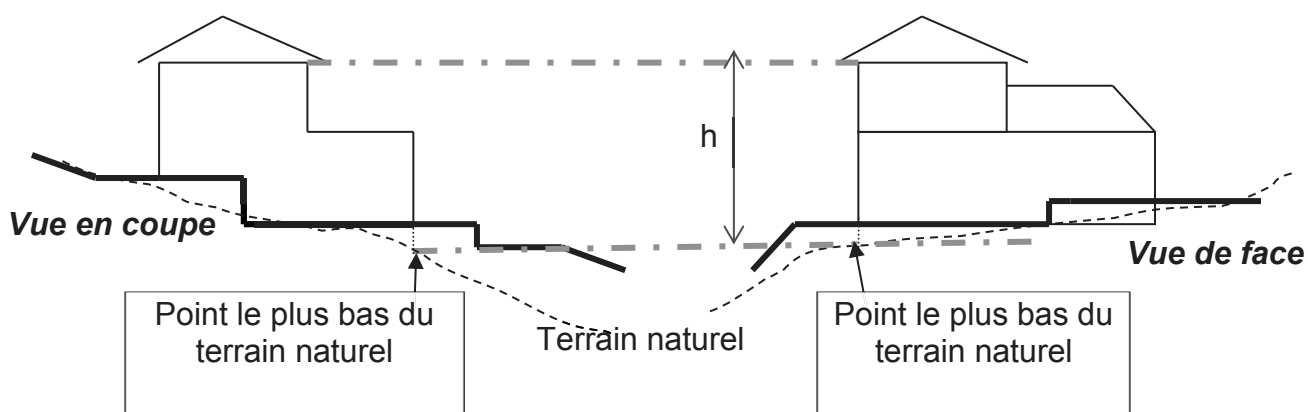
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

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.

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 maximale est de 7 m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Clôtures - Murs de remblai et de soutènement :

Les clôtures en bordure de voie publique, si elles existent, doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

Les murs de remblai ou de soutènement, situés en limites séparatives ou en limite du domaine public, ne pourront excéder 1,50 m de hauteur.

En limites séparatives : les clôtures ne pourront excéder 2 m de hauteur. Les éléments ponctuels de clôture (poteaux, portails) ne pourront dépasser 2,20 m de hauteur. Les murs bahuts ou pleins des clôtures ou des murs de soutènement rehaussés d'un mur de clôture ne pourront excéder 2 m de hauteur.

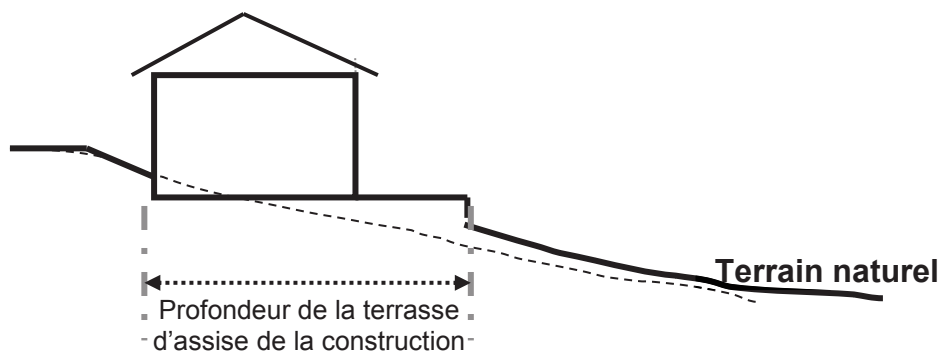
En limite du domaine public : les clôtures ne pourront excéder 2 m de hauteur. Les éléments ponctuels de clôture (poteaux, portails) ne pourront dépasser 2,20 m de hauteur. Les murs bahuts ou pleins des clôtures ne devront pas dépasser 1,20 m de hauteur et les murs de soutènement rehaussés d'un mur de clôture ne pourront excéder 1,50 m de hauteur.

A l'intérieur de la parcelle, les replats entre 2 murs de soutènement ou de remblai auront une largeur minimum de 1 m et une hauteur maximum de 1,50 m par rapport au terrain naturel.

Nonobstant les règles précédentes, sous réserve de justifications liées à des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures n'est pas règlementée autour des bâtiments et équipements publics, ainsi qu'autour des constructions recevant du public.

Exhaussements et affouillements du sol :

La hauteur maximale des exhaussements et affouillements du sol est limitée à 2 m. Les terrasses d'assise des constructions résultant des affouillements et exhaussements du sol auront une profondeur maximale de 10 m.



La pente des talus en simple terre sera inclinée selon un maximum de 33 % par rapport à l'horizontale. Les talus consolidés devront être les moins pentus possibles et arrondis, afin que leur surface puisse être couverte de végétal.

Toitures :

Sur l'ensemble de la zone, les panneaux solaires ne pourront occuper qu'un maximum de 30 % de la surface de la toiture dans le cas d'installation sur une toiture en pente.

La surface plane des toitures terrasses devra être traitée de façon homogène, en particulier tous les éléments concernant l'étanchéité (solins, relevés) et les émergences.

Pour les toitures inclinées, la pente devra se situer entre 30 et 40 %, sauf pour les vérandas, abris de jardin et les garages.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou d'installation de l'ensemble des constructions ou d'installations du site.

Pour les toitures en pente, les matériaux de couverture doivent être obligatoirement en tuile canal ou ses dérivés (tuile romane, tuile stop, tuile méridionale,...) sauf pour les abris de jardins et vérandas. Toutefois, pour les bâtiments recevant du public, d'autres matériaux peuvent être autorisés s'ils sont justifiés par une volonté architecturale prenant en compte la volumétrie importante du bâtiment, une affectation spécifique, la proximité d'un ensemble déjà existant,...

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

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

Tout arbre abattu ou détérioré ne peut l'être que pour des raisons justifiées et après accord des autorités administratives compétentes. Il doit être remplacé par une plantation du même type ou de la même essence.

Plantations le long des clôtures :

Devront être plantées de haies vives ou d'arbustes :

- les limites des parcelles communes avec la zone N ;
- les clôtures comportant un grillage et donnant sur la voie publique ;
- les limites parcellaires orientées dans la même direction que les courbes de niveau.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR