

4.1

DEPARTEMENT DE L'AUDE



COMMUNE D' ESCALES

PLU arrêté le **01/08/2016**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

**PLU élaboré sous le régime du code de l'urbanisme
dans sa rédaction en vigueur avant le 1^{er} janvier 2016**

Karl PETERSEN - Urbaniste - 8 rue Garibaldi - 31500 TOULOUSE

ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

- Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole
 - Les terrains de camping
 - L'installation de caravanes
 - Les habitations légères de loisirs et les constructions démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage, de matériaux et de déchets
 - Les installations classées autres que celles énoncées à l'article UB 2
- Dans la zone inondable repérée selon la légende au règlement graphique, toute construction et tout exhaussement du sol.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les constructions admises à condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de berge des ruisseaux au moins égale à 7 mètres.

En sus de la condition ci-dessus,

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves, notamment dues au bruit, pour le voisinage.
- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient limités à ce qui est nécessaire à la réalisation de la construction, des accès et stationnements ou de systèmes de rétention des eaux de pluie.

ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres ; la hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra être limité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès pourra n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le secteur UBb2, est interdit tout accès nouveau sur la rue du Laouza et la rue de la

Téouliéro. Il n'est admis qu'un unique accès sur la rue de l'abattoir.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT*

1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux lorsqu'il existe.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité – Téléphone - Réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'ensemble, ces réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UB 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé par la loi ALUR.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions seront implantées

- à une distance de l'axe de la D 65
 - dans sa partie route de Montbrun, au moins égale à
 - + 15 mètres dans le secteur UBc
 - + 10 mètres dans les secteur UBa
 - + 3 mètres de la limite d'emprise dans le secteur UBd
 - dans sa partie route de Tourouzelle, au moins égale à
 - + 10 mètres au sud du carrefour avec le chemin de Moutourens
 - + 25 mètres au nord du carrefour avec le chemin de Moutourens.

Toutefois, les excavations à ciel ouvert (piscines, bassins divers, etc..) seront implantées à une distance de la limite d'emprise des routes départementales au moins égale à 5 mètres ; cette distance est augmentée d'1 mètre par mètre de profondeur de l'excavation. Lorsque la différence de niveau mesurée horizontalement entre le bord de la chaussée le plus proche et tout point de l'excavation est inférieure à 1,5 mètre, cette distance minimale est fixée à 3 mètres.

- à une distance de l'axe de la route de La Bastide au moins égale à 10 mètres.

- à une distance de la limite d'emprise des autres voies communales existantes à la date d'approbation du présent PLU au moins égale à 3 mètres. Toutefois, pour les entrées de garage, cette distance est portée à 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie d'accès.

- à l'alignement ou à une distance de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 2 mètres. Toutefois, pour les entrées de garage des constructions nouvelles, cette distance est portée à 5 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie d'accès.

- dans le secteur UBb2, à une distance de la limite d'emprise de la rue du Laouza, de la rue de La Téouliéro et de la rue de l'abattoir au moins égale à 3 mètres.

Les piscines pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies autres que les routes départementales au moins égale à 2 mètres.

Les réfections, adaptations et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de l'alignement inférieure à celles énoncées ci-dessus pourront être admises à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics seront implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 1 mètre.

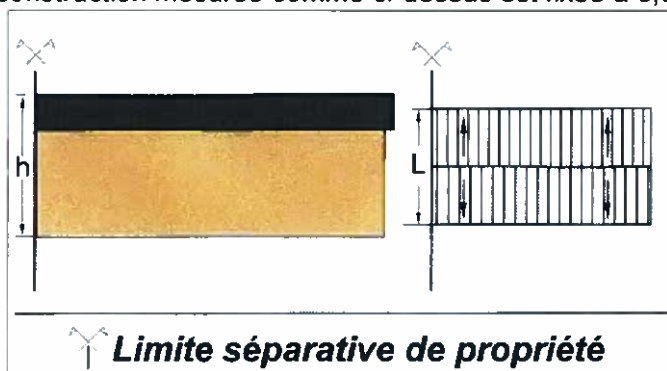
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Par exception prévue à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux lots issus d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur la limite séparative n'excède pas 15 mètres :

- la façade sous pignon à condition que, en sus, la hauteur mesurée sur la limite séparative, au faitage à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction, n'excède pas 5 mètres. Toutefois, dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de la limite d'emprise de la voie, la hauteur maximale de la construction mesurée comme ci-dessus est fixée à 8,5 mètres.



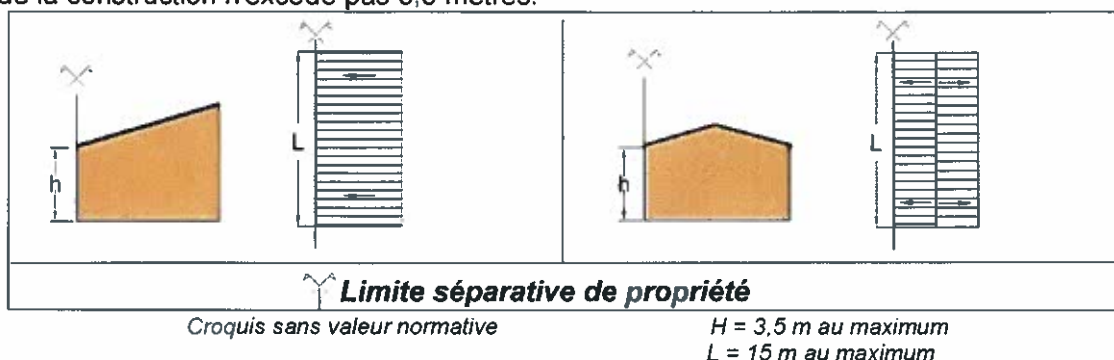
Croquis sans valeur normative

L = 15 m au maximum.

*Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement, h = 8,5 m au maximum
Au-delà de 15 m, h = 5 m au maximum*

- la façade sous sablière (basse ou haute ou sous acrotère) à condition que la hauteur mesurée sur la limite séparative, à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) à compter du

niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation de la construction n'excède pas 3,5 mètres.



Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesuré à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

La réfection, l'adaptation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies ci-dessus et ne joignant pas la limite séparative, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ou rejoignent la limite séparative dans les conditions fixées ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics pourront être implantées sur la limite séparative ou à une distance de la limite séparative au moins égale à 1 mètre.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est la surface mesurée au nu extérieur des murs du niveau édifié sur le sol. Elle ne concerne pas les terrasses et les piscines.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport, exprimé en pourcentage, de l'emprise au sol à la surface du terrain d'assiette du projet.

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

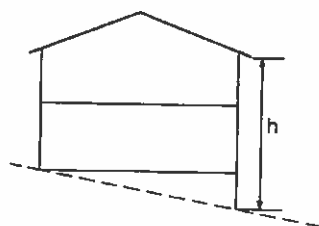
- 25 % dans les secteurs UBa, UBb1 et UBb2
- 35% dans les secteurs UBc et UBd

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du niveau sol avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur de la construction est mesurée au point bas du terrain au pied du mur de façade.



Calcul de la hauteur sur les terrains en pente – croquis sans valeur normative

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- secteurs UBa, UBc et UBd = 7 mètres.
- secteurs UBb1 et UBb2 = 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...).

Dans le cas de réalisation sur un même terrain de constructions destinées à l'habitation et l'artisanat ou le commerce, il sera réalisé un unique bâtiment présentant une architecture homogène.

Les éléments identifiés en application de l'article L.123-1-5, III, 2° au règlement graphique selon la légende sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.

2 - Dispositions particulières

-Toitures - couvertures

Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 33%.

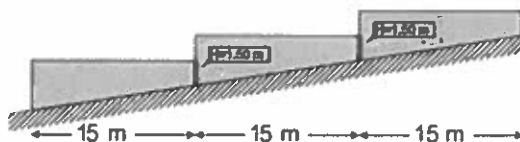
Cette disposition ne s'applique pas

- aux piscines dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m,
- aux abris de jardins et vérandas.

- Clôtures

Les clôtures doivent être constituées soit par des murets de pierres sèches, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m mesuré à partir du sol et les murs pleins maçonnés ou parties pleines maçonnées de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

Dans le cas de terrains présentant une pente, la hauteur de la clôture est mesurée par tranche de 15 mètres de longueur, au point haut du terrain naturel, à partir du pied de la clôture.



En bordure du chemin de La Crouzette, les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur verte sur support de même teinte et doublée d'une haie positionnée en avant ou en arrière du grillage.

- Les murs de soutènement de pierres sèches repérés au règlement graphique selon la légende au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° devront être préservés ou restaurés dans leur état initial.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

- Constructions destinées à l'habitation:
 - dans le cas d'une surface de plancher habitation créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
 - dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement.
- En sus, dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupe d'habitation...) à destination d'habitation de plus de 4 lots ou plus de 500 m² de surface de plancher habitation, sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 0,5 aires de stationnement par lot.
- Pour les constructions destinées au commerce et aux bureaux: une aire de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher hors-œuvre nette.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat : 1 aire de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Il est exigé sur le terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction au moins 30% de surface non imperméabilisée. Ce taux minimum est fixé à 40% pour le secteur UBb2.

Les bassins de retenue d'orages à air libre devront être paysagés et permettre leur utilisation pour la promenade, le jeu et le repos.

Les alignements plantés, éléments de paysage repérés au règlement graphique selon la légende au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée et limitée de préservation intégrale (nombre d'accès automobiles et piétons, de traversées de réseaux...), les éléments supprimés devront être remplacés par des éléments plantés de mêmes essences ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Supprimé par la loi ALUR.