

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Seilh.

ARTICLE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

① Sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles R 111 d'ordre public :

Article R.111.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3.2. - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4. - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces 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 délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111.14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76.629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant des agglomérations nouvelles approuvées avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

- ② Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe
- ③ Les prescriptions prises au titre de législations et de réglementation spécifiques concernant notamment : la santé publique, les mines (Industries et Recherches), la Défense Nationale.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

1 - 4 ZONES URBAINES

- la zone UA et le sous-secteur UAa
- la zone UB
- la zone UD et le sous-secteur UDa
- la zone UE
- la zone UP

2 – 3 ZONES A URBANISER

- La zone AU et les sous-secteurs AU1, AU2 , AU3 et AU4
- La zone AU₀
- La zone AUE₀

3 – 1 ZONE AGRICOLE

- La zone A

4 –1 NATURELLE

- La zone N et les sous-secteurs NL1, NL2, NL3,-NL4 et NL5

ARTICLE IV - DISPOSITIONS GENERALES

- 1- Adaptations mineures** : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).
- 2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif** : les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.
- 3 - Constructions détruites par sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.
- 4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone** : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE V - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE

- 1- **Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants** : les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent toutes les zones de la commune.
- 2 - **Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les travaux de démolition, sont soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- 3 - **Espaces boisés classés** : Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones UD, A et N de la commune.
- 4 - **Les zones inondables** : Les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UA, UD et N de la commune.
- 5 - **Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations** : Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les zones UA, NL (au Nord) et AU₀ et AUE₀ (au Sud) de la commune sont concernées par ces dispositions.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AU₀

Caractère de la zone

La zone AU₀ recouvre en totalité une surface d'environ 30,67 hectares.

Elle recouvre les territoires de développement futur, d'accueil mixte à dominante habitat.

Trois territoires sont différenciés par les lieux-dits :

- Le secteur de Ferrat/Le Grand Plantier.
- Le secteur de Laubis.
- Le secteur de La Plaine.

Ces territoires sont situés pour une partie au Nord, jouxtant la centralité et le village (Ferrat/Le Grand Plantier et La Plaine), pour le reste, au Sud de la commune (Laubis).

Ces zones ne sont pas construites, mais accueillent parfois quelques bâtiments, elles ne sont également pas équipées.

L'enjeu est de favoriser leur développement dans le cadre d'un projet maîtrisé par la commune et sous la forme d'opérations globales.

Aussi, leur urbanisation sera phasée en cohérence avec la réalisation d'équipements publics nécessaires aux habitants et aux besoins futurs.

La zone AU₀ ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU ou par la création d'une zone d'aménagement concerté. et lorsque les équipements publics d'infrastructure nécessaires à son urbanisation seront réalisés ainsi que la mise en service d'une nouvelle unité d'épuration de capacité suffisante

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

- . de différer l'urbanisation de ces secteurs,
- . de les développer en cohérence avec la réalisation d'équipements publics et dans le cadre de projet global, maîtrisé par la commune et en phase avec les orientations sectorielles,
- . de permettre des extensions limitées, afin de ne pas pénaliser les constructions existantes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU₀ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de l'extension des constructions existantes (et sous condition à l'article 2), et la création d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).

ARTICLE AU₀ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension limitée à 30% de la surface hors œuvre nette existante (à la date d'approbation du présent règlement).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU₀ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Néant

ARTICLE AU₀ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Néant

ARTICLE AU₀ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AU₀ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :

- . de 15 m minimum de l'axe de la RD64
- . de 25 m minimum de l'axe de la RD2
- . de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile).

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AU₀ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 Toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3 m.

L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2. D'autres implantations sont admises :

Pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la constructions existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

3 - Implantation par rapport aux fossés mères

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

ARTICLE AU₀ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE AU₀ 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU₀ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 – En terrain plat

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente

La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- . 7 m pour les constructions à usage d'habitat, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- . 9 m pour les autres constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère

ARTICLE AU₀ 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet d'extension ou de création d'annexes liées à la construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

- 2.2. Pour les extensions et constructions d'annexes liées à l'existant, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.
- 2.3. Pour les extensions et constructions d'annexes des constructions autre qu'habitat, d'autres matériaux que la tuile peuvent être autorisés.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.
- 3.2. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.
- 3.3. Volets, portes et menuiseries :
Les matériaux sont de préférence le bois, soit de couleur naturelle, soit peint, dans ce cas, conformément à la palette des couleurs en annexe du règlement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses,
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

4.2. En limite d'emprise publique

- . **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- . **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- . **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

5 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE AU₀ 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
 - . les constructions nouvelles
 - . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
 - . les changements de destination des bâtiments
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.
- Les conditions de livraison

Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations :

Il est exigé 1 place de stationnement automobile pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

2 - Commerce, services, bureaux, artisanat :

Pour les commerces, services, bureaux, il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE AU₀ 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU₀ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant