

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 UE

Caractère de la zone

La zone UE recouvre en totalité une surface d'environ 0,95 hectares.

C'est un très petit secteur situé en limite Sud de commune, à l'Ouest du giratoire d'entrée de ville, route de Grenade. Il jouxte l'urbanisation linéaire route de Grenade et la future zone économique de Chapello.

La zone accueille une construction déjà existante et est desservie par le réseau public.

Cette zone a vocation à accueillir des activités économiques de type services, bureaux et commerces, avec l'habitat lié à ces activités.

Cette zone prend en compte les dispositions de l'article L-123-1-5-7 (dit Amendement Dupont), le périmètre de la zone UE par rapport à la RD 2 est délimité suivant la bande inconstructible à 75 m de l'axe de la RD2.

L'enjeu d'entrée de ville est de privilégier une bande verte paysagère, en continuité du Garossos.

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

- . de permettre l'accueil d'activités en « effet valorisant » en continuité, à terme, avec la zone de Chapello
- . de prendre en compte également l'habitat existant à proximité, en prévoyant un retrait de 15 m minimum (de la limite des voies) et une hauteur peu élevée des futurs bâtiments (à 7 m).

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :

- . de l'industrie
- . de l'artisanat
- . des services
- . des bureaux
- . des commerces
- . de l'habitat, sous condition à l'article 2

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à l'article 1 et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

- 1.1. 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 fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.
- 1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 1.4. L'accès sur la RD2 est interdit.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

- 2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Prescriptions générales

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Effluents industriels

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public d'eaux "vannes" est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions indiquées ci-dessous.

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, après établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents. Tout rejet d'eaux résiduaires dans les fossés est formellement interdit.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder sa construction au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain (sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse).

Les prescriptions et modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU .

En l'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité - Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique de télécommunications doit être aménagé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

Toute construction nouvelle ou extension de l'existant devra être implantée à une distance de 15 m minimum de la limite d'emprise des voies.

2 - 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 UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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.

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 UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.

La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas règlementée.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 %.

ARTICLE UE 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 toutes les constructions, mesurée sur sablière ou sur acrotère

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de 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. Seules sont autorisées les toitures traditionnelles en tuiles avec une pente comprise entre 30 % et 35 %

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

- 3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux. L'aspect extérieur des constructions devra respecter au mieux la palette des couleurs en annexe du règlement.
- 3.2. Sont interdits les imitations de matériaux (fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux bois...) et l'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, ...).
- 3.3. Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- 3.4. Les locaux techniques et aires de stockage seront intégrés aux bâtiments principaux d'activité. En cas d'impossibilité technique ou réglementaire, ils devront s'harmoniser avec ceux-ci.

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

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres, constituée :

- . soit d'un mur enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
- . soit d'une grille ou bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

5 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

- Elles devront respecter le règlement local communal.
- Les enseignes devront être traitées avec soin et intégrées au volume architectural du bâtiment.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 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 – Habitat de fonction :

Il est exigé un minimum de 2 places de stationnement automobile par logement.

2 – Commerce, services, bureaux, artisanat, industries :

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Néant

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

En complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces libres et verts à créer

Néant

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S. : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.