

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UA regroupe les secteurs urbanisés du noyau ancien du village de Seilhan, à vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

Trois secteurs ont été délimités :

- **UAa : secteur en assainissement non collectif dont la superficie minimale des parcelles est fixée à 2000 m²;**
- **UAb : secteur en assainissement non collectif dont la superficie minimale des parcelles est fixée à 1200 m²;**
- **UAc : secteur en assainissement non collectif dont la superficie minimale des parcelles est fixée à 1500 m².**

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- 2 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial et de stationnement ;
- 3 - Les constructions nouvelles à usage agricole et les serres horticoles ;
- 4 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées, autre que celui énoncé à l'article UA 2 ;
- 7 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 8 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 9 - Les dépôts de véhicules ;
- 10 - Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 - b - c du Code de l'Urbanisme ;
- 11 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.

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

- 1 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2 - L'aménagement et l'extension des installations classées ou non existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

3 - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

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.

Les caractéristiques des voies et accès 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.

2- Voies nouvelles :

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

En application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement 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 lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur.

Pour l'assainissement non collectif des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles (hôtels, restaurants, établissements de santé, maisons de retraite,...), une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2 - Eaux pluviales :

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

En l'absence ou en l'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 du terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à :

- 2000 m² dans le secteur UAa ;
- 1200 m² dans le secteur UAb ;
- 1500 m² dans le secteur UAc.

2 - Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- En cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif ;
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas de création de logement ;
- Pour la réalisation d'annexes.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement des voies soit au recul des constructions existantes.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

2 - Afin de ménager des cônes de vision sur la montagne et Saint-Bertrand du Comminges, la construction en limite séparative sera autorisée sur une seule des deux limites pour les parcelles désignées par un rond sur le document graphique.

3 - La construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve que la longueur cumulée des annexes implantées en limites séparatives n'excède pas 10 mètres et dans les deux cas suivants :

- le mur pignon de l'annexe sera implanté en limite séparative,
- le mur de façade situé sous sablière sera implanté en limite séparative.

4 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

NEANT

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1- La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser 7 mètres ou la hauteur des constructions limitrophes.

2 - La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne devra pas excéder 2,50 mètres à la sablière et 3,70 mètres sous faitage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Les constructions :

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions ou restauration de constructions existantes doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin (lattis en bois des granges et greniers, murets de clôture en pierres,...).

Dans le cas de changement de destination et de création en rez-de-chaussée de commerces ou de garages, le caractère de l'architecture ancienne devra être conservée.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Les vérandas sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

2 - Les façades :

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel. La couleur blanche est interdite.

Les enduits seront réalisés à la chaux naturelle et sable local et de finition taloché. Les teintes seront dans les tons gris ou pierre de pays ; les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

Les enduits grossiers de style tyrolien sont à proscrire.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façade est autorisée.

3 - Les ouvertures :

Les ouvertures seront plus hautes que larges quand elles sont visibles depuis la voie publique ; excepté pour les garages.

Les encadrements seront traités en bois, en pierres de pays, en parement de pierres, ou en enduit d'encadrement de couleur pierre.

Les volets seront en bois et à battants, pleins ou à persiennes. Les volets roulants sont autorisés en complément des volets à battants en bois ; le caisson d'enroulement ne devra pas être apparent. Les volets à battants, en PVC sont interdits.

Les volets seront peints dans des tons en harmonie avec le milieu environnant, excepté dans le cas de façade bois ou l'aspect bois des menuiseries et volets est autorisé.

Les portails de garage en PVC de couleur bois sont autorisés.

Seules les vérandas de couleur bois sont autorisées.

4 - Les toitures :

Les toitures doivent être en tuiles canal de teinte rouge vieillie ou en ardoise grise, et leur pente adaptée au matériau de couverture utilisé. Dans le cas de toiture tuiles, la pente devra être comprise entre 25 et 35%.

Les toitures en tuiles ciment et en fibro-ciment sont interdites.

Le chapeautage de cheminée sera en tuile ou pierre.

5 - Les clôtures et les murs :

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures bâties sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.
Les grilles composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.
Les clôtures et les portails en PVC sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée à 2 mètres. Si elles sont bâties, la hauteur du mur n'excédera pas 1,5 mètre (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies de circulation.

- 1 - Pour les constructions individuelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- 2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place par logement.
- 3 - Pour les commerces : il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.

ARTICLE UA 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

NEANT

2 – Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site et la stabilité des sols des terrains pentus et des talus, seront maintenues ou remplacées par repousses ou rejets naturels.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NEANT