

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE SEYSSES

P.L.U.

**4ème modification du Plan Local
d'Urbanisme**

Dossier pour approbation

**2- Orientations d'Aménagement et de
Programmation**
2.1 OAP partie 1

Modification du
P.L.U. :
Approuvée le
25.09.2025

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier
31700 Blagnac
Tél : 05 34 27 62 28
Mél : contact@paysages-urba.fr

2.1

Envoyé en préfecture le 02/10/2025

Reçu en préfecture le 02/10/2025

Publié le



ID : 031-213105471-20250925-DEL2025_6_03-DE

Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Zone N de la Piche..... 5
2. Zone AU économique / Secteur de SEGLA 9
3. Zone Npv, secteur d'anciennes gravières d'accueil de
parc photovoltaïque..... 13
4. Zone AU Eco2. 18

1. Zone N de la Piche

1 - Zone N de la Piche

La valorisation paysagère ainsi que les objectifs de renaturation attendus du site des anciennes gravières du lac de la Piche devront être définis par une étude spécifique faisant intervenir un écologue dans la cadre de l'élaboration du projet d'aménagement.



Envoyé en préfecture le 02/10/2025

Reçu en préfecture le 02/10/2025

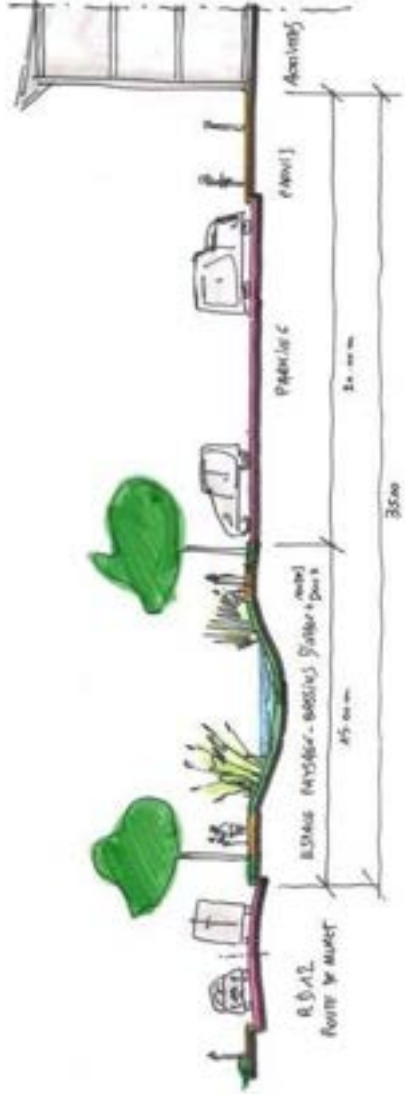
Publié le

ID : 031-213105471-20250925-DEL2025_6_03-DE



2. Zone AUéconomique / Secteur de SEGLA

2 - Zone AUéconomique / Secteur de SEGLA



Coupe schématique de principe
de la RD12 au parking et façade bâti activité



2 - Zone AUÉconomique / Secteur de SEGLA



Les plantations sur la zone seront choisies parmi :

- pour les bandes végétalisées : prairie naturelle
- pour les haies basses : coronilla emerus, coronilla glauca, amélanchier ovalis, prunus spinosa, salix purpurea, spartium junceum,
- pour les arbres de hautes tiges : quercus robur, quercus pubescens, fraxinus excelsior, sorbus domestica,
- pour les arbres de moyennes tiges : alnus glutinosa, carpinus betulus, acer campestre, salix viminalis, salix alba, cydonia vulgaris, corylus avellana, salix cinerea, sambucus nigra, ficus carica

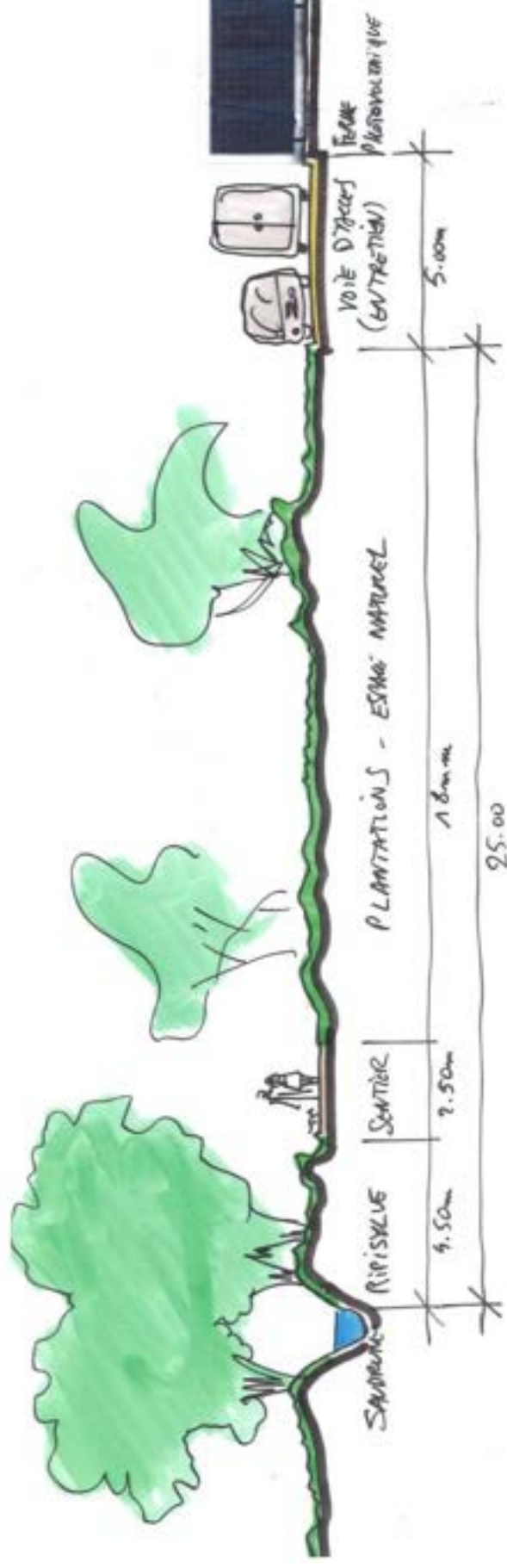
Principes urbains et paysagers

- privilégier une écriture architecturale contemporaine, respectueuse de l'environnement, en partie transparente pour créer un effet vitrine sans s'imposer de manière trop prégnante dans le paysage (éviter le côté monolithique),
- maintenir le chemin faisant limite au Nord, d'accès aux terrains du Ministère de la Justice,
- ne pas créer le long de la RD 12 de front linéaire (bâtiments fragmentés), tout en permettant de bénéficier d'un effet vitrine,
- imposer des porosités visuelles qui, par rapport à la RD 12 permettent d'avoir un « accès visuel » à l'arrière de la zone (ripisylve de la Saudrune),
- conserver le séquençage de l'entrée de ville avec les limites boisées pour des raisons paysagères et environnementales,
- créer une bande verte parallèle à la RD 12 (marge paysagère), de 15 m de large, permettant à la fois les circulations douces et la gestion du pluvial, espace de transition entre le rural et l'urbain, qui servira également à temporiser les impacts du trafic (effet lié au recul induit par la bande),
- concevoir les stationnements et un parvis dans une bande de 20 m ; les aménager/paysager selon une composition permettant l'insertion végétale (arbres de haute tige). Éviter l'imperméabilisation des espaces de stationnement,
- préserver la continuité écologique de la Saudrune par la création d'une bande paysagère de 25 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau,
- aménager l'hydraulique pluvial en noue longitudinale à la RD 12 (fossé actuel maintenu, redimensionné le cas échéant),
- valoriser les circulations douces à l'intérieur de l'opération et vers l'extérieur,
- protéger le chêne existant le long de la RD 12,
- supprimer les merlons artificiels qui bordent de tous côtés les parcelles,
- végétaliser en respectant un vocabulaire végétal propre à la plaine de Garonne. Les espaces en dehors des constructions seront obligatoirement végétalisés, de la manière la moins rigide possible (pas d'arbres d'alignement mais des haies bocagères ou des implantations éparées).

3. Zone Npv, secteur d'anciennes gravières d'accueil de parc photovoltaïque

3 - Zone Npv, secteur d'anciennes gravières d'accueil de parc photovoltaïque

Coupe schématique de principe
sur la continuité écologique de la Saudrune



3 - Zone Npv, secteur d’anciennes gravières d’accueil de parc photovoltaïque

Les prairies :

- Prairie Melifère : mélange vivace favorable aux insectes et auxiliaire de type mellifère vivace de chez Novaflore ou équivalent. Semis à densité de 3 à 5 gr au m².
- Prairie Naturelle : mélange vivace adapté au sol reconstitués et favorables aux auxiliaires des cultures de type Natura de chez Novaflore ou équivalents. Semis à densité de 3 à 5 gr au m².



Les haies basses :

A l'intérieur du site et en limite associée aux plantations : arbustes bas (<2m) peu rencontrés en mélange favorables à la biodiversité du site. Disposition en deux lignes distantes de 80cm. Plantation en quinconce tous les 1,50m sur la ligne et sur palissage géotextile biodégradable. Plantation en jeune plant à racine nue protégés contre les rongeurs ou en conteneur 1,5l (40/60).

- Cornilla Emérus
- Amelanchier Ovalis
- Prunus Spinosa
- Prunus spinosa Chisab
- Salix Purpurea
- Spartium Junceum
- Cornilla Gauda



Les abords de la Saudrune et le Parc des Sports :

Plantations d'arbres type d'essence champrêtre et de bords de cours d'eau. Plantation de taille 14/18 à 18/20 en racine nue ou motte grillagée. Taille-rage trepasse, lien clouté/brouss biodégradable. Fosse aménagée et décompensée de 9m3 minimum. Protection anti déviateurs et palissage de paille au pied de l'arbre sur 1,5m2 minimum.

- Haute Tige
 - Fraxinus Excelsior
 - Populus Tremula
 - Quercus Robur
- Moyenne Tige
 - Sorbus Domestica
 - Alnus Glutinosa
 - Carpinus Betulus
 - Acer Campestre
 - Salix Viminalis
 - Salix Alba

Sur Berges : plantation d'hélicophytes sur géotextile biodégradable en motte ou conteneur 1,5l de 5 à 10m2 par groupe.

- Acorus Umnalis
- Callamagrostis epigaeos
- Bulotinus umbellatus
- Cardamine Pratensis
- Eupatorium Cannabium
- Iris Pseudo Acorus
- Lythrum Salicaria



revégétalisation de la butte :

Plantation par brouette de diamètre 2/4m et longueur 80cm, enfouie au 3/4 sur géotextile biodégradable. Plantation au 2/3 de la hauteur du talus à 3/4 piles au m².

- Boutures
 - Salix Purpurea
 - Salix Roemarnicola
 - Sambucus Racemosa
 - Ligustrum Vulgare
 - Berberis Vulgare



La Fosse Galerie :

Plantations en bandes bosées de 50m de large, espèces d'environ 1m. Distance de 2,5m entre les plants sur la ligne. Disposition en quinconce. Plantation sur bande de palissage en géotextile biodégradable. Arbres plantés en biseau à racines nues. Arbustes en jeunes plants à racines nues ou conteneur 1,5l 40/60. Pose de protections anti rongeur. Palissage de paille entre les bandes.

- Haute Tige
 - Fraxinus Excelsior
 - Populus Tremula
- Moyenne Tige
 - Alnus Glutinosa
 - Acer Campestre
 - Salix Viminalis
 - Salix Alba
- Strate Arbustive - Cydonia Vulgaris
 - Corylus Avellana
 - Prunus Cerasifera
 - Salix Cinerea
 - Sambucus Nigra
 - Ficus Carica
 - Ligustrum Vulgare

Photo du site

7 - ZONE AU Eco2

1. LE TRAITEMENT QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC - 2

Le projet de la ZAE SEGLA II
Accès au parc d'activités
Différentes activités au sein de la zone
Parti architectural et urbanistique

2. L'IMPLANTATION DU BÂTI - 8

Les règles d'implantation et alignement sur l'emprise publique

Les règles d'implantation et alignement sur limites séparatives
Les hauteurs
L'orientation des bâtiments
L'emprise au sol des constructions
L'organisation de la parcelle

3. LE TRAITEMENT DES LIMITES - 16

Le traitement sur l'emprise publique
Les limites des franges urbaines
Les limites séparatives entre les lots

4.

LE TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DE LA

PARCELLE - 26

Le coefficient de pleine terre
La rétention d'eau à la parcelle
Les aires de stationnements
La biodiversité

5. LA QUALITÉ ARCHITECTURALE - 34

Les matériaux
Les couleurs
Couverture des bâtiments
Les enseignes
La publicité
L'éclairage privatif
Le mobilier urbain



1 TRAITEMENT L'ESPACE PUBLIC



Orient

Le projet de la ZAE SEGLA II

Le projet concerne l'aménagement de la ZAE SEGLA II, sur la commune de SEYSSES (31). Le projet s'inscrit dans le prolongement de la ZAE SEGLA I et se veut être un modèle de Zone d'Activités en termes de Paysage, d'Architecture et d'Environnement.

La surface du projet s'étend sur environ 9.7 hectares.

Accès au parc d'activité

La nouvelle Zone Segla II sera traversée d'Ouest en Est par une voie structurante se raccordant à la zone Segla I et au Sud par deux rues existantes : la rue Pierre Georges Latécoère et la rue Daniele Casanova. Les lots se répartiront autour de cette voirie et trois poches de stationnement viendront ponctuer l'axe principal.

À l'Est, la zone se termine en impasse tandis qu'à l'Ouest une réserve de foncier pourra permettre le prolongement de la voirie afin de desservir une future zone d'habitat. Au Nord, la zone est bordée par une zone agricole. Elle est cernée par deux ruisseaux au Nord et au Sud : le Binos et la Saudrune.

Différentes activités au sein de la zone

Le projet prévoit la création d'environ 25 lots destinés à recevoir diverses activités.

Cette nouvelle zone Segla II sera partitionnée en trois familles d'activités : les activités calmes à l'Ouest, à proximité des futurs logements, les activités nécessitant un flux de circulation en partie centrale, et les activités artisanales, logistiques et industrielles à l'Est. Les constructions futures ne viendront pas au contact de l'aire des gens du voyage mais en seront séparées par une zone verte dédiée à l'infiltration des eaux pluviales.

Une étude acoustique sera demandée aux constructeurs afin d'attester le respect de la prescription concernant les nuisances sonores.

Prescription concernant la nuisance sonore



Schéma d'aménagement avec découpage des lots à titre indicatif



Parti architectural et urbanistique

L'idée générale de la zone est de donner la primauté à un espace public qualitatif sur le plan urbain et paysager. Les constructions devront donc rechercher la plus grande sobriété et la plus grande unité possibles.

Le Muretain Agglo prévoit la mise en place de totems en bois et métal servant de support à la signalétique de la ZAE. Des potelets bois permettront

de délimiter la chaussée des espaces verts et piétons. Des passerelles en caillbotis acier galvanisé seront mises en place dans l'espace public.

Dans une volonté d'harmonie au sein de la zone d'activités, les matériaux privilégiés seront locaux et biosourcés.





2 IMPLANTATION DU BÂTI



L'unité d'ensemble de la zone résultera de la rigueur des alignements et de la similitude géométrique des volumes cubiques. Les différenciations seront donc issues du choix du matériau de structure, (métal, maçonnerie, bois...), de la dimension des bâtiments, de la quantité d'ouvertures en façade principale, de l'enseigne en premier plan sur le mur du local container, de l'enseigne en façade et du choix des propriétaires de clôturer ou non en transparence.

Les règles d'implantation et alignement

Sur l'emprise publique

La voie structurante

La voie structurante devra être bordée par des façades principales parallèles à son axe, et alignées sur un recul de 5 m depuis l'emprise publique. Il est obligatoire de traiter la bande de 5 m soit en espace vert de pleine terre soit avec une noue d'infiltration ou tranchée d'infiltration. Cet espace pourra comporter un cheminement piéton perméable. Cet espace pourra être planté d'arbustes ou de plantes basses. Les grands arbres seront interdits dans cet espace du fait de la proximité des arbres sur l'espace public.

Des implantations différentes pourront être autorisées ou imposées pour les terrains bordés par une voie courbe ou avec redans.

Les voies secondaires

Un recul de 5 m minimum sera imposé sur les voies secondaires.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons fonctionnelles.

Sur limites séparatives

Les bâtiments seront, en règle générale, implantés à 5m minimum des limites séparatives. Sur certaines parcelles (notamment les plus petites), une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée.

Implantation des bâtiments sur une même parcelle.

Les espaces libres entre les différents bâtiments d'une même parcelle devront être conformes à la réglementation incendie, et donc permettre le passage des engins de secours. Les projets de construction devront être présentés aux services d'incendie et de secours avant tout dépôt de dossier de demande de permis de construire.



Orient

Règles d'implantation



Émission en préfecture le 03/10/2023

Plan en préfecture le 03/10/2023

Publié le

03/10/2023 17:23:04 71.20230023-0012023_0_031023

Orientation



L'emprise au sol des constructions

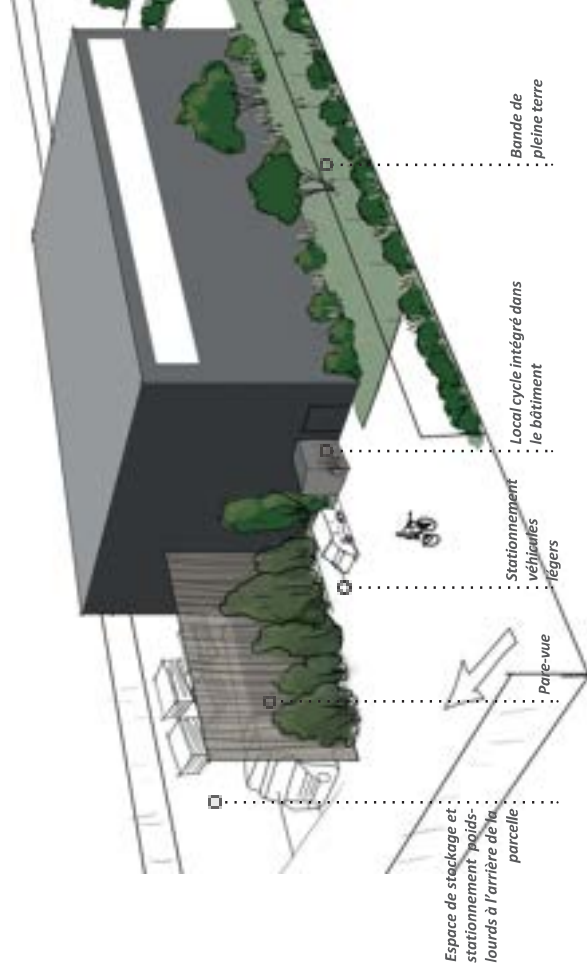
Non réglementé.

L'organisation de la parcelle

Les espaces de stockage et le stationnement poids-lourds

Les stockages en extérieur devront se situer à l'arrière des bâtiments. Si leur emprise est plus large que le bâtiment, c'est à dire si ces stockages sont visibles depuis la voie structurante, un écran pare-vue devra compléter le masque formé par le bâtiment. La nature de cet écran pare-vue n'est pas imposée, elle peut être de différentes sortes : structure pour plante grimpante, haie, lame bois, moucharabieh, mur gabion... ou tout autre dispositif soumis à validation.

Les dépôts sauvages ou remblais seront interdits.



Le local cycle

La municipalité entendant développer l'usage du vélo, cette zone est équipée de voies vertes desservant les parcelles. Chaque parcelle devra proposer un abri couvert à ses usagers à vélo, dimensionné selon les besoins. Des dispositifs devront permettre la sécurisation des vélos : arceaux, supports, racks, etc...





3 TRAITEMENT DES LIMITES



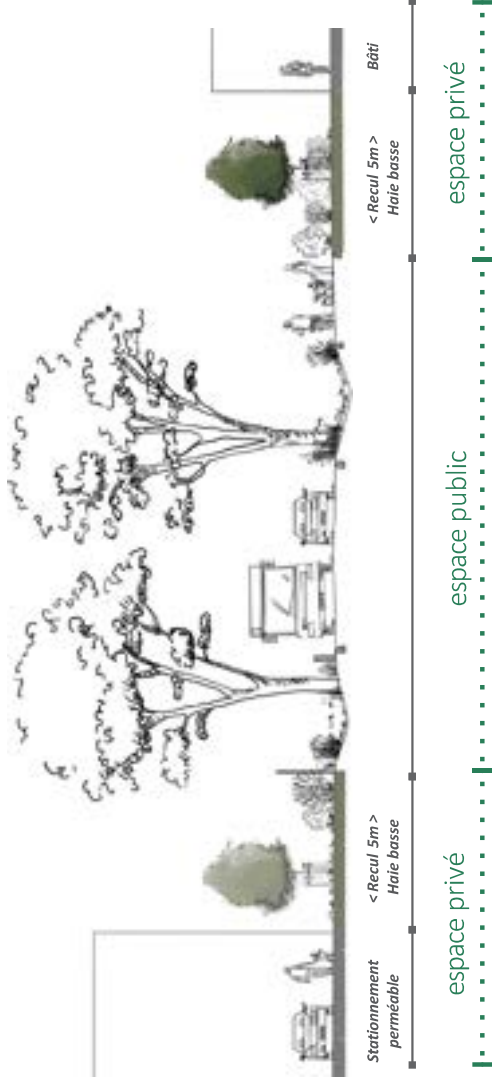
Orient



Chaque parcelle fera l'objet d'un préverdissement. Il s'agit de planter la végétation en amont de chaque projet afin que les acquéreurs puissent bénéficier rapidement d'un cadre de vie agréable où la végétation a eu le temps de croître et de s'enraciner. Le préverdissement sera pris en charge par le Muretain Agglo et permettra une harmonie dans les plantations. L'entretien des espaces verts

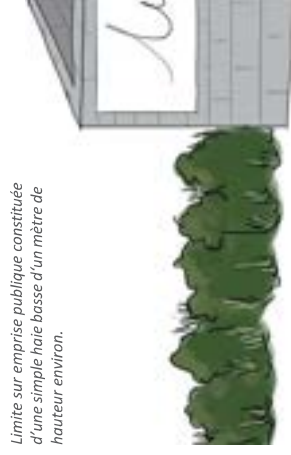
sera ensuite à la charge des constructeurs. Dans un souci environnemental et écologique, le Muretain Agglo a étroitement collaboré avec l'Association Arbres et Paysages d'Autan. Ce travail a permis d'établir une palette végétale locale en parfaite adéquation avec les différentes problématiques du lieu (sol, climat, faune et flore déjà en place...).

Le traitement sur l'emprise publique



Haie basse

Des haies basses (1 à 1,5 m de haut et de large) seront plantées dans la parcelle au niveau de la limite de l'emprise publique ainsi qu'au niveau des limites séparatives. Elles seront prises en charge par le Muretain Agglo. L'implantation de ces haies a été déterminée sur le plan d'implantation. Les haies ne devront en aucun cas être réduites au profit du projet et devront être renouvelées à l'identique par le constructeur si certaines essences disparaissent.



Limite sur emprise publique constituée d'une simple haie basse d'un mètre de hauteur environ.

Clôture optionnelle

Une clôture en maille rigide peut être installée sur la limite d'emprise publique. Elle viendra doubler la haie végétale basse. La hauteur de la clôture sera de 1,8 m et la couleur sera 'gris anthracite' RAL 7016.

Une clôture perméable devra être mise en place afin de laisser passer la petite faune (voir 'La biodiversité').



Haie basse d'un mètre de hauteur environ
doublée d'une clôture en maille rigide

Les constructions : local om

L'enclos OM sera à la charge du constructeur et constitué à minima de deux murs en L, avec une façade de 5ml sur rue. L'implantation sera définie par un point d'angle sur voie et allée d'entrée dans la parcelle. La profondeur sera déterminée en fonction des besoins spécifiques. Ce mur écran étant ouvert sur l'espace public pour permettre le ramassage des containers, les propriétaires sont libres de fermer ou non cette aire à l'intérieur de la parcelle.

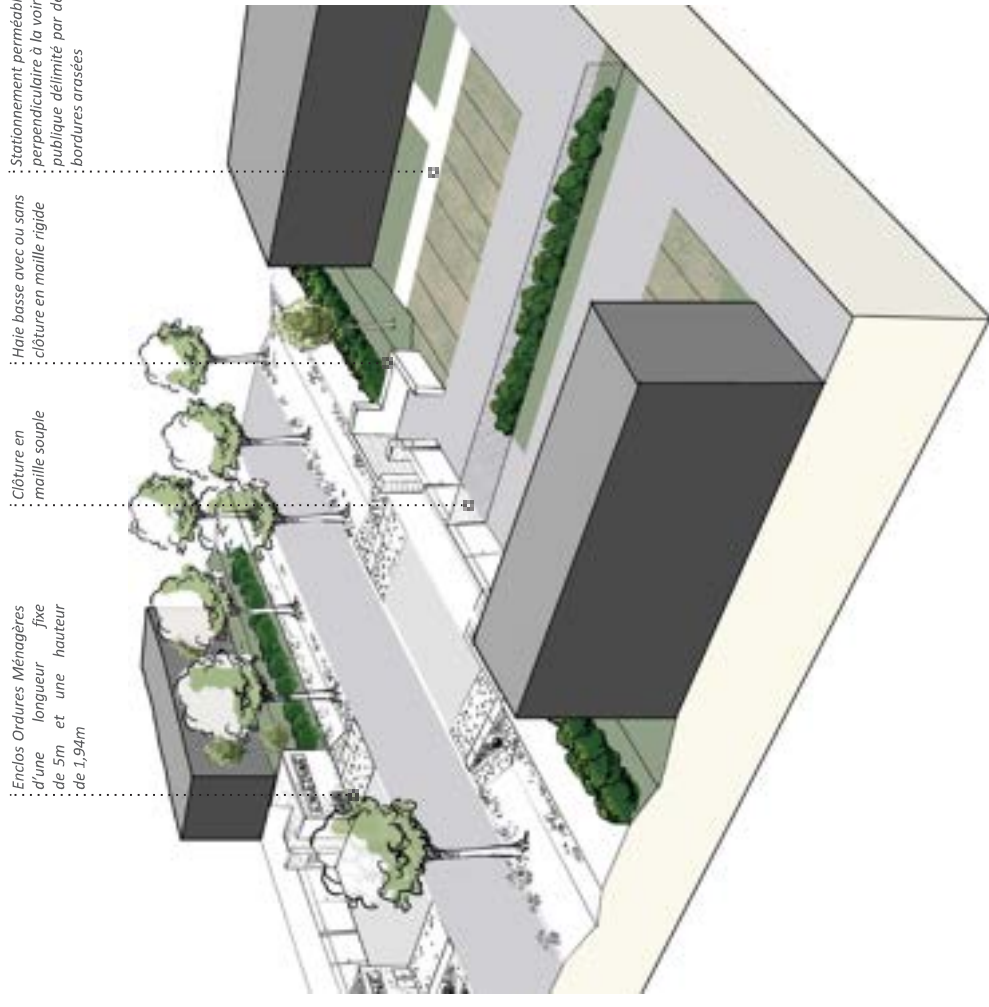
Une ouverture d'1,5m de large sera nécessaire sur le retour coté entrée pour la collecte des ordures ménagères depuis la voie publique.

Pour cet écran, la maçonnerie sera constituée de blocs de béton creux teintés dans la masse et calibrés ainsi que d'un chaperon assorti tous étant destinés à rester apparents sans enduit. La teinte sera gris naturel. La hauteur sera de 1.94 m, soit 9 rangs de blocs et un chaperon. L'arase sera couronnée par un chaperon du même matériau formant goutte d'eau côté rue. Le sol sera en dur, béton ou enrobé facilement nettoyable.

Les boîtes aux lettres et les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz) seront encastrés sur la façade du mur située sur l'emprise publique et parallèle à la voie structurante.

Le portail d'entrée

Si le constructeur souhaite installer un portail sera arasé à la hauteur du mur écran soit 1,94m de haut. Seul le mur du local des Ordures Ménagères pourra être supérieur à 1,80m de hauteur. Ce depuis l'emprise publique est recommandé. Ce



- Enclos Ordures Ménagères
- d'une longueur fixe
- de 5m et une hauteur
- de 1.94m

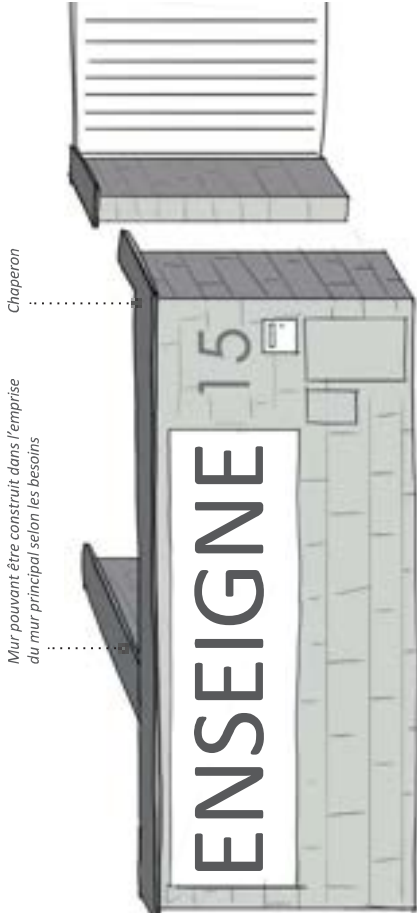
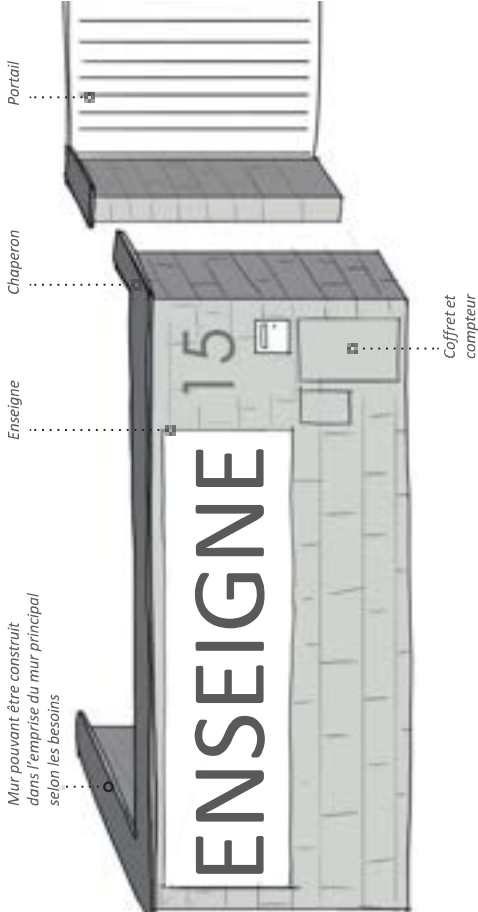
- Clôture en
- maille souple

- *Haie basse avec ou sans*
- *clôture en maille rigide*

- Stationnement perméable
- perpendiculaire à la voirie
- publique délimitée par des
- bordures arasées



Détail du local ordures ménagères



MATÉRIAUX

Blacs de béton creux teintés dans la masse



Chaparon en béton

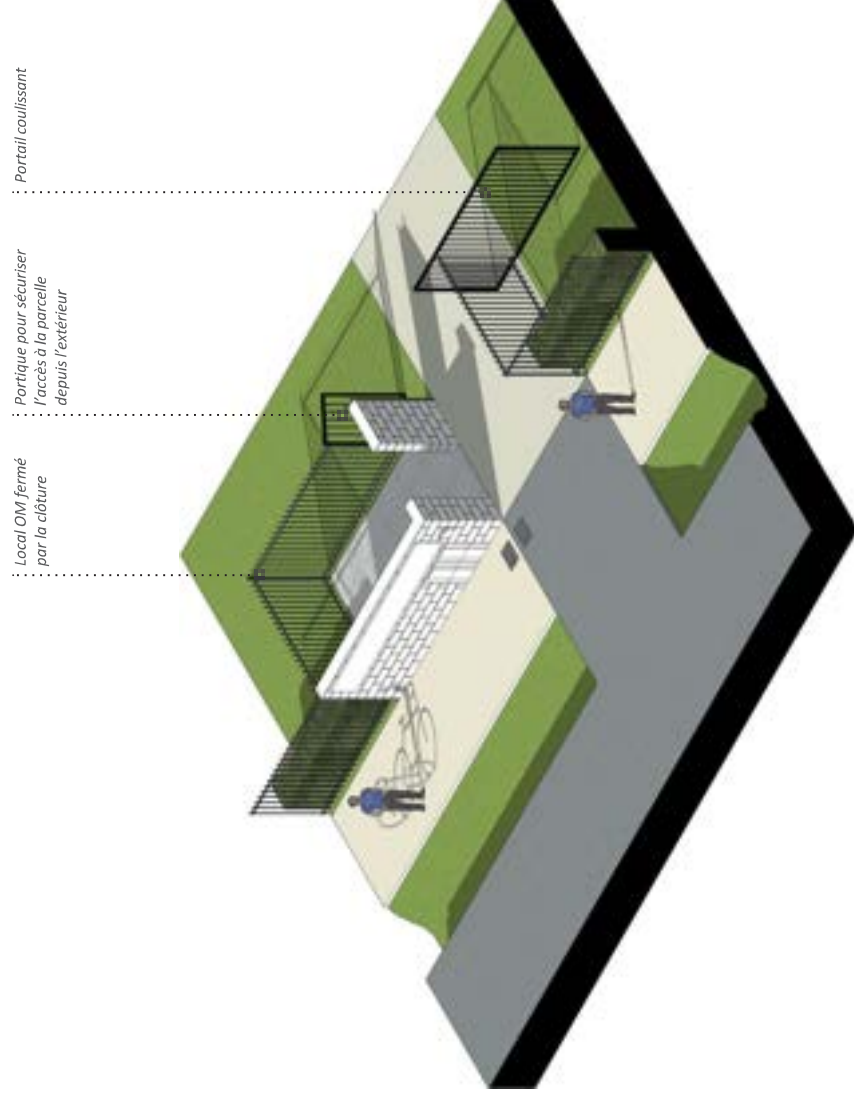


Numéro gravé, typographie century gothic
Couleur alu brossé, dimension 60*35mm

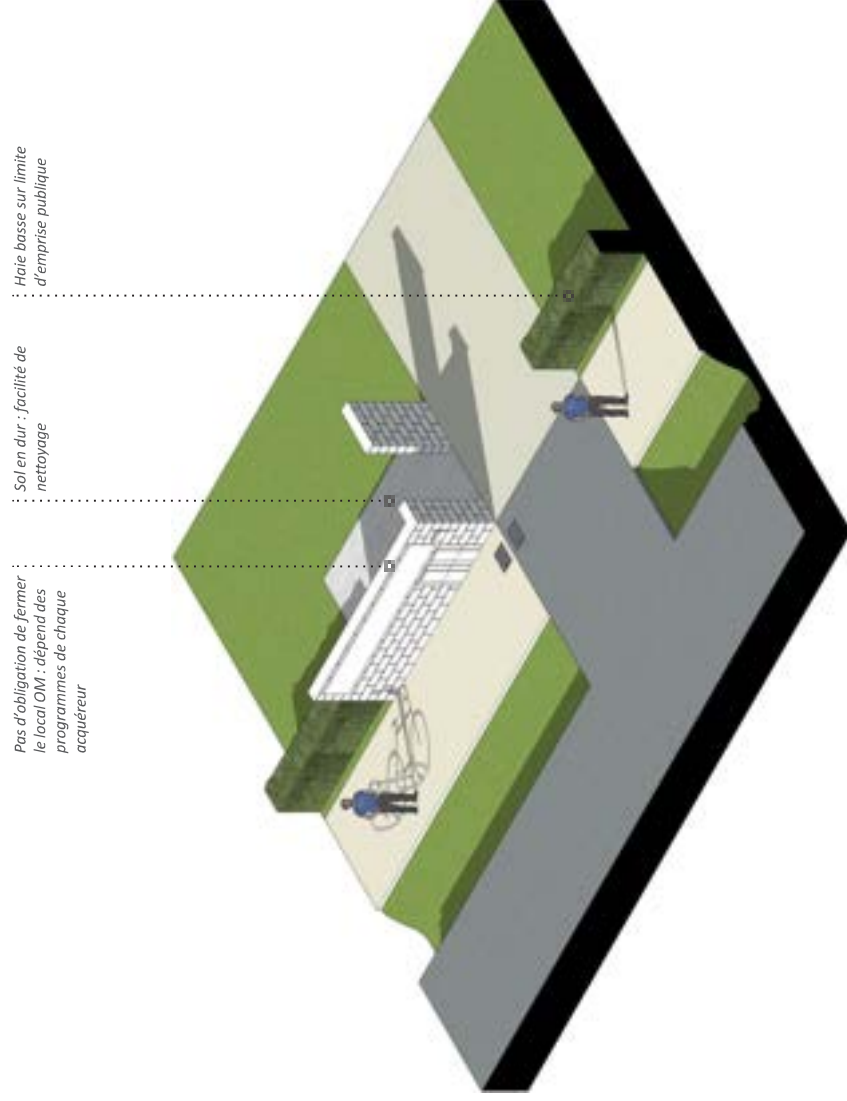


Détail du local ordures ménagères

Local fermé



Local ouvert





Les limites des franges urbaines

Haie champêtre

En fond de lot de chaque parcelle, une haie champêtre (prise en charge par le Muretain Agglo) de 3m de large minimum sera plantée avec des essences locales et variées. Elle a pour but de renforcer la biodiversité et d'intégrer la ZAE d'un point de vue paysager dans le milieu prairial dans lequel elle s'implante. Les haies ne devront en aucun cas être réduites au profil du projet et devront être renouvelées à l'identique par le constructeur si certaines essences disparaissent.

Les limites séparatives entre les lots

Haie basse

Des haies délimitant les limites de propriété entre les lots reprendront les caractéristiques des haies en front de voie. Elles seront à la charge du Muretain Agglo (se référer au plan d'implantation pour les situer dans chaque parcelle).

Clôture

Si le propriétaire a besoin de se clôturer sur l'emprise publique ces clôtures seront en panneaux de grillage rigide de couleur 'gris anthracite' RAL 7016.

Si le propriétaire a besoin de se clôturer sur les limites séparatives, ces clôtures seront en maille rigide ou en maille souple de couleur 'gris anthracite' RAL 7016.

La hauteur maximale de ces deux types de clôtures est 1.8m.

Une clôture perméable devra être mise en place afin de laisser passer la petite faune (voir 'La biodiversité').



FOSSÉ PLUVIAL

Un fossé pluvial traverse les parcelles situé au Sud de l'opération. L'entretien de l'ouvrage sera à la charge du constructeur.





4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL DE LA PARCELLE



Le coefficient de pleine-terre

Chaque parcelle devra atteindre un coefficient de pleine terre. Il correspond à la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire lorsque la terre végétale est en lien direct avec les strates du sol naturel.

Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- il est perméable et végétalisé
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface

Les stationnements perméables ne sont pas pris en compte dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre est variable au sein de la zone d'activités :

- les parcelles avant une surface strictement inférieure à 2500 m² devront atteindre un coefficient de pleine terre de 20% minimum
- les parcelles avant une surface supérieure ou égale à 2500 m² devront atteindre un coefficient de pleine terre de 30% minimum

Le futur acquéreur doit démontrer que son projet respecte le coefficient de pleine terre exigé. Il devra fournir l'attestation de calcul du coefficient de pleine terre ainsi qu'un plan de masse du projet représentant les surfaces de pleine terre.

Les espaces résiduels de chaque parcelle devront être traités comme des espaces verts.

La rétention d'eau à la parcelle

Les lots privés devront assurer le stockage sur leur parcelle de la pluie de retour 30 ans sans aucun débit de fuite vers le domaine public. Les eaux pluviales des lots devront donc être intégralement infiltrées à la parcelle du lot concerné.

Pour plus de renseignements, se référer au Dossier Loi sur l'Eau.

Deux dispositifs peuvent être mis en place :

- Une noue d'infiltration sera privilégiée
- Une tranchée infiltrante sera possible en cas d'impossibilité du fait des dimensions de la noue.

Une notice hydraulique devra être fournie pour validation du dispositif choisi.



Exemple de tranchée d'infiltration



Un système de noue linéaire

Les noues sont des ouvrages d'assainissement pluvial aérien permettant de collecter et de réguler les eaux de pluie et de ruissellement. Les noues sur la zone d'activités fonctionneront de manière autonome : la collecte des eaux se fera par ruissellement direct et l'évacuation par infiltration dans le sol du lot.

- Une noue linéaire devra être mise en place :
- sur le côté de la parcelle où l'implantation est interdite
 - ou le long de l'emprise publique
 - ou dans un délaissé selon la morphologie de la parcelle.
- La noue pourra être plantée, engazonnée, arborée. Les dimensions varieront selon la rétention d'eau à prendre en compte. Un des côtés de la noue devra, dans sa longueur, avoir une pente minimale de 1/6. L'autre côté de la noue pourra être en pente douce aussi, taluté ou enroché. La profondeur maximale de l'ouvrage sera d'un mètre au-dessus des hautes eaux de la nappe.

Dans un principe de ruissellement naturel de l'eau, la noue se trouve logiquement au point bas de chaque parcelle. De ce fait l'implantation privilégiée de la noue se situe au point altimétrique le plus bas de chaque terrain.

Un système de tranchée drainante ou casier alvéolaire

Une tranchée est un ouvrage superficiel, linéaire, utilisé pour collecter les eaux pluviales des voiries et des toitures. Elles sont remplies de matériaux poreux (massifs de graviers ou de galets, matériaux préfabriqués...) caractérisés par leur degré de vide et leur résistance à la compression. Elles seront recouvertes de terre végétale.

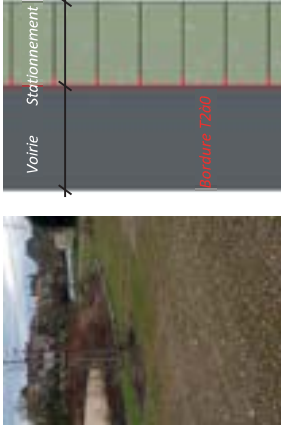
Les aires de stationnements

Dans un souci écologique, paysager et environnemental, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées. Tandis que l'urbanisation et le développement des voiries engendrent une forte imperméabilisation des sols, l'utilisation de revêtements perméables permet de limiter le ruissellement et favorise une absorption de l'eau directement dans le sol. L'utilisation de revêtements perméables limite le déversement des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, ce qui évite de charger inutilement les canalisations. Les risques d'inondations sont ainsi limités et l'infiltration de l'eau dans la nappe phréatique est régulière.

De plus, la plantation de végétation et la non-utilisation de matières imperméables sombres tel que l'enrobé noir par exemple réduit la réverbération et permet de lutter contre les îlots de chaleur.

Les revêtements

Les surfaces accueillant du stationnement de véhicules légers et poids-lourds seront perméables. Le revêtement recommandé sera le mélange terre-pierre. Les stationnements seront délimités par des bordures arasées.

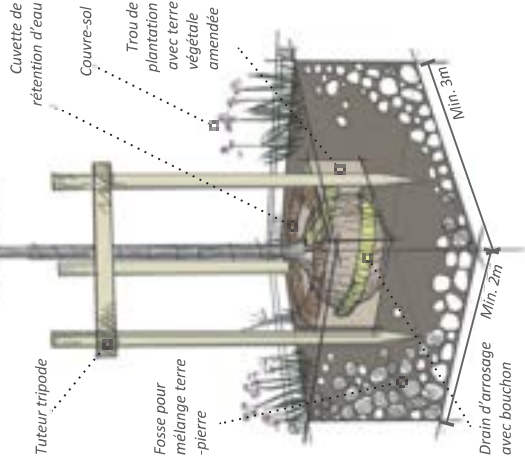


Mélange terre-pierre permet une facilité de mise en place, un faible coût d'installation et une perméabilité du dispositif

Végétaliser les aires de stationnement

Les aires de stationnement seront végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être plantés en alignement ou en bosquet. Les arbres en cépée seront autorisés dans le cas de plantation en bosquet.

Schéma de plantation pour un arbre en milieu urbain contraint



La biodiversité

Une palette végétale commune

Un des enjeux de l'aménagement végétal de la zone SEGIA II est de favoriser la biodiversité et d'intégrer au mieux la zone dans son environnement.
Le choix d'arbres et arbustes de pays permet de s'assurer de la mise en place d'aménagements rustiques (moins « gourmands » en eau, moins sensibles aux maladies, nécessitant moins d'entretien...), capables de faire face aux aléas climatiques.

La végétation recommandée pour les plantations des espaces paysagers au sein des parcelles sont les essences végétales locales suivantes :

Les arbres de haute tige



Acer campestre
Erable champêtre



Quercus robur
Chêne pédonculé



Ligustrum vulgare
Troène commun



Viburnum lantana
Viorne lantane

Les haies champêtres en fond de lot



Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin



Euonymus europaeus
Fusain d'Europe



Sambucus nigra
Sureau noir



Rhamnus alaternus
Nerprun alaterné

Les noues plantées



Festuca glauca
Festouque bleue



Carex grayi
Laîche de Gray



Juncus effusus
Jonc épaars



Euphorbia 'Copton Ash'
Euphorbe 'Copton Ash'



Cistus x purpureus
Ciste pourpre

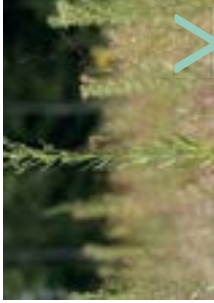


Orient

Limiter les espèces végétales invasives



Ailanthus altissima
Ailanthé



Erigeron canadensis
Vergerette du Canada



Phytolacca americana
Raisin d'Amérique

Trois espèces exotiques envahissantes ont été identifiées sur la ZAE : l'Ailanthé (*Ailanthus altissima*), la Vergerette du Canada (*Erigeron canadensis*) et le Raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*).

Parmi ces trois espèces, l'Ailanthé fait partie de la liste des espèces végétales préoccupantes pour l'Union Européenne. Dans ce sens, les interdictions et obligations qui en découlent sont listés dans le règlement (UE) n°1143/2014. Ainsi, conformément à l'article 7 du règlement, les espèces concernées ne pourront pas, de façon intentionnelle, être introduites, élevées ou cultivées, reproduites, conservées, utilisées, ou mises sur le marché.

Des préconisations particulières devront être prises afin d'éviter la dissémination des espèces exotiques envahissantes dans le milieu naturel. Dans le cas de l'Ailanthé, il sera préconisé d'éliminer la station avant les travaux.

exploitation pour enrayer leur développement. Pour cela, un arrachage systématique des pieds hors période de fructification constitue la méthode la plus efficace, sachant que de telles opérations d'arrachage ne sont réellement efficaces que si elles concernent la totalité des plants et si le système racinaire est également extrait du sol, quel que soit le stade de maturité du pied.

Attention, aucune intervention ne devra être réalisée en période de fructification, car elle entraînerait à l'inverse une intensification de la reproduction de l'espèce par dissémination de baies sur le site. Après arrachage, l'ensemble des pièces végétales devront être exportées vers des plateformes de traitement spécialisées.

En phase exploitation, il est probable que des espèces exotiques envahissantes se développent malgré les précautions prises en phase chantier. En effet, ces espèces pionnières ont un fort pouvoir de propagation et colonisent rapidement les sols remaniés par les travaux.

Des mesures de lutte contre les espèces exotiques envahissantes sont à envisager en phase

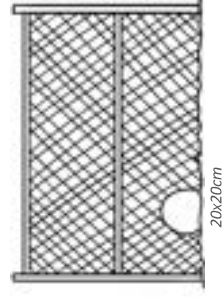
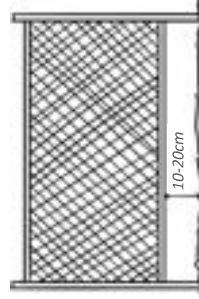
Favoriser la richesse de la faune et de la flore

GESTION DES ESPACES VERTS

Différentes modalités de gestion de la végétation sont préconisées :

- Les parcelles disposant d'une surface enherbée ne feront pas l'objet d'une revégétalisation. Une végétation naturelle et autochtone herbacée se développera donc sur ces surfaces
- Les espèces exotiques envahissantes feront l'objet d'une gestion spécifique (VI. 2. 2. 2. MR 10 : Lutte contre les espèces exotiques envahissantes (phase exploitation)).
- Les parcelles ne seront pas arrosées et ne recevront aucun traitement phytosanitaire.
- Un fauchage tardif annuel sera appliqué. Il aura lieu en octobre ou en novembre. Des panneaux explicatifs sur ce type d'entretien seront installés.
- Pour les haies, une taille tardive (octobre-novembre) des haies sera appliquée. Cette taille sera mise en place tous les 2 ans seulement.

Ceci permettra la re-colonisation des milieux et favorisera la biodiversité.



AMÉNAGEMENTS POUR LA PETITE FAUNE

Des passages doivent être aménagés dans les clôtures afin de permettre à la petite faune de circuler aisément dans l'ensemble de la ZAE ; une des deux solutions proposées devra être mise en place :

- Des fenêtres de 20x20cm seront aménagés tous les 100m minimum afin de laisser passer la petite faune.
- Un espace en pied de clôture devra être laissé libre

La mise en place de nichoirs à oiseaux, à chauves-souris, des hibernacula, des hôtels à insectes, etc... est imposée à raison au minimum d'un nichoir pour 1400m² du superficie de terrain. En plus des haies et des mesures de gestion de la végétation, ceci contribuera à reconstituer des habitats propices à la faune.



Orient

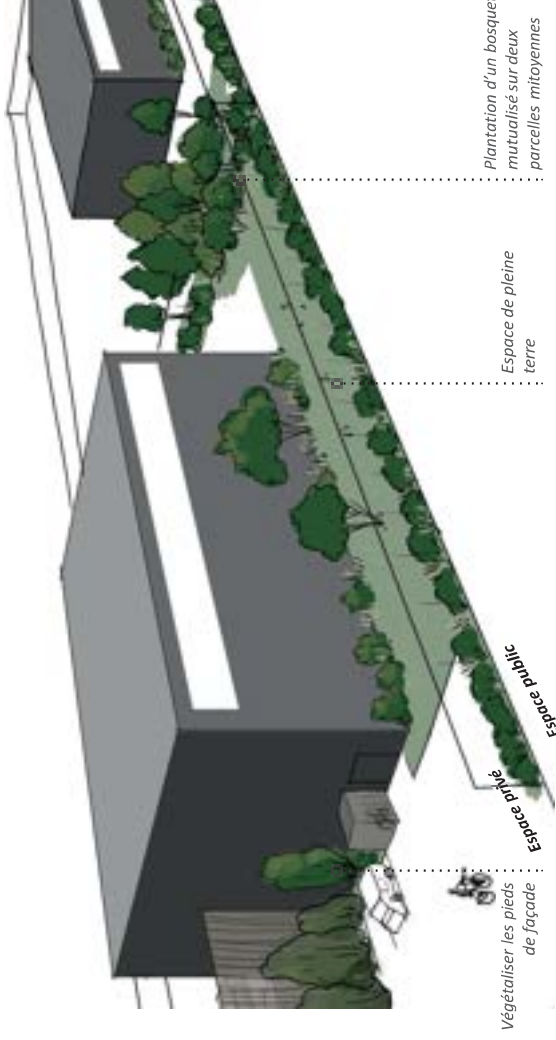
Enviado en petició de 02/10/2023
Pagat en petició de 02/10/2023
Puntat en 12/2023

BOSQUET MUTUALISÉ INTERLOT

Des bosquets, mutualisés entre différents lots mitoyens, sont imposés en limite de lot afin de favoriser la biodiversité et de réduire les effets d'îlots de chaleur dus aux constructions et à l'imperméabilisation des sols. (Voir 'Les limites des franges urbaines' pour avoir le détail des plantations)

Végétaliser les pieds de façade

Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade afin de renforcer la qualité paysagère de chaque parcelle.



Végétaliser les pieds
de façade

Espace public

- *Plantation d'un bosquet*
- *mutualisé sur deux*
- *parcelles mitoyennes*



Entreprise Pierre Fabre (81)



Centre commercial Mérignac Soleil (33)

La couverture des bâtiments

Les toitures seront les plus plates possibles, la façade sur voie structurante et ses deux retours auront un acrotère horizontal. Les toitures comportant des panneaux photovoltaïques peuvent être à double pentes. Les toitures végétalisées sont recommandées. Les toitures métalliques seront de teinte claire pour limiter la surchauffe intérieure.



Les enseignes

Elles seront supportées soit par les murs des enclos containers (leur hauteur maximale sera celle des murs support, sans pouvoir dépasser l'arase) soit en façade sur voie structurante. Dans ce cas elles seront d'une hauteur maximale de 1,2 m, et leur point haut sera aligné sur l'acrotère.

La publicité

La pollution visuelle, par la multiplication de panneaux publicitaires sera interdite.



L'éclairage privatif

L'espace public sera éclairé dans un souci de limiter la pollution lumineuse. L'éclairage des lots privés sera conçu dans la même optique que pour l'espace public.

L'éclairage des espaces privés devra respecter les principes suivants :

- L'utilisation de source d'éclairage utilisant des technologies de basse consommation
- L'adaptation des niveaux d'éclairage aux besoins réels (surface et puissance) et à l'éclairage public pour éviter de suréclairer
- L'absence de diffusion de lumière vers le haut et au cœur des espaces verts dans une logique de préservation de la faune.

Le mobilier urbain

Le mobilier urbain (banc, poubelle, potelet...) sera en harmonie avec celui des espaces publics (esthétique, couleur des mâts et supports...). (Voir partie 1)

