

P.L.U.

**Plan Local
d'Urbanisme**
Approuvé le 25/02/2010

SEYSSSES

Modification n°3

Document approuvé par D.C.M.

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

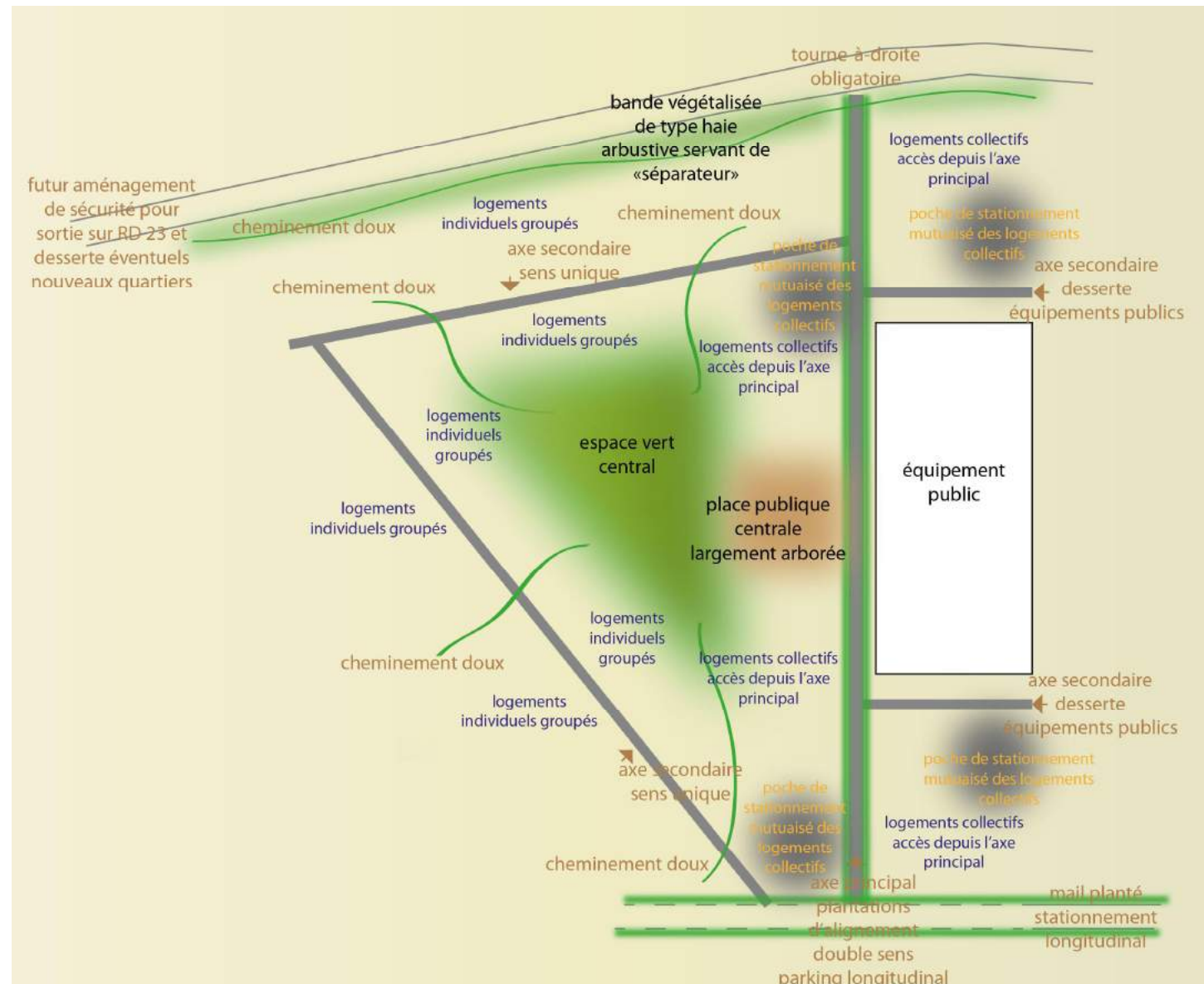
Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. Zone AU, secteur de Rabi
2. Zone 2AU Loisirs, secteur de la Piche
3. Zone AUéco, secteur du SEGLA
4. Zone Npv, secteur des anciennes
gravières
5. Zone AUb, secteur chemin du château
d'eau
6. Zone AUc, secteur chemin du château
d'eau

1. Zone AU, secteur de Rabi

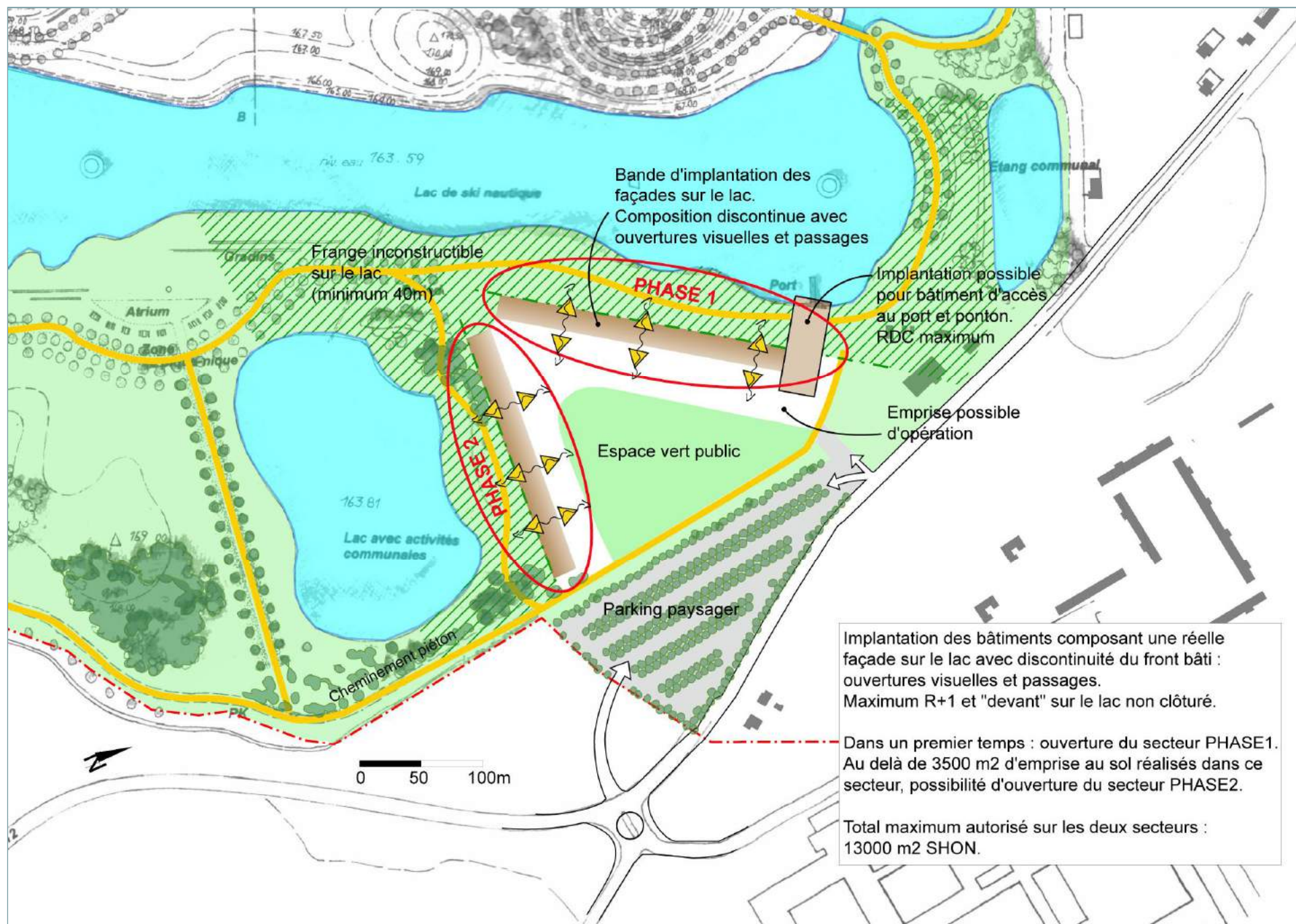
Principes d'aménagement :

- Produire un habitat mixte et diversifié
- Privilégier une architecture bâtie d'écriture contemporaine, innovante, respectueuse de l'environnement
- Marquer nettement la hiérarchie viaire :
 - À l'axe principal du débouché de l'avenue Rol-Tanguy à la RD 23, à double sens, 5 m minimum de largeur de chaussée, trottoirs de 1,2 m minimum de large sans mobilier urbain ;
 - À l'axes secondaires à sens unique sauf ceux desservant latéralement l'équipement public qui seront provisoirement à double sens, 3,5 m de largeur de chaussée, trottoirs de 1,2 m minimum de large sans mobilier urbain.
- Prévoir pour tous les îlots des cheminements doux distincts des circulations véhicules à moteur
- Organiser des lignes végétales qui soulignent la composition du lieu
 - À mail arboré en prolongement de l'avenue Rol-Tanguy de type micocouliers ou essences caduques locales,
 - À l'axe principal avec plantations d'alignement de micocouliers ou essences caduques locales,
 - À la bande végétalisée en bordure de la RD 23 de type haie champêtre sans alignement, d'une profondeur de 3 m environ.
 - À la place publique arborée
- Organiser une place publique et un espace vert central ouverts, qui permettent le lien social. La transition entre l'espace vert central et les parcelles privées sera assurée par une haie champêtre d'une profondeur de 3 m environ.
- Réserver un espace pour un équipement public qui fasse transition avec l'école Flora Tristan
- Organiser les stationnements soit longitudinalement pour l'axe principal et le prolongement de la rue Rol-Tanguy, soit par poches pour les immeubles collectifs
- Maximiser les performances énergétiques par l'orientation des pièces à vivre vers le sud dès que possible, ou vers l'est pour les logements individuels groupés situés côté RD 23
- Traiter l'intimité des logements groupés par des clôtures séparatives opaques côté jardin, sur une profondeur de 5 m depuis la façade et sur une hauteur de 1,8 m.



2. Zone 2AU Loisirs, secteur de la Piche







Frange inconstructible sur le lac
Minimum 40m
sauf pour bâtiment d'accès
au port et ponton

Bande d'implantation
des façades sur le lac.
Composition
discontinue avec
ouvertures visuelles et
passages.
Un "devant" sur le lac
non clôturé.



3. Zone AUéco, secteur du SEGLA

Principes architecturaux

À 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),

À élever en fonction de la distance entre bâtiments afin de préserver l'effet porosité visuelle souhaité :

- bâtiment de moins de 6 m de haut si l'espace entre deux bâtiments est compris entre 10 et 13 m
- bâtiment de 6 m à 10 m maximum si l'espace entre deux bâtiments est de 13 m et au delà, (ne pas monter trop haut pour ne pas obérer la vue)

À inscrire les façades pignons côté RD 12 perpendiculairement à l'axe de composition du site (donné par la limite entre les deux parcelles),

À avoir la possibilité de travailler l'extérieur du bâtiment en résonnance avec l'intérieur (terrasses)

Principes Urbains et paysagers

À maintenir le chemin faisant limite au nord

À planter les constructions en reprenant l'orientation de la limite parcellaire entre les parcelles 483 et 547 (implantation en peigne).

À ne pas créer le long de la RD12 de front linéaire (bâtiments fragmentés), tout en permettant de bénéficier d'un effet vitrine,

À imposer des porosités visuelles qui, par rapport à la RD permettent d'avoir un « accès visuel » à l'arrière de la zone (ripisylve de la Saudrune)

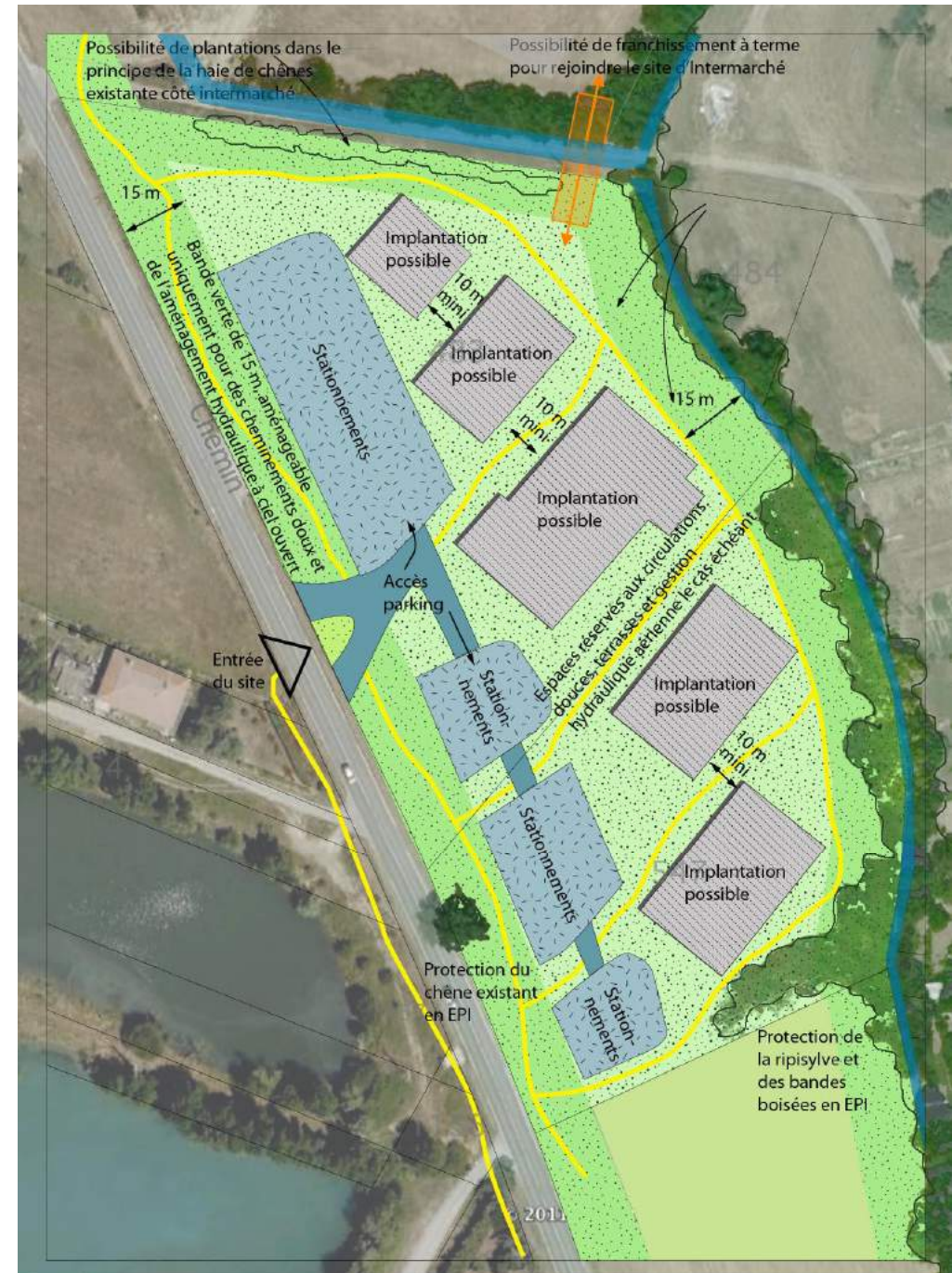
À conserver le séquençage de l'entrée de ville avec la conservation des limites boisées (EPI au titre du L 123-1-5 7°) pour des raisons paysagères et environnementales,

À maintenir une bande verte parallèle à la RD (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),

À aménager l'hydraulique pluvial en noue longitudinale à la RD (fossé actuel maintenu, redimensionné le cas échéant),

À valoriser les circulations douces à l'intérieur de l'opération et vers l'extérieur,

À contenir les stationnements ; les aménager/paysager selon une composition permettant l'insertion végétale (arbres de haute tige). Éviter l'imperméabilisation des espaces de stationnement (ou minimiser au maximum l'étanchéification).



3. Zone AUéco, secteur du Segla

À autoriser entre les bâtiments que des entrées piétonnes et livraisons à pied, des circulations douces ou espaces verts partagés (dont reconstitution de haies champêtres) gérant le pluvial le cas échéant, pouvant servir de terrasse à d'éventuels restaurants,

À traiter le devant des bâtiments, côté RD, dans la continuité de l'aménagement des espaces entre les bâtiments,

À protéger le ruisseau et sa ripisylve par un espace tampon, frange de 15m de profondeur afin de maintenir une trame verte et bleue,

À protéger le chêne le long de la RD (EPI au titre du L 123-1-5 7°),

À entrer et sortir en un seul point sur le site depuis le sud exclusivement (sans franchissement). Entrée respectant l'axe de composition de l'organisation du site, donné par la limite entre les deux parcelles,

À dimensionner l'emprise de la voie et des trottoirs pour obtenir une largeur maximale de 10m,

À permettre, à terme, le franchissement pour rejoindre le site d'intermarché par le nord de la parcelle,

À supprimer les merlons artificiels qui bordent de tous côtés les parcelles,

À 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 bocagère ou des implantations éparées).

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 GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT



1 Chêne, le long de la RD



2 Ripisylve du ruisseau de la Saudrune



3 Végétation associée à la limite nord



Prairies fleuries



coronilla emerus



prunus spinosa



sambucus nigra



acer campestre



quercus robur



fraxinus excelsior

4. Zone Npv, secteur des anciennes gravières



Depuis la Saudrune

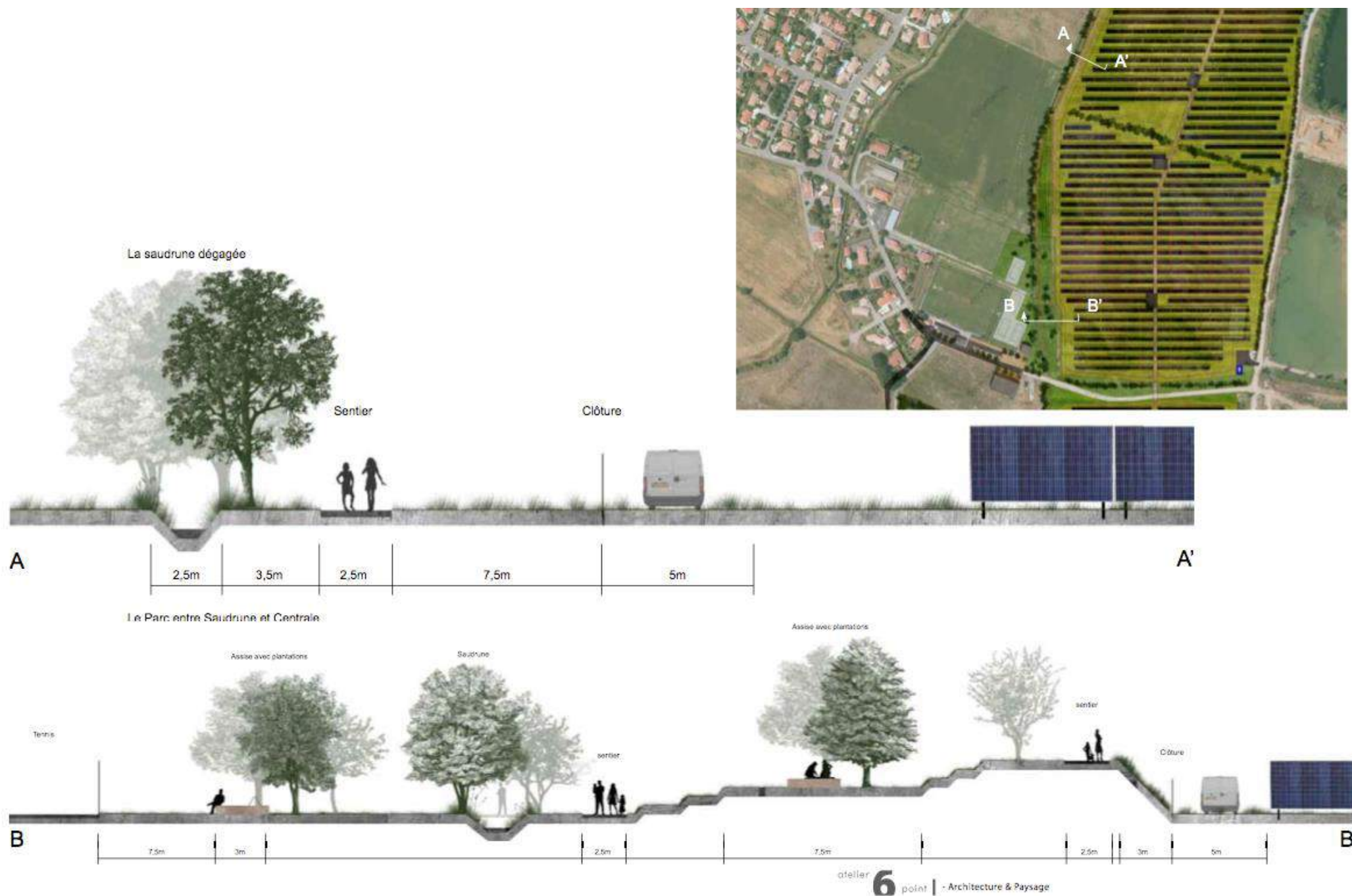
- Créer un belvédère sur le site et son territoire. Vues en direction des pyrénées
- Revégétaliser le talus de limite côté Saudrune
- Tailler la ripisylve en laissant des fenêtres avec vues sur le coteau

À l'intérieur du parc

- Développer une gestion en prairie mellifère et implanter des ruchers avec un apiculteur local
- Créer des haies basses afin de développer un habitat pour la faune et des continuités biologiques
- Création de modèles pour préserver l'ambiance des bords de Saudrune et donner vue sur le parc en points hauts
- Créer un parc à l'articulation et en prolongement de la zone de loisirs de la Saudrune et du parc photovoltaïque
- Mise à distance de la Saudrune et mise en place d'un cheminement de lisière entre les arbres existants
- Tailler et conserver la végétation en place et implanter des haies basses entre la clôture et le chemin rural dans les intervalles sans végétation
- Développer une gestion par fauche ou par pâturage pour valoriser l'identité et l'usage des prairies en place
- Développer le parcours dans un couvert boisé sous la forme de la forêt galerie pour amoindrir la présence de la prison et enrichir la biodiversité du site

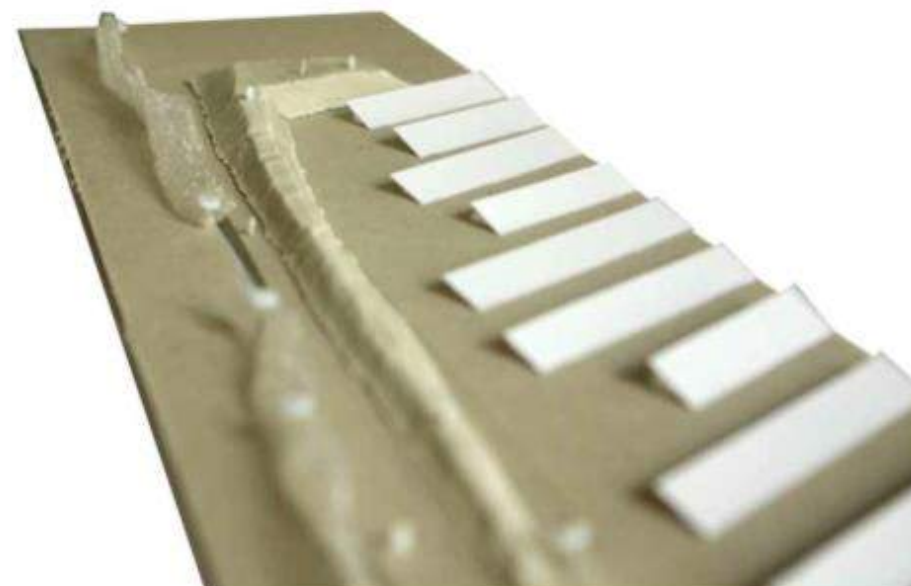
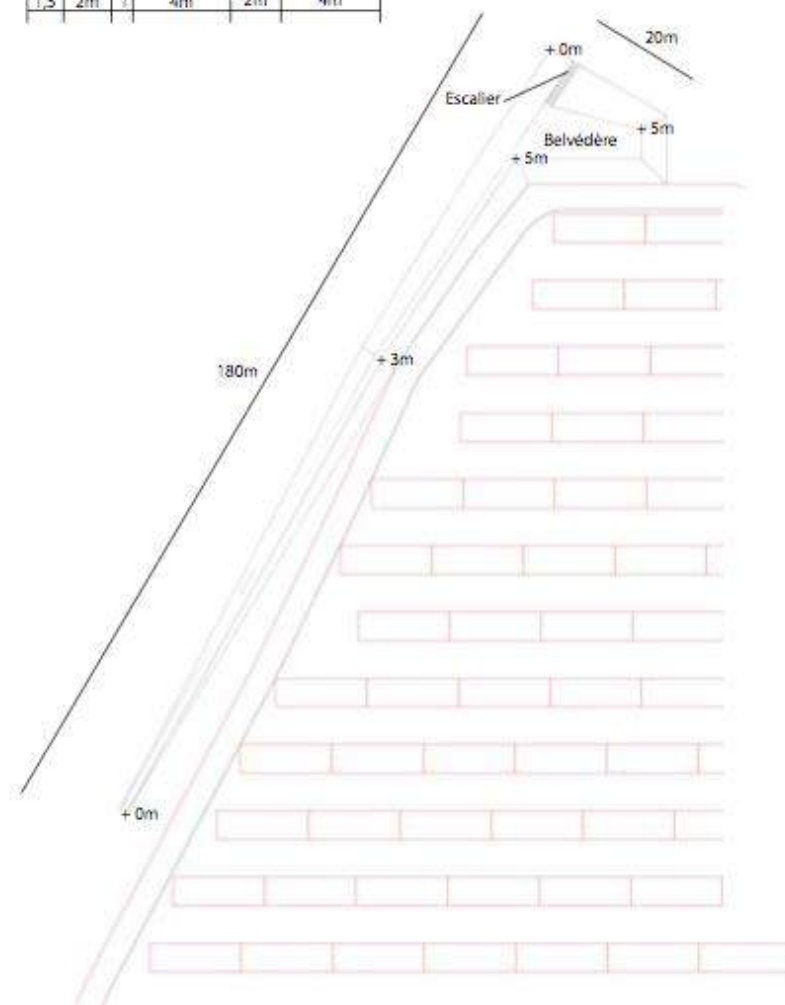
Echelle: 1/2000

atelier **6** point | Architecture & Paysage



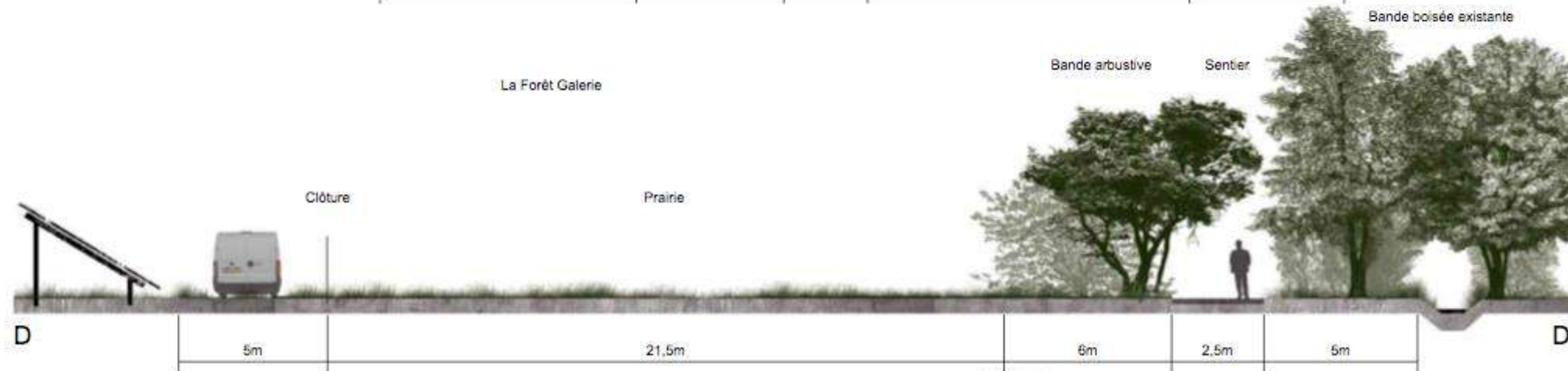
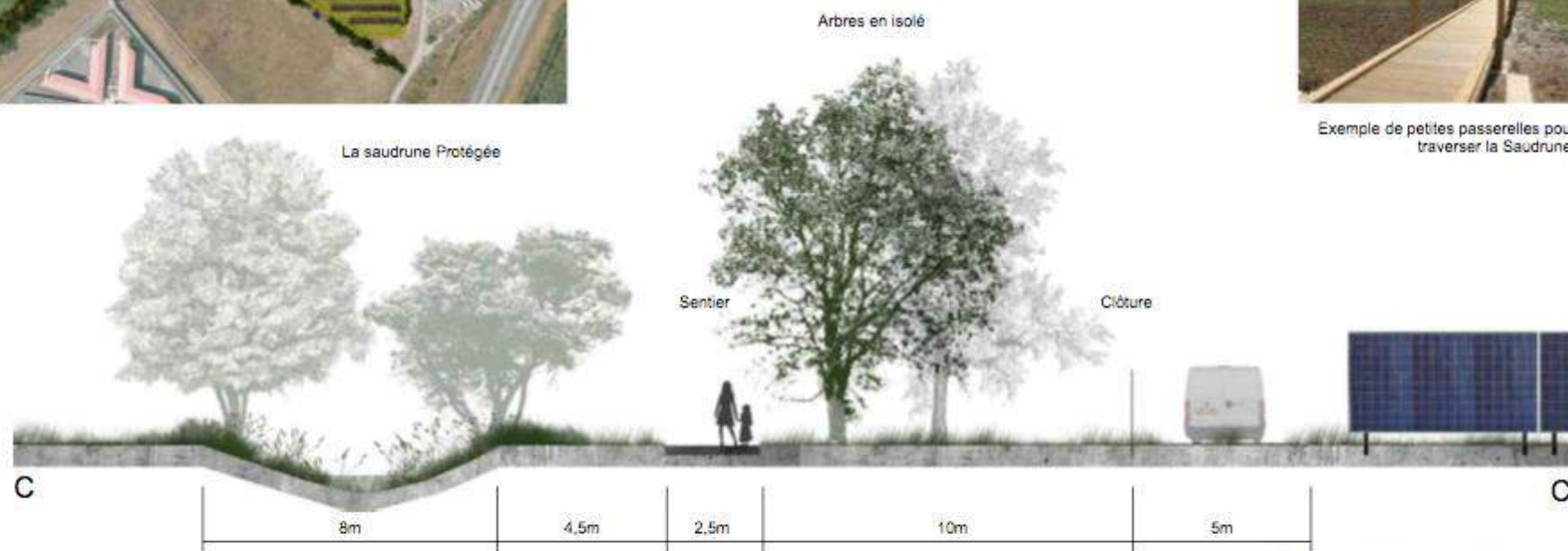
Le Belvédère

Donner un autre regard sur le territoire.





Exemple de petites passerelles pour traverser la Saudrune.



Les prairies :

- Prairie Mellifère : mélange vivace favorable aux insectes et auxiliaire de type miellée vivace de chez Novaflore ou équivalent. Semis à densité de 3 à 5 gr au m².
- Prairie Naturelle : mélange vivace adapté aux sols 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 clôtures : arbustes bas (<2m) peu encombrants en mélange favorable à la biodiversité du site. Disposition en deux lignes distantes de 80cm. Plantation en quinconce tous les 1,50m sur la ligne et sur paillage géotextile biodégradable. Plantation en jeune plant à racine nue protégés contre les rongeurs ou en conteneur 1,5l (40/60).

- Coronilla Emerus
- Amélanchier Ovalis
- Prunus Spinosa
- Paliurus spina Christi
- Salix Purpurea
- Spartium Junceum
- Coronilla Glauca



Les abords de la Saudrune et le Parc des Sports :

Plantations d'arbres tige d'essence champêtre et de bords de cours d'eau. Plantation de taille 14/16 à 18/20 en racine nue ou motte grillagée. Tuteurage tripode, lien caoutchouc biodégradable. Fosse ameublie et décompactée de 9m³ minimum. Protection anti cervidés et paillage de paille au pied de l'arbre sur 1,5m² minimum.

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

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

- Althea Officinalis
- Calamagrostis epigeios
- Butomus umbellatus
- Cardamine Pratensis
- Eupatorium Cannabinum
- Iris Pseudo Acorus
- Lythrum Salicaria



révégétalisation de la butte :

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

- | | |
|----------|------------------------|
| Boutures | - Salix Purpurea |
| | - Salix Rosmarinifolia |
| | - Sambucus Racemosa |
| | - Ligustrum Vulgare |
| | - Berberis Vulgaris |



La Forêt Galerie :

Plantations en bandes boisées de 80cm de large, espacées d'environ 1m. Distance de 2,5m entre les plants sur la ligne. Disposition en quinconce. Plantation sur bande de paillage en géotextile biodégradable. Arbres plantés en baliveau à racines nues. Arbustes en jeunes plants à racines nues ou conteneur 1,5l 40/60. Pose de protections anti rongeur. Paillage 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 |

5. Zone AUb, secteur chemin du château d'eau



6. Zone AUc, secteur chemin du château d'eau

Principes (tous types de bâtis) reposant sur :

-En matière de **typologie**, des logements individuels, des logements intermédiaires et des logements collectifs, ainsi que le cas échéant des bâtiments publics ou à usage public, des locaux commerciaux.

-En matière de **morphologie**, des volumes simples seront privilégiés.

Image indicative dite « de référence »



-En matière de **alignement**, d'une façon générale, des décrochements sont souhaités par rapport à l'implantation dominante de façon à ne pas donner de rigidité à l'espace public, tout en offrant une continuité visuelle et des perméabilités.

Image indicative dite « de référence »



-En matière de **façades**, un traitement aussi soigné quelque soit leur orientation, leur situation par rapport à l'espace public et à l'espace privé, donc y compris les annexes (garages, abris etcé).

-En matière de **toitures**, la nature n'est pas imposée, elles peuvent être en toit terrasse ou bien à une ou deux pentes.

Image indicative dite « de référence »



-En matière de **matériaux**, les traditionnels seront privilégiés, notamment les matériaux locaux et régionaux; ils seront pérennes et permettront des performances élevées, avec de l'inertie, une absence de danger pour la santé, et un coût de maintenance maîtrisé. Les enduits seront talochés fins ou grattés.

Principes concernant en particulier le **logement individuel** :

Image indicative dite « de référence »



- La **hauteur** maximale sera soit 4 m pour les logements individuels en RDC ou RDC + combles; elle sera de 7,5 m maximum pour les logements individuels en R+1,
 - L'**intimité** de chaque logement sera particulièrement travaillée, dans l'objectif d'être préservée quelques soient les ouvertures, balcons, clôtures et terrasses envisagées.
- Image indicative dite « de référence »



- Les matériaux choisis pour les clôtures devront offrir une bonne résistance dans le temps et pourront être de nature différente.
 - Le **stationnement** sera bâti en connexion avec le principal pour une place et aménagé sur la zone de présentation du bâtiment sur une profondeur maximale de **6 m**, de préférence de façon perpendiculaire à la voie. La partie bâtie, qui sera couverte mais pas nécessairement close (carport) assurant l'alignement partiel sur la voie.
- Image indicative dite « de référence »



Principes concernant en particulier le **logement intermédiaire** :

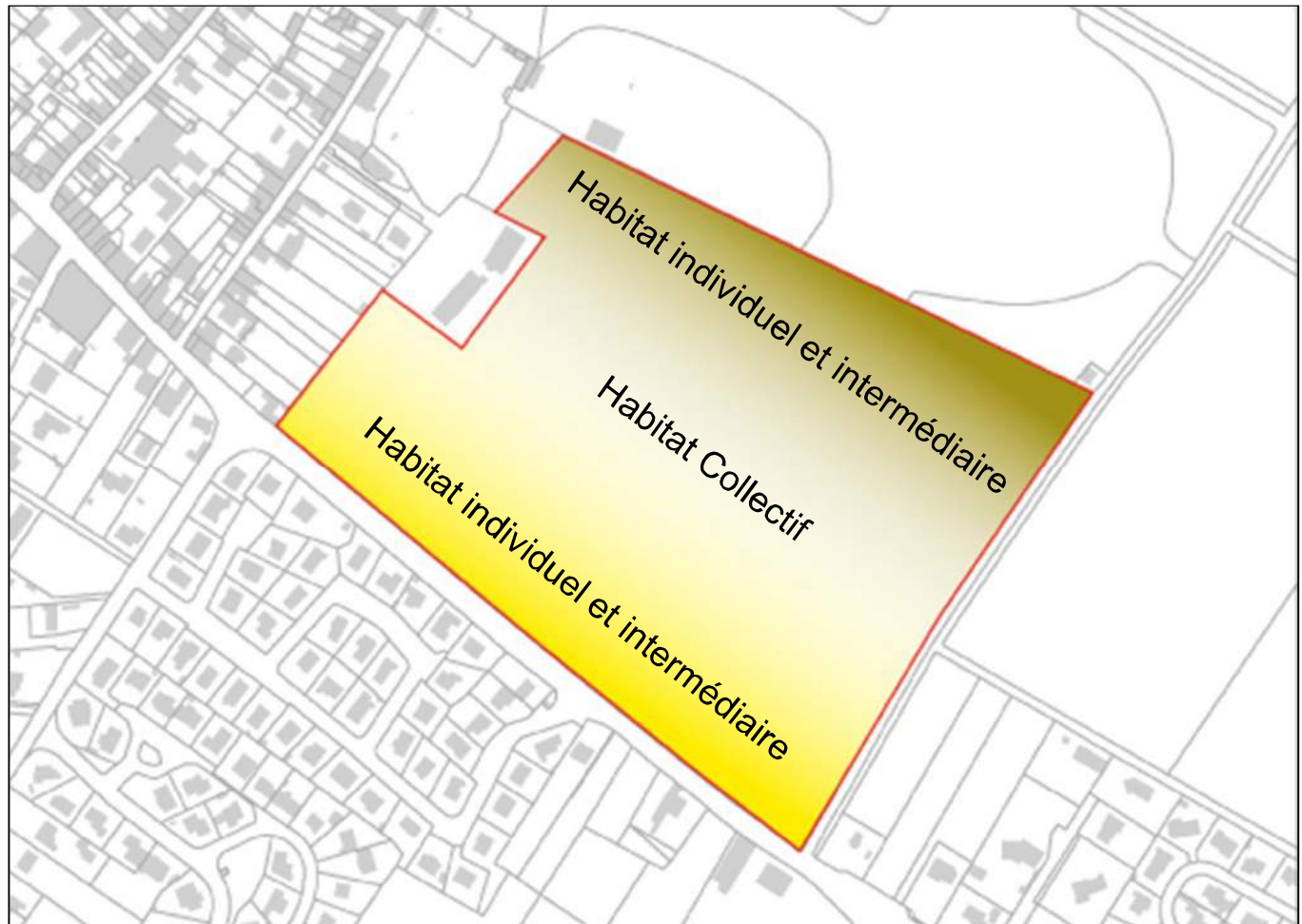
- Les mêmes principes que pour le logement individuel sont retenus pour ce qui concerne l'alignement, l'intimité, les clôtures.
- Pour ce qui concerne la **hauteur**, elle sera de R+1, 7,5 m maximum ou R+1+combles, 9 m maximum, et/ou R+2, 9,5 m maximum.
- Les **stationnements** des vélos devront être prévus, en sus de ce qui est prévu pour les logements individuels.

Principes concernant en particulier le **logement collectif** :

- Pour ce qui concerne la hauteur, elle sera de R+2, 9,5 maximum .
- Les rez-de-chaussée seront de même nature que les différents niveaux, il n'y aura pas uniquement des caves, chaufferies, circulations.
- Les balcons et terrasses seront protégés des vues directes.

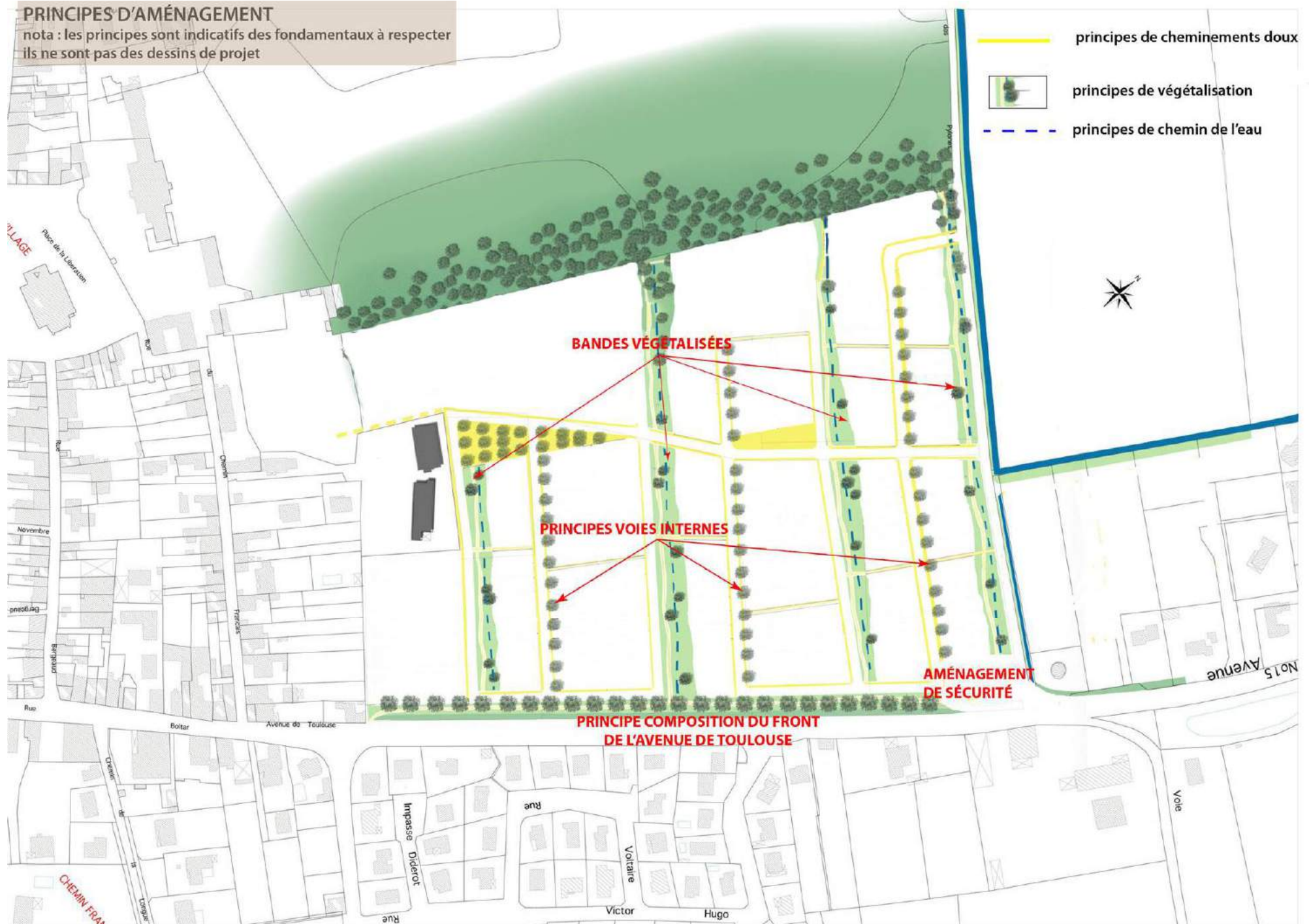
Principes concernant l'organisation du bâti :

- **Les bâtiments présentant les hauteurs les plus importantes seront situés préférentiellement en milieu d'opération ;**
- **Les constructions de faible hauteur ou de hauteurs intermédiaires pourront être réparties sur l'opération. Elles bénéficieront d'une plus grande liberté d'implantation tout en contribuant à l'harmonie d'ensemble**
- **Le front de rue, le long de la route de Toulouse devra quant à lui présenter une uniformité quant aux hauteurs. Les constructions situées au plus proche de la route de Toulouse ne devront ainsi pas dépasser R+1..**



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

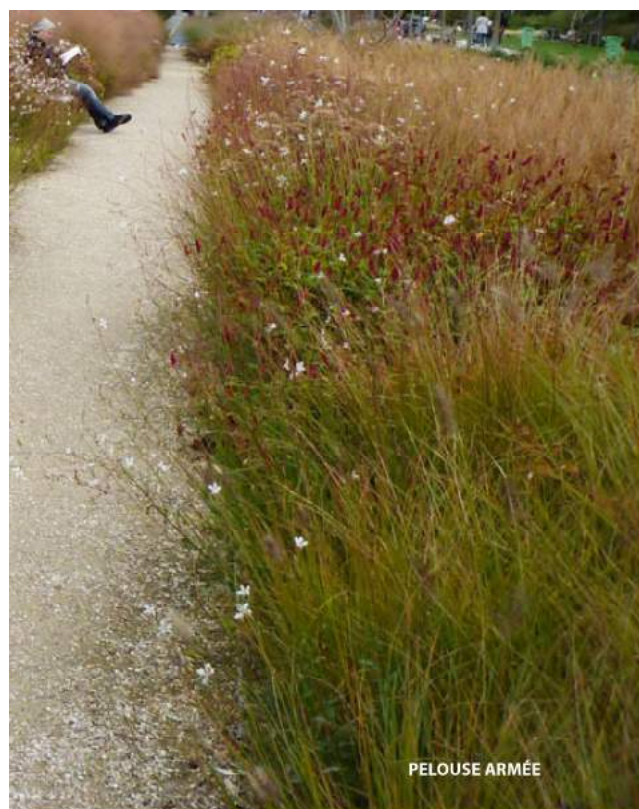
nota : les principes sont indicatifs des fondamentaux à respecter
ils ne sont pas des dessins de projet



Les plantations reprendront tout ou partie du vocabulaire suivant :

-les plantations reprendront tout ou partie du vocabulaire suivant :

-pour les bandes végétalisées : prairie rustique, fleurie ou pelouse armée (mélange de graminées, vivaces et petits arbustes, pour souligner les limites entre espaces de statut ou d'usage différents)



PELOUSE ARMÉE

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES BANDES VÉGÉTALISÉES



PELOUSE ARMÉE



PRAIRIE RUSTIQUE



PRAIRIE FLEURIE

6. Zone AUc

PRINCIPES DE PLANTATIONS (Recommandations)

- Pour rythmer les bandes végétalisées, installations « hautes » : *Ulmus campestris/minor*, *fraxinus angustifolia*, *acer campestris*, *malus sylvestris*, *cercis siliquastrum*, *prunus avium*.
- Pour rythmer les bandes végétalisées, installations « basses » : *prunus spinosa*, *viburnum tinus*, *éléagnus*, *ligustrum vulgare*, *rosa canina*, *amélanchier ovalis*, *rhamnus alaternus*, *syringa vulgaris*, *cornus sanguinea*, *cydonia oblonga*.
- Pour la frange ouest en transition avec le parc privé : choix d'essences de grand développement, locales, rustiques, résistantes à la sécheresse. *Alnus cordata*, *celtis australis*, *quercus cerris*, *quercus pubescens*, *zelkova carpinifolia*
- Pour les alignements le long de l'avenue de Toulouse : *celtis australis*
- Pour les alignements de voies internes (petit à moyen développement, adaptés au milieu urbain, résistants à la sécheresse : *fraxinus angustifolia*, *acer campestris*, *malus sylvestris*, *cercis siliquastrum*.

FRANGE OUEST EN TRANSITION AVEC LE PARC PRIVÉ



ALIGNEMENTS AVENUE DE TOULOUSE



INSTALLATIONS «HAUTES» POUR RYTHMER LES BANDES VÉGÉTALISÉES ET POUR LES ALIGNEMENTS DE VOIES INTERNES



INSTALLATIONS «BASSES» POUR RYTHMER LES BANDES VÉGÉTALISÉES

