

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE SEYSSES



P.L.U.

1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du Plan Local  
d'Urbanisme

DOSSIER MIS A DISPOSITION

2. Règlement écrit (extrait)

Modification  
simplifiée du  
P.L.U. :

Approuvée le  
Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-  
Gaulle  
31130 Balma  
05 34 27 62 28  
paysages-urba.fr

2

# Les zones à urbaniser (AU) ouvertes

## AU à vocation d'accueil mixte

### et AU public à vocation d'accueil d'équipement public

#### CARACTÈRE DE LA ZONE AU

**SUPERFICIE : 18,0 HA**

**La zone AU (15 ha)** correspond au secteur à urbaniser, située en continuité des zones urbaines existantes, au lieu-dit des Boulbènes des Vitarelles dans le prolongement du centre-ville, le long de la route de Toulouse.

Cette zone est ouverte à l'urbanisation depuis quelques années, et, elle est déjà en cours de réalisation avec une opération d'ensemble d'habitat sur une partie du foncier. Elle a une vocation mixte d'accueil d'habitat, d'équipements, de services et commerces de proximité.

Un emplacement réservé (N°8) y est inscrit pour l'accueil à terme d'un nouveau groupe scolaire communal.

Les dispositions réglementaires de cette zone située en territoire « de ville intense » au SCoT, visent à renforcer l'accueil d'habitat dans un contexte bien desservi et proche du cœur de ville avec ses services.

Une partie de la zone AU du château d'eau (bande verte, canal de Goubard qui est une dérivation du canal Saint-Martory et fossé) est concernée par le tracé de la continuité écologique (règlement dans les dispositions communes).

**La zone AU public (3,0 ha)** correspond au secteur à urbaniser située à proximité du pôle d'équipement scolaire « Flora Tristan », desservi au Nord par la route de La bastidette (RD23) et au Sud par la rue Rol Tanguy. Son positionnement au Sud de la commune irrigue tous les quartiers Sud et permet un accès aisé aux communes limitrophes Sud comme la commune de Lamasquère. Ce foncier recouvre entièrement l'emplacement réservé (N°7) voué à l'accueil du futur collège de Seysses, dont le projet par le conseil départemental est imminent.

Ces zones sont urbanisables sous forme d'opération d'aménagement respectant les principes définis par les deux orientations d'aménagement et de programmation(OAP).



## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### 1 - Destinations et sous destinations des constructions (R151-27 et 28)

#### • En AU mixte

Destinations	Sous destinations	Autorisé En AU	Interdit En AU
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)		<b>Interdit</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)	<b>Autorisé sous condition (voir dispositions, communes)</b>	
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)		<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)		<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> (de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances...)		<b>Interdit</b>
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)		<b>Interdit</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Établissements d'enseignement</b> (de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques ...)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Établissements de santé et d'action sociale</b> (de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé ...)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)	<b>Autorisé</b>	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)		<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)		<b>Interdit</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)		<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)		<b>Interdit</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)		<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> (constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)	<b>Autorisé sous condition</b>	

- **En AU Public**

Destinations	Sous destinations	Autorisé En AU public	Interdit En AU public
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> (de type résidence principale, secondaire ou logement occasionnel)	<b>Autorisé sous conditions</b>	
	<b>Hébergement</b> (de type résidence étudiants, maison de retraite, résidences hôtelière à vocation sociale)		<b>Interdit</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> (de type commerce et service de proximité et super marché ou hypermarché)		<b>Interdit</b>
	<b>Restauration</b> (de type restauration ouverte au public)		<b>Interdit</b>
	<b>Commerce de gros</b> (de type vente entre professionnels)		<b>Interdit</b>
	<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> (de type profession libérale, prestations de services, assurances, banques, agences immobilières)		<b>Interdit</b>
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b> (de type hôtel, résidence de tourisme, village ou maison familiale de vacances...)		<b>Interdit</b>
	<b>Cinéma</b> (de type construction nécessitant une autorisation d'exploitation de salle et ses équipements de projection)		<b>Interdit</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégués</b> (constructions pour les porteurs d'une mission de service public avec accueil du public de type mairie, préfecture, commissariat, et. pénitentiaires ; URSSAF...)		<b>Interdit</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégués</b> (équipements d'intérêt collectif nécessaire à des services publics de type dépôt de transport en commun, station d'épuration, poste de transformateur d'énergie...)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Établissements d'enseignement</b> (de type écoles, collège lycée, enseignement professionnels et techniques ...)	<b>Autorisé</b>	
	<b>Établissements de santé et d'action sociale</b> (de type hôpital, clinique, maison de convalescence ou de santé ...)		<b>Interdit</b>
	<b>Salles d'art et de spectacles</b> (de type salle de concert, théâtre ...)		<b>Interdit</b>
	<b>Équipements sportifs</b> (équipements d'intérêt collectif pour l'exercice d'une activité sportive de type stade, piscines municipales, gymnases...)		<b>Interdit</b>
	<b>Autres équipements recevant du public</b> (équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire de type ; salle de réunions publique, salle polyvalente, maison de quartier, salle associative...)		<b>Interdit</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> (ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article du code rural)		<b>Interdit</b>
	<b>Exploitation forestière</b> (de type maisons forestière, scieries...)		<b>Interdit</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b> (constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie de type construction aéronautique, automobile ; maçonnerie, métallurgie...)		<b>Interdit</b>
	<b>Entrepôts</b> (constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique)		<b>Interdit</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> (constructions de grandes dimensions de type parc d'exposition, parc d'attraction, zénith...)		<b>Interdit</b>
	<b>Bureau</b> (constructions destinées au travail tertiaire, sièges sociaux d'entreprises, établissement assurant la gestion financière, administrative et commerciale...)		<b>Interdit</b>

## 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### Les dispositions communes s'appliquent.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement intégrée au PLU et repérée dans le règlement graphique.

Dans la zone AU public : Les constructions à usage d'habitat liées et/ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements publics sous réserve d'une surface de plancher maximum de 500 m<sup>2</sup> ~~150 m<sup>2</sup> et dans la mesure où leur volume est intégré au volume des bâtiments à usage d'équipements publics.~~

### 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

**En zone AU uniquement : au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme,** toute opération d'aménagement ou de construction à destination d'habitat sous destination « logement » de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'un nombre de logements égal ou supérieur à 5 logements, devra affecter un minimum de 30 % de la surface de plancher et de logements (nombre de logement arrondi à l'entier supérieur) à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'État (avec les variétés des formes de financement (en cohérence avec le PLH).

**Zone AU public :** non réglementé.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

**En zone AU :** l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35 % de l'unité foncière.

**En zone AU public :** l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### b. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale 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 sablière pour les toitures en pente ou jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les toitures terrasses ou similaires.

##### **En zone AU :**

La hauteur des constructions à usage d'habitat ne pourra pas dépasser 9 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat) et sans dépasser R+2.

La hauteur des autres constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres sur sablière ou sur acrotère (si toit plat).

##### **En zone AU public :**

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 15 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère (si toit plat ou équivalent).

Cette limitation ne concerne pas les éléments et édifices techniques (groupes aérothermes, aérateurs, ventouses, antennes paraboles etc..) si et seulement si, il est possible de les dissimuler par l'acrotère et traités de façon à être intégrés au volume architectural.

### **c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).**

#### **En zone AU, concernée par la continuité écologique :**

- Les constructions doivent être implantées par rapport au chemin du château d'eau / Séquence 1 dont la largeur de la continuité écologique est à 30 m:
  - à 18 m au moins, au nord de l'axe du chemin du château d'eau
  - et à 12 m au moins, au sud de l'axe du chemin du château d'eau

(voir schéma et profils en annexe du présent règlement)

- Dans les opérations d'ensemble, d'autres implantations sont autorisées mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la qualité urbaine et architecturale du projet du quartier dans son ensemble. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations. Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 3 m de la limite des voies publiques et privées et des emprises publiques, autres que voirie. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

#### **En zone AU public**

Les constructions doivent être implantées :

- Par rapport à la RD23 : les constructions doivent être implantées à une distance au moins de 10m de la limite d'emprise publique.
- Par rapport aux autres voies : les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement de l'emprise publique soit en retrait d'au moins 3 m de la limite des voies ou des emprises publiques autres que voirie.

### **d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **En zone AU :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$ , minimum 4 m).

#### **Toutefois, d'autres implantations sur la limite séparative pourront être autorisées :**

- Dans les ensembles d'habitation, à l'exception des lots jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération et dans la mesure où elles contribuent à une qualité urbaine du projet, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles. Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser ces nouvelles implantations.
- Si la hauteur au droit de la limite de la construction ne dépasse pas 3 mètres, (sur sablière ou sur acrotère si toit plat) toutefois, sans que la longueur de la construction en limite séparative ne dépasse 9 m par limite séparative.
- S'il existe sur le fond voisin une construction implantée sur la limite séparative et que la construction est édifiée au droit de la construction existante avec une hauteur qui ne dépasse pas celle de la construction existante.

Pour les piscines et les bassins d'agrément, l'implantation se fera à une distance minimale de 1 m de toutes les limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

## **En zone AU public**

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative.
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$ , minimum. 3 m).

### **e. Implantation par rapport au canal de Goubard (dérivation du canal Saint-Martory) et fossés**

- De part et d'autre du canal de Goubard (support de la continuité écologique) :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 15 mètres de la limite ou crête du canal de Goubard.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 6 m de la limite ou crête du canal de Goubard.
- De part et d'autre des fossés :
  - Toute construction devra au minimum être implantée à 10 mètres de la crête de berge du fossé.
  - Les clôtures devront au minimum être implantées à 4 m de la crête de berge du fossé.
  - Dans les bandes de recul imposées des constructions et clôtures (ci-dessus), les riverains devront laisser le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien (fauchage et curage) dans la limite d'au moins 4 m à partir de la rive.

### **f. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.1. Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **a. Façades et toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Toitures**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **c. Clôtures**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.2. Dispositions particulières en faveur du patrimoine bâti ou naturel et du paysage (EBP, EVP et SIP) identifiés dans le document graphique réglementaire**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2.3. Dispositions particulières en faveur de l'environnement**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Espaces libres et abords des constructions**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Le coefficient d'espace vert de pleine terre**

Le coefficient d'espace vert n'est pas règlementé. Les espaces verts doivent être aménagés en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### **4 - Stationnement**

#### **a. Stationnement des véhicules**

Les dispositions communes s'appliquent.

#### **b. Stationnement des vélos**

Les dispositions communes s'appliquent.

## **Chapitre 3 : Équipements et réseaux**

### **1 - Desserte des terrains par les voies publique ou privées**

Les dispositions communes s'appliquent.

### **2 - Desserte par les réseaux**

Les dispositions communes s'appliquent.