



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

SEYSSES

D – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION APRES MODIFICATION
(PIECE N°4 DU PLU)

MODIFICATION N°2		
Enquête Publique		Approuvée
12 septembre 2022	14 octobre 2022	9 février 2023

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 d'accueil d'habitat et d'équipements,
chemin du Château d'eau 19
5. Secteur des Aujoulets / Zone UD 27
6. Zone AU Public, d'accueil du collège / route de
Labastidette 35
7. Zone AU Eco2.....39

1. Zone N de la Piche

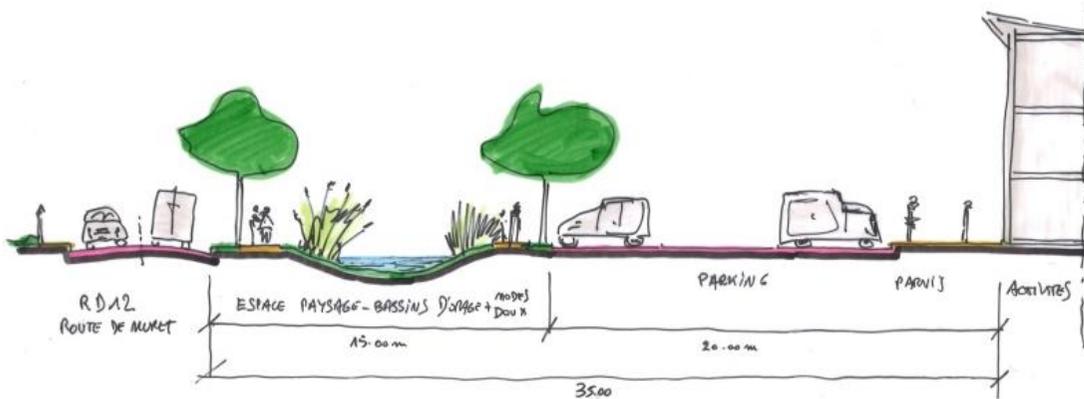
1 - Zone N de la Piche

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 le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement.



2. Zone AUéconomique / Secteur de SEGLA

2 - Zone AU économique / Secteur de SEGLA



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



-  - Périmètre de l'OAP
-  - Secteur Est d'accueil économique en projet
-  - Secteur Ouest de bâti existant à vocation de renouvellement économique
-  - Principe d'accès en tourne à droite depuis les giratoires existants
-  - Bande verte paysagée d'entrée de ville de 15 m (modes doux, espaces verts...)
-  - Continuité écologique du SCOT (25 m de part et d'autre des rives de la Saudrune)
-  - Chêne existant à protéger
-  - Stationnement planté et paysagé

2 - Zone AU économique / 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



Depuis la Saudrune

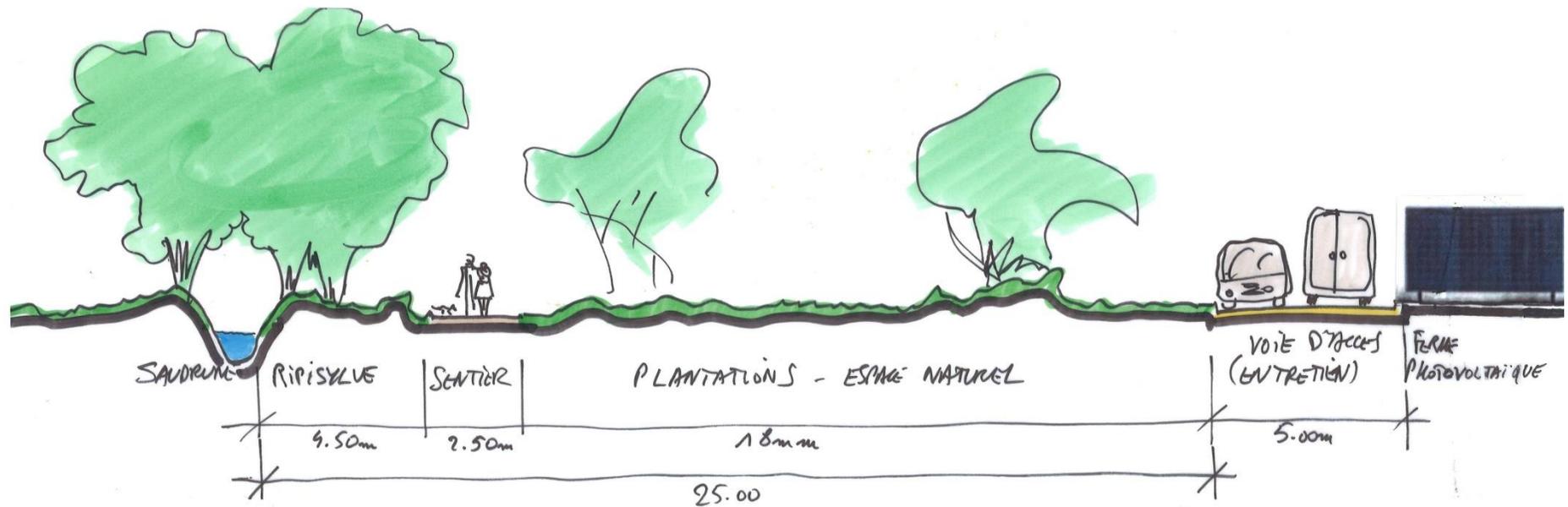
- Créer :
 - des modelés pour préserver l'ambiance des bords de la Saudrune et donner à voir sur le parc par des points hauts,
 - un parc à l'articulation et en prolongement de la zone de loisirs de la Saudrune et du parc photovoltaïque,
 - un belvédère sur le site (vues sur les Pyrénées).
- Mettre à distance de la Saudrune un cheminement de lisière entre les arbres existants.
- 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.

À l'intérieur du Parc photovoltaïque

- Développer une gestion en prairie mellifère et implanter des ruches avec un apiculteur local.
- Créer des haies basses afin de développer un habitat pour la faune et des continuités biologiques.
- 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.

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 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 60cm. 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 Saurdrune 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 aménagée 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 10m² par groupe.

- Aithea Officialis
- Calamagrostis epigeos
- Butomus umbellatus
- Cardamine Pratensis
- Eupatorium Cannabinum
- Iris Pseudo Acorus
- Lythrum Salicaria



revégétalisation 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 Rosmannifolia
 - Sambucus Racemosa
 - Ligustrum Vulgare
 - Berberis Vulgaris



La Forêt Galerie :

Plantations en bandes boisées de 60cm 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

4. Zone AU d'accueil d'habitat et d'équipements, chemin du Château d'eau

4 - Zone AU d'accueil d'habitat et d'équipements, chemin du Château d'eau- route de Toulouse

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..

Principe pour le futur groupe scolaire

L'objectif de la collectivité est d'assurer un rééquilibrage de l'accueil scolaire au nord de la commune à proximité du secteur d'habitat en cours d'urbanisation. Ce foncier est totalement accessible par le chemin du château d'eau et desservi par l'assainissement collectif. Sa desserte devra être étudiée afin de sécuriser tous les modes de déplacements.

L'enjeu est d'assurer une cohérence du développement de ce secteur global en prenant en compte l'interface de ce secteur au contact de l'urbain (secteurs d'habitations) et de ses franges avec la zone agricole dominante au nord. L'enjeu est également de renforcer la vocation de la continuité écologique au droit du canal de Goubard (dérivation du canal de Saint-Martory) paysagé qui longe le chemin du château d'eau.

Principe d'espace paysager d'intérêt collectif

Un principe d'espace vert paysager d'une surface d'environ 3000 à 4000 m² sera inséré dans l'opération d'ensemble à vocation d'habitat. Il permettra de créer une respiration paysagère dans le quartier en belvédère sur la plaine.

Principe pour la continuité écologique

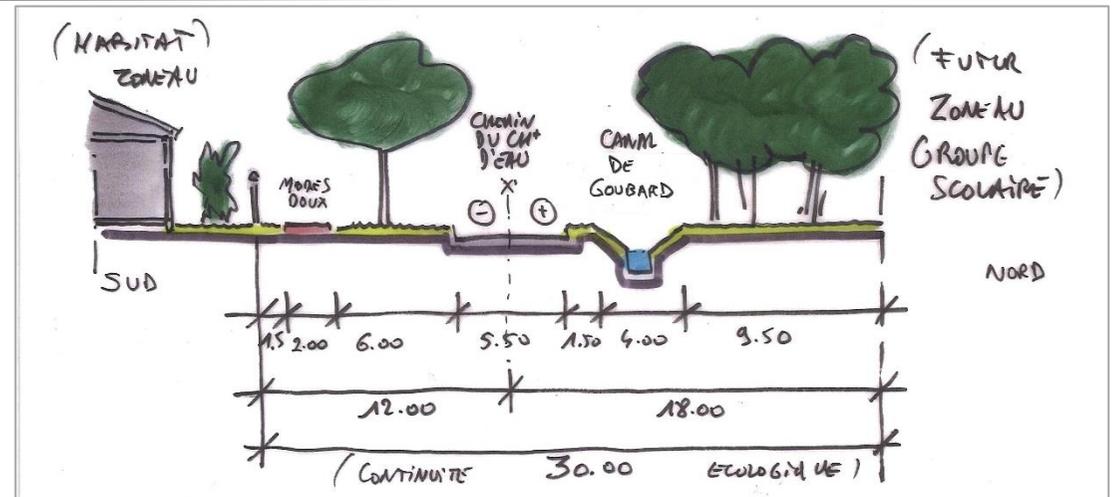
La continuité écologique repose sur un tracé du SCoT qui permet l'articulation entre les zones de gravières de Frouzins et celles de Roques (secteurs à potentiel écologique). Cette continuité s'appuie au nord sur la zone agricole et les espaces boisés denses de la clinique, très favorables à la biodiversité, puis longe le canal de Goubard (dérivation du canal Saint-Martory) et les espaces verts de part et d'autre du chemin du château d'eau. Elle a pour vocation à renforcer et à développer la biodiversité sur l'ensemble de ce territoire.

Sur la traversée de la zone AU du château d'eau, en cours d'urbanisation cette continuité devra être renforcée en terme paysager afin de permettre des espaces favorables à l'expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme.

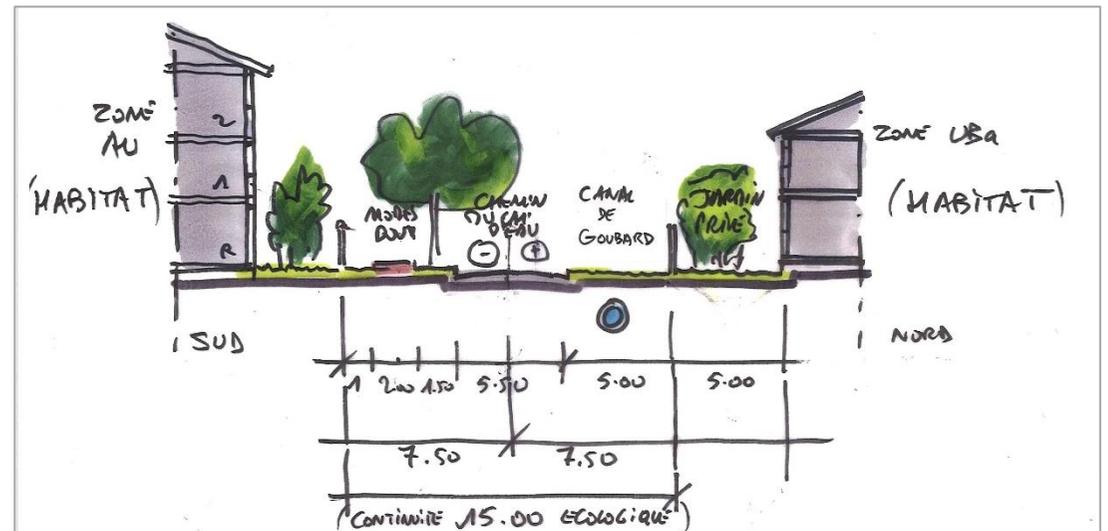


4 - Zone AU d'accueil d'habitat et d'équipements, chemin du Château d'eau- /Zoom sur la continuité écologique

Zoom sur la continuité écologique en AU



Séquence 2 / Schéma de profil



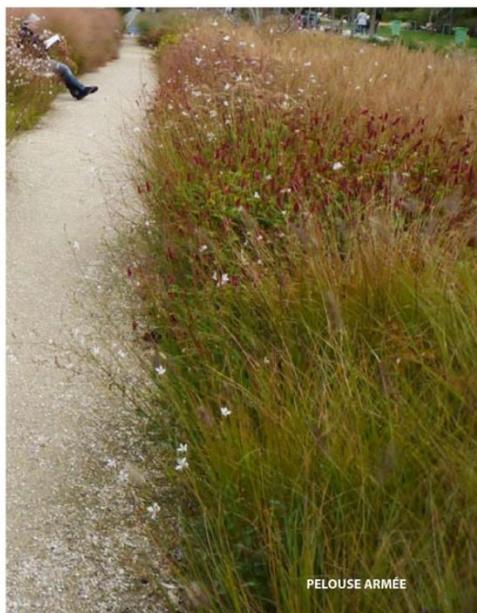
Séquence 3 / Schéma de profil

4 - Zone AU d'accueil d'habitat et d'équipements, chemin du Château d'eau-route de Toulouse

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 graminés, vivaces et petits arbustes, pour souligner les limites entre espaces de statut ou d'usage différents)



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES BANDES VÉGÉTALISÉES



4 - Zone AU d'accueil d'habitat et d'équipements, 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 d'**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 etc...).

-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.

4 - Zone AU d'accueil d'habitat et d'équipements, chemin du Château d'eau

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 »



4 - Zone AU d'accueil d'habitat et d'équipements, chemin du Château d'eau- route de Toulouse

- 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*, *zalkova 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*.

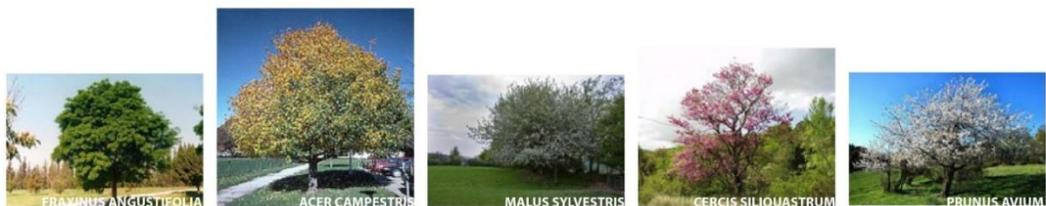
FRANGE OUEST EN TRANSITION AVEC LE PARC PRIVÉ



ALIGNEMENTS AVENUE DE TOULOUSE



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



INSTALLATIONS «BASSES» POUR RYTHMER LES BANDES VÉGÉTALISÉES



5. Secteur des Aujoulets / Zone UD

5 - Aujoulets - Les secteurs à Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) créées dans cette révision

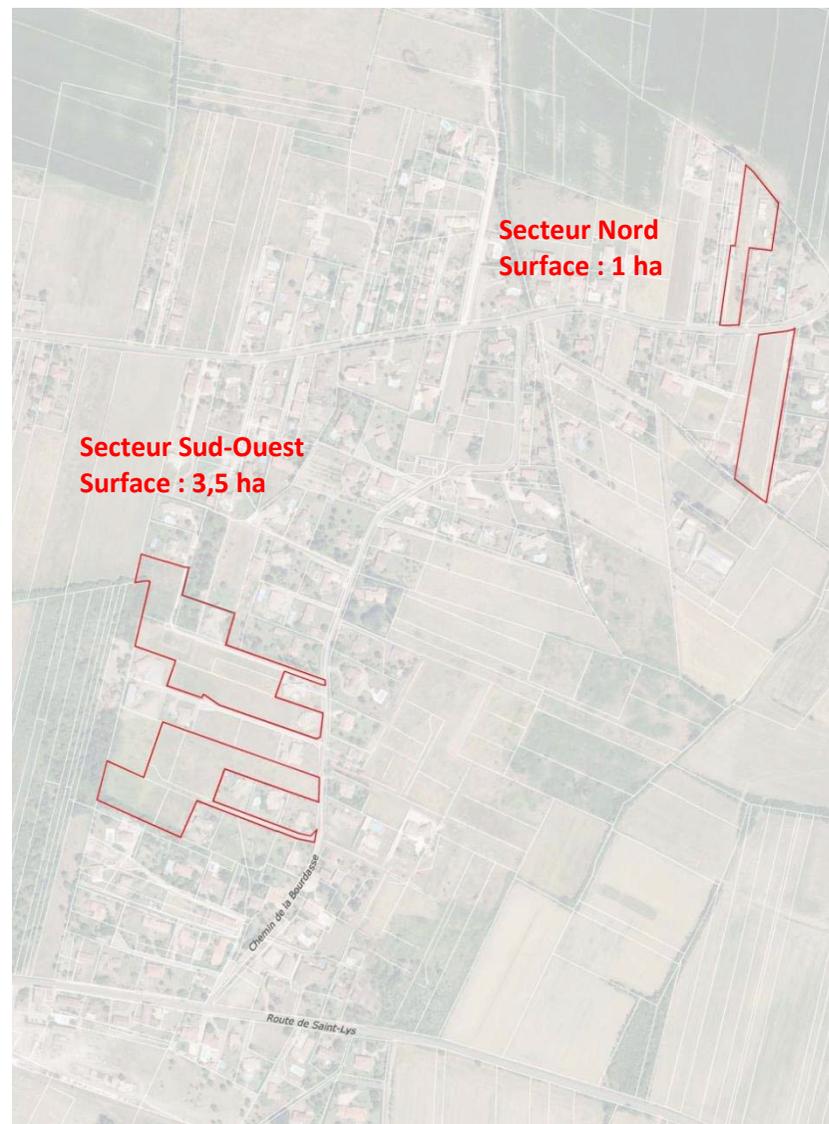


Le territoire des 3 orientations d'aménagement est situé dans le secteur des Aujoulets à l'écart du centre bourg de la commune. Les périmètres des orientations délimitent le foncier disponible en général en « dents creuses » susceptibles d'évolution.

L'objectif de la commune est de limiter l'étalement urbain du secteur des Aujoulets en anticipant l'évolution de ces fonciers, qui sont également classés au SCoT en « territoire de développement mesuré » hors noyau villageois (densité 10 logements / ha maximum).

Il s'agit notamment d'encadrer l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui en assainissement autonome (dispositif amené à évoluer à terme).

L'enjeu est d'assurer une meilleure cohérence de l'urbanisation, avec l'incitation à une mutualisation en termes d'accès et de voiries de façon à assurer un aménagement fonctionnel répondant aux normes de sécurité. Enfin, il est également nécessaire de préserver le paysage et l'identité d'un secteur à dominante agricole.





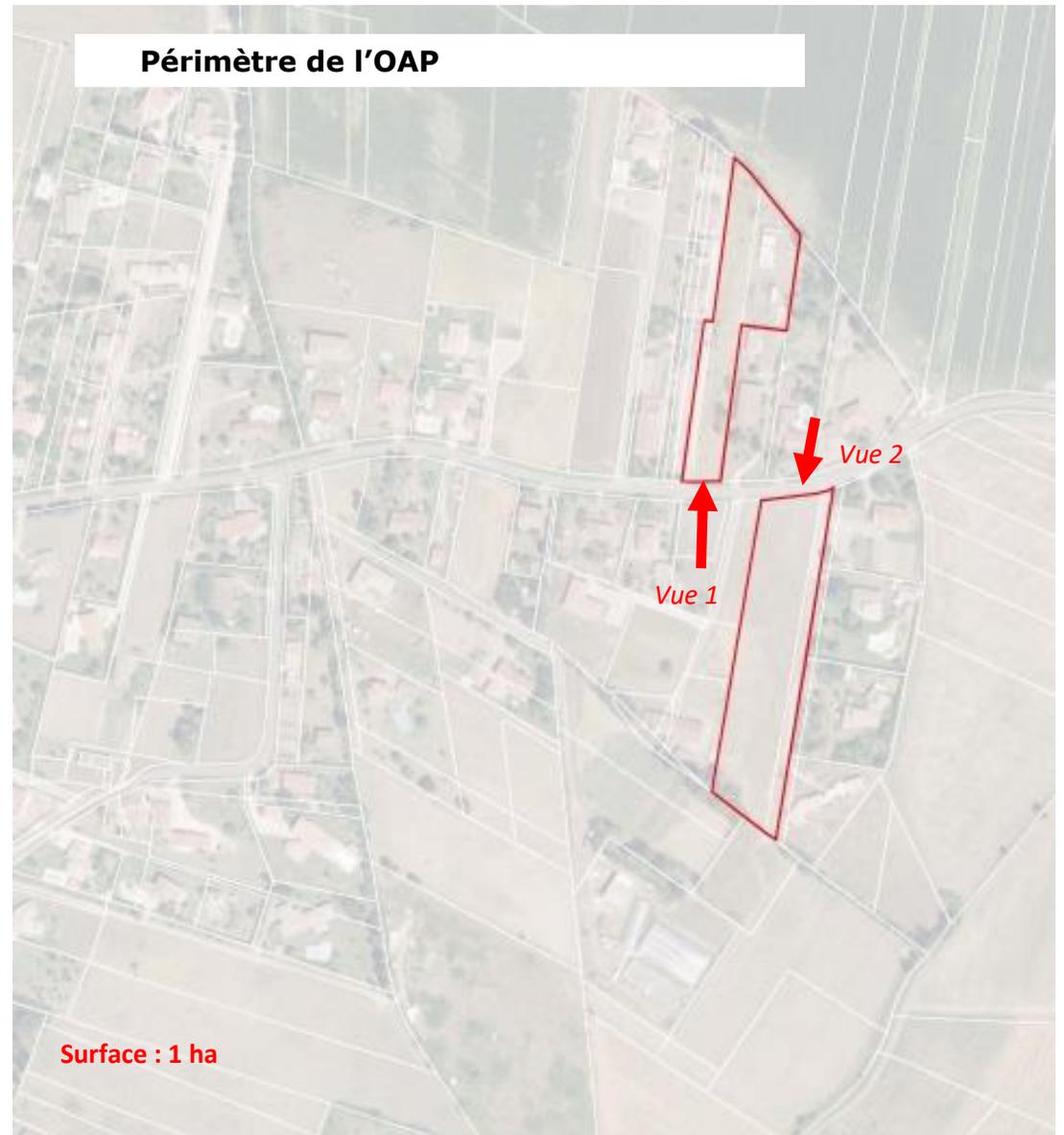
5 - Aujoulets - Secteur Nord - **Périmètre OAP**



Vue 2



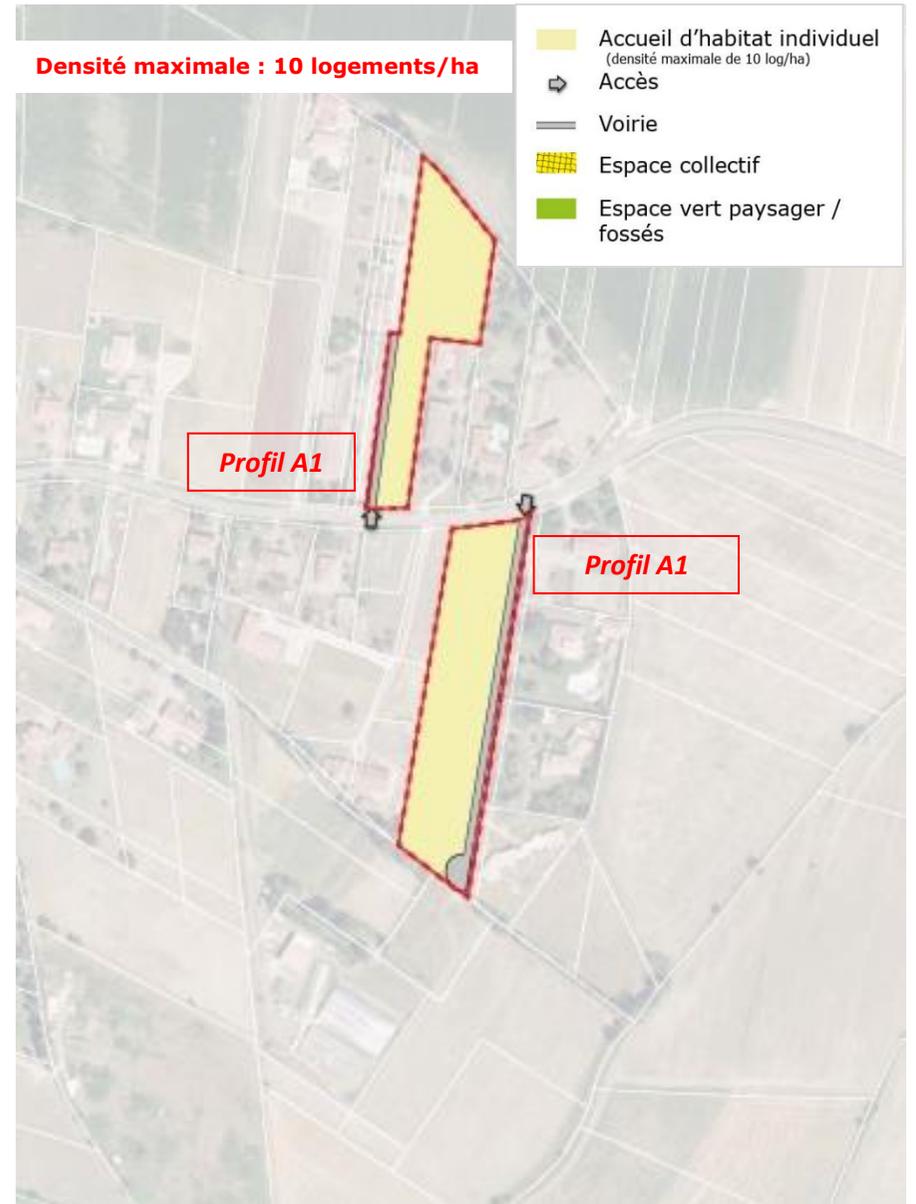
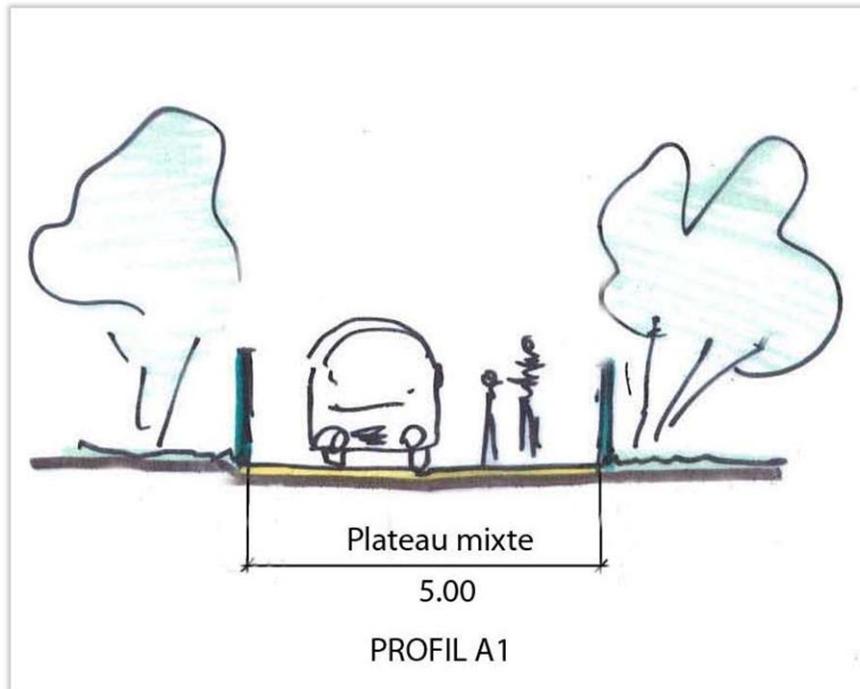
Vue 3



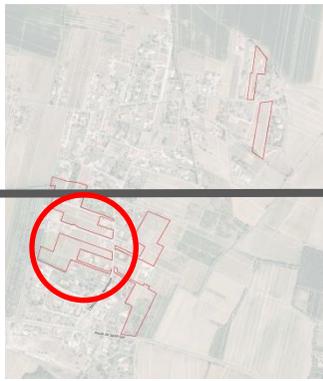
5 - Aujoulets - Secteur Nord

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Schéma de principe de profil en travers :



5 - Aujoulets - Secteur Sud-Ouest - **Périmètre OAP**



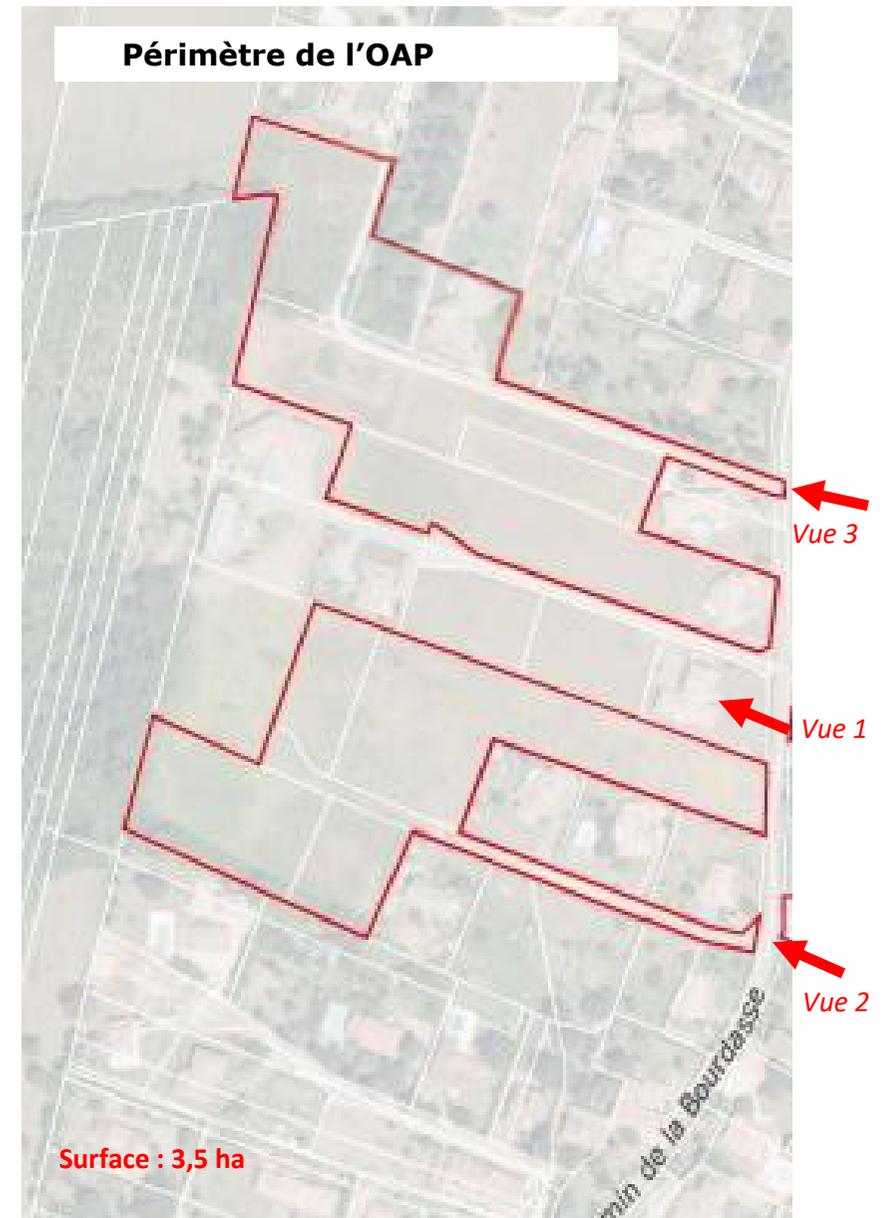
Vue 1



Vue 2

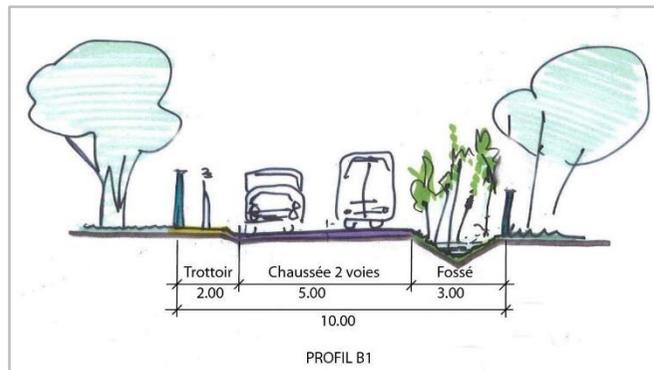
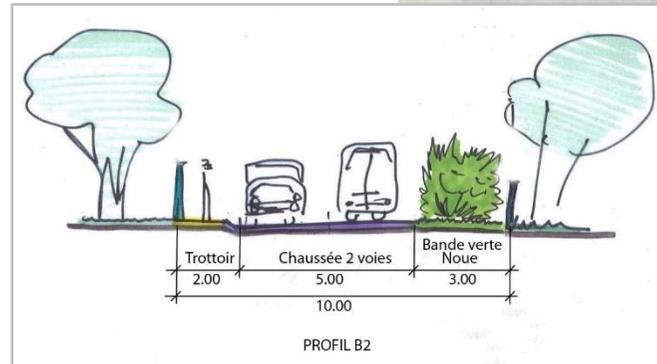
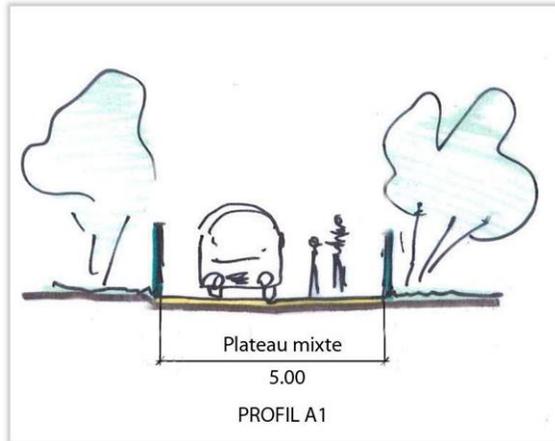


Vue 3

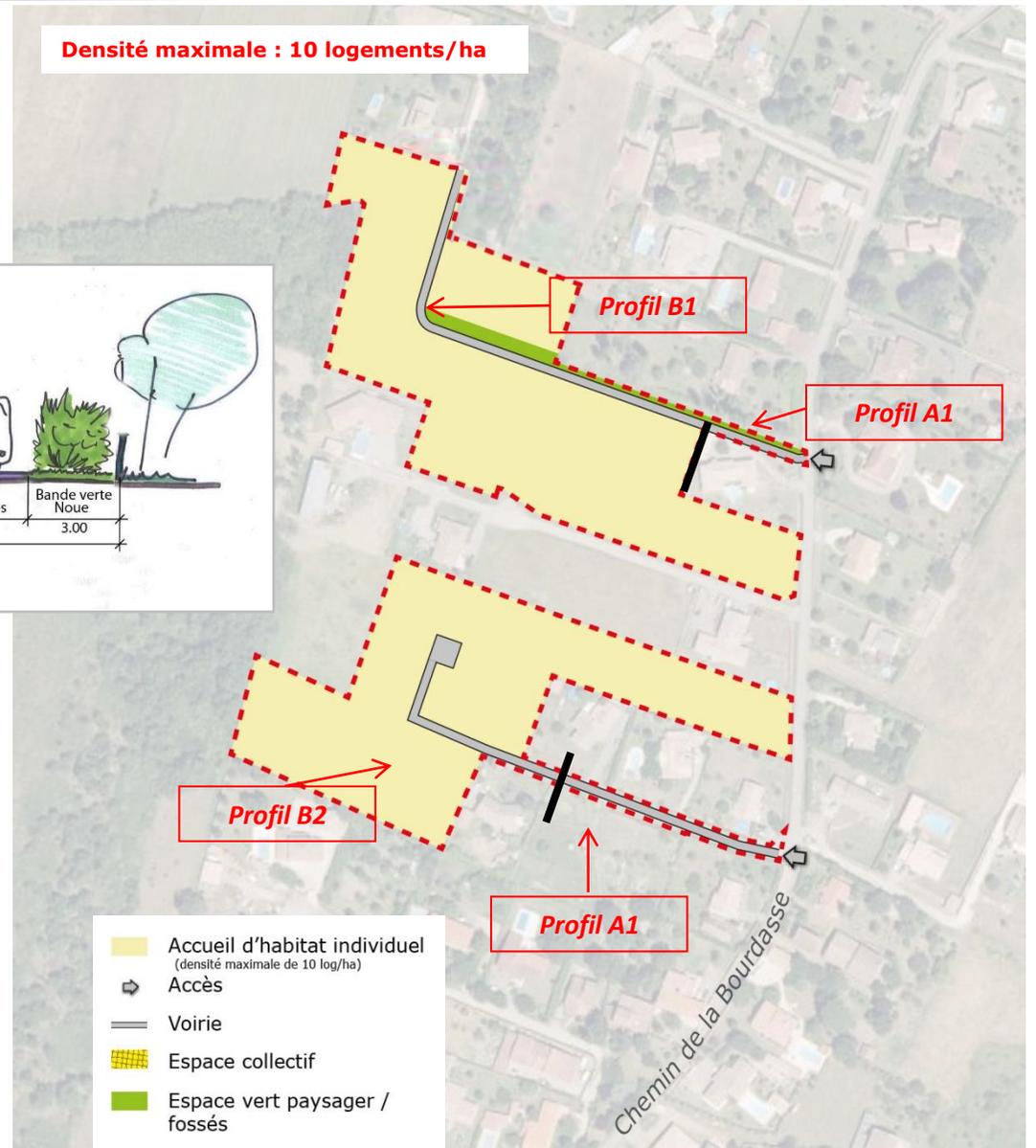


5 - Ajoulets - Secteur Sud-Ouest

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Densité maximale : 10 logements/ha



6. Zone AU Public, d'accueil du collège / route de Labastidette

6 - Zone AU Public, d'accueil du collège/route de Labastidette



Le territoire de l'orientation d'aménagement est situé dans le secteur Sud jouxtant le centre bourg de la commune.

Le périmètre de l'orientation délimite le foncier disponible qui finalisera l'urbanisation de la commune le long de la route de Labastidette, foncier voué à l'accueil du futur collège de la commune, délimité avec un emplacement réservé. L'objectif de la commune est de limiter l'étalement urbain et d'inscrire le futur collège dans un secteur urbain à proximité du pôle d'équipement scolaire existant « Flora Tristan », desservi au Nord par la route de Labastidette et au Sud par l'impasse Rol Tanguy. Ce foncier est totalement accessible et desservi par assainissement collectif.

L'enjeu est d'assurer une cohérence du développement de ce secteur, de permettre un aménagement fonctionnel, enfin de préserver le paysage et l'identité d'un secteur d'interface, au contact de l'urbain et de la zone agricole.

Périmètre du secteur



Photo du site



6 - Zone AU Public, d'accueil du collège/route de Labastidette Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



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 QUALITATIF DE L'ESPACE PUBLIC

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



SCHEMA D'AMENAGEMENT AVEC DECOUPAGE DES LOTS A TITRE INDICATIF



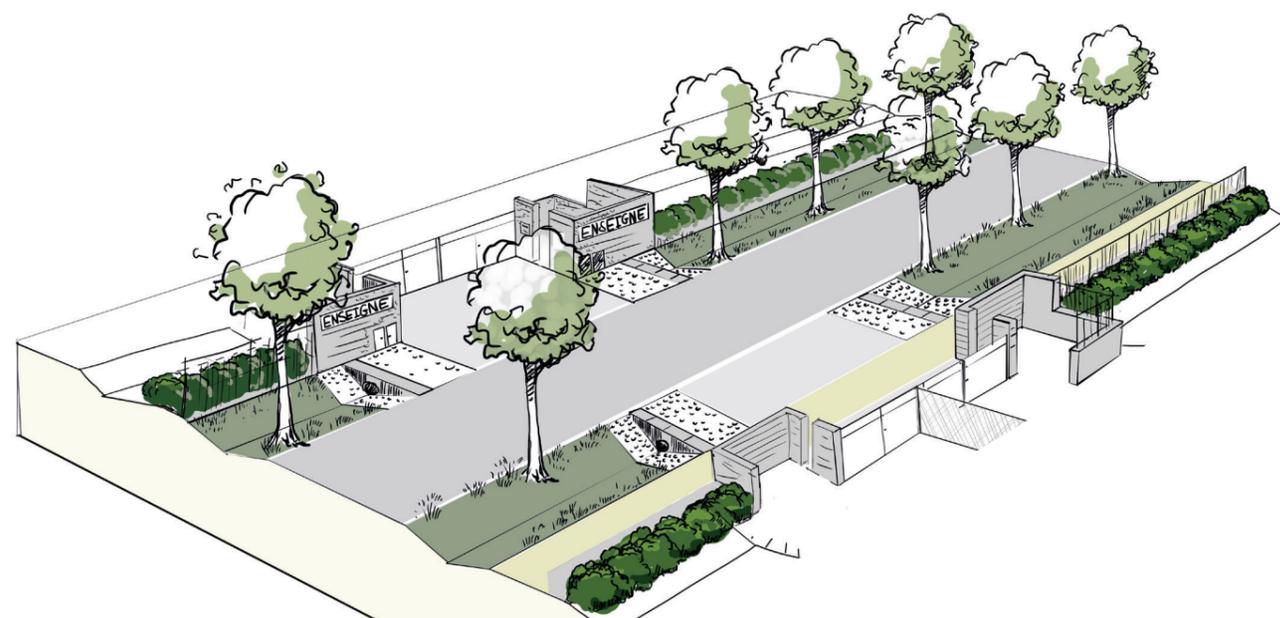
Parti architectural et urbanistique

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 caillebotis 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.

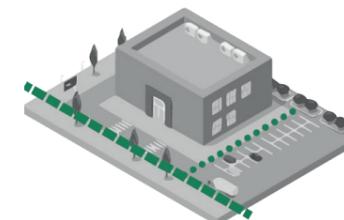


Inspiration de mobiliers pour la Zone Segla II





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.

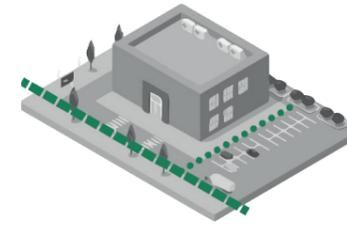
Des dispositions différentes peuvent être admises pour des raisons fonctionnelles.

Sur limites séparatives

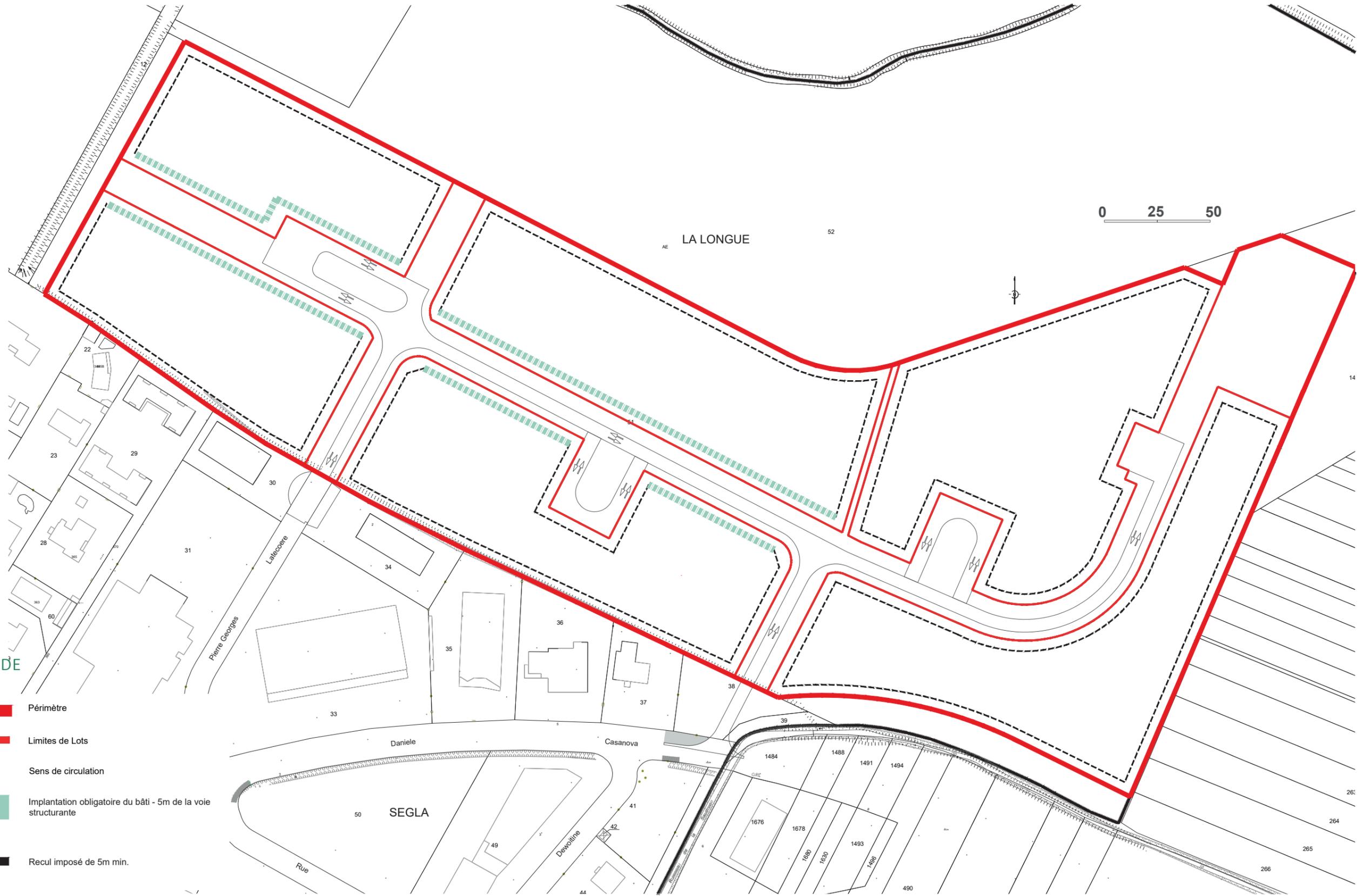
Les bâtiments seront, en règle générale, implantés à 5m minimum des limites séparatives. Sur certaines parcelles (notamment les plus petites), une implantation sur la limite séparative pourra être autorisée.

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.



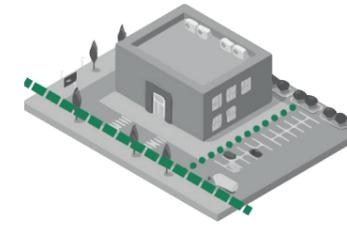
RÈGLES D'IMPLANTATION



LÉGENDE

-  Périmètre
-  Limites de Lots
-  Sens de circulation
-  Implantation obligatoire du bâti - 5m de la voie structurante
-  Recul imposé de 5m min.





L'emprise au sol des constructions

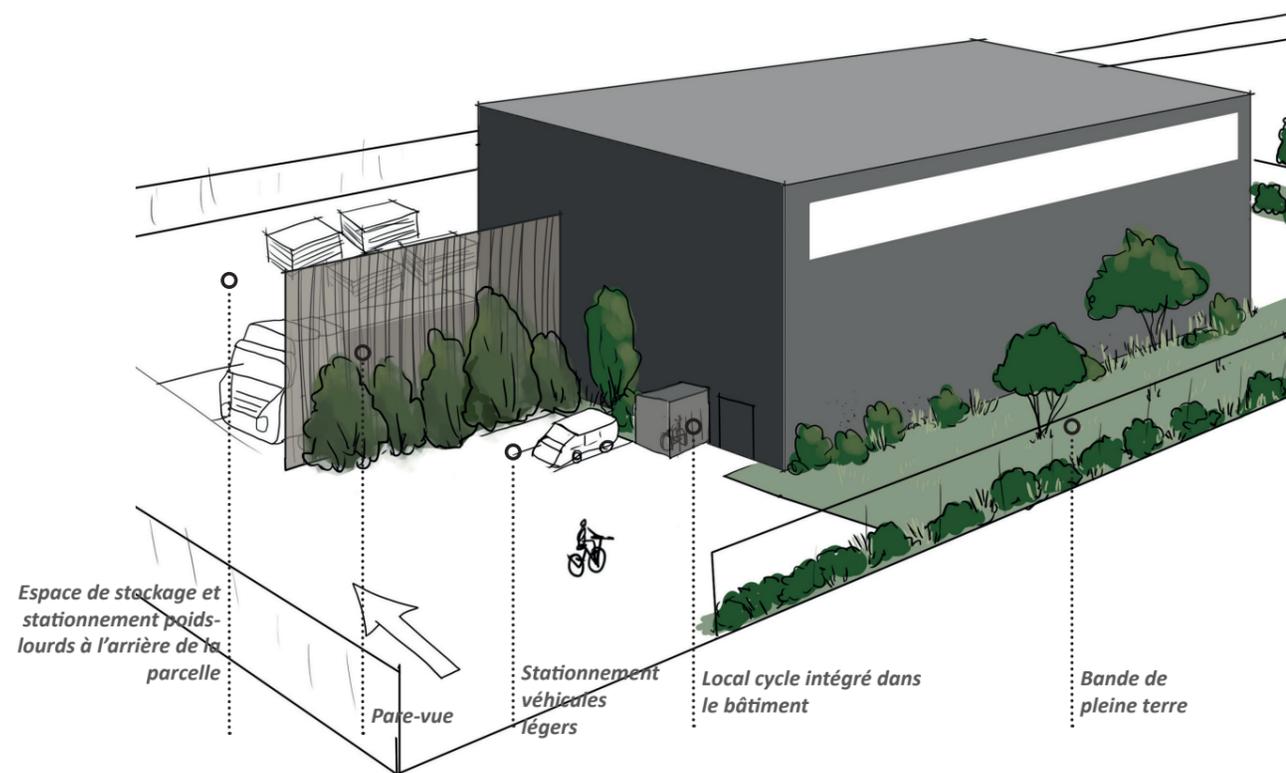
Non règlementé.

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.

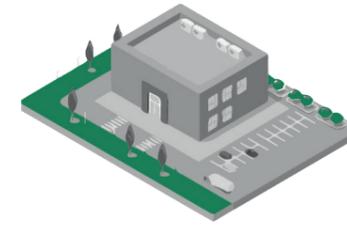
Les dépôts sauvages ou remblais seront interdits.



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...



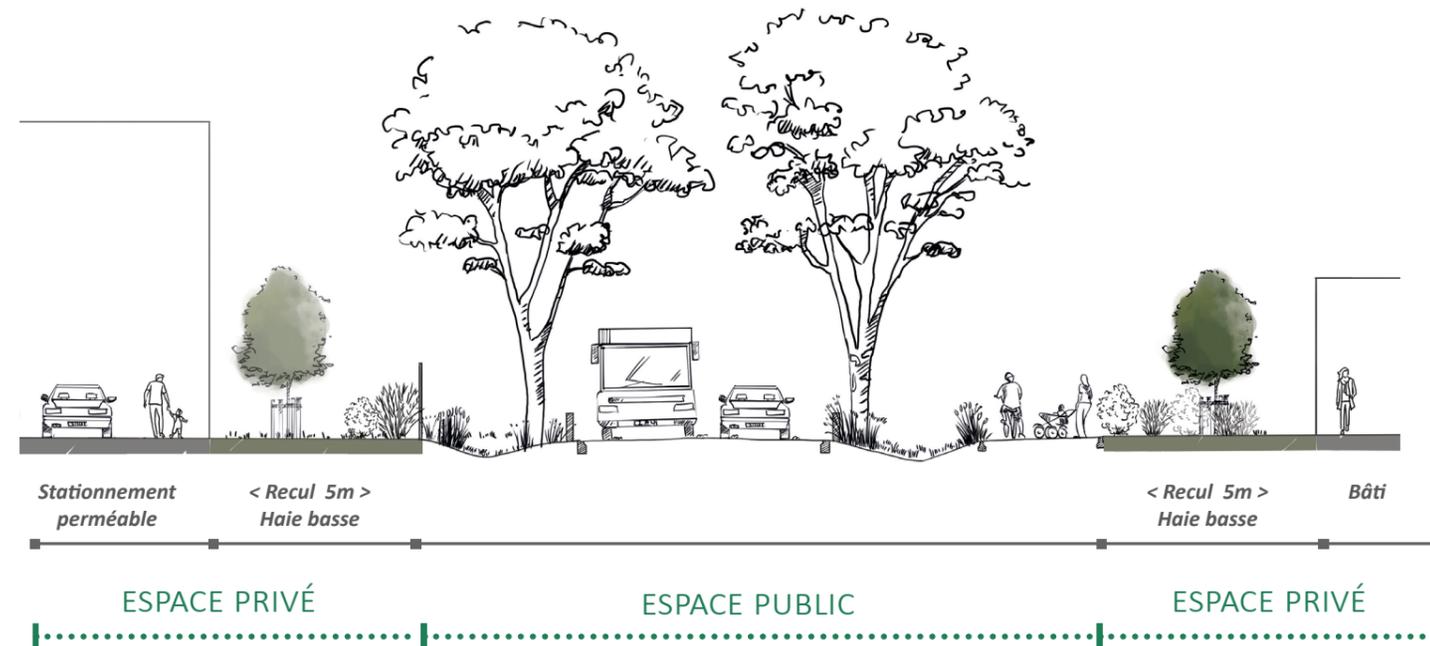


Chaque parcelle fera l'objet d'un préverdissage. Il s'agit de planter la végétation en amont de chaque projet afin que les acquéreurs puissent bénéficier rapidement d'un cadre de vie agréable où la végétation a eu le temps de croître et de s'enraciner. Le préverdissage sera pris en charge par le Muretain 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...).

3 TRAITEMENT DES LIMITES

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

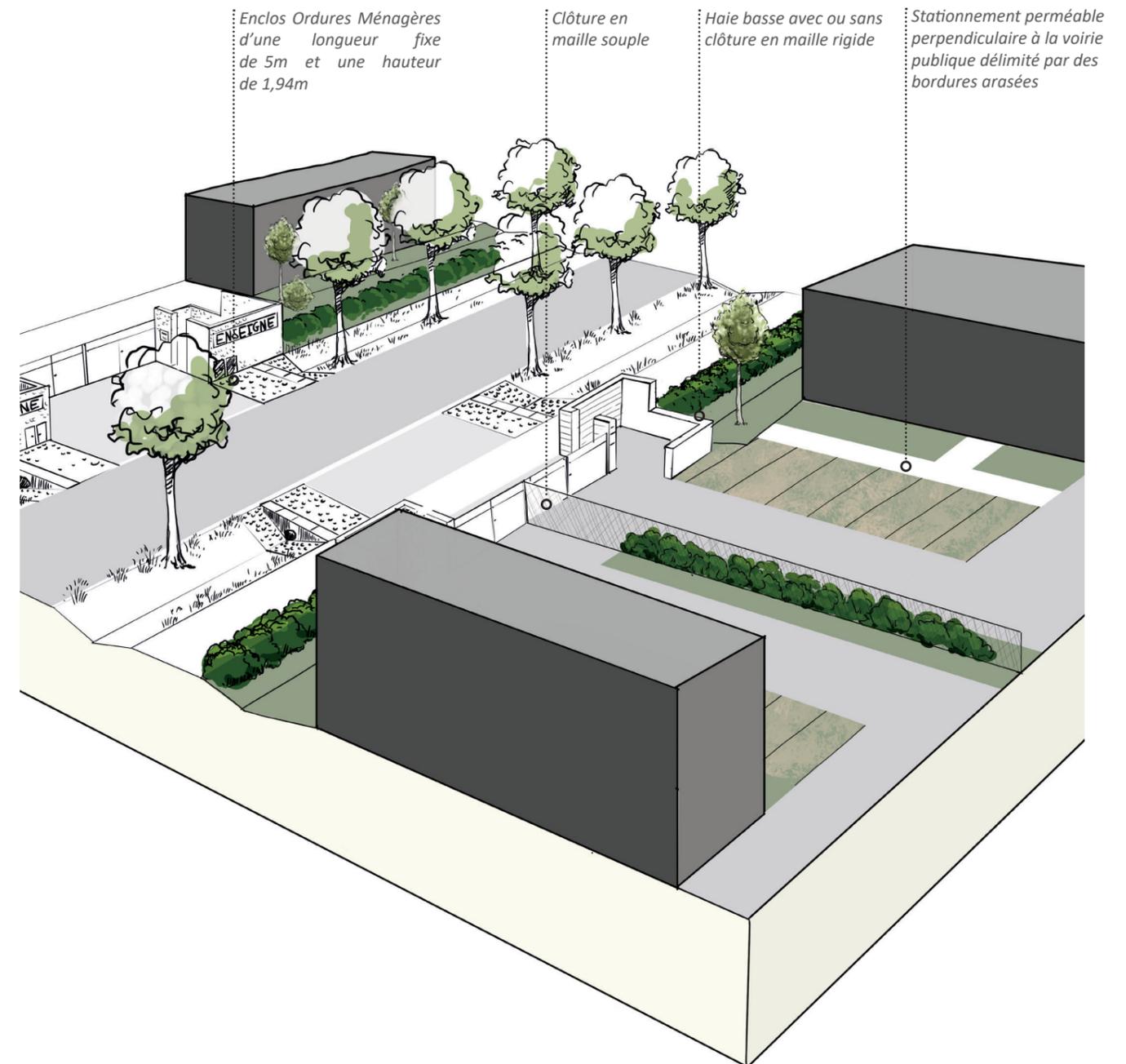
L'enclos OM sera à la charge du constructeur et constitué à minima de deux murs en L, avec une façade de 5ml sur rue. L'implantation sera définie par un point d'angle sur voie et allée d'entrée dans la parcelle. La profondeur sera déterminée en fonction des besoins spécifiques. Ce mur écran étant ouvert 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.

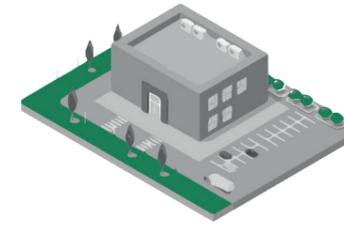
Une ouverture d'1,5m de large sera nécessaire sur le retour coté entrée pour la collecte des ordures ménagères depuis la voie publique.

Pour cet écran, la maçonnerie sera constituée de blocs de béton creux teints 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.

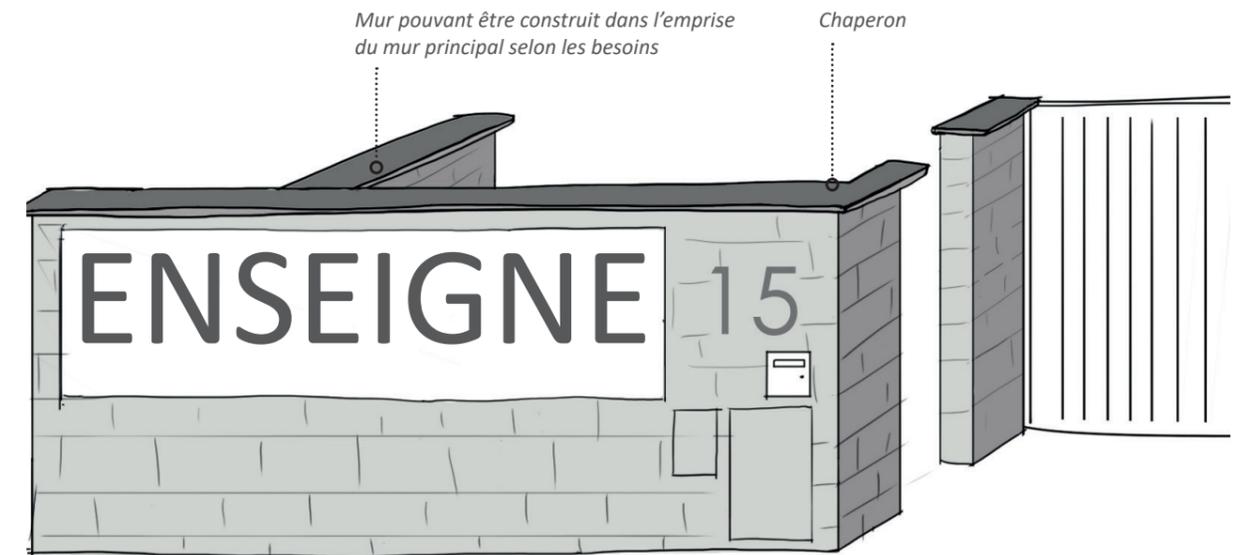
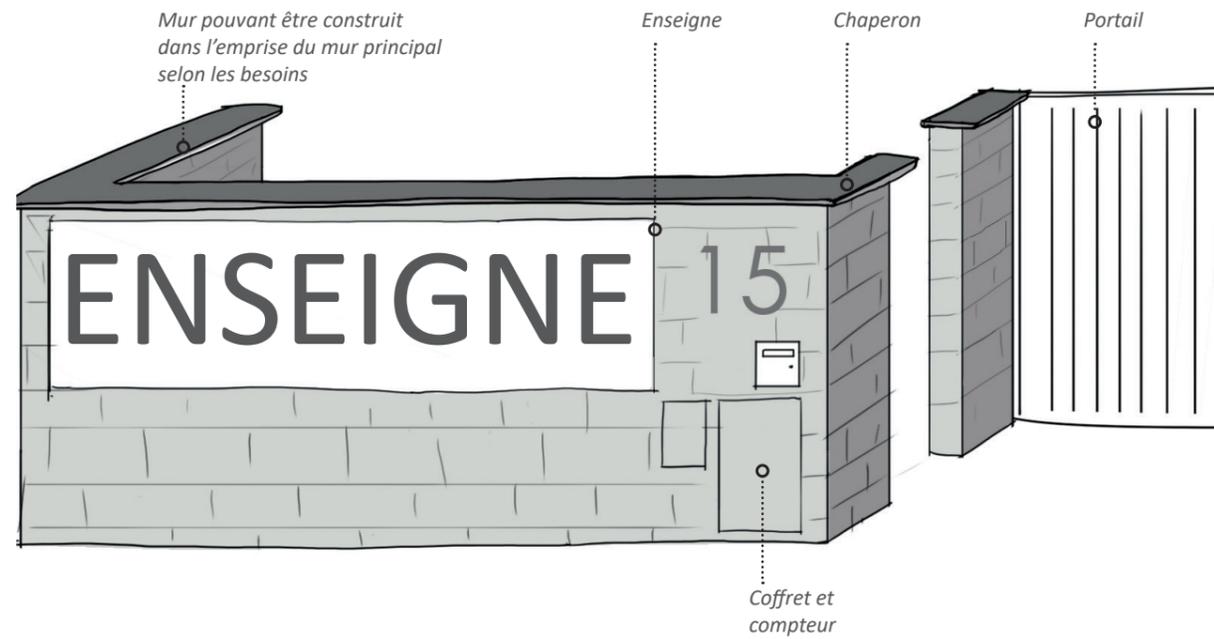
LE PORTAIL D'ENTRÉE

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. un recul au minimum de 2,7m depuis l'emprise publique est recommandé. Ce





DÉTAIL DU LOCAL ORDURES MÉNAGÈRES

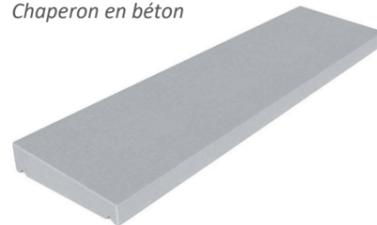


MATÉRIAUX

Blocs de béton creux teintés dans la masse



Chaperon en béton



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



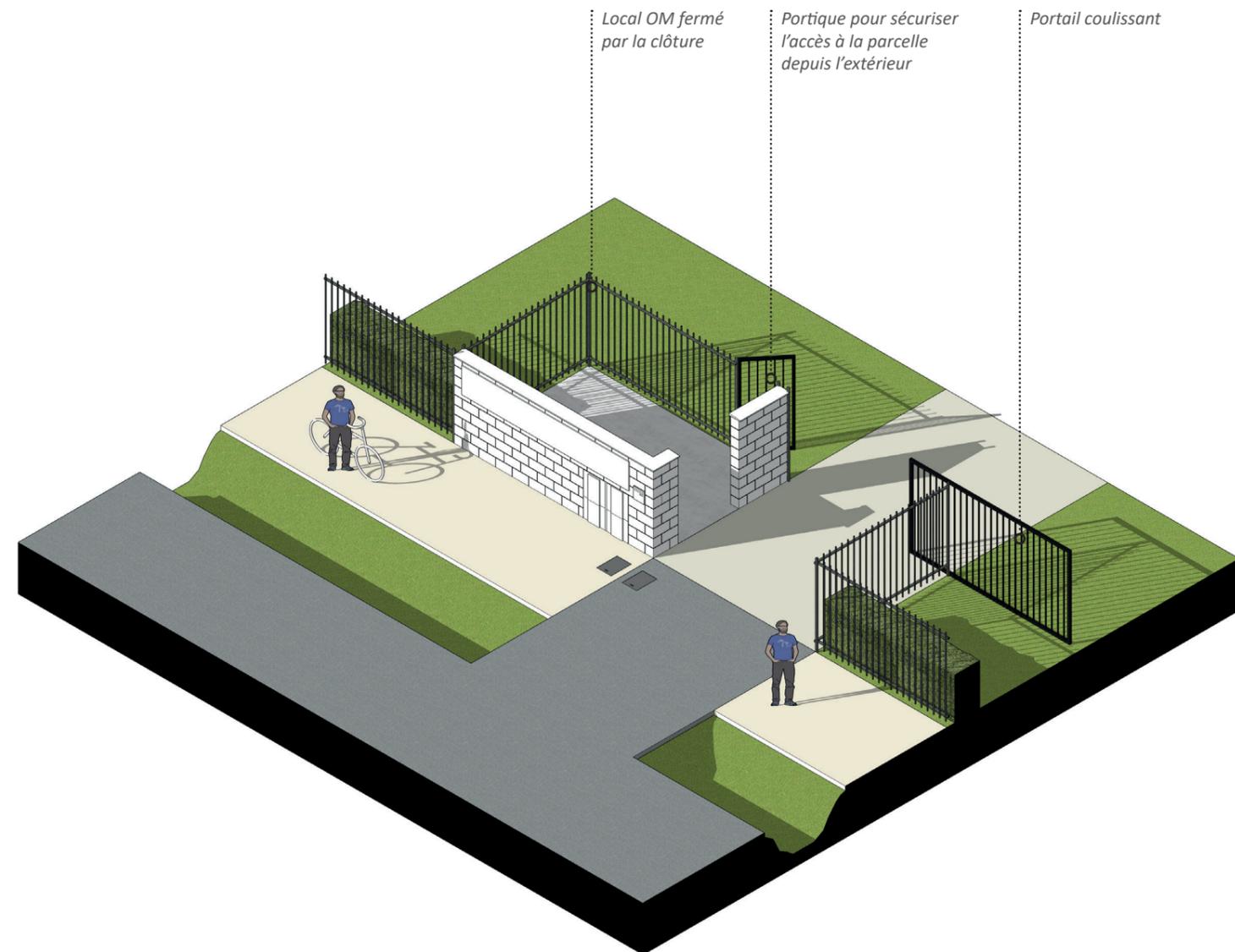
DÉTAIL DU LOCAL ORDURES MÉNAGÈRES

LOCAL FERMÉ

Local OM fermé
par la clôture

Portique pour sécuriser
l'accès à la parcelle
depuis l'extérieur

Portail coulissant

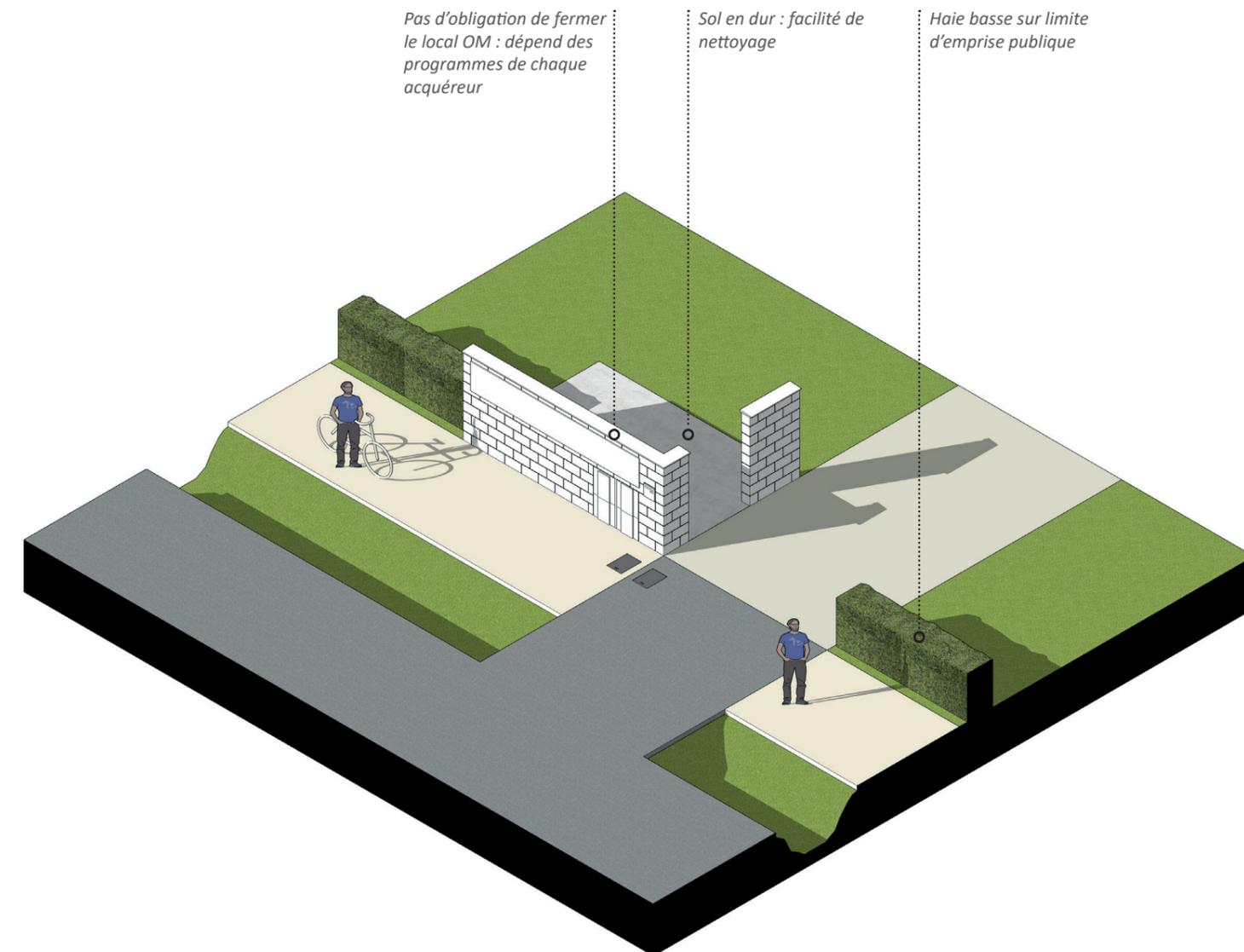


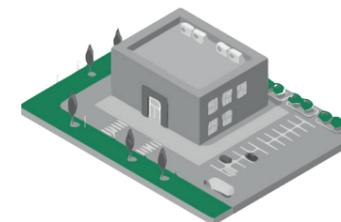
LOCAL OUVERT

Pas d'obligation de fermer
le local OM : dépend des
programmes de chaque
acquéreur

Sol en dur : facilité de
nettoyage

Haie basse sur limite
d'emprise publique





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').

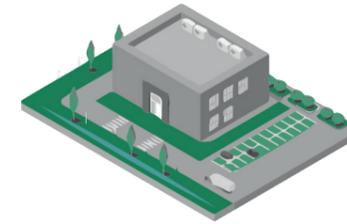
FOSSÉ PLUVIAL

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 ayant une surface strictement inférieure à 2500 m² devront atteindre un coefficient de pleine terre de 20% minimum
- les parcelles ayant 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.

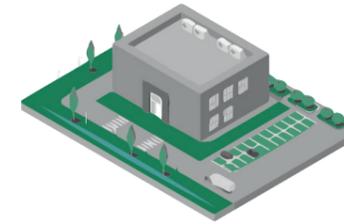
Deux dispositifs peuvent être mis en place :

- 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 TRANCÉE 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 engendre 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.

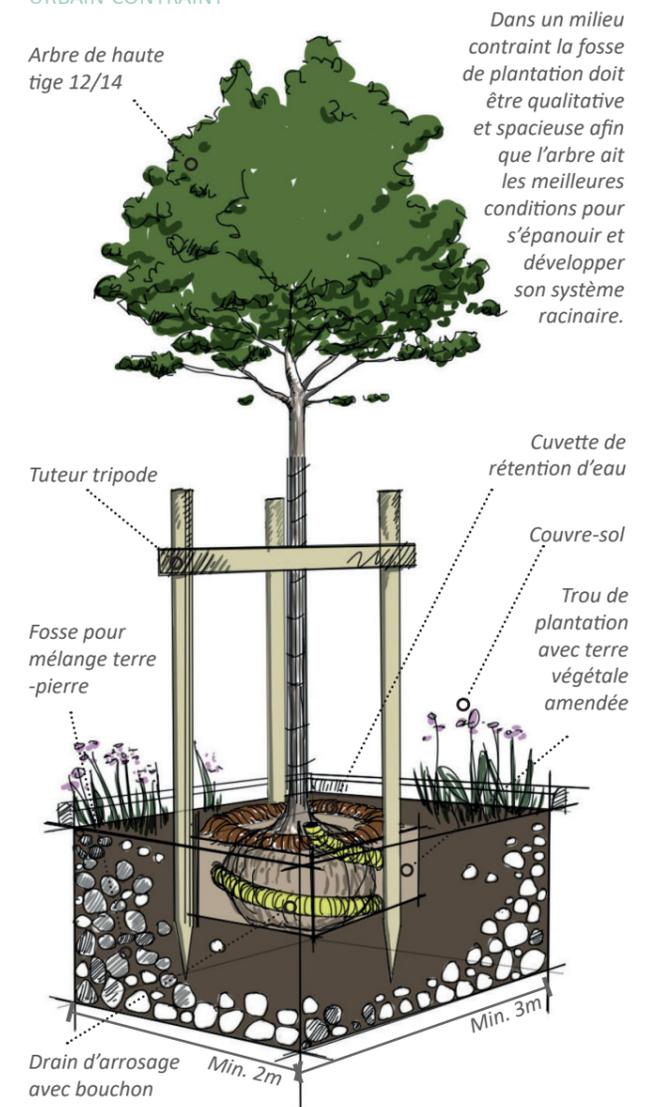


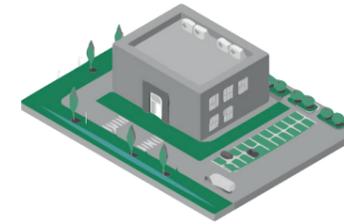
Mélange terre-pierre permet une facilité de mise en place, un faible coût d'installation et une perméabilité du dispositif

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 SEGLA 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 ENTRE LES LOTS

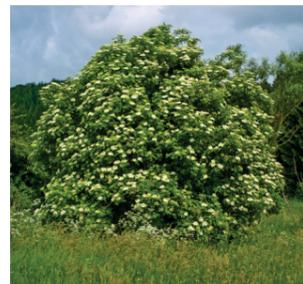
LES HAIES CHAMPÊTRES EN FOND DE LOT



Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin



Euonymus europaeus
Fusain d'Europe



Sambucus nigra
Sureau noir



Rhamnus alaternus
Nerprun alaterne

LES NOUES PLANTÉES



Festuca glauca
Festouque bleue



Carex grayi
Laïche de Gray



Juncus effusus
Jonc épars



Euphorbia 'Copton Ash'
Euphorbe 'Copton Ash'



Cistus x purpureus
Ciste pourpre

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*).

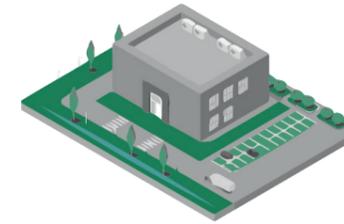
Parmi ces trois espèces, l'Ailanthé fait partie de la liste des espèces végétales préoccupantes pour l'Union Européenne. Dans ce sens, les interdictions et obligations qui en découlent sont listés dans le règlement (UE) n°1143/2014. Ainsi, conformément à l'article 7 du règlement, les espèces concernées 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.

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

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 des baies sur le site. Après arrachage, l'ensemble des pièces végétales devront être exportées vers des plateformes de traitement spécialisées.



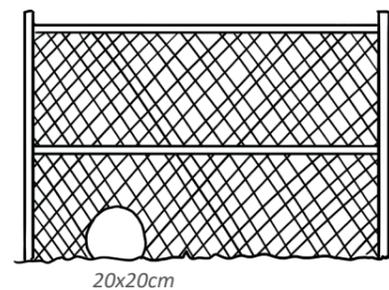
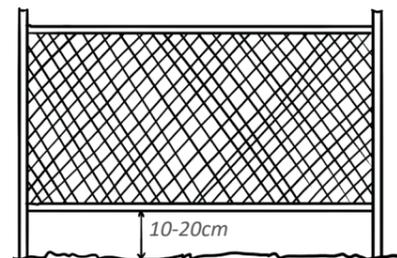
FAVORISER LA RICHESSE DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

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

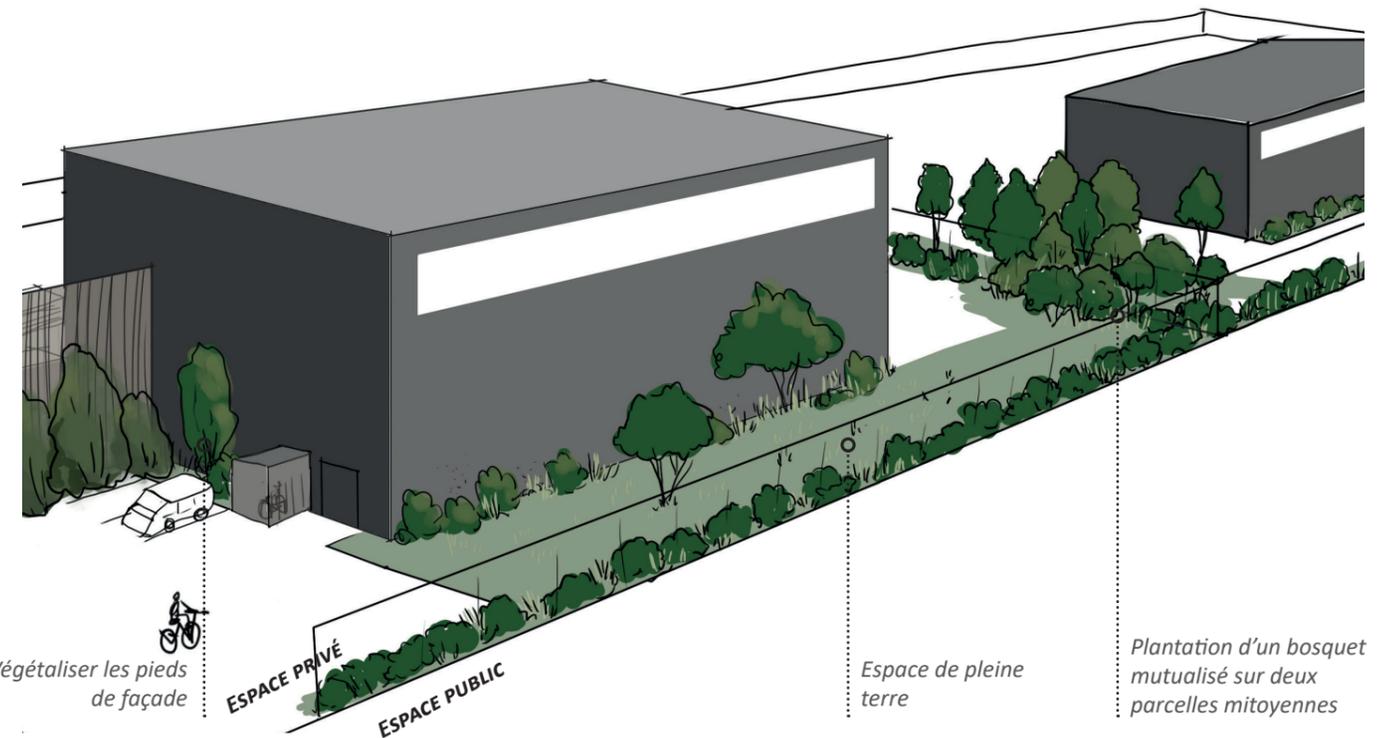
La mise en place de nichoirs à oiseaux, à chauves-souris, des hibernacula, des hôtels à insectes, etc... est imposée à raison au minimum d'un nichoir pour 1400m² du superficie de terrain. En plus des haies et des mesures de gestion de la végétation, ceci contribuera à reconstituer des habitats propices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

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.



Entreprise Pierre Fabre (81)



Centre commercial Mérignac Soleil (33)



Naao Architecture

5 QUALITÉ ARCHITECTURALE



Les matériaux

Les matériaux destinés à être recouverts sont interdits s'ils sont laissés apparents

Les matériaux apparents suivants devront respecter les conditions de pose ci-dessous :

- **Bardage métallique à ondes** :
 - o Pose verticale
- **Cassette plane ou bardage mince** :
 - o Pose verticale ou horizontale
- **Maçonnerie enduite**, finition grattée fin
- **Béton armé** destiné à rester apparent y compris brut de décoffrage
- **Vitrage** : clair, dépoli

Les couleurs

Les teintes autorisées sont les suivantes :

- **Bardage métallique** :
 - o Teintes foncées (sauf le noir) soumises à validation compris tous accessoires, bavettes, pliages, etc...pas de contraste entre les pièces de finitions et les à plat
 - o Bardage mince, ex-fibro ciment, résine, etc seront soumis à validation
- **Maçonnerie enduite** : beige clair, sable clair.
- **Béton armé** : teinte naturelle, autres teintes dans la masse ou lasures soumises à validation
- **Menuiseries extérieures** :
 - o Les châssis vitrés aluminium, pvc ou métalliques seront assortis avec les bardages, pas de contraste entre la teinte du matériau de façade et la teinte des menuiseries,
 - o Les châssis vitrés bois seront de teinte naturelle, avec une protection le plus neutre possible, (lasure, huile).
- **Serrureries** : assorties avec les bardages, pas de contraste entre la teinte du matériau de façade et la teinte des serrureries



RG architecte



STGM architecte

- GRIS ANTIQUE** . GA19/DAL'ALU
- BLEU ARDOISE** . BA6/DAL'ALU
- NOIR GRAPHITE** . NG18/DAL'ALU
- VERT SAPIN** . VS8/RAL 6005
- BLEU GENTIANE** . BG20/RAL 5010
- ROUGE BORDEAUX** . RB7/RAL 3005

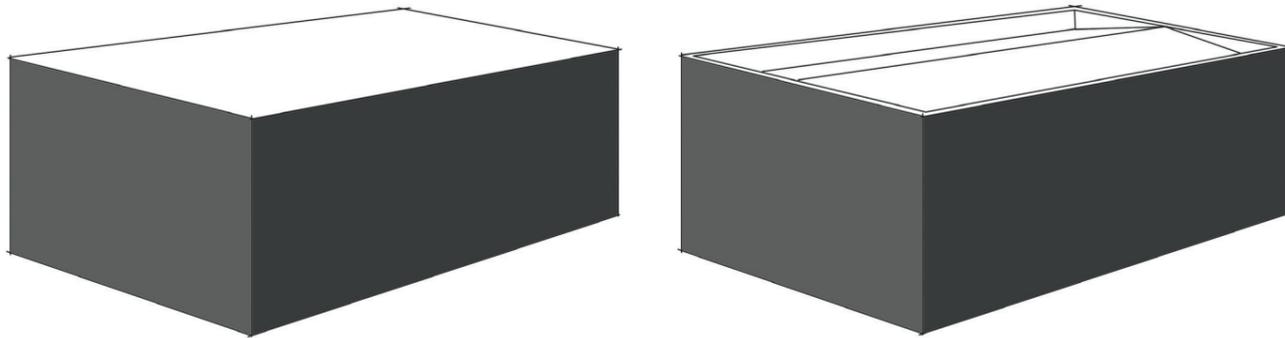


Couleurs de bardage métallique autorisées, nuancier Dal'alu

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 de sécurité fera l'objet d'une attention particulière, notamment lorsqu'il sera créé à proximité des riverains.

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.

- La gestion de l'éclairage d'ambiance devra :
> Permettre son extinction ou la diminution de son intensité au cours de la nuit

- Être conforme à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Les rubans LED soulignant le bâti seront interdits sur la ZAE SEGLA II. Les projecteurs s'appuyant sur la façade seront recommandés afin de ne pas multiplier les différents mâts.

Dans un souci de cohérence avec l'éclairage public, l'éclairage privé devra être décrit lors de la présentation des avant-projets afin de valider les dispositifs à mettre en place.



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)