

Seilh

Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

- PLU approuvé le 29 septembre 2005
- Mise à jour du 25 février 2008
- Modification du 11 octobre 2012
- 1ère modification simplifiée du 7 novembre 2013
- Mise en compatibilité du 29 septembre 2015

ZAC LAUBIS

Mise en Compatibilité du PLU par arrêté préfectoral du 20/03/2018

1 - Rapport de Présentation

– Notice explicative

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SEILH

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Table des matières

1-1-PREAMBULE....5
1.1-Rappel des évolutions du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole - commune de Seilh. .5
1.2-Objet et choix de la procédure....5
1.3-Le contenu du dossier de mise en compatibilité....6
2-2-PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE....7
2.1-Localisation du projet....7
2.2-Caractéristiques principales du projet....8
2.2.1-L'émergence du projet....8
2.2.2-L'historique de la procédure de ZAC....9
2.2.3-Le contexte foncier....10
2.2.4-Les occupations existantes du site....10
2.2.5-L'accessibilité au nouveau quartier....11
2.2.6-Le programme prévisionnel....12
3-3-LA SITUATION DU PROJET DANS LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR....13
3.1-Dans le rapport de présentation....13
3.2-Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)....14
3.3-Dans les Orientations d'Aménagement et de programmation....15
3.4-Dans le règlement graphique et dans la liste des Emplacements Réservés....15
3.5-Dans le règlement écrit....16
3.6-L'amendement Dupont....18
4-4-INSCRIPTION DU PROJET DANS LE SCOT....21
5-5-LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ....23
5.1-Les principes retenus pour la mise en compatibilité....23
5.2-Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable....23
5.2.1-Page 6 du PADD : modification du chapitre « Phasage de l'accueil de l'habitat dans les territoires de développement futur, en lien avec les capacités d'accueil des équipements »....25
5.2.2-Page 12 du PADD : modification de la carte « Maîtriser les extensions urbaines et permettre un phasage de l'accueil de l'habitat en lien avec le développement d'équipements »....27
5.2.3-Page 16 du PADD : modification de la carte « renforcer le cœur du village, lieu de vie et lieu identitaire »....29
5.2.4-Page 21 du PADD : modification de la carte «améliorer les déplacements dans la commune, favoriser les espaces publics de proximité"....31
5.2.5-Page 25 du PADD : modification de la carte « Protéger l'agriculture et l'environnement, valoriser les espaces naturels »....33
5.3-La création d'une Orientation d'Aménagement....35
5.3.1-Éléments de contexte du projet....35
5.3.2-Orientation d'Aménagement....38
5.4-Dans le Plan de Zonage et la liste des Emplacements Réservés....46
5.5-Dans le règlement écrit....50

1- PREAMBULE

1.1- Rappel des évolutions du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole - commune de Seilh

La commune de Seilh est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2005. Il a fait l'objet d'une procédure de mise à jour approuvée le 25 février 2008, d'une modification approuvée le 11 octobre 2012, d'une 1ère modification simplifiée approuvée le 7 novembre 2013 et d'une mise en compatibilité approuvée le 29 septembre 2015.

La commune de Seilh a adhéré à l'intercommunalité toulousaine depuis sa création. La compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme et documents en tenant lieu a été transférée à la Communauté d'Agglomération en 2008, devenue Communauté Urbaine en 2009 et Toulouse métropole en 2015.

1.2- Objet et choix de la procédure

La présente procédure a pour objet de permettre la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Laubis, nouveau quartier à dominante d'habitat, situé dans la partie sud du territoire communal. Ce projet d'aménagement d'ensemble, est porté depuis 2008 par la commune de Seilh et est, depuis 2010, reconnu d'intérêt communautaire par la communauté d'agglomération du Grand Toulouse, devenue aujourd'hui Toulouse Métropole. Le projet occupe une dent creuse et s'inscrit dans la réalisation du ScoT de l'agglomération toulousaine.

Le projet Laubis a fait l'objet d'un classement en zone AU0 dans le PLU de Seilh, depuis 2005, confirmant la permanence de l'intérêt portée par la commune et l'intercommunalité pour ce projet.

Afin d'ouvrir à l'urbanisation cette zone et d'ajuster les différentes pièces du PLU (PADD et dispositions réglementaires) au projet d'aménagement de la ZAC Laubis et aux évolutions qu'il a connues depuis 2008, il est nécessaire que le document d'urbanisme soit mis en compatibilité.

C'est cette mise en compatibilité du PLU de Toulouse métropole, commune de Seilh, avec le projet de la ZAC Laubis qui est l'objet de la présente procédure, en application des articles L.123-14 et L.123-14-2 du code de l'urbanisme.

Cette procédure conduite sous l'autorité du Préfet, comporte une enquête publique qui porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme qui en est la conséquence.

Préalablement à l'enquête publique, un examen conjoint du projet de mise en compatibilité sera organisé par le Préfet.

L'enquête publique préalable à la DUP portera en conséquence tant sur l'utilité publique des travaux que sur les changements du PLU. La DUP prononcée après avis du Conseil de Toulouse métropole emportera également approbation des nouvelles règles du PLU.

1.3- Le contenu du dossier de mise en compatibilité

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse métropole – commune de Seilh, comprend les documents suivants :

- la présente notice explicative de présentation du projet, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Cette pièce complète le Rapport de Présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui sera annexé. Elle aborde deux grands sujets :
    - la présentation du projet soumis à enquête et sa situation dans le PLU actuellement applicable,
    - les incidences du projet sur le PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation.
- Les pièces du PLU concernées par la mise en compatibilité, à savoir :
    - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), portant sur les éléments de la politique de la collectivité en matière d'aménagement en intégrant le projet de ZAC Laubis.
    - La nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation rédigée pour le projet.
    - Le document graphique du règlement (plan de zonage concerné par le projet faisant apparaître les nouveaux zonages, la modification de l'emprise de l'ER5, la modification de l'emprise de l'ER 42, la suppression de l'ER41) ; et la liste des emplacements réservés faisant apparaître les évolutions de surface des emplacements réservés impactés par le projet.
    - Le règlement écrit qui introduit une nouvelle zone AUL, modifie la zone N (modification de la surface totale) et le lexique.
    - Les annexes.
- L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU avec le projet Laubis.

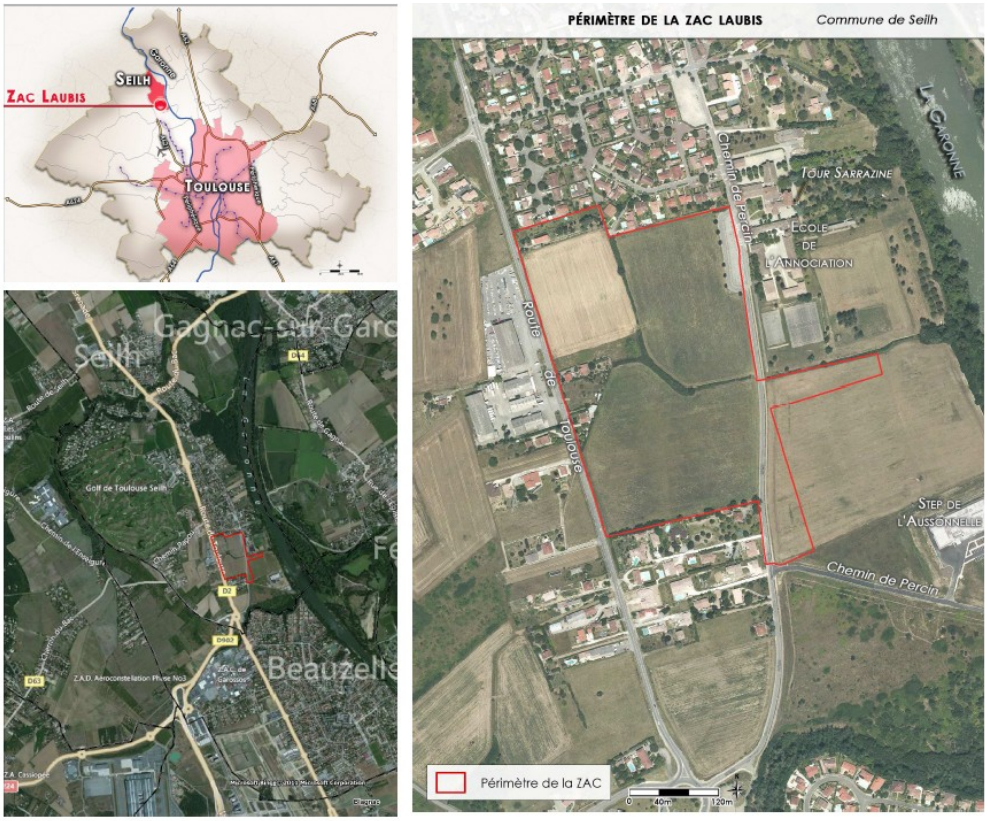
2- PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

2.1- Localisation du projet

Le projet est situé dans la partie sud de la commune de Seilh, entre :

- La route de Grenade (RD2) à l'Ouest, nommée route de Toulouse dans la traversée de la commune de Seilh.
- Au Nord et au Sud, le site est bordé par deux lotissements. Ils sont caractéristiques des constructions sur la commune et de l'expansion de l'agglomération Toulousaine.
- A l'est, l'établissement d'enseignement privé : l'Ecole de l'Annonciation et les berges de la Garonne.
- Le chemin du Percin, voie structurante de Seilh du nord au sud, traverse le site de projet dans sa partie Est.

Aujourd'hui en friche, le site correspond à la zone historique de maraîchages environnant l'ancien château du Percin. Le périmètre de la ZAC Laubis représente une superficie d'environ 12,7 ha.



Localisation de la ZAC au sein de l'agglomération toulousaine et de la commune de Seilh

2.2.1- L'émergence du projet

La commune de Seilh est au cœur d'un territoire dynamique et en pleine mutation. Celui-ci accueille depuis le début des années 2000 plusieurs projets d'aménagement portés par l'intercommunalité, inscrits notamment dans le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération toulousaine et porteurs d'engagement en faveur du développement durable de l'agglomération.

L'aménagement du futur quartier de Laubis constitue par conséquent une pièce importante du puzzle du Nord-Ouest Toulousain et participe à l'ambition de redonner de la cohérence et du lien entre les différents ensembles. A plus large échelle il s'inscrit dans le projet « Grand Parc Garonne » en donnant une place importante à l'eau et au végétal dans le projet.

Il est issu d'un appel à idées européen destiné à de jeunes architectes et urbanistes, le concours Europan 10, et initié par la commune de Seilh dés 2008. Il a permis de sélectionner trois équipes finalistes à partir d'esquisses sur le thème « Inventer l'urbanité ». L'un des fondements de ce concours est donc le développement de l'innovation dans les formes urbaines, architecturales ainsi que dans l'approche environnementale proposées pour le futur quartier.



SEILH HABITAT TOUJOURS COLLECTIF HABITAT TOUJOURS INDIVIDUEL

S. MOCCI – C. ATZENI - A. DESSI, architectes-ingénieurs (Italie)



LES CHAMPS DES POSSIBLES

Ilham LARAQUI - Marc BRINGER, architectes (Paris)



TRICOTER SON QUARTIER (AR357)

Hervé AMBAL - David RUPP - Thersile DUFAUD, architectes (Toulouse)

Vues aériennes des 3 projets retenus à l'issue du concours maitrise d'œuvre organisée par la communauté urbaine entre les trois équipes lauréates du concours Europan 10 – mai 2011

Suite à ce concours, le Conseil de Communauté du Grand Toulouse, devenue aujourd'hui Toulouse Métropole, reconnaissait, par délibération du 9 avril 2010, l'intérêt communautaire du projet Laubis.

Il a ainsi été décidé de procéder à une mise en concurrence des trois équipes finalistes du concours Europan pour l'attribution des études pré-opérationnelles et de la conduite de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine sur le projet.

L'équipe pluridisciplinaire « Tricoter son Quartier », organisée autour d'un atelier d'urbanisme toulousain a été retenue suite à cette consultation à l'été 2011.

Le parti-pris d'aménagement proposé par cette équipe et retenu par la Communauté urbaine, a été d'intégrer une approche de développement durable dès la conception du projet.

Depuis le lancement du concours EUROPAN, le projet a évolué tout en restant conforme aux principes initiaux d'aménagement.

Notamment, au fur et à mesure de la conception du futur quartier Laubis, plusieurs projets en contact direct avec le périmètre d'étude ont été pris en compte :

- la STEP (station d'épuration) de l'Aussonnelle, ouverte en décembre 2010,

- les aménagements liés au projet du nouveau Parc des Expositions (PEX), en particulier le giratoire G1 projeté sur la Route de Toulouse (RD2) et intégré au plan masse de la ZAC Laubis en 2013,
- les jardins familiaux de Seilh, situés au sud est de Laubis, achevés en 2014,
- l'extension de l'Ecole de l'Annonciation, ouverte à la rentrée 2015 .

2.2.2- L'historique de la procédure de ZAC

Les principales étapes d'élaboration du projet d'aménagement et de la procédure de ZAC sont résumées ci-dessous :

- 2009 : concours EUROPAN 10 sur le site de Laubis à Seilh
- 2011 : consultation pour la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine + études de diagnostic
- 2012 : ateliers participatifs + réalisation scenarii et du schéma d'aménagement
- 2013 : concertation publique réglementaire + création de la ZAC + désignation de l'aménageur (OPPIDEA)
- 2014 : présentation du projet à la nouvelle équipe municipale et évolution à la marge du schéma d'aménagement
- 2015 : schéma d'aménagement consolidé + réalisation de l'AVP des espaces publics + concertation publique réglementaire

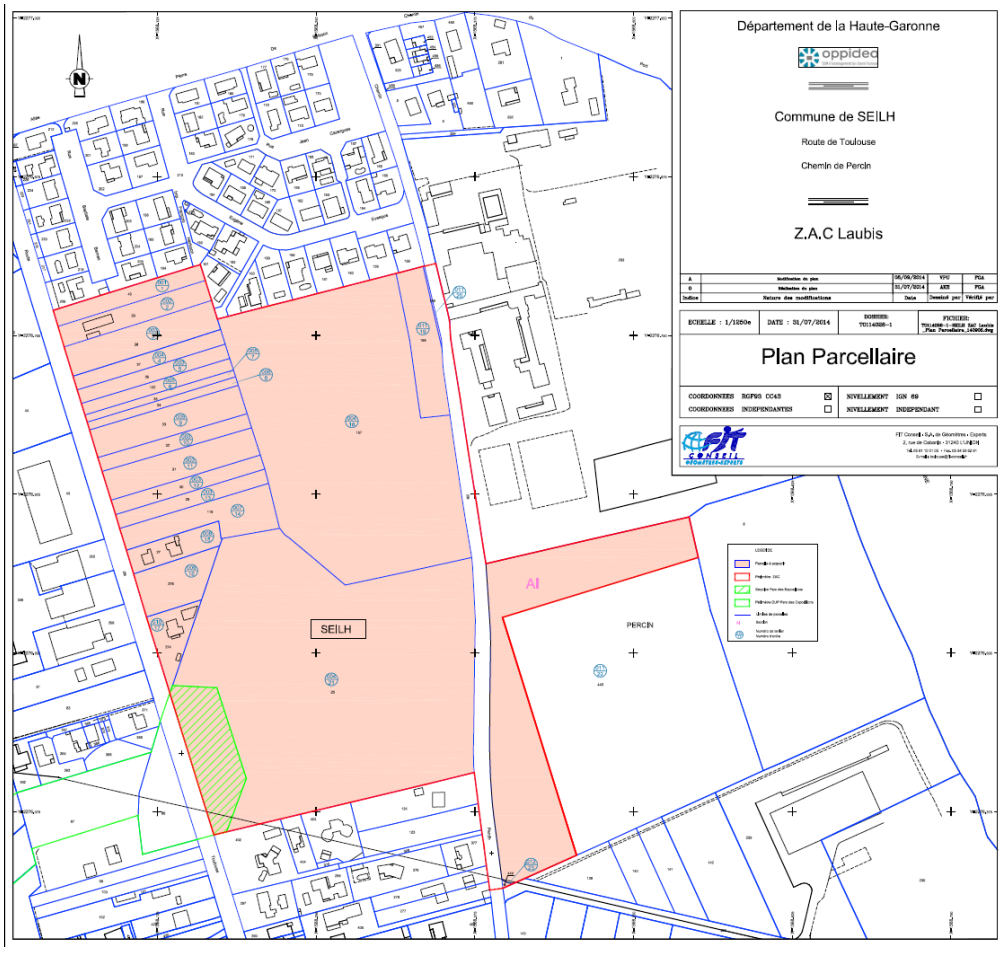
Plus précisément, et d'un point de vue réglementaire :

- Par délibération de son organe délibérant du 9 avril 2010, la Communauté urbaine du Grand Toulouse devenue aujourd'hui Toulouse Métropole, reconnaissait l'intérêt communautaire du projet Laubis, situé sur la commune de Seilh.
- Par délibération du 28 juin 2012, le Conseil de Communauté approuvait les objectifs de l'opération d'aménagement Laubis et engageait la phase de concertation en approuvant ses modalités.
- Par délibération en date du 29 novembre 2012, la Communauté urbaine Toulouse Métropole a approuvé les modalités de mise à disposition du public du dossier comportant l'étude d'impact relative au projet de ZAC Laubis et l'avis de l'autorité environnementale.
- Par délibération en date du 20 décembre 2012, la Communauté urbaine Toulouse Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC.
- Par délibération du Conseil en date du 14 février 2013, la Communauté urbaine Toulouse Métropole, a approuvé le dossier de création de la ZAC Laubis, sur la base d'un périmètre d'environ 13 ha et portant sur un programme prévisionnel de constructions principalement destinés à l'accueil d'habitat.
- Par délibération en date du 19 décembre 2013, le Conseil de Communauté, a désigné la SEM OPPIDEA comme aménageur de la ZAC Laubis et approuvé les termes du traité ainsi que le bilan financier. Le traité de concession d'aménagement a été notifié à l'aménageur le 31 décembre 2013.
- Par délibérations en date du 3 juillet 2014 et du 10 novembre 2015, le conseil métropolitain a approuvé respectivement les CRACL 2013 et 2014 de la ZAC Laubis.
- Par délibération en date du 18 février 2016, le conseil métropolitain a approuvé le bilan de la concertation préalable à la réalisation de la ZAC Laubis
- Par délibération en date du 30 juin 2016, le conseil métropolitain a approuvé le dossier d'enquête publique unique préalable à la DUP, emportant mise en compatibilité et d'enquête parcellaire.

2.2.3- Le contexte foncier

Au regard du contexte foncier le site est caractérisé par quatre situations :

- un foncier en lanière constitué de nombreuses parcelles de petite taille sur le secteur nord-ouest de la zone,
- la présence de trois habitations occupées à l'est du périmètre, le long de la RD2,
- une emprise réservée pour la réalisation du giratoire G1, intégré dans le projet d'infrastructure de desserte du projet du nouveau Parc des Expositions,
- trois emprises foncières de taille importante sur le reste du secteur.



2.2.4- Les occupations existantes du site

Le périmètre de la ZAC Laubis représente une superficie de 12,7 ha. Il recouvre en majorité une zone située entre la Route de Toulouse et le Chemin du Percin, le reste occupant en partie le champ à l'Est de ce second axe.

Il se compose essentiellement de terrains en friche, cultivés ou non. Par ailleurs, trois maisons ont été construites le long de la Route de Toulouse. Le fossé-mère, qui le traverse d'Est en Ouest, et les haies existantes structurent le paysage du site et révèlent en partie son découpage parcellaire.

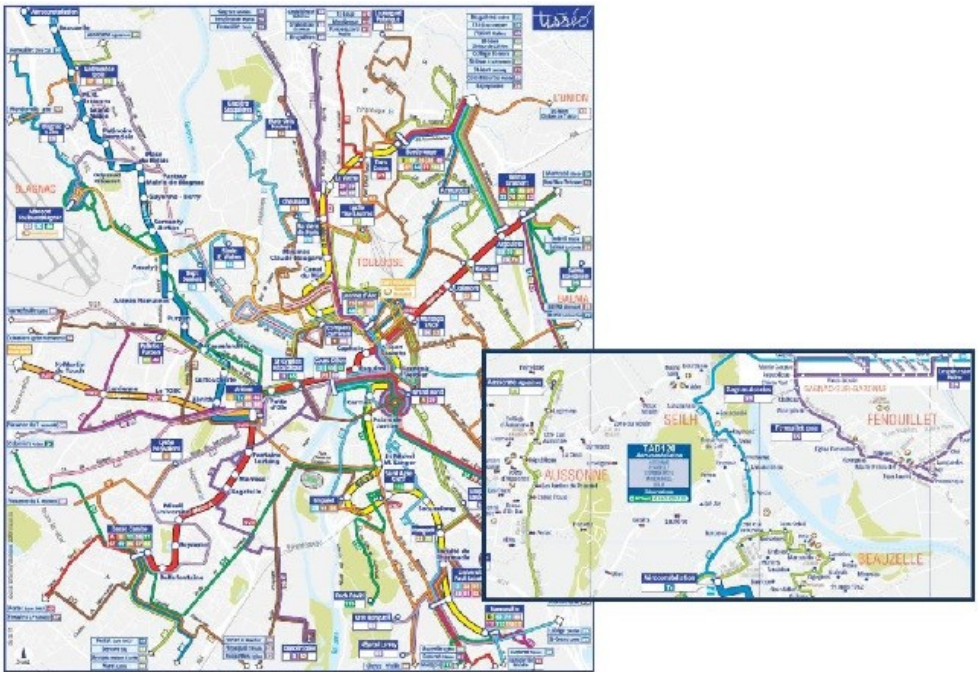
2.2.5- L'accessibilité au nouveau quartier

Le futur quartier est accessible depuis la RD2 – route de Toulouse-Grenade et depuis le chemin du Percin.



Carte des grands axes de circulation autour de Laubis

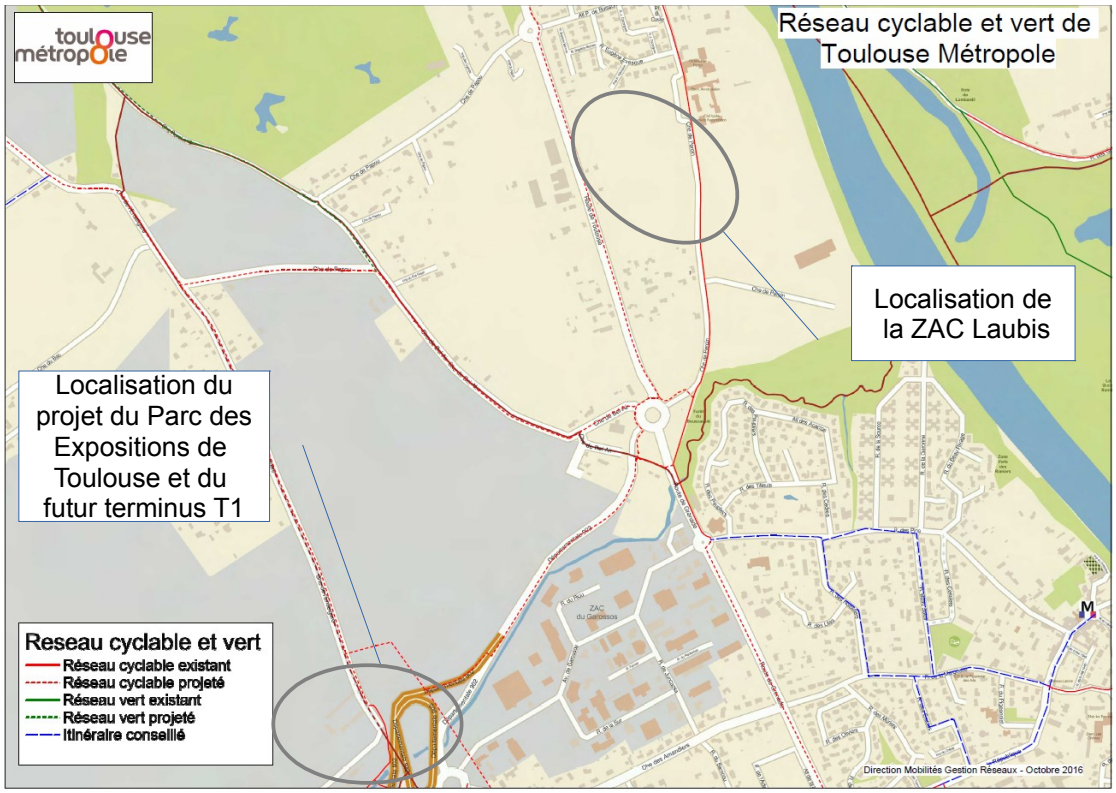
Le site est desservi par la ligne de bus (Tisseo) n°30 (Fenouillet – Aéroport Toulouse Blagnac). Cette ligne propose notamment une correspondance vers la ligne de tramway T1, raccordant ainsi Seilh à la ville-centre.



Carte des lignes de transport en commun autour de Laubis

Le site est relié est desservi par le réseau cyclable métropolitain existant sur le chemin du Percin et qui permet de rejoindre la commune de Beauzelle et la route de Grenade au sud, et rejoignant le nord de la commune de Seilh et la forêt du Boucassié.

Un réseau cyclable est projeté le long de la RD2 et la RD902 sur le tronçon longeant le Garossos. Ce réseau projeté, permettra de rejoindre le futur terminus du tramway (ligne T1), qui desservira le Parc des Expositions de Toulouse.



Localisation de la ZAC Laubis au sein du réseau cyclable et vert de Toulouse métropole existant et projeté

2.2.6- Le programme prévisionnel

Le programme prévisionnel de l'opération comprend la réalisation d'environ 530 logements et d'environ 46 000 m² de surfaces plancher, permettant la réalisation d'environ 1100m² de commerces, 2000m² d'activité tertiaires et artisanales, 2300m² pour un équipement inter-générationnel et d'habitations de typologies et d'occupation différenciées :

- typologies d'habitations : petits collectifs, habitat groupé, maisons de ville, habitat individuel,
- typologie d'occupation : accession libre et lots à bâtir, accession maîtrisée et sociale, logements locatifs sociaux et spécifiques.

En outre, le programme de la ZAC prévoit :

- Des équipements d'infrastructures :
  - Voiries primaires, secondaires et tertiaires ;
  - Espaces publics (Place du Fil, Cours des Ateliers, Parvis…) ;
  - Réseaux divers et espaces verts.
- La cession de terrains viabilisés d'environ 7300m2 non aménagés à la commune de Seilh, pour la réalisation d'un équipement ludo-sportif et de ses aménagements extérieurs.

Le rythme de commercialisation est estimé à **environ 40 logements par an.**

3- LA SITUATION DU PROJET DANS LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Sont rappelés et synthétisés ci-après les chapitres extraits des différentes pièces du PLU de Seilh au sein desquelles est abordé le projet Laubis.

3.1- Dans le rapport de présentation

Extrait du Rapport de Présentation (p.27) du PLU opposable

« Des territoires d'enjeux en terme de développement urbain d'accueil d'habitat et d'activités :

- Seilh s'inscrit dans une agglomération en plein développement et des aménagements importants sont programmés : zone d'aménagement futur à vocation d'habitat (la Plaine, Ferrat / Le Grand Plantier et Laubis…) et zone d'aménagement à vocation économique (Chapello). »

Extrait du Rapport de Présentation (p.121) du PLU opposable

« La zone de Laubis : d'accueil mixte, à caractère d'habitat, de phasage à long terme. L'enjeu sur ce territoire est de permettre à terme le développement d'un quartier d'habitat mixte et de retraiter l'entrée de ville, route de Grenade, avec un projet global. »

Extrait du Rapport de Présentation (p.150) du PLU opposable

« Un site préhistorique est recensé sur la commune par la Direction Régionale des Affaires Culturelles, au niveau du château du Percin. L'intérêt culturel et scientifique de ce site archéologique impose le maintien de leur intégrité et de leur conservation dans son état actuel.

Quatre lieux ou indices d'occupation humaine disséminés sur la commune, ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection ont été recensé par la direction générale des affaires culturelles :

- *des fragments de poterie du Ier et II° age du fer ;*
- *une station de la fin du II° âge du fer et gallo-romaine située entre le château du Percin et Laubis ;*
- *l'occupation gallo-romaine de Haut et Bas empire ;*
- *et des fragments de poterie grise médiévale localisé au cimetière.*

Dans le cas de découvertes archéologiques fortuites, les lois du 27 septembre 1941 et du 17 janvier 2001 ainsi que le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 seront appliqués. »

3.2- Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Extrait du PADD dans le PLU opposable (P6) – Partie 1 « Maîtriser les extensions urbaines, permettre un phasage de l'accueil de l'habitat en lien avec le développement des équipements » - chapitre 1.1 « Phasage de l'accueil de l'habitat dans les territoires de développement futur, en lien avec les capacités d'accueil des équipements »

« Le diagnostic a montré que Seilh a connu une croissance urbaine assez forte avec un triplement du parc de logements en 10 ans (de 1990 à 1999).

Ce développement n'a pas été accompagné d'accueil d'équipements et de services pour les habitants. Aujourd'hui, le déficit s'en ressent et la commune se fixe comme priorité la maîtrise de l'accueil de nouveaux habitats, avec l'adéquation entre le développement futur de la commune et la capacité à répondre aux besoins en terme d'équipements.

D'autre part, la commune souhaite également maîtriser à terme les projets de ces territoires, afin que puissent se réaliser les objectifs urbains de la ville.

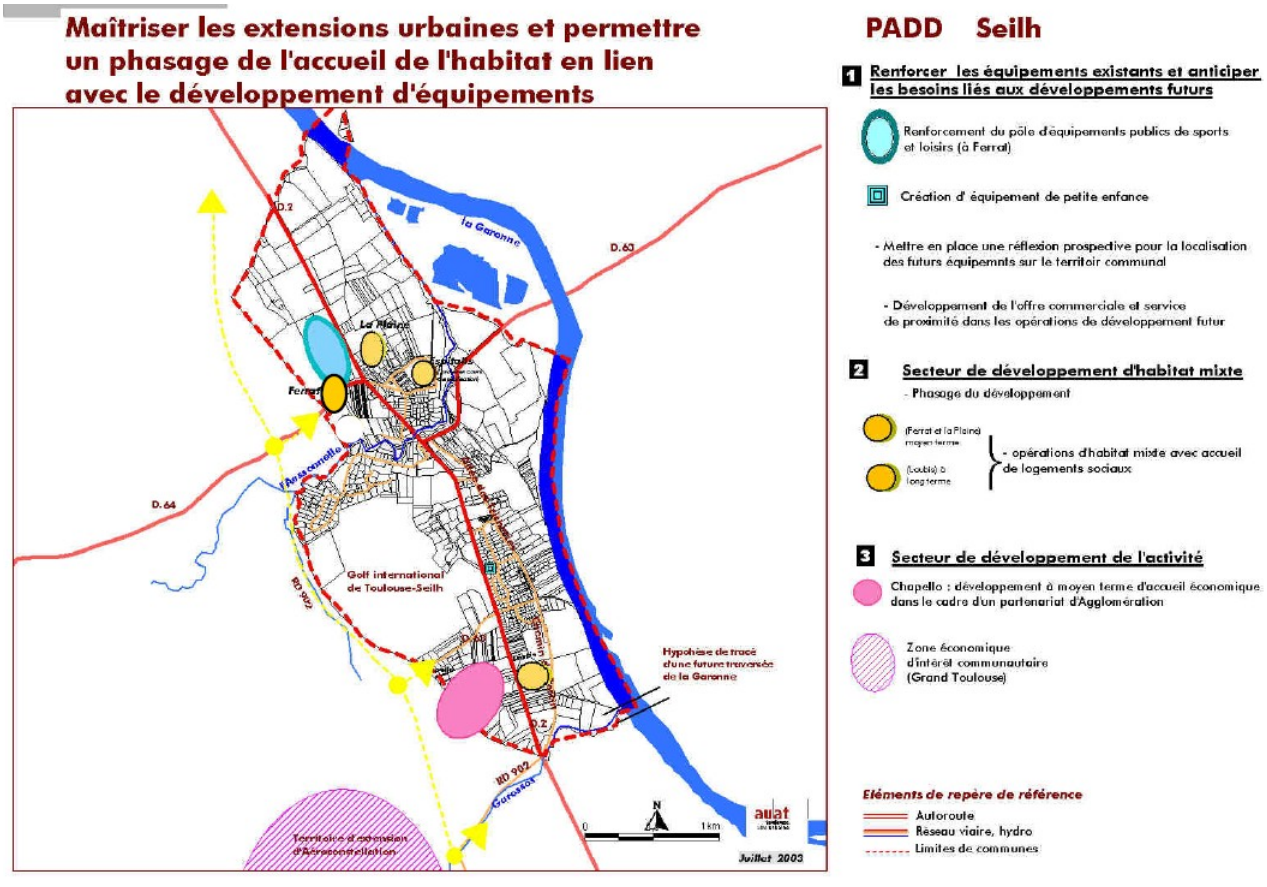
Dans ce cadre, trois territoires sont concernés :

- quartier de La Plaine, jouxtant le village, phasé à moyen terme. Son urbanisation d'accueil mixte à dominante habitat devrait se faire en continuité avec la forme urbaine villageoise, notamment en respectant le type de bâti et des ouvertures sur le village.

- quartier de Ferrat/Le Grand Plantier, de phasage à moyen terme. Son urbanisation d'accueil mixte à dominante habitat devrait permettre une intensification et une valorisation de l'entrée de ville, future RD64/RD2 (prolongement de la centralité sur Ferrat)

*- **quartier de Laubis** au Sud de phasage à long terme. Son urbanisation d'accueil mixte à dominante habitat, constitue un enjeu de diversification et de valorisation de l'entrée de ville de la commune par la RD2 »*

Laubis est ainsi identifié comme un secteur de développement d'habitat mixte avec accueil de logements sociaux.

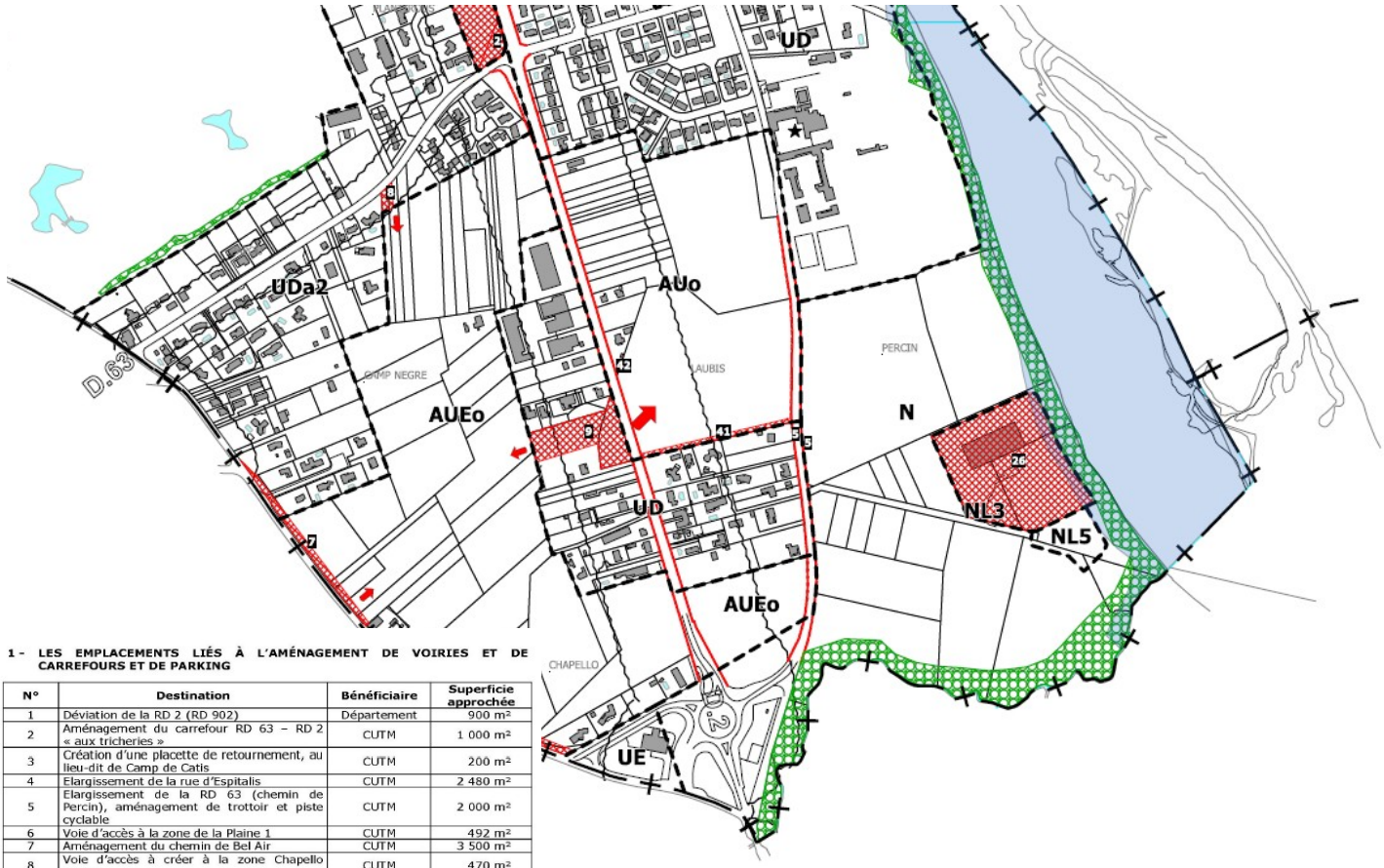


3.3- Dans les Orientations d'Aménagement et de programmation

Aucune OAP ne concerne le projet d'aménagement de la ZAC Laubis.

3.4- Dans le règlement graphique et dans la liste des Emplacements Réservés

Le périmètre de la ZAC Laubis est à cheval sur les zones AU0 et N du PLU opposable. Il est grévé de trois emplacements réservés : les n°5, 41 et 42.



Extrait du règlement graphique du PLU opposable

1 - LES EMPLACEMENTS LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET DE CARREFOURS ET DE PARKING

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
1	Déviation de la RD 2 (RD 902)	Département	900 m²
2	Aménagement du carrefour RD 63 – RD 2 « aux tricheries »	CUTM	1 000 m²
3	Création d'une placette de retournement, au lieu-dit de Camp de Catis	CUTM	200 m²
4	Elargissement de la rue d'Espitalis	CUTM	2 480 m²
5	Elargissement de la RD 63 (chemin de Percin), aménagement de trottoir et piste cyclable	CUTM	2 000 m²
6	Voie d'accès à la zone de la Plaine 1	CUTM	492 m²
7	Aménagement du chemin de Bel Air	CUTM	3 500 m²
8	Voie d'accès à créer à la zone Chapello (AUE0)	CUTM	470 m²
9	Voie d'accès zone Chapello (AUE0) avec aménagement d'espaces verts	CUTM	6 700 m²
10	Aménagement du chemin des Couffignades avec aire de retournement	CUTM	1 000 m²

2 - LES EMPLACEMENTS LIÉS À L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES PUBLICS ET VERTS

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
20	Création d'une zone de loisirs secteurs des Ramiers	CUTM	550 000 m²
21	Extension du cimetière	Commune	4 800 m²
22	Aménagement d'espaces verts/entrée de ville RD 2 côté golf	Commune	11 750 m²
23	Aménagement d'un espace public pour la promenade et l'agrément en bordure de l'Aussonnelle	Commune	2 500 m²
24	Création d'un espace paysager entre la RD 2 et la voie de raccordement au chemin du Moulin	Commune	1 530 m²
25	Création d'un groupe scolaire	Commune	14 961 m²
26	Station d'épuration communautaire	CUTM	25 790 m²

3 - LES EMPLACEMENTS LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DE CHEMINS PIÉTONS ET/OU DE CHEMINS MIXTES PIÉTONS/VÉLOS

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
40	Liaison piétonne et cycles du village à la zone AU0 de La Plaine	CUTM	300 m²
41	Création d'un cheminement piétonnier de liaison : route de Grenade-chemin de Percin	CUTM	1 260 m²
42	Création d'un mail planté le long de la RD2 avec chemin piéton	CUTM	8 500 m²
43	Création d'un chemin piéton-cycles de liaison secteur Ferrat à l'Aussonnelle (Chemin des Couffignades)	CUTM	2 200 m²
44	Liaison cyclable communautaire le long de la RD 64	CUTM	1 000 m²

LEGENDE

1 - Les zones et les secteurs

Limite de zone et de secteur

2 - Les éléments de paysage et de patrimoine

Espace boisé classé à conserver ou à créer (L .130-1) du code de l'urbanisme

Ensemble urbain homogène, bâti villageois à protéger(L 123-1-5-III,2°) du code de l'urbanisme

Bati de caractère et petit patrimoine à protéger(L 123-1-5-III,2°) du code de l'urbanisme

Patrimoine agricole d'intérêt pouvant changer de destination

3 - Secteurs soumis à l'amendement Dupont (L .111-1.4)

Secteurs à prescriptions

4 - Protection des monuments historiques

Périmètre de protection des monuments historiques inscrit sur l'inventaire le 31.12..1946

Les autres indications

Emplacement réservé pour ouvrage public, voirie, passage public, installation d'intérêt général ou espace vert

Secteur inondable (source : CIZI / DIREN)

Périmètre des voies classées bruyantes par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000

Accès (Localisation de principe)

Accès à la zone AU4 (Localisation obligatoire)

Prescriptions architecturales et urbaines

3.5- Dans le règlement écrit

Extrait des Dispositions Spécifiques à la ZONE AU0

« Caractère de la zone »

La zone AU0 recouvre en totalité une surface d'environ 30,67 hectares.

Elle recouvre les territoires de développement futur, d'accueil mixte à dominante habitat.

Trois territoires sont différenciés par les lieux-dits :

- *Le secteur de Ferrat/Le Grand Plantier.*
- *Le secteur de Laubis.*
- *Le secteur de La Plaine.*

Ces territoires sont situés pour une partie au Nord, jouxtant la centralité et le village (Ferrat/Le Grand Plantier et La Plaine), pour le reste, au Sud de la commune (Laubis).

Ces zones ne sont pas construites, mais accueillent parfois quelques bâtiments, elles ne sont également pas équipées.

L'enjeu est de favoriser leur développement dans le cadre d'un projet maîtrisé par la commune et sous la forme d'opérations globales.

Aussi, leur urbanisation sera phasée en cohérence avec la réalisation d'équipements publics nécessaires aux habitants et aux besoins futurs.

La zone AU0 ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU ou par la création d'une zone d'aménagement concerté. et lorsque les équipements publics d'infrastrucure nécessaires à son urbanisation seront réalisés ainsi que la mise en service d'une nouvelle unité d'épuration de capacité suffisante

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

- *de différer l'urbanisation de ces secteurs,*
- *de les développer en cohérence avec la réalisation d'équipements publics et dans le cadre de projet global, maîtrisé par la commune et en phase avec les orientations sectorielles,*
- *de permettre des extensions limitées, afin de ne pas pénaliser les constructions existantes.*

« ARTICLE AU_0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toute occupation et utilisation du sol, à l'exception de l'extension des constructions existantes (et sous condition à l'article 2), et la création d'annexes liées aux constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement).

ARTICLE AU_0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les extensions des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension limitée à 30% de la surface hors œuvre nette existante (à la date d'approbation du présent règlement). »

EXTRAITS DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N

« Caractère de la zone

La zone N en totalité recouvre une surface d'environ 262 hectares.

Elle comprend :

- Le secteur N qui recouvre 237 hectares environ.

Celui-ci correspond au territoire naturel et forestier des bords de Garonne et de l'Aussonnelle qu'il convient de protéger tout en permettant un minimum d'accueil, conditionné par les prescriptions en zone inondable.

- Le secteur NL recouvre en totalité une surface d'environ 24,51 hectares.

Il correspond aux secteurs existants à caractère naturel, d'affectation, soit de loisirs ou de sport, soit d'accueil d'ouvrages techniques, soit d'accueil d'habitat spécifique (nomades).

Ces secteurs autorisent l'accueil de quelques constructions mais limitées et liées aux activités existantes et à la vocation actuelle de ces secteurs. »

Quatre sous-secteurs sont répertoriés d'accueil différencié :

- ***NL1 couvre une surface d'environ 16,8 hectares.***

Il correspond au pôle de sports et de loisirs de Ferrat d'intérêt communal existant, qu'il s'agit de conforter en accueillant sur ce site le projet de centre équestre, d'un cimetière et un équipement de type socio culturel.

- ***NL2 couvre une surface d'environ 4 hectares***.

Il correspond au secteur situé proche de la future voie rapide de prolongement du 902, d'accueil limité aux piscines et constructions annexes.

- ***NL3 couvre une surface d'environ 2,57 hectares.***

Il correspond au secteur d'accueil de la nouvelle station d'épuration communautaire de l'Aussonnelle, qui se substituera à l'actuelle station d'épuration.

- ***NL4 couvre une surface d'environ 1,14 hectare.***

Il correspond à un petit secteur, situé en zone agricole, au lieu-dit « Lassale », d'habitat non lié aux exploitations.

- ***NL5 couvre une surface d'environ 0,49 hectare.***

Il correspond à un petit secteur, au lieu-dit « Percin », sur lequel est aménagée l'aire d'accueil des gens du voyage.

« Les dispositions réglementaires établies en zone N ont pour objectifs :

- *la préservation des espaces naturels en raison de la qualité des sites, du paysage, des boisements et du risque d'inondation, par le renforcement des EBC et l'intégration des nouvelles prescriptions en zone inondable conformément à l'étude CIZI-DIREN*

- *de permettre l'accueil d'ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif, d'aire de jeux et de stationnement et l'extension des constructions d'habitat existants, sous reserve des conditions en zone inondable.*

Les dispositions réglementaires établies en NL ont pour objectifs :

- .de permettre l'accueil de constructions limitées, liées aux activités existantes et aux caractéristiques paysagères du site. »

3.6- L'amendement Dupont

L’article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l’environnement a introduit l'article L.111-1-4 du Code de l’Urbanisme (dite « Amendement Dupont »), visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des grandes voies de communication, et surtout des entrées de ville.

L’objectif de cette disposition est d’inciter les communes à engager une réflexion préalable sur l'opportunité d'urbaniser les territoires situés le long de ces axes et sur la manière d'y parvenir. Cette réflexion doit être traduite réglementairement dans le document d'urbanisme, de façon à améliorer la perception des abords des grands itinéraires.

A défaut d’avoir mené et formalisé dans leur document de planification urbaine une telle réflexion préalable, l'interdiction des constructions ou installations, dans une bande de :

- 100 mètres de part et d’autre de l’axe des autoroutes, routes express et déviations au sens du Code de la Voirie Routière (y compris leurs bretelles d'accès),
- 75 mètres de part et d’autre de l’axe des autres routes classées à grande circulation,

est applicable de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces urbanisés, indépendamment de leur classement dans le document d'urbanisme en vigueur ou de leur situation à l'intérieur des panneaux d'agglomération.

L'institution par l’article L111-1-4 de bandes inconstructibles de 75 et 100 mètres a pour objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de ville et non l'interdiction de construire.

Pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seilh approuvé en 2005 intègre une étude « amendement Dupont » sur le quartier d’équipements de Ferrat situé en entrée de ville nord, à proximité du noyau villageois et qui visait à réduire cette distance à 20m.

La Route Départementale n°2, dite route de Toulouse de Grenade, est classée parmi les voies à grande circulation. Ses abords comportent au niveau des lieux-dits Laubis et Chapello, en entrée de ville sud, des prescriptions au titre de l’amendement Dupont.

Le projet d’aménagement du secteur Laubis, initiée en 2009 par le concours EUROPAN 10, a donné lieu à la création d’une ZAC en 2013. Le périmètre de la ZAC Laubis était situé en grande partie en zone AU0 du Plan Local d’Urbanisme, le reste étant situé en zone N et correspondant à l’emprise de la ZAC située à l’Est du Chemin de Percin.

Les études ont abouti au schéma d’aménagement approuvé en 2015 et ont été intégrées au Plan Local d’Urbanisme sous la forme d’une « Orientation d’Aménagement », qui sera jointe à la mise en compatibilité du PLU et du projet d'aménagement de la ZAC.

A cette occasion, il est proposé de créer la zone AUL, dont le périmètre couvre la totalité du secteur bâti de la ZAC. Cette zone AUL, à vocation majoritaire d'habitat, pourra accueillir des commerces, activités et services, conformément au schéma d’aménagement.

Sur le document graphique du règlement, un emplacement réservé a pour désignation la création d’un mail planté le long de la RD 2 (ER N°42). Il concerne les abords de la RD2, tant du côté du secteur de Laubis, à l’est de la RD2, que de celui du secteur du Chapello, à l’ouest de la RD2.

Le Plan Local d’Urbanisme de Seilh impose un **retrait de 25 m** par rapport à l’axe de la RD2 pour toute construction.

Le projet urbain défini sur le secteur de Laubis nécessite de réduire ce recul et permettre ainsi de :

- participer au traitement de l’entrée de ville sud de Seilh en structurant la façade le long de la RD2,

- intégrer le giratoire G1/PEX à un aménagement urbain et paysager qui puisse se prolonger à terme au-delà de la ZAC Laubis, dans l'esprit de l'emplacement réservé n°42 qui borde la RD2 sur toute la traversée de Seilh,
- anticiper l'évolution possible de la RD2 en avenue, dans l'hypothèse de la réalisation du contournement de Seilh (RD902).

L'étude « Amendement Dupont » sur le secteur de Laubis vise ainsi à r**éduire le retrait par rapport à l'axe de la RD2 à 18m** pour toute construction.

Cette étude se traduit par une **modification du règlement écrit et graphique** du Plan Local d'Urbanisme de Seilh.

L'amendement Dupont modifie le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Seilh au titre de l'article AU6 suivant :

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :

. de 18 m minimum de l'axe de la RD2 dans le secteur AUL
. de 25 m minimum de l'axe de la RD2 excepté dans le secteur AUL
. de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies, excepté dans le secteur AU4 et AUL.

1.2. Dans le secteur AU4, les constructions devront s'implanter dans une bande de 3 à 6 mètres de la limite d'emprise des voies principales de desserte de l'opération.

1.3. Dans la zone AUL, sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC), les constructions devront respecter les principes de compositions urbaines inscrites dans l'Orientation d'Aménagement de Laubis.

~~1.3.~~ 1.4. D'autres implantations sont admises pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantations par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

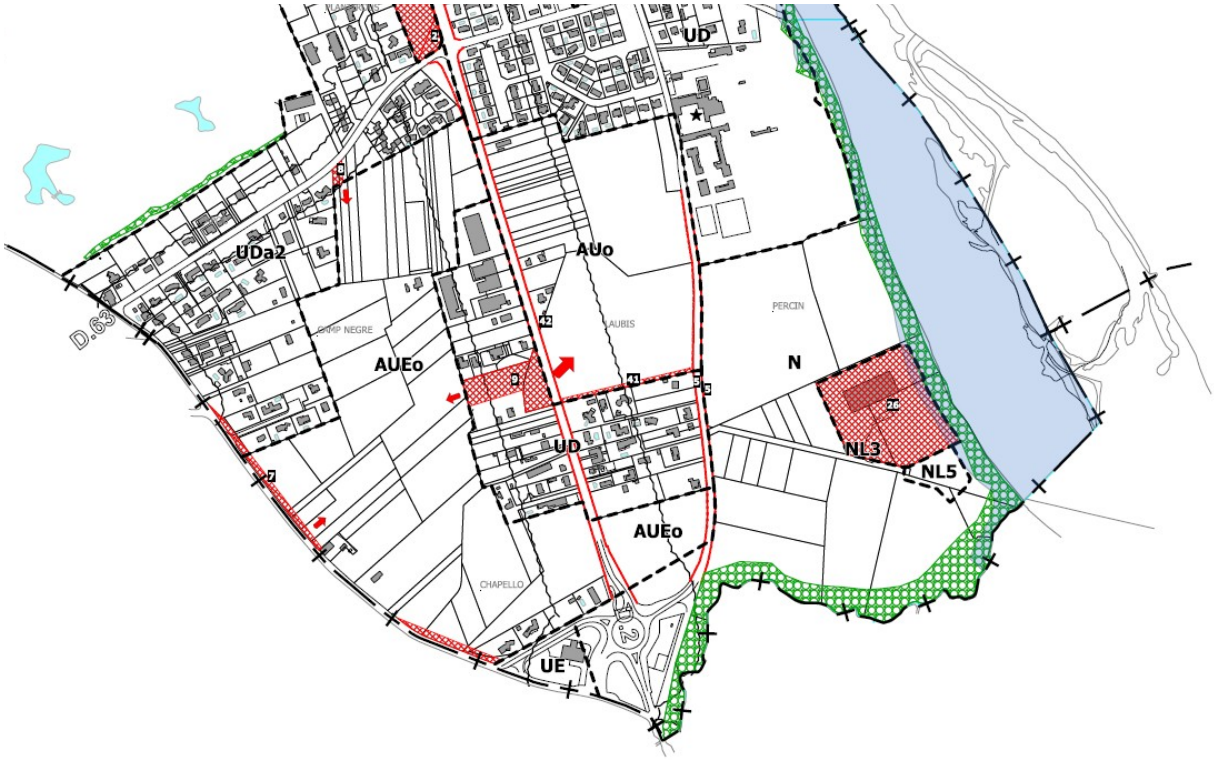
Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile), sauf pour la zone AUL.

Pour la zone AUL, toute construction sera implantée par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que la voirie, selon les mêmes règles d'implantation que celles par rapport aux voies publiques et privées.
Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) pourra être admise.

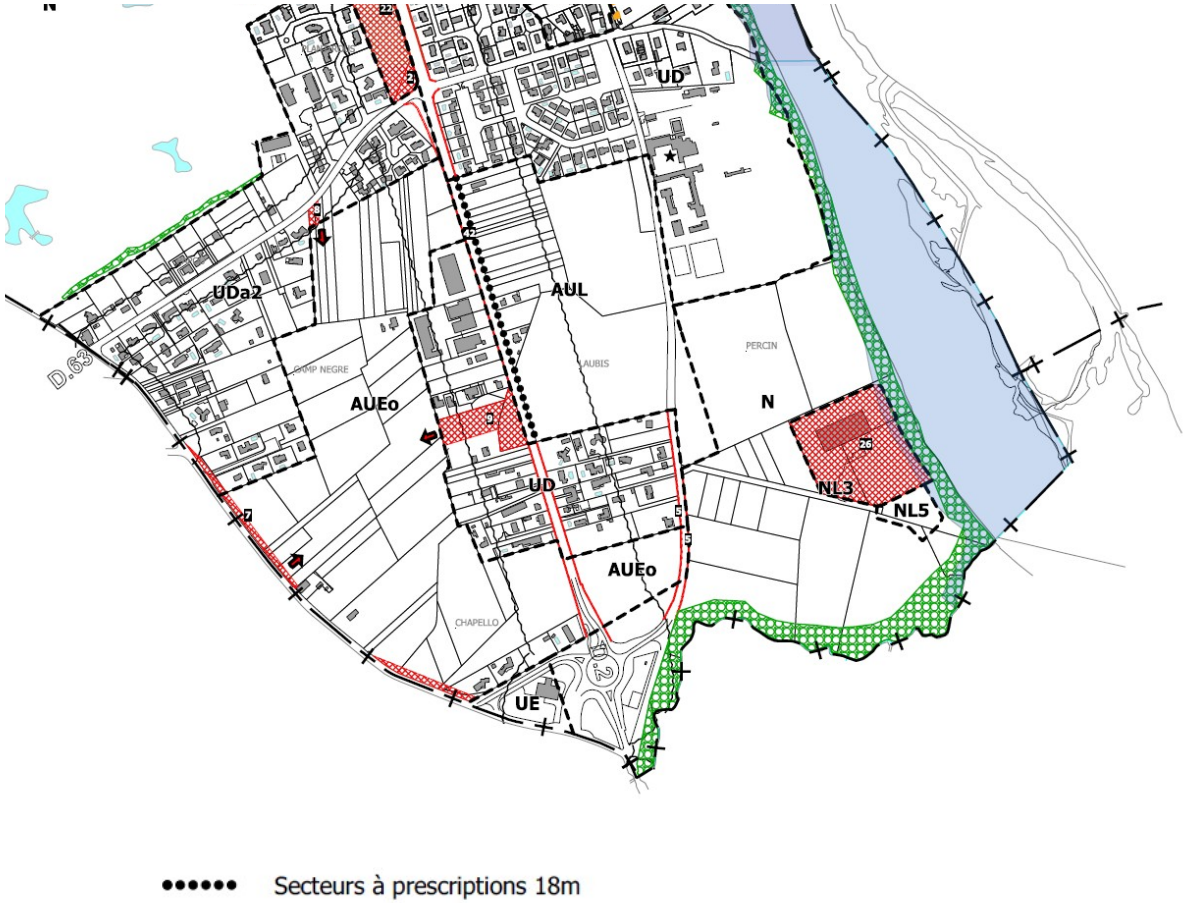
3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

Le document graphique du règlement (DGR) est également modifié :



Ci-dessus : extrait du document graphique du règlement avant la mise en compatibilité du PLU



Ci-dessus : extrait du document graphique du règlement après la mise en compatibilité du PLU

4- INSCRIPTION DU PROJET DANS LE SCOT

Le projet Laubis est inscrit dans le SCOT à plusieurs titres, une présentation exhaustive de l'inscription du projet dans le SCOT est présenté dans l'évaluation environnementale. Sont synthétisés ci-après les enjeux d'aménagement principaux.

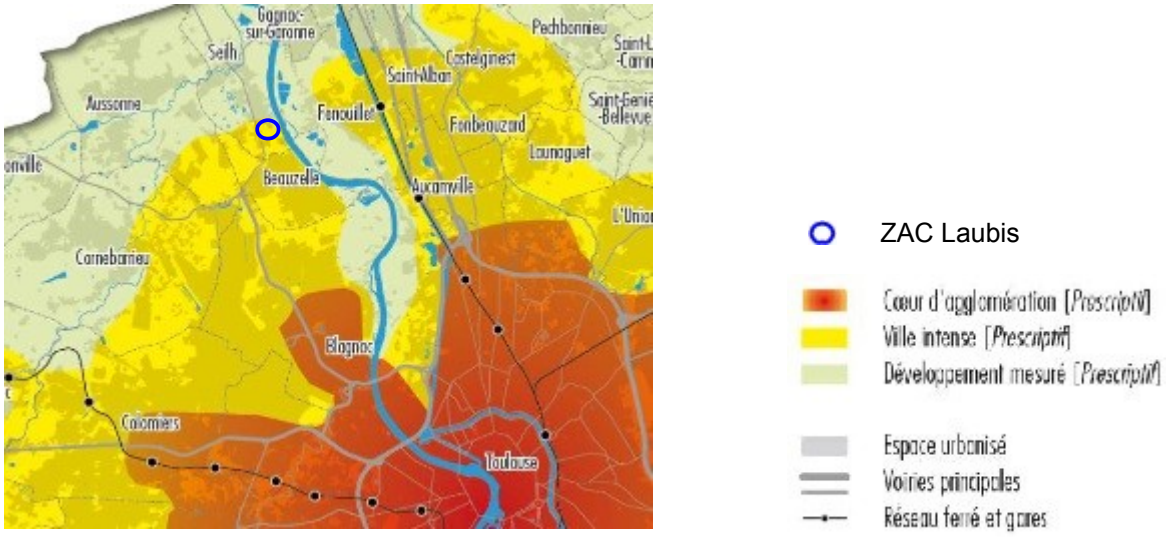
- Le Scot souhaite garantir durablement la qualité paysagère et bâtie des entrées de villes et des axes majeurs. La RD2 entre dans cette définition

  Le projet d'aménagement de la ZAC Laubis prévoit un aménagement paysager de qualité, en particulier sur la RD2 (aménagement d'une contre-allée, plantation d'alignement...), ce qui participe à répondre à cet enjeu.



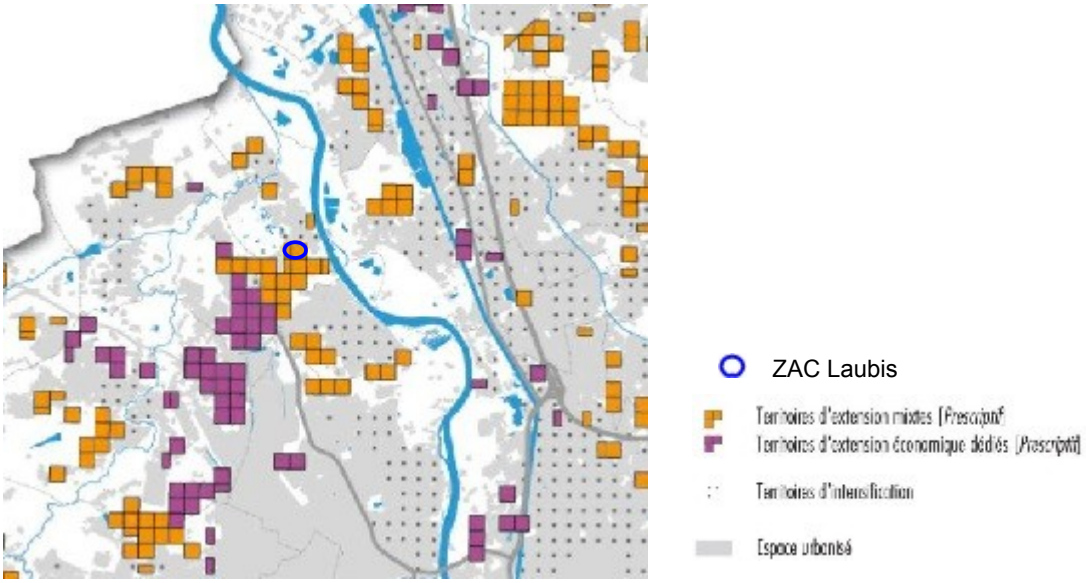
Extrait de la cartographie du SCOT : entrées de villes

- Le Scot définit des différentes zones d'urbanisation. Le secteur sud de Seilh (où se situe le projet Laubis) est localisé en « Ville intense »



Extrait de la cartographie du SCOT:Coeur d'agglomération et ville intense

- Le SCOt localise les zones d'extension (pixel) ; le projet Laubis, occupe la superficie 1,5pixel soit environ 13ha. Par ailleurs, les pixels sont qualifiés, dans en termes de densité qu'en terme de de destination. Le projet Laubis est définit par un pixel mixte (habitat+emploi)



- Le projet Laubis est donc situé en « Ville Intense » et à plus de 600m de tout transport en commun structurant ; le SCOT préconise donc que la densité moyenne de l'opération s'élève à 100 individus à l'hectare (individus compris en nombre d'individus habitant ou travaillant sur la zone). Le projet d'aménagement répond à cette recommandation.

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité Individus (1) / Ha	Nombre de Logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	**200** Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	**200** Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				BHNS (2)	400 m
	100 Densités moyennes	35	20		Autres territoires de la Ville intense
Développement mesuré	**55** Densités moyennes	15	10		Pôles de services et noyaux villageois
	30 Densités maximales	10	–		Hors pôles de services et hors noyaux villageois

(1) Habitant + emploi.
(2) Bus à Haut Niveau de Service.

5- LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU POUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ

5.1- Les principes retenus pour la mise en compatibilité

L'intégration de la ZAC Laubis dans le PLU passe par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 destinée à ce projet, ainsi que la réduction de la zone N, qui, dans l'emprise de la ZAC Laubis, accueillera des ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectifs et une aire de jeux.

Pour cela, il est nécessaire de modifier différents documents et de disposer d'une nouvelle pièce dans le dossier.

Il est à noter que ce secteur d'entrée de ville fait l'objet d'une étude urbaine au titre de l'amendement Dupont (prise en compte de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)

Les modifications apportées et la nouvelle pièce pour la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC Laubis sont :

- La modification du PADD pour tenir compte de l'évolution du périmètre
    - Compte tenu de l'évolution du projet et sans toutefois porter atteinte à l'économie générale du PADD, il est proposé d'adapter plus précisément l'emprise du projet Laubis sur les cartographies du PADD en fonction du périmètre de la ZAC Laubis, approuvé par délibération dans le dossier de création (pages 12,16, 21 et 25 du PADD), et de modifier au sein du PADD le phasage « à long terme » de l'opération (texte page 6 du PADD et carte page 12).
- La création d'une orientation d'aménagement :
    - L'objet de cette nouvelle pièce portée au PLU est de compléter les dispositions réglementaires en apportant une vision de projet. Les autorisations d'urbanisme devront avoir un rapport de compatibilité avec l'orientation d'aménagement.
- La modification du règlement
    - Le document graphique du PLU et de la liste des emplacements réservés,
    - Le document écrit.
- La modification des annexes
    - Intégration du périmètre de la ZAC Laubis dans les annexes.

5.2- Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les modifications du PADD pour la mise en compatibilité du PLU avec le projet Laubis portent sur la modification du texte de la page 7 du PADD et des cartes nommées :

- Maîtriser les extensions urbaines et permettre un phasage de l'accueil de l'habitat en lien avec le développement d'équipements (page 12 du PADD),
- Renforcer le noyau du village, lieu de vie et lieu identitaire (page 16 du PADD),

- Améliorer les déplacements dans la commune, favoriser les espaces publics de proximité (page 21 du PADD),
- Protéger l'agriculture et l'environnement, valoriser les espaces naturels (page 25 du PADD).

Au sein des cartes, les modifications portent sur l'adaptation de l'emprise du projet Laubis, en fonction du périmètre de la ZAC. Sur la légende la carte « Maîtriser les extensions urbaines et permettre un phasage de l'accueil de l'habitat en lien avec le développement d'équipements » et sur le texte de la P6 le remplacement du « phasage à long terme » par un « phasage à moyen terme ».

5.2.1- Page 6 du PADD : modification du chapitre « Phasage de l'accueil de l'habitat dans les territoires de développement futur, en lien avec les capacités d'accueil des équipements »

Avant mise en compatibilité :

Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire
Toulouse Aire Urbaine

1 - MAITRISER LES EXTENSIONS URBAINES, PERMETTRE UN PHASAGE DE L'ACCUEIL DE L'HABITAT EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

1.1. Phasage de l'accueil de l'habitat dans les territoires de développement futur, en lien avec les capacités d'accueil des équipements

Le diagnostic a montré que Seilh a connu une croissance urbaine assez forte avec un triplement du parc de logements en 10 ans (de 1990 à 1999).

Ce développement n'a pas été accompagné d'accueil d'équipements et de services pour les habitants. Aujourd'hui, le déficit s'en ressent et la commune se fixe comme priorité la maîtrise de l'accueil de nouveaux habitats, avec l'adéquation entre le développement futur de la commune et la capacité à répondre aux besoins en terme d'équipements.

D'autre part, la commune souhaite également maîtriser à terme les projets de ces territoires, afin que puissent se réaliser les objectifs urbains de la ville.

Dans ce cadre, trois territoires sont concernés :

- **quartier de La Plaine**, jouxtant le village, phasé à moyen terme. Son urbanisation d'accueil mixte à dominante habitat devrait se faire en continuité avec la forme urbaine villageoise, notamment en respectant le type de bâti et des ouvertures sur le village.

- **quartier de Ferrat/Le Grand Plantier,** de phasage à moyen terme. Son urbanisation d'accueil mixte à dominante habitat devrait permettre une intensification et une valorisation de l'entrée de ville, future RD64/RD2 (prolongement de la centralité sur Ferrat)

- **quartier de Laubis** au Sud de phasage à long terme. Son urbanisation d'accueil mixte à dominante habitat, constitue un enjeu de diversification et de valorisation de l'entrée de ville de la commune par la RD2

- Permettre la maîtrise du développement par la mise en place d'opérations publiques d'aménagement (type ZAC, PAE…)



- Maîtriser le développement par la mise en place d'opérations mixtes en partenariat avec des opérateurs (publiques et privés)



PLU de la Commune de Seilh - PADD — Septembre 2005 modifié MEC 2015 — Page 6

auat toulouse aire urbaine

Après mise en compatibilité :

1 - MAITRISER LES EXTENSIONS URBAINES, PERMETTRE UN PHASAGE DE L'ACCUEIL DE L'HABITAT EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS

1.1. Phasage de l'accueil de l'habitat dans les territoires de développement futur, en lien avec les capacités d'accueil des équipements

Le diagnostic a montré que Seilh a connu une croissance urbaine assez forte avec un triplement du parc de logements en 10 ans (de 1990 à 1999).

Ce développement n'a pas été accompagné d'accueil d'équipements et de services pour les habitants. Aujourd'hui, le déficit s'en ressent et la commune se fixe comme priorité la maîtrise de l'accueil de nouveaux habitats, avec l'adéquation entre le développement futur de la commune et la capacité à répondre aux besoins en terme d'équipements.

D'autre part, la commune souhaite également maîtriser à terme les projets de ces territoires, afin que puissent se réaliser les objectifs urbains de la ville.

Dans ce cadre, trois territoires sont concernés :

- **quartier de La Plaine**, jouxtant le village, phasé à moyen terme. Son urbanisation d'accueil mixte à dominante habitat devrait se faire en continuité avec la forme urbaine villageoise, notamment en respectant le type de bâti et des ouvertures sur le village.

- **quartier de Ferrat/Le Grand Plantier,** de phasage à moyen terme. Son urbanisation d'accueil mixte à dominante habitat devrait permettre une intensification et une valorisation de l'entrée de ville, future RD64/RD2 (prolongement de la centralité sur Ferrat)

- **quartier de Laubis** au Sud de phasage àmoyenterme. Son urbanisation d'accueil mixte à dominante habitat, constitue un enjeu de diversification et de valorisation de l'entrée de ville de la commune par la RD2

- Permettre la maîtrise du développement par la mise en place d'opérations publiques d'aménagement (type ZAC, PAE...)

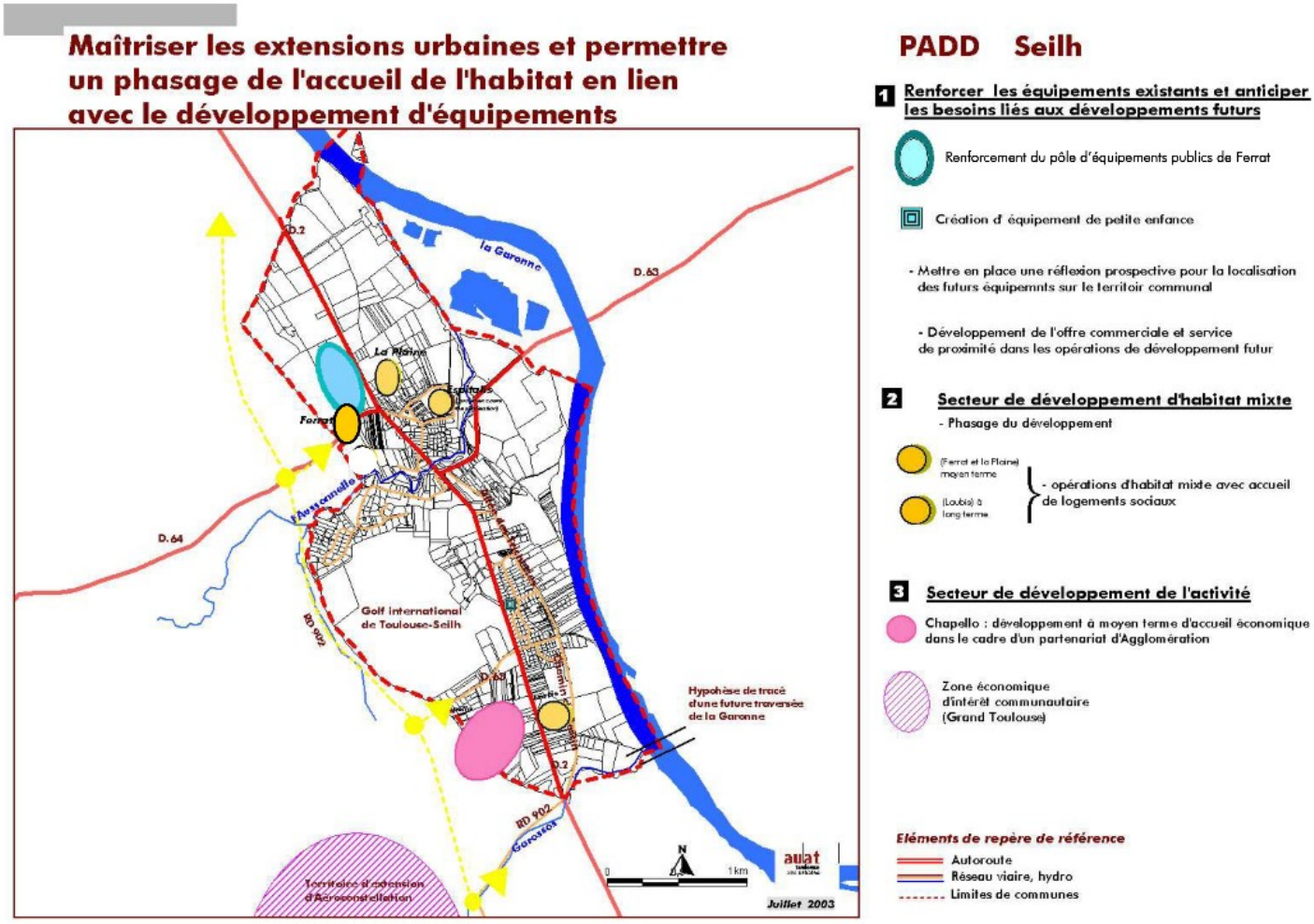


- Maîtriser le développement par la mise en place d'opérations mixtes en partenariat avec des opérateurs (publiques et privés)

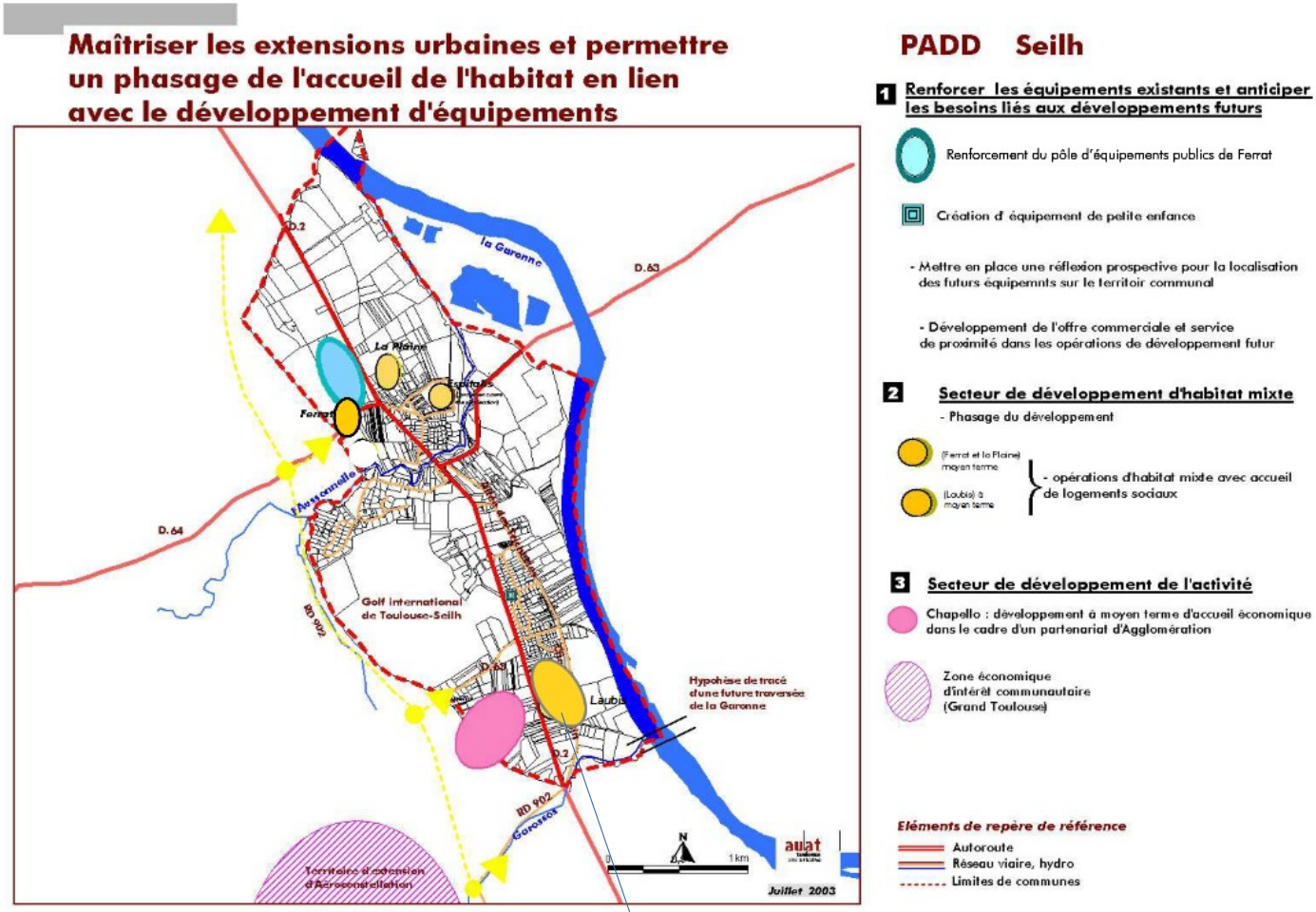


5.2.2- Page 12 du PADD : modification de la carte « Maîtriser les extensions urbaines et permettre un phasage de l'accueil de l'habitat en lien avec le développement d'équipements »

Avant mise en compatibilité :



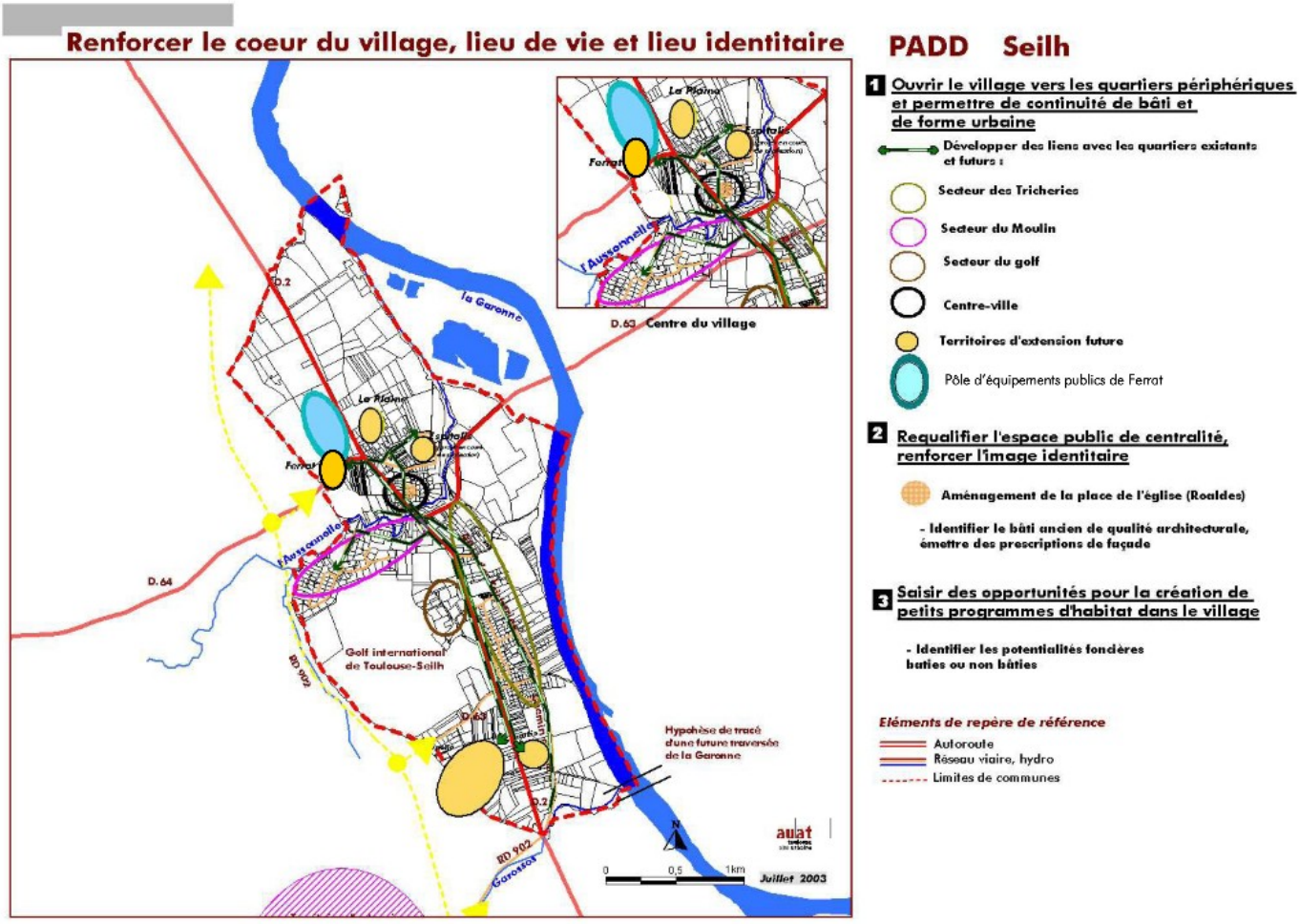
Après mise en compatibilité :



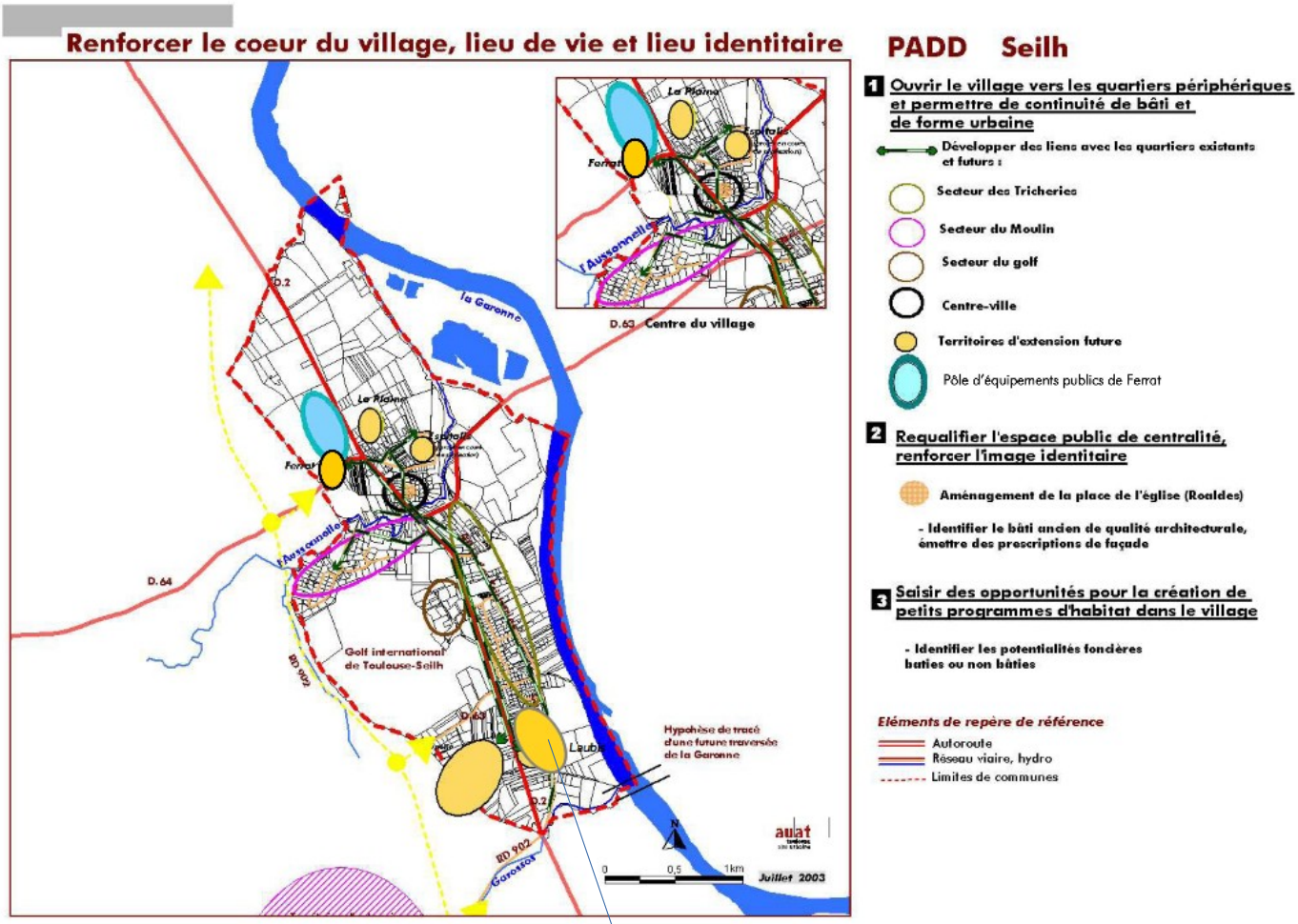
Modification apportée :
Adaptation du périmètre de l'opération aux évolutions du projet

5.2.3- Page 16 du PADD : modification de la carte « renforcer le cœur du village, lieu de vie et lieu identitaire »

Avant mise en compatibilité :



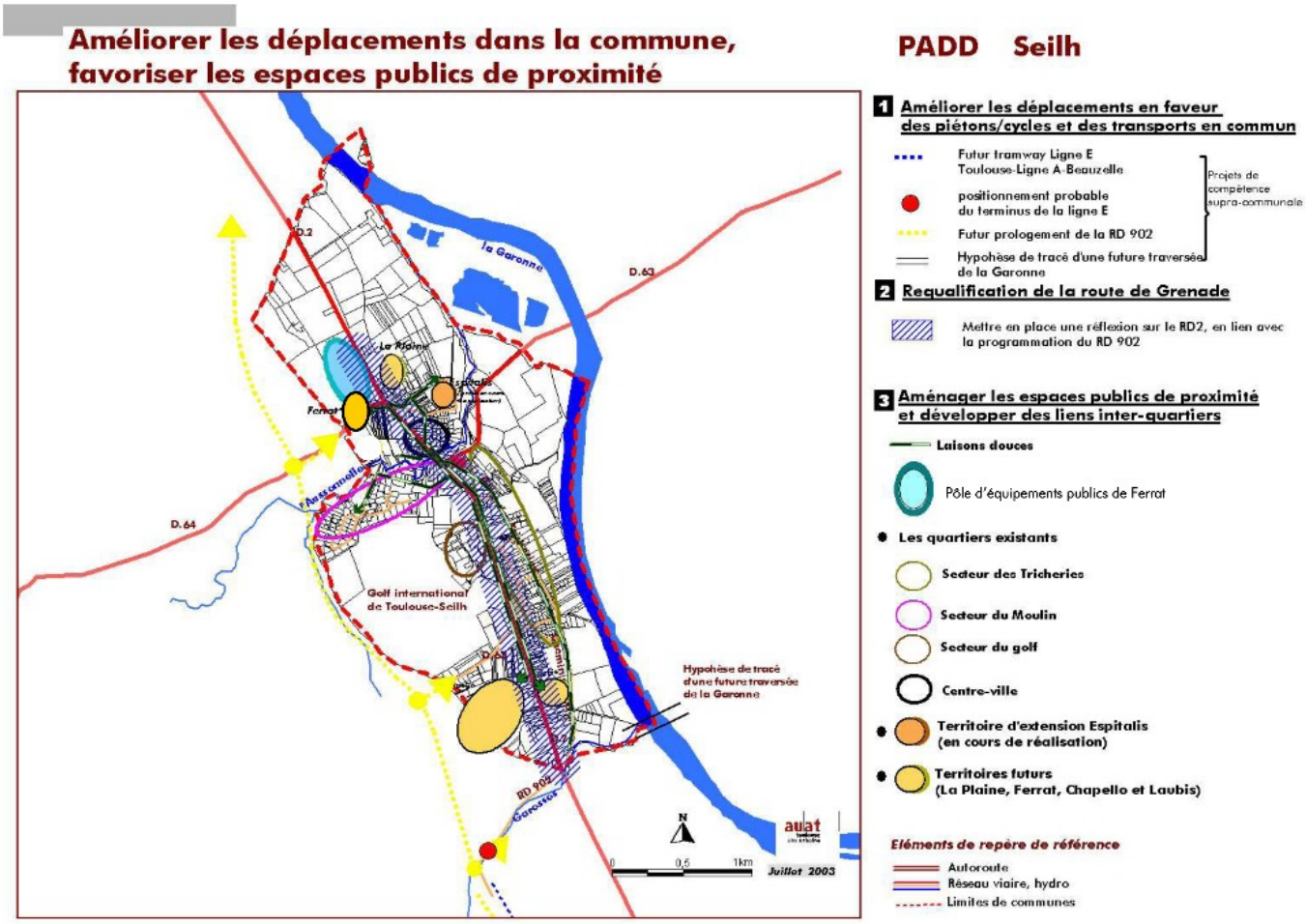
Après mise en compatibilité :



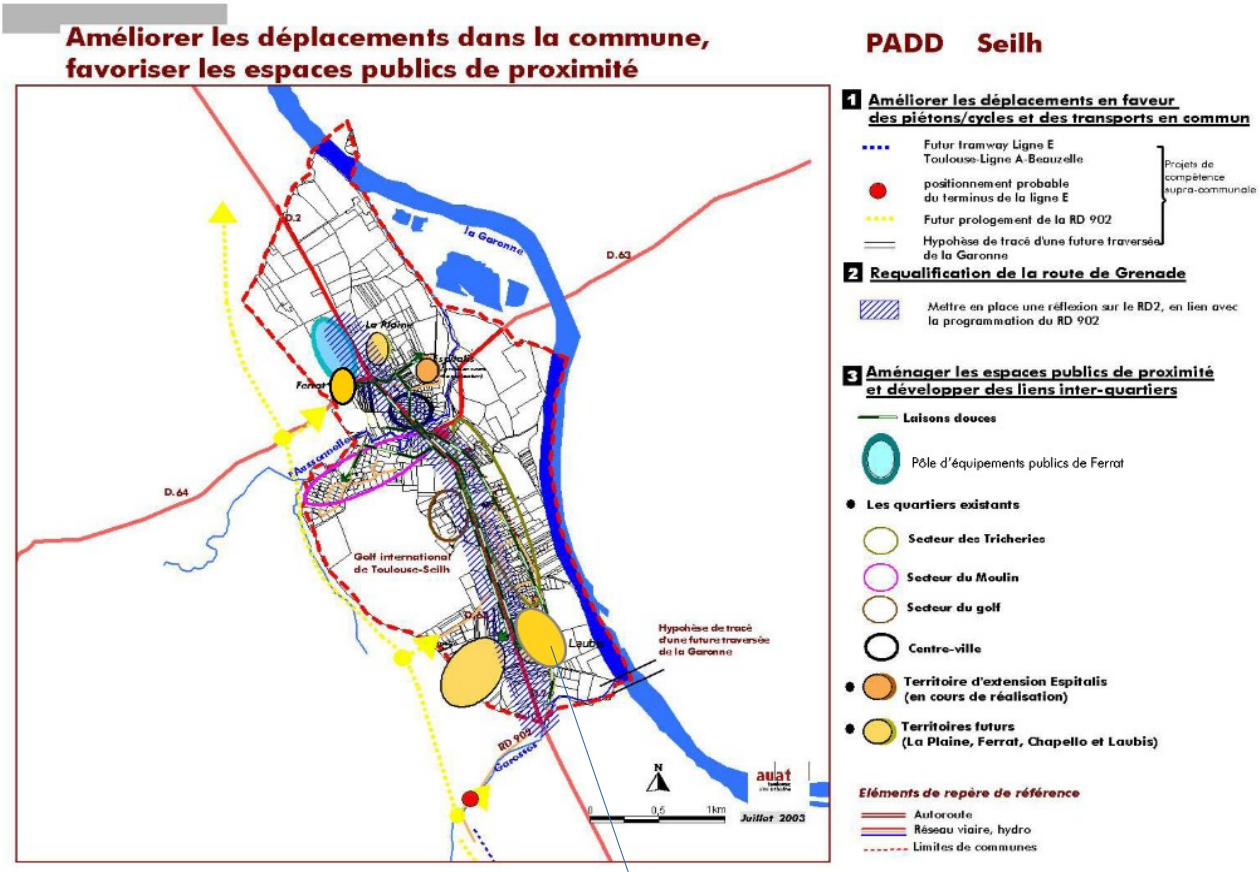
Modification apportée :
Adaptation du périmètre de l'opération aux évolutions du projet

5.2.4- Page 21 du PADD : modification de la carte «améliorer les déplacements dans la commune, favoriser les espaces publics de proximité"

Avant mise en compatibilité :



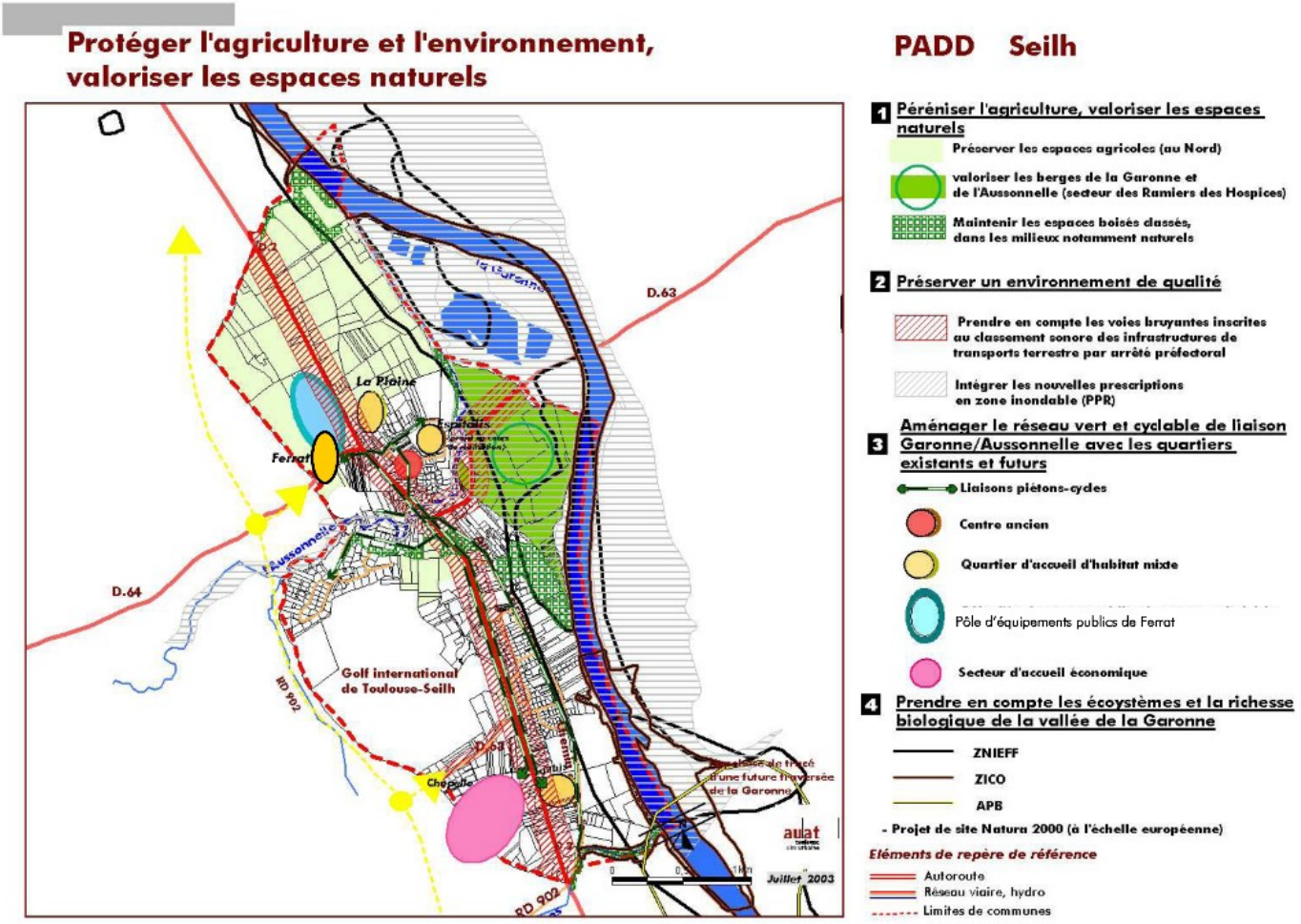
Après mise en compatibilité :



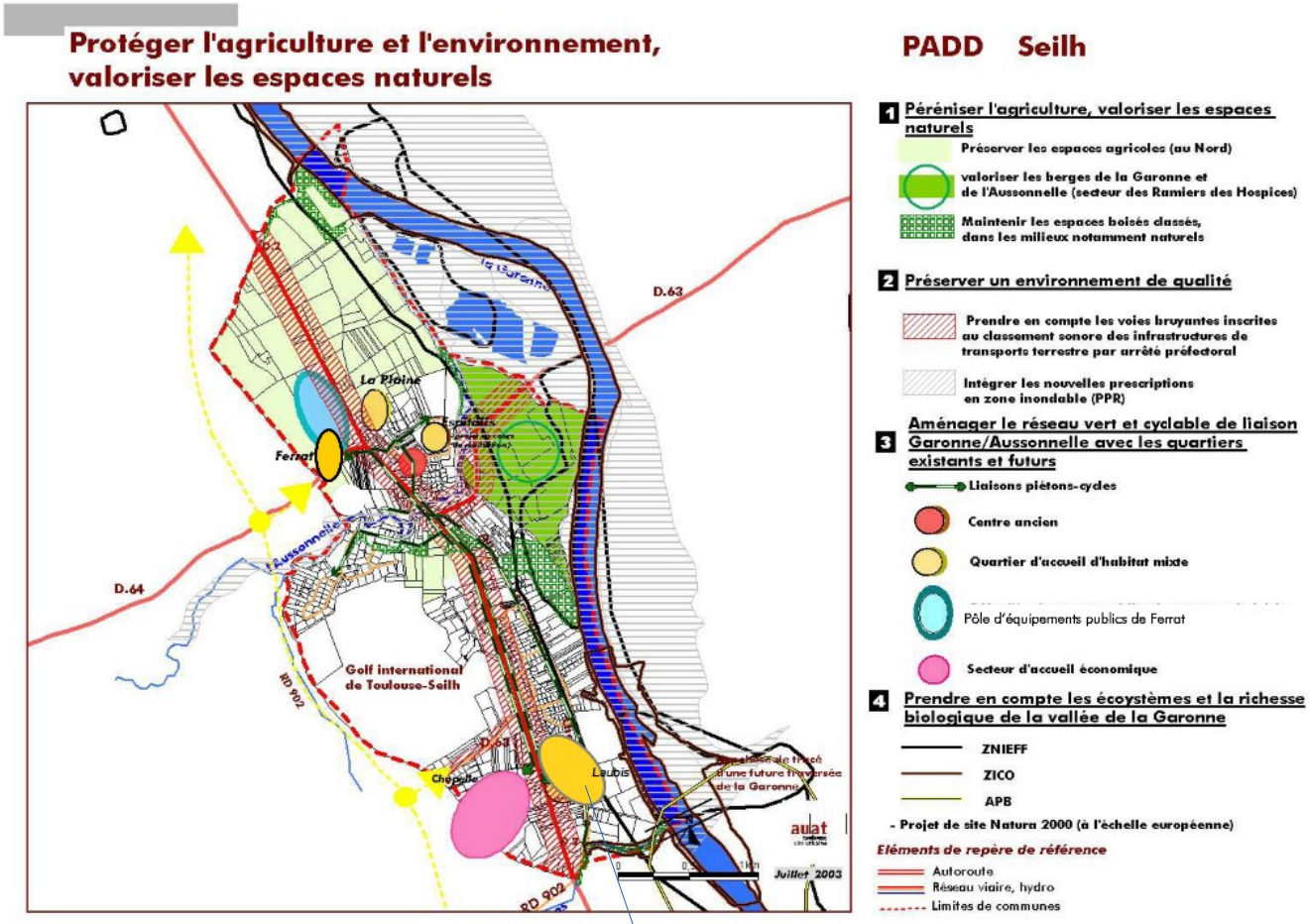
Modification apportée :
Adaptation du périmètre de l'opération aux évolutions du projet

5.2.5- Page 25 du PADD : modification de la carte « Protéger l'agriculture et l'environnement, valoriser les espaces naturels »

Avant mise en compatibilité :



Après mise en compatibilité :



Modification apportée :
Adaptation du périmètre de l'opération aux évolutions du projet

5.3- La création d'une Orientation d'Aménagement

5.3.1- Éléments de contexte du projet

SEILH | **Laubis**





Situation — **12,7 ha**

Le territoire de l'OA est situé entre:

- **La route de Grenade (RD2) à l'Ouest,** nommée route de Toulouse dans la traversée de la commune de Seilh ;
- Au Nord et au Sud, **deux lotissements d'habitat individuel ;**
- A l'est, l'**Ecole de l'Annonciation** et les berges de **la Garonne** ;
- **Le chemin du Percin voie structurante de Seilh du nord au sud** traversant le site de projet dans sa partie Est ;

Objectifs généraux — Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

mettre en valeur l'environnement
✓ **mettre en valeur les paysages**
✓ **mettre en valeur les entrées de villes**
✓ **mettre en valeur le patrimoine**
lutter contre l'insalubrité
permettre le renouvellement urbain
✓ **assurer le développement de la commune**

PLUi-H / OAP — - Commune de Seilh - 1/11

Enjeux

Développer un quartier dédié en premier lieu à l'habitat

- en cohérence avec les objectifs du SCoT, et notamment avec le principe de cohérence urbanisme/transports,

Répondre aux objectifs du PLH

- en promouvant la diversité, la mixité et la qualité des logements,

Proposer un modèle de développement alternatif au lotissement pavillonnaire

- pour des communes de 2ème couronne de l'agglomération toulousaine,

Créer un quartier convivial et animé

- organisé autour d'espaces publics de qualité, de commerces de proximité et de services, et favorisant les circulations douces,

Assurer la cohésion de ce quartier avec l'ensemble de la commune de Seilh

- dans la recherche d'un équilibre de centralité, notamment par l'intégration d'équipements communaux nécessaires à la vie de ce nouveau quartier, et rayonnant sur le Sud de la commune.

Objectifs

Assurer l'insertion paysagère et urbaine du quartier

- Le projet a pour ambition d'urbaniser un nouveau secteur tout en l'intégrant au tissu urbain le bordant et en s'appuyant sur les structures paysagères existantes, notamment la haie et le fossé mère qui traversent le site.
- Ainsi, la composition urbaine accorde une place privilégiée à l'eau et au végétal et des espaces publics et paysagers généreux relient les équipements du quartier.
- La transition avec les quartiers pavillonnaires bordant le site du projet est ménagée par une hauteur bâtie faible (au maximum en R+1) et une typologie limitée : habitat individuel pouvant être accolés. A l'intérieur du quartier les hauteurs des bâtiments sont définies de façon à valoriser le parti pris d'aménagement. Ainsi, à proximité de la place centrale et dans la partie la plus proche de la RD2, les hauteurs bâties sont de l'ordre du R+3 et ponctuellement, à l'entrée du quartier en R+4.
- Les espaces publics du quartier s'organisent autour du « Fil de l'eau », fossé mère directement relié aux falaises de Garonne.
- L'objectif du projet, en valorisant la présence du « Fil de l'eau » à travers le quartier est de préserver ce lien au grand territoire du fleuve.
- Ainsi, le long du « Fil de l'eau », un parcours se développe, depuis le cœur de quartier, son jardin et sa place, puis le long d'un cours avec la ligne de Garonne en perspective et enfin le long d'une grande prairie « inondable » en vue directe sur la ripisylve du fleuve.
- A terme, la population du quartier Laubis est estimée à environ 1200 habitants. Au total, il est prévu la création d'environ 530 logements aux formes urbaines et aux typologies variées qui intégreront des logements sociaux. Des équipements publics (crèche, espace inter-générationnel, équipement ludo-sportif), des commerces et des activités tertiaires (bureaux, ateliers,...) complètent la programmation du quartier.

Privilégier les déplacements doux

- Le projet privilégie les déplacements de proximité et particulièrement les déplacements piétons. Le futur quartier de Laubis pourra être traversé de part en part pour aller à l'école, aux commerces, pour se promener sans pour autant être directement confronté à l'utilisation de la voiture. De la contre-allée à la RD2 aux venelles piétonnes, plusieurs typologies de voies traverseront le quartier laissant à chacun le choix du mode et de l'ambiance du déplacement.

Diversifier les ambiances, marquer des gradations urbaines et structurer le quartier par des espaces publics hiérarchisés

- Le plan d'ensemble est organisé en 4 bandes successives, orientées Nord-Sud. Elles correspondent à différentes séquences et ambiances, depuis la Route de Toulouse vers la Garonne, « de l'urbain au naturel ».
- Le projet traduit cette gradation à travers une densité bâtie plus élevée sur la bande A (située côté route de Toulouse) que sur la bande B (située entre la bande A et le chemin du Percin). La bande C (située à l'Est du chemin du Percin) accueille uniquement des équipements (parking de l'Ecole de l'Annonciation et projet d'équipement sportif, équipements techniques…). Une prairie est créée dans l'épaisseur de la bande D (bande « naturelle » située entre la bande C et la Garonne).
- Ces quatre bandes s'articulent autour d'une « colonne vertébrale » les traversant. Le tracé du fossé mère existant ; ce « Fil de l'eau » est conservé et est le support d'implantation des espaces publics majeurs du quartier. Les activités commerciales, tertiaires et artisanales y sont principalement regroupées.
- Au croisement de ces deux grands principes de compositions urbaines se situent la place centrale du quartier, ouverte sur la ville tout en proposant des espaces d'intimité pour les habitants et visiteurs. A partir de ce point, l'intensité urbaine va en diminuant pour assurer la meilleure insertion possible du nouveau quartier dans son environnement.

Mettre en œuvre les conditions de rencontre en s'appuyant sur des typologies bâties existantes sur la commune

- Le secteur aura une vocation principale d'habitat. Les typologies et formes d'habitat seront variées depuis la construction de petits collectifs jusqu'à la viabilisation de lots à bâtir, ou la construction de maisons de ville et d'habitats groupés.
- La composition urbaine du projet vise à développer un modèle de développement alternatif à la maison individuelle au sein de communes de la 2ème couronne de Toulouse. Le travail sur la typologie de maison de ville exprime un des enjeux du projet : concilier une proportion importante d'habitat individuel avec une certaine densité. Cette typologie permet en outre une plus grande appropriation des logements et des espaces extérieurs des copropriétés par les habitants (les jardins extérieurs pourront être attribués à chaque futur occupant).
- Le projet vise en outre à créer les conditions de rencontre et d'appropriation du quartier par les habitants. La rue, le seuil de l'habitation, sont autant d'éléments permettant de marquer une gradation entre l'espace public et l'espace privé, préservant ainsi l'intimité de chacun. C'est pourquoi, les façades principales des logements (collectifs comme individuels, intermédiaire ou sous forme de maisons de ville) seront orientées vers l'espace public.

5.3.2- Orientation d'Aménagement

Mixité fonctionnelle et sociale

Vocation des espaces

- Il est prévu la création d'environ 530 logements aux formes urbaines et aux typologies variées. Des équipements publics (crèche, espace inter-générationnel, équipement ludo-sportif), des commerces et des activités tertiaires (bureaux, ateliers,...) complètent la programmation du quartier.
- Un principe de gradation des typologies d'habitats sera mis en place entre les bandes A et B. La proportion de maisons de ville sera plus importante sur la bande B. L'habitat collectif se trouvera en majorité sur la bande A, le long de la Route de Toulouse et autour de la place centrale. Les lots à bâtir, pour des maisons individuelles, seront implantés aux franges du quartier, en liaison avec l'environnement bâti.
- Une mixité générationnelle sera recherchée, par la création notamment d'un espace inter-générationnel au cœur du quartier.
- Des services et des commerces s'implanteront de façon privilégiée autour de la place centrale, en interface avec la RD2, à l'entrée sud-ouest du quartier. Une fois cette centralité établie, d'autres commerces pourront s'implanter le long de la RD2 en pied d'immeuble.
- L'implantation des locaux d'activités sera localisée en priorité en rez-de-chaussée sur la place centrale. Une fois cette centralité établie et son dynamisme économique effectif, sans déséquilibrer le tissu économique de la commune, d'autres activités pourront s'établir le long de la Route de Toulouse et du « cours des Ateliers ».
- La bande C, située à l'est du chemin du Percin, accueillera des équipements publics ou d'intérêt collectif (stationnement, équipements sportifs et techniques). L'implantation de ces équipements ouverts au plus grand nombre s'effectuera le long du chemin du Percin.
- Une diversité de modes d'habiter sera recherchée (location, accession, social, privé).
- Les logements locatifs sociaux seront répartis uniformément sur tous les secteurs du quartier sans privilégier une typologie bâtie ou une situation géographique particulière. Ainsi, sur l'ensemble du quartier Laubis seront réalisés :
  - 25% de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI),
  - 5% de logement locatifs spécifiques (PLS),
  - 15 % de logements en accession sociale,
  - 10% de logements en accession maîtrisée,
  - 45 % de logements en accession libre et lots à bâtir.

Traitement des espaces partagés

- Le principe de gradation se retrouve dans la continuité d'espaces publics le long du « Fil de l'Eau », qui est organisée en trois séquences, en trois espaces publics distincts correspondant à des ambiances et donc des usages variés, du plus urbain au plus naturel :
  - la « Place du Fil », place centrale, espace public majeur du quartier, support d'usages majoritairement dédiés aux piétons : placette commerciale, marché, jardin...
  - le « Cours des Ateliers », s'inscrivant dans la continuité de la « place du fil », majoritairement dédié à un usage de loisir : pétanque, aire de jeux, promenade le long de la haie préservée du « fil de l'eau »...
  - la « Prairie », au-delà du Chemin du Percin vers la Garonne, élément à l'origine technique (bassin de rétention des eaux de pluie), aménagée de façon à ce que les piétons puissent y accéder et s'approprier cet espace.

Le reste des espaces publics correspond aux voies et cheminements piétons qui desservent le quartier. Les trois axes Nord-Sud sont mis en évidence par des largeurs importantes et des plantations généreuses : alignements d'arbres sur la Route de Toulouse et le Chemin du Percin, haie préservée et prolongée sur la Rue du Fil. Les rues orientées Est-Ouest, plus étroites, sont plantées de façon plus diffuse. Les venelles offrent des raccourcis et une ambiance à l'échelle du piéton (éclairage plus bas, plantations de faible développement...).

Les aménagements sont réalisés dans le but de privilégier les cheminements doux, au sein du quartier et en liaison avec les quartiers environnants.

- Route de Toulouse : création d'une contre-allée le long de la route existante pour permettre la desserte du quartier (nombre de piquage sur la RD2 limité) tout en réservant des emprises suffisantes pour permettre à terme une requalification de la RD2.
- Chemin du Percin – tronçon sud : conservation dans le projet d'aménagement des éléments existants, chaussée notamment et réalisation des aménagements côté ouest du chemin du Percin : trottoir, stationnement, plantations...
- Chemin du Percin – tronçon nord : modification du tracé du tronçon nord du chemin du Percin afin de sécuriser l'ensemble des déplacements et faciliter les croisements des bus. Les usages de ce tronçon (stationnement, cheminements doux) prolongent ceux du tronçon sud. Le profil de ce tronçon est en continuité de celui du tronçon sud.

- Rue de desserte interne orientée Nord-Sud (« Rue du Fil ») : conservation, régénération et prolongement de la haie existante, création de larges trottoirs et d'une chaussée en sens-unique.
- Voies de desserte interne orientées Est-Ouest :création de voie de desserte en sens-unique, avec aménagement de trottoirs, de stationnements et mise en place de plantations.
- Venelles : création de venelles publiques orientées Est-Ouest permettant la desserte piétonne des lots et bordées d'une noue plantée permettant la préservation de l'intimité des jardins privés la bordant.
- Cours communes privées (lots de la bande B hors lots à bâtir) : création d'espaces partagés privés collectifs regroupant les stationnements ainsi que tout équipements collectifs : jardin commun, locaux vélos, chaufferie collective, etc. Ces espaces seront plantés et aménagés comme de véritables espaces de vie commune (traversées visuelles et paysagères) . Ils invitent à la rencontre entre voisins et à l'émergence d'une vie sociale animée à l'intérieur d'une copropriété.

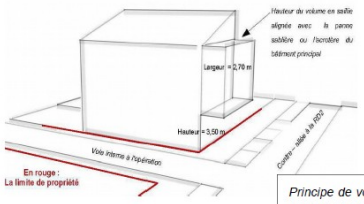


Illustration possible des cours communes et des principes de jardins intérieurs préservant l'intimité entre les logements

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Les façades principales de logements (collectifs comme individuels, intermédiaires ou sous forme de maisons de ville) seront orientées vers l'espace public. Ainsi, les entrées principales des bâtiments ne pourront pas être orientées vers l'intérieur des lots.
- La façade de la plus grande longueur des constructions ou ensembles bâtis (dans le cas de constructions contigües ou de constructions reliées par un édicule – coursives, escalier...) sera orientée Est-Ouest, c'est à dire perpendiculairement à la RD2.
- En référence aux arcades couvertes communes dans la région toulousaine et afin de créer une façade urbaine qualifiant l'entrée de la ville de Seilh, les bâtiments le long de la route de Toulouse comporteront obligatoirement un volume en saillie sur la totalité de la longueur de la façade sur rue. Cette saillie aura une profondeur de 2,70 m à compter du nu extérieur de la façade et sa sous-face sera située à 3,50 m de hauteur par rapport au niveau fini de l'espace public (dans le cas où la surface de l'espace public situé au pied du bâtiment ne serait pas horizontale, l'altimétrie la plus haute serait prise en référence). La toiture de ce volume sera plate ou en pente, dans la continuité de la toiture du volume principal.



Principe de volumétries des saillies le long de la contre-allée à la RD2



Illustration possible de l'aménagement de la façade urbaine sur la RD2

▸ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques:

Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC), les constructions seront implantées selon les règles suivantes :

- Le long de toutes les voies et emprises publiques, les façades côté voie seront implantées parallèlement aux limites sur voies.
- Le long de la RD2 et de sa contre-allée, toute construction devra s'implanter (type de limites n°1, sur le schéma ci-dessous), à une distance de 18m minimum de l'axe de la chaussée de la RD2 ou de l'axe du giratoire (axe prolongeant celui de la RD2) et en alignement de l'emprise publique.
- Le long du chemin de Percin et de toute voie parallèle à cet axe (voies orientées Nord-Sud), toute construction sera implantée à l'alignement de l'emprise de la voie (type de limites n°1, sur le schéma ci-contre).
- Le long de l'ensemble des voies perpendiculaires à la RD2 et au chemin de Percin (voies orientées Est-Ouest) :

  ○ Dans le cas d'une unité foncière ayant une superficie inférieure à 500 m² (type de limites n°4, sur le schéma ci-dessous) : toute construction sera implantée soit à l'alignement de la voie sur un linéaire d'au moins 3 m, soit avec un retrait compris entre 6,00 m et 12,00 m par rapport à cette limite, sauf pour la limite sur emprise publique sud des unités foncières situées dans la bande sud de l'opération. Le long de cette limite, les implantations peuvent déroger aux règles d'implantation. Les places de stationnement et allées carrossables aménagées entre la limite sur voies et emprise publiques et la façade de la construction devront être abritées par une pergola pouvant être couverte. Les façades de ces éléments ne peuvent être fermées. Ces éléments peuvent déroger aux règles d'implantation.

  ○ Dans le cas d'une unité foncière ayant une superficie supérieure à 500 m² : toute construction sera implantée soit à l'alignement de la voie sur un linéaire d'au moins 3 m, soit avec un retrait tel que défini ci-dessous :

    ⅄ dans le cas d'une façade nord, ce retrait sera compris entre 1,50 et 3,00 m (type de limites n°2, sur le schéma ci-dessous),

    ⅄ dans le cas d'une façade sud, ce retrait sera supérieur ou égal à 3,00 m (type de limite n°3, sur le schéma ci-dessous).

- Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) pourra être admise.

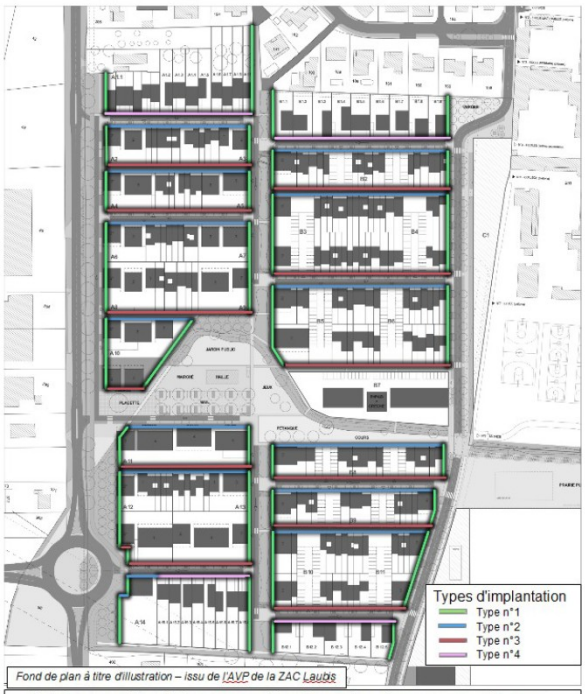


Schéma explicatif des types d'implantation des constructions par rapport au domaine public

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- Une attention particulière sera portée à la densité de chaque programme, au fur et à mesure de leur élaboration, en veillant à leur cohérence avec la densité globale de l'OAP et les zones d'intensification urbaine correspondantes à chaque programme.
- Des hauteurs maximales de bâtiments seront mises en place, graduées en fonction du parti-pris de la composition urbaine et en lien avec l'urbanisation existante. Ainsi, conformément au document graphique, les bâtiments auront :
  - en secteur d'intensification faible (jaune clair) : 7 m de hauteur maximum sans dépasser 2 niveaux soit R+1,
  - en secteur d'intensification moyenne (jaune moyen) : 10 m de hauteur maximum sans dépasser 3 niveaux soit R+2,
  - en secteur d'intensification moyenne à forte (jaune foncé et rose moyen) : 13 m de hauteur maximum sans dépasser 4 niveaux soit R+3,
  - en secteur d'intensification forte (rose foncé) : 16 m de hauteur maximum sans dépasser 5 niveaux soit R+4.

  Les hauteurs de constructions seront mesurées sur sablière ou sur acrotère, à partir du niveau fini de l'espace public en pied d'immeuble dont l'altimétrie est la plus haute. Dans le cas où du stationnement enterré, semi-enterré ou en rez de chaussée sous bâtiment serait réalisé, le nombre total de niveaux ne comprend pas le volume consacré au parking.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Perspectives visuelles : Des perspectives visuelles sur la tour sarrasine de l'Ecole de l'Annonciation seront préservées depuis la place centrale, le choix des plantations et des hauteurs bâties devra être compatible avec cet objectif.
- Ambiance végétale et plantation :Une ambiance végétale et champêtre liée à l'eau sera recherchée dans l'aménagement paysager des espaces publics et paysagers du quartier.
- Les plantations seront d'essences locales et la végétation déjà présente sera préservée au maximum, tant sur les espaces publics que privés.
- En entrée de quartier, sur la place centrale, un arbre-repère de grande taille sera implanté.
- Les espaces publics du « Fil de l'eau » sont considérés comme le cœur de quartier. Ils seront largement ouverts aux usages possibles du quartier.
- L'ensemble des voies du quartier, ainsi que la contre-allée à la RD2 et le chemin du Percin seront plantés d'arbres d'alignement d'essences variées dont le développement sera choisi en fonction du profil de la voie et de l'usage des bâtiments qui la bordent.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats.
- Au sein des îlots de la bande B, hors des lots à bâtir, les places de stationnement seront regroupées au sein de parkings collectifs, et seront organisées de part et d'autre d'une allée orientée Nord-Sud, de façon à permettre la traversée piétonne de la parcelle.
- Sur chaque unité foncière, à l'exception du secteur rose foncé (intensification urbaine forte), 20% au moins de la surface seront aménagés en espace de pleine terre (espace de terre meuble engazonné et/ou planté, pouvant comprendre les cheminements piétons perméables et ne comprenant pas les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, les terrasses...).
- Tout projet de construction d'habitat collectif ou semi-collectif (plus de deux logements) comportera une étude précise d'éclairage extérieur envisagé.
- Clôtures :

  Deux types de clôtures seront autorisées sur le périmètre de l'OA :

  - soit un mur de clôture : traité avec soin, en rapport avec les constructions, intégré à la composition d'ensemble et considéré comme le prolongement bâti de ces constructions, son couronnement sera mono-pente et orienté vers le domaine privé, interrompu ponctuellement pour permettre la création d'ouvertures visuelles ou de portillons d'accès piéton qui peuvent être ajourés également.
  - Soit une clôture ajourée : réalisée en bois, en maille souple ou en serrurerie et ajourée avec un pourcentage de vide de 30% minimum par rapport à la surface pleine, obligatoirement doublée d'une haie champêtre composée d'essences variées, telles que définies dans la palette végétale du cahier des prescriptions de la ZAC Laubis.

La localisation et les hauteurs de ces deux types de clôtures sont localisées sur le plan schématique ci-après et définies ci-dessou (la hauteur de clôture se mesure par rapport au niveau fini des espaces publics) :

- En limite séparative :
  - En limite latérale, la clôture est ajourée et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Sur une distance de 2,50 m maximum, mesurée à partir de la construction, la clôture peut être constituée d'un mur d'une hauteur de 2.10m, ceci afin de protéger une terrasse
  - En fond de parcelle, la clôture est ajourée et d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- En limite d'emprise publique :
  - Le long de la RD2, de sa contre-allée, du chemin du Percin et de toute voie parallèle (voies Nord-Sud), la clôture sera de type 1, c'est à dire constituée d'un mur d'une hauteur de 1,80 m maximum, sauf dans le cas de parcelles dédiées à des services publics, d'intérêt collectif (SPIC). Ce mur pourra mesurer 2,10m dans le prolongement immédiat des logements et sur une longueur maximale de 2,50m, afin de protéger une terrasse extérieure (une terrasse maximum par logement bordant la limite d'emprise publique).
  - Le long des autres voies et emprises publiques (voies orientées Est-Ouest), la clôture sera de type 2, c'est à dire ajourée et d'une hauteur maximale de 1,50 m, excepté le long des aires de stationnement commun (cours communes) et autour des coffrets de raccordement aux réseaux du domaine public et boîtes aux lettres implantés en limite de propriété, où elle sera de type 3 et constituée d'un mur d'une hauteur maximale de 1,50 m.
  - Pour les SPIC, la clôture sera de type 4 et constituée d'un mur d'une hauteur maximale de 0,90m.

Dans tous les cas, il est interdit de bâtir un mur continu sur l'intégralité de la limite sur voie.



Schéma explicatif des types de clôtures en limite d'emprise publique

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Le confort climatique

- Il sera recherché toute méthode constructive en matière d'économie d'énergie : privilégier notamment les orientations bioclimatiques afin de bénéficier des apports solaires passifs.

Desserte en transports en commun

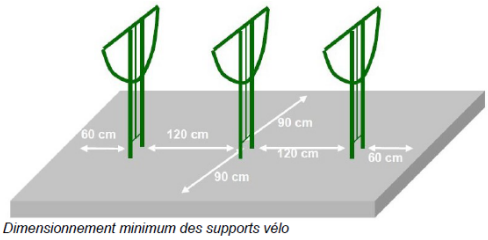
Lignes et stations de transport en commun

- Le site est desservi par la ligne de bus (Tisseo) n°30 (Fenouillet – Aéroport Toulouse Blagnac). Cette ligne propose notamment une correspondance vers la ligne de tramway T1, raccordant ainsi Seilh à Toulouse.
- Les arrêts de bus se situent chemin de Percin.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie

- La desserte véhicules motorisés du quartier s'effectuera à partir de la Route de Toulouse (RD2) et du Chemin du Percin dont le tracé du tronçon sud est conservé.
- Les rues de desserte à l'intérieur du quartier sont à sens unique et dessinent des boucles en forme de 8 de façon à éviter tout report de trafic de la RD2 sur le Chemin du Percin et inversement.
- L'ensemble du quartier sera réglementé en zone 30.
- Une piste cyclable est prévue le long de la RD2. Son prolongement permettra la réalisation d'un itinéraire cyclable à l'échelle communautaire. Une voie verte est prévue le long du Chemin du Percin, dans le prolongement de celle existante. Dans les rues internes, la chaussée est partagée entre automobilistes et cyclistes. La largeur de la chaussée (environ 3,50 m) autorise le contre-sens cyclable.
- Réalisation d'un nombre suffisant de stationnement au sein du quartier, de façon à répondre à la demande des habitants et des usagers :
  - Stationnement public : création d'environ 150 places de stationnements publics, réparties le long des voies de desserte du quartier et un parking d'environ 40 places sur la place centrale.
  - Stationnement privé (résidentiel/activités/service) : le nombre de stationnements créés répondra à la réglementation du PLU. En dehors des lots à bâtir, les stationnements privés seront aménagés sous forme d'aires de stationnement communes : enterrées ou semi-enterrées pour les opérations de la bande A (une recherche de limitation d'emprise des rampes d'accès sera effectuée) ; au sein de « cours communes plantées » pour les opérations de la bande B ou sur emprise de la parcelle (lot à bâtir).
  - Ecole de l'Annonciation ; le parking de l'Ecole de l'Annonciation sera aménagé en respect des orientations paysagères indiquées ci-dessus.
  - Des stationnements vélos seront aménagés conformément au règlement du PLU. Afin qu'ils soient fonctionnels, ils devront respecter les dimensions explicitées dans le schéma ci-dessous.



Dimensionnement minimum des supports vélo

Réseaux

- Eaux usées et eau potable : raccordement des îlots sur le réseau de collecte d'eaux usées et eau potable du quartier, lui-même raccordé au réseau existant en périphérie.
- Eaux pluviales : un bassin de rétention/infiltration (bassins/noues), dimensionné pour une pluie d'occurrence trentenale, assurera la gestion des eaux pluviales des espaces publics du quartier. Le débit de fuite d'un maximum 10l/s.ha sera rejeté dans le fossé mère de Percin.
- Les constructions devront contribuer à optimiser la gestion de l'eau pluviale sur l'ensemble du site. Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation

des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre. Un système de gestion des eaux pluviales (bassin/noue...) sera mis en place sur chaque unité foncière pour une pluie d'occurrence trentenale. Un débit de fuite maximum de 10l/s.ha pourra être rejeté dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

- Réseaux secs (électriques, telecom, gaz, éclairage public) : les réseaux secs seront enterrés. Les raccordements numériques devront prendre en compte le raccordement haut débit de l'ensemble des logements et équipements.

Lexique

Extension

➢ L'extension au sol doit être accolée à la construction existante et la surélévation est une extension qui a la particularité de se trouver au dessus du volume du bâtiment existant.

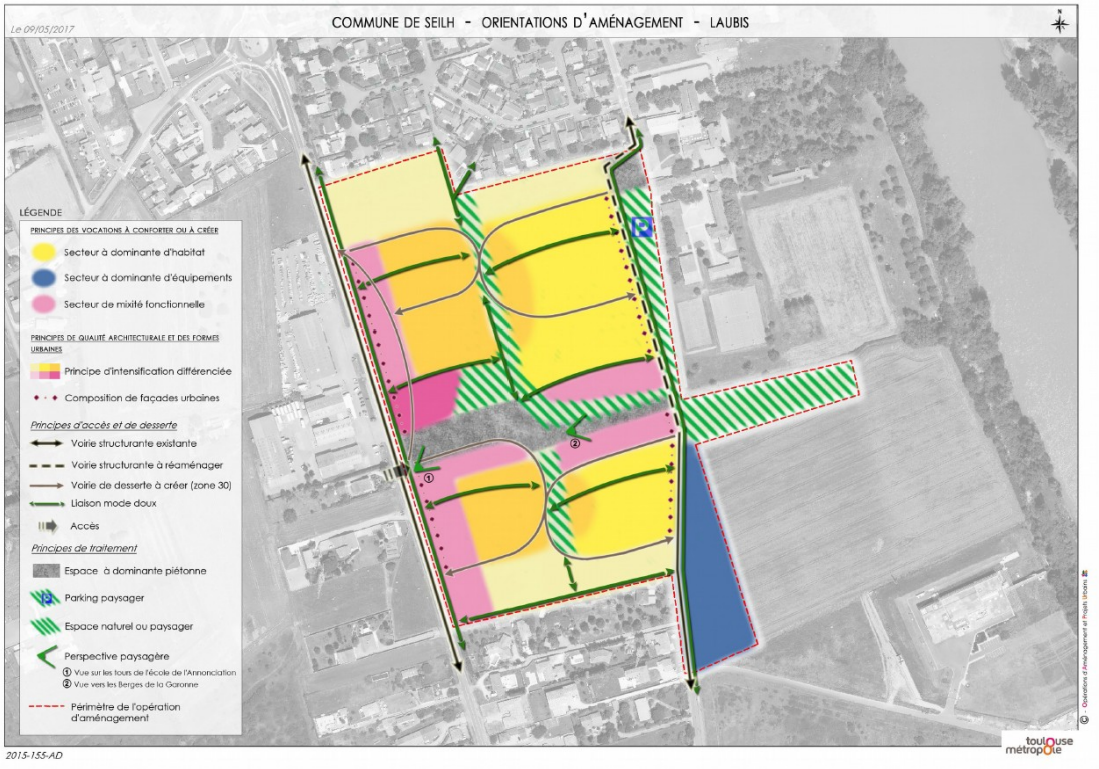
Saillie horizontale ou verticale

➢ Il s'agit d'un ouvrage, ou d'une partie d'ouvrage, débordant le volume virtuel maximum, délimité par les différentes surfaces enveloppes limites résultant de l'application des règles d'implantation et de la hauteur, autorisé et à l'intérieur duquel toute construction doit s'inscrire. Ainsi, toute saillie horizontale peut être assimilée à une saillie par rapport à un mur extérieur situé sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites et toute saillie verticale peut être assimilée à une saillie par rapport à une toiture située sur le même plan que ces surfaces enveloppes limites.

Vues principales

➢ Il s'agit de baies constituant l'éclairement de pièces principales. Toute pièce d'une surface supérieure à 8m² de Surface Plancher et ne recevant pas d'équipement technique ou sanitaire spécifique, est considérée comme pièce principale.

➢ La notion de vue principale (séjour, sommeil, travail) ne concerne pas les ouvertures secondaires (garages, sanitaires, dégagements, caves, greniers…). Les établissements d'enseignement bénéficieront de la notion de vue secondaire, à l'exception des pièces de logement de fonction qu'ils pourraient comporter, et qui tombent sous la définition commune à tous les logements. Les bureaux, ou autres locaux professionnels, seront considérés comme pièces principales d'une façon générale.


Le 09/05/2017
COMMUNE DE SEILH - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - LAUBIS
LÉGENDE
PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER
Secteur à dominante d'habitat
Secteur à dominante d'équipements
Secteur de mixité fonctionnelle
PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES
Principe d'intensification différenciée
Composition de façades urbaines
Principes d'accès et de desserte
Voirie structurante existante
Voirie structurante à réaménager
Voirie de desserte à créer (zone 30)
Liaison mode doux
Accès
Principes de traitement
Espace à dominante piétonne
Parking paysager
Espace naturel ou paysager
Perspective paysagère
① Vue sur les tours de l'école de l'Annonciation
② Vue vers les Berges de la Garonne
Périmètre de l'opération d'aménagement
2015-155-AD
toulouse métropole

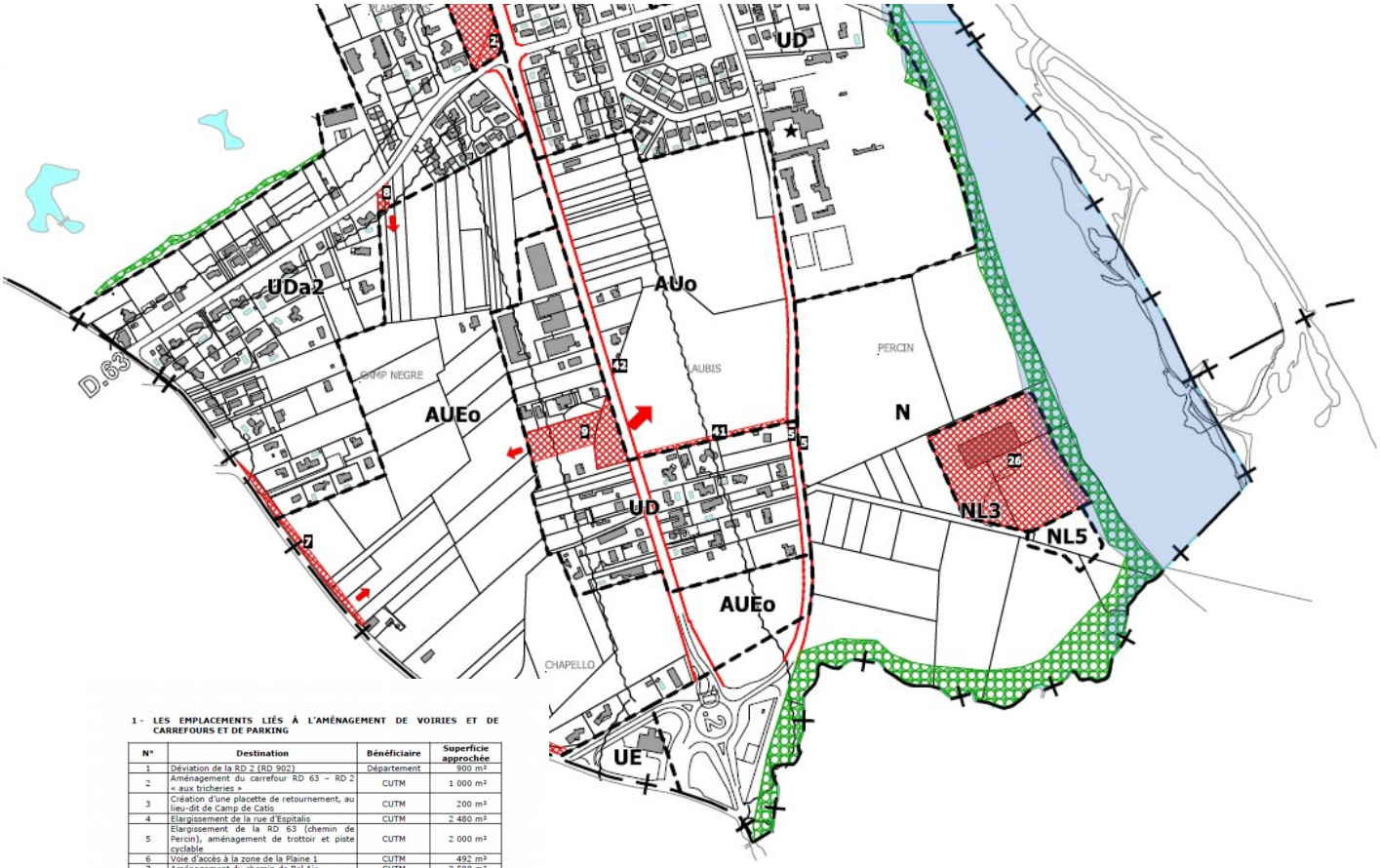
5.4- Dans le Plan de Zonage et la liste des Emplacements Réservés

Au sein du PLU opposable, le périmètre de la ZAC Laubis est couverte par la zone AU0 et par la zone N. Afin de mettre en compatibilité le PLU, il est proposé de créer une zone AUL, dont le périmètre couvre la totalité du secteur bâti de la ZAC et la suppression de la « localisation de principe » depuis la RD vers la zone AU0.

La « localisation de principe » depuis la RD vers la zone AU0, est supprimé car son positionnement est reporté dans l'OA Laubis.

Il est proposé dans le document graphique du PLU les dispositions présentées ci-après.

Règlement graphique avant la mise en compatibilité :



1 - LES EMPLACEMENTS LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DE VOIRIES ET DE CARREFOURS ET DE PARKING

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
1	Déviation de la RD 2 (RD 902)	Département	900 m²
2	Aménagement du carrefour RD 63 – RD 2 « aux tricheries »	CUTM	1 000 m²
3	Création d'une placette de retournement, au lieu-dit de Camp de Catis	CUTM	200 m²
4	Elargissement de la rue d'Espitalis	CUTM	2 480 m²
5	Elargissement de la RD 63 (chemin de Percin), aménagement de trottoir et piste cyclable	CUTM	2 000 m²
6	Voie d'accès à la zone de la Plaine 1	CUTM	492 m²
7	Aménagement du chemin de Bel Air	CUTM	3 500 m²
8	Voie d'accès à créer à la zone Chapello (AUE0)	CUTM	470 m²
9	Voie d'accès zone Chapello (AUE0) avec aménagement d'espaces verts	CUTM	6 700 m²
10	Aménagement du chemin des Couffignades avec aire de retournement	CUTM	1 000 m²

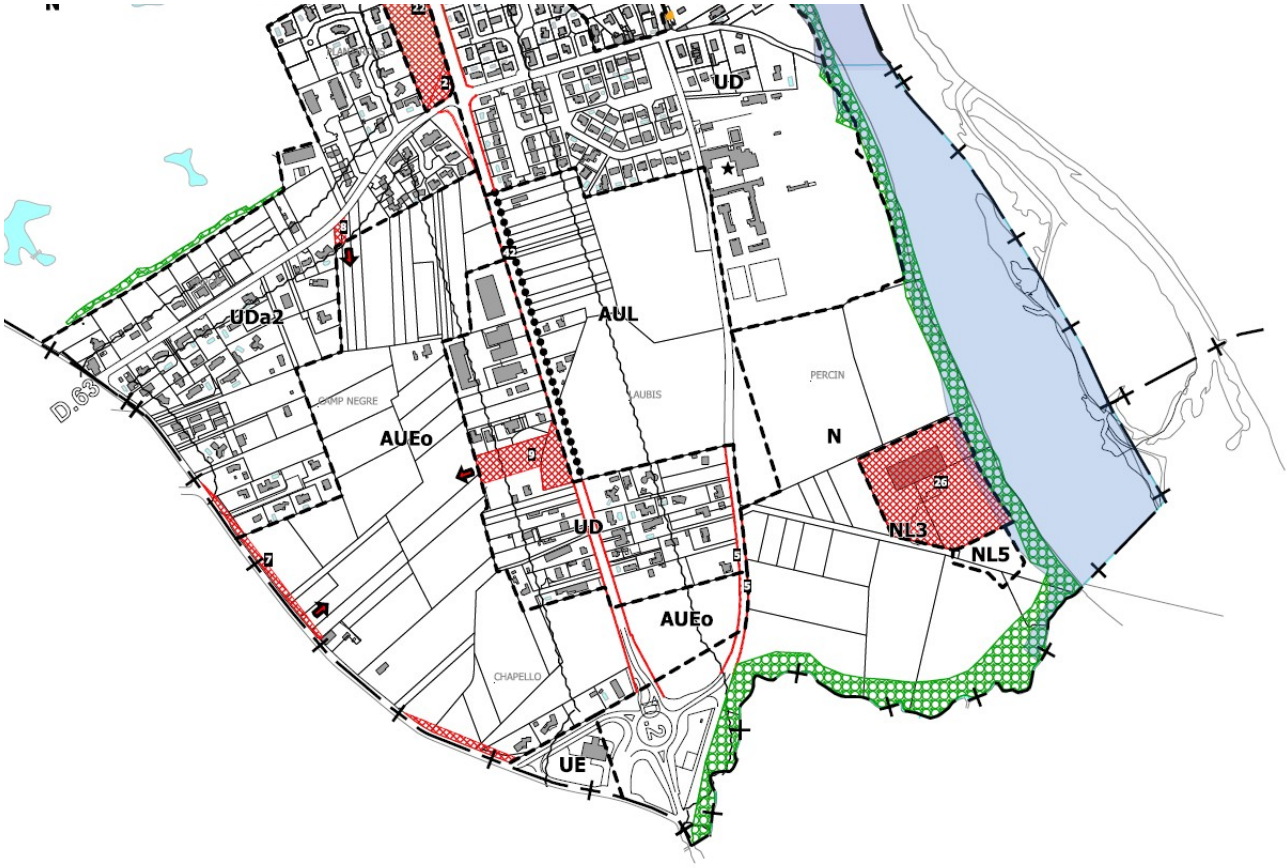
2 - LES EMPLACEMENTS LIÉS À L'ACCUEIL D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES PUBLICS ET VERTS

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
20	Création d'une zone de loisirs secteurs des Ramiers	CUTM	550 000 m²
21	Extension du cimetière	Commune	4 800 m²
22	Aménagement d'espaces verts/entrée de ville RD 2 côté golf	Commune	11 750 m²
23	Aménagement d'un espace public pour la promenade et l'agrément en bordure de l'Aussonnelle	Commune	2 500 m²
24	Création d'un espace paysager entre la RD 2 et la voie de raccordement au chemin du Moulin	Commune	1 530 m²
25	Création d'un groupe scolaire	Commune	14 961 m²
26	Station d'épuration communautaire	CUTM	25 790 m²

3 - LES EMPLACEMENTS LIÉS À L'AMÉNAGEMENT DE CHEMINS PIÉTONS ET/OU DE CHEMINS MIXTES PIÉTONS/VÉLOS

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
40	Liaison piétonne et cycles du village à la zone AU0 de La Plaine	CUTM	300 m²
41	Création d'un cheminement piétonnier de liaison : route de Grenade-chemin de Percin	CUTM	1 260 m²
42	Création d'un mail planté le long de la RD2 avec chemin piéton	CUTM	8 500 m²
43	Création d'un chemin piéton-cycles de liaison secteur Ferrat à l'Aussonnelle (Chemin des Couffignades)	CUTM	2 200 m²
44	Liaison cyclable communautaire le long de la RD 64	CUTM	1 000 m²

Règlement graphique après la mise en compatibilité :



La Mise en Compatibilité du PLU avec le projet de ZAC Laubis modifie les Emplacements Réservés suivants :

- ER n°5 :

  - destination : élargissement de la RD63 (chemin du Percin), aménagement de trottoir et de piste cyclable
  - bénéficiaire : Toulouse métropole
  - superficie approchée : 2 000m²
  - modification : réduction de l'emprise de l'ER, par sa suppression dans l'emprise de la ZAC
  - justification de la modification : le projet d'aménagement de la ZAC Laubis intègre l'élargissement du chemin du Percin, ainsi que la création de trottoir et cheminement cyclable
  - superficie approchée après modification : 1 151m²

- ER n°41 :

  - destination : Création d'un cheminement piétonnier de liaison : route de Grenade – chemin du Percin
  - bénéficiaire : Toulouse métropole
  - superficie approchée : 1 260 m²
  - modification : suppression de l'ER
  - justification de la modification : le projet d'aménagement de la ZAC Laubis intègre la création d'un cheminement piétonnier de liaison entre la route de Grenade et le chemin du Percin, l'ensemble du chemin a une superficie de 1 260m²

- ER n°42 :

- destination : Création d'un mail planté le long de la RD 2 avec chemin piéton
- bénéficiaire : Toulouse métropole
- superficie approchée : 8 500m²
- modification : réduction de l'emprise de l'ER, par sa suppression sur une partie du périmètre de la ZAC Laubis
- justification de la modification : le projet d'aménagement de la ZAC Laubis intègre la création d'un mail planté le long de la RD2 avec chemin piéton, au droit des secteurs faisant l'objet d'un aménagement (linéaire d'environ 400m).
- superficie approchée après modification : une erreur sur la superficie de l'ER 42 a été constaté sur le PLU opposable, cela est corrigée dans la présente procédure. La superficie approchée est de 11677m²

Tableau des emplacements réservés après mise en compatibilité :

1 - LES EMPLACEMENTS LIES A L'AMENAGEMENT DE VOIRIES ET DE CARREFOURS ET DE PARKING

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
1	Déviation de la RD 2 (RD 902)	Département	900 m²
2	Aménagement du carrefour RD 63 – RD 2 « aux tricheries »	CUTM	1 000 m²
3	Création d'une placette de retournement, au lieu-dit de Camp de Catis	CUTM	200 m²
4	Elargissement de la rue d'Espitalis	CUTM	2 480 m²
5	Elargissement du chemin de Percin, aménagement de trottoir et piste cyclable	CUTM	1 151 m²
6	Voie d'accès à la zone de la Plaine 1	CUTM	492 m²
7	Aménagement du chemin de Bel Air	CUTM	3 500 m²
8	Voie d'accès à créer à la zone Chapello (AUE0)	CUTM	470 m²
9	Voie d'accès zone Chapello (AUE0) avec aménagement d'espaces verts	CUTM	6 700 m²
10	Aménagement du chemin des Couffignades avec aire de retournement	CUTM	1 000 m²

2 - LES EMPLACEMENTS LIES A L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET ESPACES PUBLICS ET VERTS

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
20	Création d'une zone de loisirs secteurs des Ramiers	CUTM	550 000 m²
22	Aménagement d'espaces verts/entrée de ville RD 2 côté golf	Commune	11 750 m²
23	Aménagement d'un espace public pour la promenade et l'agrément en bordure de l'Aussonnelle	Commune	2 500 m²
24	Création d'un espace paysager entre la RD 2 et la voie de raccordement au chemin du Moulin	Commune	1 530 m²

3 - LES EMPLACEMENTS LIES A L'AMENAGEMENT DE CHEMINS PIETONS ET/OU DE CHEMINS MIXTES PIETONS/VELOS

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie approchée
40	Liaison piétonne et cycles du village à la zone AU0 de La Plaine	CUTM	300 m²
~~41~~	~~Création d'un cheminement piétonnier de liaison : route de Grenade-chemin de Percin~~	~~CUTM~~	~~1 260 m²~~
42	Création d'un mail planté le long de la RD2 avec chemin piéton	CUTM	11 677 m²
43	Création d'un chemin piéton-cycles de liaison secteur Ferrat à l'Aussonnelle (Chemin des Couffignades)	CUTM	2 200 m²
44	Liaison cyclable communautaire le long de la RD 64	CUTM	1 000 m²

5.5- Dans le règlement écrit

Les modifications du règlement écrit portent d'une part sur la création d'une zone AUL, permettant la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Laubis et la modification de la superficie de la zone N et d'autre part l'ajout de définitions au sein du lexique du règlement.

La création de la zone AUL implique :

- la modification des dispositions spécifiques de la zone AU0 (suppression des références au projet Laubis et mise à jour de la surface de la zone « caractère de la zone » exclusivement),
- l'intégration de la zone AUL au sein des dispositions spécifiques de la zone AU

La diminution de la superficie de la zone N de 262ha à 261,2ha, conséquence de l'ajustement de l'emprise du projet au périmètre de ZAC, ne perturbe pas l'équilibre de cette zone à l'échelle de la commune, comme démontré dans l'Évaluation Environnementale.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AU_0

Caractère de la zone

La zone AU_0 recouvre en totalité une surface d'environ ~~30,67~~ 20,17 hectares.

Elle recouvre les territoires de développement futur, d'accueil mixte à dominante habitat.

~~Trois~~ Deux territoires sont différenciés par les lieux-dits :

- Le secteur de Ferrat/Le Grand Plantier.

~~- Le secteur de Laubis.~~

- Le secteur de La Plaine.

Ces territoires sont situés ~~pour une partie~~ au Nord, jouxtant la centralité et le village (Ferrat/Le Grand Plantier et La Plaine)~~, pour le reste, au Sud de la commune (Laubis)~~.

Ces zones ne sont pas construites, mais accueillent parfois quelques bâtiments, elles ne sont également pas équipées.

L'enjeu est de favoriser leur développement dans le cadre d'un projet maîtrisé par la commune et sous la forme d'opérations globales.

Aussi, leur urbanisation sera phasée en cohérence avec la réalisation d'équipements publics nécessaires aux habitants et aux besoins futurs.

La zone AU_0 ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU ou par la création d'une zone d'aménagement concerté. et lorsque les équipements publics d'infrastrucure nécessaires à son urbanisation seront réalisés ainsi que la mise en service d'une nouvelle unité d'épuration de capacité suffisante

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

. de différer l'urbanisation de ces secteurs,

. de les développer en cohérence avec la réalisation d'équipements publics et dans le cadre de projet global, maîtrisé par la commune et en phase avec les orientations sectorielles,

. de permettre des extensions limitées, afin de ne pas pénaliser les constructions existantes.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU recouvre en totalité une surface d'environ ~~8,1~~ 20,35 hectares.

La zone AU recouvre ~~quatre~~ cinq secteurs, AU 1, AU 2, AU 3 ~~et~~ AU 4 et AUL :

- AU 1 (0,83 ha) et AU 2 (1,11 ha) sont deux secteurs situés à l'entrée du golf, un petit territoire qui constitue le potentiel d'achèvement d'urbanisation du quartier du golf.
  L'enjeu pour la commune, est de permettre un projet global, d'accueil d'habitat exclusif en petits collectifs avec des densités différenciées pour permettre une bonne intégration à l'environnement bâti route de Grenade.
- AU 3 (3,11 ha), comprend deux petits territoires libres « en dent creuse » dans le tissu urbain :
  . AU 3 dans la continuité des terrains libres à l'entrée du golf,
  . et AU 3 dans le secteur des Tricheries, accueillant un seul bâti de type tertiaire
  L'enjeu pour la commune, est de permettre un projet global sur chacun des territoires, d'accueil d'activités, de tertiaires, de services et d'équipements collectifs.
- AU4 (3,05 Ha), occupe un territoire situé en lien direct avec la zone UA et le noyau villageois (UAa). Deux accès lui apportent des liens directs depuis la RD 2 et le noyau villageois.
  Son implantation stratégique la fait participer à l'élargissement et à l'intensification urbaine centrale. A ce titre, son urbanisation devra maintenir le caractère dense des secteurs historiques environnant tout en s'intégrant dans le tissu pavillonnaire proche.
  Les besoins actuels en matière de diversité et de mixité urbaine font que cette zone accueillera des commerces,…et d'une manière préférentielle des logements locatifs sociaux qui viendront s'intégrer dans des constructions légèrement plus denses. Pour cela, et pour toutes les opérations d'ensemble il est fixé un seuil minimal de production de 40 % de logements locatifs sociaux (par application de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme et en conformité avec le PLH).
  De plus, afin de garantir une meilleure insertion architecturale et urbaine, cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui en fixe les grands principes d'organisation.

- AU L (12,55 ha), recouvre la partie du périmètre de la ZAC Laubis à vocation majoritaire d'habitat, mais qui pourra accueillir des commerces, activités et services.

Les dispositions réglementaires établies pour AU 1, AU 2, AU 3 ~~et~~ AU 4 et AUL ont pour objectifs :

- De maîtriser l'urbanisation en privilégiant une opération globale par secteur AU1, AU2 ~~et~~ AU3 et AUL
- Sur la zone du golf (en AU1, AU2) de privilégier l'accueil exclusif d'habitat en limitant la densité (H= 7 m, R+1 et COS de 0,40 en AU1) ; (H=9 m, R+2 et COS à 0,6 en AU2). D'autre part de prévoir l'aménagement d'une bande verte continue à l'entrée comme espace emblématique de la zone.
- Sur le secteur du golf et des Tricheries (en AU3), de permettre l'accueil de services/bureaux/tertiaires et d'équipements collectifs et aires de jeux, adaptés aux activités ludiques du quartier, ainsi qu'aux activités associatives et culturelles des habitants en AU3 (H=7m, COS=0,30).
- D'élargir le périmètre et le dynamisme du noyau villageois tout en permettant une évolution harmonieuse de la zone AU 4.
- De permettre le projet d'aménagement de la ZAC Laubis, quartier à vocation majoritairement d'habitat, sur la zone AUL.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AU1 et AU2, sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions à usage d'habitat.
En AU3, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions à usage de services, bureaux d'équipements collectifs, d'aires de jeux et de l'habitat sous condition à l'article AU2.
En AU4, sont interdites les constructions industrielles, artisanales, agricoles et d'entrepôts, et les installations classées qui leur sont liées.
En AUL, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions à usage de services, bureaux, équipements collectifs, commerces de moins de 500m² de surface de vente, aires de jeux et habitat, sous condition de l'article AU2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de concerner la totalité de chaque secteur AU1, AU2 et AU3 (hors parcelles déjà construites)
- Les constructions à usage d'habitation sont admises en AU3, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à l'article 1 et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.

Dans le secteur AU4, les constructions ne pourront être autorisées que dans des opérations d'ensemble portant sur tout ou partie de la zone et sous réserves :
- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement « La plaine 1 » jointe au présent PLU,
- de la réalisation des équipements internes à la zone et indispensables (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles AU3 (accès et voirie) et AU4 (desserte par les réseaux) ci-après,
- qu'elles affectent au minimum 40 % de la surface de plancher du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le secteur AUL :

- Les occupations et utilisations du sol, sont autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement de Laubis.
- Les constructions à usage commercial de moins de 500m² de surface de vente (ou à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est inférieure à 500m²) ou artisanal, sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et quelles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les extensions, des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante.
- La surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%. Dans la ZAC Laubis, la proportion et la qualification des logements locatifs sociaux sont détaillées dans les cahiers de prescriptions de la ZAC.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1.4. Excepté pour la desserte du périmètre correspondant ~~à l'~~ aux Orientations d'Aménagement, l'accès direct sur la RD2 est interdit.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. Pour les zones AU1, AU2, AU3 et AU4, l'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles (publiques ou privées) est soumise aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.

2.3. Pour la zone AUL, les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques seront adaptées aux usages qu'elles supporteront (notamment desserte générale de la ZAC, transport en commun, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles respecteront, en outre, les principes décrits dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.

~~2.3.~~ 2.4. Les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées,
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

~~2.4.~~ 2.5. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie

structurante inter-quartier, voie destinée à recevoir les transports en commun…).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et permettre des liaisons interquartiers.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Prescriptions générales
Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

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

1.2. Dans les ensembles d'habitat en collectif, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales :

1. Pour les zones AU1, AU2, AU3 et AU4 :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder sa construction au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain (sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse).
Les prescriptions et les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
En l'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement

des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

2. Pour la zone AUL :

Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial se feront conformément au règlement d'assainissement pluvial de Toulouse métropole et aux prescriptions de l'Orientation d'Aménagement Laubis.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité – Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique de télécommunications doit être aménagé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, …) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, …), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :

. de 18 m minimum de l'axe de la RD2 dans le secteur AUL
. de 25 m minimum de l'axe de la RD2
. de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies, excepté dans le secteur AU4 et AUL.

1.1. Dans le secteur AU4, les constructions devront s'implanter dans une bande de 3 à 6 mètres de la limite d'emprise des voies principales de desserte de l'opération.

1.2. Dans la zone AUL, sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC), les constructions devront respecter les principes de compositions

urbaines inscrites dans l'Orientation d'Aménagement de Laubis.

1.3. D'autres implantations sont admises pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantations par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile), sauf pour la zone AUL.

Pour la zone AUL, toute construction sera implantée par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que la voirie, selon les mêmes règles d'implantation que celles par rapport aux voies publiques et privées.
Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) pourra être admise.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 A l'exception ~~du~~ des secteur AU4 et AUL, toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3m. L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2 Dans le secteur AU4 :

- à l'exception des limites séparatives avec les zones UA et UD, toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- sur les limites séparatives avec les zones UA et UD, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur AU4, l'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.3 Dans le secteur AUL, sauf lorsque la limite séparative constitue aussi une limite du périmètre de la ZAC, ou que la construction est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC), toute opération doit comporter au minimum une construction implantée obligatoirement sur une des limites séparatives latérales. Toute construction

non-implantée sur une limite séparative, devra respecter une distance à celle-ci au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Dans le cas où la limite séparative constitue aussi une limite de périmètre de ZAC, toute construction, à l'exception des annexes, doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3m. Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être admise.
Les annexes aux constructions seront implantées dans la contiguïté avec les constructions ou sur au moins une des limites séparatives. Les terrasses non-couvertes de plain-pied avec le rez de chaussée des constructions et directement accessibles depuis la construction pourront bénéficie d'une implantation différente.

~~1.3~~ 1.4 D'autres implantations sont admises pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1.1 Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée, sauf pour la zone AUL.

1.2 Dans la zone AUL, lorsque les façades comportent des vues principales :

- Les constructions en vis-à-vis à l'intérieur de l'unité foncière, seront édifiées de telle manière que la distance entre-elles soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée sans être inférieure à 6m.
- Les ouvertures et les bâtiments devront être positionnés de façon à préserver l'intimité entre les pièces présentant des vues principales.

Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) pourra être admise.

Dans tous les cas, les constructions implantées en vis-a-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles, un espace suffisant pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence et de telle sorte qu'il n'en résulte aucun inconvénient quant a leur occupation ou a leur utilisation : conditions d'éclairement, d'ensoleillement, de salubrité, de sécurité, etc..

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 - En terrain plat
La hauteur 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 panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures, sauf pour la zone AUL.

En zone AUL, la hauteur des constructions sera mesurée sur sablière ou sur acrotère à partir du niveau fini existant ou projeté de l'espace public en pied d'immeuble dont l'altimétrie est la plus haute.

2 - En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente, sauf pour la zone AUL.
En zone AUL, la hauteur des constructions sera mesurée sur sablière ou sur acrotère à partir du niveau fini existant ou projeté de l'espace public en pied d'immeuble dont l'altimétrie est la plus haute.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
- 7 m pour toute construction en AU1 et AU3, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- 9 m pour toute construction en AU2, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- 9 m pour toute construction (R+2 maxi) en AU4 et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de « La Plaine 1 » annexée au présent PLU.
- 16 m pour toute construction en AUL. La hauteur des constructions devra respecter le principe de gradation des hauteurs indiqué dans l'Orientation d'Aménagement de Laubis.

En zone AUL, des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50m peuvent être admis, à condition que ces éléments fassent l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment :
- pour des ouvrages indispensables ou nécessaire au fonctionnement du bâtiment, de faible emprise, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil technique, édicule d'accès aux toitures terrasses, élément constitutif de garde-corps...
- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité,
- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable et pour l'acrotère, dans le cas, où il contribue à leur intégration,
- pour la construction de charpentes ouvertes, de type pergolas, auvent ou claustras.

Il n'est pas fixé de hauteur spécifique pour les constructions en installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC), en zone AUL.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, …

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

En zone AUL, l'esprit général recherché est celui d'une architecture intégrée au paysage, conformément à l'Orientation d'Aménagement de Laubis.

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

2.2. Dans le secteur AU4, les matériaux de couverture doivent être exclusivement la tuile courbe et ses dérivés tuile canal, tuile à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

2.3. Pour les secteurs AU1, AU2 ~~et~~ AU3 et AUL et pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture sont en général la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 et 35 %. D'autres toitures, que le toit en tuile (excepté la tôle ondulée et les plaques de fibrociment) peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sou réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.4. Pour les constructions autres qu'habitat et pour les équipements collectifs, d'autres type de toiture que le toit en tuile peuvent être autorisés, si elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.

2.5. En zone AUL, les ouvrages en toitures, notamment de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis), sont interdits ; en toiture, seules les fenêtres de toit dont le plan d'ouverture est inscrit dans celui de la couverture sont autorisées. Les toitures en pente seront traitées en volumes simples et ne pourront être constituées que de deux pentes maximum.

Les toitures seront traitées avec la même qualité que l'ensemble des façades des constructions, elles seront donc considérées comme la 5ème façade.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.

Pour la zone AUL, les murs pignons seront traités avec le même soin que les façades principales (ouvertures, compositions de façade...).

3.2. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.3. Volets, portes et menuiseries :
Leur aspect extérieur sera traité suivant la palette des couleurs en annexe du règlement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

Sauf dans la zone AUL, la hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses,
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

Dans la zone AU4, les clôtures en limite séparative avec les zones d'habitat limitrophes, UA, UAa et UD, devront être arborées par des arbres de hautes tiges complétés par des plantations arbustives denses.

Dans la zone AUL, les clôtures respecteront les principes d'implantation et de traitement des clôtures explicités dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.

4.2. En limite d'emprise publique

Sauf dans la zone AUL :

. **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.

. **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

Dans la zone AUL, les clôtures respecteront les principes d'implantation et de traitement des clôtures explicités dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
  . les changements de destination des bâtiments

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel

l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

- Les conditions de livraison
  Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile
Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, sauf en zone AUL.
Pour les opérations d'ensemble d'habitat en collectif, il est exigé en sus, 0,5 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs, sauf en zone AUL .

En zone AUL, pour les constructions à destination d'habitation locative aidée par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement. Pour les autres constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

1.2. Stationnement des vélos
Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux-roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

En zone AUL, pour les constructions à usage d'habitat de plus de 200m² de surface de plancher, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de la construction, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos doivent être prévus à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5m².

2 - Services, bureaux et commerces :

2.1 Stationnement automobile : Il est exigé une place de stationnement automobile au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher ~~hors œuvre nette~~, sauf en AUL.
En zone AUL, pour les constructions à usage de commerce de plus de 150m² de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place de stationnement pour 10m² de surface de plancher.Pour les constructions à usage de services et de bureaux, il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface plancher.

2.2 Stationnement des vélos : **Pour les constructions à usage de bureaux,** un ou plusieurs emplacements couverts à l'usage des vélos et des deux-roues motorisés seront prévus à raison de 6 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier, sauf en AUL.
En zone AUL, pour les constructions à usage de bureaux, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos seront prévus à raison de 1,5 % de la surface de plancher projetée. Pour les constructions à usage de commerce, service, artisanat, de plus de 200m² de surface de plancher, pour 10 places de stationnement automobile exigées, une surface supplémentaire équivalente à 12,5m² sera réalisée et réservée au stationnement des vélos. Ces emplacements pourront être regroupés et seront clairement identifiés.

3 - Services publics ou d'intérêt collectif :

En zone AUL, pour les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif, le nombre
de places de stationnement automobile comme des vélos, sera adapté aux besoins de la construction.

~~3~~ 4 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.

Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Sauf dans la zone AUL, les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

Sauf dans la zone AUL, les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.

En zone AUL, les plantations d'alignement le long des voies respecteront les principes de traitement des espaces partagés et les orientations paysagères énoncés dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Sauf dans la zone AUL, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

Dans la zone AUL, les plantations des aires de stationnement non-couvertes respecteront les principes de plantations des aires de stationnement explicités dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.

Pour l'ensemble des zones AU, en complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces libres et verts à créer

Une bande verte paysagère devra être aménagée à l'entrée des secteurs AU1 et AU2 : 6 m minimum, le long de la route de Grenade et de part et d'autre de la voie d'accès existante interne à AU1 et AU2.

Cet espace vert doit être très paysagé, avec des plantations de types arbustes et bosquets et avec une zone engazonnée, permettant une mise en valeur de l'entrée du golf.

Dans le secteur AU4, sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).

Dans les opérations d'ensemble concernées, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement dont la localisation et la typologie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de « la Plaine 1 » jointe au présent PLU.

En zone AUL, les aménagements des espaces extérieurs (espace de pleine terre, aménagement des zones de stationnement) paysagers doivent être compatibles avec les orientations paysagères de l'Orientation d'Aménagement Laubis.

2.5. Les talus aux abords de la RD2

- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.

- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - En AU1, le C.O.S. est fixé à 0,40.
En AU2, Le C.O.S. est fixé à 0,60.
En AU3, Le C.O.S. est fixé à 0,30.
En UA4, le C.O.S. est fixé à 0,25.

2 - En application de l'article L-127.1 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20 % pour les logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.

3- Cet article en sans objet en AUL.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N en totalité recouvre une surface d'environ ~~262~~ 260,45 hectares.

Elle comprend :

- Le secteur N qui recouvre ~~237~~ 235,45 hectares environ.

Celui-ci correspond au territoire naturel et forestier des bords de Garonne et de l'Aussonnelle qu'il convient de protéger tout en permettant un minimum d'accueil, conditionné par les prescriptions en zone inondable.

- Le secteur NL recouvre en totalité une surface d'environ 24,51 hectares.

Il correspond aux secteurs existants à caractère naturel, d'affectation, soit de loisirs ou de sport, soit d'accueil d'ouvrages techniques, soit d'accueil d'habitat spécifique (nomades).

Ces secteurs autorisent l'accueil de quelques constructions mais limitées et liées aux activités existantes et à la vocation actuelle de ces secteurs.

Quatre sous-secteurs sont répertoriés d'accueil différencié :

- NL1 couvre une surface d'environ 16,8 hectares.

Il correspond au pôle de sports et de loisirs de Ferrat d'intérêt communal existant, qu'il s'agit de conforter en accueillant sur ce site le projet de centre équestre, d'un cimetière et un équipement de type socio culturel.

- NL2 couvre une surface d'environ 4 hectares.

Il correspond au secteur situé proche de la future voie rapide de prolongement du 902, d'accueil limité aux piscines et constructions annexes.

- NL3 couvre une surface d'environ 2,57 hectares.

Il correspond au secteur d'accueil de la nouvelle station d'épuration communautaire de l'Aussonnelle, qui se substituera à l'actuelle station d'épuration.

- NL4 couvre une surface d'environ 1,14 hectare.

Il correspond à un petit secteur, situé en zone agricole, au lieu-dit « Lassale », d'habitat non lié aux exploitations.

- NL5 couvre une surface d'environ 0,49 hectare.

Il correspond à un petit secteur, au lieu-dit « Percin », sur lequel est aménagée l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires établies en zone N ont pour objectifs :

. la préservation des espaces naturels en raison de la qualité des sites, du paysage, des boisements et du risque d'inondation, par le renforcement des EBC et l'intégration des nouvelles prescriptions en zone inondable conformément à l'étude CIZI-DIREN

. de permettre l'accueil d'ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif, d'aire de jeux et de stationnement et l'extension des constructions d'habitat existants, sous reserve des conditions en zone inondable.

Les dispositions réglementaires établies en NL ont pour objectifs :

. de permettre l'accueil de constructions limitées, liées aux activités existantes et aux caractéristiques paysagères du site.