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



Seilh

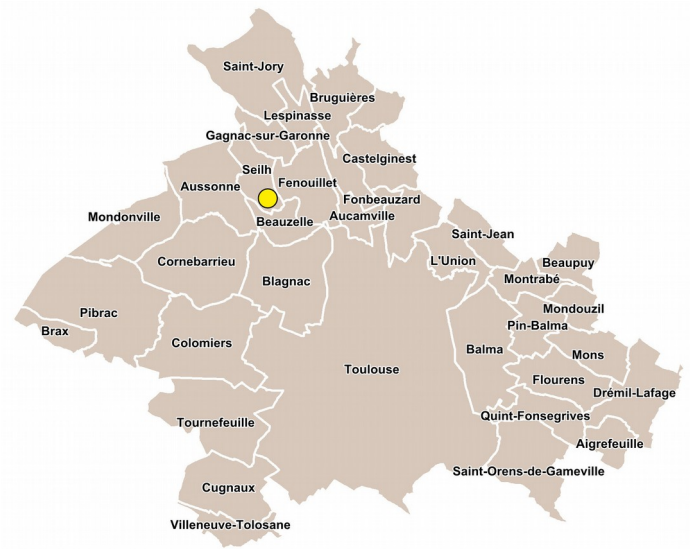
ZAC Laubis
Mise en Compatibilité du PLU par arrêté préfectoral du 20/03/2018

3 – Orientation d'Aménagement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SEILH

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





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**

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.
- **L**es 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.

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.

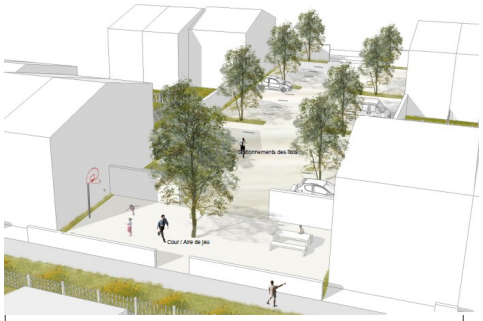


Illustration possible des cours communes et des principes de jardins intérieurs préservant l'intimité entre les logements

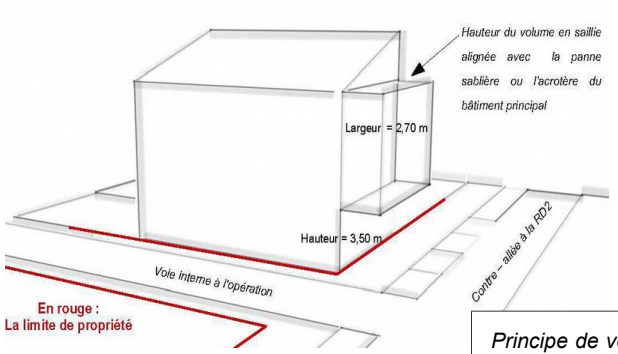
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

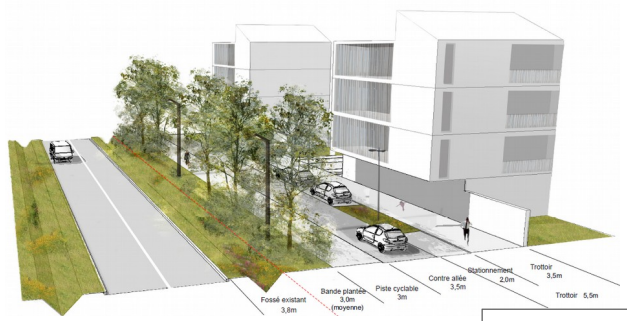


Illustration possible de l'aménagement de la façade urbaine sur la RD2

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.

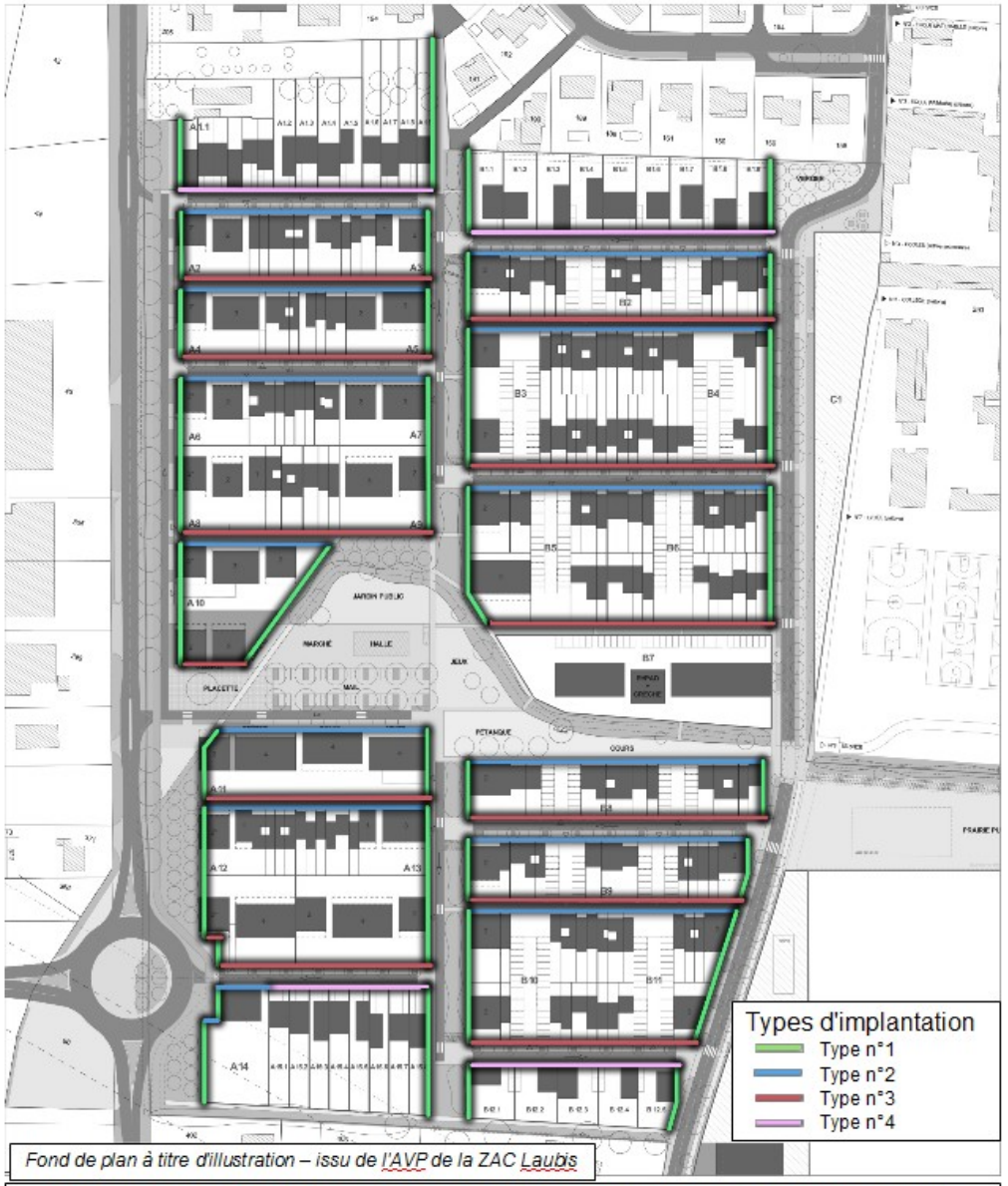


Schéma explicatif des types d'implantation des constructions par rapport au domaine public

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 :

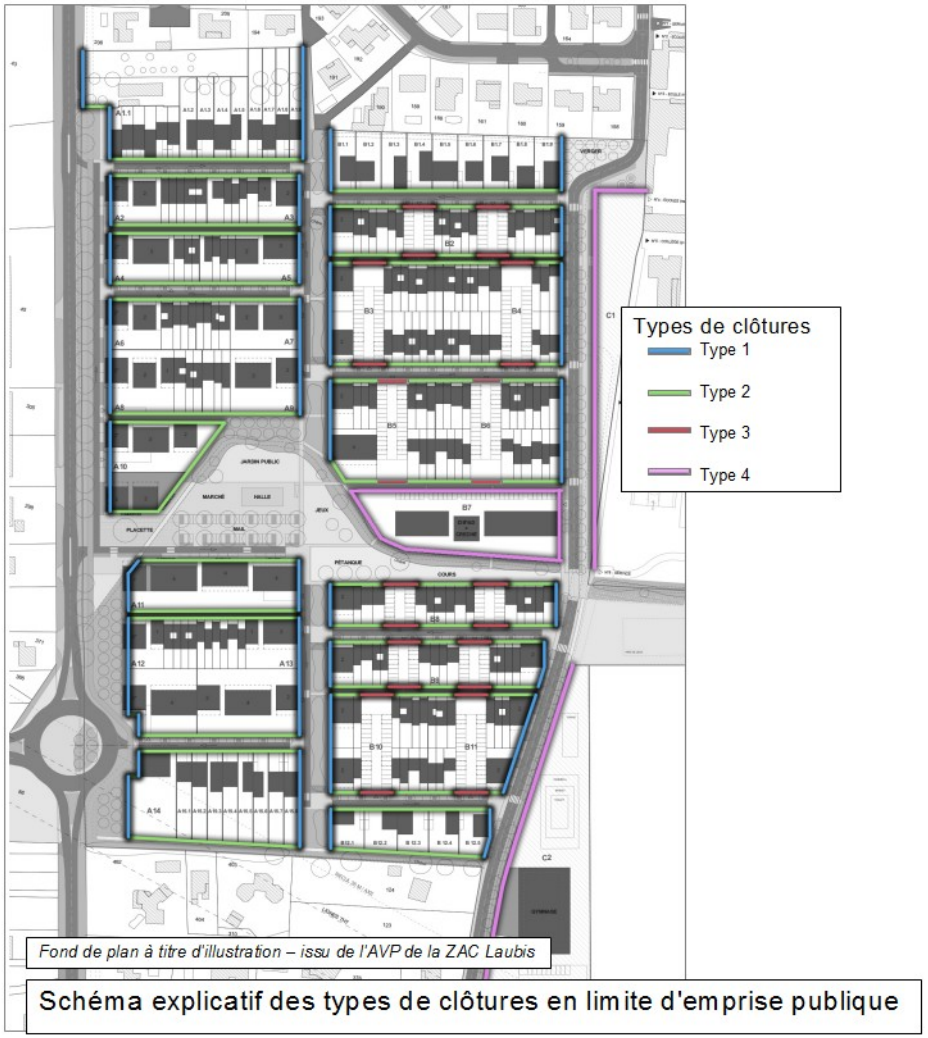
  Deux types de clôtures seront autorisées sur le périmètre de l'OA :

  - 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.



Fond de plan à titre d'illustration – issu de l'AVP de la ZAC Laubis

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

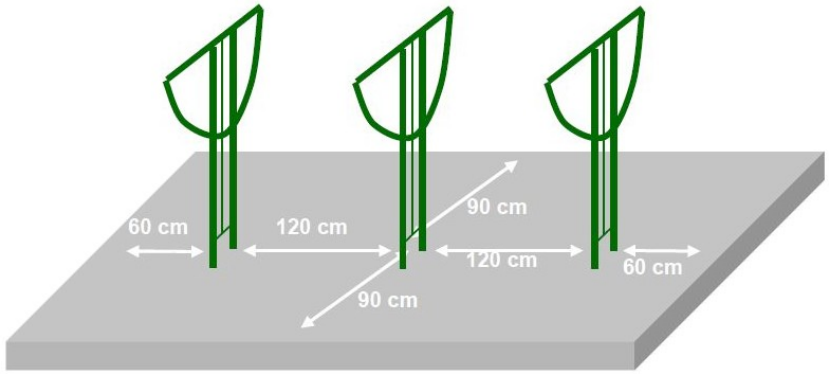
Lignes et stations de transport en commun

- 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
N
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
① ②
© - Opérations d'Aménagement et Projets Urbains
toulouse métropole

2015-155-AD