D.G.D.U.D.
Service Réglementation Urbaine




# Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM le 29 septembre 2005

**1ère MODIFICATION**
Approuvée par Délibération du Conseil de Communauté de Toulouse Métropole du 11 octobre 2012

## 1 - NOTICE EXPLICATIVE

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

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

# S O M M A I R E

**1 - Rappel..... 4**

**2 - Objectifs de la modification et dispositions retenues ..... 4**

***Point 1 : Créer un nouveau quartier d'habitat mixte par élargissement de la centralité villageoise ..... 6***

***Point 2 : Orientation des implantations des constructions en zone UD, au regard du hameau des Tricheries ..... 38***

***Point 3 : Clarification du règlement de la zone N ..... 54***

***Point 4 : Evolution de la liste des emplacements réservés ..... 69***

***Point 5 : Evolutions règlementaires diverses ..... 71***

**3 - Incidences du projet de modification sur les zones NATURA 2000 ..... 76**

**4 - La procédure de la première modification du PLU ..... 99**

**5 - Planning de la procédure de modification du PLU.....100**

# 1 - RAPPEL

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 d'une mise à jour approuvée le 25 février2008.

Au 1er Janvier 2009, et par arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine. Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Seilh devenu « PLU du Grand Toulouse, commune de Seilh».

Elle sera soumise à enquête publique du 22 Mai 2012 au 21 Juin 2012 inclus, par arrêté du Grand Toulouse.

# 2 - OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

Depuis la date d'approbation du PLU la commune a enregistré plusieurs évolutions dans son développement qui nécessite de revenir sur ce document.

Pour y répondre la modification porte sur 5 points de modifications :

- **Créer un nouveau quartier d'habitat mixte par élargissement de la centralité villageoise**

  Il s'agit du point 1 traité ci-après.

- **Orientation des implantations des constructions en zone UD, au regard du hameau des Tricheries**

  Il s'agit du point 2 ci-après

- ***Clarification du règlement de la zone N***

  Il s'agit du point 3 ci-après

- **Evolution de la liste des emplacements réservés**

  Il s'agit du point 4 ci-après

- **Evolutions règlementaires diverses**

  Ces modifications répondent, pour certaines, à des évolutions de la réglementation, à de nouveaux besoins des collectivités ou à des clarifications de rédaction pour une meilleure gestion des autorisations aux droits des sols.

  Il s'agit du point 5 ci-après

La présente procédure de modification s'inscrit dans les objectifs de l'article L.123.13 du Code de l'Urbanisme :

. Elle ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
. Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
. Elle ne comporte pas de graves risques de nuisances.

| Point 1 | Créer un nouveau quartier d'habitat mixte par élargissement de la centralité villageoise |
|---|---|

Des 4 grandes orientations que compte le PADD, une est spécifique au renforcement du cœur de village et pour cela, elle précise vouloir « Maîtriser à terme l'urbanisation qui jouxtera le village (La Plaine) ».

Ainsi dès 2005, le PADD affichait le futur quartier de la Plaine comme zone d'urbanisation future participant au renforcement du cœur de Village.

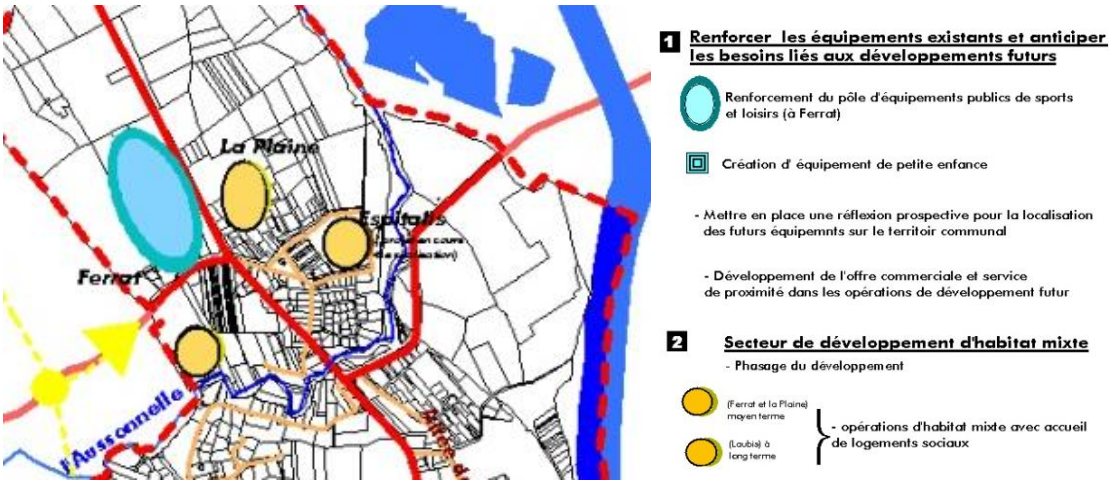
C'est tout l'objectif de la présente modification N°1 que de permettre une ouverture à l'urbanisation maîtrisée du quartier de La Plaine.

## 1 - Les orientations du PADD en liens avec le noyau villageaois et le futur quartier de « La Plaine »

### L'orientation N°1 du PADD :

**« Maîtriser les extensions urbaines, permettre un phasage de l'accueil de l'habitat en lien avec le développement des équipements »**

**Extrait de l'orientation N°1 du PADD :**




Avant l'accueil d'habitants, les premières actions portaient sur la création ou le développement des équipements qui devaient répondre et anticiper les besoins futurs. Ainsi dès 2005, ont été programmés un groupe scolaire et le complexe sportif et de loisirs de Ferrat.

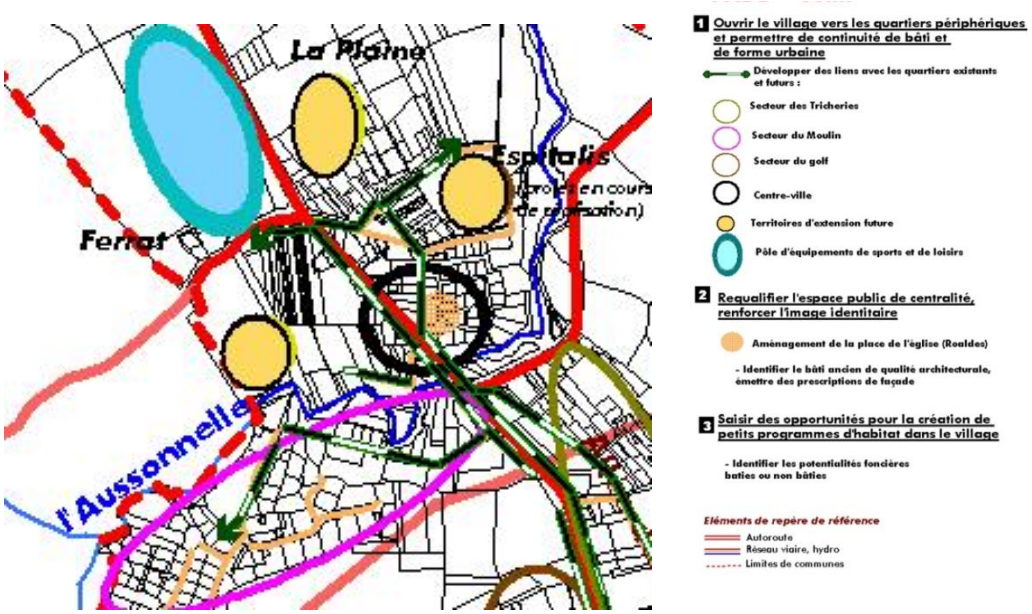
La première orientation précisait aussi qu'après la réalisation des équipements,devait s'inscrire une ouverture à l'urbanisation selon une offre diversifiée des logements. Cette diversification doit passer par la création de logements locatifs sociaux dans le cadre de petites opérations et par l'accueil d'un habitat de type individuel ou maisons de ville.

Le quartier d'Espitalis repéré dans le PADD comme extension du noyau villageois étant en cours de construction en 2005 est désormais achevé, mais il n'a jamais offert de logements locatifs sociaux.

Pour le noyau villageois, le PADD désigne le quartier de Ferrat comme destiné à l'accueil des équipements et les quartiers de l'Espitalis et de La Plaine à l'accueil de nouveaux habitants.

## L'orientation N°2 du PADD :

**« Renforcer le cœur de village comme lieu de vie et lieu identitaire »**
**Extrait de l'orientation N°2 du PADD**




Pour renforcer le cœur de Village, le PADD prévoit en accompagnement de cette orientaton N°2 de :

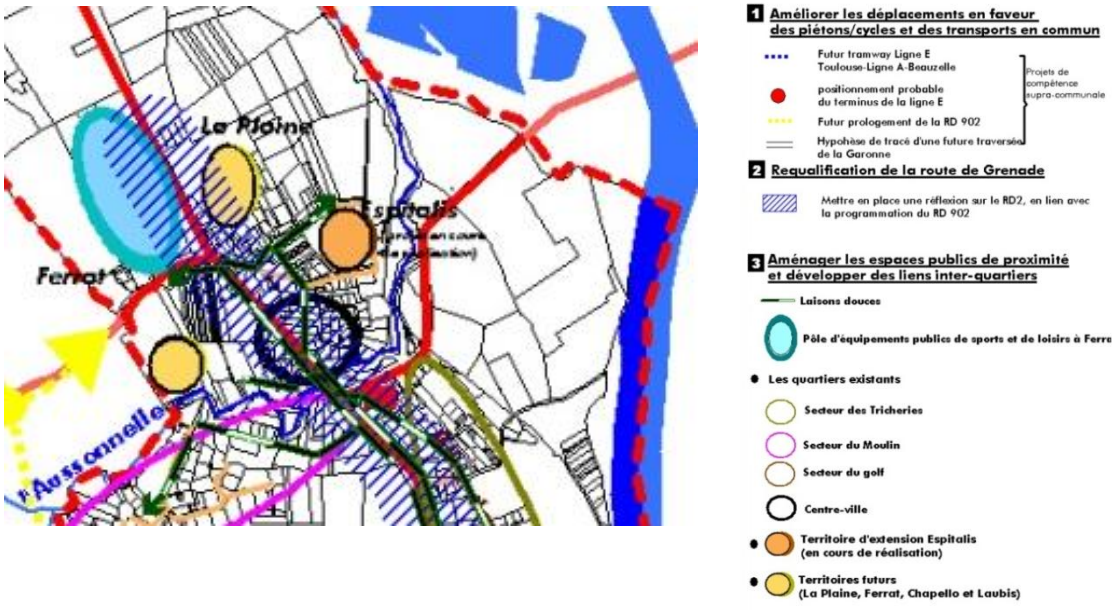
- d'ouvrir le village vers les quartiers périphériques et permettre une continuité de bâti et de forme urbaine
- Réaménager la place de l'Eglise
- Identifier la patrimoine bâti de qualité architecturale, pour renforcer sa protection et permettre sa valorisation
- Relier le noyau villageois au quartier d'Espitalis et anticiper les liaisons avec le futur quartier de la Plaine
- développer des liens inter-quartiers

Le **quartier de la plaine** doit participer au renforcement du noyau villageois.
**Les liaisons entre le quartier de la Plaine et le noyau villageois** doivent être anticipées et mises en place dans le PLU.

## L’orientation N°3 du PADD :

**« Améliorer les déplacements dans la commune, favoriser l’aménagement d’espaces publics»**

**Extrait de l’orientation N°3 du PADD :**

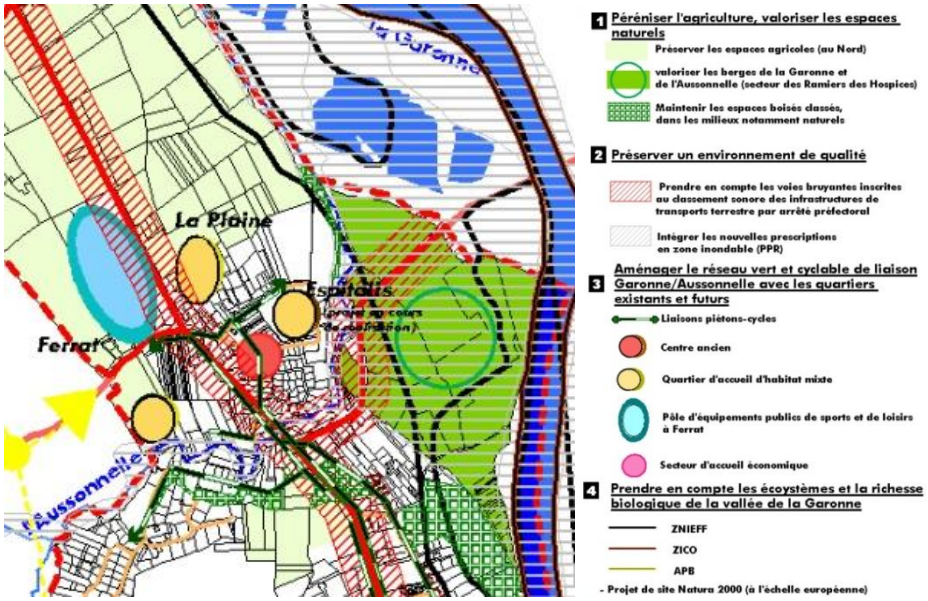



Dans son orientaion N°3, le PADD afffiche la volonté de créer des laisons cyclables et piétonnes et de développer des espaces verts et des placettes de proximité pour conforter les lieux de vie existants et aménager des espaces publics, lieux d’échanges et de vie sociale au sein des quartiers.
Elle demande aussi d’améliorer les déplacements en transports en commun ou de reqaulifier et d’aménager l’entrée de ville, route de Grenade.

Le secteur de la plaine, objet de la présente modification, devra s’inscrire dans cette orientation N°3 et notamment au niveau des liaisons piétons/cycles ainsi qu’au niveau des espaces verts.
Quant à la participation du quartier de la Plaine à la requalification de la route de Grenade, elle est ponctuelle car limitée à un accès.

## L'orientation N°4 du PADD :

**« Pérenniser l'agriculture, préserver et valoriser les espaces naturels de Garonne et de l'Aussonnelle »**

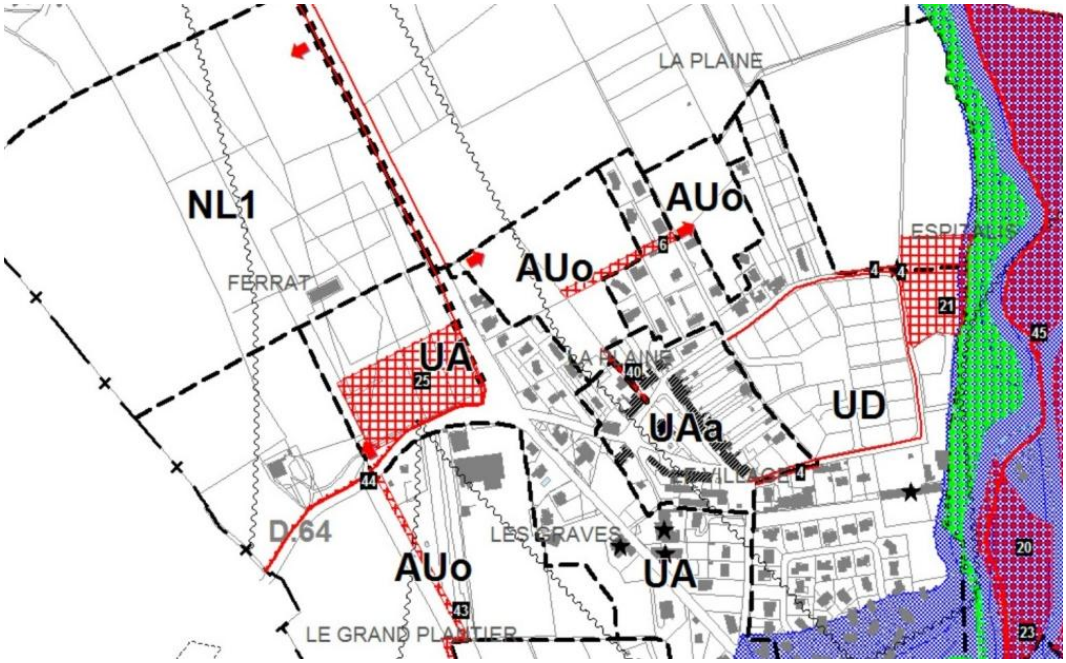



Comme la précédente, cette orientation N° 4 préconise l'aménagement de liaisons piétons/cycles mais cette fois-ci, en liens entre la ville, la Garonne et l'Aussonnelle.
Ces liaisons doivent se faire en cohérence avec le réseau vert et cyclage du Grand Toulouse.
Extrait de l'orientation N°4 du PADD :

Le secteur de la Plaine doit, dans ses aménagements participer au maillage des liaisons piétons/cycles du réseau vert et cyclable de la commune et du Grand Toulouse.

## Les reglements écrit et graphique ont traduit les choix effectués par le PADD

**La traduction réglementaire des orientations du PADD**
**et qui concernent le noyau villageois et le quartier de la Plaine**

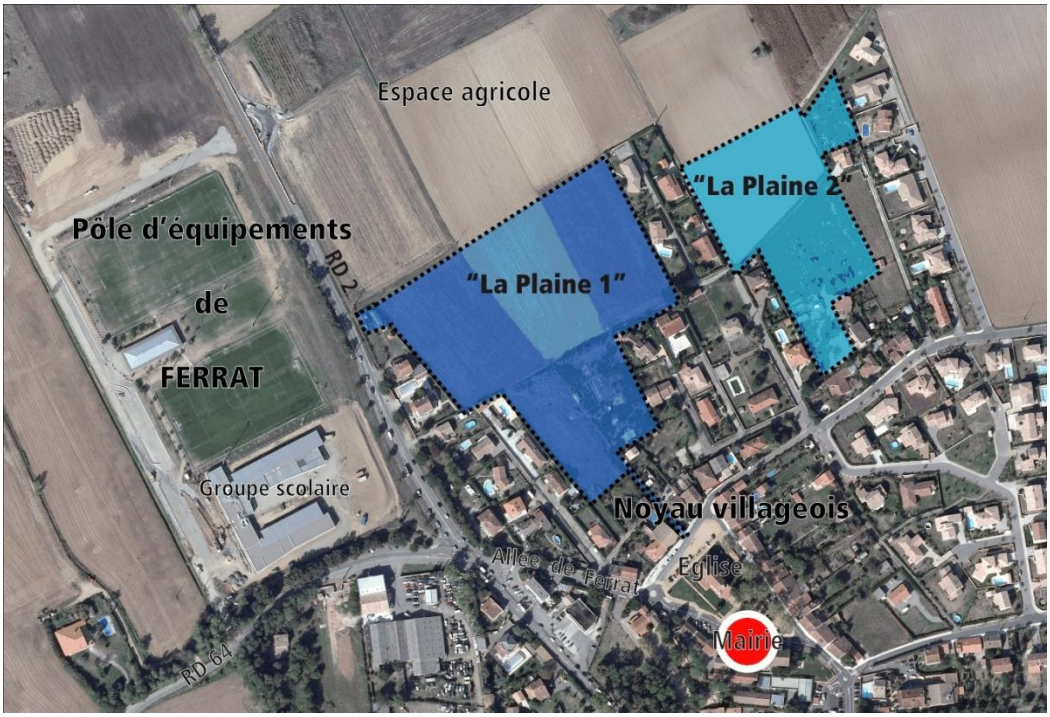



- Une zone UA pour délimiter la centralité villageoise
- Un secteur UAa, pour valoriser la centralité patrimoniale et administrative de la commune
- Un repérage du bâti patrimonial dans la zone UAa
- 2 zones AUO pour la zone d'urbanisation future de « La Plaine »
- Des emplacements réservés ; le N°40 pour des liens entre le village et le secteur de La Plaine et le N°6 entre les deux zones AU0
- Une zone NL1 pour accueillir des équipements de sports et de loisirs
- Un emplacement réservé pour un groupe scolaire (N°25)

## Nombreuses des orientations du PADD sont aujourd'hui devenues réalités

Les espaces publics centraux autour de l'Eglise et de la mairie ont été réaménagés autour de la Mairie et de l'église ; des équipements sont venus renforcer l'attractivité du noyau villageois (salle de l'Amitié, groupe scolaire, salles associatives…) ; le bâti de qualité a été identifié et protégé ; les équipements de sports et de loisirs du quartier de Ferrat sont utilisés par les habitants et sont en cours d'achèvement et le groupe scolaire a été inauguré en 2009...

Le déficit en équipements constatés dans le PADD est aujourd'hui largement comblé.




**Illustrations des aménagements menés sur les espaces publics centraux**



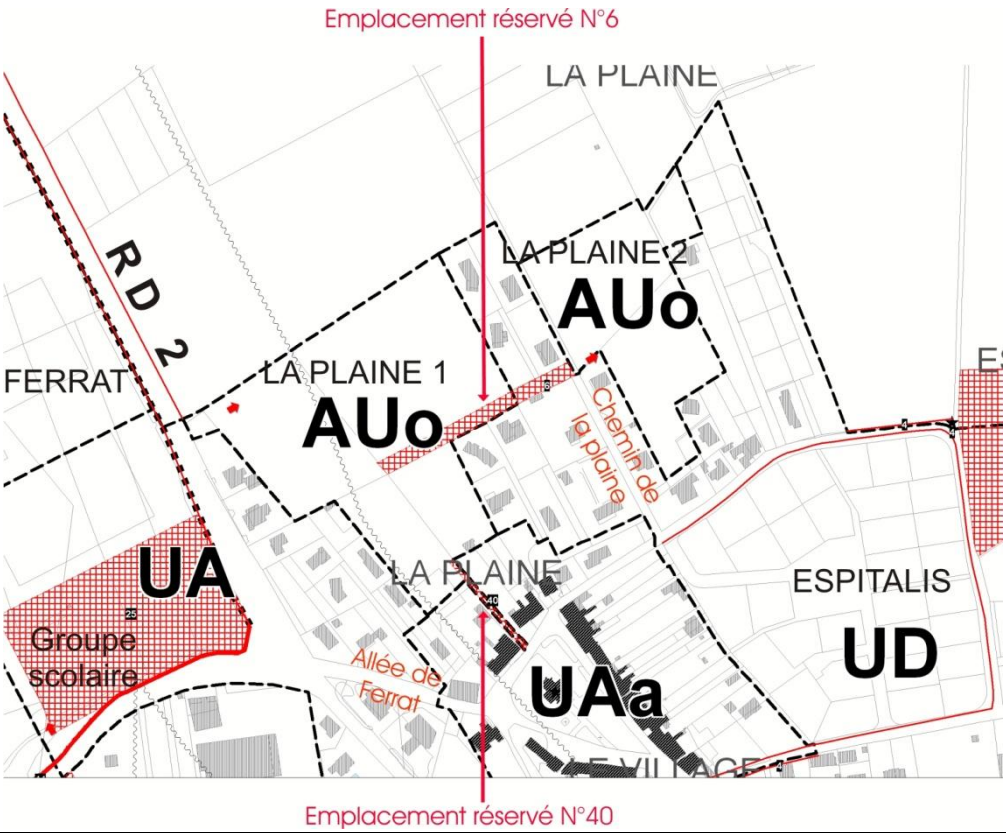
## 2 – Le futur quartier de « La Plaine » dans l'élargissement du noyau villageois

A ce stade des explications et pour une meilleure compréhension, , il est proposé d'attribuer un numéro « La Plaine 1 » à la zone AU0 située à l'Ouest, et « la Plaine 2 », pour la zone AU0 située plus à l'Est. Et pour une meilleure connaissance, « la Plaine 1 » a une superficie de 3 hectares et « la Plaine 2 » mesure 1,5 hectare.

### 2.1 Un constat de départ : Une desserte insuffisante qui doit être à finaliser

Lors de la traduction reglementaire des orientations du PADD, le PLU a décomposé le futur quartier de la Plaine en deux zones AU0 reliées entres-elles par un emplacement réservé (N°6) intitulé « création d'une liaison de voirie avec les futurs territoires de développement de AU0 (La plaine) ». De même, un autre emplacement réservé (N°40) assure une liaison piétons/cycles entre la zone AU0 et le village.
L'emplacement réservé N°6 est un reliquat des schémas de circulation qui trouvaient leurs cohérences dans la création d'une voie de desserte principale qui, depuis la RD 2 , traversait les deux zones AU0 pour venir se boucler aux voiries existantes.

**Extrait renseigné du règlement graphique approuvé en 2005**




Le maillage recherché pourrait être effectif s'il existait une possibilité de bouclage. En effet, l'accès depuis la RD2 est rendu possible par le périmètre de la zone AU0 qui s'appuie sur la départementale ; le lien entre les deux zones est possible grace à l'emplacement réservé N°6, mais dans le PLU, il n'y a pas d'échapatoire pour réaliser un maillage fonctionnel.

**Pour une ouverture à l'urbanisation du quartier de La Plaine, les réseaux publics nécessaires et obligatoires ne sont pas présents ou sont insuffisants en limite de la zone AU0.**

L'emplacement réservé N°6, dans son contact avec « La Plaine 2 » se connecte au chemin de la Plaine dont les caractéristiques techniques le rendent incapable d'assurer le maillage et de supporter un trafic au delà des quelques habitations qu'il dessert sans bénéficier d'aménagements conséquents. En outre, même aménagé, le chemin de la Plaine ne résoud pas le fait que le foncier de « La Plaine 2 » est traité en impasse.

En conséquence de quoi, la zone AU0 de « la Plaine 1 » se retrouve aussi en impasse.



A l'heure de l'ouverture à l'urbanisation du quartier de La Plaine, et 7 ans après l'approbation du PLU, il est nécessaire de poser les bases d'une desserte fonctionnelle et d'un phasage opérationnel cohérent avec les besoins actuels.

## 2.2. Les nouvelles bases du phasage

Comme déjà expliqué et décrit, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 de La Plaine s'inscrit dans une politique de phasage mise en place il y a plus de 7 ans. Cette politique continuera d'être menée pour le futur quartier de la Plaine.

Ainsi, devant les difficultés d'accès et de dessertes évoqués, la collectivité a décidé d'ouvrir en priorité la zone AU0 de « La Plaine 1 ». Les arguments principaux se situent dans le fait que c'est cette zone AU0 la plus à l'Ouest qui :

- est la plus proche du noyau villageois,
- possède un accès direct sur la RD 2,
- possède une connexion piétons/cycles inscrite dans le PLU,
- à la plus grande emprise foncière capable d'accueillir un programme de logements adaptés au projet de renforcement du noyau villageois,
- contient un foncier maîtrisé par la collectivité locale.

Ainsi, « La Plaine 1 » est la zone la plus stratégique des zones AU0 de La Plaine.

En conclusion de quoi, la zone de « La Plaine 2 » restera fermée à l'urbanisation dans l'attente d'études quant a ses accès et sa desserte, au contenu de son programme, qui devront être traduits et mis en œuvre dans une autre procédure d'adaptation du PLU.

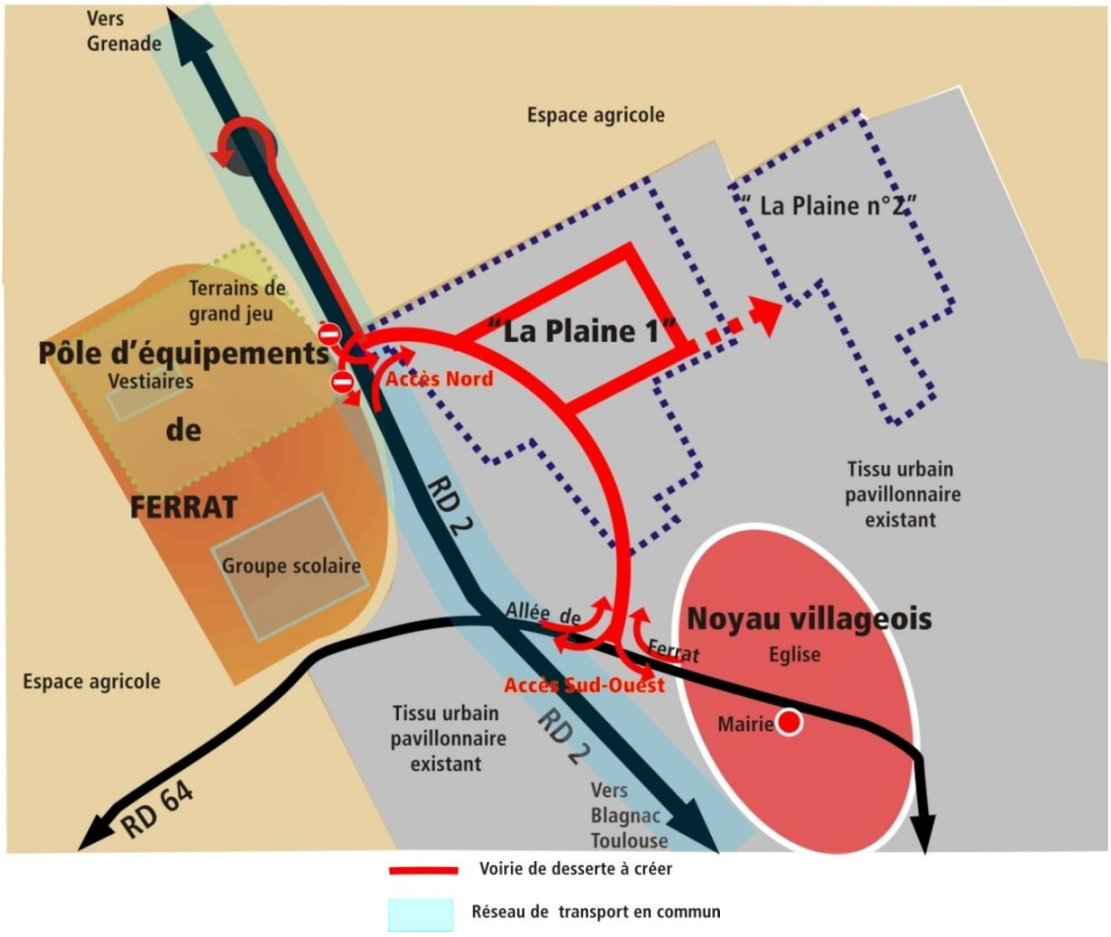
## 2.3. La desserte et les accès pour une ouverture à l'urbanisation de « la Plaine 1 »

L'atout principal de la zone de « la Plaine 1 » se situe au niveau de son contact avec la RD 2 qui lui assure le meilleur et unique accès possible.
Mais, de par notamment la proximité plus au nord d'un giratoire qui dessert le pôle d'équipements de Ferrat, le maître d'ouvrage de la départementale, le conseil général, a interdit les tourne-à-gauche sur la RD 2 pour les entrées et sorties de « la Plaine 1 ».

Cet accès nord du futur quartier ne peut donc assurer tous les sens de circulation.

Pour obtenir une desserte fonctionnelle depuis la RD2, il est nécessaire et c'est même une condition à l'accord de l'accès sur la départementale, de mailler la voirie interne de « La Plaine 1 » à des voies existantes autres que la départementale.
Dans ce contexte, il est prévu de réaliser ce maillage par la création d'un accès depuis l'allée de Ferrat, située plus au sud, à proximité du noyau villageois.

**Les principes d'accès et de dessertes de « La Plaine1 »**



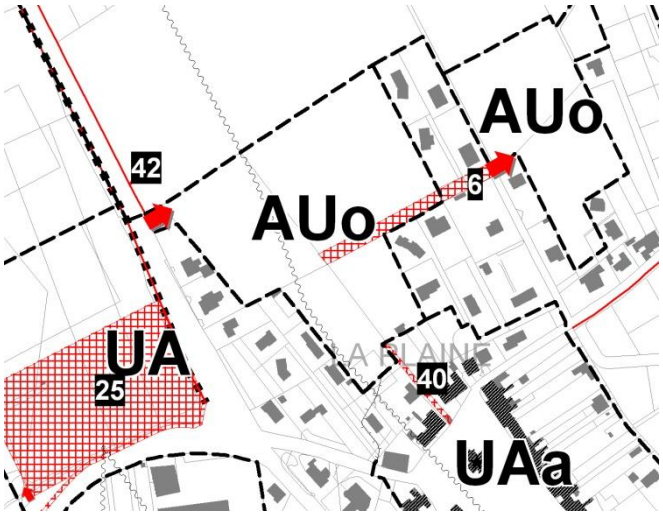

- Deux accès sont présents. Le plus au Nord, depuis la RD 2, interdit les tourne à gauche en entrée et sortie. Celui situé au sud-ouest de « La Plaine 1 », Allée de ferrat, accepte tous les sens de circulation
- Une première voie principale relie ces deux accès, une deuxième voie s'y boucle pour desservir le cœur de quartier
- Une voie de desserte vers « La Plaine 2 » est mise en attente.

### La desserte en transport en commun

Le quartier de La Plaine et plus largement le noyau vilageois, bénéficient d'une ligne de transport en commun du reseau arc-en-ciel sur la RD 2. C'est la Ligne 88 qui dessert Toulouse-Seilh – Grenade.
Un transport à la demande (TAD 120) sillonne le territoire du Sivom de Blagnac Constellation. Un arrêt est positionné sur la place de l'Eglise.
Le futur quartier de La Plaine bénéficie ainsi de deux lignes de transport en commun.

### Les circulations pour les piétons et les cyclistes

« La Plaine 1 » est connecté aux circulations piétons/cycles de la commune par deux projets inscrits dans le PLU sous forme d'emplacements réservés.
Le premier concerne la Route de Grenade et porte le N° 42, il s'intitule «  Création d'un mail planté le long de la RD 2 avec chemin piéton.
Cet emplacement réservé s'arrête au droit de l'accès de « La Plaine 1 » car le tronçon qui mène jusqu'au carrefour d'accès au village a été aménagé en mail planté avec une circulation piétonne sécurisée.



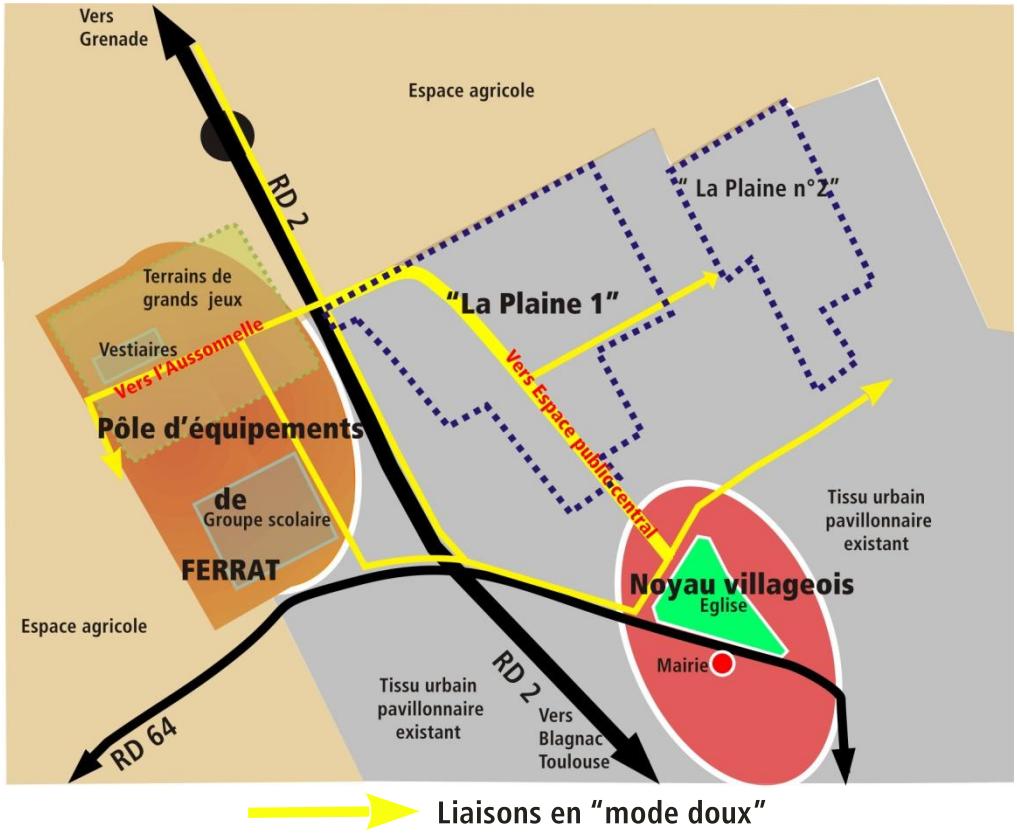

L'emplacement réservé N° 40 intitulé « Liaison piétonne et cycles  du Village à la zone AU0 de la Plaine », relie sur 80 mètres de linéaire le cœur du Village au futur quartier de La Plaine.

Dans ce contexte, la liaison principale pour les piétons et les cycles à l'intérieur du futur quartier de « la Plaine1 » aura pour principe de relier les deux emplacements réservés à ces modes de déplacement, les N°40 et 42.

Plusieurs avantages en découlent comme la création d'une liaison sécurisée, la réalisation d'un lien entre le cœur de Village et les équipements de sports et de loisirs de Ferrat, la mise à disposition des futurs habitants d'une infrastructure favorisant les liens physiques et sociaux,…

Cette liaison primaire piétons / cycles du quartier de « La Plaine 1 » devra ensuite se connecter au réseau de circulations douces mise en place par la commune et le Grand Toulouse.

**Schéma des circulations en mode doux**




Ces itinéraires cyclables inter-quartier ont aussi pour fonction de relier les grands espaces de nature du Grand Toulouse, en l'occurrence la Garonne à l'Aussonnelle pour la commune de Seilh, pour constituer le réseau vert et cyclable.
Ce maillage, vers et sur les espaces naturels peut aussi emprunter les espaces paysagés et fonctionnels des futurs quartiers.

## 2.4. Rôles et fonctions des espaces verts du futur quartier

### Liaisons vertes et « modes doux »

Les continuités vertes et paysagés du futur quartier de « la Plaine 1 » vont aussi servir de liaisons vertes et de support aux circulations piétons /cycles. Les espaces verts à paysagées se superposeront aux itinéraires piétons et cycles.

### Frange urbaine

Le quartier de la Plaine donne les limites entre l'urbanisation de l'agglomération toulousaine et l'espace agricole régional. De par cette approche, la RD2, sur la commune de Seilh est une entrée d'agglomération.
Ce linéaire de frange urbaine sera marqué, visible de loin et son traitement adapté au paysage cinétique de la RD 2.

### Cœur de quartier

Un espace commun planté et central à l'opération de « la Plaine 1 » sera aménagé en cœur de quartier(place de coeur de quartier) .

**Schéma des continuités vertes et des liaisons en mode doux**




L'espace commun planté et central de « la Plaine 1 », la place de coeur de quartier, répond aux espaces verts public du noyau villageois. La distance les séparant n'excède pas les 200 mètres.

Les éléments fonctionnels et structurants sont mis en place, l'implantation des constructions peut s'organiser.

## 2.5. Morphologie urbaine et programmation des logements

Dans les deux premières orientations du PADD, l'urbanisation de La Plaine « doit prévoir une continuité morphologique, en accueillant différents types d'habitat en lien avec le bâti du village...des espaces publics de proximité, maillés sur le centre... une urbanisation pour l'accueil d'un habitat mixte, en continuité avec la forme urbaine villageoise, notamment en respectant le type de bâti et des ouvertures sur le village... ».

### Maisons de ville et habitat en bande

Il est proposé d'implanter les constructions selon une densité dégressive autour des éléments structurants mis en place.

Pour renforcer la fonction de cœur de quartier l'implantation des constructions les plus hautes se fera sur le pourtour de l'espace commun planté et central (place de coeur de quartier) . Afin de créer un vrai quartier différent d'un habitat pavillonnaire traditionnel, la hauteur maximale sera portée à 10 mètres avec une limite à R+2 maximum.
Les plus basses constructions en R+1, vont se retrouver sur la périphérie du quartier. Ce qui permet aussi une meilleure intégration vis à vis des constrcutions existantes.
Le principe d'implantation est que la densité diminue, du cœur de quartier vers sa périphérie.

### Densité urbaine

La densité proposée pour « la Plaine 1 » se rapproche de celle de la zone UD limitrophe qui possède un COS de 0,30.
La capacité d'accueil du quartier de « la Plaine 1 » sera d'environ 80 logements sur 3 hectares, soit 27 logements à l'hectare.

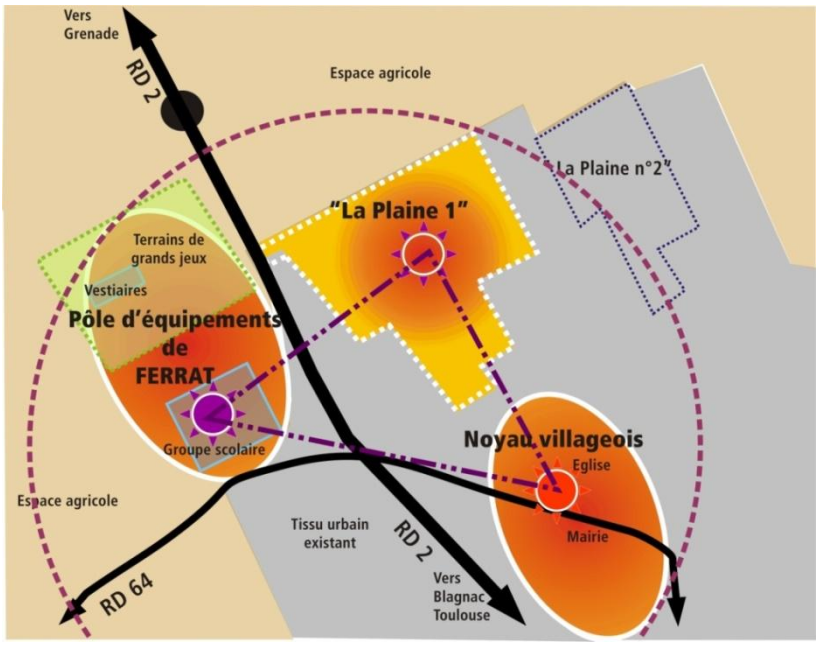
### Mixité urbaine

Le choix est fait d'utiliser l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme qui permet de fixer des seuils minimum de logements locatifs sociaux lors d'opération d'aménagement.
Il est ainsi fixé un taux de 40% de production de logements locatifs sociaux pour « la Plaine1 », ce qui correspond environ à 30 logements locatifs sociaux.

## 2.6. l'élargissement du noyau villageois

Le quartier de la Plaine ainsi constitué devient un site d'accueil d'une nouvelle population qui va dynamiser le noyau villageois. Les futurs habitants pourront autant bénéficier d'un quartier d'habitat de qualité, que des équipements et services collectifs, tous situés à proximité des logements.
Comme prévu dans le PADD, le quartier de « la Plaine 1 » participe pleinement au renforcement du noyau villageois qui se trouve désormais élargi et constitué de trois polarités bien distinctes mais toutes complémentaires.

## La tri-polarité villageoise




De par cette nouvelle organisation du noyau villageois, les rôles et fonctions du quartier de « la Plaine 1 » sont remplis. Par contre, il n'en est pas de même de « la Plaine 2 ». Certes fermée à l'urbanisation mais plus isolée, plus informelle, plus décentrée, moins accessible depuis le noyau villageois. Son urbanisation n'aura pas autant d'impact que « la Plaine 1 ». L'urbanisation de « la Plaine 2 » devrait correspondre à un habitat pavillonnaire classique doté d'une densité équivalente à celle existante alentour.

Les rôles et les objectifs fixés pour le quartier de la Plaine sont atteints. Les actions à mener vont désormais concerner l'amélioration des liens entre les polarités mises en place. Dans ces liens, les traversées de la RD 2 semblent prioritaires. Ce qui est confirmé par les réflexions actuellemnt menées pour apporter des améliorations au carrefour constitué par la RD 2 et la RD 64.

# 3 - Le futur quartier de « La Plaine » au regard des documents de planification supra-communale

## 3.1. Le futur quartier de « La Plaine » au regard du PLH

Dans le PLH de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse approuvé le 17 mars 2011, le quartier de la Plaine se voit attribuer une capacité d'accueil de 120 logements dont 40% de logements locatifs sociaux.

### Les projets et opérations intégrés au PLH 2010-2015 (hors diffus)

| opérations | nbre de logts sur la période 2010 - 2015 | Solde après 2015 | Initiative privée, calendrier de réalisation non maîtrisé | dont Logement Social | PLU |
|---|---|---|---|---|---|
| La Plaine | 120 logt | | | 40% | PLU à modifier |
| Golf | 60 logt | | | | |
| Chemin de Papou | 40 logts | | | | |

Les 120 logements des futurs quartiers de la Plaine sont affectés sur les deux zones AU0 du PLU, soit sur une superficie totale de 4,5 hectares. La densité ainsi posée atteint 27 logements à l'hectare.

L'ouverture de « la plaine 1 » avec une densité identique, est en totale conformité avec les objectifs du PLH.

## 3.2. Le futur quartier de « La Plaine » au regard du SCOT

**Un territoire en développement mesuré**

Dans le SCoT, la quasi totalité du territoire urbanisé de la commune se situe dans les territoires à développement mesuré. Ce contexte implique notamment que les capacités foncières en extension ne pourront être consommées qu'à hauteur de 50 % avant 2020.

Les capacités foncières définies par les pixels au SCoT en extension pour la commune de Seilh sont de 3,5 pixels, dont deux sont situés dans le noyau villageois. Les possibilités d'ouverture à l'urbanisation par extension sur les pixels sont donc limitées à 1,75 pixel d'ici à 2020.

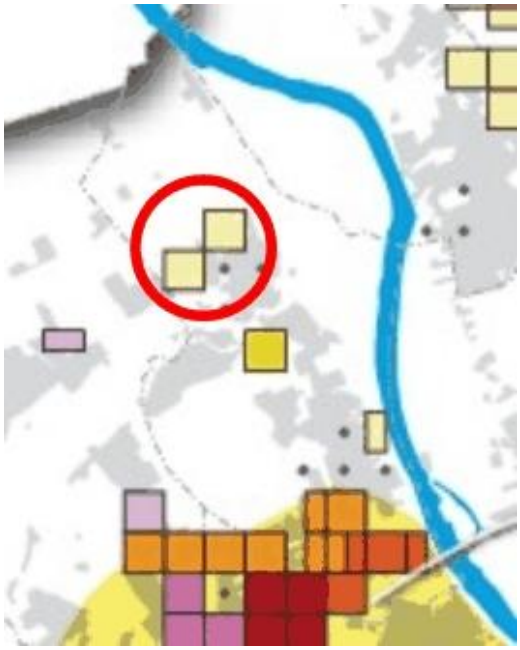
Au 1er janvier 2010, seul ½ pixel situé dans le quartier des Tricheries est ouvert à l'urbanisation. La présente modification du PLU propose l'ouverture de « la Plaine 1 » sur une superficie de 3 hectares, soit 1/3 de pixel.

Avec un total de moins de un pixel ouvert à l'urbanisation d'ici à 2020, la présente modification du PLU qui propose l'ouverture à l'urbanisation de « la Plaine1 » est donc compatible avec le SCoT.

## Densité moyenne recommandée

Le SCoT recommande une densité brute moyenne par pixel[1].

Pour le pixel concerné par le présent projet de modification, cette densité recommandée est de 10 à 15 logements/ hectare.



Dans le phasage d'évolution du quartier de la Plaine, « la Plaine 1 » est une polarité essentielle au noyau villageois qui présente une densité supérieure à cette recommandation.

Mais dans le SCoT, cette recommandation n'est pas le seul critère à examiner pour converger vers les objectifs affichés par ce document supra-communal.

Il convient donc de souligner les spécificités des territoires concernés et de justifier, pour Seilh, de l'extension du noyau villageois par, outre sa compatibilité avec le PLH (lui-même compatible avec le SCoT), un ensemble d'éléments qui justifient la réalisation du projet.

## Un faisceau d'indicateurs optimum pour une ouverture à l'urbanisation

Mais dans le SCoT, la densité, qui n'est d'ailleurs qu'une recommandation, n'est pas le seul levier pour atteindre tous les objectifs que ce document supra-communal propose et que l'on peut appliquer en tenant compte des spécificités des territoires concernés et notamment avec ceux de la présente modification du PLU et son extension du noyau villageois ; La prescription de compatibilité des densités entre les PLH et les PLU en est une importante, mais il y a aussi :

- la proximité des équipements publics scolaires, sportifs et socio-culturels (vers Ferrat) et administratifs (village),

[1] **Définition donnée par le SCOT :** Les territoires d'extension urbaine s'inscrivent dans l'espace naturel et agricole préservé, sur des zones d'urbanisation future des PLU (zones AU), sur les zones U non bâties et les opérations d'aménagement en cours (ZAC…). Ils sont traduits par des pixels. Au regard des POS/PLU opposables au 1er janvier 2010, les zones U et AU non bâties de moins de 3 ha ainsi que les zones U et AU non bâties visant à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas traduites en pixels.
Toutefois, toute disponibilité foncière comprise dans un rayon de 300 m autour d'un foncier disponible d'au moins 1,5 ha est agrégée à ce potentiel. Si le potentiel final représente plus de 3 ha, il donne lieu à une pixellisation, localisée sur le foncier disponible d'au moins 1,5 ha

- le développement de la mixité urbaine et sociale, la fixation d'objectifs de production de logements locatifs sociaux et la répartition équilibrée des logements locatifs entre les différents quartiers,
- l'identification des zones à urbaniser par extension et situées en continuité d'un noyau villageois,
- la proximité de 2 lignes de transports en commun
- la promotion des déplacements en mode doux en desservant tous les principaux pôles d'équipements par des cheminements, en prévoyant la création et l'amélioration des liaisons d'accès aux transports collectifs,
- la création d'une ville plus compacte, accessible à tous, et qui limite les déplacements automobiles, la consommation d'énergie et des espaces,
- la création de liaisons vertes
- le maillage constitué par les espaces de nature et les espaces récréatifs au sein du tissu urbain est préservé...
- la limitation de la densité par la fixation d'un COS égal à celui des zones UD attenantes (individuel diffus, cos 0.3)
- ...

## 4 - Traduction règlementaire du quartier de « La Plaine 1»

Le principe de l'ouverture à l'urbanisation de « la Plaine 1 », classée AU0 dans le PLU approuvé en 2005, consiste à créer une nouvelle zone à urbaniser, AU4. Cette zone vient s'inscrire à la suite de celles existantes dans le quartier des Tricheries ou à proximité du golf.
L'insertion de cette nouvelle zone AU4 fait évoluer le règlement graphique, le règlement écrit, la liste des emplacements réservés et rajoute une pièce au document de PLU, une orientation d'aménagement.
Cette zone AU4 offre un potentiel foncier de 3 hectares (3,05 précisément).

### 4.1. Modification du règlement graphique

La création d'une nouvelle zone implique plusieurs modifications du règlement graphique comme le périmètre, les emplacements réservés et les accès rendues désormais obligatoires.

**Modification du périmètre**
Dans le projet de modification du règlement graphique, la nouvelle zone AU4 s'appuie sur le périmètre de l'ancienne zone AU0, mais évolue notamment pour gérer les nouveaux accès.

**Modification des emplacements réservés**
Les emplacements réservés reportés sur le règlement graphique évoluent comme suit :

- l'emplacement réservé N°6 du PLU approuvé et qui devait assurer le lien entre les deux zones AU0 initiales est supprimé. Le nouveau périmètre de la zone AU4 englobe désormais la portion de cet emplacement réservé qui se trouvait précédemment en zone UD et sur laquelle, l'orientation d'aménagement préserve le foncier d'une voie en attente.
- L'objet graphique N°6 est supprimé mais le N° est réaffecté au nouvel accès à la zone AU4 depuis l'Allée de Ferrat.

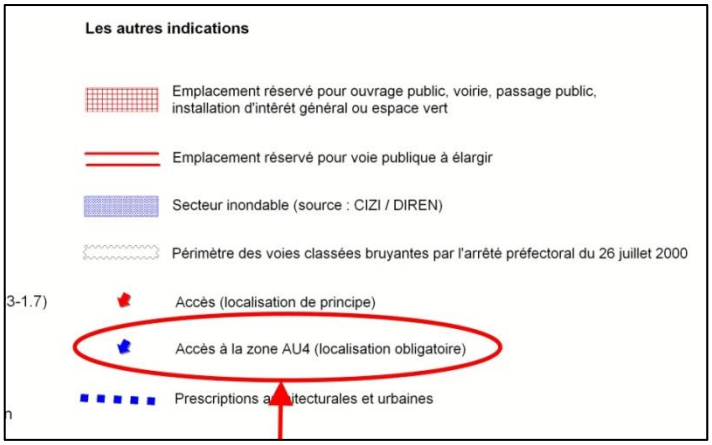
- l'emplacement réservé N°40 existant dans le PLU approuvé est maintenu dans le projet de modification du PLU.

Tous ces emplacements réservés n'ont qu'un seul bénéficiaire, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse.

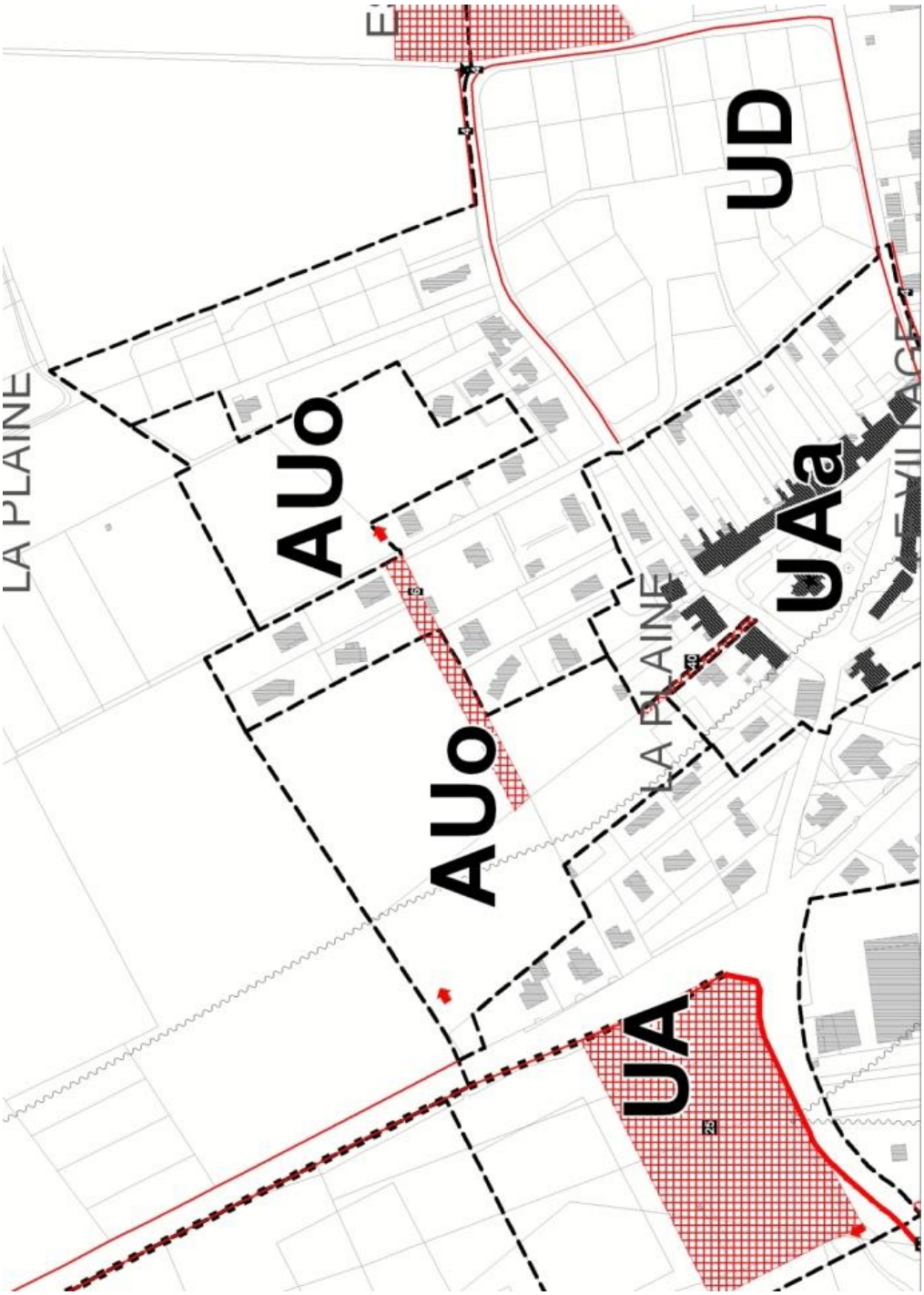
## Modification des accès

Dans le PLU approuvé, une flèche était positionnée sur l'accès depuis la RD2. La légende précisait que sa localisation était de principe.
Dans le projet de modification du PLU, et dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la nouvelle zone AU 4, deux accès sont désormais reportés. Ces deux accès sont légendés comme étant obligatoires.

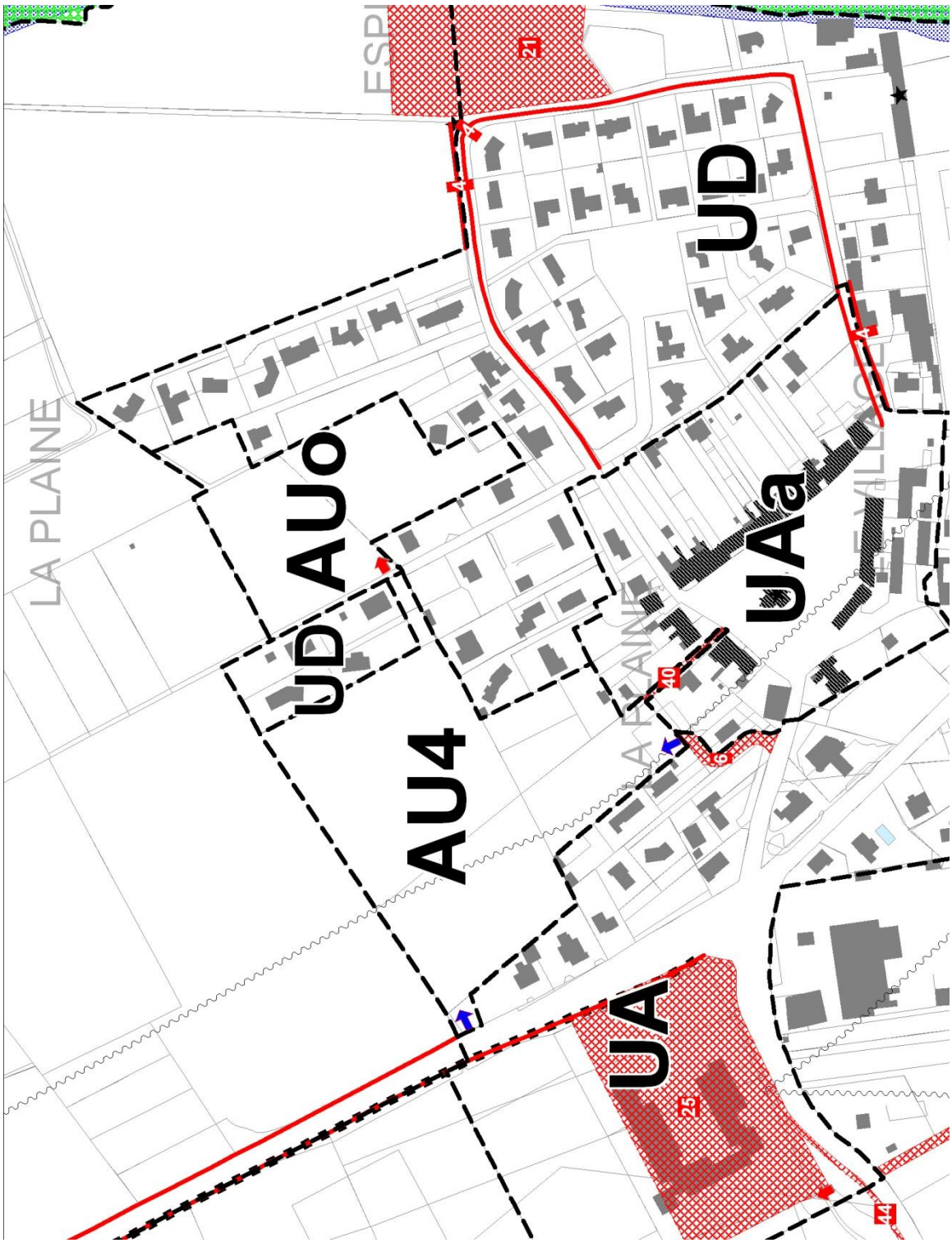
**Légende du projet de modification du PLU**



**Extrait du PLU approuvé**



**Extrait du projet de modification**




Deux autres évolutions du règlement graphique complètent la modification sur les accès.
Le périmètre de la nouvelle zone AU4 est prolongé vers la zone AU0 de « La Plaine2 » pour maintenir et garantir un lien potentiel entre ces deux zones. Cette évolution est aussi possible de part la création d'une orientation d'aménagement qui préserve la vocation de ce lien.
Le nouvel accès et emplacement réservé N°6 depuis l'Allée de Ferrat sert de support aux nouvelles limites entre les zones UA et UAa.

## 4.2. Modification du règlement écrit

Dans le projet de modification du PLU, le règlement écrit évolue au niveau du caractère de la zone pour venir se rajouter aux autres zones AU et pour en préciser ses objectifs.

Les articles qui évoluent sont les 1,2, 6, 7, 10, 11, 13 et 14.

- L'article 1 confirme la vocation d'habitat mixte et diversifiée de la zone AU4.
- L'article 2 précise que les opérations d'ensemble seront autorisées après la réalisation des réseaux et qu'elles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement. Elles devront aussi produire un minimum de 40% de logements locatifs sociaux.
- Les articles 6, 7 et 11 ont pour objectifs de créer une morphologie architecturale et urbaine proche d'un habitat de type, noyau villageois.
- L'article 10 fixe une hauteur maximale des constructions à 10 mètres sans dépasser un Rez-de-chaussée plus 2 étages (R+2).
- L'article 11 précise que les clôtures situées en limites extérieures de la zone AU4 doivent être traitées d'une manière paysagère pour une meilleure insertion environnementale vis à vis des zones bâties limitrophes.
- L'article 13 aide à l'obtention des orientations émises en matière d'espaces verts et des espaces verts collectifs qui accompagnent l'aménagement des opérations d'ensemble.
- Cette nouvelle zone AU4 possède une densité proche de celle de la zone pavillonnaire UD limitrophe tout en proposant une morphologie urbaine typique d'un noyau villageois. Dans le compromis à trouver entre la densité de la zone UD et la morphologie de la zone UAa, il est proposé de lisser le Coefficient d'emprise au sol pour le ramener de 0,30 (identique à UD) à 0,25.

## DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE AU

### Caractère de la zone

**La zone AU recouvre en totalité une surface d'environ ~~5,05~~ 8,1 hectares.**
La zone AU recouvre ~~trois~~ quatre secteurs, AU 1, AU 2 ~~et~~ AU 3 et AU4 :

- 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.

**Les dispositions réglementaires établies pour AU 1, AU 2, ~~et~~ AU 3 et AU4 ont pour objectifs :**
- . De maîtriser l'urbanisation en privilégiant une opération globale par secteur AU1, AU2 et AU3
- . 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 emblematique 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 AU4.

## 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.

**ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 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 ~~SHON~~ 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 AU 3 (accès et voirie) et AU 4 (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).

**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. 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. 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.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. 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 RESEAUX**

**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 :***

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 - 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. Déchets :**~~

~~Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec la commune, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.~~

**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 - CARACTERISTIQUES 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 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.

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.~~2~~.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).

**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 SEPARATIVES**

**1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

1.1 A l'exception du secteur AU4, 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 3 m.
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. 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.

1.1. Dans le secteur AU4, 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.

2.~~1.~~ 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 - 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 MEME PROPRIETE**

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.

**ARTICLE AU E 9 – EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

<u>Définition du point de référence</u>

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.

2- En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

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

- 10 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.

**ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**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.

**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 (tuiles canal, tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.

2.~~2~~.3 Pour les secteurs AU1, AU2 et AU3, 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 fibro-ciment) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.~~3~~.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.

**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.

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**

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec deux 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 barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

Dans la zone AU4, les clôtures en limites séparatives 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.

**4.2. En limite d'emprise publique**

. **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 barreaudage 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 barreaudage 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.

**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 VEHICULES**

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de ~~SHON~~ 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 ~~SHON~~ surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
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.

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.

**2 - Services, bureaux :**

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.

3 - 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 BOISES CLASSES - 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
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.
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.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
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.

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 - POSSIBILITES 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 AU4, 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.

## 4.3. Modification de la liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé N°6 concerne désormais le nouvel accès à la zone AU4 depuis l'Allée de Ferrat.

## 4.4. Insertion d'une orientation d'aménagement

Le périmètre de l'orientation d'aménagement couvre les espaces constructibles, les espaces verts et les espaces nécessaires pour les accès et notamment celui traduit par le nouvel emplacement réservé N°6.

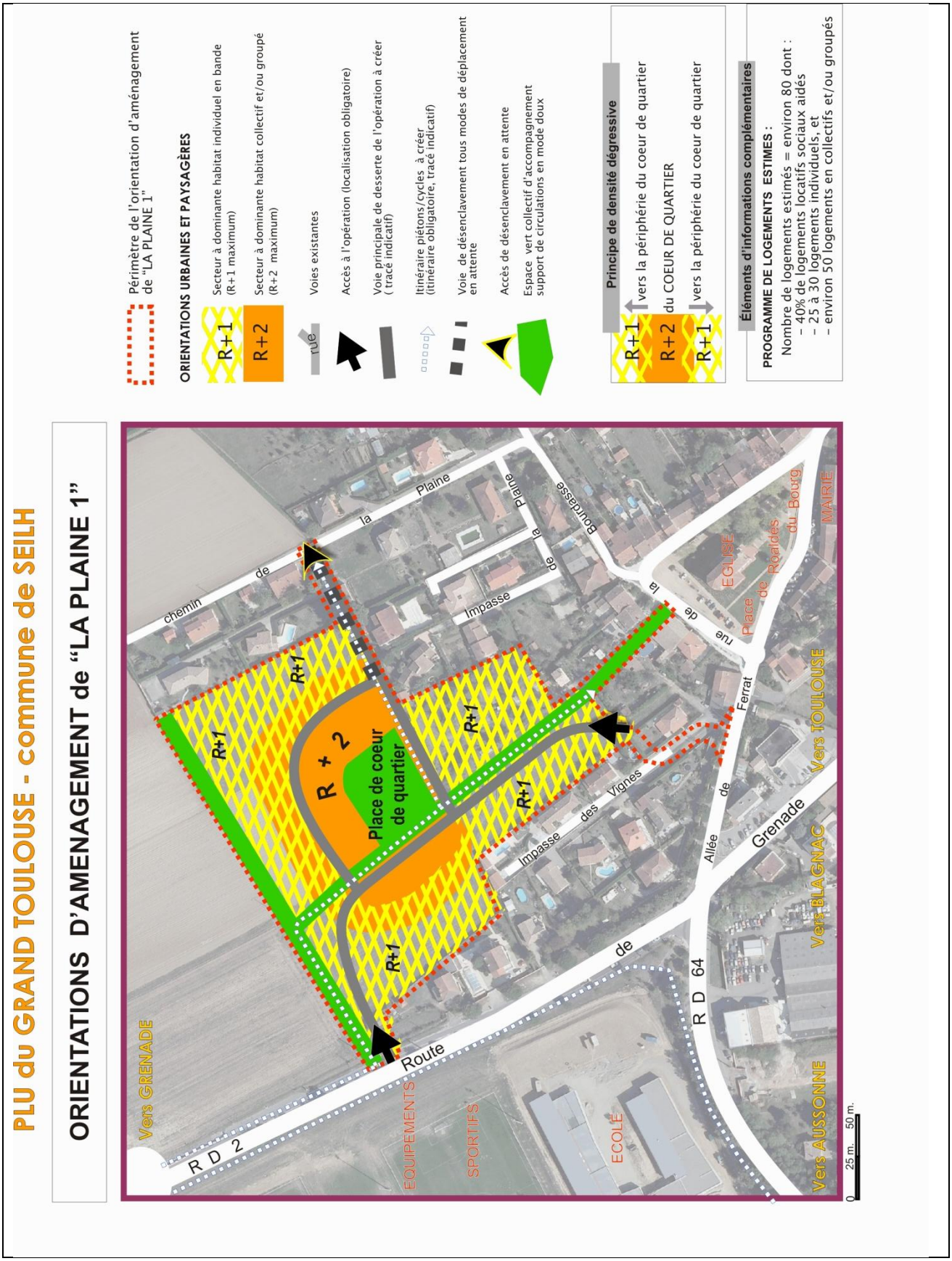
Elle concerne les zones AU4 et UA.

**Intégration des grands principes d'organisation**

Cette orientation d'aménagement intègre les principes de morphologie urbaine basés sur une densité dégressive du cœur de quartier vers sa périphérie. De même, les deux accès obligatoires sont reportés. Le foncier nécessaire à la voie de désenclavement vers le chemin de la Plaine est préservé, car mis en attente.

Trois espaces verts collectifs d'accompagnement sont présents, une place de cœur de quartier, l'espace vert de transition avec l'espace agricole et l'espace vert de lien entre la RD 2 et le noyau villageois. Ce dernier espace vert sert aussi de support à l'itinéraire principal utilisé pour les déplacements en mode doux.

Le nombre de logements total affiché est d'environ 80 logements dont 40 % minimum seront des logements locatifs sociaux.




**Sont concernés par cette modification N°1 :**

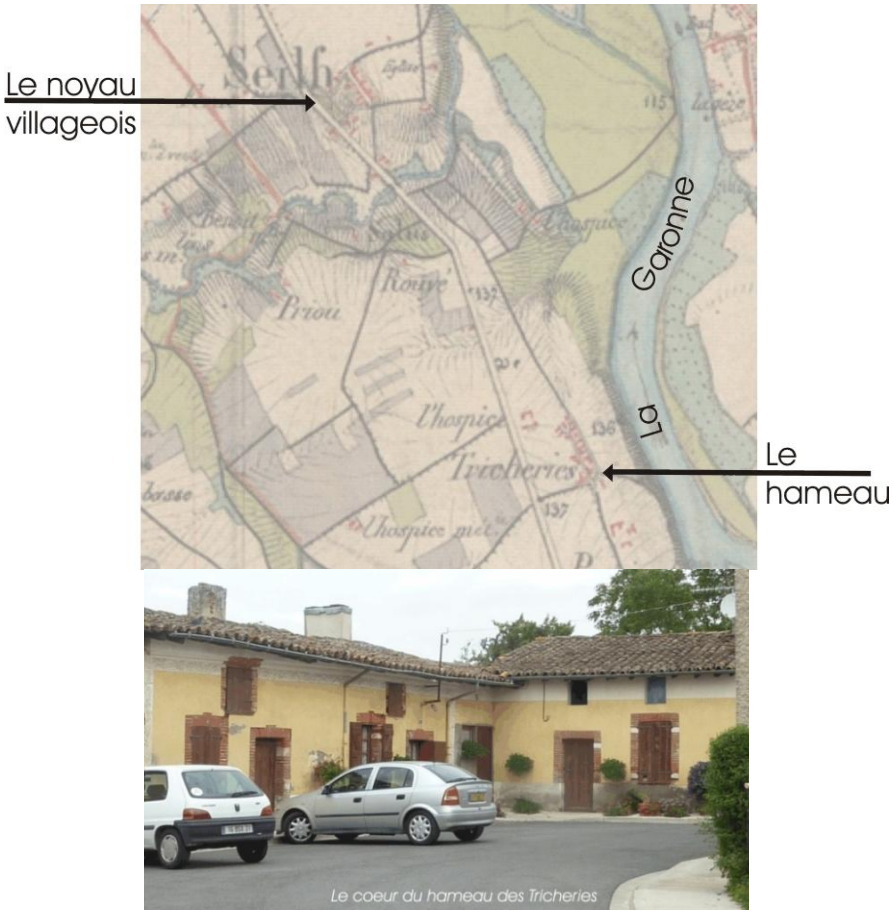
- le règlement graphique
- le règlement écrit
- la liste des emplacements réservés et
- une orientation d'aménagement

| Point 2 | Orientation des implantations des constructions en zone UD, au regard du hameau des Tricheries |
|---|---|

## Le contexte

Par définition, le noyau villageois décrit dans le point 1 de la présente modification est le territoire identitaire le plus ancien et le plus vaste. Mais, sur la commune de Seilh, ce n'est pas le seul quartier doté d'un potentiel patrimonial.

Dans son histoire, la commune de Seilh a utilisé un de ses atouts fourni par un élément naturel, la Garonne. Au temps de la navigabilité du fleuve, la commune de Seilh était une porte d'entrée de ville. Une porte où l'activité économique était si intense qu'il a fallu créer un port, avec tous ce qu'il faut pour accueillir de nouveaux habitants, de nouveaux commerçants et tout ce qu'il faut pour animer ce nouveau quartier (auberge,...). Ainsi s'est constitué le hameau des Tricheries.




Dans le PLU, ce hameau est classé comme le noyau villageois historique, en un secteur UAa. Dans ces secteurs, le règlement a pour objectifs de maintenir le caractère groupé et dense des secteurs historiques et de préserver les éléments du patrimoine et du paysage, tout en permettant une évolution harmonieuse.
Aujourd'hui, le secteur UAa qui délimite le hameau des Tricheries est situé au milieu de la zone pavillonnaire, UD.
Sur l'extrait de la carte d'état-major, on peut voir que le hameau des Tricheries est bâti sur le côté gauche de l'allée éponyme. Ainsi, la partie gauche de l'allée des Tricheries se trouve en secteur de zone UAa et la partie droite en zone UD. C'est ce linéaire de façade, en vis à vis du hameau, qui est concerné par la présente modification N°2.

Côté UAa, un habitat ancien en continu




Côté UD, un habitat pavillonnaire

C'est dans la volonté communale de valoriser le patrimoine local que la présente modification du PLU propose d'orienter les implantations des constructions en zone UD, au regard du hameau des Tricheries.

L'objectif de l'évolution règlementaire pour les parcelles de la zone UD situées au droit du hameau est d'obtenir des implantations de constructions dans un principe de continuité architecturale et urbaine, tout en tenant compte des besoins plus actuels (espaces publics, stationnement, desserte des cœurs d'îlots, ..).

Il n'est pas recherché de reproduire l'architecture de constructions du XVIII$^{ème}$ siècle, mais la typologie urbaine en continu obtenu par un effet miroir au hameau va valoriser l'espace public comme n'aurait pu le faire un développement pavillonnaire traditionnel et autorisé en zone UD.

**Simulation de l'effet recherché**

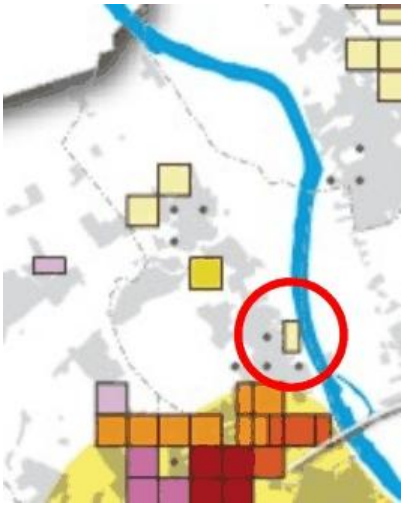


## 1 - Le quartier des Tricheries au regard du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de la Grande Agglomération

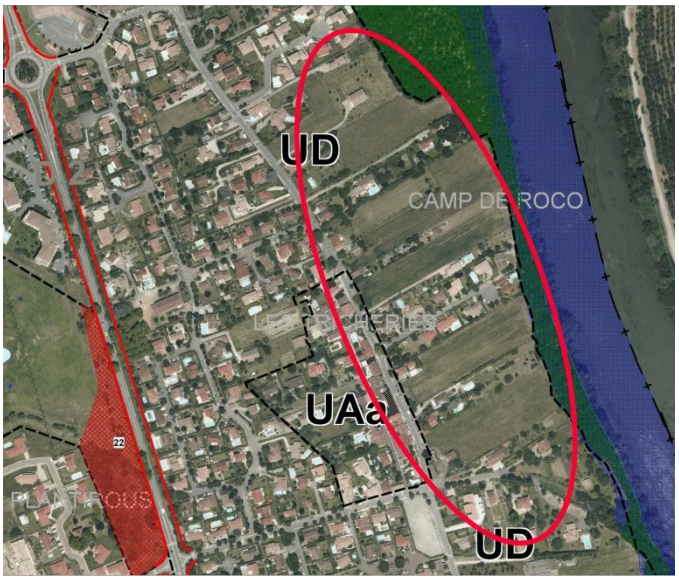
Ce projet de modification du PLU fait évoluer les règlements écrit et graphique de la zone UD mais uniquement au niveau des implantations des constructions. Les règles et droits pour de l'urbanisation par extension n'évoluent pas. De plus, ils correspondent à ceux octroyés par le SCOT. Il y a donc entière conformité entre le SCOT et le projet de mdification du PLU. Ainsi, le contexte du SCOT dans le quartie des Tricheries n'est posé içi qu'à titre d'information.

### 10 logements à l'hectare sur environ 4,5 hectares

A l'identique de « la Plaine », le quartier des Tricheries est situé dans le territoire à développement mesuré du SCOT et bénéficie d'une densité recommandée de 10 logements /hectare. Mais ces droits à construire ne portent que sur un 1/2 pixel, soit environ 4,5 hectares.



Cette superficie correspond au potentiel des espaces libres de la zone UD au droit des quartiers des Tricheries et de Camp de Rocco.

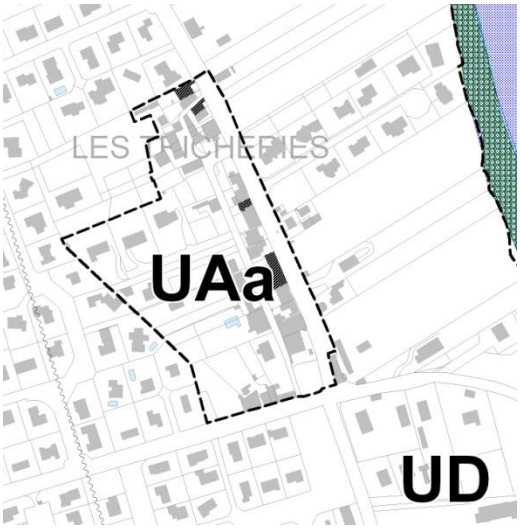
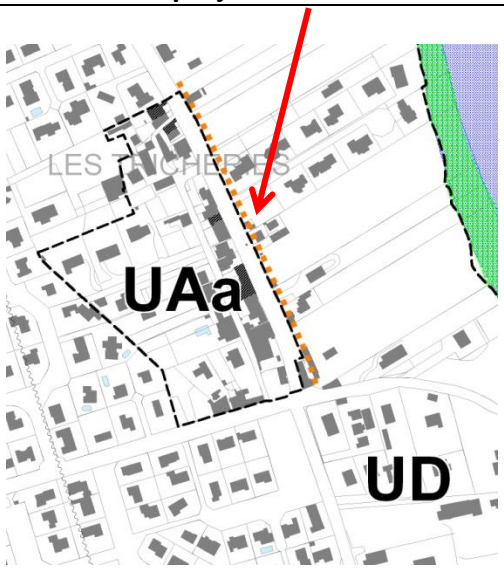


## 2 - Traduction règlementaire de la modification N°2

Les évolutions proposées concernent le règlement graphique et le règlement écrit de la zone UD.

### 2.1. Modification du règlement graphique

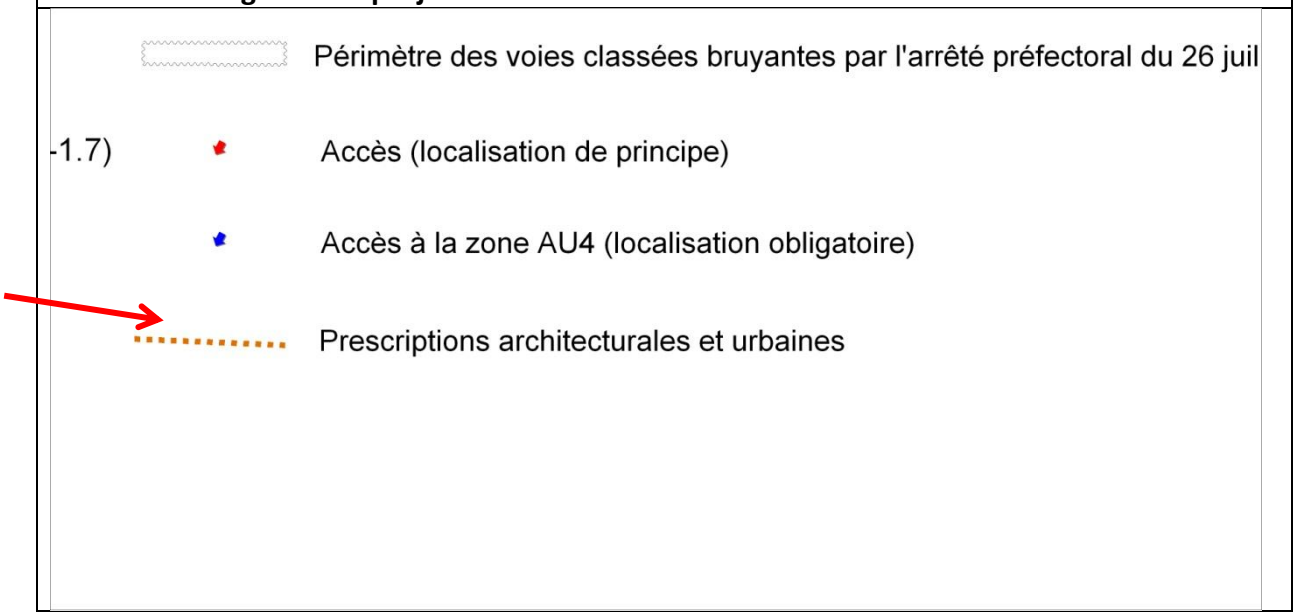
Sur le règlement graphique et en zone UD, il est reporté un trait au droit de la zone UAa du hameau des Tricheries. Ce trait est une prescription graphique qui renvoie aux articles du règlement écrit.

| Extrait du PLU approuvé | Extrait du projet de modification |
|---|---|
|  |  |



La prescription reportée sur le règlement graphique est légendée « prescriptions architecturales et urbaines ».comme suit :

**Extrait de la légende du projet de modification**



## 2.2. Modification du règlement écrit

Dans le règlement écrit, seuls le caractère et les articles 6, 7 et 11 de la zone UD évoluent.

Le caractère de la zone est complété par un paragraphe qui précise les objectifs de l'évolution de la zone UD au droit du hameau des tricheries.
Les articles 6 et 7 précisent les prescriptions architecturales et urbaines qui s'appliquent aux constructions implantées dans une bande de 15 mètres de la limite de l'emprise publique de l'allée des Tricheries.
L'article 11, améliore l'intégration des toitures dans le paysage urbain.

En surligné de la couleur jaune se trouvent les nouvelles propositions de rédaction des articles et des alinéas.
~~Les alinéas proposés à la suppression sont en couleur rouge et sont barrés.~~

**Caractère de la zone UD**

**La zone UD en totalité recouvre une surface d'environ 133,93 hectares.**
**Elle comprend :**
**- Le secteur UD, de surface environ 88,20 hectares**
Il est est constitué de quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire, une urbanisation traditionnelle réalisée sous forme de lotissements en général, que la commune souhaite préserver en tant que forme urbaine traditionnelle aérée.

Le territoire couvre la plus grande partie urbanisée de la commune située principalement à l'Est de la RD2.

Les constructions pavillonnaires datent des années 80 à nos jours. Le territoire est presqu'entièrement bâti, il reste cependant quelques enclaves de foncier libre situées principalement aux Tricheries. Quelques parcelles sont également disponibles de part et d'autre de la voie RD64.

L'ensemble de la zone est desservie par deux voies structurantes de laison intercommunale : la RD2 et la RD63.

**- Les secteurs UDa de surface d'environ 45,73 hectares.**
Les secteurs sont constitués d'un habitat pavillonnaire, réalisé plutôt sur de grandes parcelles (en général au-dessus de 1 000 m²).
Ces territoires localisés à l'Ouest de la RD2 recouvrent un paysage très aéré, souvent boisé, sur des coteaux, avec des perspectives visuelles intéressantes. La commune souhaite préserver ce paysage en maintenant ce type d'urbanisation très aérée. On y trouve :

- Le secteur UDa (25,87 ha) au lieu-dit « Prieur », localisé sur des coteaux boisés en surplomb de l'Aussonnelle.
- Le secteur UDa1 (3,84 ha) au lieu-dit « Couffignades » en limites de berges boisées de la vallée de l'Aussonnelle. Ce petit territoire reste provisoirement en assainissement autonome, sa desserte par le réseau public est prévue courant 2005/2006.
- Le secteur UDa2 (18,02 ha) au lieu-dit « Papou », jouxtant la zone naturelle avec les terrains du golf.

**Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :**

. **en UD,** de conserver son aspect d'urbanisation traditionnelle sous forme d'habitat pavillonnaire en lotissement, en renforçant la part exigée d'espaces verts (25%) et en conservant une forme bâtie peu dense type d'habitat individuel (H=7 m et COS à 0,3).
En outre, des éléments du patrimoine et du paysage (mentionnés au plan de zonage conformément à la légende), seront préservés au titre de l'article L.123-1-5-7.

. **en UDa,** de préserver un paysage naturel et des boisements en maintenant un habitat très aéré sur des parcelles à 1 200 m², en renforçant également la part exigée d'espaces verts (40%) et en conservant une forme bâtie très peu dense (H=7 m et COS à 0,3) et en excluant l'accueil de constructions type hôtelier, non compatible avec le caractère de la zone.

. en UDa1, de respecter le réglementation en matière de salubrité et d'hygiène en assainissement autonome et de conserver un caractère d'habitat aéré aux limites des berges de l'Aussonnelle

. en UDa2, de préserver un secteur d'habitat aéré pour s'intégrer à l'ensemble paysagé du Golf qui le jouxte

- **Pour les parcelles de la zone UD situées en bordure de l'allée des Tricheries et au droit de la zone UAa du quartier des Tricheries,** l'objectif est que leur urbanisation participe à la valorisation patrimoniale du Hameau. Pour cela, une prescription architecturale et urbaine est reportée sur le règlement graphique et les articles 6 et 7 de la zone UD fixent les implantations des constructions.

En outre, ces secteurs ont fait l'objet d'un renforcement des EBC.

. **de façon globale, en UD et UDa,** de prendre en compte les risques d'inondation, en intégrant les prescriptions transitoires de la CIZI-DIREN

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

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions industrielles et les installations classées qui leur sont liées, à l'exception des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

2 - Les constructions agricoles et les entrepôts commerciaux ainsi que les installations classées qui leur sont liées.

3 - En outre, en UDa, sont interdites les constructions à usage hôtelier.

4 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports et aires de stationnement ouvertes au public.

5 - Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement isolé des caravanes, soumis à autorisation préalable (en application de l'article R-443-4 du Code de l'Urbanisme).

6 - Les carrières.

7 - En zone inondable, sont interdits les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais, de nature à gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

8 - Sont interdites toutes constructions (y compris les annexes) dans la bande de 5 mètres minimum à compter de la limite des espaces boisés classés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. **Le bâti de caractère à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain homogène (identifiés au plan de zonage par une légende spécifique) est soumis à conditions :**

Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi due les travaux de démolition, sont soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**2. Les constructions en zone inondable, conformément au document graphique (plan de zonage) sont soumises à conditions :**

- ***dans les zones d'aléa fort (plus d'un mètre d'eau) :***

**. Les constructions nouvelles sont interdites**

**. Sont autorisées :**

. **L'extension des constructions existantes** est autorisée mais limitée à 20 m² d'emprise au sol avec le plancher situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau de refuge d'au moins 20 cm², situé à plus de 30 cm des PHEC.

. **Les surélévations des constructions existantes**, sont autorisées sans création de nouveau logement et sans augmentation de capacité d'accueil ou d'hébergement.

**La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre** autre qu'une inondation est autorisée, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas devra être situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC.

. **Les aires de stationnement** sont autorisées (définies par R442-2) sous réserves que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.

. **Les équipements de loisirs** complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes,…) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, et limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage, afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.

. **Les locaux techniques ou sanitaires** sont autorisés**,** sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).

- ***dans les zones d'aléa moyen ou faible (moins d'un mètre d'eau) :***

Sont autorisable les mêmes constructions ou aménagement qu'en aléa fort auxquelles s'ajoutent :

. **Les constructions neuves** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

. **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements « sensibles »** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

Cette autorisation est en outre subordonnée à l'existence d'un plan de secours communal.

. **Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles et pour les établissements recevant du public** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC dont la surface est compatible avec l'occupation d'au moins 20 m² SHON.

. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hyfraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE UD 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. La création d'un nouvel accès sur la RD2 sera interdit lorsqu'il existe déjà un accès. S'il n'y a pas d'accès existant, la création d'un nouvel accès pourra être interdit pour des raisons de sécurité.

**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. 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. 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. 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 UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**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 groupés de constructions et dans les lotissements à usage d'habitation, 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 lorsqu'il existe.

En l'absence de ce réseau (en UDa, secteur de Coufignade), les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément aux dispositions prévues à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome en annexe du PLU. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Pour l'assainissement des bâtiments autres que des maisons d'habitations individuelles, conformément à l'article 14 de l'arrêté du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

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 :***

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 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.

**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. Déchets :**~~

~~Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif sera prévu dans les opérations d'habitat d'ensemble et d'habitat en collectif. Il devra être déterminé en accord avec la commune, et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.~~

**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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**- En UDa, secteur du Prieur :**

La superficie minimale des unités foncières doit être de 1 200 m² pour les constructions à usage d'habitat. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et la création d'annexes liées aux constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Il n'est pas exigé de superficie minimale pour les constructions autres qu'habitat.

**–En UDa 1, secteur des Couffignades**

La superficie minimale des unités foncières doit être de 2 000 m², avec une seule habitation par unité foncière. Toutefois si la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement la taille des parcelles n'est pas fixée et une seule habitation par unité foncière est autorisée.

**- En UDa 2, secteur de Papou**

Une seule construction à usage d'habitat est autorisée par unité foncière

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

**1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :**

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :
. de 15 m minimum de l'axe de la RD63
. de 25 m minimum de l'axe de la RD2
. de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2. Dans le quartier des Tricheries, au droit de la prescription architecturale et urbaine identifiée et légendée sur le règlement graphique, les constructions doivent s'implanter dans une bande de 3 à 6 mètres de l'emprise de l'Allée des Tricheries.

1.~~2~~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 - Implantation 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).

**3 - Implantation de 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 UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

1.1 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 3 m.
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. 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 quartier des Tricheries, au droit de la prescription architecturale et urbaine identifiée et légendée sur le règlement graphique :

dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de l'allée de Tricheries, les constructions doivent s'implanter sur une des limites séparatives et sur l'autre limite, elles peuvent s'implanter :
- soit dessus,
- soit à une distance de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 3 mètres.

Pour toutes ces constructions :
- implantées sur des parcelles de moins de 14 mètres de façade sur l'Allée des tricheries, la totalité de la longueur de la faîtière doit être parallèle à l'allée des Tricheries,
- implantées sur des parcelles de plus de 14 mètres de façade sur l'allée des Tricheries, un minimum de 60% de la longueur de la faîtière doit être parallèle à l'allée des Tricheries

Au-delà de la bande des 15 mètres comptés à partir du recul évoqué à l'article UD 6 1.2 sur l'allée des tricheries, les dispositions de l 'alinéa 1.1 ci –dessus s'appliquent.

1.~~2~~. 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 - 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.

**3 - Implantation par rapport aux fossés mères**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

**ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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.

**ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE UD 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 le niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures.

2 – En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
. 7 m pour les constructions à usage d'habitat mesurée sur la sablière ou sur l'acrotère
. 9 m pour les autres constructions mesurées sur la sablière ou sur l'acrotère

**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**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.

**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.

2.3. 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 types de toitures et de pentes ~~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) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.2. 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) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3.Pour les constructions autres qu'habitat, et pour les équipements collectifs, d'autres types de toitures que le toit en tuile peuvent être autorisés, s'ils 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.

2.4. Dans le quartier des Tricheries, au droit de la prescription architecturale et urbaine identifiée et légendée sur le règlement graphique et pour les constructions autorisées dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de l'allée de Tricheries, les matériaux de couverture doivent être exclusivement la tuile courbe et ses dérivés (tuiles canal, tuiles à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) avec une pente comprise entre 30 % et 35 %. Au delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de l'allée de Tricheries, les dispositions de l 'alinéa 2.1 à 2.3. ci –dessus s'appliquent.

**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.

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**

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec deux 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 barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

**4.2. En limite d'emprise publique**

. **sur les voiries départementales** (RD2, RD63), 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 barreaudage 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 barreaudage 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.

**4.3. En zone inondable**, les clôtures doivent être ajournées et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

**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 UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de SHON. 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 :**

Il est exigé 1 place pour 60 m² de SHON avec un minimum de 2 places par logement.
Pour les opérations d'ensemble d'habitation (lotissement ou permis groupé), il est exigé en sus, 0,5 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs.

**2 - Commerce, services, bureaux, artisanat :**

Il est exigé une place au minimum par tranche de 40 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.

**3 - Equipement hôtelier et de restauration :**

Il est exigé une place de stationnement au minimum par chambre et une place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant.

**4 - Etablissements scolaires :**

Il est exigé une ou deux places de stationnement au minimum par classe. De plus, il est nécessaire de prévoir une aire suffisante pour le stationnement des bicyclettes et motocyclettes.

**5 - Equipements collectifs et/ou publics**

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

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

7 - Règle de stationnement pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé de l'Etat

**Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif financées avec un prêt aidé par l'Etat au titre de l'article L.123-2-1 et réalisées par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place par logement. Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.**

**ARTICLE UD 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :**

. Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

. Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des cours circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

**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
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.
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.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
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
En UD, 25% au moins de la surface de l'unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné.
En UDa, 40% au moins de la surface de l'unité foncière, doivent être traités en jardin planté et gazonné.

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 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

1. Le C.O.S. est fixé à 0,30 pour les constructions à usage d'habitat et 0,50 pour les autres constructions, excepté pour la zone UDa aux Couffignades.

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 - Pour la zone UDa de Couffignades d'assainissement autonome, le COS est fixé à 0,15. Toutefois, si la parcelle est desservie par le réseau public d'assainissement, le COS est de 0,30.

**Sont concernés par cette modification N°2 :**

- le règlement graphique
- le règlement écrit

| Point 3 | Clarification du règlement de la zone N |
|---|---|

### Le contexte

Les propositions d'évolutions réglementaires de la zone naturelle, N, sont de deux types.

- Le premier est d'ordre réglementaire et concerne la réécriture d'articles fondamentaux pour une zone naturelle. L'objectif est ici de mieux répondre à la nouvelle rédaction R 123.8 du code de l'urbanisme réglementant les zones naturelles. Cette modification propose de faire évoluer les articles 1 et 2 de la zone N, lorsque ceux-ci portent sur les règles de gestion et de fonctionnement globaux de **l'ensemble de la zone naturelle.**

- Le second type est de mettre en cohérence ces évolutions réglementaires avec les occupations du sol existantes ou susceptibles d'être admises dans la zone naturelle. L'objectif est ici de mieux encadrer les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Cette deuxième modification propose de faire évoluer les articles des **secteurs NL**, lorsque ceux-ci sont nécessaires pour encadrer les besoins actuels et futurs des collectivités.

## 3.1. Evolutions réglementaires globales de la zone naturelle

### Un besoin de conformité mais aussi de simplification et de clarification

La rédaction des articles 1 et 2 de la zone N du PLU approuvé est peu claire et doit être améliorée afin notamment de se mettre en conformité le nouvel article R 123-8 du code de l'urbanisme.

La rédaction actuelle de l'article 1 comporte une confusion entre ce qui est autorisé à l'alinéa 1 et interdit à l'alinéa 2. Par ailleurs, ce qui est autorisé doit comporter des conditions afin de répondre au principe de protection attaché aux zones naturelles.

Il est donc proposé que l'article N 1 interdise toute occupation ou utilisation du sol, autres que celles autorisées sous condition à l'article N 2

L'article N 2, quant à lui, énumère limitativement les constructions autorisées et leurs conditions d'implantation.

## 3.2. Evolutions réglementaires spécifiques aux secteurs NL

### Un besoin de mise en cohérence et de régularisation

Cette modification prend acte de situations ou de besoins existants en venant encadrer plus fortement les occupations du sol existantes ou susceptibles d'être admises dans la zone naturelle et notamment dans les secteurs NL.

D'une manière générale, la réécriture des articles 1 et 2 des secteurs NL, n'ajoute aucune possibilité d'implantation nouvelle mais vient au contraire mieux exprimer les protections édictées en zone N et encadrer la constructibilité admise dans les secteurs spécifiques déterminés au titre de l'article L 123.1.5. 14ème alinéa du code de l'urbanisme.

Deux cas méritent d'être soulignés :

- l'implantation des cimetières : la rédaction actuelle les autorise dans toute la zone N sans condition. Il est donc proposé de ne les autoriser que dans le secteur NL1 en y ajoutant une surface de plancher maximale pour toute la zone afin de maîtriser la densité des constructions susceptibles d'être admises et préserver la qualité du site et des paysages.

- l'implantation des constructions nécessaires à l'aire d'accueil de nomades existante, inscrite au schéma départemental des aires d'accueil des gens du voyage.
Cette structure d'intérêt général doit être située dans un secteur de taille et de capacité limités conformément à l'article L123.1.5.14ème alinéa du code de l'urbanisme. Il est donc proposé de créer un 5ème secteur spécifique, dénommé NL5, correspondant aux limites actuelles de l'unité foncière dédiée à l'aire de nomades et à l'intérieur duquel les constructions nécessaires sont soumises à des conditions d'implantation particulières.

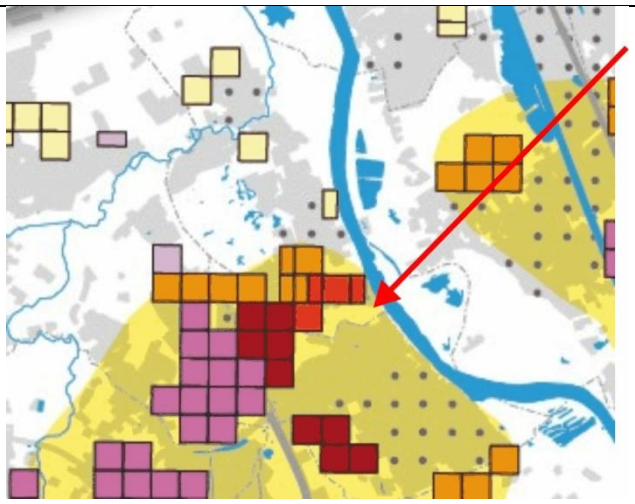
Dans ce sens il convient de compléter l'article 2 afin de maîtriser la densité des constructions en secteurs NL1 et NL5 :

- Dans le secteur NL1, le seuil maximal de surface de plancher autorisé est fixé à 3 000 m², ce qui représente 1,8% de la superficie du secteur NL1,
- Dans le nouveau secteur NL5, les constructions et installations existantes, projetées et nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage existante ne doivent pas dépasser une surface de plancher maximale de 250 m² sur l'ensemble du secteur.

De plus, afin de promouvoir une bonne intégration dans l'environnement du projet de réhabilitation de l'aire d'accueil des gens du voyage, l'article 13 du secteur NL5 est complété, et l'article 10 limite la hauteur des constructions à 3,50mètres ( au lieu de 7 mètres en zone N).

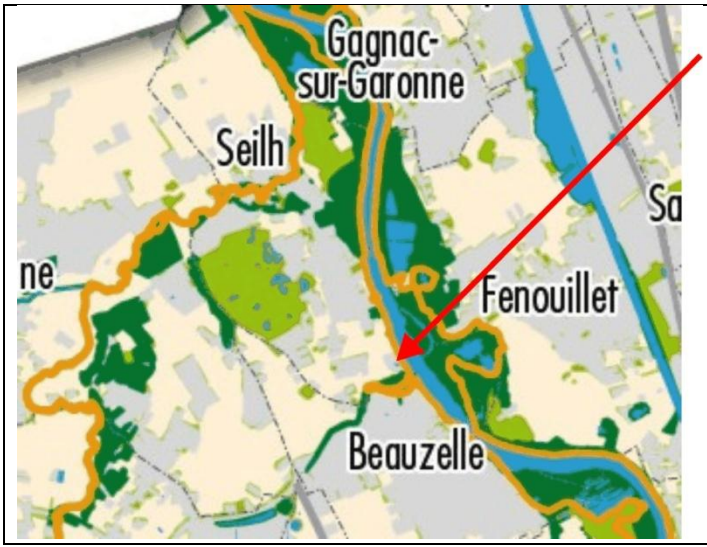
## 3.3. L'évolution règlementaire des secteurs NL au regard du SCOT

À l'exception du secteur NL1 qui pourrait accueillir un cimetière, les évolutions règlementaires des secteurs entérinent des vocations existantes.
Et de l'ensemble des évolutions des secteurs NL, seul le secteur NL5 est un nouveau secteur de la zone N qui correspond au périmètre de l'actuelle aire d'accueil des gens du voyage existante.
Si les autres évolutions des secteurs NL, et plus globalement de la zone naturelle N, n'ont aucune incidence sur la compatibilité vis à vis du SCOT, il est nécessaire d'analyser de plus près les possibles incidences du nouveau secteur NL5 vis à vis des prescriptions et recommandations du SCOT.



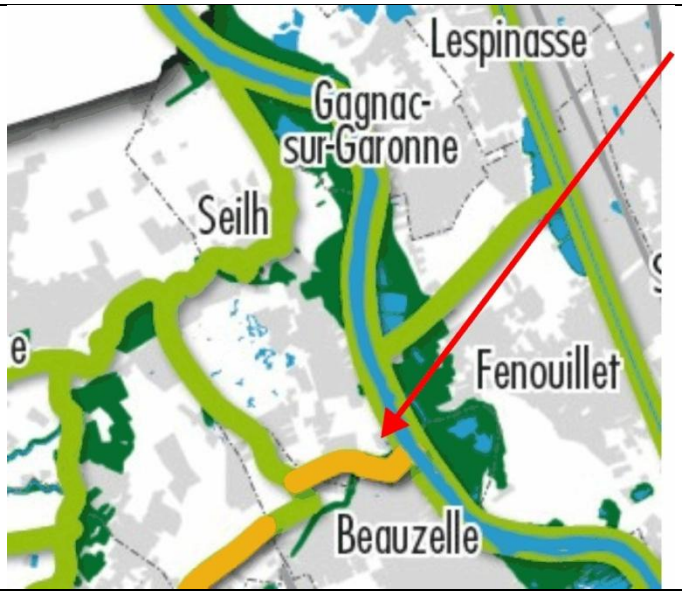
Au regard de la carte des cohérences urbaines, l'aire d'accueil des gens du voyage est un équipement situé dans la tache urbaine existante de la ville intense.

**COHERENCES URBAINES**




Cette partie de la tache urbaine existante se localise en bordure des espaces naturels protégés de la vallée de la Garonne, elle-même continuité écologique.

**ESPACES NATURELS**




L'aire d'accueil des gens du voyage est située à l'intersection des continuités écologiques de la Garonne et du Garossos.
La continuité écologique la plus proche est celle constituée par la vallée de la Garonne.

**CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Le périmètre du nouveau secteur NL5 devra prendre en compte la proximité de la continuité écologique de la vallée de la Garonne. Hormis la prise en compte de cette prescription, la compatibilité du nouveau secteur NL5 et plus largement des évolutions de la zone naturelle, N, est avérée.

## 3.4 - Traduction règlementaire de la modification N°3

### Evolution du règlement écrit

Le règlement écrit de la zone N, évolue au niveau du caractère de la zone et des articles 1, 2, 10 et 13.

**Dispositions SPECIFIQUES 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~~,55~~ 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 réserve 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.

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

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1 - En zone N et secteurs NL1, NL2, NL3, NL4 et NL5, sont interdites :**

- toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions et installations ~~ci-dessous et sous réserve de conditions énoncées à l'article 2 :~~ autorisées sous conditions à l'article N 2 ci après.

~~1. des ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif,~~
~~2. de l'aménagement du cimetière,~~
~~3. d'installations et/ou de constructions liées à l'activité de maraîchage ou d'arboriculture,~~
~~4. des installations classées d'intérêt collectif, de type extension de la station d'épuration communale existante,~~
~~5. des extensions et annexes crées des constructions existantes,~~
~~6. des aires de jeux et de sport et aires de stationnement ouvertes au public liées à ces activités,~~
~~7. de l'aire d'accueil existante des nomades~~,

~~8. sont interdites~~ toutes constructions (y compris les annexes) dans la bande de 5 mètres à compter de la limite des espaces boisés classés délimités, conformément au document graphique (au1/5000ème),
9. en zone inondable, sont interdites les clôtures pleines, les talus et remblais de nature à gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue.

~~**2 - En NL, sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception :**~~

~~En NL1,~~
~~. de la construction d'un équipement public à usage de loisirs (type socio-culturel),~~
~~. de l'accueil d'installations à usage de sport et de loisirs de type : tribune, vestiaire, sanitaire et constructions d'annexe liées aux activités de sport et de loisirs,~~
~~. de constructions et installations liées à l'accueil du centre équestre (de type manège et box pour les chevaux et locaux techniques),~~
~~. des aires de jeux et de sport, des aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités de sport, de loisirs et au centre équestre,~~
~~. l'habitat nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à l'article 1 dans la limite de 200 m² de SHON.~~

~~En NL2,~~
~~. de la construction de piscines et d'annexes liées à l'habitation dans une limite de 30 m² de SHOB.~~

~~En NL3,~~
~~. de l'aménagement et l'extension de la station d'épuration existante~~
~~. la création d'une nouvelle station d'épuration intercommunale, se substituant à celle existante.~~

~~En NL4,~~
~~. des constructions à usage d'habitat et de leur extension dans la limite de 250 m² de SHON maximum.~~

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les ouvrages techniques nécessaires ~~liés~~ aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les installations et de constructions liées à l'activité de maraîchage ou d'arboriculture, sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- Les aires de jeux et de sport et aires de stationnement ouvertes au public liées à ces activités sont autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

**- En secteur NL1, sont autorisés :**

. la construction d'un équipement public à condition d'être destiné à un usage de loisirs (type socio-culturel),
. l'accueil d'installations à condition d'être destinées à un usage de sport et de loisirs de type : tribune, vestiaire, sanitaire et constructions d'annexe liées aux activités de sport et de loisirs,
. les constructions et installations à condition d'être liées à l'accueil du centre équestre (de type manège et box pour les chevaux et locaux techniques),
. les aires de jeux et de sport, les aires de stationnement ouvertes au public liées aux activités de sport, de loisirs et au centre équestre,
. l'habitat nécessaire au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises ~~à l'article 1 dans la limite de~~ à condition de ne pas dépasser 200 m² de ~~SHON~~ surface de plancher.
. l'aménagement du cimetière,

**Par ailleurs, les constructions ne sont autorisées qu'à la condition que la surface de plancher existante et projetée ne dépasse pas 3 000 m² sur l'ensemble du secteur.**

**- En secteur NL 2, sont autorisés :**
. la construction de piscines et d'annexes liées à l'habitation dans une limite de 30 m² de ~~SHOB~~ surface de plancher.

**- En secteur NL 3, sont autorisés :**
. les constructions et installations à condition d'être à nécessaires l'aménagement et l'extension de la station d'épuration existante

**- En secteur NL 4, sont autorisés :**
. les constructions à usage d'habitat et de leur extension dans la limite de 250 m² de ~~SHON~~ surface de plancher maximum.

**- En secteur NL 5, sont autorisés :**
. les constructions et installations à condition d'être à nécessaires l'aire d'accueil des gens du voyage existante et à condition que la surface de plancher existante et projetée ne dépasse pas 250 m² sur l'ensemble du secteur.

1. ~~Les constructions~~ - **En zone inondable, conformément au document graphique (plan de zonage), les constructions sont soumises aux ~~à~~ conditions suivantes :**

- ***dans les zones d'aléa fort (plus d'un mètre d'eau) :***

**. Les constructions nouvelles sont interdites**
***. Sont autorisés :***
. **Les extensions limitées** :
- pour l'habitation : 20 m² d'emprise au sol, situé à 30 cm au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² SHON au-dessus des PHEC
- pour les activités : 20% d'augmentation de l'emprise au sol dans la limite totale du tiers de la surface du terrain, situé à 30 cm au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge d'au moins 20 m² SHON au-dessus des PHEC

. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …) limitées à 20 m² d'emprise au sol et situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés au-dessus des PHEC.
. **Les surélévations de l'habitat existant**, sans création de nouveau logement, sans augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement.
. **La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre** autre qu'inondation, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus des PHEC.
Les établissements « sensibles », recevant du public (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, écoles, etc.) devront être reconstruits en dehors de la zone inondable.

. **Les aires de stationnement** (définies par R 442-2) sous réserves que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
. **Les travaux d'infrastructures et équipements techniques de services publics** (infrastructures de transports terrestres, espaces publics, ouvrages de distribution d'énergie, d'alimentation en eau potable, d'assainissement, de télécommunication, ...) sous réserve d'impératifs techniques et après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
. **Les équipements liés à la voie d'eau**.
. **Les équipements de loisirs** complétant les activités existantes (terrains de sport, vestiaires, tribunes, …) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement, …).
. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, et limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.
. **Les locaux techniques ou sanitaires**, sous réserve que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement, …).
**. Peuvent être autorisées pour l'activité de maraîchage et d'arboriculture,** les serres « tunnels » ou toutes serres à structure démontable, transparents hydrauliquement (cotés relevables et implantées dans le sens de l'écoulement…) avec les équipements techniques situés au-dessus des PHEC.

- ***dans les zones d'aléa moyen ou faible (moins d'un mètre d'eau) :***

**Sont autorisables les mêmes constructions ou aménagement qu'en aléa fort auxquelles s'ajoutent** :

. **La reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre** autre qu'une inondation, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus des PHEC.
Les établissements « sensibles », recevant du public (hôpitaux crèches, maison de retraite, écoles, etc…) devront être reconstruits en dehors de la zone inondable.

**. Peuvent être autorisés pour l'activité de maraîchage et d'arboriculture** :
- **Les extensions ou les constructions de bâtiments nouveaux d'activités ou de stockage**, liés à l'exploitation agricole. Les produits polluants et les équipements sensibles seront situés à30 cm au-dessus des PHEC.
- **Les serres résistantes au phénomène hydraulique** avec les équipements techniques situés à30 cm au-dessus des PHEC.

***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS***

**ARTICLE N 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. La création d'un nouvel accès sur la RD2 sera interdit lorsqu'il existe déjà un accès. S'il n'y a pas d'accès existant, la création d'un nouvel accès pourra être interdit pour des raisons de sécurité.

**2 - Voirie nouvelle publique et privée**

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.

**ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**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 :**

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

**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 lorsqu'il existe.

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.

En l'absence de réseau public collecteur d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé. La filière d'assainissement autonome sera déterminée au vu d'une expertise géologique du sous-sol et les installations doivent être conformes à la législation en vigueur.
L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux est interdite.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitations individuelles devront faire l'objet d'une étude particulière conformément à la réglementation.

***2.2. Eaux pluviales :***

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble 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 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.

**3 - Réseaux divers :**

**3.1. Electricité - Télécommunications**

Néant

**3.2. 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 N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE N 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 75 m minimum de l'axe de la RD2, à l'exception de l'extension des constructions existantes (à la date d'approbation du présent règlement) et des constructions à usage agricole, qui doivent être à 25 m minimum de l'axe de la RD2,
. de 15 m minimum de l'axe de la RD63,
. de 15 m minimum de la limite d'emprise des autres voies,
. de 30 m minimum de la limite d'emprise du futur RD 902 (ER n° 1) pour les constructions et leurs extensions autorisées en zone NL2 et N conformément à l'article 1.

1.2. 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 (des espaces non destinés à la circulation automobile).

**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 N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

1.1 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 3 m.

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. 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. 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 - Implantation des piscines**

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

**3 - Implantation par rapport aux fossés mères**

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de part et d'autre de la limite des fossés mères.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE N 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.

2 – En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
En N :
. 7 m pour les constructions à usage d'habitat, mesurée sur sablière ou sur acrotère
. 9 m pour les autres constructions, mesurées sur sablière ou sur acrotère. Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, cette hauteur pourra être dépassée.

En NL1 :
. 9 m pour toutes les constructions, mesurées sur sablière ou sur acrotère.

En NL2, NL3 et NL4 :
. 7 m pour toutes les constructions, mesurées sur sablière ou sur acrotère.

En NL5 : 3,50 m sur sablière ou sur acrotère

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**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.

**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. Pour les extensions des constructions d'habitat, les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 % et 35 %.
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) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3. Pour les extensions et constructions autre qu'habitat autorisées à l'article 1, d'autres types de toitures sont autorisées que la tuile.

**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.

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

**4 - Clôtures :**

**4.1. En limite séparative**

La hauteur maximale est de 1,80 mètre avec deux 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 barreaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses.

**4.2. En limite d'emprise publique**

. **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 barreaudage 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 barreaudage 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.

**4.3. En zone inondable**, les clôtures doivent être ajournées et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

**5 - Publicités – Enseignes - Préenseignes**

Elles devront respecter le règlement local communal.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Les dispositions de l'article 12 concernent :
. les constructions nouvelles
. les extensions de constructions de plus de 100 m² de SHON. 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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations par l'obtention d'une concession ou l'acquisition de places dans un parc public ou privé, voire en versant une participation, conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

**1 - Habitations :**

Il est exigé un minimum de 2 places par logement.

**2 - Equipements collectifs et/ou publics :**

Des places de stationnement sont exigées, leur nombre sera déterminé en fonction du type d'équipement, de son fonctionnement et de sa localisation.

**ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

**1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :**

. Les dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L.130-1 et suivants), en matière d'espaces boisés, sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de 60 mètres au droit des lignes à 2 x 225kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 12 de la loi du 15 juin 1906).

**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

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.
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.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.

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

~~Néant~~

En secteur NL5, tout projet devra comporter un traitement paysager de nature à permettre une intégration harmonieuse des constructions et occupations du sol par rapport aux éléments naturels du site. En outre, chaque emplacement réservé pour l'accueil des gens du voyage devra comporter au moins un arbre de haute tige.

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.

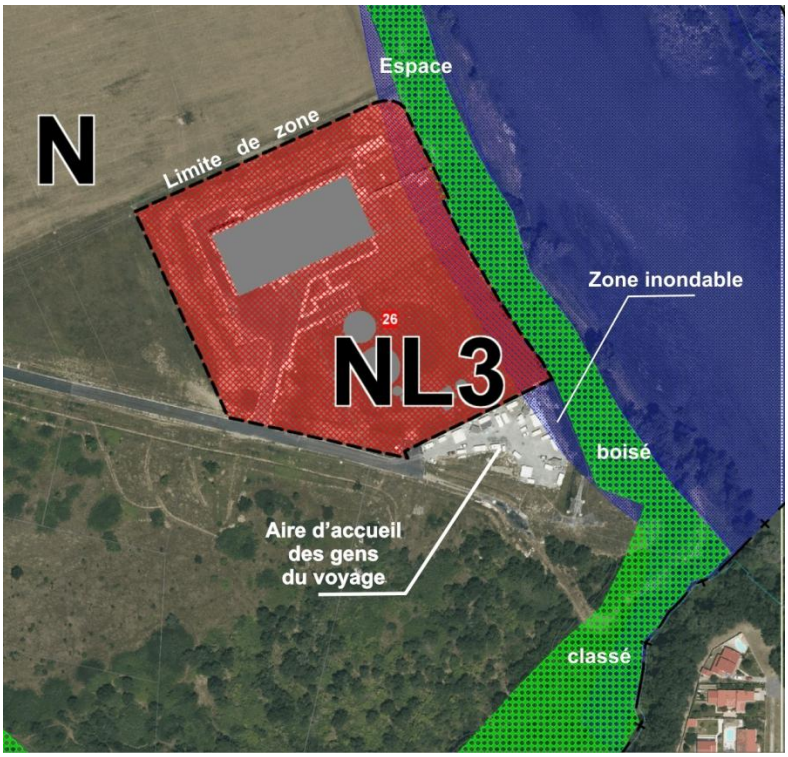
***SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS***

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S. : les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles 3 à 13 du présent règlement.

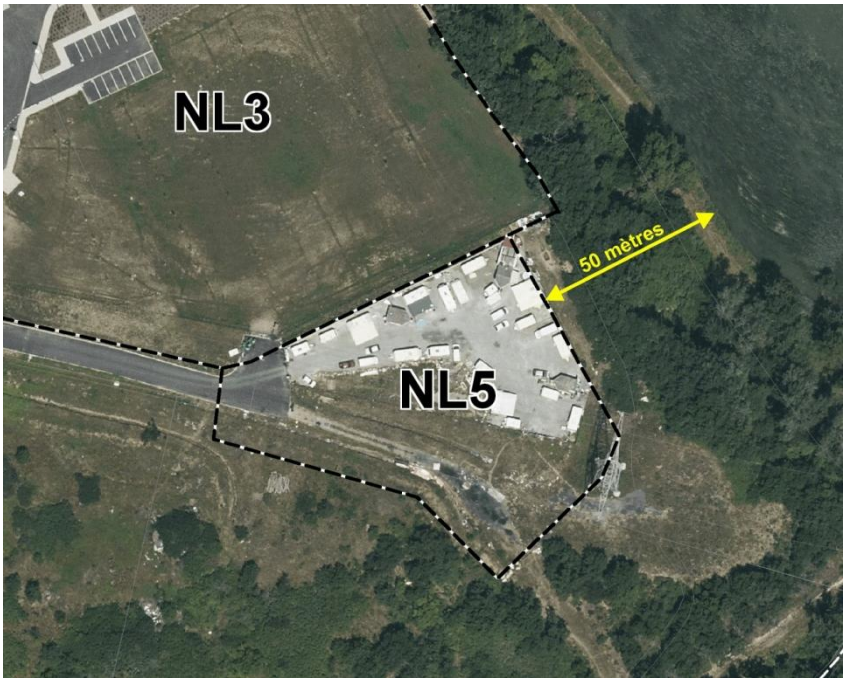
## Evolution du règlement graphique

### Localisation et environnement



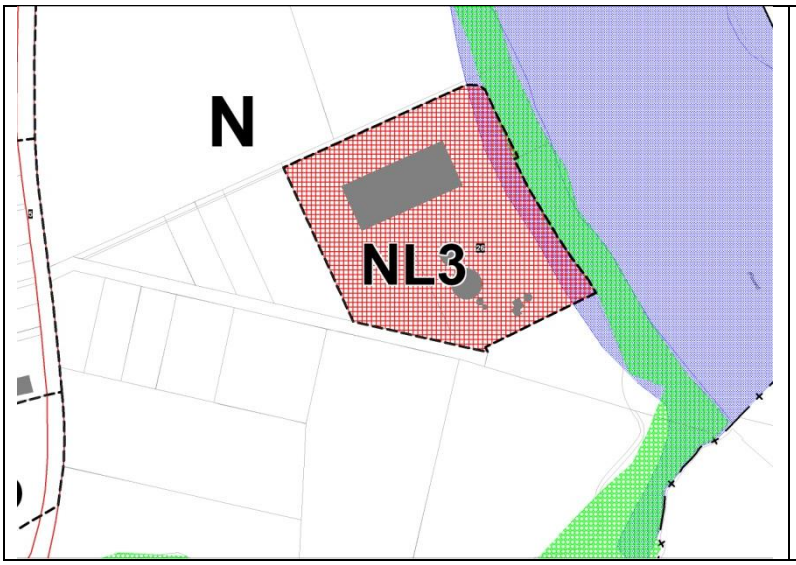

L'aire d'accueil des gens du voyage existante est attenante au secteur NL3. Elle est concernée pour partie par la zone inondable de la Garonne et se trouve à proximité de la ripisylve boisée et classée.

### Un périmètre restreint et contraint

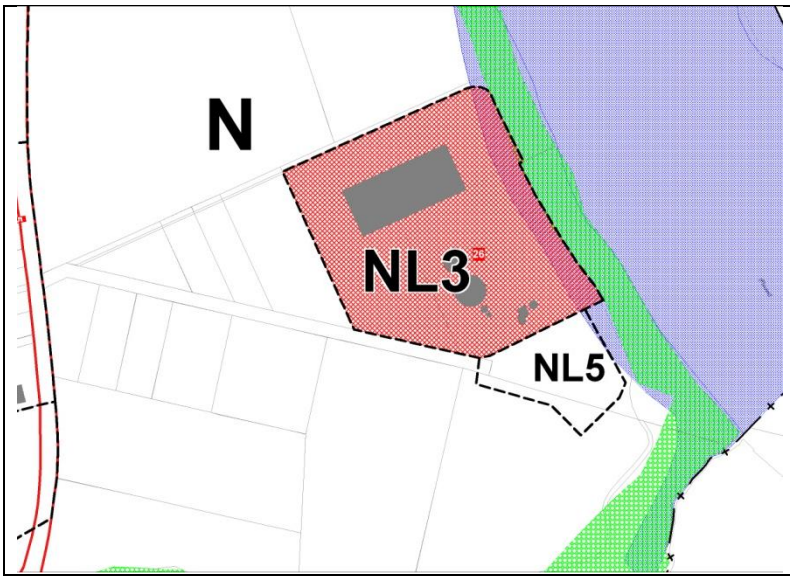



Dans le projet de modification du PLU, le secteur NL5 s'appuie sur le secteur NL3, se positionne à 50 mètres de la limite des berges de la Garonne et englobe les aménagements actuels et programmés mais nécessaires à sa gestion et à son fonctionnement (accès,, aire de retournement,…)

La proposition de périmètre du secteur NL5 modifie très légèrement le périmètre du secteur NL3 et l'emplacement réservé N°26, au niveau de l'accès commun. Face à ces changements, les données chiffrées des surfaces des zones et des emplacements réservés existants au PLU opposable n'évoluent pas.




**Extrait du PLU opposable**




**Extrait du projet de modification du PLU**

**Sont concernés par cette modification N°3 :**

- le règlement graphique
- le règlement écrit

| Point 4 | Evolution de la liste des emplacements réservés |
|---|---|

Les emplacements réservés du PLU approuvé doivent évoluer suite au transfert de compétences de la commune de Seilh à la communauté urbaine du grand Toulouse et pour une mise à jour liée aux réalisations, aux acquisitions ou aux besoins actuels (La Plaine 1) des collectivités bénéficiaires.

**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 » | ~~Commune~~ CUGT | 1 600 m² |
| 3 | Création d'une placette de retournement, au lieu-dit de Camp de Catis | ~~Commune~~ CUGT | 200 m² |
| 4 | Elargissement de la rue d'Espitalis | ~~Commune~~ CUGT | 2 480 m² |
| 5 | Elargissement de la RD 63 (chemin de Percin), aménagement de trottoir et piste cyclable | ~~Commune~~ CUGT | 2 000 m² |
| 6 | ~~Création d'une liaison de voirie avec les futurs territoires de développement de AU0 (La Plaine)~~ Voie d'accès à la zone de la Plaine 1 | ~~Commune~~ CUGT | ~~1 500 m²~~ 492 m² |
| 7 | Aménagement du chemin de Bel Air | ~~Commune~~ CUGT | 3 500 m² |
| 8 | Voie d'accès à créer à la zone Chapello (AUE0) | ~~Commune~~ CUGT | 470 m² |
| 9 | Voie d'accès zone Chapello (AUE0) avec aménagement d'espaces verts | ~~Commune~~ CUGT | 6 700 m² |
| 10 | Aménagement du chemin des Couffignades avec aire de retournement | ~~Commune~~ CUGT | 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 | ~~Commune~~ CUGT | 55 000 m² |
| 21 | Extension du cimetière | Commune | 8 800 m² |
| 22 | Aménagement d'espaces verts/entrée de ville RD 2 côté golf + aménagement du carrefour RD63 et RD2 Tricheries | 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 | ~~Grand Toulouse~~ CUGT | 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 | ~~Commune~~ CUGT | 300 m² |
| 41 | Création d'un cheminement piétonnier de liaison : route de Grenade-chemin de Percin | ~~Commune~~ CUGT | 1 260 m² |
| 42 | Création d'un mail planté le long de la RD2 avec chemin piéton | ~~Commune~~ CUGT | 7 984 m² |
| 43 | Création d'un chemin piéton-cycles de liaison secteur Ferrat à l'Aussonnelle (Chemin des Couffignades) | ~~Commune~~ CUGT | 2 200 m² |
| 44 | Liaison cyclable communautaire le long de la RD 64 | ~~Commune~~ CUGT | 1 000 m² |
| ~~45~~ | ~~Liaison réseau vert communautaire le long de l'Aussonnelle~~ | ~~Commune~~ | ~~2 700m²~~ |

Le règlement graphique ne fait plus apparaître l'emplacement réservé N°45 dont les aménagements sont aujourd'hui réalisés.

**Sont concernés par cette modification N°1 :**

- le règlement écrit
- la liste des emplacements réservés

| Point 5 | Evolutions règlementaires diverses |
|---|---|

# 1 - Evolution du règlement écrit

## Evolution des dispositions générales

Les dispositions générales du règlement écrit évoluent pour :

- intégrer les deux nouvelles zones ou secteur, AU4 (cf point N°1) et NL5 (cf point N°3),
- une rédaction plus explicite des articles UA6, UD6, UD11 et
- une mise à jour partielle liée à l'évolution des références d'articles du code de l'urbanisme

**Extrait des dispositions générales du projet de modification du PLU**

**ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

**1 - 4 ZONES URBAINES**
- la zone UA et le sous-secteur UAa
- la zone UB
- la zone UD et le sous-secteur UDa
- la zone UE

**2 – 3 ZONES A URBANISER**
- La zone AU et les sous-secteurs AU1, AU2 ~~et~~ AU3 et AU4
- La zone $AU_0$
- La zone $AUE_0$

**3 – 1 ZONE AGRICOLE**
- La zone A

**4 –1 NATURELLE**
- La zone N et les sous-secteurs NL1, NL2, NL3, ~~et~~ NL4 et NL5

**ARTICLE IV - DISPOSITIONS GENERALES**

**1- Adaptations mineures :** les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement (Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

**2 - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :** les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

**3 - Constructions détruites par sinistre :** la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

**4 - Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :** une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

**ARTICLE V - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA COMMUNE**

**1- Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants :** les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 26 Juillet 2000, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne.
Les axes classés bruyants concernent toutes les zones de la commune.

**2 - Bâti de caractère à protéger au titre de l'article L-123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme** correspondant au bâti ponctuel et bâti de l'ensemble urbain identifié au plan de zonage par une légende spécifique : Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable. Tous travaux de réaménagement, des travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi due les travaux de démolition, sont soumis à consultation et avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**3 - Espaces boisés classés :** Les dispositions du Code de l'Urbanisme : Art. L 130-1 et suivants et Art. R 130-1 et suivants sont applicables aux espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, reportés et délimités sur le plan de zonage, conformément à la légende.
Les espaces boisés classés concernent les zones UD, A et N de la commune.

**4 - Les zones inondables :** Les dispositions spécifiques aux zones inondables s'appliqueront aux zones UA, UD et N de la commune.

**5 - Les constructions ou installations situées le long des routes express ou des autoroutes ou des routes classées à grandes circulations :** Ces constructions ou installations sont soumises aux dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme. Les zones UA, NL ( au Nord) et $AU_0$ et $AUE_0$ (au Sud) de la commune sont concernées par ces dispositions.

## Evolution de l'article UA6

Aujourd'hui, et pour la zone centrale UA, l'urbanisation le long de la RD 2 est quasi achevée. Pour finaliser cette urbanisation d'une manière plus cohérente, vis à vis notamment de la configuration des quelques parcelles libres, la modification proposée à l'article 6 de la zone UA, a pour effet de remplacer le recul initial par rapport à la RD2 par la règle qui s'applique aux autres voies. La distance d'implantation passe de 25 mètres à 6 mètres, mais cette différence est nuancée par le fait que désormais, l'implantation se calcule par rapport à l'emprise au lieu de l'axe de la RD2.

**Projet de modification de l'article UA6**

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

**1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :**

1.1. En UA, toute construction doit être implantée à une distance :
~~. de 25 m minimum de l'axe de la RD2~~
. de 15 m minimum de l'axe de la RD64
. de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2 En UAa :
. Place de Roaldès du Bourg, allée des Tricheries et avenue Pierre de Boisson : toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des voies. Néanmoins, quand la construction limitrophe existante ou implantée sur une parcelle contiguë est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à la limite d'implantation du bâtiment existant.
. Pour les autres voies, toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux soit à l'alignement des voies, soit en recul minimum de 6 m de la limite d'emprise des voies.

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 - Implantation 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).

**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.

## Evolutions des articles UD 6 et UD11

Les évolutions proposées pour la zone UD, ont pour objectifs de faciliter la compréhension et l'application d'un alinéa (UD6), et d'autoriser une plus grande diversité de types de toitures et de pentes (UD11).

**Projet de modification de l'article UD6**

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

**1 - Implantation par rapport aux voies publiques et privées :**

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :
- . de 15 m minimum de l'axe de la RD63
- . de 25 m minimum de l'axe de la RD2
- . de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies

1.2. 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 constructions existante sera autorisé en conservant ~~l'alignement~~ le recul existant.

**2 - Implantation 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).

**3 - Implantation de 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.

**Projet de modification de l'article UD11 (extrait)**

**ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**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.

**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.

2.4. 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 types de toitures et de pentes ~~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) sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.3.Pour les constructions autres qu'habitat, et pour les équipements collectifs, d'autres types de toitures que le toit en tuile peuvent être autorisés, s'ils 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.

**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.

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.

## 2 - Mises à jour partielles vis à vis de l'évolution du code de l'urbanisme

Dans ces propositions d'évolutions partielles par rapport aux références à de nouveaux articles du code de l'urbanisme, évoluent la référence à l'article L 123-1-7 qui, désormais est devenu L 123-1-5-7 et la référence à la surface de plancher en lieu et place de la SHON ou de la SHOB.

- L'évolution de la référence à l'article L 123-1-5-7 est généralisée à l'ensemble du règlement écrit et concerne, les dispositions générales et les zones UA, UD et UE.

- A l'exception des alinéas du règlement écrit qui font références à des dispositions issus du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et qui a conservé les références à la SHON et à la SHOB (zones UA, UD et N), l'évolution de la référence à la surface de plancher est généralisée à l'ensemble du règlement écrit et concerne toutes les zones.

## 3 - Autres évolutions mineures

### Mise à jour du fond de plan cadastral

Afin de faciliter la gestion des autorisations aux droits des sols et la lecture du règlement graphique, le fond de plan parcellaire et le bâti sont mis à jour. Les nouvelles données sources datent désormais de 2011.

### Intégration aux annexes sanitaires du PLU de la Notice et des prescriptions de collecte des Déchets Urbains de la CUGT

La commune de Seilh a délégué la compétence collecte et élimination des déchets à la Communauté Urbaine du Grand Toulouse depuis le 1er janvier 2011.
En conséquence, la Notice Déchets Urbains sera ajoutée, en tant qu'annexe sanitaire.

Cette intégration nécessite aux articles 4 « Desserte par les réseaux », le remplacement (UA, UB, UD et AU) ou le rajout (UE, A et N) aux paragraphes « Réseaux divers », un nouvel intitulé « Collecte des déchets urbains », rédigé comme suit :

*« 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. »*

# 3 - INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR LES ZONES NATURA 2000

Pour favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire, la commission européenne a établi le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire, dit Natura 2000. Afin de prévenir les impacts dommageables que pourraient engendrer les projets sur ce réseau écologique, les documents de planification qu'ils soient situés à l'intérieur ou à l'extérieur d'un site Natura 2000 sont soumis à évaluation des incidences Natura 2000 (art. L414-4 du code de l'environnement). Le présent chapitre concerne l'évaluation des incidences Natura 2000 du projet de modification du PLU de Seilh. Dans le cas présent, au vu du projet de modification et des enjeux des sites Natura 2000, l'évaluation s'est limitée à un exposé sommaire, une démonstration de la prise en compte des sites Natura 2000 et permet de démontrer l'absence d'incidences sur les objectifs de conservation des sites.

## Une commune concernée par 2 sites Natura 2000

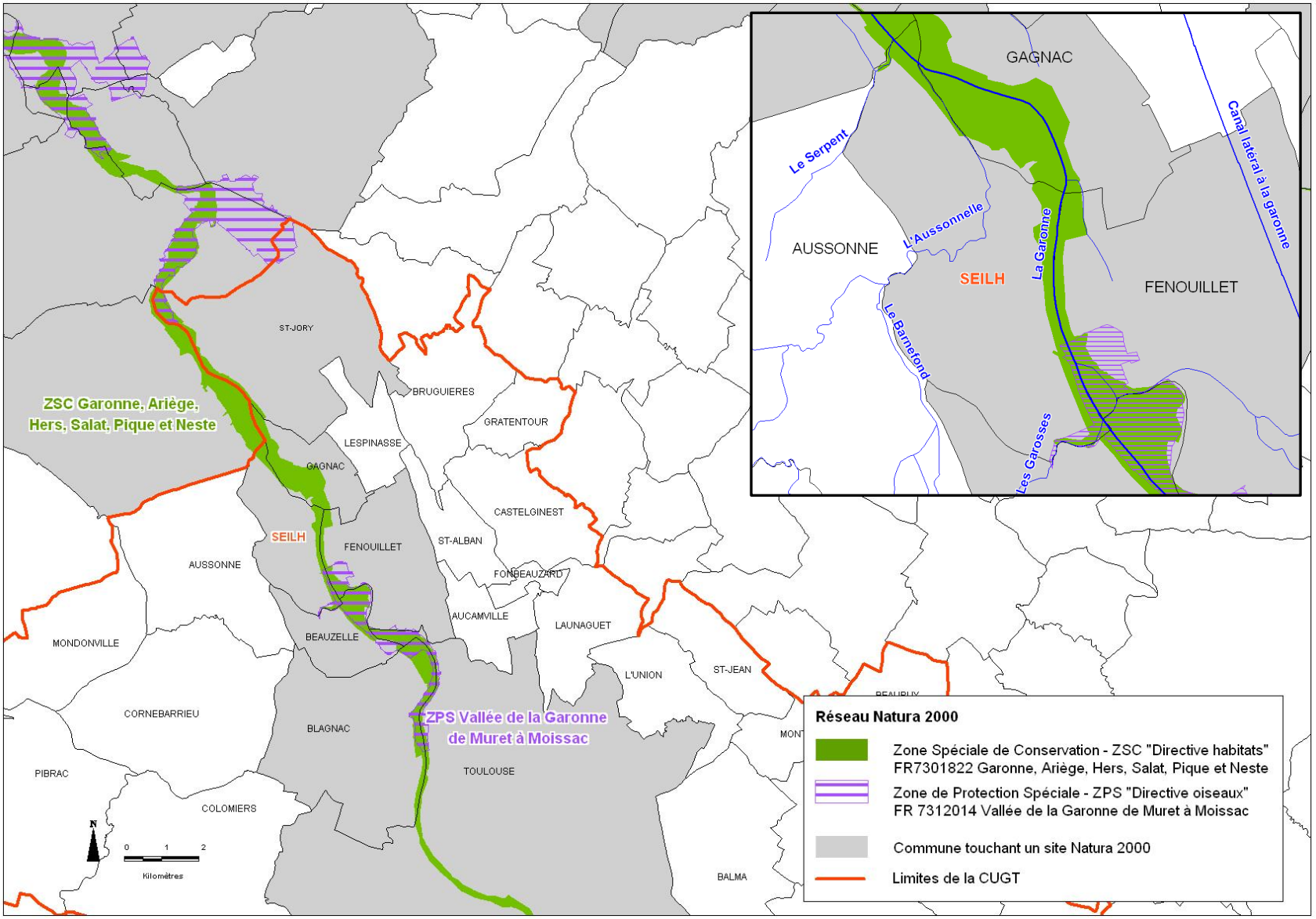
La commune de Seilh est concernée par deux sites Natura 2000 référencés au titre de la Directive Habitat et de la Directive Oiseaux, associés au cours d'eau de l'Ariège et de la Garonne. Il s'agit ;

- À l'Est de Seilh, de **la Zone Spéciale de Conservation - ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** correspondant à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

- Au Sud-Est de Seilh, de la **Zone de Protection Spéciale - ZPS n° FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »** où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, …) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, …) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration (cf. carte ci-après).

À Seilh, la ZSC et la ZPS correspondent au lit majeur de la Garonne, à ces berges végétalisées qui bordent la commune à l'Est et à la zone de confluence entre le ruisseau des Garossos et la Garonne au Sud-Est du territoire communal. Ces espaces en bord de Garonne sont inscrits en zones naturelles N et de Loisirs NL ou en zones urbaines pavillonnaires UD déjà urbanisées au PLU approuvé.

Ainsi, 11 % du territoire communal est couvert par la ZSC (65,5 ha, soit environ 0,5 % de la ZSC totale) et 2,5 % du territoire communal est couvert par la ZPS (15 ha, soit environ 0,3 % de la ZPS totale).




*Localisation de la commune de Seilh par rapport aux sites Natura 2000. Source : Dreal Midi-Pyrénées- auat*

## Un projet de modification concerné par un périmètre Natura 2000

Le projet de modification du PLU de Seilh examiné au Titre de Natura 2000 porte sur trois secteurs :

Au lieu-dit de la Plaine, le projet de modification propose :

- L'ouverture à l'urbanisation du secteur AU0 de « la Plaine 1 » pour la création d'un nouveau quartier d'habitat mixte par un élargissement de la centralité villageoise (80 logements sur 3 ha).
- Et la création d'un nouvel Emplacement Réservé (ER n° 6) pour la création d'une voie d'accès au futur quartier.

Sur le hameau des Tricheries, le projet de modification prévoit :

- De modifier le règlement écrit et graphique de la zone UD au droit de la zone UAa du hameau des Tricheries pour valoriser le patrimoine architecturale et urbain de ce secteur.

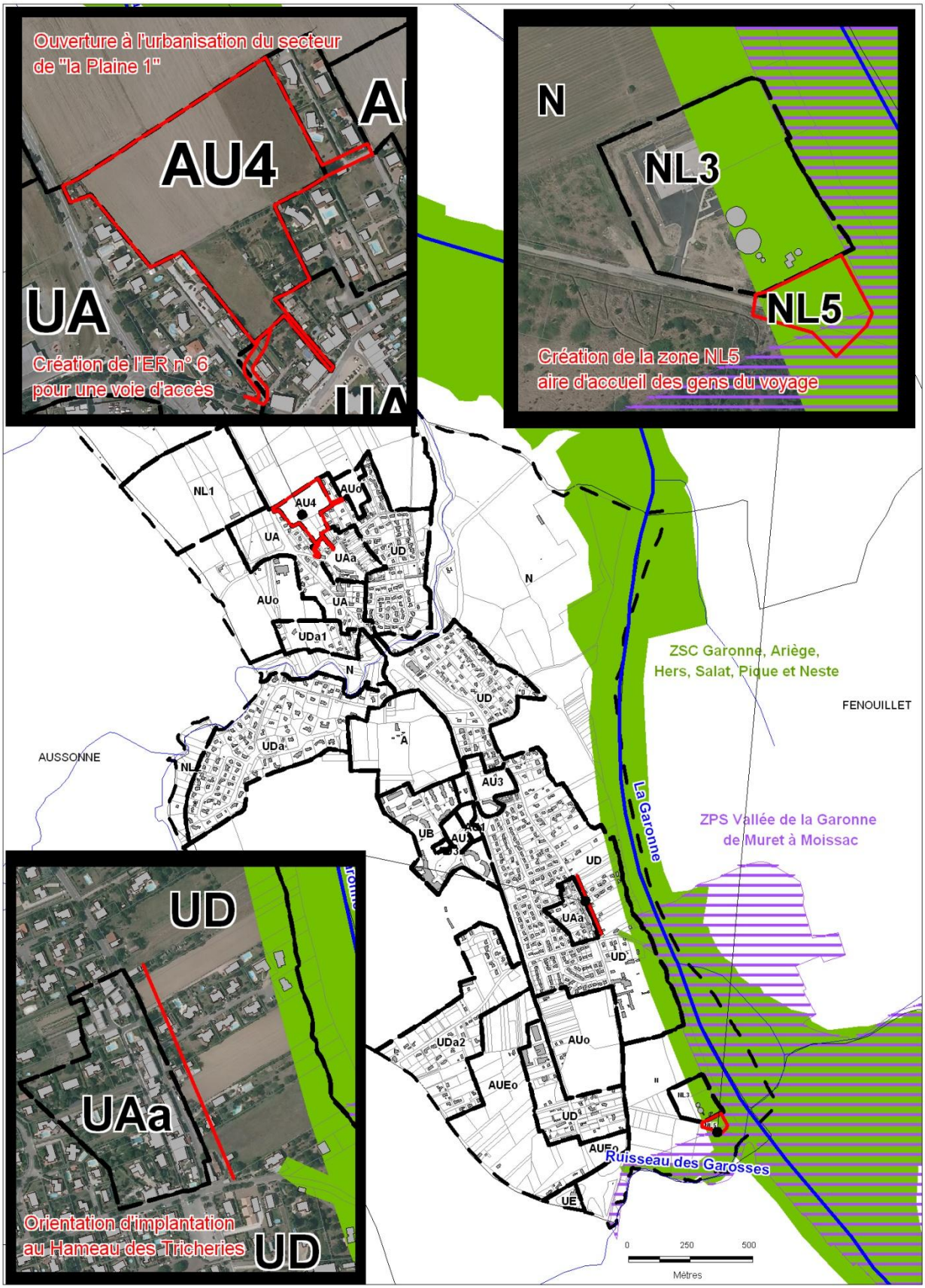
Sur la zone naturelle Percin au Sud de la station d'épuration :

- Création d'une zone NL5 pour délimiter l'unité foncière dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage déjà existante.

Les autres évolutions réglementaires portées par cette modification ne sont pas évaluées au titre de Natura 2000. En effet, celles-ci n'apportent pas d'évolution majeures au règlement ; Elles ne donnent pas de nouveaux droits à construire ou de nouvelles règles de construction pouvant impacter sur les sites Natura 2000, mais proposent quelques adaptations et modification permettant de clarifier le document.

**Le secteur de « la Plaine1 » objet de la modification se situe en rive gauche de l'Aussonnelle en dehors des sites Natura 2000 :** Au plus proche, le projet d'ouverture à l'urbanisation se trouve à 500 m à l'Ouest de la ZSC et à 2 Km au Nord-Ouest de la ZPS.

**En revanche, les fonds de parcelles en partie urbanisées du hameau des Tricheries situées en rive gauche de la Garonne sont directement concernés par le périmètre de la ZSC** sur une faible largeur (200 à 400 m) et touchent le périmètre de la ZPS au Sud-Est. **L'aire d'accueil des gens du voyage en rive gauche de la Garonne est totalement inclue dans le périmètre de la ZSC et touche le périmètre de la ZPS au Sud**. (cf. carte ci-après).




*Localisation des secteurs objets de modification par rapport aux sites Natura 2000. Source : Dreal Midi-Pyrénées- auat*

## Gestion et objectifs de conservation des 2 sites Natura 2000 (entités Garonne aval)

**Des documents d'objectifs de planification en cours sur la séquence Garonne aval pour la protection des habitats et des espèces d'intérêt communautaire**

La gestion de chaque site Natura 2000 s'appuie sur un document d'objectifs (DOCOB), élaboré en concertation avec les acteurs locaux et approuvé par arrêté préfectoral.
Document de référence pour tous les partenaires publics et privés, le DOCOB décrit les habitats et les espèces d'intérêt communautaire présents et liste les actions à mettre en œuvre pour assurer leur préservation.

Compte tenu de sa dimension, le site de la Garonne en Midi Pyrénées a été découpé en 5 parties pour faciliter la concertation locale et établir les différents DOCOB :

- la Garonne amont du Pont du Roy à l'amont de Carbonne (incluant la Pique et la Neste),
- la Garonne aval de Carbonne à Lamagistère,
- l'Ariège,
- l'Hers,
- le Salat.

Pour assurer la cohérence des propositions de gestion et faciliter la concertation, l'Etat a décidé de traiter dans le même document d'objectif :

- la partie "Garonne aval" de la ZSC, de Carbonne à Lamagistère (140 km)
- la ZPS "Vallée de la Garonne de Muret à Moissac (100 km)

Les Docob Garonne amont, Ariège, Hers, Salat sont aujourd'hui validés.

Le Docob Garonne aval (ZPS et ZSC) qui concerne la commune de Seilh et toute l'agglomération toulousaine est actuellement en cours de validation.

**Présentation des habitats et des espèces d'intérêts communautaires - ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » partie Garonne aval**

Ont été recensés sur l'entité « Garonne aval » du site :

- 7 habitats naturels d'intérêt communautaire, dont 2 prioritaires [2]
- 21 espèces animales d'intérêt communautaire

### Les habitats naturels

**Les eaux stagnantes** : **formations végétales des eaux calmes** (characées, lentilles d'eau) que l'on trouve dans le cours des rivières lui-même, notamment à proximité des barrages, ou dans les annexes hydrauliques (Habitat 3150).
**Les eaux courantes** : **formations végétales pionnières** des atterrissements, avec dominance des annuelles (habitat 3270), **herbiers aquatiques** (Habitats 3260).

[2] Les habitats naturels d'intérêt communautaire sont considérés comme « prioritaires » lorsqu'ils sont plus particulièrement en danger de disparition à l'échelle européenne ; il s'agit d'habitat naturel pour la conservation desquels la Communauté Européenne porte une responsabilité particulière ; dans le présent document, ils sont indiqués par un astérisque (*) et soulignés.

**Les pelouses** : **lisières herbacées** des sols riches en azote, le plus souvent **associées aux ripisylves** (habitat 6430), **pelouses sèches** calcaires à annuelles (habitat 6220*).
**Les forêts** : saulaies arborescentes à Saule blanc sur les berges et **forêts alluviales** à Aulne glutineux et Frêne élevé **dans les zones les plus fréquemment inondées** (habitat (91E0*), **forêts alluviales riveraines des grands fleuves** à Chêne, Orme et Frêne (habitat 91F0).

**Les espèces animales**

**Les espèces aquatiques :** au côté des poissons migrateurs amphihalins : saumon atlantique, lamproie marine et grande alose, ainsi que l'anguille, on trouve des poissons sédentaires tels que la bouvière, l'ombre commun, la lamproie de Planer et le toxostome.
**Les chauves-souris :** Le corridor fluvial constitue un territoire de gîte et de chasse pour 18 espèces de chauves-souris présentes dans la vallée de la Garonne, dont 8 sont d'intérêt communautaire : Barbastelle, Minioptère de Schreibers, Murin de Bechstein, Murin à oreilles échancrées, Petit et Grand Murin, Petit et Grand Rhinolophe.
**Les insectes :** deux insectes du bois : le Lucane cerf-volant et le Grand Capricorne et une libellule : la Cordulie à corps fin. Sont également signalées trois espèces de papillons d'intérêt communautaire : la laineuse du prunelier, le sphinx de l'épilobe et l'écaille chinée.

**Présentation des habitats et des espèces d'intérêts communautaires - ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » partie Garonne aval**

Ont été recensés sur le site :

- **3 espèces de rapaces** : Aigle botté, Milan noir, Balbuzard pêcheur
- **6 espèces de hérons** : Aigrette garzette, Grande aigrette, Bihoreau gris, Héron pourpré, Crabier chevelu
- **2 espèces de mouettes** : Sterne pierregarin, Mouette mélanocéphale
- Le Combattant varié
- le Martin pêcheur

**Objectifs de conservation des habitats et des espèces**

Des objectifs de conservation des habitats naturels, des espèces et des habitats d'espèces de la ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » partie Garonne aval, et de la ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » partie Garonne aval ont été validés par le Comité de Pilotage le 26 février 2009 pour la séquence Garonne aval. Un projet de programmes d'actions et de charte Natura 2000 ont également été élaborés par le groupe de travail et doivent être validés par le comité de pilotage.

Les objectifs de conservation de la **ZSC « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (partie Garonne aval)** déclinent, pour chacun des habitats naturels, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire, les objectifs généraux suivants :

- conserver leur intégrité
- favoriser leur développement voire leur restauration
- éviter leur destruction et leur dégradation

Les objectifs de conservation de la **ZPS « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (partie Garonne aval)** déclinent, pour chaque espèce et habitat d'espèce d'intérêt communautaire, les objectifs généraux suivants :

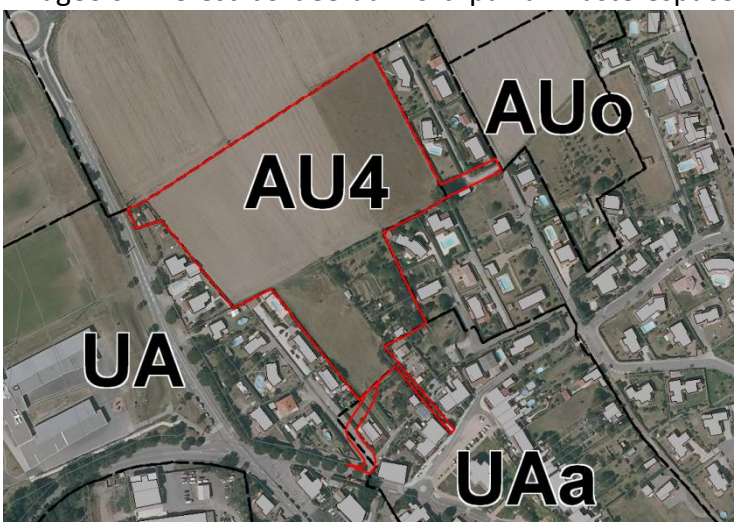
- conserver l'intégrité des habitats
- favoriser le développement voire la restauration des habitats
- éviter la destruction et la dégradation des habitats
- préserver la tranquillité des colonies et des sites de nidification

**Un projet de modification sur le secteur de « la Plaine 1 » ne portant pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000**

Le projet de modification du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur AU0 de « la Plaine 1 » et l'intégration d'un nouvel ER pour la création d'une voie d'accès au futur quartier porte sur une petite surface (3 ha environ).

**D'après le DOCOB « Garonne aval », aucun habitat ou habitat d'espèce d'intérêts communautaire protégé au titre de la Directive Habitat n'est recensé sur ce site ou à proximité immédiate** (cf. annexes 1à 5).

Ce secteur est majoritairement composé d'espaces cultivés et dépourvu de végétation. Cette zone d'urbanisation future se situe entre deux zones urbaines pavillonnaires UA en limite du noyau villageois. Elle est bordée au Nord par un vaste espace agricole cultivé inscrit en zone A au PLU.




Aucun cours d'eau secondaire ou plan d'eau en lien avec la Garonne n'est présent sur ce secteur ou à proximité immédiate. Le site se situe sur une parcelle topographiquement plane. Quelques arbres isolés et bosquets sont recensés en limite du périmètre au Sud de la zone, mais ne constituent pas un espace de refuge ou d'habitat pour les espèces protégées au titre de Natura 2000. En effet, ces espaces boisés en limite des habitations sont très restreints (moins 0,3 ha) et ne sont pas connectés au corridor Garonnais. De plus, la disparition de cette végétation arbustive sera largement compensée par la création d'un large espace vert central végétalisé (cf. orientation d'aménagement développée ci-avant).

*Zone AU4 ouverte à l'urbanisation sur le secteur de « la Plaine1 » en limite du noyau villageois et ER n°6 pour la création d'une voie d'accès au futur quartier. Source : AUAT*

**Les impacts potentiels liés à l'aménagement du secteur de « la Plaine 1 » sont essentiellement liés à l'imperméabilisation des sols**, entraînant des modifications du ruissellement des eaux pluviales et un chargement de ces eaux en substances polluantes supplémentaires (pollution chronique ou accidentelle). Ces écoulements supplémentaires sont susceptibles de modifier les milieux récepteurs (l'Aussonnelle et la Garonne) et les conditions de vie des espèces animales concernées (piscicoles notamment).

Toutefois l'augmentation des rejets d'eaux pluviales vers les cours d'eau de l'Aussonnelle puis de la Garonne sera très limitée puisque cet aménagement devra respecter les débits de fuites maximum fixés par le règlement d'assainissement du Grand Toulouse (correspondant au débit généré par un coefficient d'imperméabilisation de 33 %). Pour cela et conformément à ce même règlement, le Grand Toulouse prévoit la mise en place de systèmes de collecte ou d'infiltration en amont efficaces dont les rejets d'eaux pluviales, vers le milieu récepteur, seront conformes aux critères de qualité définis par le S.D.A.G.E (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux).

**Compte tenu des faibles impacts liés aux rejets d'eaux pluviales, de l'absence d'habitat d'intérêt communautaire et de la distance au site Natura 2000, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de « la Plaine 1 » n'aura manifestement pas d'incidences sur les sites Natura 2000 et ne porte pas atteintes à aux objectifs de conservation des sites.**

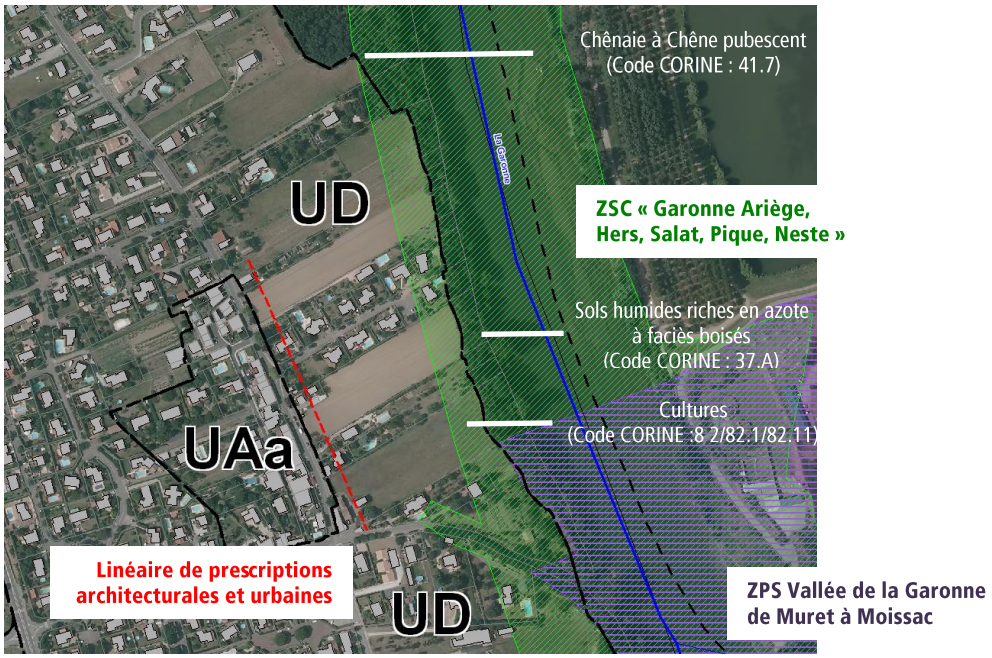
## Un projet de modification sur le hameau des Tricheries ne portant pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000

**Trois types d'habitats naturels majoritaires sont identifiés par le DOCOB** « Garonne aval » en limite Est de la zone UD au hameau des Tricheries (cf. annexe n°1) :

- Dans la partie Sud, ont été recensé à l'Est, au plus près du corridor garonnais, des communautés de sols humides riches en azote à faciès boisés (code CORINE : 37.A), et à l'Ouest des cultures (code CORINE : 82/82.1/82.11).
- Dans la partie Nord, est recensée une chênaie à chêne pubescent (code CORINE 41.7).

**Aucun de ces habitats n'est d'intérêt communautaire ou classé comme prioritaire au titre de Natura 2000.**

Le reste de la zone UD est composé d'habitat pavillonnaire peu dense, de jardins privés enherbés et arborés ou d'espaces agricoles cultivés.




*Localisation de la prescription architecturale et urbaine au hameau des Tricheries par rapport aux sites Natura 2000. Source : auat*

En termes **d'habitats d'espèces, le DOCOB « Garonne aval » identifie** sur le corridor garonnais en limite de ces constructions **les habitats potentiels suivants** :

- Le corridor garonnais et les habitats naturels adjacents constituent des habitats potentiels de chasse des chiroptères (cf. annexe 2),
- La chênaie à chêne pubescent représente un habitat potentiel pour l'alimentation et la reproduction du Lucane Cerf-volant et du Grand Capricorne (cf. annexe 3),
- Au droit du hameau des Tricheries, la Garonne présente un faciès d'écoulement de types profond et courant profond ; aucune frayère potentielle ou réelle d'espèces piscicoles migratrices n'a été identifiée (cf. annexe 4),
- Au Nord du site des Tricheries, trois espèces piscicoles sédentaires ont été recensées (en 1998) : la Bouvière, le Toxostome, la Lamproie de Planer (cf. annexe 5),
- Aucun habitat d'espèce n'est recensé pour : la Cistude d'Europe, les espèces d'oiseaux listés pour la ZPS.

**Plusieurs impacts potentiels sont à anticiper sur ce secteur :**

- Au même titre que sur le secteur de la Plaine, des phénomènes d'emprise, pourront se traduire par une imperméabilisation des sols et entraîner une mutation irréversible des caractéristiques des habitats concernés, des modifications des ruissellements des eaux pluviale et un chargement de ces eaux en substances polluantes supplémentaires, susceptibles de modifier les milieux récepteurs et les conditions de vie des espèces animales concernées (piscicoles notamment).
- Une fragmentation du milieu, un isolement des habitats naturels, source d'appauvrissement biologique du milieu.
- Des perturbations des espèces en place par l'augmentation des circulations et de la fréquentation dans les milieux naturels concernés et leurs alentours immédiats (lisières).

Toutefois les principales évolutions réglementaires apportées par le projet de modification concernent les parcelles de la zone UD situées en bordure de l'allée des Tricheries et au droit de la zone UAa soit au plus loin des habitats d'espèces potentiels recensés au titre de Natura 2000 ci-avant.

Sur ce linéaire, les prescriptions architecturales et urbaines ajoutées au règlement du PLU pour valoriser le patrimoine architectural et paysager de l'allée des Tricheries fixent de nouvelles règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la voirie sur une bande de 15 m depuis l'allée des Tricheries et de nouvelles règles d'utilisation des matériaux de toiture. Ces nouvelles prescriptions n'impacteront que très peu sur les habitats d'espèces recensés le long du corridor garonnais puisqu'elles se limitent à la réorganisation de l'implantation des bâtiments dans une bande de 15 m depuis l'allée des Tricheries, soit au plus loin de la Garonne, sur une surface très réduite (0,5 ha environ).

Au-delà de ce linéaire, la zone UD inscrite au PLU sera inchangée par rapport au PLU approuvé, puisque la zone UD conservera son aspect d'urbanisation traditionnelle sous forme d'habitat pavillonnaire en lotissement peu dense (H=7 m et COS à 0,3), la part d'espaces verts restera la même (25 %) et les conditions de préservation des boisements, des arbres isolés ou d'implantation d'alignement d'arbres le long des voiries sera la même.

Le nouveau règlement de la zone UD n'aura donc aucun impact sur les sites Natura 2000 vis-à-vis de la situation actuelle, les nouvelles prescriptions architecturales et urbaines sur l'allée des Tricheries auront même comme effets indirects de limiter les droits d'urbanisation en limite du corridor garonnais.

La zone UD du hameau des Tricheries directement impliquée par la présence du périmètre Natura 2000 s'avère donc très restreinte et concerne essentiellement des fonds de parcelles, constitués de jardins individuels. Les impacts potentiels sur les sites Natura 200 sont donc très faibles du fait du caractère peu dense de la zone UD et du report des droits à construire au plus loin du corridor de la Garonne le long de l'allée des Tricheries. Les nouvelles surfaces imperméabilisées seront très faibles et les circulations sur la zone UD au droit des Tricheries seront limitées à quelques résidents supplémentaires. **Le projet de modification du règlement sur le hameau des Tricheries prend donc en compte la sensibilité des sites et n'aura manifestement que peu d'impact sur les deux sites Natura 2000 recensés au plus proches. Il ne porte donc pas atteinte aux objectifs de conservation des deux sites Natura 2000** et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation des incidences plus détaillée**.**

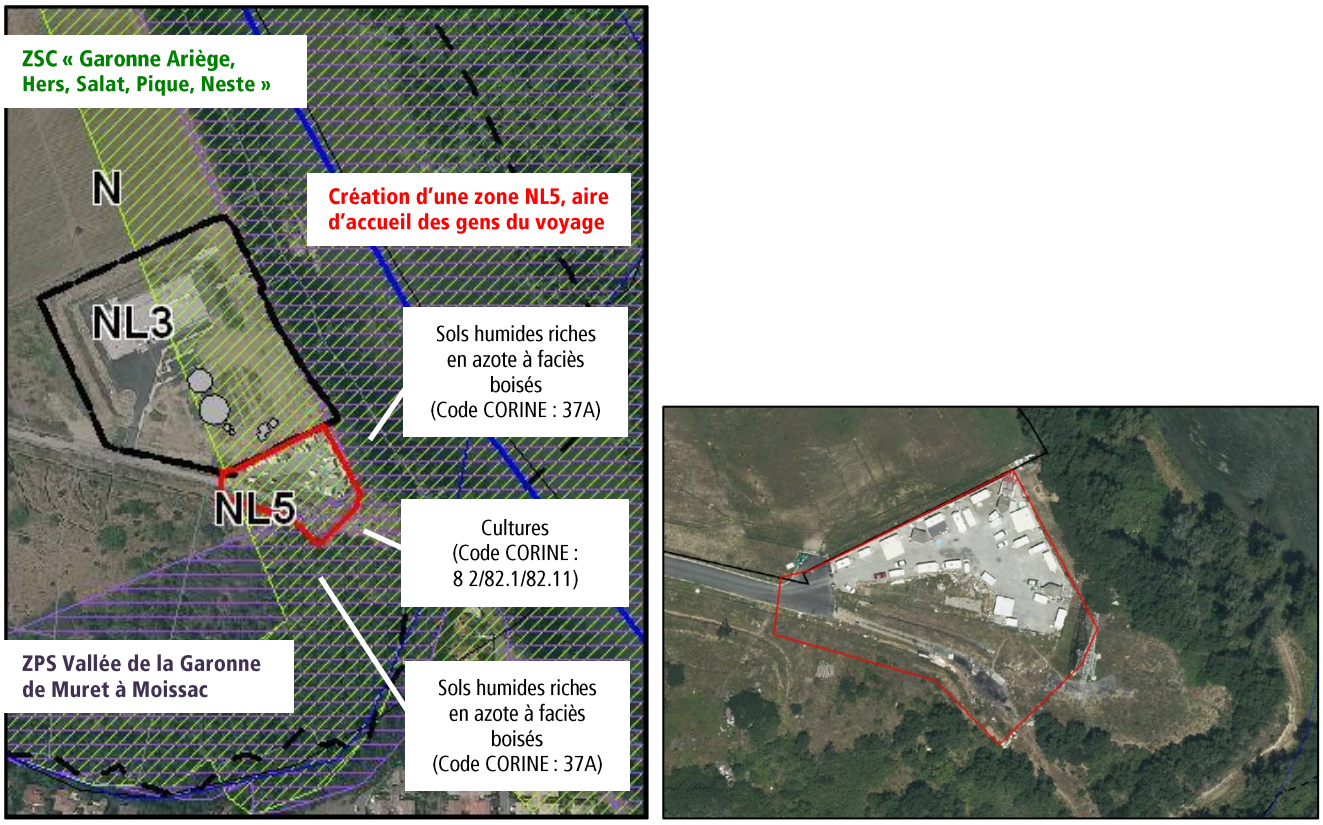
### Un projet de modification sur l'aire d'accueil des gens du voyage ne portant pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000

**D'après le DOCOB « Garonne aval », deux types d'habitats naturels majoritaires sont identifiés** en limites Sud et Est de la zone NL5 dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage au lieu-dit Percin (cf. annexe n°1) :

- Au Sud de la zone NL5, sont recensés en rive gauche du ruisseau des Garosses, des communautés de sols humides riches en azote à faciès boisés (prairies humides et mégaphorbiaies, code CORINE : 37.A), et quelques cultures (code CORINE : 82/82.1/82.11).
- A l'Est de la zone NL5, au plus près du corridor garonnais, des communautés de sols humides riches en azote à faciès boisés (prairies humides et mégaphorbiaies, code CORINE : 37 A) sont également recensés et peuvent contenir quelques plantations d'arbres (peupleraies…, code CORINE : 83.32).

**Aucun de ces habitats n'est d'intérêt communautaire ou classé comme prioritaire au titre de Natura 2000.**

La nouvelle zone NL5 comprend l'unité foncière dédiée l'aire d'accueil des gens du voyage déjà existante, le chemin d'accès et un secteur aujourd'hui enherbé et en friche plus au Sud




*Localisation de la zone NL5, aire d'accueil des gens du voyage par rapport aux sites Natura 2000. Source : auat*

En termes **d'habitats d'espèces, le DOCOB « Garonne aval » identifie** sur le corridor garonnais, en limite de l'aire d'accueil des gens du voyage et de la station d'épuration, **les habitats potentiels suivants** :

- Le corridor garonnais et les habitats naturels adjacents constituent des habitats potentiels de chasse des chiroptères (cf. annexe 2),
- Au droit de la zone NL5, la Garonne présente un faciès d'écoulement de types profond ; aucune frayère potentielle ou réelle d'espèces piscicoles migratrices n'a été identifiée (cf. annexe 4),
- Au Nord de la zone NL5, plus long en aval, trois espèces piscicoles sédentaires ont été recensées (en 1998) : la Bouvière, le Toxostome, la Lamproie de Planer (cf. annexe 5),
- Aucun habitat d'espèce n'est recensé pour : la Cistude d'Europe, les espèces d'oiseaux listés pour la ZPS.

**Plusieurs impacts potentiels sont à anticiper sur ce secteur :**

- Au même titre que sur les secteur de la Plaine et des Tricheries, des phénomènes d'emprise, pourront se traduire par une imperméabilisation des sols et entraîner une mutation irréversible des caractéristiques des habitats concernés, des modifications des ruissellements des eaux pluviale et un chargement de ces eaux en substances polluantes supplémentaires, susceptibles de modifier les milieux récepteurs et les conditions de vie des espèces animales concernées (piscicoles notamment).
- Une fragmentation du milieu, un isolement des habitats naturels, source d'appauvrissement biologique du milieu.
- Des perturbations des espèces en place sur les milieux naturels adjacents par l'augmentation des circulations et de la fréquentation du site (chiroptères notamment).

Les impacts potentiels sont toutefois très faibles puisque la modification prend acte de l'existant ; L'aire d'accueil des gens du voyage est déjà présente sur ce secteur et autorisée dans la zone naturelle N au PLU approuvé.

La création de la zone NL5 vient même encadrer plus fortement la densité des constructions et garantit la préservation du corridor de la Garonne et ses milieux naturels adjacents puisque ;

- La zone NL5 se limite à des secteurs déjà urbanisés ou en friches en limite des espaces boisés, à plus de 50 m des berges de la Garonne. Ces espaces enherbés et en friches couvrent de très faibles surfaces (moins de 2 000 $m^2$) et présentent un faible intérêt vis-à-vis des espèces recensées au titre de Natura 2000.
- La délimitation de la zone NL5 permet de préserver la totalité des boisements en bord de Garonne, favorables aux chiroptères (zone de chasse).
- Les perturbations liées à l'imperméabilisation et à la perturbation des espèces seront très faibles puisque les constructions et installations nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage sont limitées à une surface de plancher à 250 $m^2$ sur l'ensemble du secteur et les hauteurs de constructions sont réduites à 3,5 m (contre 7 m initialement). De plus, ces constructions sont fortement contraintes par le plan de prévention des risques d'inondation de la Garonne.

**Le projet de modification du règlement et de création d'un nouvelle zone NL5 au niveau de l'aire d'accueil des gens du voyage prend en compte la sensibilité des sites et n'aura manifestement que peu d'impact sur les deux sites Natura 2000 recensés au plus proches. Le projet de modification ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des deux sites Natura 2000** et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation des incidences plus détaillée**.**

## Annexe 1 : Cartographie des habitats naturels majoritaires - Docob Garonne aval

# CARTOGRAPHIE DES HABITATS NATURELS MAJORITAIRES

**NB** : Seuls les habitats majoritaires dans chaque polygone sont représentés sur cette cartographie. Certains habitats peuvent ne pas être visibles s'ils occupent un faible pourcentage d'occupation au sein de chaque polygone.

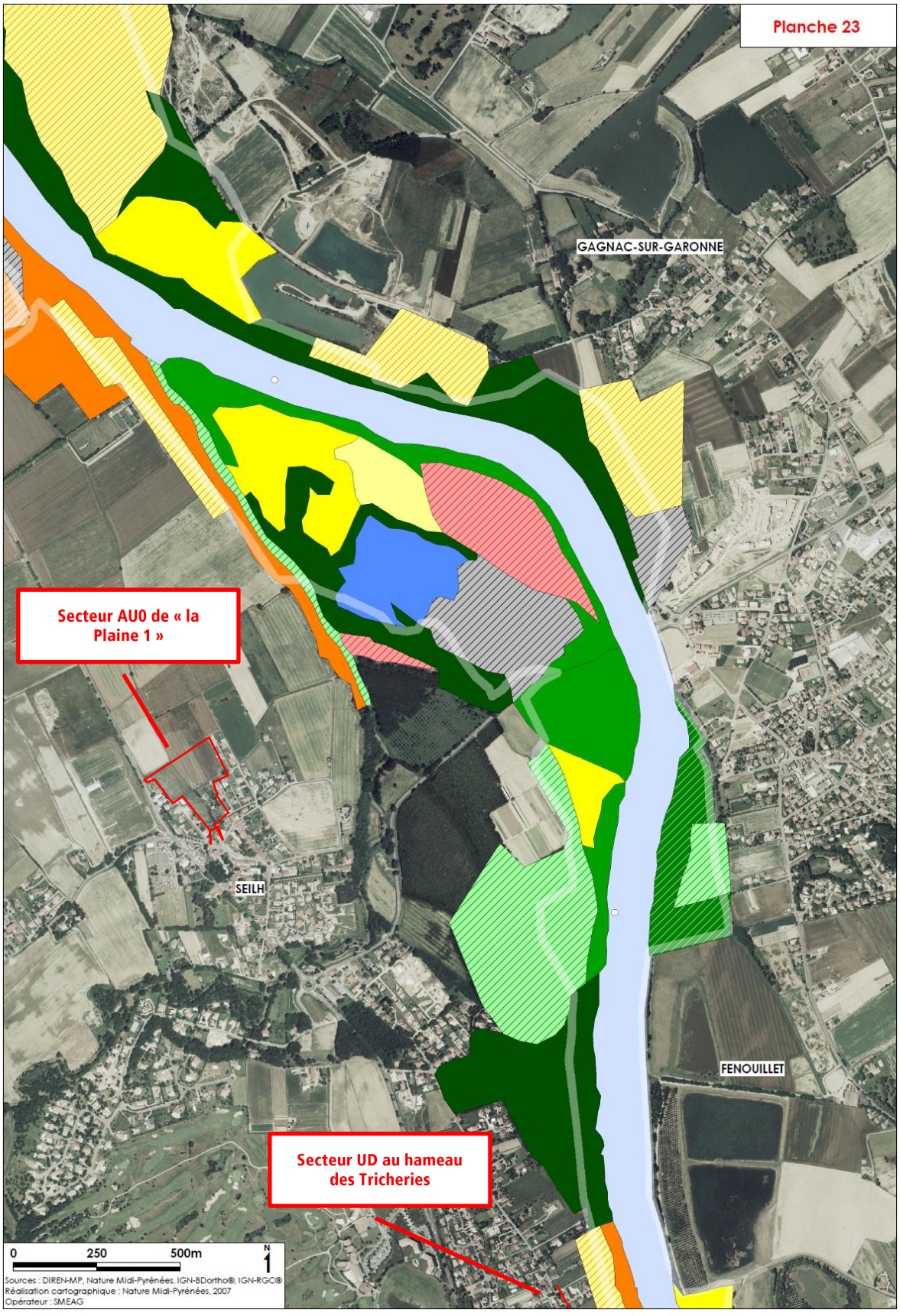
*Sources cartographiques : DIREN Midi-Pyrénées, Nature Midi-Pyrénées, IGN-RGC®, IGN-BDortho®*
*Réalisation cartographique : Nature Midi-Pyrénées, 2007*
*Echelle (pour une impression sur feuilles au format A3) : 1/10.000ème*

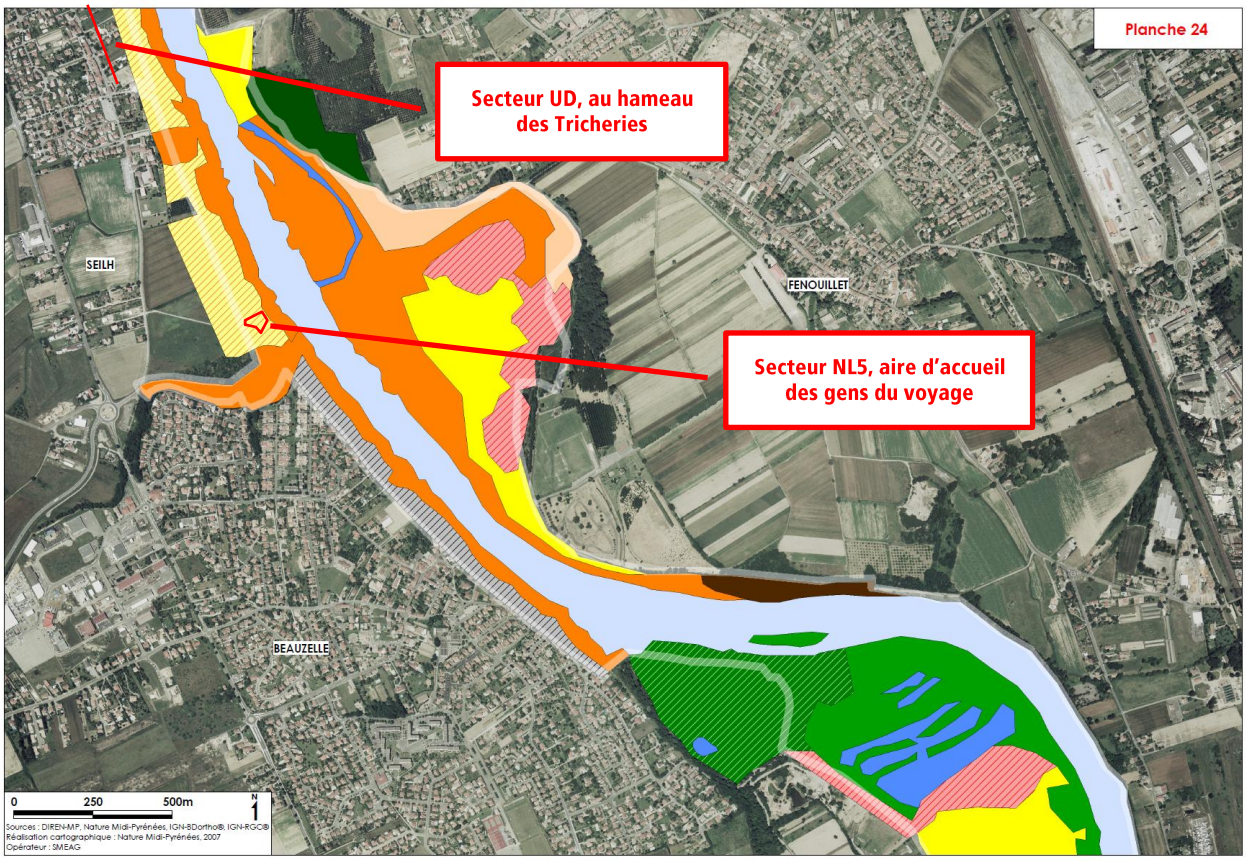
Légende :

| couleur | code CORINE | Intitulé CORINE adapté | code NATURA |
|---|---|---|---|
| | 22.1 | Eaux stagnantes | |
| | **22.414** | **Herbiers d'Utriculaires** | 3150 |
| | 24.1 | Eaux courantes | |
| | 24.2 | Bancs de graviers | |
| | **24.4** | **Herbiers de Renoncules aquatiques** | **3260** |
| | **24.52** | **Végétations annuelles des dépôts d'alluvions** | **3270** |
| | 53.16 | Roselières à Phalaris | |
| | 35.21 | Pelouses acides à annuelles | |
| | 37.7X | Formations à Avoine élevée | |
| | **37.72** | **Communautés des sols humides riches en azote[1]** | **6430[1]** |
| | 37.A | Communautés des sols humides riches en azote à faciès boisé | |
| | 31.8 | Fourrés arbustifs | |
| | 84.1/84.3 | Alignements d'arbres, haies, petits bois | |
| | **44.13** | **Saulaies arborescentes à Saule blanc** | **91E0*** |
| | **44.X** | **Peupleraies sèches** | **91E0*** |
| | **44.4** | **Forêts fluviales à Chênes, Ormes et Frênes** | **91F0** |
| | 41.7 | Chênaies à Chêne pubescent | |

* : habitats prioritaires
[1] : seule une partie de l'habitat 37.72 correspond à l'habitat communautaire 6430

| | | |
|---|---|---|
| | 82/82.1/82.11 | Cultures |
| | 83.1 | Vergers |
| | 83.31/83.32 | Plantations d'arbres (Peupleraies…) |
| | 85.1/85.2/85.3 | Parcs et jardins |
| | 86/89.24 | Zones urbanisées et sites industriels |
| | 87.1 | Friches |


Planche 23
GAGNAC-SUR-GARONNE
Secteur AU0 de « la Plaine 1 »
SEILH
FENOUILLET
Secteur UD au hameau des Tricheries
0
250
500m
N
Sources : DIREN-MP, Nature Midi-Pyrénées, IGN-BDortho®, IGN-RGC®
Réalisation cartographique : Nature Midi-Pyrénées, 2007
Opérateur : SMEAG


Planche 24
Secteur UD, au hameau des Tricheries
Secteur NL5, aire d'accueil des gens du voyage
SEILH
FENOUILLET
BEAUZELLE
0
250
500m
N
1
Sources : DIREN-MP, Nature Midi-Pyrénées, IGN-BDortho®, IGN-RGC®
Réalisation cartographique : Nature Midi-Pyrénées, 2007
Opérateur : SMEAG

**Annexe 2 : Cartographie des Chiroptères - Docob Garonne aval**

# CARTOGRAPHIE DES CHIROPTERES

*Sources cartographiques : DIREN Midi-Pyrénées, Conservatoire Régional des Espaces Naturels de Midi-Pyrénées, Groupe Chiroptères de Midi-Pyrénées, Nature Midi-Pyrénées, IGN-SCAN25®*
*Réalisation cartographique : Nature Midi-Pyrénées, 2007*
*Echelle (pour une impression sur feuilles au format A3) : 1/25.000ème*

Légende :

Habitats potentiels de chasse des chiroptères

Localisation des données issues des prospections 2007 (détecteurs ultrasons et/ou captures) :

Présence d'au moins une espèce de l'annexe II de la Directive Habitat

Présence d'espèces non inscrites à l'annexe II de la Directive Habitat

Aucun contact au détecteur ultrasons en 2007

Localisation des données issues de la bibliographie (uniquement les espèces de l'annexe II de la Directive Habitat) :

Présence d'au moins une espèce de l'annexe II de la Directive Habitat

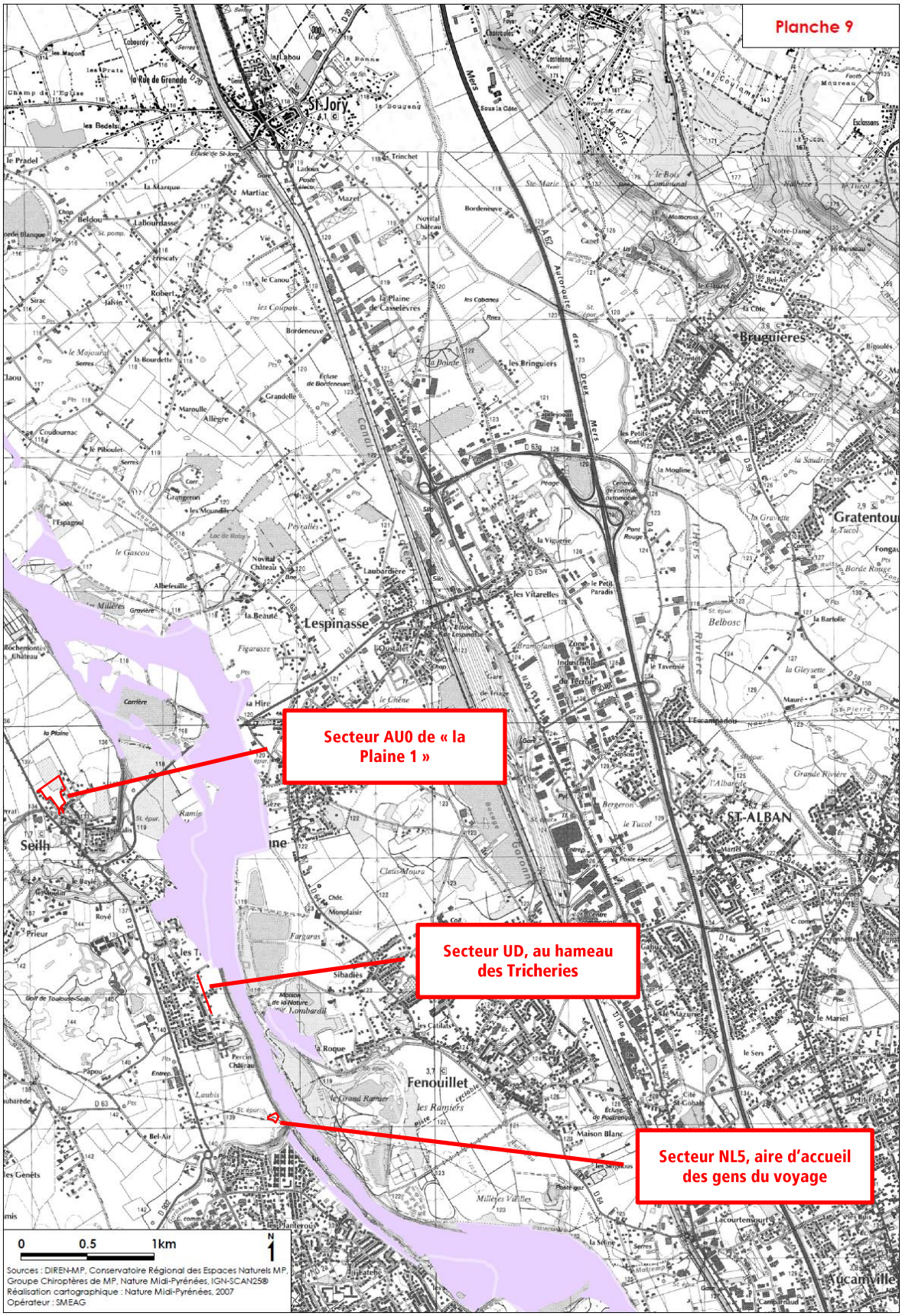
Nom des espèces de chiroptères contactées :

Espèces de l'annexe II de la Directive Habitat

| | |
|---|---|
| ***B. barbastellus*** | *Barbastella barbastellus* |
| ***M. myotis*** | *Myotis myotis* |
| ***M. blythi*** | *Myotis blythi* |
| ***M. bechsteini*** | *Myotis bechsteini* |
| ***M. emarginatus*** | *Myotis emarginatus* |
| ***R. hipposideros*** | *Rhinolophus hipposideros* |
| ***M. schreibersi*** | *Miniopterus schreibersi* |
| ***R. ferrumequinum*** | *Rhinolophus ferrumequinum* |

Autres espèces

| | |
|---|---|
| *E. serotinus* | *Eptesicus serotinus* |
| *M. daubentonii* | *Myotis daubentonii* |
| *M. nattereri* | *Myotis nattereri* |
| *N. leisleri* | *Nyctalus leisleri* |
| *N. noctula* | *Nyctalus noctula* |
| *P. kuhlii* | *Pipistrellus kuhlii* |
| *P. pipistrellus* | *Pipistrellus pipistrellus* |
| *P. pygmaeus* | *Pipistrellus pygmaeus* |
| *Pl. austriacus* | *Plecotus austriacus* |


Planche 9
Secteur AU0 de « la Plaine 1 »
Secteur UD, au hameau des Tricheries
Secteur NL5, aire d'accueil des gens du voyage
St-Jory
Seilh
Lespinasse
Fenouillet
ST-ALBAN
Bruguières
Gratentour
Aucamville
0
0.5
1km
N
Sources : DIREN-MP, Conservatoire Régional des Espaces Naturels MP, Groupe Chiroptères de MP, Nature Midi-Pyrénées, IGN-SCAN25®
Réalisation cartographique : Nature Midi-Pyrénées, 2007
Opérateur : SMEAG

**Annexe 3 : Cartographie des habitats d'espèces d'insectes de l'annexe II de la Directive Habitat - Docob Garonne Aval**

# CARTOGRAPHIE DES HABITATS D'ESPECES D'INSECTES DE L'ANNEXE II DE LA DIRECTIVE HABITAT

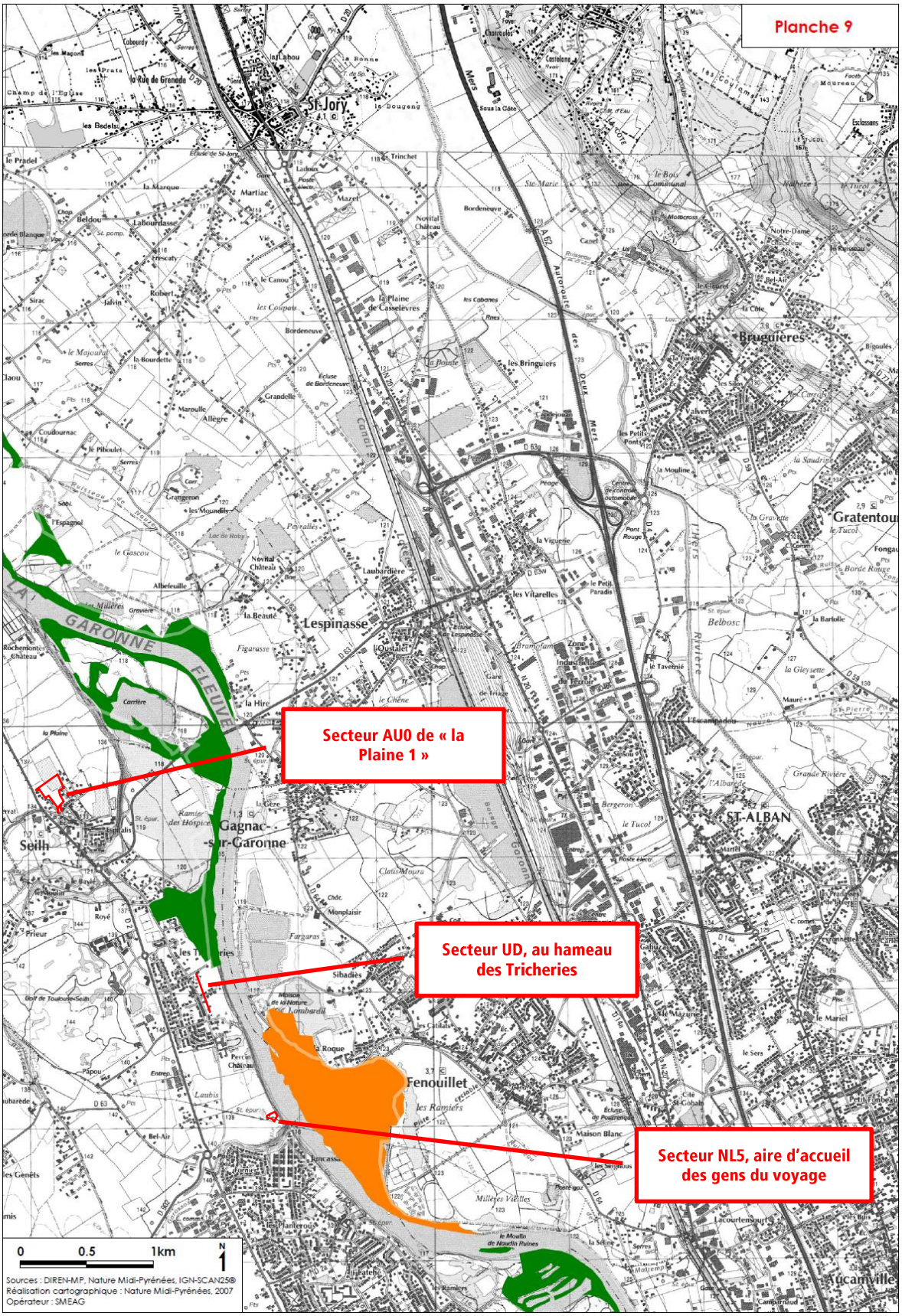
*Sources cartographiques : DIREN Midi-Pyrénées, Nature Midi-Pyrénées, IGN-SCAN25®*
*Réalisation cartographique : Nature Midi-Pyrénées, 2007*
*Echelle (pour une impression sur feuilles au format A3) : 1/25.000ème*

Légende :

Habitats d'espèce (alimentation et reproduction) potentiels pour :

La Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)

Le Lucane Cerf-volant (*Lucanus cervus*) et le Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*)


Planche 9
Secteur AU0 de « la Plaine 1 »
Secteur UD, au hameau des Tricheries
Secteur NL5, aire d'accueil des gens du voyage
St-Jory
Seilh
Gagnac-sur-Garonne
Lespinasse
Fenouillet
ST-ALBAN
Gratentour
Bruguières
Castelnau
Aussonne
Lacourtensourt
Tucaminville
GARONNE FLEUVE
0 0.5 1km
N
Sources : DIREN-MP, Nature Midi-Pyrénées, IGN-SCAN25®
Réalisation cartographique : Nature Midi-Pyrénées, 2007
Opérateur : SMEAG

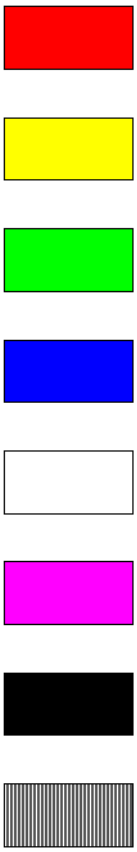
**Annexe 4 : Cartographie des habitats des espèces piscicoles migratrices - Docob Garonne aval**

## Légende de la cartographie des habitats des espèces piscicoles migratrices

### Echelle 1 / 25000 (pour une impression sur format A3)

Source cartographique : DIREN Midi-Pyrénées, MIGADO et compilation bibliographique, SCAN 25 ® IGN
Réalisation cartographique : MIGADO, 2007
Opérateur : SMEAG

### Faciès d'écoulement



Pool

Courant profond

Rapide

Radier

Profond

Annexe Fluviale

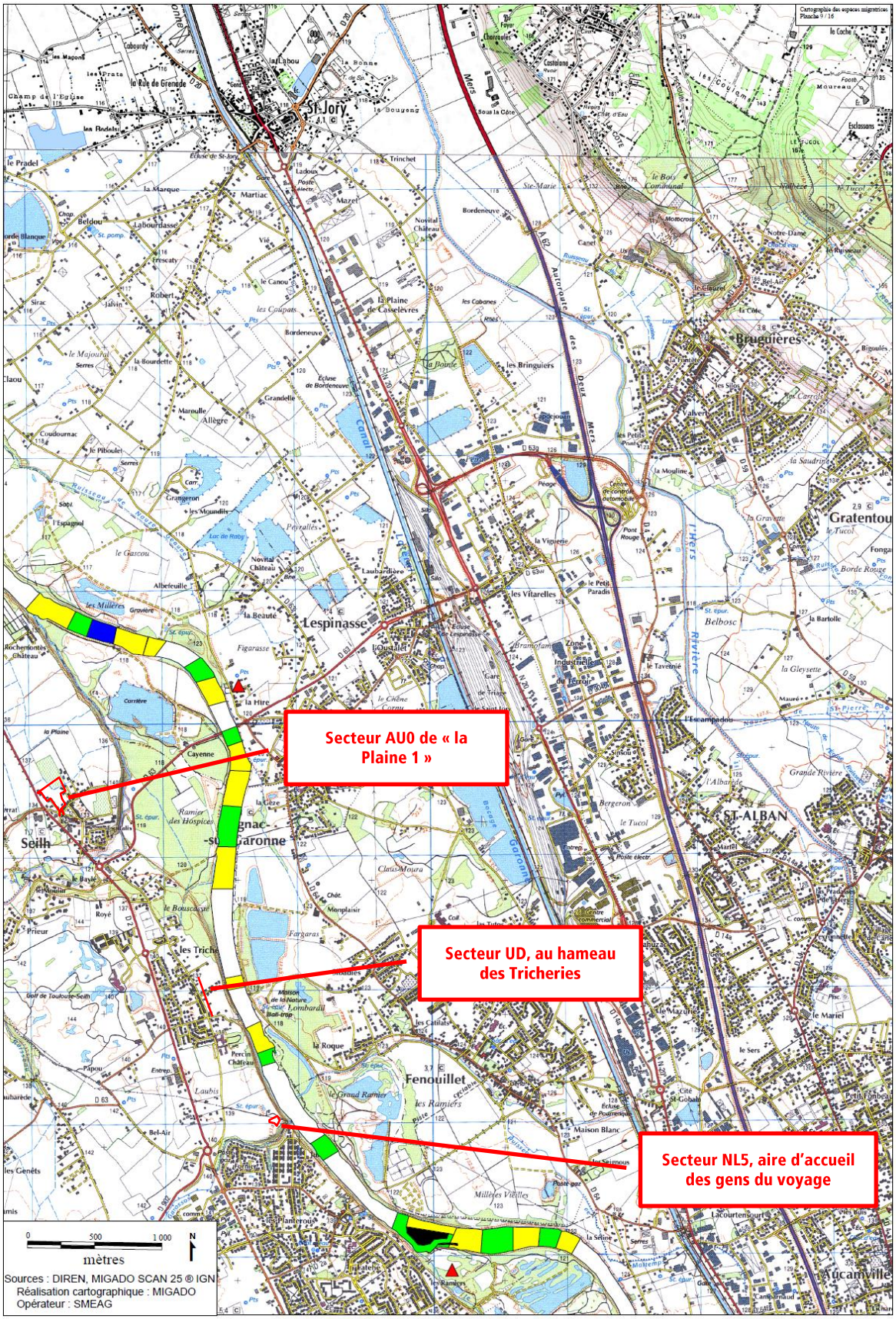
Ile

Faciès repeuplé

### Frayères



| Saumon | Alose | Lamproie | |
|---|---|---|---|
| ★ | ▲ | ● | Frayère potentielle |
| ★ | ▲ | ● | Frayère réelle |


Secteur AU0 de « la Plaine 1 »
Secteur UD, au hameau des Tricheries
Secteur NL5, aire d'accueil des gens du voyage
0 500 1 000
mètres
N
Sources : DIREN, MIGADO SCAN 25 ® IGN
Réalisation cartographique : MIGADO
Opérateur : SMEAG

**Annexe 5 : Cartographie des habitats des espèces piscicoles sédentaires - Docob Garonne aval**

## Légende de la cartographie des habitats des espèces piscicoles sédentaires

## Echelle 1 / 25000 (pour une impression sur format A3)

Source cartographique : DIREN Midi-Pyrénées, MIGADO et compilation bibliographique, SCAN 25 ® IGN
Réalisation cartographique : MIGADO, 2007
Opérateur : SMEAG

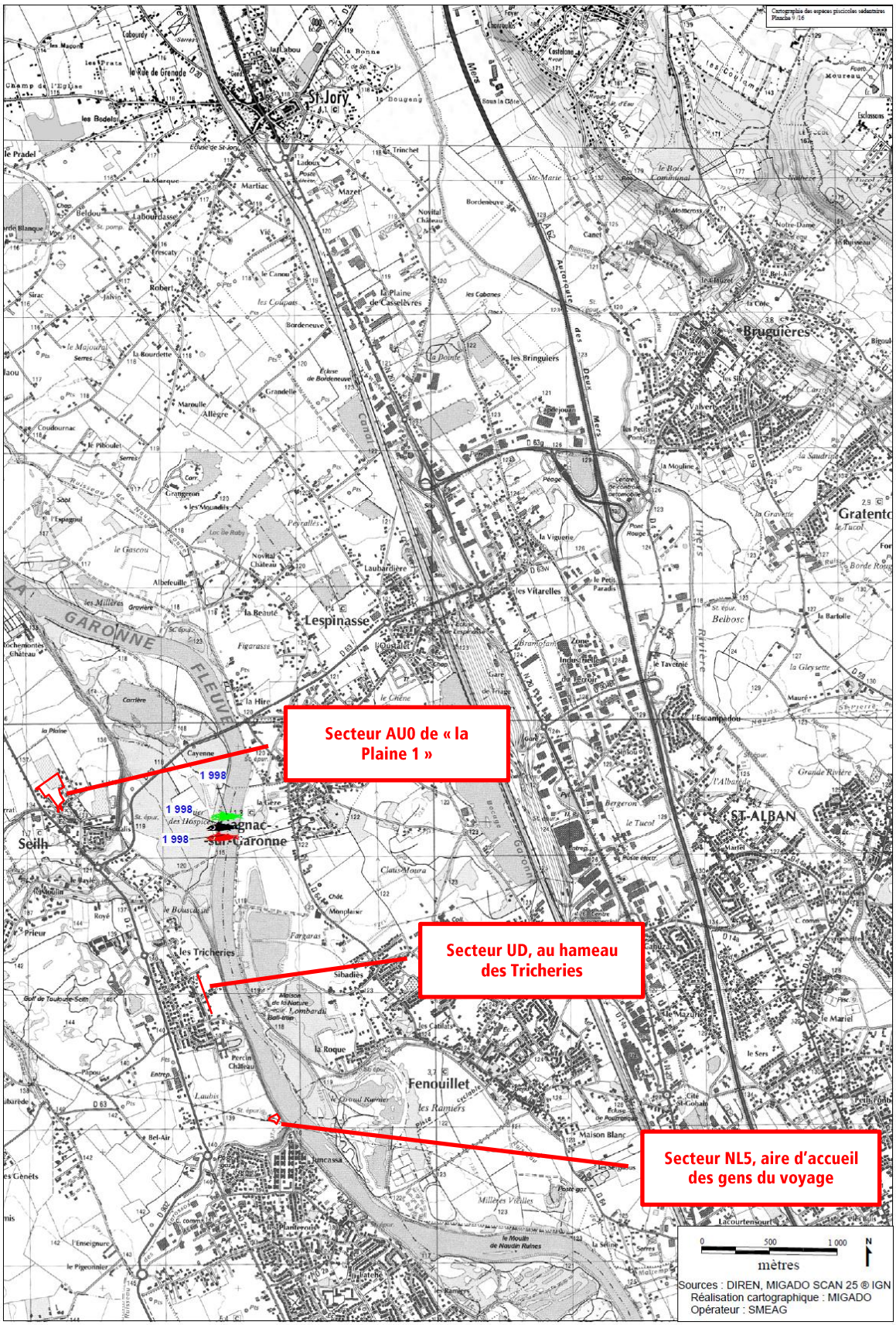

Bouvière


Chabot


Toxostome


Lamproie de Planer


Ombre commun


Secteur AU0 de « la Plaine 1 »
Secteur UD, au hameau des Tricheries
Secteur NL5, aire d'accueil des gens du voyage
1 998
1 998
1 998
Seilh
Saint-Jory
Lespinasse
Fenouillet
Bruguières
ST-ALBAN
Gratentour
Castelnau-d'Estrétefonds
Lacourtensourt
les Tricheries
la Plaine de Casselèvres
les Vitarelles
les Bringuiers
la Roque
Juncassa
Sibadiès
Fargaras
Claus-Moura
Bordeneuve
Martiac
Laubardière
Albefeuille
Cayenne
la Hire
la Beauté
Figarasse
Maison Blanc
Maison de la Nature
Mers
Hers
Garonne
Autoroute des Deux Mers
0
500
1 000
mètres
N
Sources : DIREN, MIGADO SCAN 25 ® IGN
Réalisation cartographique : MIGADO
Opérateur : SMEAG

# 4 - PROCEDURE DE LA PREMIERE MODIFICATION DU PLU

## 4.1. Enquête publique

La présente modification a été soumise à Enquête Publique par Arrêté du Grand Toulouse du 2 Mai 2012.

Monsieur Vignes a été désigné Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification du PLU.

Cette enquête se déroulera du 22 Mai 2012 au 21 Juin 2012 inclus.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur donnera ses conclusions dans un rapport joint au présent dossier de PLU.

## 4.2. Notification du dossier aux personnes publiques associées

Le dossier du PLU conformément à l'article L-121.4 du Code de l'Urbanisme a été notifié avant le début de l'enquête aux personnes publiques suivantes pour information :

Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du SMEAT,
Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,
Monsieur le Président du S.M.T.C.,
Monsieur le Maire de Seilh

# 5 - PLANNING DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Élaboration du projet de modification du PLU

Notification du dossier PLU aux personnes ci-dessus pour avis

**Arrêté du 02 Mai 2012**

**Mise à enquête publique du 22 Mai 2012 au 22 Juin 2012**

- Mesures de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux

**15 jours**

- Enquête publique (+ nouvelle insertion dans les journaux)

**1 mois**

- Rapport du Commissaire Enquêteur*

**1 mois**

- Modification du projet et réunions éventuelles

**Délibération**

**Approbation en Conseil Communautaire du 11 octobre 2012**

Mesures de publicité : affichage Mairie et Grand Toulouse + 1 journal départemental + recueil des actes administratifs

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution et recueil

***Après l'enquête publique, Monsieur le Commissaire Enquêteur a donné un avis favorable.**