

PLU

Plan Local d'Urbanisme

5^{ème} MODIFICATION

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune d'Auzesville-Tolosane

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation



Vu pour être annexé à la délibération du 31 mai 2017
approuvant la 5^{ème} modification du PLU,

Dossier d'approbation

Approbation :	18/12/2007
1 ^{ère} modification :	21/01/2009
2 ^{ème} modification :	07/07/2010
1 ^{ère} modification simplifiée:	04/04/2011
3 ^{ème} modification :	07/07/2011
2 ^{ème} modification simplifiée:	07/11/2011
4 ^{ème} modification :	17/04/2013
3 ^{ème} modification simplifiée :	03/09/2015
5 ^{ème} modification :	31/05/2017

Sicoval
Le Sud-Est
Toulousain

Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL



Mairie d'Auzesville-Tolosane

8 allée de la Durante, 31320 Auzesville-Tolosane

Tel: 05.61.73.56.02

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1. LE SECTEUR D'ARGENTO	6
2. LE SECTEUR DE LAMALAMAURE	10
3. LE SECTEUR DES MINIMES	12

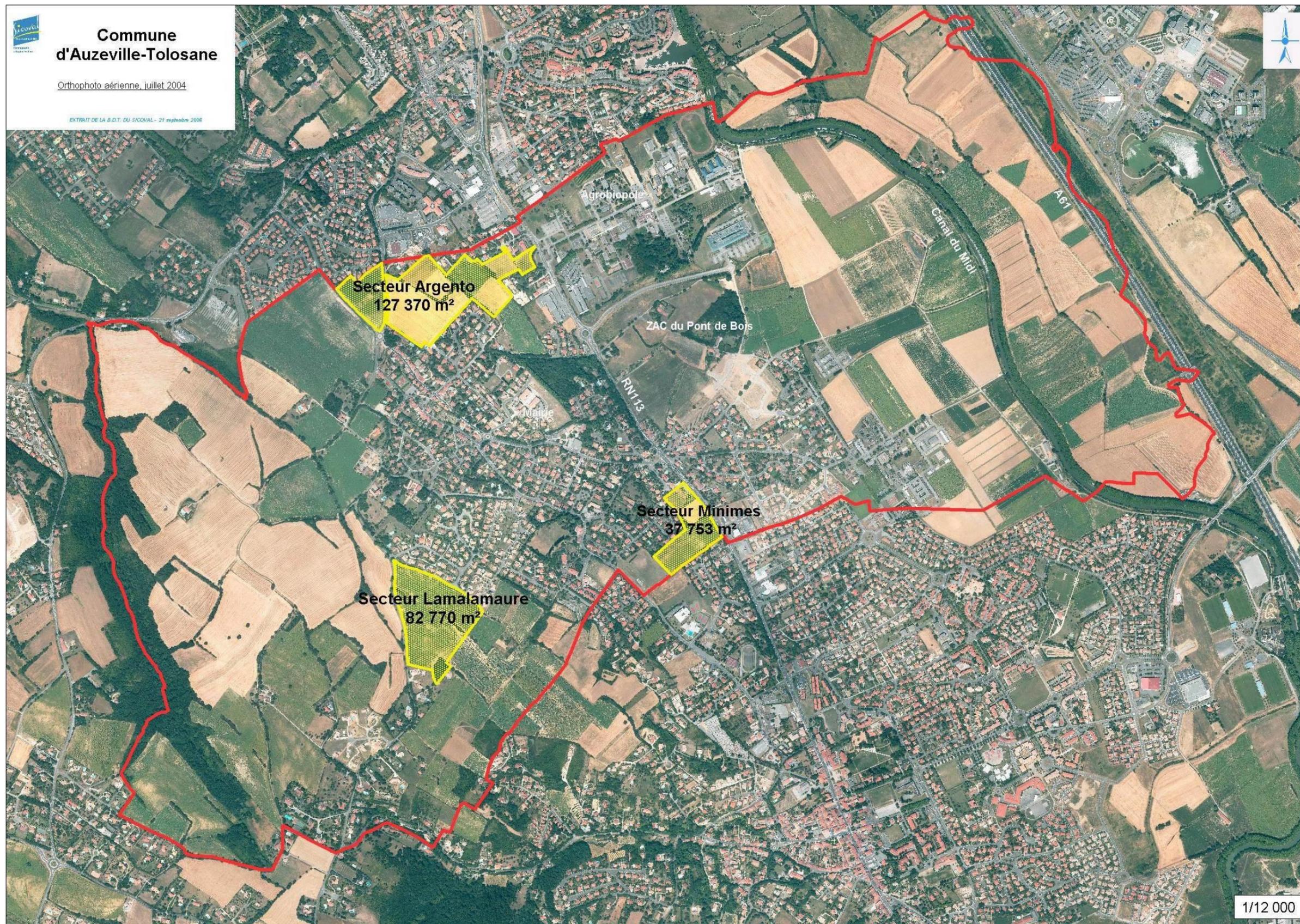
PREAMBULE

Dans l'objectif de faire face à une situation de pénurie du foncier et pour lutter contre la spéculation, la commune d'AUZEVILLE-TOLOSANE souhaite maîtriser son développement urbain futur en agissant en urgence (création de périmètre de ZAD) sur trois secteurs qui sont classés en zone AU (à urbaniser) à COS 0, dans le PLU.

- Le secteur d'Argento : 12,7 hectares
- Le secteur de Lamalamaure : 8,2 hectares
- Le secteur des Minimés : 3,7 hectares

Ces trois secteurs feront l'objet d'une urbanisation maîtrisée, au travers d'un projet d'ensemble à dominante d'habitat avec des enjeux forts en matière de mixité, de diversité et d'équilibre social.

Leur ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'à la suite d'une modification du PLU, en fonction des besoins de la commune et de la capacité de réalisation des infrastructures nécessaires.



1. Le secteur d'ARGENTO

Contexte et enjeux

Situé au nord de la commune d'Auzeville-Tolosane, en limite avec la commune de Ramonville Saint-Agne, le secteur d'Argento a une position privilégiée à flanc de coteau. Il domine la plaine de l'Hers, face à l'agrobiopole, à proximité de la future station de TCSP dite « Lycée agricole ».

Le secteur d'Argento d'environ 12,7 hectares, s'inscrit dans la continuité du tissu urbanisé d'Auzeville-Tolosane d'une part et de Ramonville Saint-Agne d'autre part. Il est partiellement desservi par les réseaux présents sur le chemin de la Barrière, le chemin de Négret et la RD 813.

Le projet d'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans le PADD du PLU comme secteur d'accueil de l'habitat avec des enjeux forts de mixité et d'équilibre social, selon un développement maîtrisé à court ou moyen terme.



vue depuis le chemin de la Barrière



vue de la partie haute du secteur

Objectifs d'aménagement :

L'aménagement de ce secteur de 12.7 ha fera l'objet de plusieurs phases de développement. La première phase dite « la pointe de Négret » de 2,4 ha environ, se développe sur la partie haute entre le chemin de Négret et le chemin de la Barrière, proche du centre historique d'Auzeville-Tolosane et de la zone commerciale de Ramonville Saint-Agne. La deuxième phase, pouvant elle-même se découper en plusieurs phases, se situe entre la RD 813 et le chemin de la Barrière.

L'aménagement de ce futur quartier devra s'inscrire dans une démarche de développement durable. La forme urbaine évoluera de manière à favoriser une transition douce avec les quartiers existants. L'aménagement et les constructions futurs devront rechercher à **minimiser les terrassements** en s'adaptant du mieux possible à la pente du terrain.

Un soin particulier devra être apporté au traitement des espaces verts. Dans la mesure du possible, les **haies existantes** sur le site **devront être conservées et valorisées**. Elles pourront servir de support aux espaces verts collectifs.

Le site est traversé par une ligne haute tension qui grève la constructibilité sur une grande partie du secteur (zone de non aedificandi). Cet espace qui traverse le futur quartier devra être conçu comme un **lien entre les différents espaces du quartier**. Il proposera ainsi des zones de repos, de rencontre et d'échanges pour tous les habitants.

Il pourra également être le support de gestion des eaux pluviales en surface et participera à la qualité paysagère de l'ensemble. Il pourra également recevoir ponctuellement du stationnement et être traversé par de la voirie.

La vocation du secteur Argento est d'accueillir un programme d'environ 500 logements soit une densité moyenne d'environ 50 logements /ha, conformément aux recommandations du SCoT en vigueur, sur la partie constructible. Le programme de logements devra permettre une mixité sociale de l'habitat, conformément au PLH en vigueur, soit environ. L'opération pourra également comprendre des équipements et espaces publics, des services et des commerces.

Les aménagements projetés devront permettre **un maillage des voies de circulation automobiles et modes doux avec les quartiers environnants** et devront être le support d'un aménagement paysager.

La phase 1 correspond à une opération nommée « lotissement Négret » : sur environ 2,4 ha, dont 0,22 ha inconstructibles. Le programme prévoit l'implantation d'un pôle médical sur 5000 m² environ, des espaces verts et environ 65 logements familiaux dont 20 logements locatifs sociaux et 9 logements à prix abordable tels que définis dans le PLH en vigueur. La programmation des logements aidés, en application du PLH en vigueur, sera réévaluée sur l'ensemble de l'opération Argento, en fonction de la situation, de la desserte et de la présence des services.

Deux accès à l'opération seront aménagés sur le chemin de Négret et sur le chemin de la Barrière, permettant un maillage avec la seconde phase.

Des fourreaux seront prévus en prévision de la mise en place de la fibre optique.

Des bornes de recharge des véhicules électriques doivent être prévues conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation.

La phase 2 correspond aux 10 ha restant et fera l'objet de réflexions d'aménagement et de programmation plus précis, lors de son ouverture à l'urbanisation.

L'ensemble du secteur devra faire l'objet d'un aménagement cohérent et répondre aux objectifs de développement durable, de mixité, d'équilibre social et de qualité urbaine et paysagère

Exemples de qualité des aménagements:



Une qualité des traitements paysagers des espaces communs pouvant intégrer la gestion du pluvial en aérien avec des noues plantées



Une attention particulière devra être portée sur le traitement des limites des espaces privés/ publics ou collectifs ainsi que le traitement des rez-de-chaussée, afin de préserver l'intimité des logements. Le traitement végétal de ces limites participera à l'ambiance paysagère dominante du quartier.

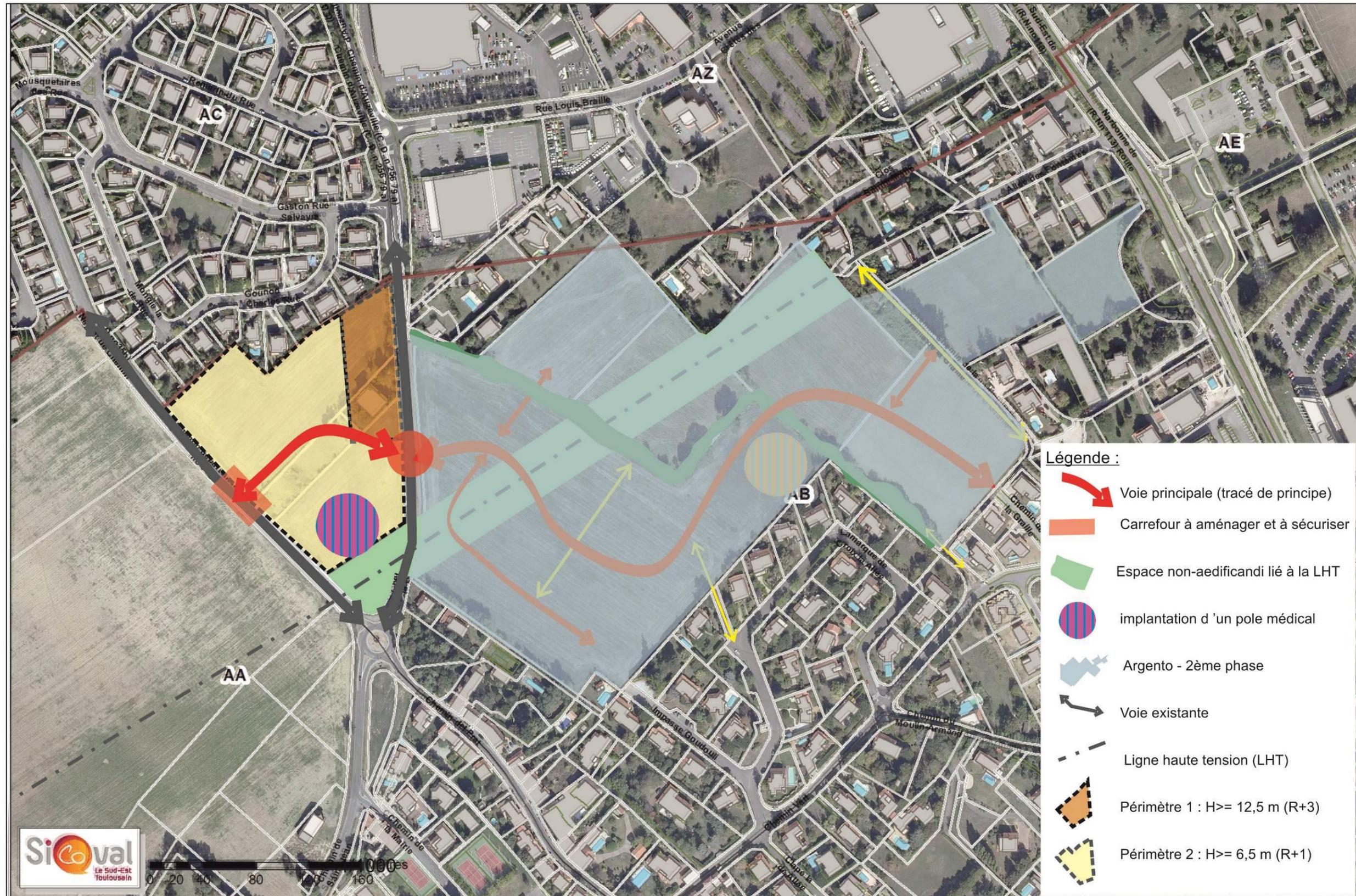


Des espaces communs de qualité regroupant des fonctions de détente et d'agrément, de jeux, cheminements piétons, etc...



Le traitement paysager des espaces de stationnement devra permettre d'atténuer leur caractère parfois inesthétique et trop minéral.

Commune d'Auzeville-Tolosane - Orientation d'Aménagement et de Programmation «Argento»



2. Le secteur de LAMALAMAURE

Situé sur la limite sud de la commune d'Auzeville-Tolosane, sur la partie haute des coteaux, le secteur de Lamalamaure est principalement desservi par le chemin de Mervilla (RD 79a). Sa position en frange entre l'urbain et le rural, lui confère un rôle de secteur de redéploiement maîtrisé à plus long terme

D'une superficie d'environ 8,2 hectares se situe dans le prolongement du tissu urbanisé des coteaux d'Auzeville-Tolosane, le long du chemin de Mervilla. Le secteur pourra être raccordé aux réseaux présents sur la route de Mervilla et le Chemin de Lamalamaure.

L'urbanisation de ce secteur se fera au travers d'un projet d'ensemble à dominante d'habitat sous forme diversifiée avec un souci de mixité et de rééquilibrage des catégories de population.



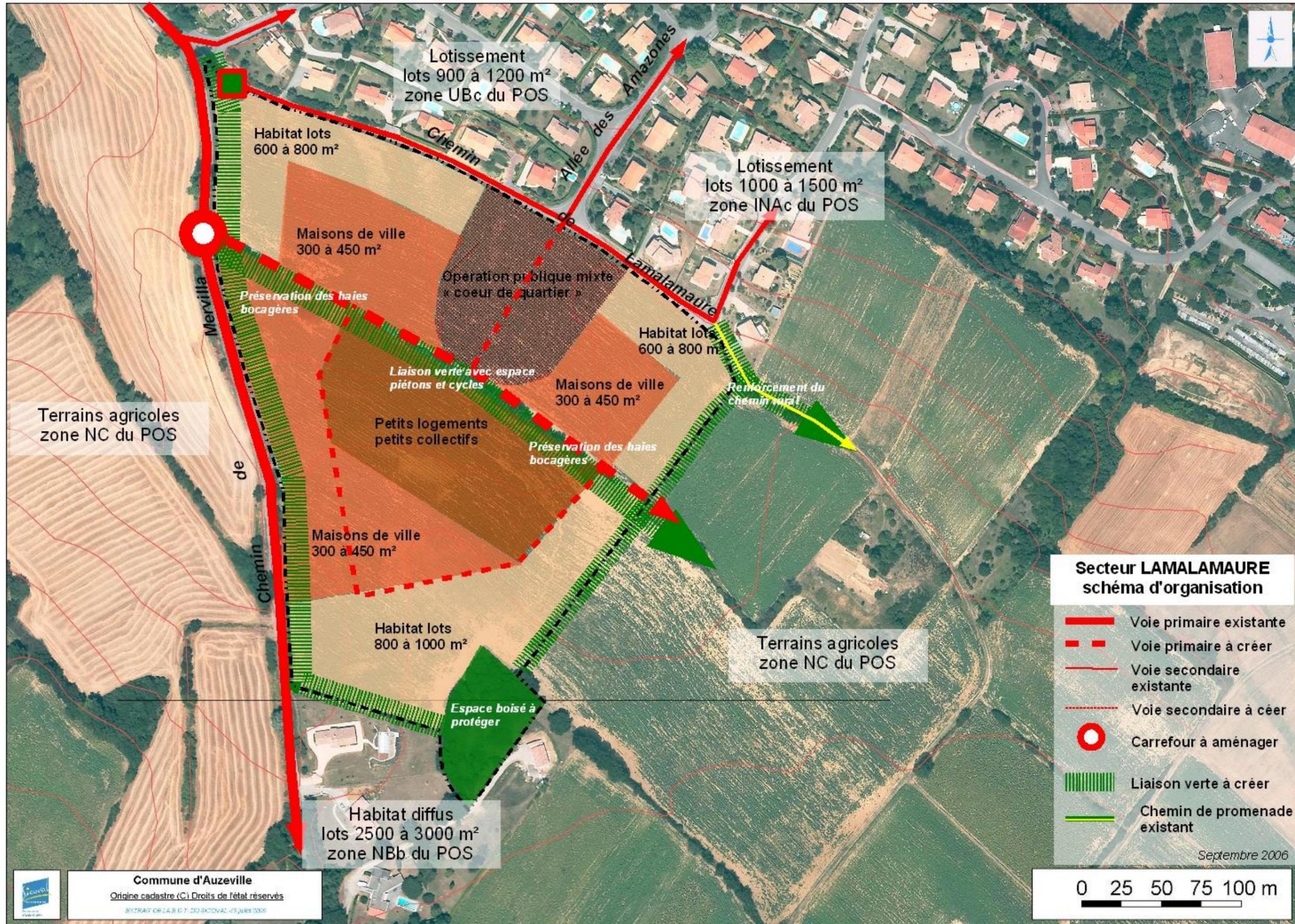
Chemin de Lamalamaure



Vue depuis le chemin des Amazones



Vue depuis le Chemin de Mervilla



3. Le secteur des MINIMES

Situé pour partie en bordure de la RD 813 (ex RN 113), à la sortie sud d'Auzeville, le secteur des Minimes est voué à renforcer le développement urbain autour de cet axe, futur boulevard urbain multifonctionnel (voitures particulières, piétons, cycles, TCSP) en limite avec la commune de Castanet-Tolosan.

La zone des Minimes d'une superficie d'environ 3,7 hectares affiche une volonté de développer de façon maîtrisée l'urbanisation en bordure de la RD 813 selon un mode mixte relativement dense à dominante d'habitat. Le secteur est partiellement desservi par les réseaux.



vue depuis la RD 813

