

SOMMAIRE

<i>PREAMBULE</i>	2
1. LE SECTEUR D'ARGENTO	4
2. LE SECTEUR DES MINIMES	29
3. LE SECTEUR LAROCHE	31
4. LE SECTEUR DU POLE AGROBIOLOGIQUE	35

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 sur quatre secteurs qui sont classés en zone AU (à urbaniser) dans le PLU.

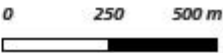
- Le secteur d'Argento : 12,7 hectares
- Le secteur des Minimes : 3,7 hectares
- Le secteur Laroche : 1.63 hectares
- Le secteur du Pôle agrobiologique : 8,2 hectares

Les secteurs d'Argento, des Minimes et de Laroche 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. Le secteur du pôle agrobiologique quant à lui a vocation à accueillir des activités.

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.

SECTEURS CONCERNES PAR UNE OAP

 Secteur soumis à une OAP



1. Le secteur d'ARGENTO

LE CONTEXTE ET ENJEUX DE L'ECOQUARTIER ARGENTO

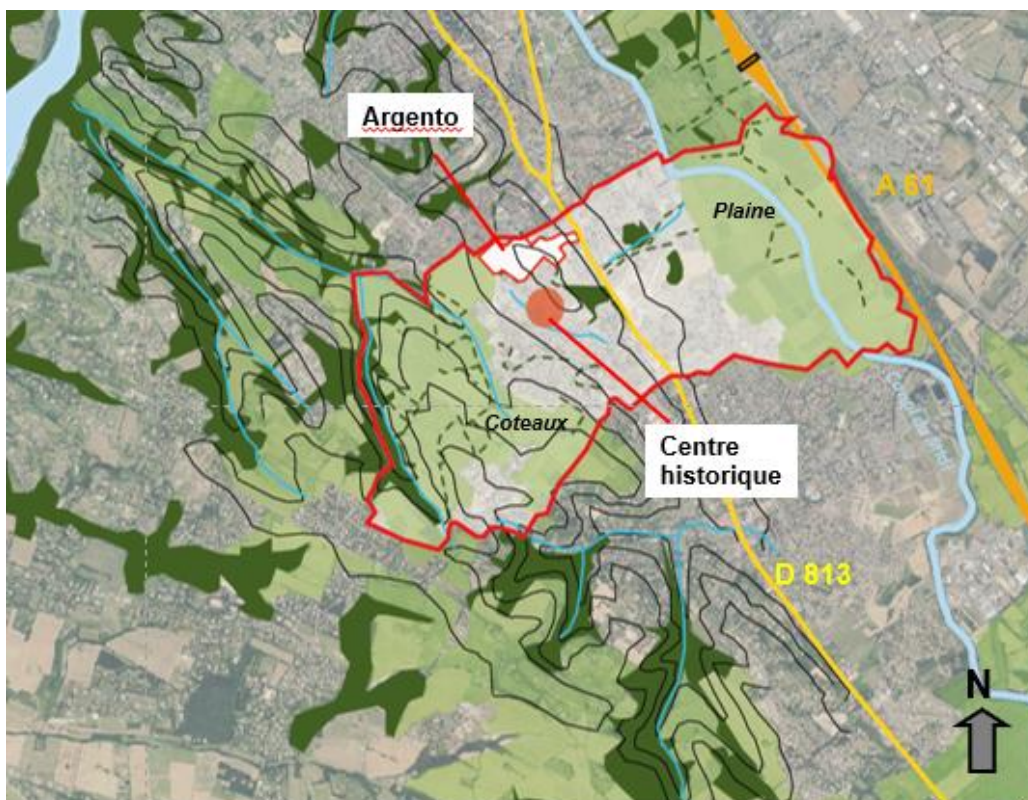
Situé au nord de la commune d'Auzeville-Tolosane, en limite avec la commune de Ramonville Saint Agne, le secteur d'Argento a une position privilégiée à flanc de coteau. Ce secteur d'environ 12,7 hectares, s'inscrit dans la continuité du tissu urbanisé d'Auzeville-Tolosane d'une part et de Ramonville Saint-Agne d'autre part.



Situation du quartier Argento au sein du territoire de la commune

Il domine la plaine de l'Hers (face à l'agrobiopole, à proximité de la station de TCSP dite « Lycée agricole ») et fait face aux côteaux agricoles d'Auzeville - Tolosane .

Il est desservi directement par le chemin de la Barrière, le chemin de Négret, la RD 813 et par l'ensemble des réseaux (EU, AEP, Elec, Télécom) présents sous chacun de ces axes.



Situation du quartier Argento au sein du contexte topographique et paysager de la commune

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.



Périmètre de l'ensemble du secteur Argento



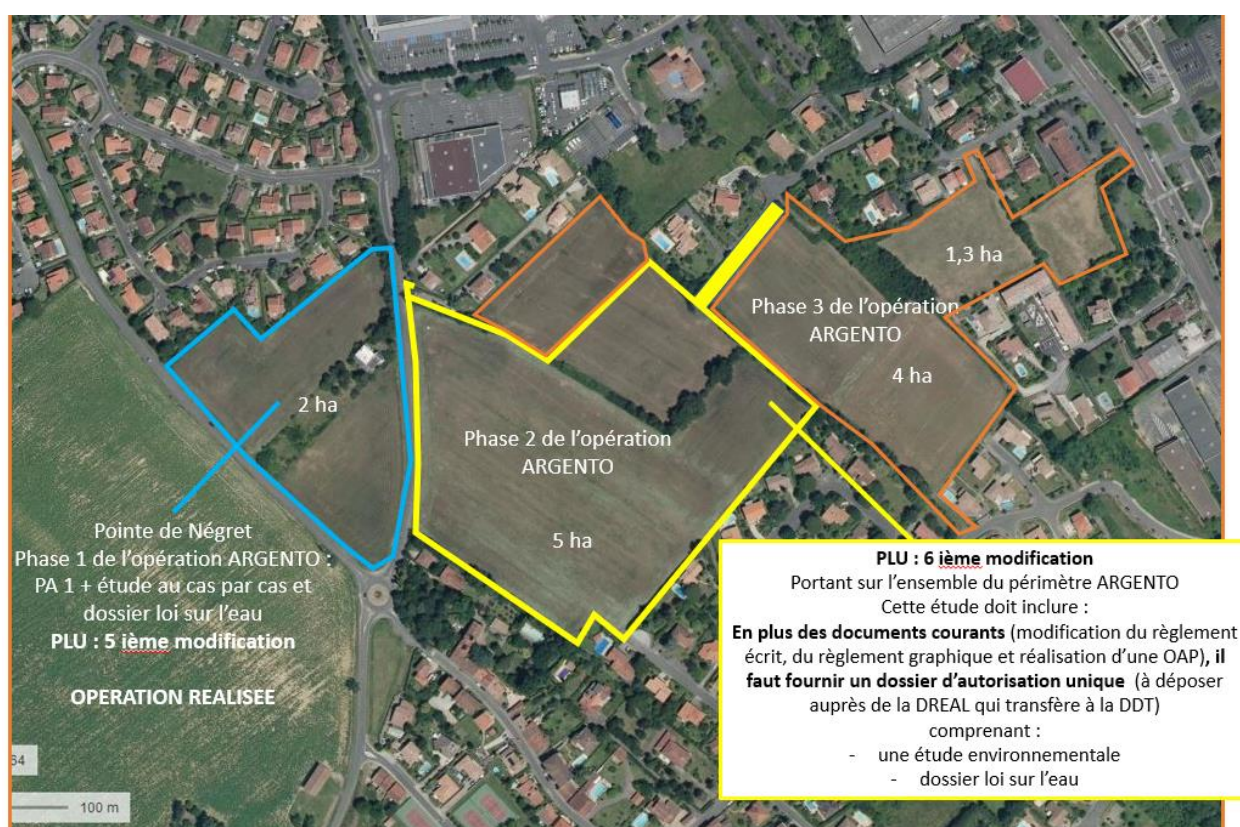
Vues sur le territoire de projet



LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

L'aménagement de ce secteur de 12,7 ha fait l'objet de trois grandes phases de développement faisant l'objet de différentes modifications du PLU en vigueur :

- 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 directement desservie par le chemin de la Barrière, se situe sur le secteur Argento – La Croix de Lamarque (objet de la 6^{ème} Modification du PLU).
- La troisième phase quant à elle constitue le reste du secteur. A noter que l'ensemble du secteur d'Argento 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.



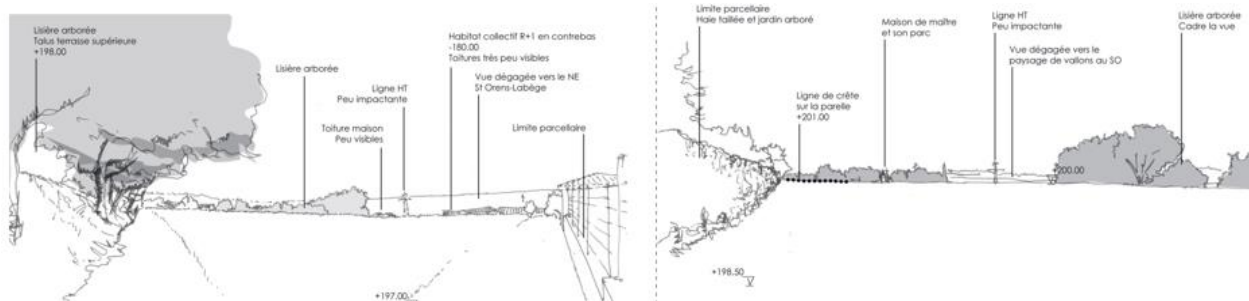
Phasage de l'aménagement de l'écoquartier dans le temps

Le parti pris du projet sera **d'ancrer le futur quartier dans le territoire existant en considérant la topographie et**

de la structure végétale du site qui confèrent une identité particulière au site. Ainsi, la trame bocagère sera préservée afin de garantir la sauvegarde des qualités paysagères du site et l'insertion paysagère des constructions. Les talus, les boisements, les haies et les alignements d'arbres seront maintenus et renforcés.



Contexte paysager (vues du site)



Vues et topographie du site (Croquis d'ambiances Woodstock Paysage)



Caractéristiques paysagères



Champs

Prairies



Haies paysagères

Caractéristiques paysagères du site à préserver

L'OAP indique les talus à préserver ainsi que la trame végétale présente sous forme de haies et d'arbres remarquables.

La ligne HT impose une servitude d'inconstructibilité dans une bande de 12.50 m de part et d'autre de son axe. Cette servitude est renforcée par le PLU qui impose la mise en place d'une bande inconstructible **de 25 mètres de part et d'autre de la ligne THT**. Cependant, l'espace laissé disponible sera utilisée pour accueillir une partie des futurs usages du quartier : réseau viaire, réseau hydraulique (bassins secs), stationnement et certains loisirs (city stade...). **Le parti pris du projet étant de confondre le tracé de cette ligne dans l'aménagement global du quartier.**

Les logements proposés seront de diverses formes et de différentes typologies, en adéquation avec les besoins présents sur la commune et le parcours résidentiel. Ainsi en continuité avec la phase 1 « la Pointe de Négret », **il sera proposé des lots, libres, des maisons de villes, des logements intermédiaires, des logements collectifs, une résidence « seniors » et une opération d'habitats partagés.**

Pour assurer une transition « douce » avec les lotissements présents de part et d'autre du site de projet, le parti pris consiste à proposer **une densité plus faible sur les franges** (sous forme de lot libre ou de maisons de ville) et **une densité plus forte en cœur du quartier.**

Également, tout en maintenant **une densité plus forte à proximité de la RD 813** (avec des opérations qui peuvent être mixtes incluant habitat et activité), nous **proposons de répartir la densité en logement sur l'ensemble du territoire opérationnel afin de proposer un quartier équilibré et harmonieux.**



Vue aérienne du site et des franges qui le bordent



Maquette du schéma directeur du secteur : faible densité sur les franges (lots libres) pour réaliser une transition douce entre le nouveau quartier et les lotissements existants

La vocation du secteur Argento est d'accueillir, à terme 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.

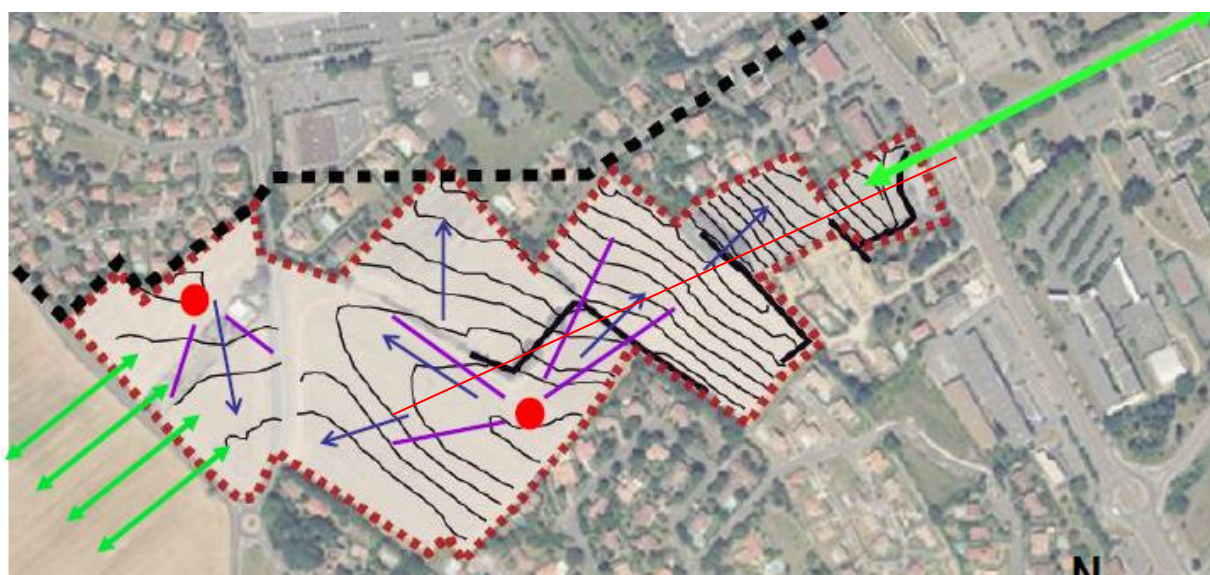


Plan directeur de l'aménagement du quartier Argento

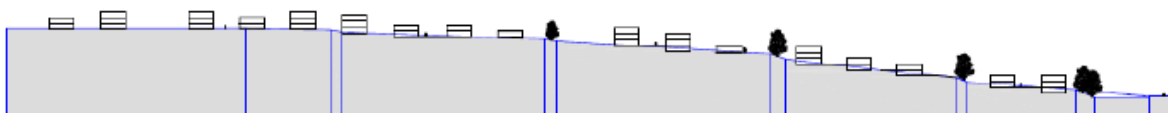
Pour répondre aux besoins des futurs habitants, il sera proposé **équipements et de services, répartis sur l'ensemble du site** et directement desservis par un réseau de voirie et de cheminement doux. Ces différents ouvrages seront aménagés progressivement, en fonction des différentes phases de construction du quartier et feront l'objet de réserves foncières établies par en amont par la Commune .

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Orienté en position Est/Ouest, le site de projet se développe sur un terrain en pente de part et d'autre d'une ligne de crête ouvrant des perspectives sur l'ensemble du site et offrant des ambiances paysagères diverses et variées.



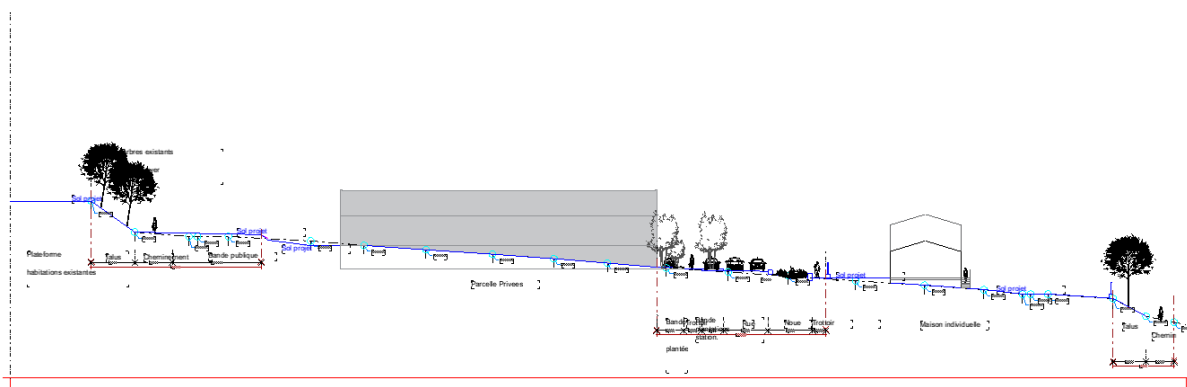
Vues sur le grand territoire et écoulement naturel des eaux de ruissellement en fonction de la pente et des talus



*Coupe type exprimant le parti d'aménager dans la pente en fonction des terrasses et des talus :
Pour préserver les vues, les bâtiments les plus hauts se tiendront en partie haute du terrain tout en veillant à ne pas générer des ombres portées sur les bâtiments implantés plus bas, dans la pente.*

A l'Ouest, le secteur présente un paysage ouvert et des perspectives intéressantes sur les coteaux agricoles de Auzeville -Tolosane et Ramonville. A l'Est, le terrain se développe en terrasses et le site offre des vues remarquables sur la plaine de l'Hers.

L'opération Argento a donc pour objectif de s'inscrire dans cette trame territoriale (topographie, végétation, sens naturel d'écoulement des eaux de pluie) afin de préserver la structure du sol, les essences végétales et l'écosystème en place (...) et de garantir aux futurs habitants de bénéficier des vues sur le territoire et d'un cadre de vie unique liée aux qualités directes du site.



Coupe type exprimant l'aménagement des espaces publics dans la pente et le rapport des constructions en fonction des hauteurs envisagées

LES ACCES ET LA DESSERTE DU QUARTIER :

Le rond-point d'accès, construit en phase 1 « Pointe de Négret », sur le chemin de la Barrière (RD 79a) dessert l'ensemble du quartier Argento. Sur cet ouvrage se branche une large avenue qui irrigue l'opération dans un axe Est/Ouest jusqu'à la RD 813. A partir de cet axe majeur, un maillage de rues et ruelles, cheminements doux, pistes cyclables (...) irrigue le cœur du quartier et se connecte aux attentes existantes chemin de la Graille, impasse Goudouli et allée des Fontaines.

L'axe majeur Est/Ouest:

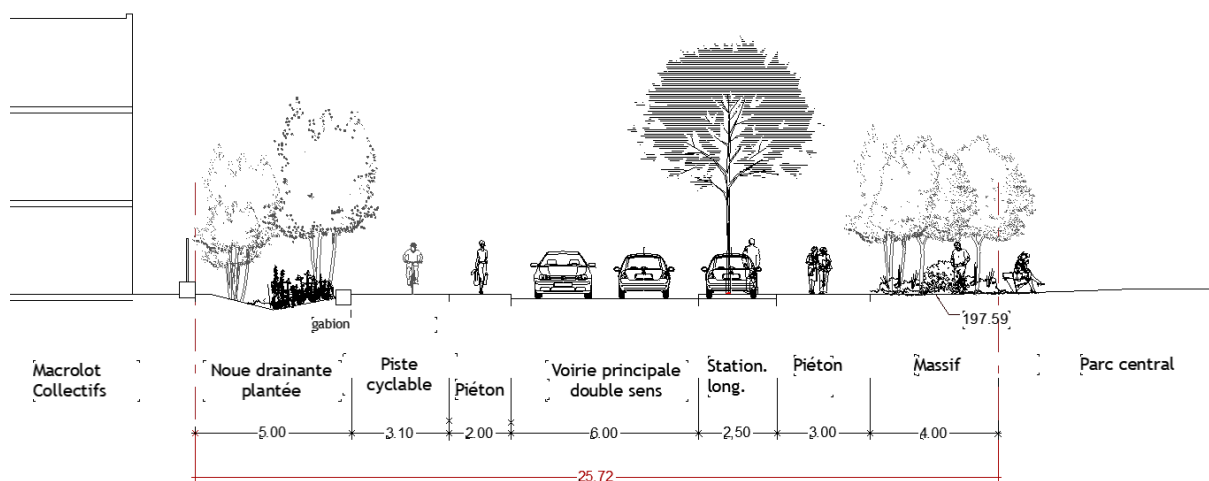
Cette voirie principale dessert l'ensemble du quartier et se branche sur le rond-point implanté chemin de la Barrière. Elle est traitée comme une avenue. Sur l'ensemble de son linéaire la chaussée est de 6 m, et son gabarit permet d'accueillir tous les usages (cheminements piétons, piste cyclable, stationnement...) et son identité d'axe majeur est qualifiée par l'aménagement de l'espace public (traitement des sols, alignements d'arbres, gestion du pluvial, clôtures...) et par les bâtiments (équipements, immeubles) qui la bordent.

Une palette de matériaux permet d'identifier cette avenue :

Les trottoirs et la piste cyclable sont traités en béton et la voirie en enrobé classique ou grenailé. Les places de stationnement sont positionnées le long de la voirie et entrecoupées d'arbres de haute tige. Les noues drainantes seront végétalisées ; plantées d'arbres à hautes tiges et de végétaux plus bas.



Images de références pour l'aménagement de la voirie principale



Coupe type sur voirie principale

Voiries secondaires et venelles

Les voiries secondaires assurent la desserte depuis la voie principale jusqu'aux macrolots et lots situés à l'arrière (en limite de périmètre du site). Elles ont des gabarits étroits permettant de limiter la vitesse des véhicules et de garantir un caractère plus urbain au quartier. La largeur des chaussées varie entre 5.30 m et 5.00 m pour les venelles.

Une palette de matériaux permet d'identifier ces voiries secondaires :

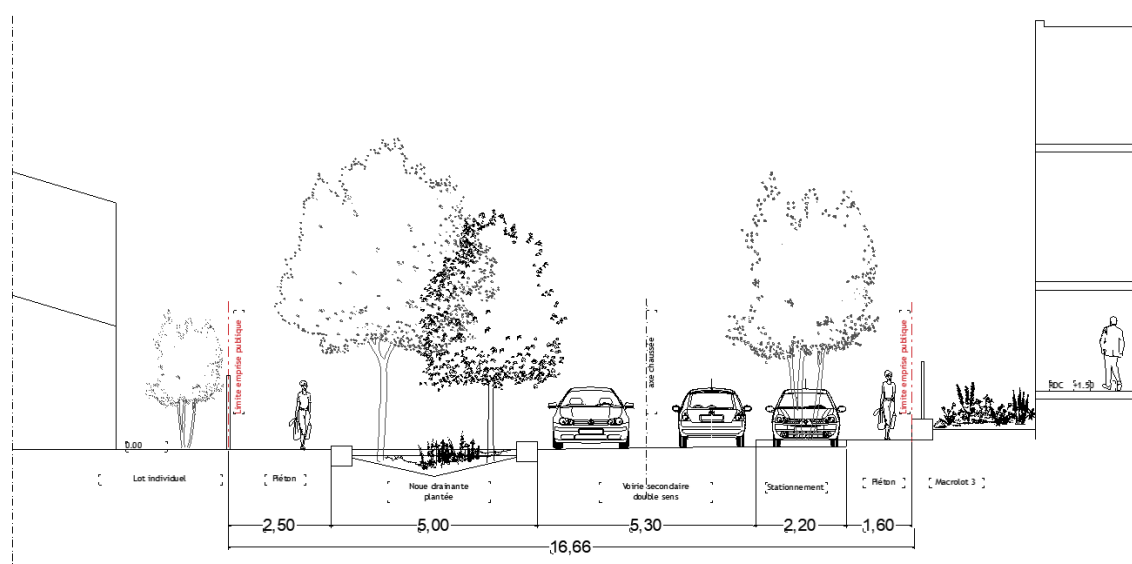
Elles seront traitées en enrobé et en béton (pour les venelles) afin d'assurer une unité de traitement avec les placettes publiques.

Les bandes végétalisées et plantations en limites de parcelles, ainsi que le traitement aérien des eaux pluviales par noues plantées, confèrent à ces rues et ruelle une ambiance plus calme et naturelle.

Les limites des macrolots et lots seront donc traitées de manière moins marquée et devront préserver des respirations et perméabilités entre espace public et espaces privés.



Images de références pour l'aménagement de la voirie secondaires et venelle



Coupe type sur voirie secondaire



Coupe type sur venelle

Les modes actifs :

Concernant les déplacements doux (marche à pied, vélo...) des liaisons sont aménagées le long de chaque voie créée.

En parallèle un réseau de liaisons douces assure une desserte optimum des différents espaces publics et un quasi direct accès aux transports en commun (TCSP) présent chemin de Négret et le long de la RD 813.

L'OAP définit précisément les accès, l'organisation et la hiérarchisation du maillage viaire de l'opération.

LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION DU PROJET

Pour répondre aux objectifs du PLU, PLH, et du SCOT, le projet consiste en la réalisation d'une opération destinée à **recevoir 476 logements** et un ensemble d'équipements de quartier :

Les logements proposés sont de diverses formes et de différentes typologies. Ainsi il est prévu des lots libres, des maisons de villes, des logements intermédiaires, des logements collectifs, une résidence « seniors » et une opération d'habitats partagés. Sur l'ensemble de cette offre il est inclus **25 % de logements locatifs sociaux et 20 à 30% de logements à prix abordable.**

Concernant les équipements et de services il sera aménagé : un pôle médical, une pharmacie, des salles municipales et associatives, une crèche petite enfance, des jardins publics, des jardins familiaux, des vergers, divers terrains de jeux (city stade, jeux d'enfants), une aire de pique-nique (...). Ces aménagements sont répartis sur l'ensemble du quartier au niveau de points stratégiques (places, placettes, cœurs de quartier, belvédère...) et sont directement desservis par un réseau de cheminement doux.

LES ESPACES PUBLICS, LIEUX DE RENCONTRE ET DE PARTAGE :

Comme indiqué par l'OAP, un réseau d'espaces publics sera organisé sur l'ensemble d'Argento. Ces espaces publics seront des points d'accueil, de convergence, de respiration et de repos. Présents sous différentes formes (places, placettes, jardins publics, potagers, vergers ...) ils constitueront des points d'articulations entre les différentes entités du quartier et seront des lieux de rencontre et de partage.

Les espaces communs sont conçus à différentes échelles :

➤ A l'échelle du quartier :

Il sera proposé un parc public situé au centre du quartier et un city-stade. Ce parc sera en relation avec la maison de quartier, à l'intention des associations et la résidence seniors.

➤ À l'échelle de l'îlot :

Nous proposons sur l'ensemble du quartier, en cœur de macro-lot, la création de placettes et d'espaces plantés. Des jardins partagés, lieux de rencontre, sont également envisagés.

➤ A l'échelle du macro lot, :

Par un traitement des espaces plantés, et des cheminements piétonniers.

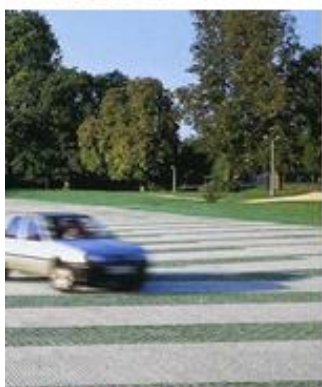
Ces espaces sont des lieux de respiration et de rassemblement dans le quartier. Ils comportent des espaces plantés et mobilier type bancs, chaises longues, fontaines, accroches vélo (...). On y trouve aussi des aires de jeux pour enfants... Le projet espace public sera donc pensé pour **permettre une diversité d'usages, et ne pas être purement esthétique et décoratif. Il sera également pensé en fonction de son entretien sa durabilité.**

Également, l'espace commun extérieur joue le rôle **d'extension du logement, et doit permettre d'intimiser les logements du rez- de-chaussée** grâce à des plantations, ainsi que de réduire les co-visibilités aux étages, en fonction des saisons. Les plantations compteront donc une proportion de végétaux persistants ou marcescents positionnés de manière à préserver l'intimité des logements.

Une palette de matériaux permet d'identifier les espaces publics :

Les matériaux de sol sont qualitatifs, pérennes et permettront une différenciation des voies selon les usages. Ils

sont harmonisés avec les matériaux de l'espace public afin d'assurer une continuité visuelle : béton hydrosablé ou désactivé, pierre, enrobé miel, grave émulsion calcaire (...).



Images de références pour l'aménagement des espaces publics

Les espaces communs plantés :

A l'image de la commune, le végétal sera omniprésent et doit constituer, à terme, l'élément majeur du paysage. Les plantations seront organisées dans chaque îlot, mais aussi le long des voies et en accompagnement des espaces piétonniers et cyclables.

Les espaces plantés de chaque îlot et de chaque macrolot et lot seront dimensionnés en fonction des espaces. Ils seront reliés entre eux et avec l'espace public de manière à créer une continuité au niveau du piéton. Les essences seront sélectionnées pour permettre une gestion différenciée des espaces verts.

Les plantations auront aussi pour but d'améliorer le confort thermique d'été, sans créer de masque trop important en hiver. Une diversité sera recherchée dans les plantations afin de favoriser la biodiversité et les différences d'ambiances au cours de l'année : couleur des feuillages, floraisons.

Des bandes plantées de tapissantes, vivaces et/ou arbustes pourront, lorsque c'est possible, agrémenter les limites

périphériques (en plus des plantations préconisées à l'article clôture), ou bien les limites de jardins privés avec l'espace commun.

Les aménagements faciles d'entretien sont favorisés. Par exemple par l'utilisation de paillages, ou de plantes tapissantes à certains endroits



Images de références de la présence du végétal dans l'aménagement des espaces publics

Les noues paysagères :

La gestion des eaux pluviales sur les parcelles se fera principalement en aérien par un système de noues et de bassins de rétention à faible pente. Ces éléments accompagnent les limites de parcelles, les cheminements... et animent le paysage. Ils peuvent donner lieu à des aménagements type pontons

Les modelages de terrain trop importants sont interdits, et les aménagements devront permettre des usages diversifiés de ces espaces lorsqu'ils ne sont pas en eau.

Afin de satisfaire au règlement du PLU, des espaces de stockages peuvent être aménagés sur la parcelle associés au système de noues superficielles (réservoirs, alvéoles sous chaussées...). Dans ce cas l'eau ainsi stockée pourra servir aux usages collectifs comme l'arrosage des jardins et espaces verts, le nettoyage... etc. Les aménagements et

le traitement des pentes devra se baser sur les pentes naturelles du terrain. Et l'infiltration naturelle sera favorisée au maximum, selon les capacités d'absorption du terrain



Images de références pour le traitement des eaux de pluie en surface

La ligne haute tension :

C'est une bande inconstructible (environ 2.5 ha), sera utilisée pour accueillir une partie des futurs usages du quartier : réseau viaire, réseau hydraulique (bassins secs), stationnement et certains loisirs (city stade). Le parti pris du projet étant de confondre le tracé de cette ligne dans l'aménagement global du quartier.

Les stationnements :

Sur les emprises privées :

Les stationnements aériens sur les parcelles sont à éviter au maximum. Les stationnements en sous-sol sont encouragés ; le travail sur l'implantation des bâtiments dans la pente est primordial.

Lorsque le stationnement en sous-sol n'est pas possible, les stationnements devront être intégrés au paysage et à l'architecture. Ils peuvent alors être de plusieurs sortes.

- Le stationnement peut se faire en rez-de-chaussée des immeubles, ou demi-niveau :

Il sera alors travaillé de telle manière à éviter un rez-de-chaussée opaque. Des dispositifs de panneaux métalliques perforés, de végétalisation... devront être imaginés pour masquer les voitures tout en laissant une certaine transparence.

- Le stationnement peut se faire en aérien :

Le parking pourra être couvert de pergolas, auvent (...) permettant de porter des ombres et de masquer la vue du parking depuis les alentours et les étages des logements. Ces édifices seront alors végétalisés en plantant des grimpantes à feuillage persistant ou marcescent.

Dans tous les cas, des haies, arbustes et bandes végétales seront plantées pour minimiser l'impact des vues. Il est demandé un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Les essences sélectionnées seront sans fruits ou fleurs pouvant tomber et endommager les carrosseries. Les surfaces de stationnement perméables (pavés enherbés, terre pierre...) sont vivement conseillées

Sur l'espace public :

Des poches de stationnement se situeront à proximité des placettes (PMR...). Des bornes de recharge de véhicules électriques seront également prévus. Le traitement de ces aires de stationnement fera l'objet des mêmes exigences que pour les emprises privées.

Une palette de matériaux permet d'identifier ces espaces :

Elles sont traitées en béton, avec par endroit des zones roulées type terre pierre, pavés enherbés... afin d'accentuer l'ambiance végétale.

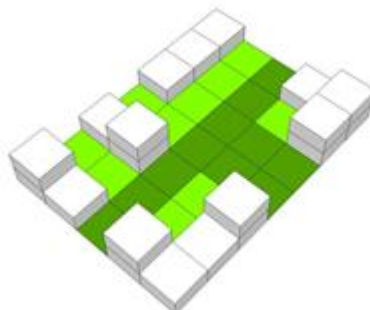


Images de références pour le traitement des espaces de stationnement

L'ORGANISATION DES ILOTS ET MACROLOTS

Le principe adopté est celui des îlots ouverts qui permettent **une perméabilité des cœurs d'îlot et une communication entre opérations.**

Les clôtures seront organisées au plus près des espaces habités en rez-de-chaussée et doublées de plantations. Les plantations seront préférées, autant que possible, aux clôtures.



Images de références pour l'aménagement des cœurs d'îlots

Les clôtures

Les clôtures sont des éléments très visibles à l'échelle du piéton et depuis l'espace public. Une attention particulière devra y être accordée, notamment dans leur dessin, proportions, couleurs, finition, pérennité des matériaux et entretien. Elles doivent assurer une bonne intimité des rez-de-chaussée des bâtiments, tout en permettant des perméabilités et passages de vues à certains endroits. Les clôtures totalement opaques sont interdites.

L'ensemble des clôtures du quartier seront de 1m 40 maximum, hauteur de l'ensemble fini. Pour certaines clôtures des hauteurs sont imposées, voir ci-dessous.

➤ Les portillons, portails, poteaux :

Ils seront de même type et finition que la clôture et ne dépasseront pas de celle-ci. L'ensemble des éléments seront pensé en relation avec l'architecture des bâtiments. Les coffrets doivent être intégrés dans les murs.

Les ornements trop imposantes, pointes... sont interdites. Les clôtures auront une écriture sobre et contemporaine. L'utilisation de brique ou pierre, ainsi que leurs imitations, en parements est interdite. Les couronnements de murets et poteaux sont interdit

➤ Les clôtures de type 1 (sur voirie principale) :

Elles sont positionnées sur la voie principale et en entrée du quartier. Elles sont constituées d'un **muret maçonné** d'une hauteur de **0.60m**, sur lequel sont positionnés des **panneaux métalliques perforés** ou des **barreaudages métalliques** sur une hauteur de 0.80 m. La hauteur globale sera de 1.40m.

La partie au-dessus du muret sera ouverte pour au moins 50% de sa surface : perforations aléatoires, variations de densité des barreaux...

Un ensemble de dispositifs technique sera à intégrer dans celle-ci :

• Compteurs :

Ils seront inclus pour chaque lot dans un muret en béton sans couronnement. Une porte métallique ou bois permettra de masquer la présence du compteur. Cet ouvrage sera mis en place par le lotisseur.

• Boîtes aux lettres :

Lorsqu'elles ne sont pas intégrées au bâtiment, les boîtes aux lettres incluses dans un muret en béton sans couronnement. Leur couleur s'accordera avec les couleurs de la clôture.

• Couleur :

La partie métallique sera RAL 7016

Le muret maçonné sera de couleur grise (à l'exclusion des gris colorés).

- Les plantations :

Elles seront des plantes grimpantes ou bien ou bien des haies arbustives à port libre.



Images de références et coupe type pour l'aménagement des clôtures de type 1

➤ Les clôtures de type 2 (sur voiries secondaires) :

Elles sont positionnées le long des voies secondaires, et le long de la piste cyclable au Sud. Elles sont d'une hauteur maximale de 1m40, sans pouvoir être inférieures à 1m10.

Elles peuvent se décliner selon trois types :

- panneaux métalliques perforés ou barreaudages métalliques sur toute la hauteur
- panneaux métalliques perforés ou barreaudages métalliques posés sur un muret maçonné de 20cm maximum de haut
- panneaux métalliques perforés ou barreaudages métalliques posés sur un muret gabion rempli de pierres de 50cm maximum de haut.

La partie en panneaux ou barreaudages sera ouverte pour au moins 50% de sa surface : perforations aléatoires, variation de densité des barreaux...etc.

Un ensemble de dispositifs technique sera à intégrer dans celle-ci :

- Compteurs :

Les compteurs seront inclus, pour chaque lot, dans un muret en béton sans couronnement. Une porte métallique (teinte gris anthracite - RAL 7016) permettra de masquer la présence du compteur. Cet ouvrage sera mis en place par le lotisseur.

- Boîtes aux lettres :

Lorsqu'elles ne sont pas intégrées au bâtiment, les boîtes aux lettres incluses dans un muret en béton sans couronnement. Leur couleur s'accordera avec les couleurs de la clôture.

- *Couleurs :*

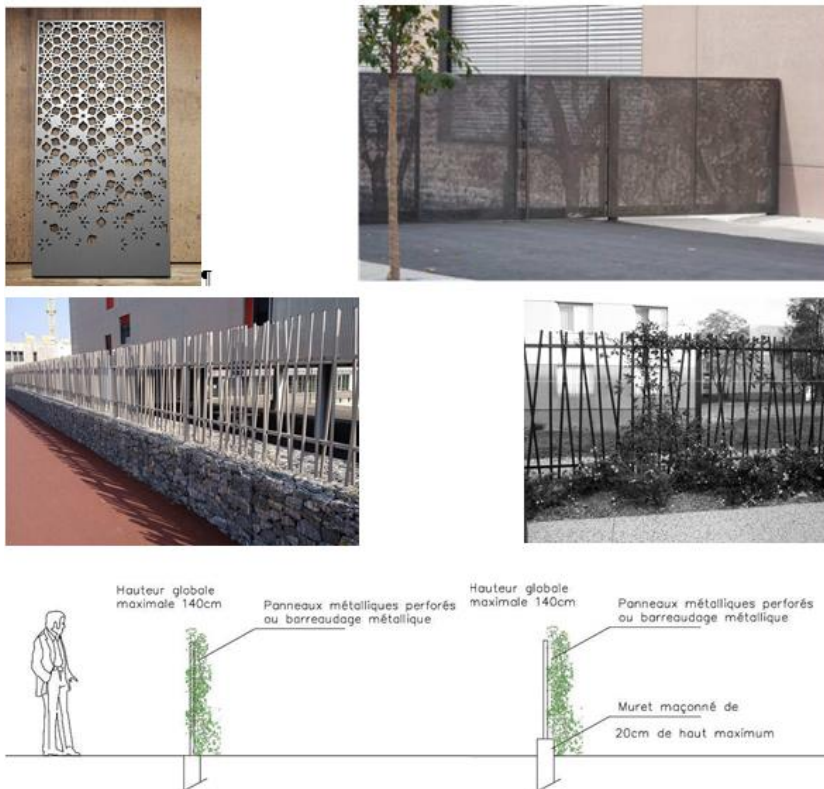
La partie métallique sera de RAL 7016.

Le muret maçonné sera de couleur grise (à l'exclusion des gris colorés).

Les pierres choisies pour le gabion devront être dans les tons de gris.

- *Végétation :*

Elles seront plantées de grimpantes, ou bien de haies arbustives à port libre, sur au moins la moitié de leur longueur.



Images de références et coupe type pour l'aménagement des clôtures de type 2

➤ Les clôtures de type 3 (sur venelle)

Elles sont positionnées en limites séparatives entre macro-lots. Elles sont d'une hauteur maximum de 1m40, sans pouvoir être inférieures à 1m10. Elles sont en métal (grillage simple torsion, cyclone, barreaudage, panneaux perforés, panneaux rigides double fil), ou en bois (ganivelle...).

La transparence est au moins de 70% de la surface pour le métal, et au moins 35% pour le bois.

- *Couleurs :*

Les clôtures métalliques seront grises (à l'exclusion des gris colorés).

Les clôtures bois seront laissées de teinte naturelle.

- *Végétation :*

Elles seront plantées de grimpantes, ou bien de haies arbustives à port libre, sur au moins la moitié de leur longueur.



Images de références et coupe type pour l'aménagement des clôtures de type 3

Une entité harmonieuse :

Le macrolot devra être perçu depuis l'espace public, comme une entité harmonieuse. Les bâtiments qui le composent, tout en étant différents, devront avoir un langage commun. Ils devront également avoir une écriture contemporaine tout en rappelant « l'esprit villageois » du centre bourg d'Auzeville Tolosane. Pour cela, il sera nécessaire de travailler sur les hauteurs, la palette de matériaux et les teintes.

➤ Les hauteurs :

De façon générale, la hauteur des bâtiments sera fonction des typologies d'habitat (individuel, maison de ville, intermédiaire, collectif) et de la pente naturelle du terrain et variera entre RDC, R+1, R+2, R+2+attique (R+3 du côté de la RD 813). **L'articulation de hauteur entre bâtiment devra être évidente** et pourra être traitée sous forme de retrait, d'attique (...).



Le retrait des bâtiments en R+1 permet de créer une articulation altimétrique évidente avec les maisons de ville

➤ Les matériaux :

Pour chaque macro-lot et bâtiment qui le compose, il sera choisi une même palette de matériaux bien définie qui pourra être déclinée tout en étant respectée.

➤ Les teintes et la colorimétrie :

Les teintes des matériaux choisis devront être en accord avec le paysage urbain de la commune d'Auzeville Tolosane (références à l'architecture vernaculaire, au sol, au végétal...). Les nouvelles constructions devront se « fondre » dans leur environnement. Il sera cependant intéressant de faire « émerger », ponctuellement, de cette opération, **certaines ouvrages sous forme de repères**.

Une opération d'ensemble :

De façon générale, les macro-lots seront traités comme des entités « autonomes » et « uniques ». Il sera néanmoins nécessaire qu'une lecture d'ensemble puisse être faite à l'échelle du quartier car il s'agit de définir l'identité du quartier Argento qui dépendra d'un travail collectif permettant l'articulation des macrolots entre eux, et avec l'espace public.

Nota : les aménageurs choisis pour travailler sur la construction des bâtiments devront obligatoirement prendre connaissances des constructions en cours de réalisation sur la pointe de Négret (phase 1 du quartier).

L'ARCHITECTURE ET LES MODES DE VIE

Le but est d'éviter, sur l'ensemble du quartier, une collection « d'objets architecturaux » qui voisinent en s'ignorant les uns les autres. La diversité des typologies, des formes et des pratiques est à l'origine du projet. Il est donc nécessaire qu'elles s'expriment dans la cohérence et l'harmonie. Un caractère de « village » est recherché.

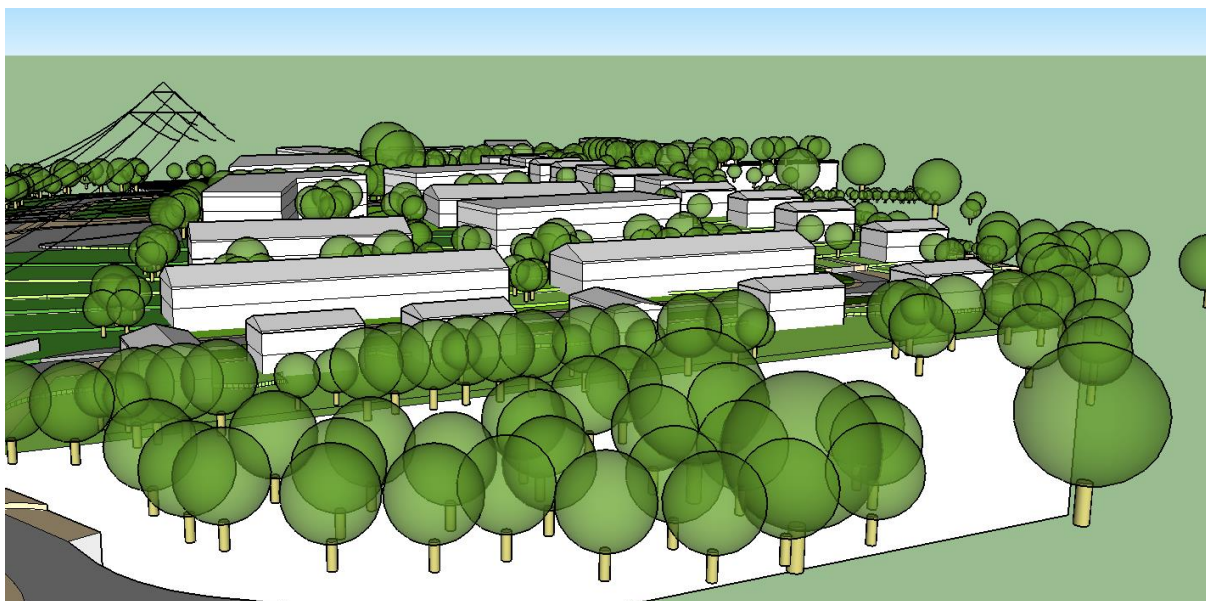


Images de références de formes bâties

Les toitures :

Les toitures tuiles seront privilégiées. Il sera cependant recherché des mises en œuvre novatrices évitant les « clichés » vernaculaires. Les tuiles seront de couleur claire, grand moule. Dans tous les cas, il sera opportun d'éviter une trop forte émergence des toitures dans le paysage (mono-pentes).

De façon exceptionnelle et bien ciblée, la mise en œuvre de toitures terrasse sera souhaitée pour les immeubles hauts, situés sur la ligne de crête. Ce choix de toiture permettra de minimiser l'impact visuel de la masse bâtie depuis le grand paysage.



La variation des toitures (pente ou terrasse) permet de créer une diversité urbaine intéressante et permet des articulations d'altimétrie évidente en fonction des hauteurs de bâtiment et de la pente.

Les façades :

Tout type de façade est utilisable (maçonnerie, enduits, bois, briques...). A l'exception des imitations (pierre...), et des matériaux composites imitant des matériaux naturels (bois). L'usage du bois non traité sera proscrit pour éviter l'apparition inévitable de moisissures.

L'orientation des façades, l'absence d'avant-toits, d'accidents créant des spectres seront étudiées.

Il sera également recherché, à minima, un langage commun dans le traitement des soubassements des collectifs et des maisons individuelles et ceux-ci devront rappeler dans le traitement des clôtures.

Le traitement des pignons, directement visibles depuis les entrées du quartier, fera l'objet d'un soin particulier.

Les couleurs

Les couleurs claires, présentant un fort albédo, seront privilégiées sur les grandes surfaces.

Les teintes des matériaux choisis devront être en accord avec le paysage urbain de la commune d'Auzeville Tolosane (références à l'architecture vernaculaire, au sol, au végétal...). Les nouvelles constructions devront se « fondre » dans leur environnement.

Les usages

La commune sera attentive à la qualité d'usage des logements. Intimité, équipements, organisation des logements, qualité spatiale des parties communes seront des éléments importants des projets. Un espace de rangement, éventuellement extérieur, sera annexé à chaque logement.

Il sera également attendu le développement d'aménagements générant « rencontre » et « sociabilité au niveau de chaque opération de logements. Il pourra être développé différentes initiatives :

- Opération de compostage,
- Jardins partagés, vergers, ruchers (...)
- Entretien collectif des espaces verts
- ...

Ces initiatives devront être encadrées par le gestionnaire et accompagnées par la commune, le SICOVAL (...).

L'habitat :

Il sera préféré des logements traversants pour assurer un maximum de confort (ventilation naturelle et confort d'été) et permettre aux habitants de bénéficier des vues sur le paysage et sur leur environnement immédiat.

Les éléments d'architecture :

➤ Loggias

Les loggias seront préférées aux balcons projetés.

➤ Les garde-corps

Les garde-corps des loggias seront opaques ou translucides, de manière à préserver l'intimité et éviter l'intrusion dans le paysage d'éléments visuels disparates.



Images de références pour le traitement des balcons et loggias

Les éléments techniques :

➤ Climatiseurs, pompes à chaleur

Ces dispositifs seront interdits sur la façade donnant sur l'espace public.

Sur les autres façades, ils seront encastrés dans le volume bâti, ne pourront pas être apposés en saillie et seront protégés par une grille de même couleur que le revêtement de façade.

➤ Paraboles

Ces dispositifs devront ne pas être visibles depuis l'espace public. Leur couleur (parabole, support, câbles) devra être similaire à celle des façades du bâtiments. Une parabole est acceptée par bâtiment (les antennes individuelles seront remplacées par une parabole collective).

➤ Les Antennes

Elles seront positionnées sur le pan de toit le moins visible depuis l'espace public. Une seule antenne est acceptée par bâtiment (les antennes individuelles seront remplacées par une antenne collective).

➤ Les équipements d'extraction d'air

Ces dispositifs pour les cuisines, bars ou restaurants devront faire l'objet d'un projet justifiant leur intégration dans l'architecture des toitures (modèle, localisation, hauteur, couleur, habillage...).

➤ Energies renouvelables / Performance énergétiques des constructions

- Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer dans la composition générale de l'architecture. Ils ne doivent pas être placés en bas de pente (préserver la rive) et ils doivent suivre la pente du toit.
- Des adaptations des principes généraux pourront être acceptés dans le cas d'architecture bioclimatique ou environnementale, participant à l'amélioration des performances énergétiques de la construction.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET NF HABITAT HQE

Dans la perspective des futures réglementations « Energie + Carbone », toutes les opérations devront être certifiée NF HABITAT HQE.

Plusieurs cibles seront privilégiées :

➤ Confort d'été :

Il sera proposé une architecture capable de maîtrise des températures d'été (Appartement traversant, ou double orientation).

➤ Conception bio-climatique

Il sera proposé une architecture faisant le moins possible appels à des systèmes mécaniques, demandant de la maintenance (coûts).

➤ Matériaux biosourcés

Il sera demandé une maîtrise des énergies grises et une utilisation des matériaux locaux (structure porteuse, isolation, éléments de remplissage...).

➤ Durabilité de l'enveloppe

Il sera proposé une architecture permettant de limiter les coûts de maintenance et facile à entretenir (dégradations)

• Énergies renouvelables

Il sera proposé des dispositifs permettant des Apports d'EnR, ECS solaire

• Gestion de l'eau

Il sera proposé des dispositifs permettant la récupération des eaux de pluie pour des utilisations domestiques (gestion de espaces verts et des aménagements collectifs...)



Images de références d'architectures durables

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

L'adduction d'eau potable :

La commune est alimentée à partir de l'usine de la Périphérie Sud Est de Toulouse, sur la commune de Vieille-Toulouse. Le secteur d'Argento est alimenté par le réservoir de Ramonville, d'une capacité de 7000 m³.

L'assainissement :

La STEP d'Auzeville Tolosane dispose d'une capacité suffisante pour absorber les effluents générés par 400 logements supplémentaires.

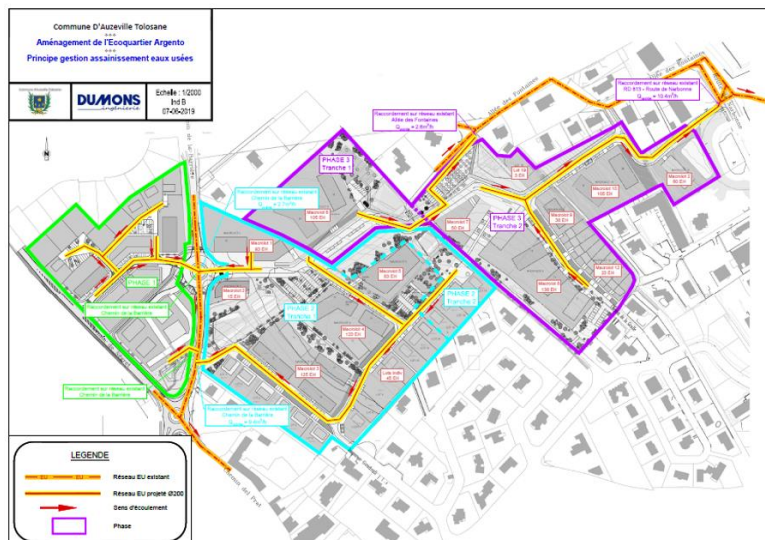


Schéma directeur d'aménagement des eaux usées

Le pluvial :

Le pluvial sera raccordé, en fonction de la topographie et de l'écoulement naturel de l'eau sur le réseau de la commune et sur le réseau de Ramonville -Saint - Agne (accord passé entre les deux municipalités). Concernant l'espace public, le parti d'aménagement est de traiter un maximum les eaux de pluie en surface par l'aménagement de divers ouvrages hydrauliques (noues, bassins secs)

Les macrolots et lots libres devront limiter leurs rejets d'eaux pluviales par infiltration et/ou par des principes de rétention-régulation afin de ne pas dépasser, en sortie d'opération, un débit de fuite de 10 l/s/ha de foncier aménagé.

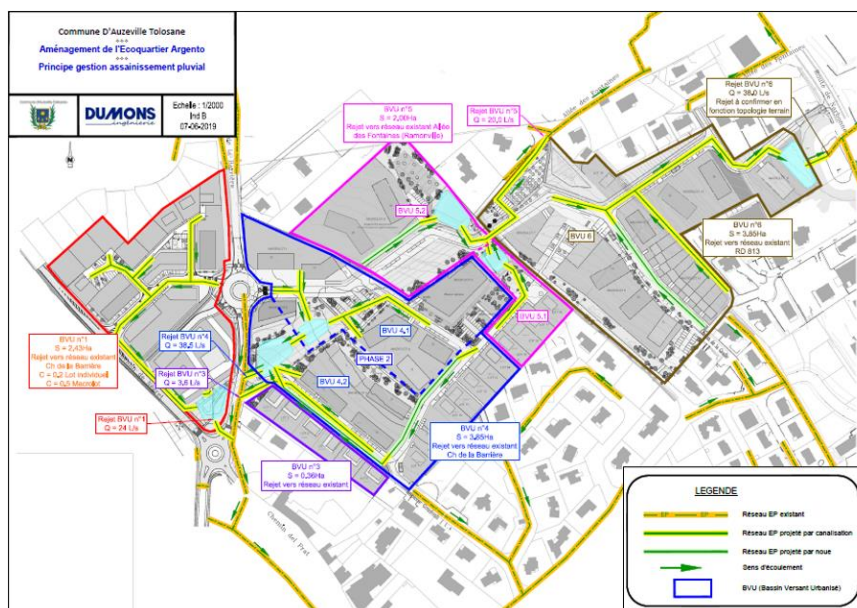


Schéma directeur d'aménagement du pluvial

L'électricité et Télécom :

L'ensemble du quartier sera desservi par les ouvrages existants sous les axes viaires de desserte.

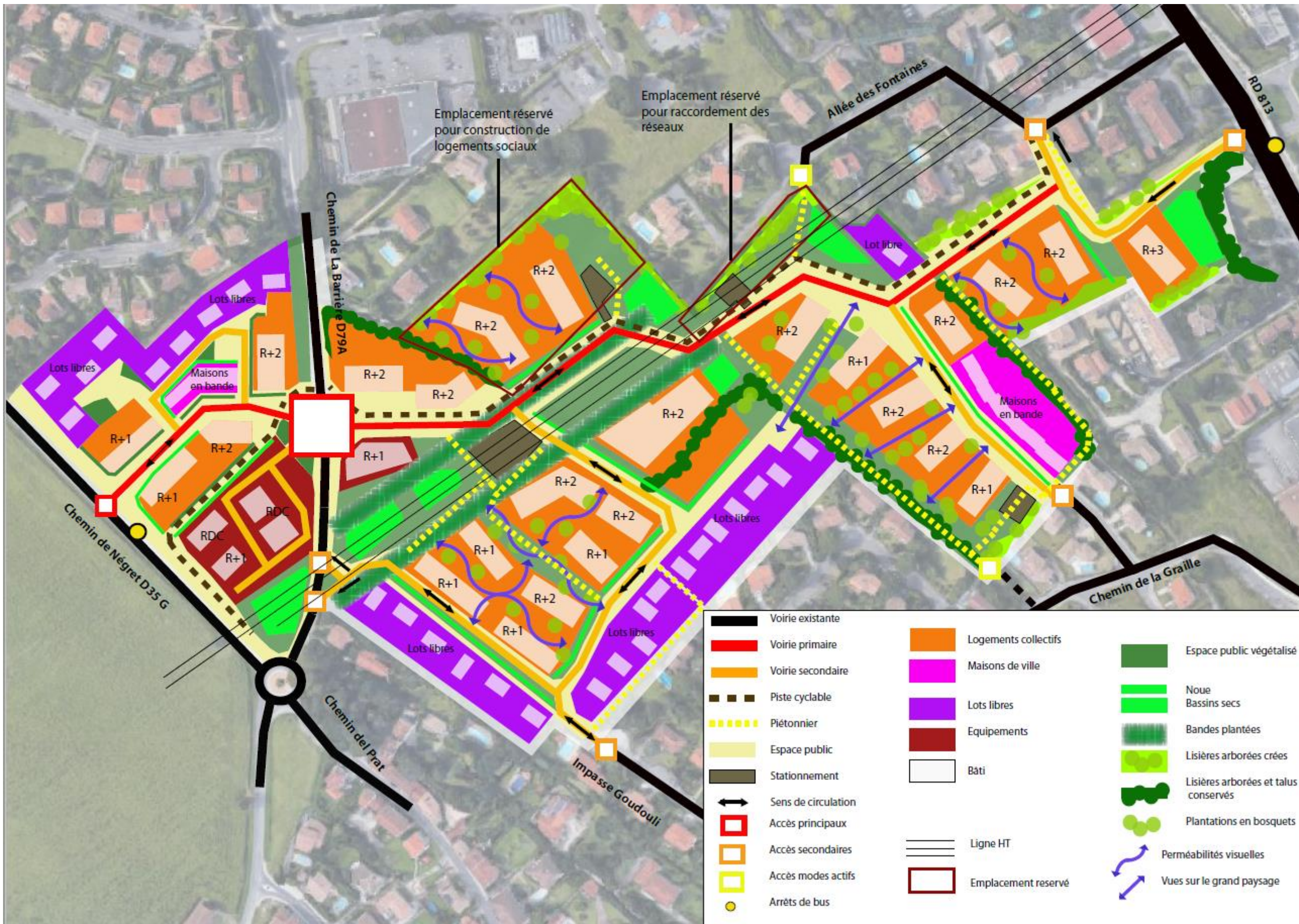
LES CONTRAINTES DU SITE :

La ligne HT (liaison 225kV N0 2 PORTET-ST-SIMON-VERFEIL) traversant le site est d'une puissance de 2 x 225 KV, soit classée en « Très Haute Tension ». Les lignes à haute tension génèrent essentiellement un champ électrique qui s'exprime en V/m (volt/mètre).

Ce champ électrique est d'autant plus élevé que la tension est forte. Le moyen de prévention le plus efficace contre l'exposition aux rayonnements électromagnétiques est l'éloignement.

Ainsi, la ligne HT impose une servitude d'inconstructibilité dans une bande de 12.50 m de part et d'autre de son axe.

Cette servitude est renforcée par le PLU qui impose la mise en place d'une bande inconstructible de 25 mètres de part et d'autre de la ligne THT.



2. Le secteur des MINIMES

LE CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION :

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 (habitat, commerce, service). Le secteur est partiellement desservi par les réseaux.



Vues sur la parcelle AR 146 depuis la R 813

L'AMENAGEMENT DE LA PARCELLE AR 146

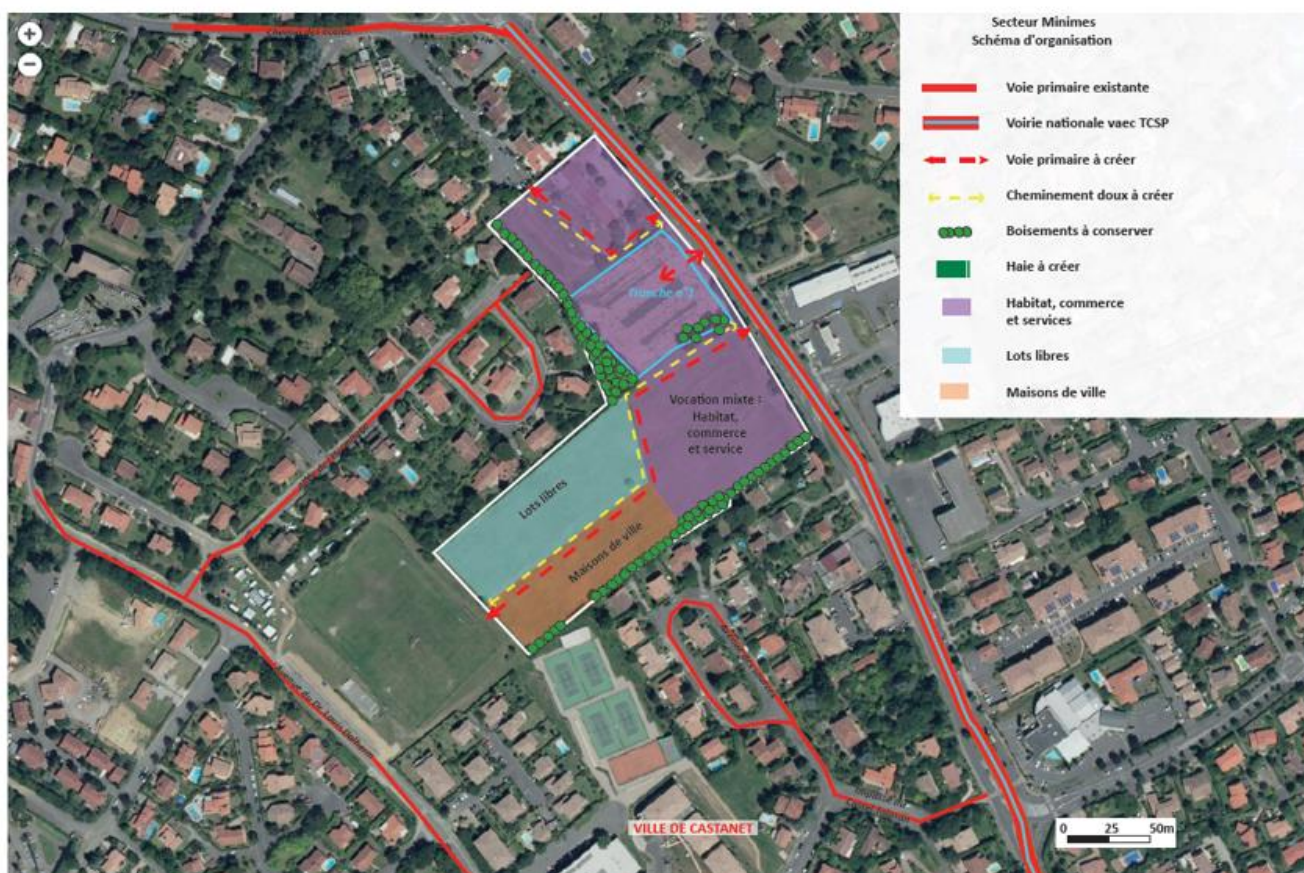
Sur ce secteur mixte, dédié à l'activité, au commerce et à l'habitat (Cf. OAP), la parcelle n° 146 fait l'objet d'un projet d'activité de service (carrossier, prestataire de service, assureur) et la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation cette parcelle de 5530 m².

Cette opération constitue donc la 1^{ère} phase d'aménagement du secteur Minimes et sera classé en zone AU du règlement du PLU.

Pour permettre l'aménagement de cette première tranche des modifications ont été apportées à l'OAP d'origine et portent sur les points suivants :

- Les accès,
- La desserte principale de la zone,
- Les liaisons douces,
- L'implantation des liaisons vertes à créer.

Également pour permettre sur ce secteur la mixité des fonctions attendues en bordure de RD 813, il est précisé que la bande constructible implantée aux abords de la nationale est dédié à l'habitat, au commerce et au service



OAP secteur des Minimes

3. Le secteur Laroche

OBJECTIFS GENERAUX DE L'OPERATION

Situé au Sud-Ouest de la commune de Auzeville Tolosane, le secteur Laroche se développe en périphérie de la zone agricole sur une emprise d'environ 2,18 hectares. Ce programme de logements est directement desservi par le chemin St Jean (D57 A) et se positionne en continuité du bâti existant. Une voirie interne, directement raccordée au chemin St Jean permettra d'irriguer le lotissement et sera complétée par un cheminement doux en connexion directe avec le réseau existant.

Ce lotissement sera composé de petits collectifs et de maisons de ville articulés par des petits espaces collectifs (bosquet, verger, haies vives, alignement d'abres à hautes tiges...) faisant la transition avec l'habitat existant et le grand paysage.



Vue depuis le chemin de Saint Jean

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE :

Le projet d'aménagement s'inscrira autour de deux axes forts, tramés sur l'axe de la Cour d'Honneur du château. Les constructions seront implantées de part et d'autre de ces axes dans une variation de typologie : maisons de villes groupées et bâtiments de logements collectifs. Les volumétries seront simples, regroupées sous de grands pans de toitures pour une intégration respectueuse dans le contexte (corps de ferme traditionnels alentours).

Les axes de voirie seront plantés d'arbres de haute tige venant rythmer le parcours.

Une liaison douce entre le Chemin de St Jean et le Chemin des Coteaux viendra accompagner le projet de construction dans une ample courbe. Cette promenade sera ponctuée de moments de paysage : placette (espace commun) et espace vert, verger, et bois.



Traitement de la promenade ponctuée de moments de paysage (espaces communs...)

LES ACCES :

Deux accès véhicules et piétons depuis le Domaine Public :

- Une entrée face au château sur le Chemin des Coteaux ;
- Un accès à double sens sur le Chemin de St Jean.

Un accès piéton et cycles par la liaison douce reliant le chemin de des Coteaux au Chemin de St Jean.

LES ELEMENTS DE PROGRAMMATION DU PROJET :

Le projet comprendra 56 logements répondant à une volonté de mixité dans les types d'habitat : ils seront répartis en 37 villas en accession (10 T3 + 22 T4 + 5 T5) et 19 logements collectifs en locatif social (6 T2 + 8 T3 + 5 T4).

Le stationnement sera largement assuré sur l'emprise de la parcelle : garages et parkings pour les villas, zones de stationnement arborées pour les collectifs et stationnement visiteur le long des axes structurants.



Traitement des espaces de stationnement

LES SERVITUDES

Le terrain se situe à l'intérieur d'un périmètre de protection des monuments historiques. L'ABF a été consulté au cours des études.

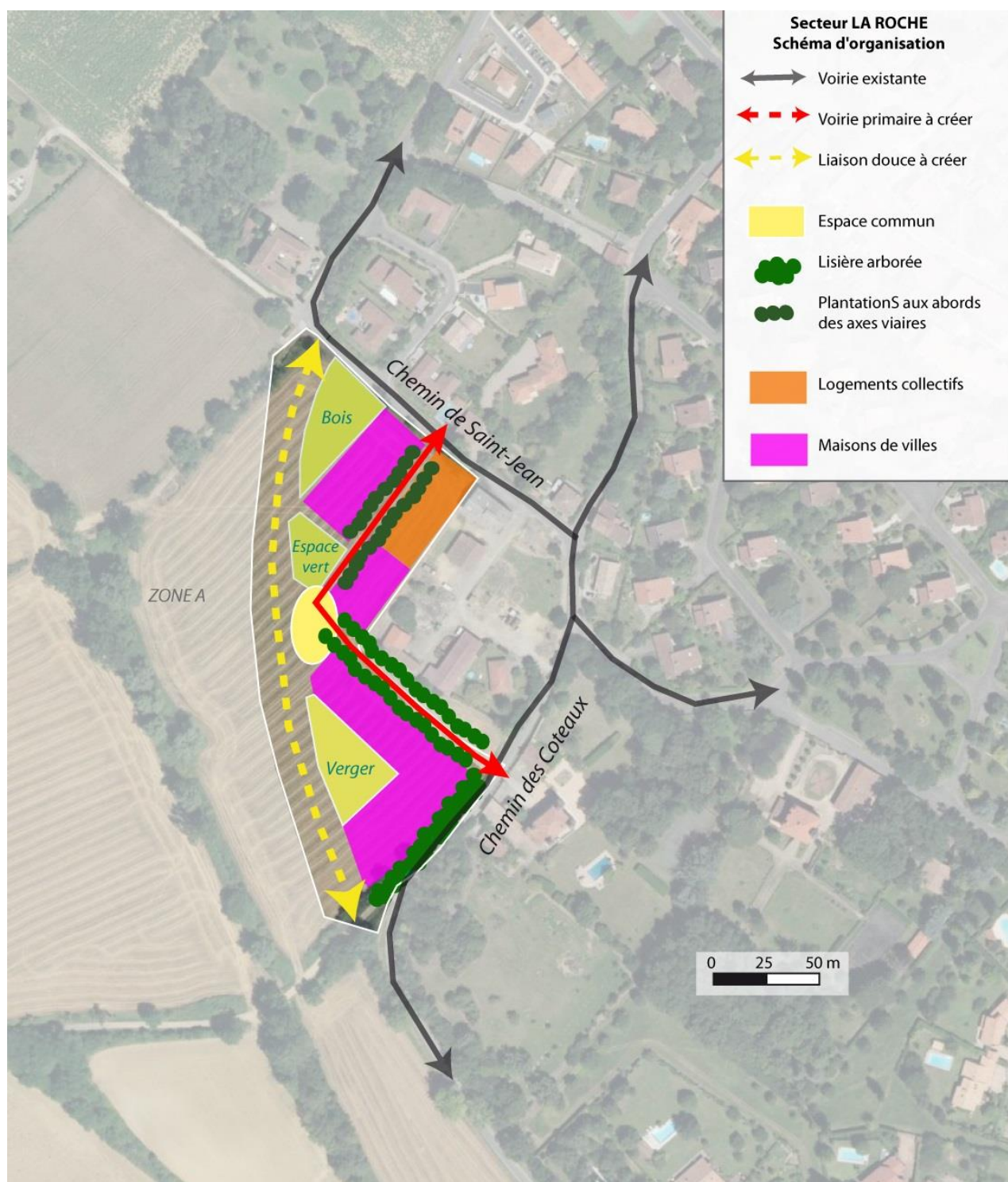
LES RESEAUX

En matière de gestion des eaux pluviales, la topographie naturelle induit la création d'un exutoire gravitaire au centre du projet. Un fossé sera aménagé en traversée de la zone A en contrebas jusqu'au ruisseau du Plajou et fera l'objet d'une servitude au profit du projet. Le projet intégrera des mesures compensatoires à l'imperméabilisation respectant les prescriptions du PLU, du schéma directeur des eaux pluviales et du service de la Police de l'eau de la DDT 31.

Concernant les autres réseaux l'opération sera desservie à titre indicatif de la manière suivante :

Assainissement Eaux Usées : raccordement sur le chemin des coteaux au sud du projet conformément aux préconisations édictées par les services du SICOVAL et des différents concessionnaires

Autres réseaux (Electricité, Eau potable, Gaz, Telecom) : raccordement sur le chemin de Saint-Jean au nord du projet



OAP secteur Laroche

4. Le secteur du pôle agrobiologique

CONTEXTE ET ENJEUX

Situé à l'Est de la commune d'Auzeville-Tolosane, en limite avec les espaces agricoles, l'agrobiopole accueille les organismes et acteurs des agrobiosciences. Aujourd'hui ce sont environ 60 organismes – établissements d'enseignement et de formation, école d'ingénieurs, laboratoires, organismes professionnels agricoles – qui sont réunis sur un même site.

Le secteur était jusqu'alors concerné par la ZAC Pont de Bois dont la clôture, imminente ne doit pas remettre en cause les principes d'aménagement définis sur ce secteur.

Pour ce faire, des prescriptions permettront de limiter l'impact paysager des futures constructions, un enjeu majeur en raison de la proximité du canal du midi. Il s'agira également de garantir une bonne desserte du site en véhicule motorisé mais également en mode doux tout en s'inscrivant dans un espace plus vaste que le secteur de l'OAP.

Le **secteur en devenir du pôle agrobiologique concerné par l'OAP** constitue les zones 2AUa, 2AUb et 2AUc situées entre le bois joli et les espaces agricoles.

Actuellement le Nord et le Sud (propriété SICOVAL) de cette emprise sont occupés par des entreprises à vocation d'activité alors que la partie centrale (propriété UPS) ne fait l'objet d'aucun projet d'aménagement.

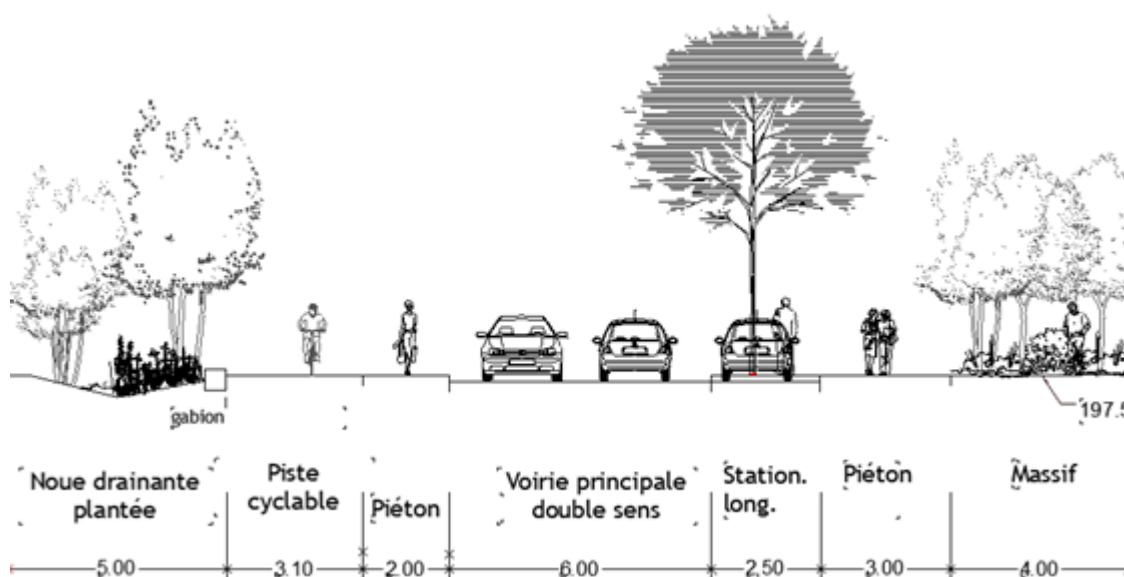




OBJECTIFS D'AMENAGEMENT :

L'axe majeur permettant de desservir ce secteur est l'avenue de l'agrobiopole. Cette voie sera prolongée, dans un premier temps, jusqu'au niveau du bassin de rétention existant afin de desservir le Nord de l'emprise concernée par l'OAP.

A plus long terme cet axe structurant desservira l'ensemble du secteur dans un axe Nord/Sud et se raccordera au chemin de la Lacade. Cet axe structurant devra faire l'objet d'un aménagement urbain soigné et sur l'ensemble de son linéaire son gabarit permet d'accueillir tous les usages (cheminements piétons, piste cyclable, stationnement...)



Principe type de l'aménagement de l'axe structurant

Concernant les modes actifs, une piste cyclable et des liaisons douces assureront les connexions avec le maillage existant. Ces cheminements s'inscrivent dans une logique de développement des modes actifs et notamment des pistes cyclables à l'échelle du territoire intercommunal. Ces nouvelles liaisons permettront de relier les quartiers entre eux et une connexion avec les voies existantes. Il s'agit également de permettre les liaisons avec le canal du midi.

L'insertion paysagère des futures constructions sera favorisée par un traitement qualitatif des façades en covisibilité avec le canal du midi. Les arbres existants seront préservés et de nouvelles plantations notamment aux franges de l'espace agricole devront être réalisées.



OAP Agrobiopole