

Les Orientations d'Aménagement et de programmations sont développées selon les modalités des articles L151-6, L151-7 et R151-6, R151-7 et R151-8 du code de l'urbanisme et comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur les quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus à l'article L151-35.

Ces orientations d'aménagement devront être respectées dans l'esprit par les projets à venir de construction. Elles doivent être lues de manière complémentaire avec le règlement écrit des zones concernées et appliquées dans un rapport de compatibilité, lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement prennent la forme de schémas d'organisation et traduisent les choix arrêtés par la commune sur les territoires de projet.

Trois types d'OAP sont institués :

- Les OAP sectorielles : Il s'agit d'OAP définies par quartier ou secteur. Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Les périmètres des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables sont délimités dans le plan de zonage.
- Les OAP patrimoniales : Elles comprennent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments du paysage, quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- Les OAP de secteurs d'aménagement correspondant aux zones à urbaniser. Elles portent au moins sur :

Plan Local d'Urbanisme

- la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale,
- La qualité environnementale et la prévention des risques,
- Les besoins en matière de stationnement,
- La desserte par les transports en commun,
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

1. LE SECTEUR D'ARGENTO

1.1 - Objectif :

L'objectif poursuivi est de conforter et élargir les possibilités d'accueil de population sur le territoire communal en introduisant une mixité sociale, d'usage et de fonction urbaine en proposant du logement, des services, commerces et équipements ainsi que des espaces publics qualitatifs.

1.2 – Le contexte :

Situé au nord de la RD813 en limite de Ramonville, le secteur d'Argento a une position privilégiée à flanc de coteau.

Il présente une emprise foncière d'environ 13 hectares, face à l'agrobiopole, à proximité de la station TCSP dite « Lycée agricole », desservie par le chemin de la Barrière, le chemin de Négret et la RD813.

1.3 – Principe de composition et d'aménagement :

L'aménagement de ce secteur fait l'objet de trois grandes phases de développement et d'urbanisation :

- Phase 1 dite « la pointe de Négret » de 2,82 hectares environ :

Cette phase d'aménagement et d'équipement est en grande partie réalisée et sa commercialisation est en cours. Elle se situe en partie haute du secteur, entre le chemin de Négret et le chemin de la Barrière, assez proche du centre bourg d'Auzeville-Tolosane et de la zone commerciale de Ramonville.

- Phase 2 dite « Argento-La croix de Lamarque » de 6,43 hectares environ

Cette phase d'aménagement et d'équipement sera desservie par le chemin de la Barrière.

- Phase 3 d'environ 4 hectares correspondant au secteur AU0, dont l'urbanisation est différée pour du long terme.

A – Principe de composition :

- Implantation suivant les axes forts présents sur le site :
 - o **La topographie** qui constitue l'élément important pour permettre une bonne intégration des futures constructions dans le paysage
 - o **La structure végétale** qui constitue une base identitaire du site pouvant guider son organisation urbaine.
- La ligne HT :

Plan Local d'Urbanisme

Cette ligne constituant une servitude d'utilité publique s'impose dans le paysage et génère une bande inconstructible de part et d'autre de son axe. Le parti pris du projet est de porter la bande inconstructible à 25 mètres de part et d'autre de l'axe soit à 50 mètres et de réserver les terrains contraints pour les besoins techniques de l'opération mais aussi pour du stationnement et des espaces de loisirs.

- Une densification, en permettant la construction avec plus de hauteur que l'urbanisation qui s'est développée jusqu'à présent sur la commune, avec cependant la prise en compte des gabarits existants. C'est pourquoi, il devra être proposé des densités plus faibles sur les franges pour garantir une transition douce avec l'existant. Le cœur de l'opération sera en revanche plus dense.
- La création d'espaces publics sous toutes ses formes (places, placettes, jardins publics, potagers, vergers,...) assurant tantôt des points d'articulations entre les différentes entités bâties, tantôt des lieux de rencontre et de partage.

B – Eléments de programme :

- Logements et mixité sociale :

Les logements proposés seront de diverses formes et de différentes typologies, en adéquation avec les besoins de la commune. Ainsi, le quartier proposera des lots libres à la construction, des maisons de ville, des logements intermédiaires, des logements collectifs, une résidence seniors et une opération d'habitat partagé.

Le programme accueillera environ **500 logements**, soit une densité moyenne de 50 logements/ha de manière à s'inscrire dans les recommandations du SCOT GAT en vigueur, notamment. Sur la base du programme envisagé, 25% des logements seront dédiés à des logements locatifs sociaux et 20 à 30% à des logements à prix abordables.

- Equipements et services :

Des équipements et des services seront répartis sur l'ensemble du secteur afin de répondre aux besoins des futurs habitants, dont notamment : 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,...

C – Qualités architecturales, urbaines et paysagères

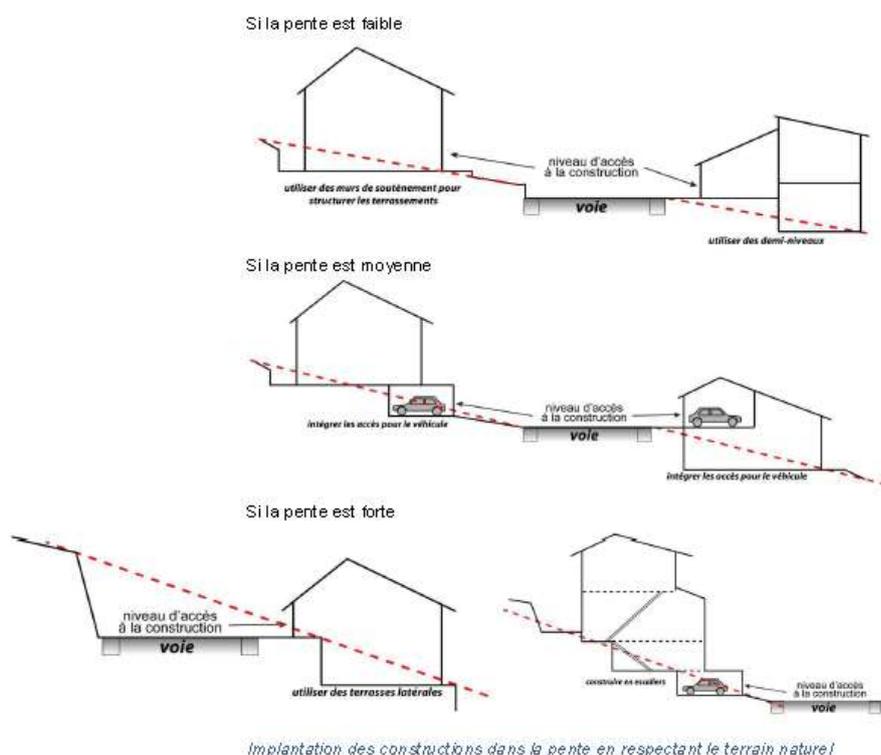
- Implantation du bâti/alignement : L'implantation est libre dans la mesure où le foncier appartient à la ville. Toutefois, comme le site se présente sur un coteau orienté au Nord, l'implantation des constructions devra garantir les apports solaires suffisants pour répondre au référentiel et label E+C- prescrit par le règlement du PLU et répondant aux objectifs de la commune en terme de qualité constructive pour mener la commune vers la transition énergétique.

Afin de limiter les mouvements de terrain, les aménagements liés aux constructions et/ou à la voirie devront suivre le terrain naturel au plus près. Lorsqu'elles sont nécessaires, les actions de déblais et remblais devront être équilibrées, à l'échelle globale de l'opération afin de ne pas générer d'excédent de terre à évacuer. L'organisation des terrains à construire se fera ainsi sur des terrasses successives, ce qui permettra d'assurer et maintenir les vues vers le paysage de la plaine, mais aussi d'offrir des jardins bien exposés tout en limitant l'impact des ombres portées des constructions.

Différentes solutions d'implantation seront possibles lorsque la parcelle est accidentée : construction avec sous-sol enterrée (encastrement), ou niveaux décalés (à paliers), ce qui permet l'intégration de la construction dans l'environnement immédiat.

Une implantation en encastrement conjugue plusieurs avantages : respect de la typologie du terrain, faible impact visuel de la construction et optimisation thermique. En revanche, cette solution limite le choix des vues disponibles et l'orientation de la construction.

Une implantation à niveaux décalés, encore appelée à palier, permettra d'accompagner la pente du terrain en installant la construction grâce à une succession de niveaux ou de demi-niveaux. Cette solution génère un volume faible de déblais.



Plan Local d'Urbanisme

Il est rappelé que le coteau est sur un versant Nord et qu'une attention devra être portée sur les apports solaires gratuits en évitant les ombres portées d'une construction sur une autre.

- Gabarit : La hauteur du nouveau quartier est exprimée en niveau (R+2 maximum par rapport au terrain naturel) pour ne pas brider les innovations constructives. Dans tous les cas, les nouvelles constructions ne devront pas générer d'ombres portées sur les constructions riveraines. La pente naturelle du terrain devra faire partie intégrante de la conception de la construction qui devra s'inscrire dans la pente et non le contraire.
- Aspects extérieurs des constructions :
 - o Les toitures : La toiture mono pente est interdite. Elles seront couvertes de tuile demi-courbe de terre cuite de couleur similaire aux tuiles existantes sur les constructions anciennes. La pente sera comprise entre 30 et 35%. Cependant les toitures dites plates sont possibles.
 - o Les façades : Les couleurs des façades devront s'harmoniser pour s'inscrire dans le paysage urbain existant. Ainsi, les couleurs devront s'inscrire dans la palette de couleur du Sicoval. La couleur blanche ne sera autorisée que pour mettre en valeur des éléments architecturaux ponctuels. La brique et le bois pourront être apposés ponctuellement. La multiplication de matériaux et de couleurs sur un seul et même bâtiment est proscrite.



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- o Les clôtures : une attention particulière devra être portée sur le traitement des clôtures. Les clôtures opaques sont proscrites. L'ensemble des clôtures du quartier sera d'une hauteur de 1,40 m maximum.

Le long des voies, elles seront constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,60 m sur lequel seront positionnés des panneaux métalliques perforés ou des barreaudages métalliques sur une

Plan Local d'Urbanisme

hauteur de 0,80 m. La partie supérieure de la clôture devra assurer au moins une transparence de 50%. Elles seront accompagnées de plantations à port libre mais contenu.

Le long des limites séparatives, elles devront être masquées entièrement par des végétaux.



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- Les dispositifs techniques au sol : Ils seront intégrés dans de la maçonnerie.
- Les dispositifs en toiture : ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs d'énergies renouvelables : Ils devront être intégrés à la composition des façades ou des toitures et ne pas constituer une nuisance visuelle depuis l'espace public.
- Le stationnement : Le stationnement aérien est à éviter. Il sera de préférence en sous-sol ou demi-sous-sol. S'il est aérien, il devra être paysager et plantés d'arbres tige, et aménagé avec des procédés perméables.



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- Les espaces publics, lieux de rencontre et de partage :
 - Les espaces communs : ce sont des lieux de respiration et de rassemblement dans le quartier. Ils seront conçus pour permettre une diversité d'usages. Le végétal aura une place omniprésente pour constituer à terme l'élément majeur du paysage. L'entretien de ces espaces devra être anticipé dès la conception : peu de taille, peu d'arrosage,...

Plan Local d'Urbanisme



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- La gestion des eaux de pluie :
 - o Les noues paysagères : La gestion des eaux pluviales se fera principalement de façon aérienne par un système de noues ou de dépressions paysagères avec de faibles pentes. Le long de l'espace vert central, les terrains pourront accueillir la rétention liée aux programmes collectifs pour optimiser la qualité paysagère du quartier. Ces ouvrages permettront la pousse d'essences qui acceptent d'avoir les pieds dans l'eau comme au sec. Les essences choisies seront robustes avec des feuillages mélangés pour assurer leur animation en toutes saisons.

Plan Local d'Urbanisme



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- Pour les lots libres destinés à la maison individuelle, une rétention à la parcelle sera exigée.
- La ligne à haute tension : Les terrains situés sous la ligne haute tension seront destinés au passage des réseaux de desserte du quartier, à des espaces de nature agrémentés de petits équipements de loisirs et/ou de sport et du stationnement. Ils pourront aussi accueillir la rétention des constructions limitrophes à condition d'une optimisation de la qualité paysagère.



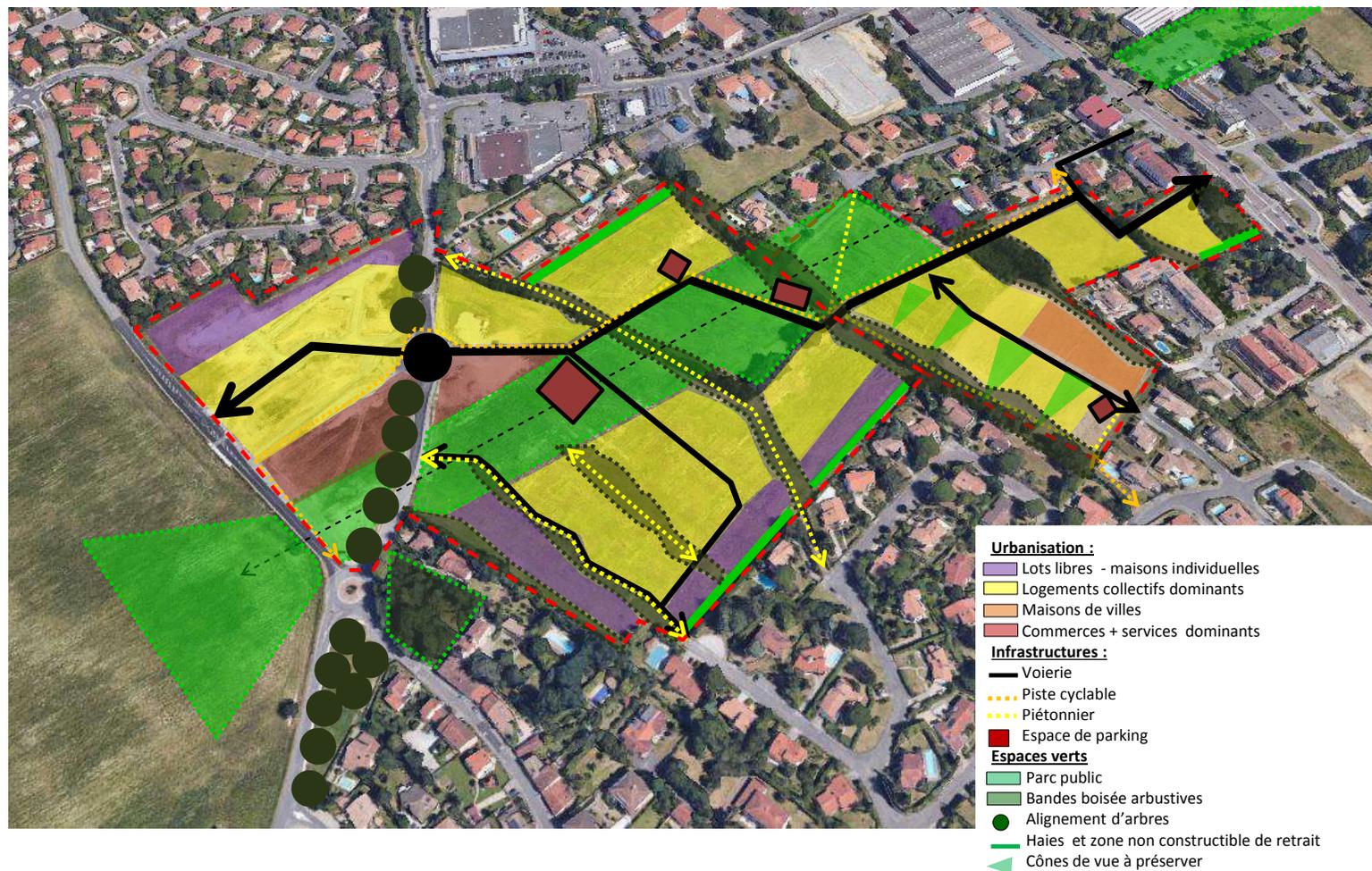
Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

Plan Local d'Urbanisme

- Les déplacements doux : Les déplacements doux et des trames vertes accompagneront l'ensemble de l'opération, tantôt dans les grands espaces verts, tantôt le long des voies à créer de préférence, en balcon sur les voies.



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre



Orientation d'Aménagement et de Programmation – Principe d'aménagement du quartier Argento

2. LE SECTEUR DES MINIMES

2.1 - Objectif :

L'objectif poursuivi est de conforter et élargir les possibilités d'accueil de logements, de commerces et autres activités économiques compatibles avec l'aspect résidentiel du secteur, le long de la RD813, en limite avec la commune de Castanet-Tolosan.

2.2 – Le contexte :

Situé le long de la RD813 en limite de Castanet-Tolosan, le secteur des Minimes a une position privilégiée en bas de coteau, le long du TCSP/RD813.

Le secteur est libre de toute construction, d'environ 2,58 hectares, situé à l'Ouest de la RD813.

Vue sur le site :



2.3 – Principe de composition et d'aménagement :

A – Principe de composition :

- Implantation suivant les axes forts présents sur le site :
 - **La topographie** qui constitue l'élément important pour permettre une bonne intégration des futures constructions dans le paysage
 - **La structure végétale** qui constitue une base identitaire du site pouvant guider son organisation urbaine.
 - La structure du bâti existant et notamment la présence d'une bâtisse présentant un intérêt patrimonial.

B – Eléments de programme :

- Logements et mixité sociale :

Le secteur proposera, des maisons individuelles, des logements intermédiaires, des logements collectifs de petits gabarits et de l'activité économique dominée par du commerce.

Le programme pourra accueillir environ **80 logements** avec **des activités économiques**. Ces dernières seront installées prioritairement en front de départementale.

Une densité en matière d'habitat est plus faible que les recommandations émises par le SCOT-GAT est envisagée, elle est justifiée au regard du contexte urbain de ce secteur situé en limite de la commune avec une topographie très sensible et contraignante ainsi que par le fait que le secteur dit mixte doit aussi accueillir de l'activité économique.

Auzeville à la différence de sa commune voisine - Castanet-Tolosan veut pour ce secteur une urbanisation différente, où les espaces végétalisés doivent dominer sur les emprises bâties. L'idée étant de construire dans un parc paysager.

Sur la base des programmes de logements qui se développeront dans ce secteur, 25% des logements seront dédiés à des logements locatifs sociaux et 20 à 30% à des logements à prix abordables.

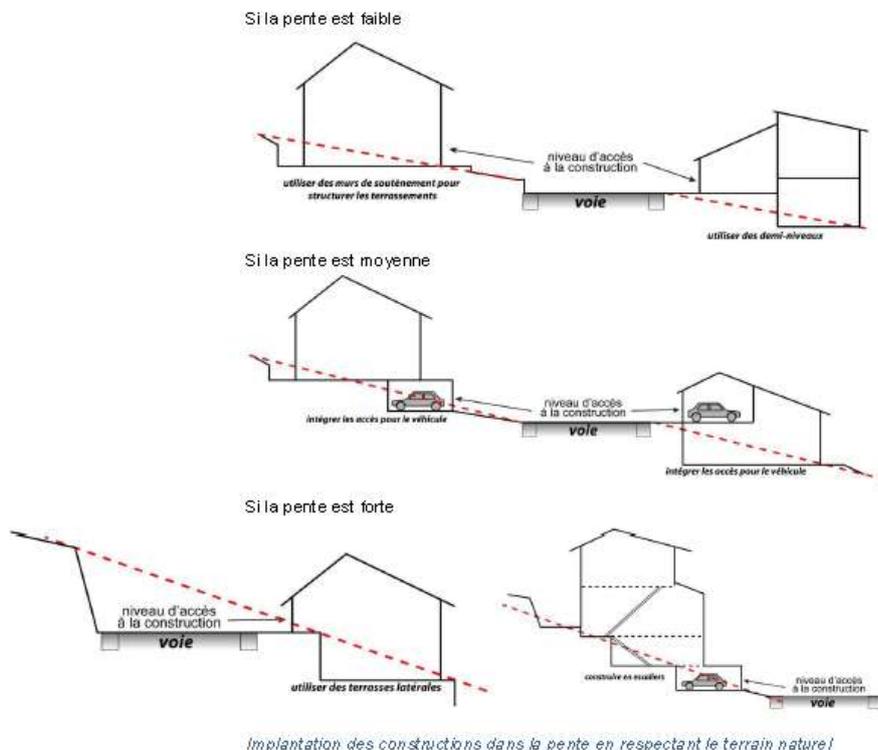
- Equipements et services :

Les équipements, les services, les commerces et autres activités économiques pourront se développer, prioritairement en première ligne de la RD813.

- Implantation du bâti/alignement :

Le site se présente sur un coteau orienté au Nord, l'implantation des constructions devra garantir les apports solaires suffisants pour répondre au référentiel et label E+C- prescrit par le règlement du PLU et répondant aux objectifs de la commune en terme de qualité constructive pour mener la commune vers la transition énergétique.

Afin de limiter les mouvements de terrain, les aménagements liés aux constructions et/ou à la voirie devront suivre le terrain naturel au plus près. Lorsqu'elles sont nécessaires, les actions de déblais et remblais devront être équilibrées, à l'échelle globale de l'opération afin de ne pas générer d'excédent de terre à évacuer. L'organisation des terrains à construire se fera ainsi sur des terrasses successives, ce qui permettra d'assurer et maintenir les vues vers le paysage de la plaine, mais aussi d'offrir des jardins bien exposés tout en limitant l'impact des ombres portées des constructions.



Il est rappelé que le coteau est sur un versant Nord et qu'une attention devra être portée sur les apports solaires gratuits en évitant les ombres portées d'une construction sur une autre.

- Aspects extérieurs des constructions :

- Les toitures : La toiture mono pente est interdite.

Les toitures terrasses seront possibles.

- Les façades : Les couleurs des façades devront s'harmoniser pour s'inscrire dans le paysage urbain existant. Ainsi, les couleurs devront s'inscrire dans la palette de couleur du Sicoval. La couleur blanche ne sera autorisée que pour mettre en valeur des éléments architecturaux ponctuels. La brique, le zinc et le bois pourront être apposés ponctuellement. La multiplication de matériaux et de couleurs sur un seul et même bâtiment est proscrite.



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- Les clôtures : une attention particulière devra être portée sur le traitement des clôtures. Les clôtures opaques sont proscrites. L'ensemble des clôtures du quartier sera d'une hauteur de 1,40 m maximum.

Elles seront accompagnées de plantations à port libre mais contenu.

Le long des limites séparatives, elles devront être masquées entièrement par des végétaux.



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- Les dispositifs techniques au sol : Ils seront intégrés dans de la maçonnerie.
- Les dispositifs en toiture : ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs d'énergies renouvelables : Ils devront être intégrés à la composition des façades ou des toitures et ne pas constituer une nuisance visuelle depuis l'espace public.
- Le stationnement : Le stationnement aérien est à éviter. Il sera de préférence en sous-sol ou demi-sous-sol. S'il est aérien, il devra être paysager et plantés d'arbres tige, et aménagé avec des procédés perméables.



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- Les espaces publics, lieux de rencontre et de partage :
 - Les espaces communs : ce sont des lieux de respiration et de rassemblement dans le quartier. Ils seront conçus pour permettre une diversité d'usages. Le végétal aura une place omniprésente pour constituer à terme l'élément majeur du paysage. L'entretien de ces espaces devra être anticipé dès la conception : peu de taille, peu d'arrosage,...

Plan Local d'Urbanisme



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Principe d'aménagement du quartier des Minimes



3. EXTENSION DE L'AGROBIOPOLE

3.1 - Objectif :

L'objectif poursuivi est de conforter et élargir les possibilités d'accueil d'activités économiques.

3.2 – Le contexte :

Situé dans la plaine agricole de l'Hers, l'agrobiopole accueille les différentes activités et acteurs des agro biosciences. Aujourd'hui ce sont environ 60 organismes – établissements d'enseignement et de formation, écoles d'ingénieurs, laboratoires, organismes professionnels agricoles – qui sont réunis sur un même site. Ce site bien identifié dans l'agglomération toulousaine doit pouvoir se développer. Le secteur AUe correspond à une propriété privée (Propriété UPS) située au centre des espaces économiques développés par l'intercommunalité du Sicoval, dont l'aménagement et la valorisation doit pouvoir assurer le lien avec les espaces économiques existants.

Le secteur présente une emprise foncière d'environ 6,33 hectares.

3.3 – Principe de composition et d'aménagement :

L'axe principal permettant de desservir le site est l'avenue de l'agrobiopole. Cette voie est à prolonger dans un premier temps jusqu'au niveau du bassin de rétention existant afin de desservir le Nord du secteur.

A plus long terme, cet axe structurant devra desservir l'ensemble du secteur AUe selon un axe Nord/Sud pour se raccorder au chemin de la Lacade. Cette voie fera l'objet d'un aménagement soigné permettant d'assurer la desserte du quartier.

Concernant les modes actifs, une piste cyclable et des liaisons douces assureront les connexions avec le maillage existant. Ces cheminements s'inscriront dans une logique de développement des modes actifs et notamment des pistes cyclables à l'échelle du territoire intercommunal. Ils permettront également d'assurer des liaisons avec le canal du midi.





Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

3.4 – Qualité architecturales, urbaines et paysagères :

Le végétal aura une place omniprésente pour constituer l'élément majeur de ce parc d'activités. Il devra en faire sa qualité, c'est pourquoi l'entretien devra être anticipé dès la conception : peu de taille, peu d'arrosage. Le recours aux essences locales et champêtres est recommandé.

Implantation du bâti :

L'intégration des futures constructions devra favoriser un traitement qualitatif des façades et des aménagements des espaces verts et paysagers du site, au regard de la proximité du canal du midi notamment.

Le bâti devra s'implanter à 6 mètres minimum de l'emprise de la voie. Cette bande de recul sera réservée à des espaces verts en pleine terre afin d'affirmer la qualité paysagère du parc d'activités économiques.

Le stationnement devra occuper les espaces entre bâtiment, pour réduire son impact sur l'espace public, qui est réservé aux espaces verts.

Qualité architecturale :

L'architecture devra être soignée. La qualité des matériaux sera recherchée : brique, verre, bois, ..., en revanche la multiplication de matériaux sur un seul et même bâtiment est proscrite. La sobriété et la simplicité est l'image recherchée pour l'urbanisation de ce parc d'activités.



Exemples d'architectures souhaités

Traitement des espaces extérieurs :

- Les clôtures :

Les clôtures sur rue ne sont pas recommandées afin de ne pas cloisonner les espaces privés vis-à-vis des espaces publics. Les limites de propriétés pourront cependant être marquées par une haie arbustive composée de plusieurs essences locales et champêtres. Seuls de part et d'autre des portails, des murets pourront être installés pour les soutenir et accueillir les enseignes des entreprises. En limite séparative les clôtures seront grillagées et doublées d'une haie.



Exemples de traitement des limites de propriété sur l'espace public

- Les aires de stationnement et parking :

Le stationnement sera de préférence installé sous les bâtiments. Cependant s'il est aérien, il devra être perméable et paysager.

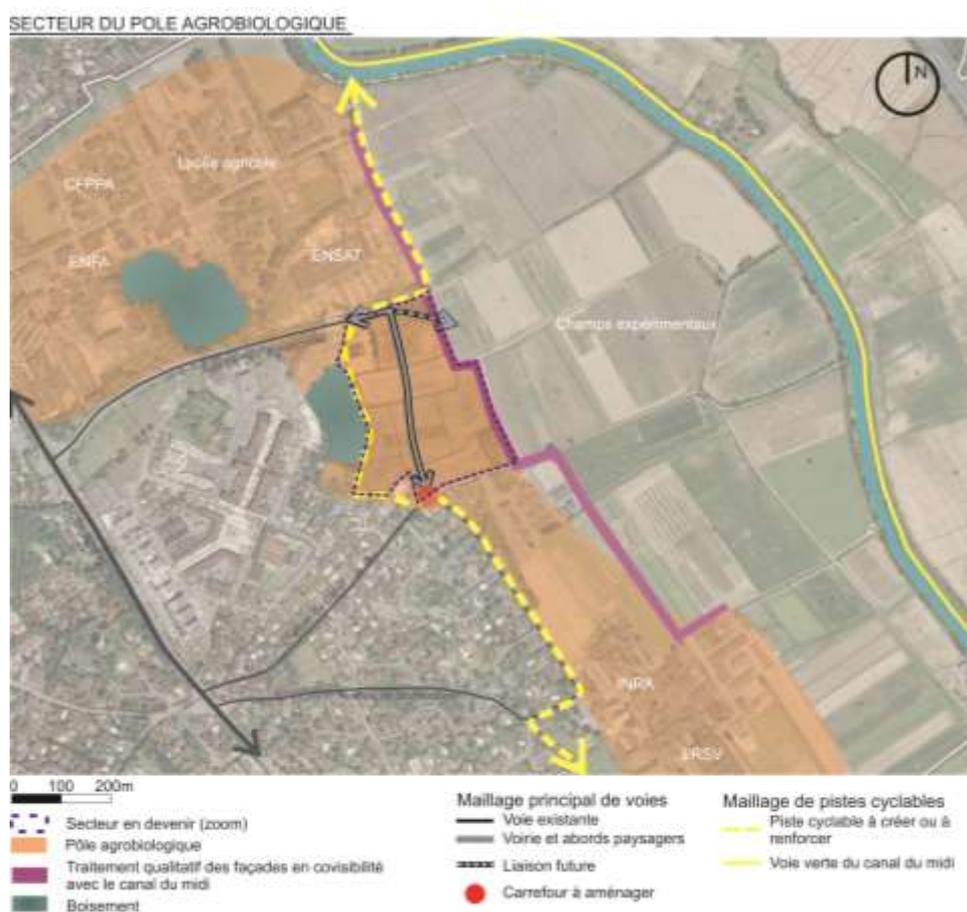


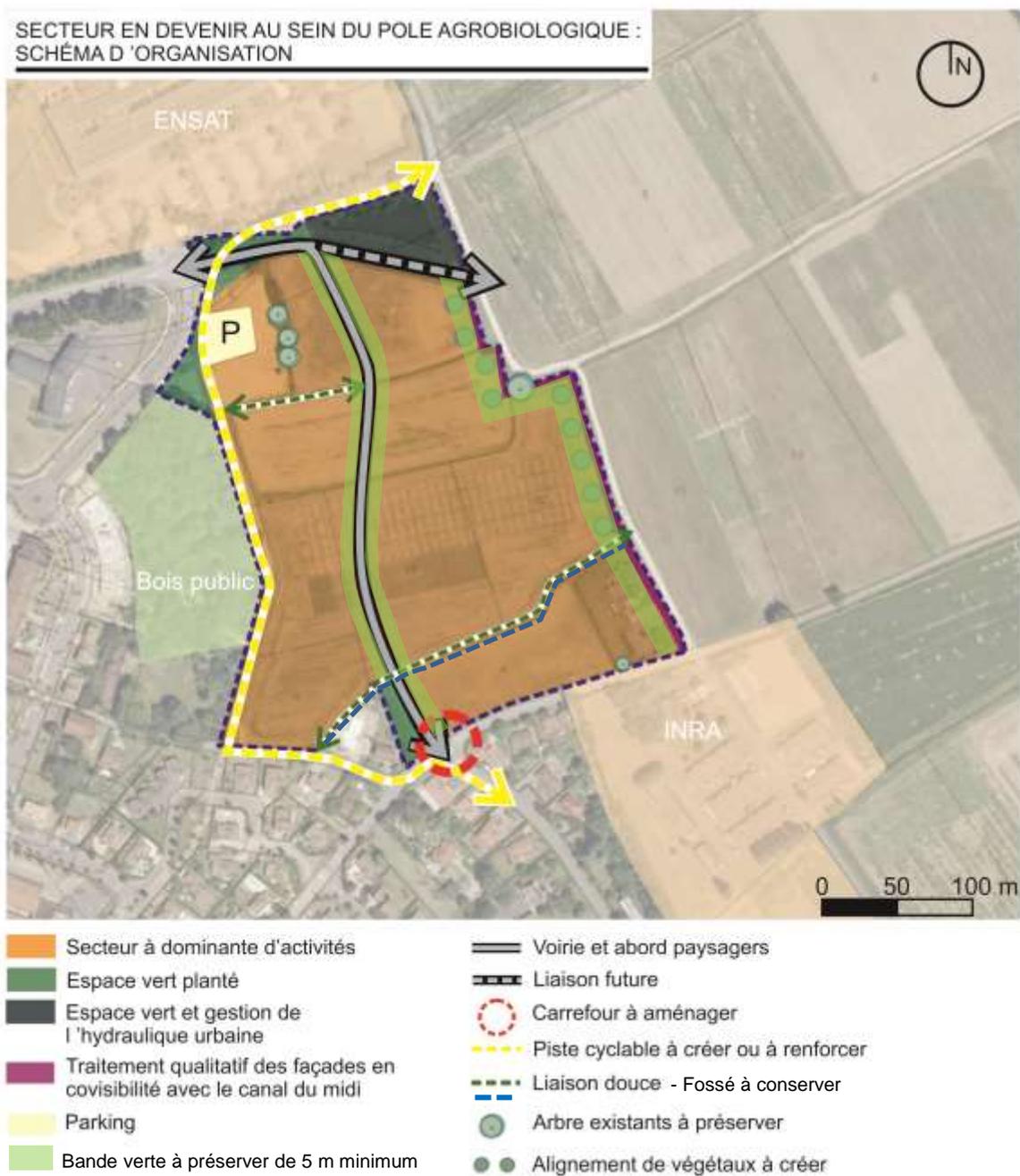
Plan Local d'Urbanisme

Exemples de traitement et de gestion du pluvial

- La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera principalement de façon aérienne par un système de noue ou dépression paysagères, tantôt le long des voie, tantôt en fond de parcelle ou éventuellement en limite séparative.





4. CANAL DU MIDI



Principe de mobilité douce



Secteur à aménager et valoriser

4.1 - Objectif :

Classé au patrimoine mondial de l'humanité par UNESCO en 1996, le canal du midi est l'élément phare du territoire communal qui a atteint une renommée internationale. Pourtant, il ne se situe pas au cœur de l'organisation communale. Il est difficilement accessible, peu mis en valeur. Cependant, le canal du midi est unique à l'échelle de l'agglomération et constitue un élément pour affirmer l'identité de la commune d'Auzeville-Tolosane.

Plan Local d'Urbanisme

Le canal du midi constitue aussi un axe majeur du nouveau cap politique du Sicoval (2018-2020) pour :

- Le cadre de vie de ses habitants,
- La qualité paysagère de ses abords et du territoire,
- La promotion des déplacements doux,
- Son attractivité touristique,
- Le développement de l'activité économique et de loisirs.

Il doit être pris en compte en matière d'opportunité pour permettre de développer de nouvelles richesses et revitaliser l'économie locale afin de répondre aux attentes des habitants, usagers, plaisanciers, randonneurs, cyclistes,...

L'objectif poursuivi est donc de valoriser les abords de cet ouvrage notamment en valorisant le quartier fluvial et en développant de nouvelles mobilités vers l'agrobiopole, Port Sud à Ramonville et Labège-ENOVA.

4.2 – Le contexte :

Le quartier fluvial d'Auzeville-Tolosane se situe le long du canal du midi, au Nord de l'urbanisation de la commune, en limite de la commune de Ramonville.

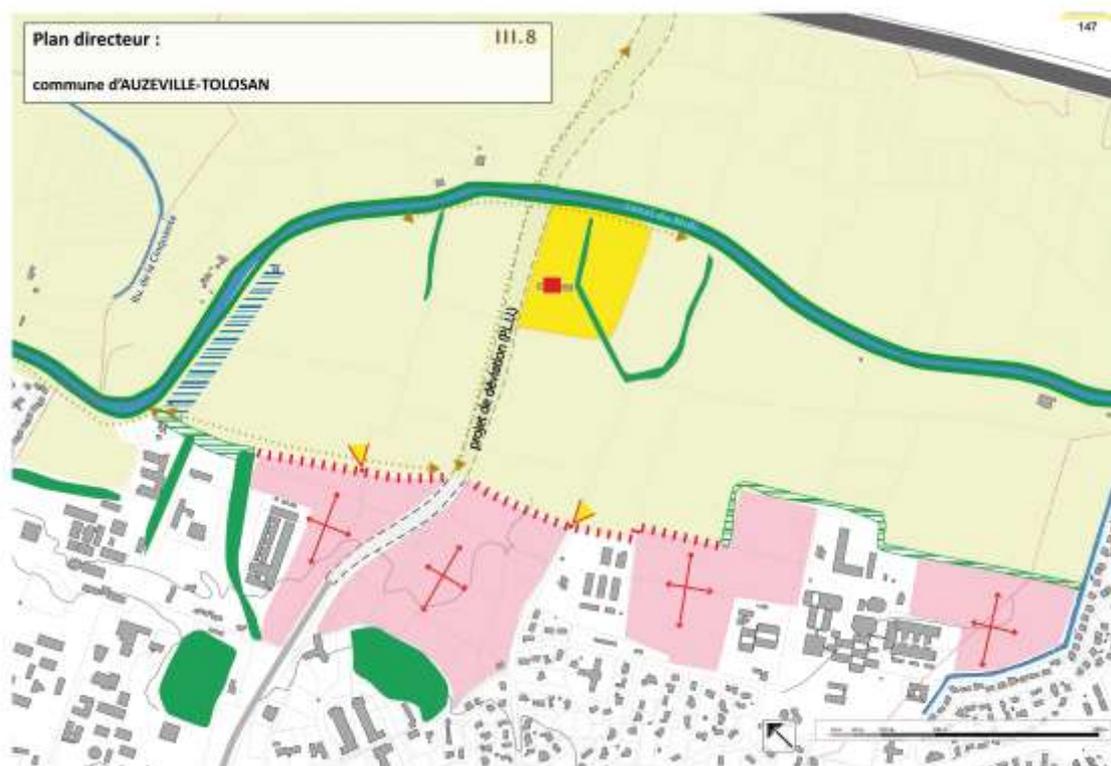
Le canal accueille plusieurs péniches logements de façon plus ou moins « sauvage ». Pour pérenniser ces installations et les mettre en valeur, l'aménagement des berges s'impose. Il sera ainsi proposé un service de qualité pour le stationnement des péniches-logements et des opportunités de développement touristiques.

En complément, il s'agira de développer des mobilités douces depuis l'agrobiopôle vers le canal du midi, mais aussi vers Ramonville en rive gauche, et vers Labège depuis la rive droite.



Les abords du canal du midi sont inscrits dans un schéma directeur développé par le Sicoval.

A Auzeville-Tolosane, le canal traverse des territoires dédiés à l'agriculture, cependant sa voie d'eau accueille un quartier fluvial qui marque le paysage. Il doit être pris en considération dans l'animation de l'ouvrage.



Extrait du plan directeur du Sicoval aux abords du canal du midi

L'orientation d'Aménagement et de Programmation vient ainsi préciser le schéma directeur par les aménagements à mettre en oeuvre sur cette partie de territoire.

4.3 – Principe de composition et d'aménagement :

Les objectifs sont :

- Equiper la zone de bateaux-logements (eau, borne d'alimentation électrique, téléphone, assainissement, éclairage, gestion des déchets,...) et permettre la requalification du site en améliorant son fonctionnement (accès, stationnement pour les habitants et les visiteurs, annexes à l'habitat,...)
- Conserver la qualité du site (plantations, végétation,...)
- Permettre l'accès pompiers pour les logements
- Permettre les mobilités douces depuis l'agrobiopôle, mais aussi vers Port Sud et vers Labège ENOVA en passant par le quartier fluvial.

Les aménagements seront légers et discrets. Ils devront s'inscrire dans le registre dit « champêtre ».

Pour le mobilier urbain, le bois sera à privilégier ainsi que les matériaux bruts à connotation industrielle.

Pour les espaces de desserte, il sera exclu les profils de voie classique avec bordures, caniveaux et revêtement en enrobé, au profit de chaussée sans bordure, en structure en grave stabilisée à la chaux,

Plan Local d'Urbanisme

accotements enherbés formant des noues de gestion des eaux de pluie, soulignées par des bornes en bois lorsqu'elles sont nécessaires.



Canal du Midi : exemple d'aménagement de cheminements doux au sein du double alignement d'arbres du canal.



Images de référence

Les réseaux seront obligatoirement enterrés.

La signalétique sera intégrée dans une charte à définir avec des supports et un graphisme coordonnés.

Les espaces de stationnement seront obligatoirement perméables.

Plan Local d'Urbanisme

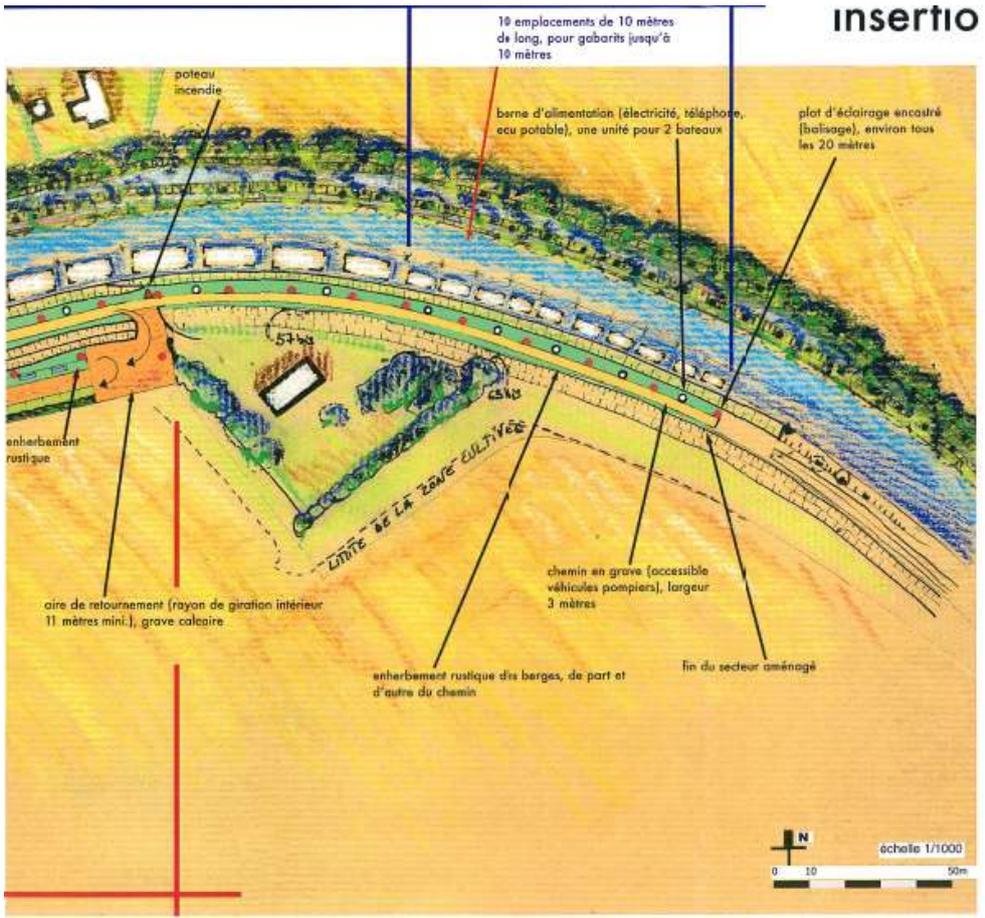
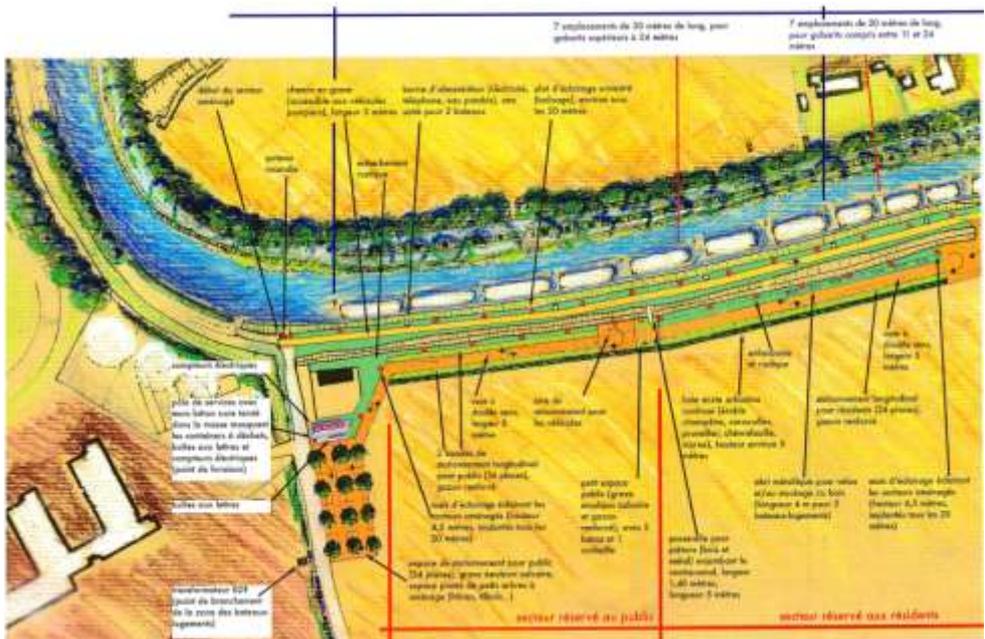


Images de référence

Les éléments bâtis devront présenter des façades issues de l'architecture traditionnelle tant pour ce qui concerne les matériaux que les couleurs.

Les clôtures ne sont pas recommandées. Si elles existent, elles devront être positionnées sur l'alignement des façades et devront être doublées d'une haie arbustive champêtre à façon à masquer la clôture en vue depuis le canal du midi et les espaces publics.

Plan Local d'Urbanisme



Extrait de l'étude d'aménagement réalisée par le BET turbines

Images de référence

référence pour la passerelle piétonne (bois et métal) franchissant le contre-canal, modèle de base (doc. Perche Industrie / SA Legendre), modèle qui pourrait être affiné selon le principe suivant:

passerelle "encastrée" dans le sol (pas de marches) dans des massifs en béton soigné
garde-corps le plus léger possible et limité au strict nécessaire du point de la structure et de la sécurité des usagers



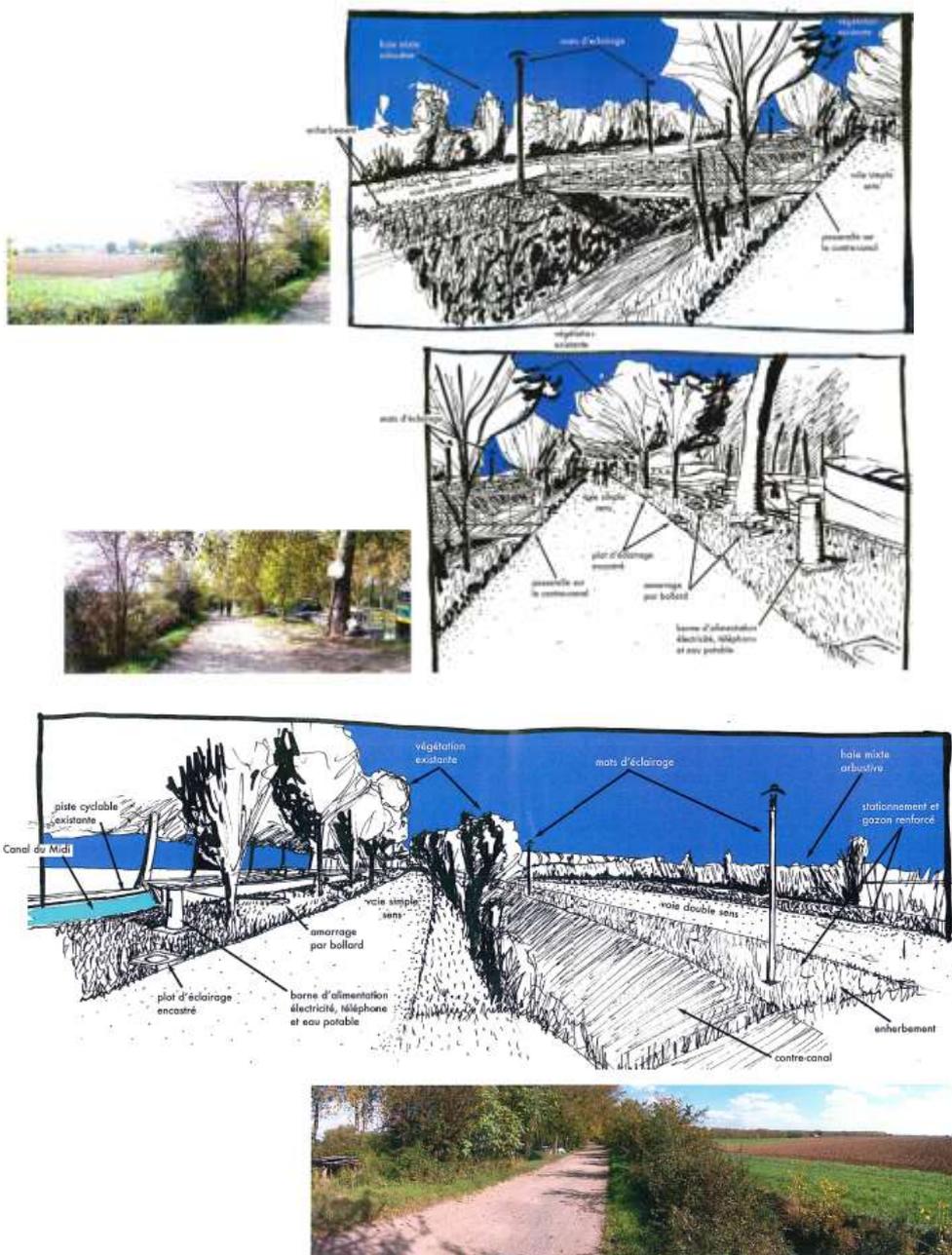
borne d'alimentation électricité + téléphone + eau potable, avec éclairage sur le sommet de la borne (marque Jzuli), corps béton (soit teinté dans la masse gris ou sable, soit peint en gris ou noir)



bollard d'amarrage métallique
(doc. Métalu Industries)



bollard d'amarrage métallique
(doc. Métalu Industries)



Mises en scène possibles

5. SECTEUR DE LA PLAINE AGRICOLE

5.1 - Objectif :

L'objectif est dynamiser l'activité agricole de la plaine de l'Hers entre le canal du midi et l'autoroute en permettant le développement d'une agriculture péri-urbaine et en favorisant l'implantation d'une agriculture biologique avec des projets innovants pouvant s'orienter vers des lieux d'apprentissage, de formation et d'éducation à l'agriculture biologique et à l'environnement.

Cette activité permettrait de développer et privilégier les circuits courts et la consommation locale, notamment pour l'alimentation des cantines scolaires et de services locaux.

A cette activité, il pourrait être associé :

- Des potagers collectifs
- Des potagers partagés...

Il s'agit dans cette orientation d'aménagement uniquement d'afficher une volonté de la commune sur un secteur agricole.

Le développement de ce secteur devra cependant inscrire ses aménagements dans le cahier de gestion du site classé des paysages du canal du midi.

5.2 – Principe d'aménagement et de composition :

1 – Conserver et restaurer les structures végétales

Les structures végétales participent à l'identité du site classé et garantissent la richesse et la diversité des paysages du canal du midi.

Ainsi, il est projeté le développement de bosquets et haies pour accompagner les parcelles agricoles et donner un caractère pittoresque au site et améliorer la biodiversité.



Illustration – haie bocagère

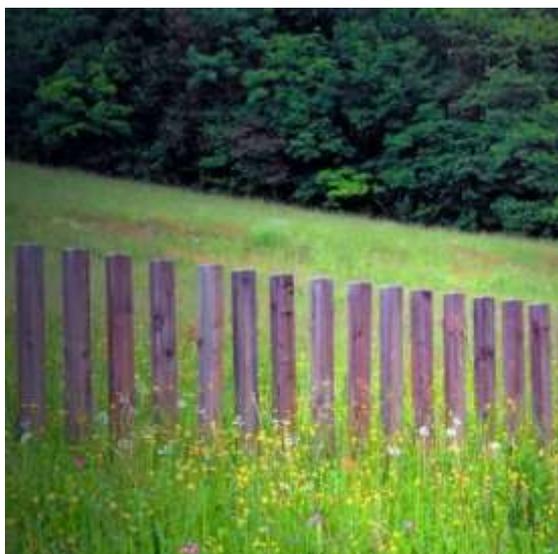
2 – Les chemins d'exploitation et chemins ruraux :

Plan Local d'Urbanisme

Le paysage est maillé par des chemins permettant l'accès aux parcelles. Ces linéaires sont souvent discrets résultant d'usages anciens. Leur tracé est à conserver ou rénover ainsi que leur caractère rural agrémenté de fossés, haies, bandes enherbées, talus,...

Le sol devra rester au maximum naturel ou au mieux favoriser l'utilisation de revêtement de sol perméable et rustique.

Le chemin pourra être souligné par des potelets bois pour le signaler.



Principe de potelets soulignant le chemin rural

3 – Clôtures :

Les clôtures sont à éviter. Si la propriété doit être identifiée, mettre en place une haie bocagère qui fera office de limite.

3 - Les constructions :

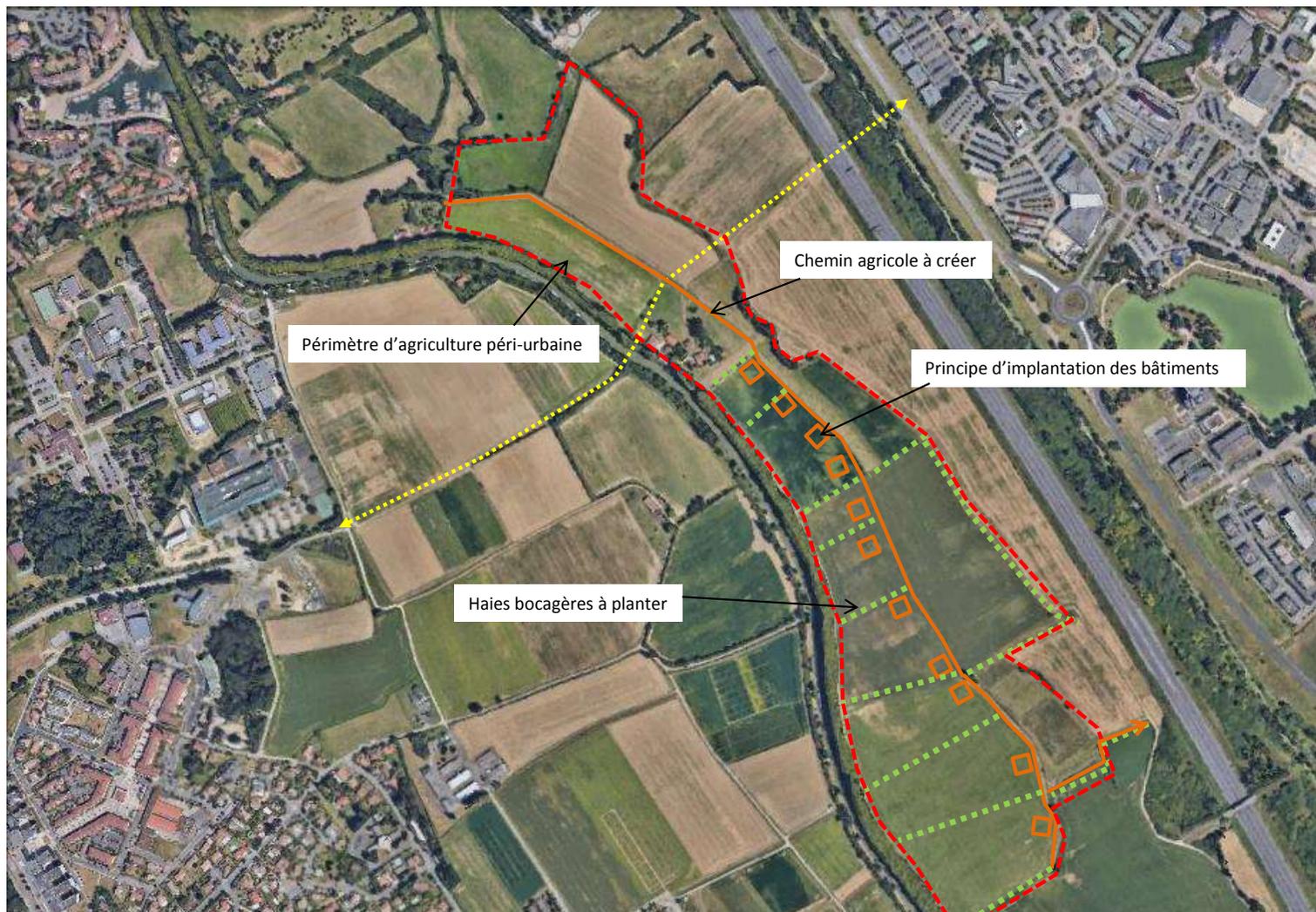
Les constructions s'implanteront le long du chemin agricole central à 8 mètres environ afin de créer un alignement bâtiment.

L'architecture sera simple, en litalage bois posé verticalement.

Le faitage approximativement sera parallèle au chemin de desserte.

Plan Local d'Urbanisme





6 - LE SECTEUR ALLEE DU CHATEAU

1.1 - Objectif :

L'objectif poursuivi est de conforter et élargir les possibilités d'accueil de population sur le territoire communal en introduisant une mixité sociale. Le développement urbain projeté sur ce secteur devra respecter le capital naturel et bâti existant.

1.2 – Le contexte :

Situé au Sud-Ouest de la commune, le secteur de Saint-Jean présente une emprise foncière d'environ 2,5 hectares (compris les emprises foncières de l'exploitation agricole), desservie par le chemin de Saint-Jean et celui des coteaux à proximité immédiate d'une exploitation agricole dont la proximité avec des quartiers d'habitat vont conduire à moyen terme à une évolution/mutation des bâtiments qui la compose.



1.3 – Principe de composition et d'aménagement :

L'aménagement est composé de deux entités :

- Environ 1,7 hectare identifié pour du développement urbain dominé par de l'habitat.
- Environ 7000 m² correspondant aux emprises foncières occupées par les bâtiments agricoles et leurs annexes qui à moyenne ou long terme pourront évoluer vers une autre destination.

A – Principe de composition :

Au regard du contexte, et des bâtiments anciens qui composent le secteur, le développement urbain souhaité devra respecter l'organisation ancienne et les masses bâties existantes pour affirmer le concept du hameau en « essaim » à l'image de la composition urbaine de l'exploitation agricole ou celle du château.

La qualité urbaine du hameau dépendra des implantations projetées et des gabarits différents des constructions envisagées.

Le principe est de développer les constructions autour de cours pour d'une part, rationaliser les dessertes mais aussi pour contribuer à l'intimité des logements projetés, ce qui permet de clore naturellement les programmes et de préserver l'intimité des espaces extérieurs des logements

Dans la conception urbaine, le végétal aura une grande importance pour mettre en valeur le caractère rural du hameau et préserver les ambiances existantes.

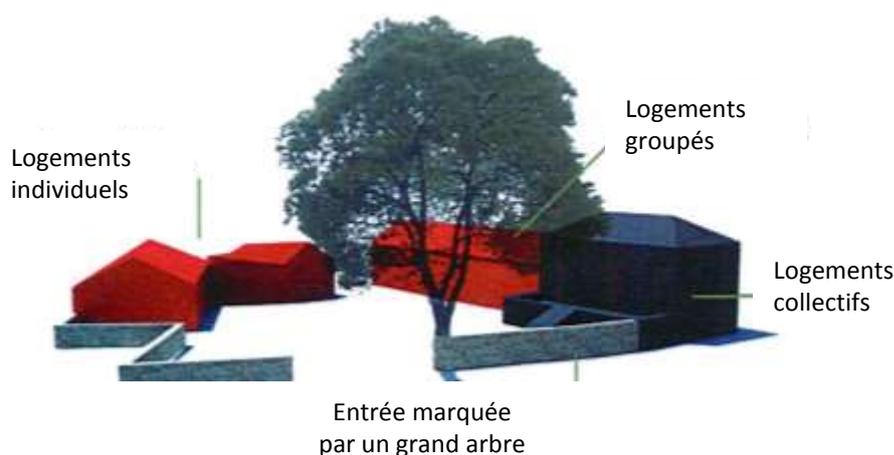


Schéma de principe

Plan Local d'Urbanisme

B – Eléments de programme :

Le programme accueillera jusqu'à 60 logements, soit une densité maximale d'environ 35 logements/ha : une densité qui va au-delà des densités recommandées par le SCOT-GAT sur le secteur, puisque cette partie du territoire est en secteur de développement mesuré » dont les recommandations sont évaluées à 10 logements/ha par le SCOT-GAT.

Cette volonté repose sur le contexte urbain d'Auzerville-Tolosane dont notamment à la présence d'un TCSP sur la RD813. En effet, Auzerville-Tolosane est une commune de ville intense au sens du SCOT-GAT, même si le secteur de Saint-Jean est situé aux franges de la zone urbaine et dans un environnement agricole ouvert, la volonté de porter à 35% la densité du secteur ne portera pas atteinte au paysage dès lors que le futur programme est bien intégré dans l'environnement.

Sur la base du programme envisagé, 25% des logements seront dédiés à des logements locatifs sociaux et 20 à 30% à des logements à prix abordables.

Nota : Pour l'urbanisation de ce secteur un déplacement de pixel devra être envisagé.

C – Qualités architecturales, urbaines et paysagères

Les logements proposés seront en adéquation avec les constructions riveraines. La référence architecturale sera celle de la ferme ou borde Lauragaise : un plan d'emprise au sol rectangulaire avec une longueur minimum présentant 1,5 fois sa largeur, une toiture à 2 versants avec un faitage orienté dans le sens de la longueur.

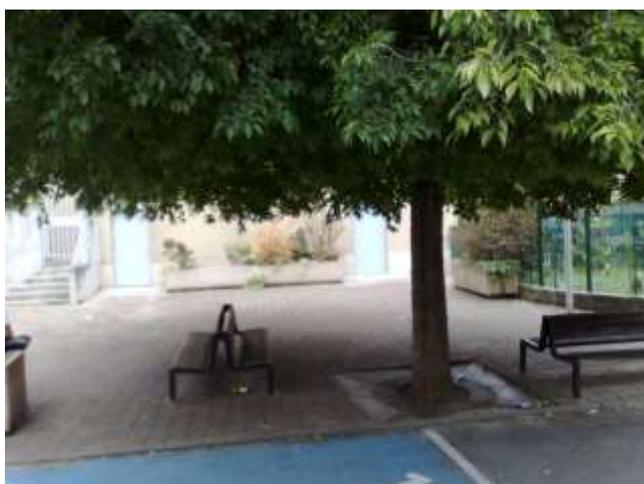
Les couleurs des façades devront s'harmoniser pour s'inscrire dans le paysage urbain existant. Ainsi, les couleurs devront s'inscrire dans la palette de couleur du Sicoval. La brique et le bois pourront être apposés ponctuellement. La multiplication de matériaux et de couleurs sur un seul et même bâtiment est proscrite.

Le stationnement s'il est aérien devra être paysagé et planté d'arbres tige, et proposer des procédés perméables.



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

Les espaces publics, lieux de rencontre et de partage sont des lieux de respiration et de rassemblement dans l'opération. Ils seront conçus pour permettre une diversité d'usages. Le végétal aura une place omniprésente pour constituer à terme l'élément majeur du paysage. L'entretien de ces espaces devra être anticipé dès la conception : peu de taille, peu d'arrosage,...



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

La gestion des eaux de pluie sera aérienne par un système de noues ou de dépressions paysagères avec de faibles pentes. Les essences choisies seront robustes avec des feuillages mélangés pour assurer leur animation en toutes saisons.



