# PLU

Plan Local d'Urbanisme

**Modification n°1**

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

# Commune d'Auzeville-Tolosane

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 16/10/2024 approuvant la modification n°1 du PLU

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

Révision générale approuvée le 12 juillet 2022

Modification n°1 approuvée le 16 Octobre 2024

Mairie d'Auzeville-Tolosane
8, Allée de la Durante
31325 Auzeville-Tolosane

Nota :

Dans le cadre de la modification n°1, les OAP sont complétées et précisées.

L'OAP des Minimes est étendue.

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 mette 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'autorisation 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 desquelles 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. Si les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies dans les dispositions réglementaires, pour garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables, elles portent au moins sur :

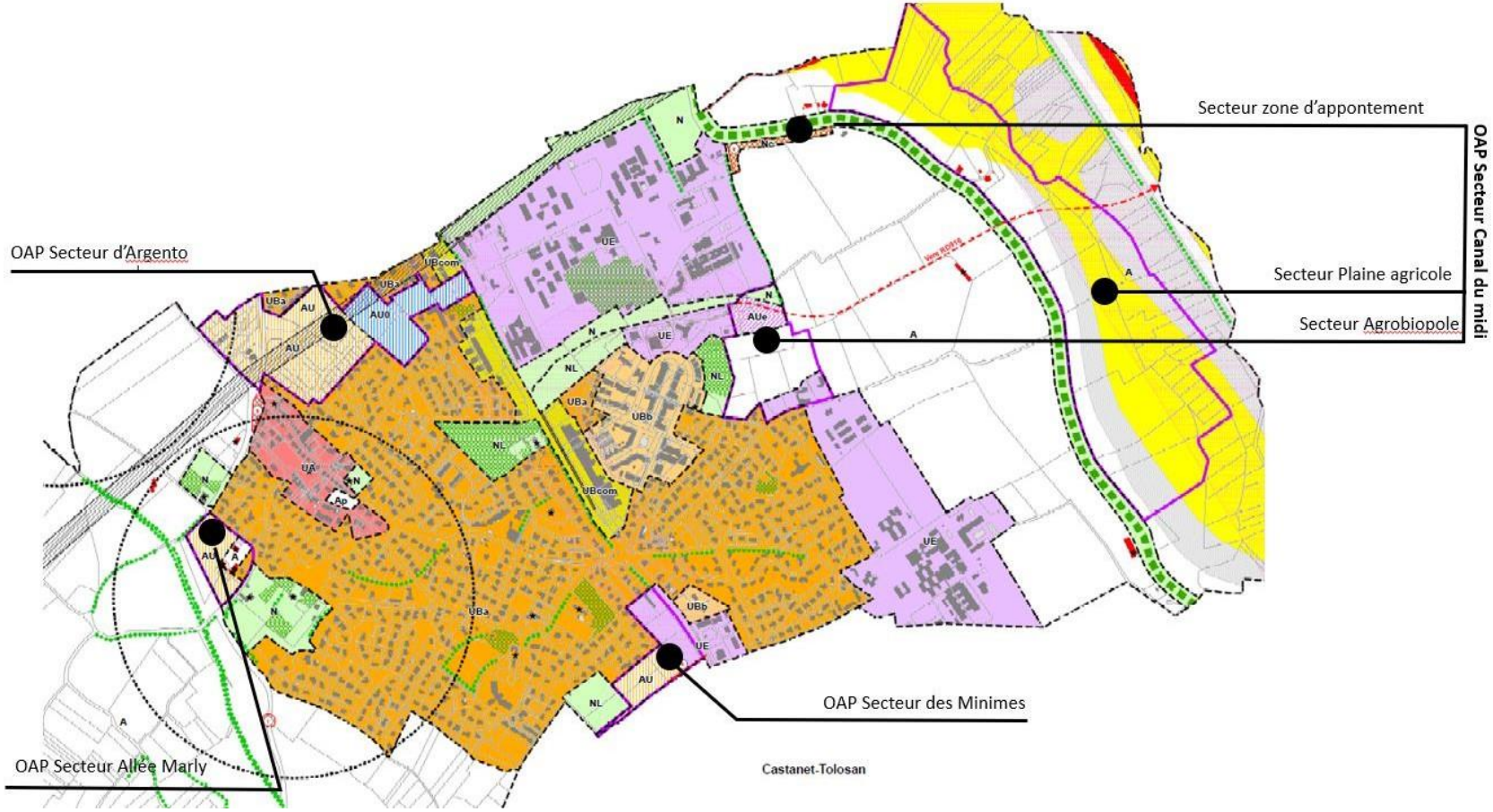
  - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
  - La mixité fonctionnelle et sociale,
  - La qualité environnementale et la prévention des risques,
  - Les besoins en matière de stationnement,
  - La desserte par les transports en commun,
  - La desserte des terrains par les voies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

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

Echéancier prévisionnel de réalisation des ouvertures à l'urbanisation

| **Secteurs** | **Surface en Ha (environ)** | **Densité projetée** | **Nombre de logements environ** | **Echéance de mise en oeuvre** | **Modification n°1** |
|---|---|---|---|---|---|
| Secteur Argento | 1,93 ha (Argento 1)<br><br>6,43 ha<br><br>(Argento 2) | 50 log/ha | 312 | Argento 1 – Avant 2022<br><br>Secteur AU (Argento 2) 2021-2026 | Le schéma de principe d'aménagement n'est pas modifié |
| | 3,7 ha<br><br>(Argento 3) | 50 log/ha | 185 | 2030-2032 | |
| Secteur Minimes | 1,5 ha<br><br>(Secteur UE) | - | - | 2022-2025 | OAP élargie |
| | 1,80 ha<br><br>(Secteur AU) | 50 à 55 log/ha | Entre 90 et 100 | 2024-2030 | |
| Secteur Allée Marly | 1,7 | 35 log/ha | 60 | 2022-2025 | Non modifiée<br><br>Le nom du secteur est modifié (ex Secteur Allée du Château) |
| Secteur Canal du midi | - | - | - | 2022-2030 | Non modifiée |

**Localisation des secteurs d'OAP**



# SOMMAIRE

1. Le secteur d'Argento ..... 6

2. Le secteur des Minimes ..... 16

3 Le Secteur Allée Marly ..... 24

4. Le secteur du Canal du midi ..... 30
4.1 - L'Agrobiopole ..... 31
4.2 - Zone d'appontement ..... 38
4.3 - Plaine agricole ..... 45

# 1. LE SECTEUR D'ARGENTO

## 1.1 - Objectif :

L'objectif poursuivi est de conforter et d'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 bus en site propre 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 1,93 hectares environ :

Cette phase d'aménagement et d'équipement est en grande partie réalisée et sa commercialisation est en cours de finalisation. 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. Elle occupe la partie haute du secteur entre le chemin de la Barrière et le lotissement de la Croix de Lamarque, à proximité du centre bourg d'Auzeville-Tolosane et de la zone commerciale de Ramonville.

Son aménagement et son équipement est en cours de réalisation, ainsi que sa commercialisation.

- **Phase 3** d'environ 3,7 hectares correspondant au secteur AU0, dont l'urbanisation est différée pour du long terme (2030-2032)

**A – Principe de composition du futur quartier :**

- **Implantation des constructions et des aménagements 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.

- **Ligne HT :**

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. Cette emprise fait l'objet d'une zone non aedificandi inscrite au règlement graphique.

- **Densification**

La densité moyenne du nouveau quartier est évaluée à 50 logements/hectare. Pour atteindre cette densité, les hauteurs des constructions qui seront autorisées sur le quartier pourront être plus hautes que celles des constructions existantes situées à sa périphérie. Dans la construction de ce nouveau quartier, il faudra toutefois, veiller à préserver l'harmonie des formes urbaines et assurer le lien de façon douce et maitrisé avec l'habitat environnant dominé par du pavillonnaire et de la maison de ville (R+1).

C'est pourquoi, il devra être proposé de développer des densités plus faibles sur les franges du secteur pour garantir une transition douce avec l'existant. Le cœur de l'opération pourra en revanche être plus dense.

Le respect de cette recommandation devra être mise en œuvre dans les étapes opérationnelles dont notamment le permis d 'aménager et les permis de construire.

- **Création d'espaces publics**

Les espaces publics pourront se développer sous toutes les formes (places, placettes, jardins publics, potagers, vergers…) pour assurer 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 et en compatibilité avec les objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat (PLH). Ainsi, le quartier proposera des lots libres à la construction, des maisons de ville, des logements intermédiaires, des logements collectifs, une résidence « séniors » 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 et dans les objectifs fixés par le PLH. Sur la base du programme envisagé :

- Tranches 1 et 2 (zone AU) : il faudrait produire au moins une part de 20% de logements locatifs sociaux et 20% pour du logement à prix abordables pour traduire le PLH intercommunal dans le développement de l'habitat sur la commune d'Auzeville-Tolosane, et accueillir prioritairement des logements du T2 au T4.

- Tranche 3 (zone AU0) : Elle viendra compenser la mixité sociale qui n'aurait pas été réalisée sur la commune pour répondre au PLH en vigueur au moment de sa réalisation.

Nota : la mixité sociale programmée doit être regardée à l'échelle de l'ensemble de la commune. Ainsi, la programmation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale définis dans le PLH devra s'inscrire dans les objectifs de ce document.

- **Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :**

| Quartiers | Surface | Période de mise en oeuvre |
|---|---|---|
| Argento 1 | 1,93 ha | Réalisé en avant 2022 |
| Argento 2 | 6,43 ha | En cours de réalisation en 2022 |
| Argento 3 | 3,7 ha | 2030-2032 |

- **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 :**

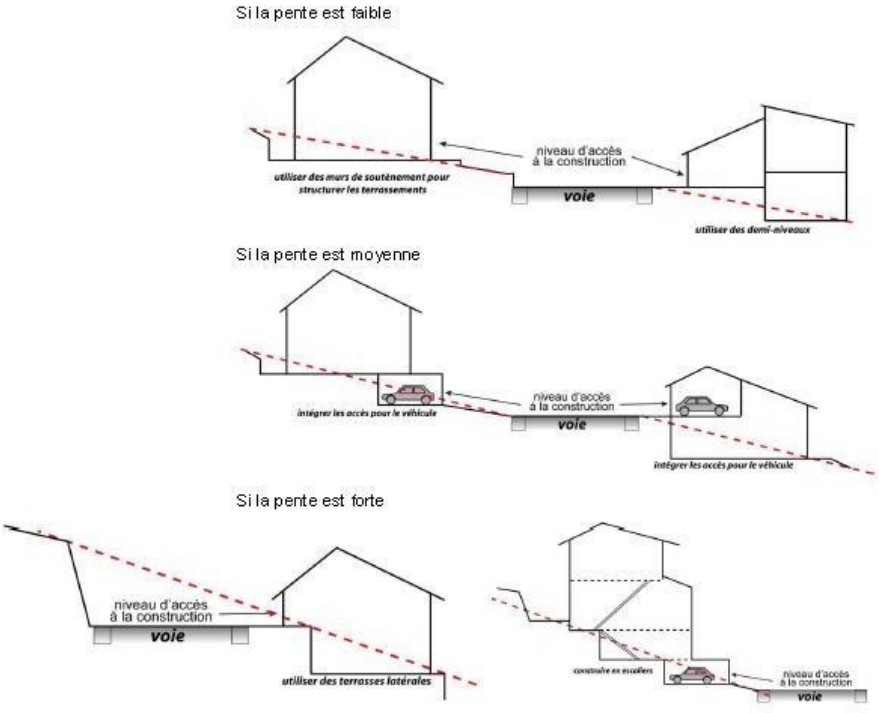
L'implantation des constructions est plutôt libre sur la parcelle, mais elle doit respecter des prospects vis-à-vis des voies et des limites de parcelles qui sont définis dans le règlement écrit. Elle devra garantir les apports solaires suffisants pour porter le quartier vers des ambitions fortes en termes de performances énergétiques et proposer une qualité constructive pour mener la commune vers la transition énergétique. Un ou des labels environnementaux est recommandé.

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 pallier, 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.




*Implantation des constructions dans la pente en respectant le terrain naturel*

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 maximale du nouveau quartier est règlementée. Les choix opérés devront cependant veiller à ne 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 :**
  - 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.
  - 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.

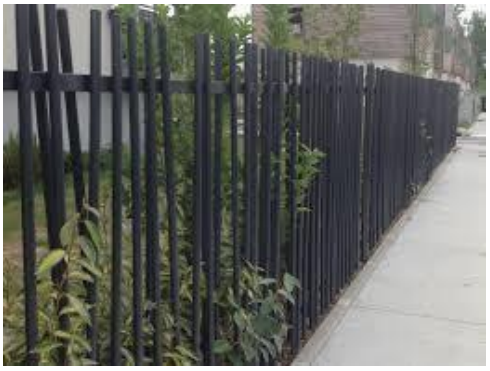
Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

  - Les clôtures : une attention particulière devra être portée sur le traitement des clôtures. Les clôtures opaques sont proscrites. La hauteur des clôtures du quartier ne pourra pas dépasser 1,50 m.

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

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. Une perméabilité est recommandée pour permettre le passage de la petite faune en partie basse de la clôture.



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 paysagé et planté d'arbres tige, et aménagé avec des procédés perméables.

Exemples d'ambiances recommandées à mettre en œuvre

- **Les énergies renouvelables :**

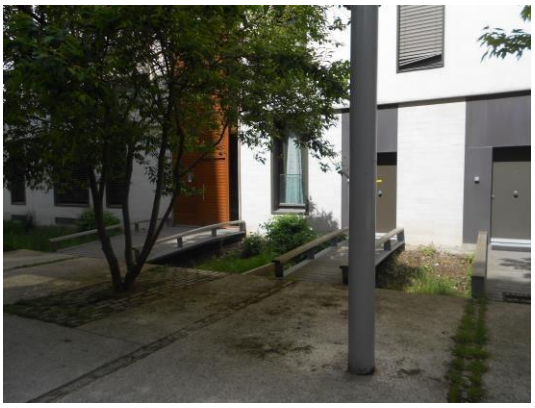
  L'installation d'énergies renouvelables est recommandée.

- **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,…

Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- **La gestion des eaux de pluie :**
  - 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 liéeaux 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 mélangéspour assurer leur animation en toutes saisons.



Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- Pour les lots libres destinés à la maison individuelle, une rétention à la parcelle sera exigée.

L'ensemble des procédés mis en œuvre devront être conforme aux prescriptions du service gestionnaire des eaux pluviales.

- **La ligne à haute tension :**

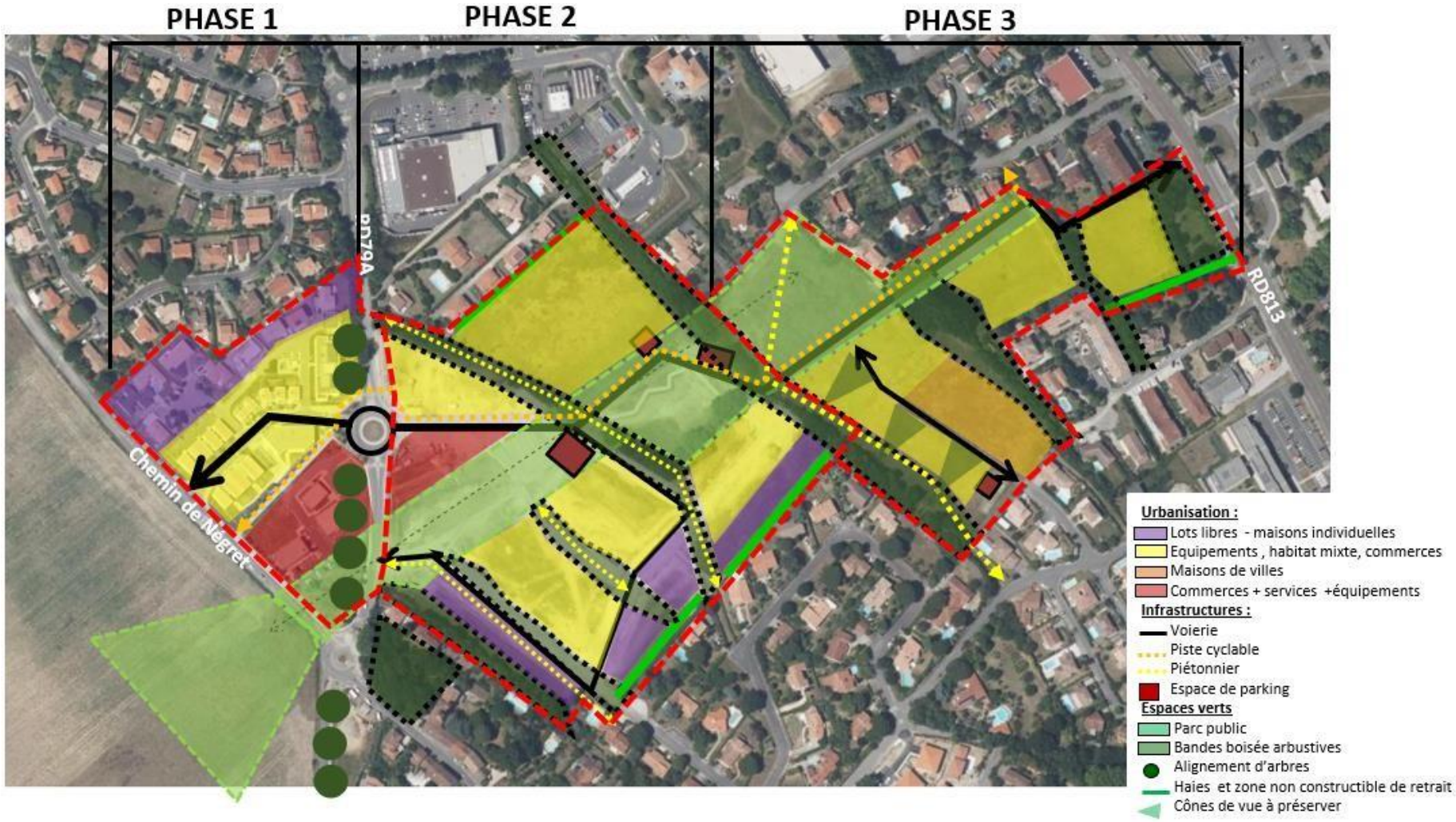
Les terrains situés sous la ligne haute tension seront destinés au passage des réseaux de desserte du quartier, à des espaces de nature agrémentés de petits équipements de loisirs et/ou de sport et du stationnement. Ils pourront aussi accueillir la rétention des constructions limitrophes à condition d'une optimisation de la qualité paysagère.

Exemples d'ambiances à mettre en œuvre

- **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 commerces et autres activités économiques compatibles avec l'aspect résidentiel environnant, le long de la RD813. La partie haute du versant est réservée pour de l'habitat sous toutes ses formes pour répondre au développement projeté par la commune d'Auzeville et inscrit dans son PADD.

### 2.2 – Le contexte :

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

Le secteur est en partie libre de toute construction. Il présente une surface de foncier d'environ 2,13 hectares, en zone UE pour une vocation économique, dont 6373 m² est occupé par un ancien corps de ferme reconverti en commerce et une surface d'environ 1,80 hectare, en zone AU pour accueillir des logements.

Vue sur le site depuis la RD813 :

Parcelles 146 et 150

Parcelle 147 et 80

## 2.3 – Principe de composition et d'aménagement :

### A – Principe de composition :

- **Implantation suivant les axes forts du paysage 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 les orientations des toitures** et notamment la présence d'une bâtisse présentant un intérêt patrimonial pour préserver l'harmonie des formes urbaines. Dans ce cadre, il est recommandé de développer des densités plus faibles sur les franges du secteur pour garantir une transition douce avec l'existant. Le cœur de l'opération pourra en revanche être plus dense. Le respect de cette recommandation devra être mise en œuvre dans les étapes opérationnelles dont notamment le permis d'aménager et les permis de construire.
  - **La RD 813,** voie de transit qui accueille un TCSP

- **Maitriser les effets de l'évolution du climat :**
  - Apporter du rafraichissement et éviter les ilots de chaleur,
  - Assurer la gestion des eaux de pluie,
  - Limiter la pollution de l'air,
  - Maitriser les consommations d'énergies

- **Préserver l'environnement et permettre le développement de la biodiversité**

**B – Eléments de programme :**

Auzeville veut pour ce secteur une urbanisation dédiée à de l'activité économique en partie basse du versant, en premier front bâti, le long de la RD 813 (zone UE). La partie haute est dédiée à de l'habitat avec une densité de 50 à 55 logements/ha (zone AU). L'habitat devra répondre aux objectifs de mixité sociale pour inscrire le nouveau quartier dans les objectifs fixés dans le PLH intercommunal. Le secteur pourra accueillir 90 à 100 logements environ. Toutes les formes urbaines et typologies de logements sont possibles (logement individuel, maison de ville, immeuble collectif et intermédiaire).

L'organisation des constructions doit donner une part importante aux aménagements paysagers et un équilibre harmonieux devra être mis en place entre les masses plantées d'arbres et d'arbustes, et les masses bâties pour garantir un cadre de vie agréable plaçant les constructions au milieu d'espaces verts.

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :**

| Quartiers | Surface | Période de mise en oeuvre |
|---|---|---|
| Les minimes (secteur AU) | 1,8 ha | 2024-2030 |
| Les minimes (secteur UE) | 1,50 ha | Dès 2022 jusqu'à 2025 |

**C – Qualités architecturales, urbaines et paysagères**

- **Implantation du bâti/alignement/hauteur :**

L'implantation des constructions est plutôt libre sur la parcelle, mais elle doit respecter des prospects vis-à-vis des voies et des limites de parcelles qui sont définis dans le règlement écrit. La volonté est de mettre les constructions en retrait de voies.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres devra garantir des apports solaires suffisants (gratuits) pour porter le quartier vers des ambitions fortes en termes de performances énergétiques et proposer une qualité constructive, pour mener la commune vers la transition énergétique. Un ou des labels environnementaux est recommandé.

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser R+2. Elle devra être définie en veillant à ne pas générer d'ombres portées et de gène sur le voisinage. Il est ainsi recommandé de limiter les hauteurs à R+1, lorsque les constructions sont proches des maisons riveraines existantes.

Afin de limiter les mouvements de terrain, les aménagements liés aux constructions et/ou à la voirie devront suivre le terrain naturel pour ne pas générer de terrassements importants. 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 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.

Un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD813 est requis pour l'implantation des constructions. Ce recul sera dédié à des aménagements paysagers largement plantés d'arbres pour valoriser l'entrée de ville d'Auzeville-Tolosane. Le stationnement sera possible dans cette marge de recul à condition que son impact dans le paysage soit minimisé par les plantations. Une attention sera portée sur la qualité de traitement des espaces de stationnement et à la qualité des plantations développées pour préserver la voie dans un écrin de verdure.

- **Aspects extérieurs des constructions :**
  - Les toitures :

    La toiture mono pente, de pente supérieure à 15% est interdite.

    Les toitures seront de préférence à 2 pans en référence aux constructions traditionnelles du lauragais. Le sens des faitages devra suivre celui des constructions environnantes.

    Les toitures plates seront cependant possibles à condition de les intégrer dans le site et permettre aux volumes bâtis de se fondre dans le coteau.

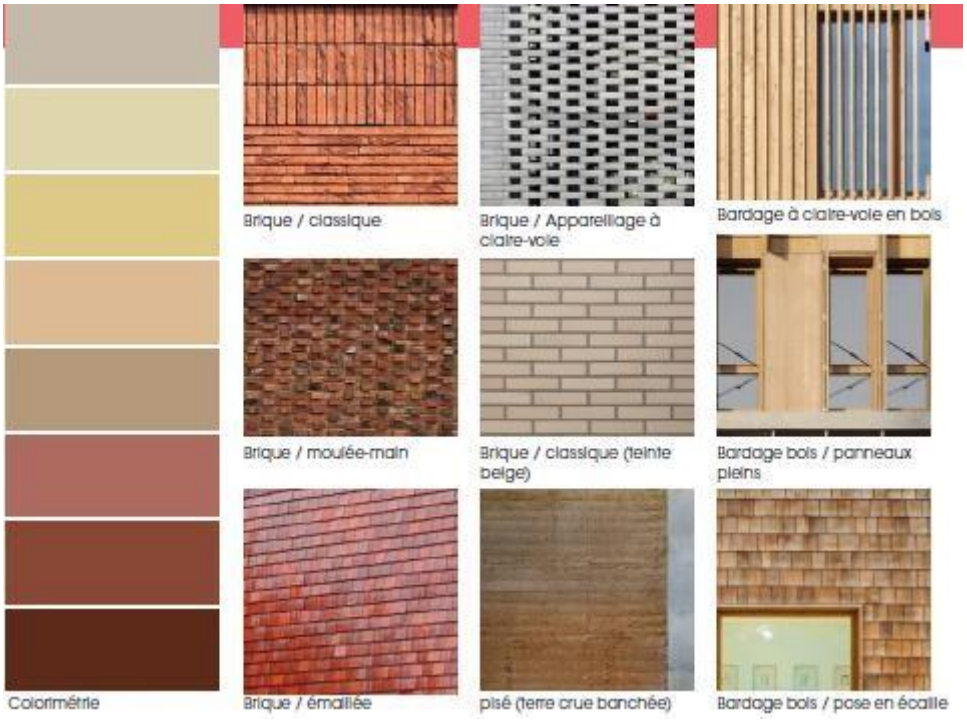
  - Les façades :

    Les couleurs des façades devront s'harmoniser pour s'inscrire dans le paysage urbain existant. La brique, l'enduit, le zinc et ponctuellement le bois (à condition qu'il soit protéger pour garantir sa longévité dans le temps) sont recommandés.

    La multiplication de matériaux et de couleurs sur un seul et même bâtiment est proscrite. La sobriété et la simplicité est l'image recherchée pour composer cette entrée de ville et l'inscrire dans le paysage existant.

    Afin de garantir un bilan carbone de qualité, des matériaux issus de la Région sont à privilégier.

    Des cohérences architecturales devront être mise en œuvre entre la partie dédiée aux activités économiques et celle où le logement sera privilégié.




Exemple à titre indicatif de palette de matériaux et tonalités

- Les clôtures :

  Elles ne sont pas recommandées pour les activités économiques. Toutefois, dans le cas où elles sont requises en raison des spécificités des activités accueillies et justifiées, une attention particulière devra être portée sur leur traitement.

  Les clôtures opaques sont proscrites. Elles seront accompagnées de plantations à port libre mais contenu pour animer les espaces publics et les voies, et donner un caractère champêtre à la ville.

  Le long des limites avec l'espace public, lorsqu'elles sont constituées d'un grillage, elles devront être masquées entièrement par des végétaux. Le long des limites séparatives, une perméabilité est recommandée pour permettre le passage de la petite faune en partie basse de la clôture.

  Les clôtures liées aux constructions à destination d'habitat devront suivre les règles fixées au règlement du PLU qui complètent l'OAP.

- Les dispositifs techniques au sol :

  Ils seront intégrés dans la construction et ne devront pas être visibles depuis la RD813 et les autres espaces publics. Ils devront être masqués par des ouvrages adaptés.

- Les dispositifs en toiture :

  Ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public et masqués par des dispositifs adaptés.

- Les dispositifs d'énergies renouvelables :

  L'installation d'énergies renouvelables est recommandée.

Dans le cas de dispositifs visibles depuis l'extérieur de la construction, ils devront être intégrés à la composition des façades ou des toitures et ne pas constituer une nuisance visuelle depuis l'espace public.

Les ombrières photovoltaïques abritant des places de stationnement sont à éviter. Leur préférer la plantation d'arbres tiges pour créer de l'ombre aux véhicules et qui plus est, amènera du rafraichissement en période chaude tout en assurant une régulation dans la décarbonisation de l'air.

Les panneaux photovoltaïques pour de la production d'énergie solaire sont à installer en toiture.

- Le stationnement :

  Il sera de préférence en sous-sol ou demi-sous-sol. S'il est aérien, il devra être paysagé et planté d'arbres tiges pour l'intégrer dans le paysage et agir sur les effets du réchauffement climatique (un arbre rafraichit durablement et agit sur la décarbonisation de l'air). Il sera aussi aménagé avec des procédés de traitement de surface perméables pour participer à la régulation des eaux de pluie afin de ne pas surcharger le réseau pluvial collectif.

- **Les espaces publics, lieux de rencontre et de partage :**
  - Les espaces communs :

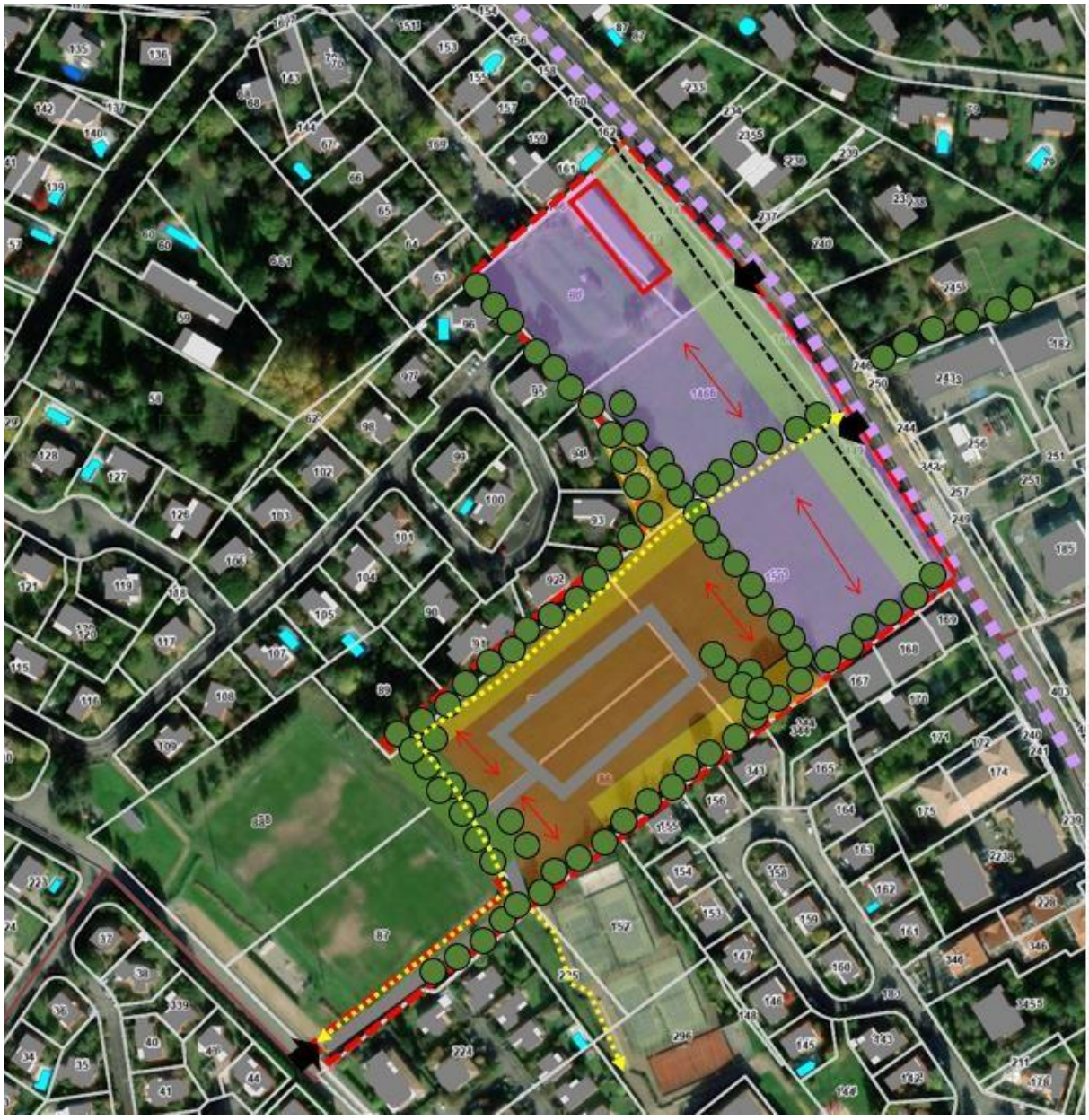
    Ce sont des lieux de respiration et de rassemblement dans le quartier. Ils seront conçus pour permettre une diversité d'usages. Le végétal aura une place omniprésente pour constituer à terme l'élément majeur du paysage. L'entretien de ces espaces devra être anticipé dès la conception : peu de taille,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

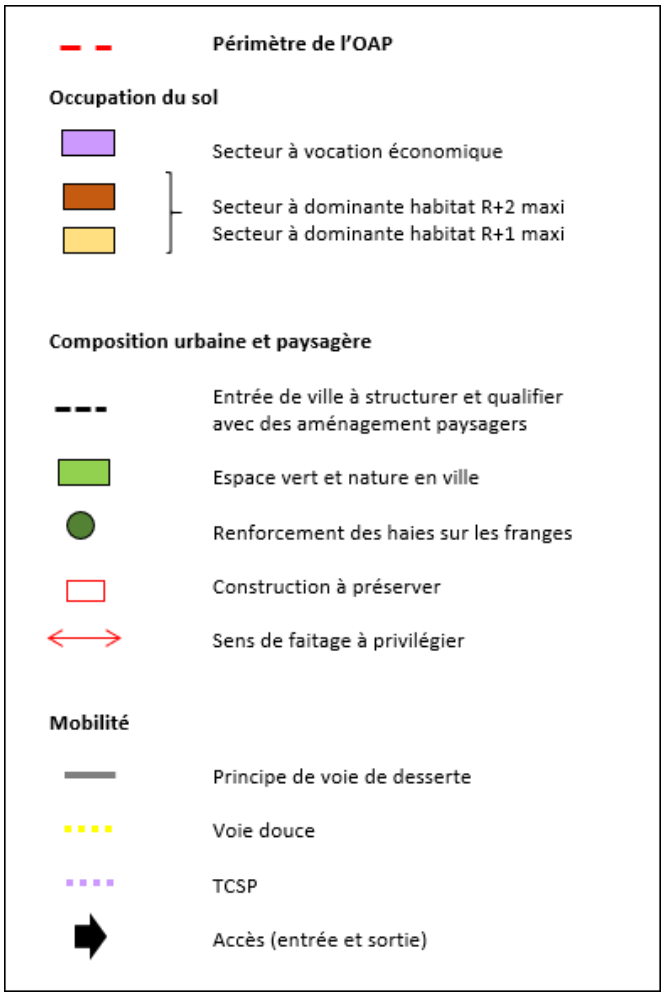
    Elles assureront le lien entre la RD813 et les espaces sportifs situés en haut de versant et elles devront permettre de sécuriser les déplacements piétons et cycles. Elles seront de préférence rattachées à des espaces verts d'accompagnement pour l'agréement des usagers et des habitants. Le tracé figurant sur le schéma de principe est donné à titre indicatif.
  - Les accès :

    Pour les activités économiques, l'accès se fera depuis la RD813 en entrée et en sortie.

Pour les programmes de logements, l'accès se fera depuis le chemin du Docteur Delherm, en entrée et en sortie. L'emprise disponible accordée par la commune propriétaire, pour aménager la desserte et la voie d'accès au programme issue du chemin du Docteur Delherm sera de 8 mètres maximum de largeur pour ne pas porter atteinte au stade existant.

**Schéma de principe d'aménagement précisant les caractéristiques d'organisation spatiale du futur quartier des Minimes**






**Lexique :**

Espace vert et nature en ville : Cette notion répond à plusieurs thématiques développées dans l'OAP : La qualité urbaine et paysagère, et la qualité environnementale pour permettre au projet de s'adapter aux changements climatiques et veiller à lutter contre l'érosion de la biodiversité. Les espaces verts et la nature en ville seront traduits dans le projet d'aménagement par des éléments végétaux (arbres, arbustes, engazonnement…) ou du stationnement pourra être introduit à condition qu'il soit végétalisé, perméable et accompagné de plantations (arbres et arbustes). Cette notion de recul des constructions permet aussi de qualifier l'entrée de ville d'Auzeville-Tolosane et de maintenir la RD813 dans une ambiancenaturelle bordée de végétation.

Renforcement des haies sur les franges : Cette notion vise à prévoir la plantation de haies en limite du périmètre opérationnel pour créer un écran et un espace tampon vis-à-vis des constructions riveraines. Ces haies viendront compléter voire doubler les haies existantes et seront le support d'une biodiversité pour le quartier. Elles permettront aussi de préserver l'intimité des constructions voisines existantes.

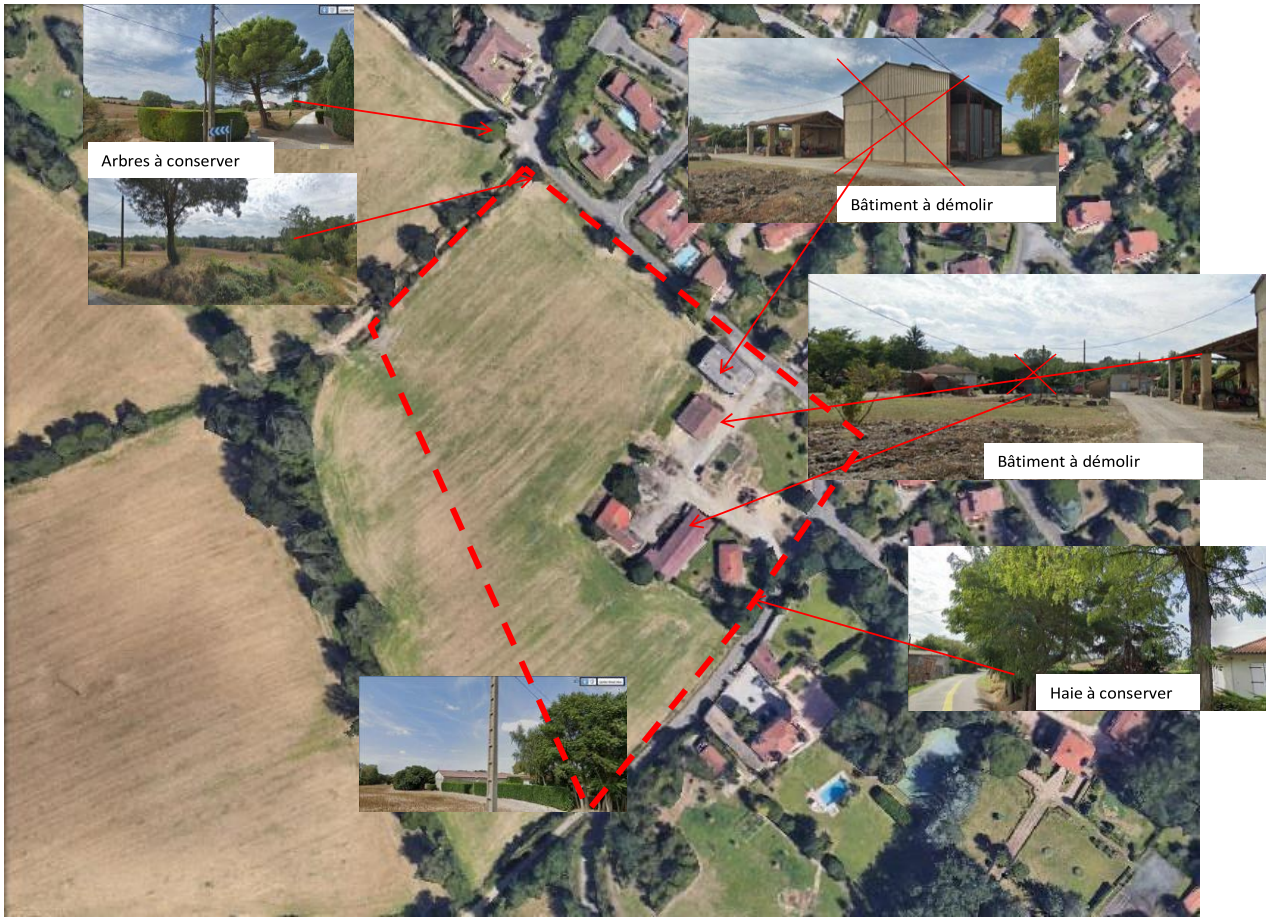
## 3 – SECTEUR ALLEE MARLY

### 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 noter que ces bâtiments n'ont plus de destination agricole. La propriété a été cédée à la commune d'Auzeville-Tolosane.

**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 oucelle 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.

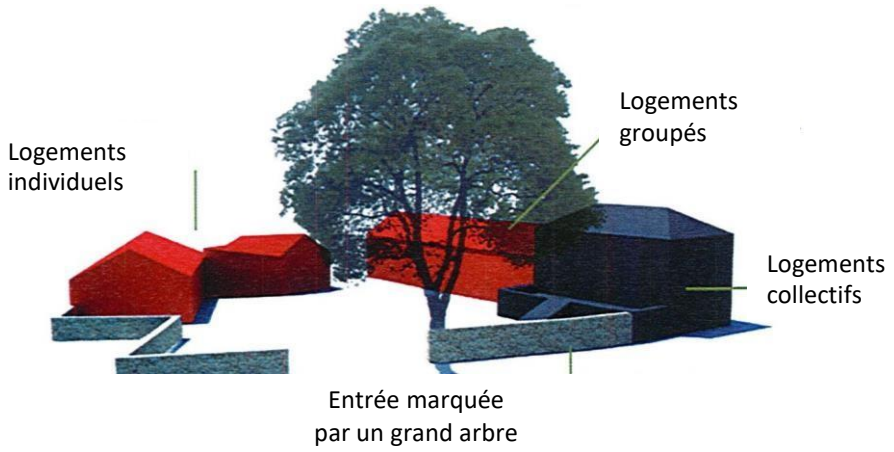



Schéma de principe

**B – Eléments de programme :**

Le programme envisagé sur le secteur AU accueillera jusqu'à 60 logements, soit une densité maximale d'environ 35 logements/ha. Cette densité est plus importante que les densités recommandées par le SCOT-GAT sur le secteur, puisque cette partie du territoire est instruit en secteur de développement mesuré avec des recommandations évaluées à 10 logements/ha par le SCOT-GAT en vigueur.

Ce choix est fondé sur le contexte urbain d'Auzeville-Tolosane qui bénéficie de la présence d'un TCSP sur la RD813. En effet, Auzeville-Tolosane est une commune de ville intense au sens du SCOT-GAT,située en première couronne de l'agglomération Toulousaine, même si le secteur de Saint-Jean est situé aux franges de la zone urbaine et dans un environnement agricole ouvert, il est en continuité dubourg et proche des équipements pour accueillir une densité d'environ 35 log/ha sans porter atteinte au paysage dès lors que le futur programme est bien intégré dans l'environnement.

Sur la base du programme envisagé, 20% des logements seront dédiés à des logements locatifs sociaux et 20 à 30% à des logements à prix abordables. La typologie des logements n'est pas définie pour permettra une adaptation du programme avec les besoins et demandes de la commune.

Nota : Pour l'urbanisation de ce secteur un déplacement de pixel (inscrit au SCOT-GAT) devra être envisagé.

**Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :**

| Quartiers | Surface | Période de mise en oeuvre |
|---|---|---|
| Allée Marly | 1,7 ha | 2022-2025 |

**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 avecune longueur minimum présentant 1,5 fois sa largeur, une toiture à 2 versants avec un faitage orientédans 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

Le traitement des lisières :

Les franges de la zone urbaine seront constituées de végétaux d'essences locales en mélange à tendance arbustives ou de prairies fleuries où des arbres tiges pourront être plantés de façon aléatoire pour constituer une frange boisée naturelle plus ou moins dense pour assurer la transition avec l'espace naturel et agricole mitoyen au Sud, à l'Ouest et au Nord. Cette frange sera aussi marquée par un chemin agricole dédié aussi à la promenade pour assurer le lien avec les chemins existants. A l'image des chemins agricoles existants, il sera bordé d'arbres tiges (chêne, frêne, amandiers…).

Une bande enherbée ou boisée viendra accompagner les voies existantes périphériques pour mettre de la distance avec le futur programme de logement.

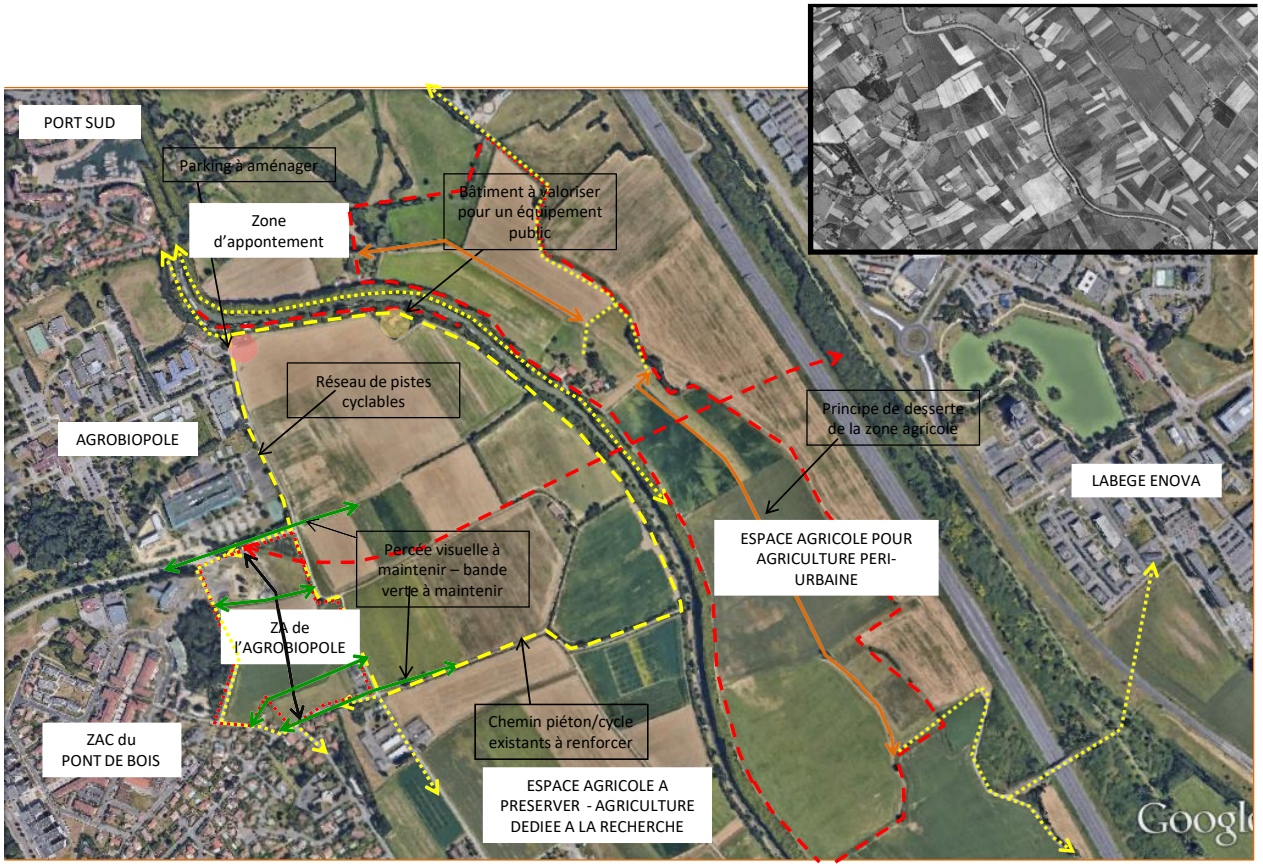
La gestion des eaux de pluie sera aérienne par un système de noues ou de dépressions paysagères avec de faibles pentes. Les essences choisies seront robustes avec des feuillages mélangés pour assurer leur animation en toutes saisons.

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°1

Orientation d'aménagement et de programmation

Orientation d'Aménagement et de programmation

## 4. LE SECTEUR DU CANAL DU MIDI




Les abords du Canal du midi font l'objet de 3 secteurs d'aménagement spécifiques dont les orientations s'interconnectent par des parcours piétons/cycles assurant leur desserte et leur lien avec l'agglomération.

La zone agricole traversée par le canal du Midi constitue ainsi l'accroche des différents projets :

- Au Sud-Ouest, la ZA de l'agrobiopole se positionne en limite de la zone urbanisée d'Auzeville-Tolosane et constitue un front bâti sur la zone agricole de la plaine de l'Hers et marque la vitrine urbaine d'Auzeville sur l'espace agricole en vision lointaine depuis le canal du Midi.
- Au Nord et à l'Est, entre le canal du Midi et l'autoroute, la zone agricole est ici orientée par la commune, pour permettre le développement d'une agriculture péri-urbaine en réponse du PAT (Projet Alimentaire Territorial) du Sicoval en cours de réflexions.
- Le canal du Midi situé au cœur de la zone agricole est quant à lui, le support d'un quartier fluvial où des péniches stationnent de façon précaire, mais dont l'objectif est de permettre leur pérennisation avec des aménagements dédiés et sécurisés, développés en lien avec VNF.

L'orientation d'aménagement sur ce secteur élargi vise à définir les intentions de projets, où l'activité agricole est bien identifiée et de mettre en place du lien et de la cohérence entre les différentes entités qui composent les espaces proches du Canal du midi.

## 4.1 - L'AGROBIOPOLE

**Objectif :**

L'objectif poursuivi est de conforter et renforcer les possibilités d'accueil d'activités économiques dédiées aux agro bio sciences.

**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 poursuivre son développement. Le secteur AUe est situé 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 a toujours fait partie de la ZAC du Pont de Bois. Il a cependant été vendu avant son aménagement à UPS qui ne l'a jamais urbanisé. Aujourd'hui, il constitue « une dent creuse » présentant une emprise foncière d'environ 6,33 hectares. Compte tenu de cette superficie et pour garantir les logiques d'aménagement développées dans le dossier de réalisation de la ZAC du Pont de Bois, une OAP est définie sur le secteur.

**Principe de composition et d'aménagement :**

L'axe principal permettant de desservir le site est l'avenue de l'agrobiopole. Cette voie est prolongée afin de desservir le secteur AUe.

Cet axe structurant desservira 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.

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.

**Echéancier prévisionnel d'urbanisation :**

| Quartier | Surface | Période de mise en oeuvre |
|---|---|---|
| ZAC du Pont de bois | 1,85 ha | En cours en 2022 |
| ZAC du Pont de bois | 6,4 ha | Non défini – occupé par de l'activité agricole expérimentale à ce jour |

**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 5 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.

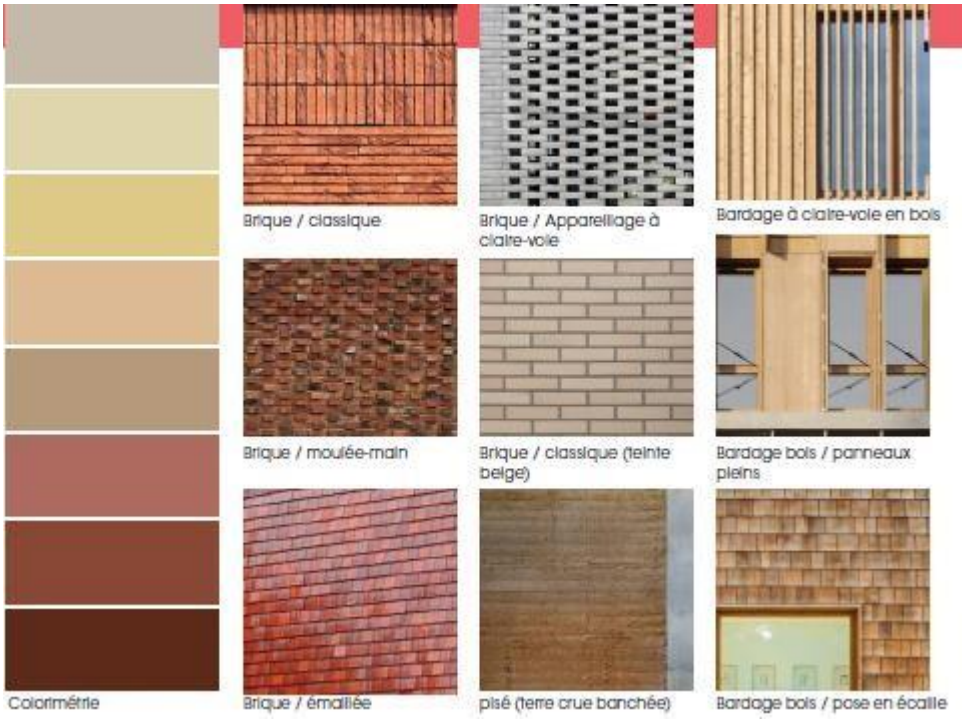
Le stationnement devra occuper les espaces entre bâtiment, pour réduire son impact sur l'espace public, qui est réservé aux espaces verts.

Coté espace agricole, les constructions devront présenter des façades de qualité qui s'harmoniseront les unes avec les autres.

- **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 (3 matériaux et/ou couleurs différents au maximum). La sobriété et la simplicité est l'image recherchée pour l'urbanisation de ce parc d'activités. Les finitions en matériau minéral et appareillages brique sont à privilégier.

Les façades pourront s'inscrire dans des colories chaudes issues des tonalités naturelles des essences des bois et de la brique. Afin de garantir un bilan carbone de qualité, des matériaux issus de la Région sont à privilégier.




Exemple à titre indicatif de palette de matériaux et tonalités

- **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 (si elles sont justifiées pour des raisons liées à l'activité) seront grillagées et doublées d'une haie pour masquer la présence du grillage.

Exemples de traitement des limites publiques/privées

- 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 (sur au moins 50% de la surface).

Exemples de traitement des espaces de stationnement

- Les franges et bandes plantées :

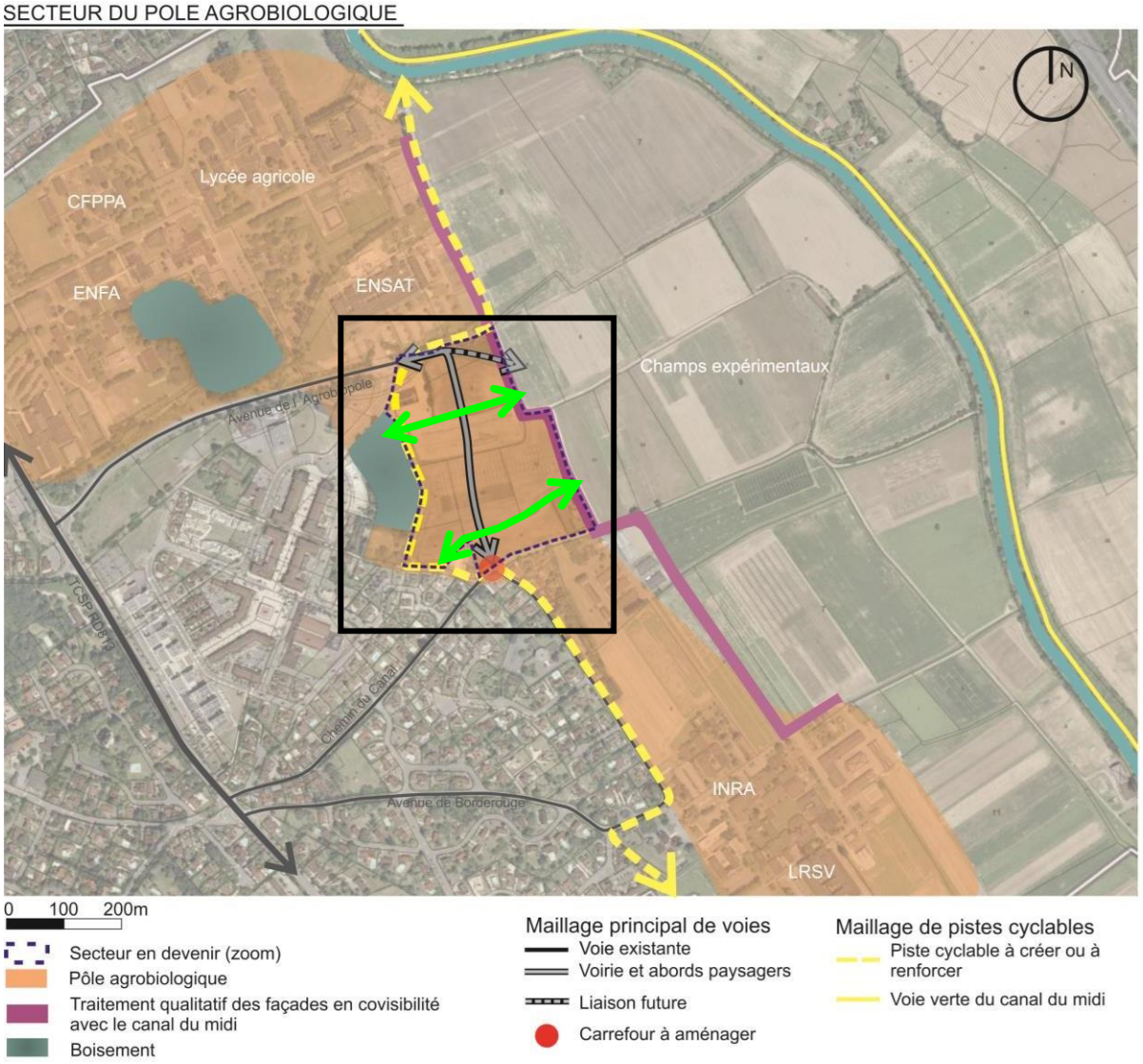
Elles seront constituées de végétaux d'essences locales en mélange à tendance arbustives ou de prairies fleuries où des arbres tiges pourront être plantés de façon aléatoire pour constituer une frange boisée naturelle plus ou moins dense sur une largeur d'au moins 2 mètres. Ce type d'espaces sera développé le long de la voie de desserte et le long de la zone agricole.

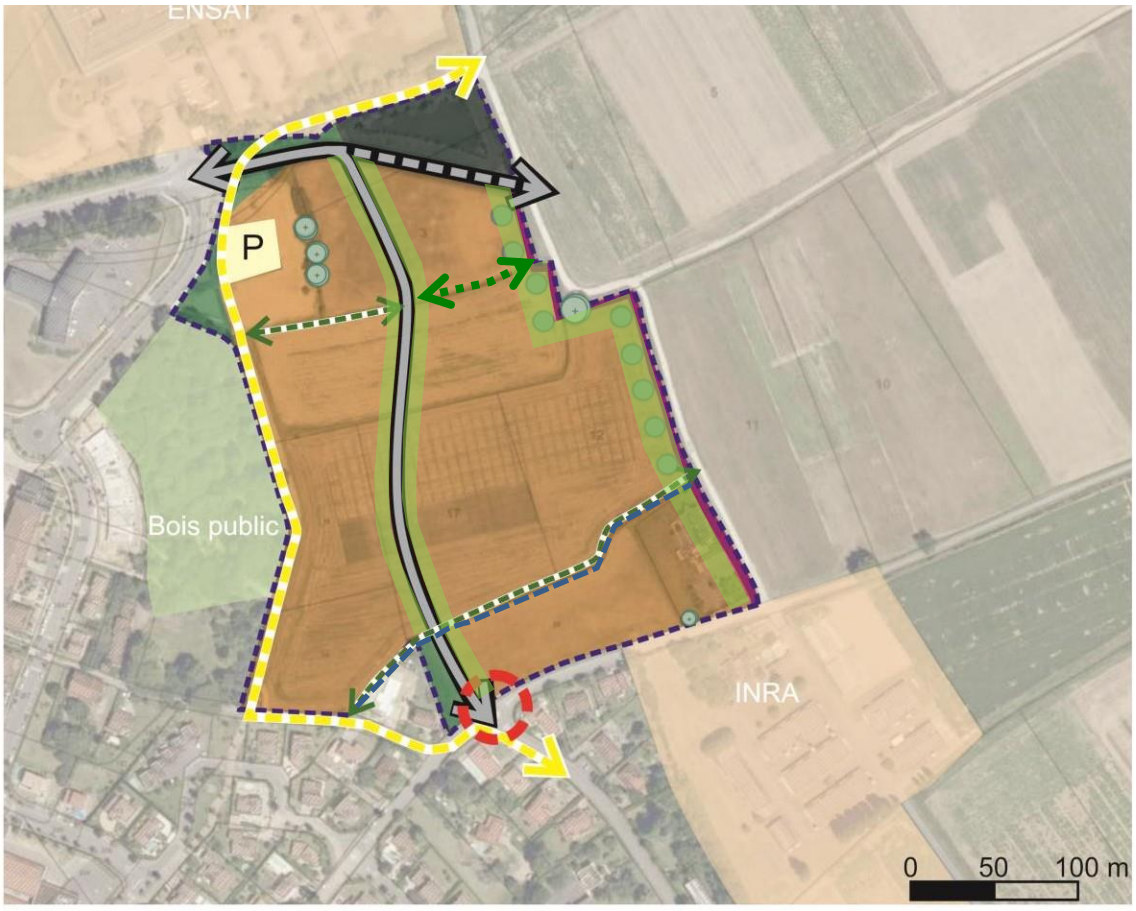
- La gestion des eaux pluviales

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

Exemple de traitement des espaces de gestion des eaux de pluie

**Secteur de projet au sein de l'Agrobiopole**






Secteur à dominante d'activités
Espace vert planté
Espace vert et gestion de l 'hydraulique urbaine
Traitement qualitatif des façades en covisibilité avec le canal du midi
Parking
Bande verte à préserver de 5 m minimum
Voirie et abord paysagers
Liaison future
Carrefour à aménager
Piste cyclable à créer ou à renforcer
Liaison douce - Fossé à conserver
Arbre existants à préserver
Alignement de végétaux à créer

## 4.2 - ZONE D'APPONTEMENT

Localisation du secteur où les berges sont à aménager en continuité du quartier fluvial de Ramonville

**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.

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 et pérennisant le quartier fluvial et en développant de nouvelles mobilités vers l'agrobiopole, Port Sud à Ramonville et Labège-ENOVA.

**Le contexte :**

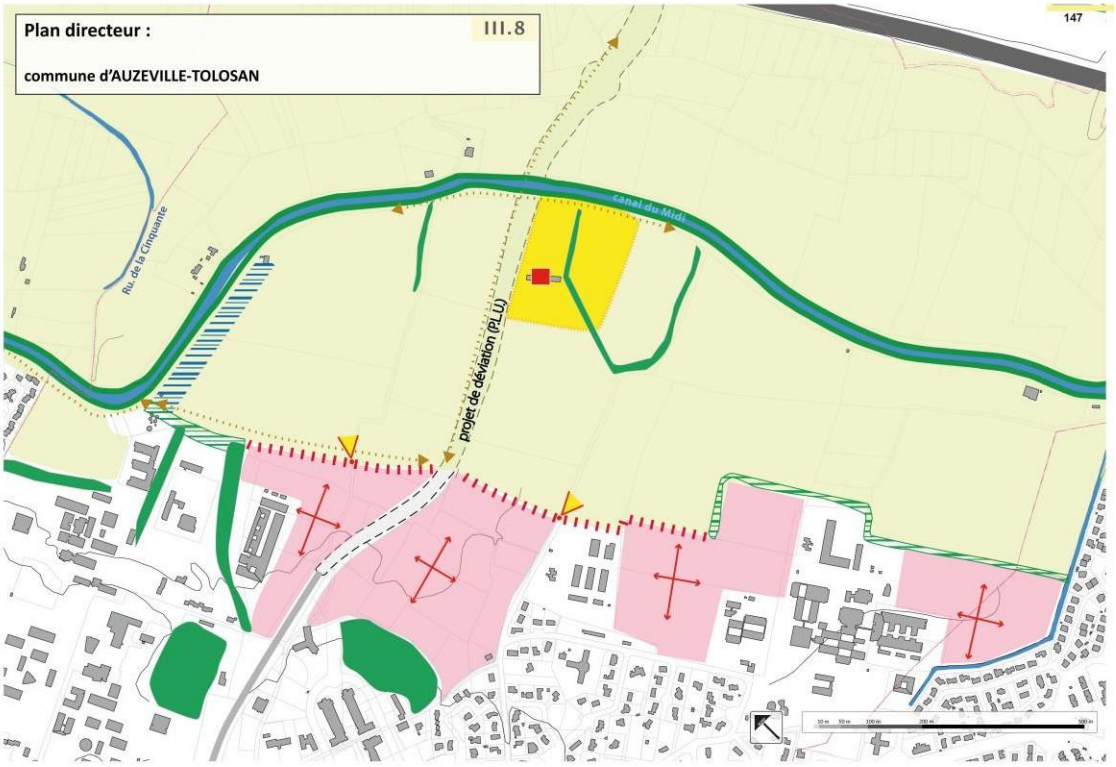
Le quartier fluvial d'Auzeville-Tolosane se situe le long du canal du midi, au Nord de l'urbanisation de la commune, en limite de la commune de Ramonville.

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

En complément, il s'agira de développer des mobilités douces depuis l'agrobiopole 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 œuvre sur cette partie de territoire.

**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'agrobiopole, 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, 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.

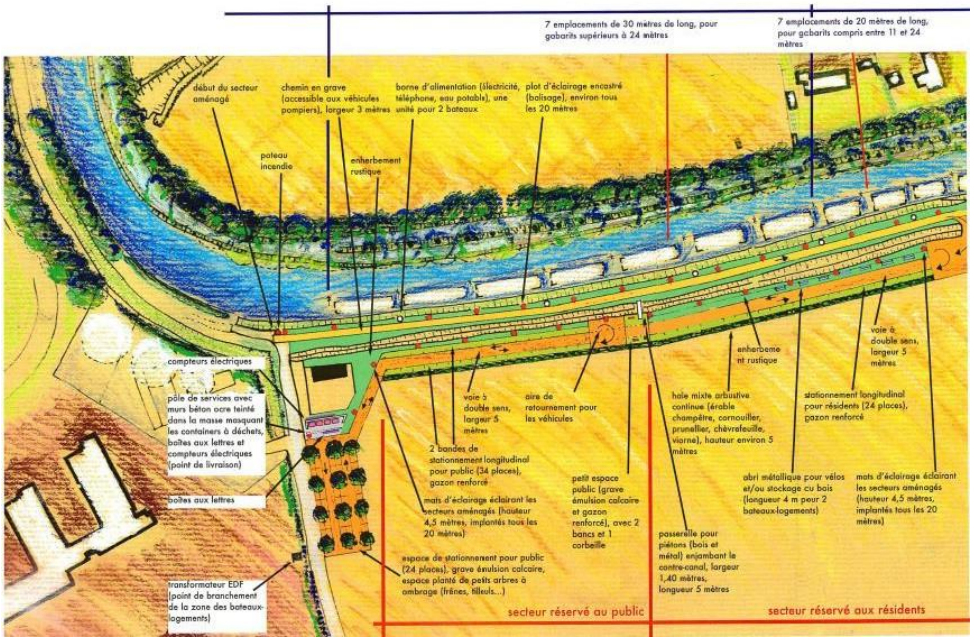
La signalétique sera intégrée dans une charte à définir avec des supports et un graphisme coordonnés.

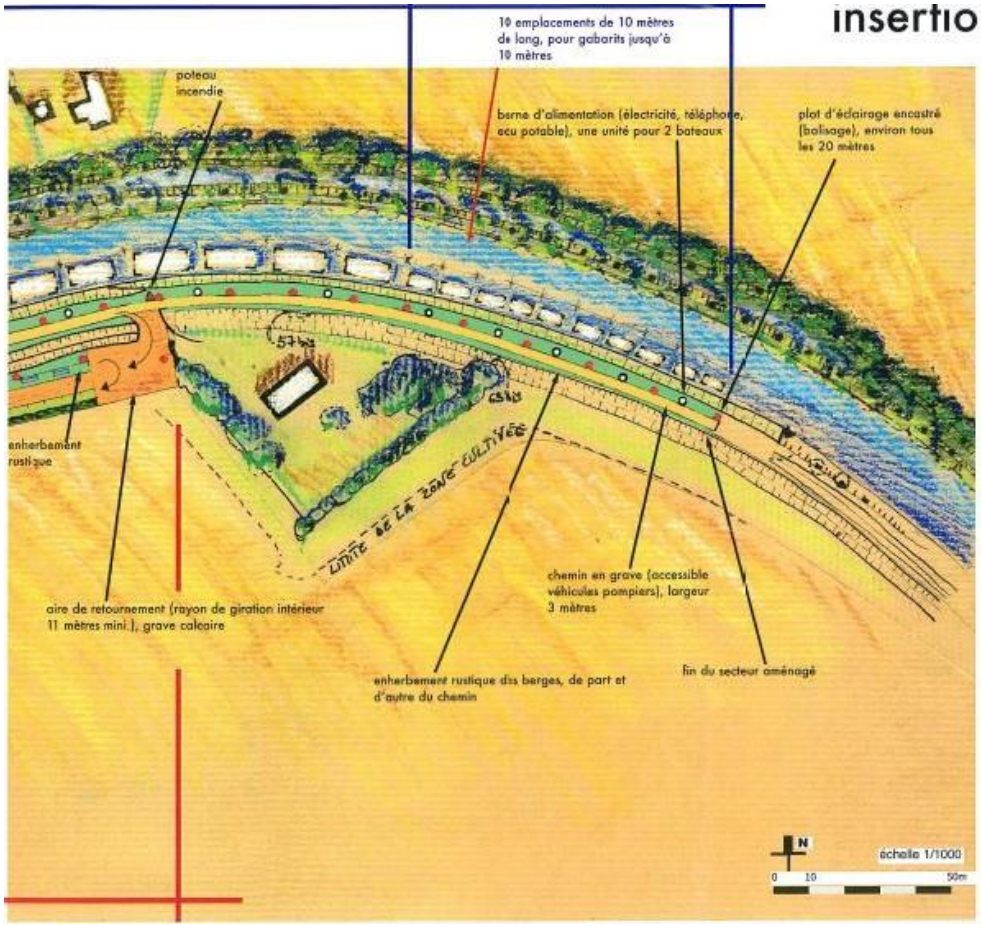
Les espaces de stationnement seront obligatoirement perméables.

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.




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

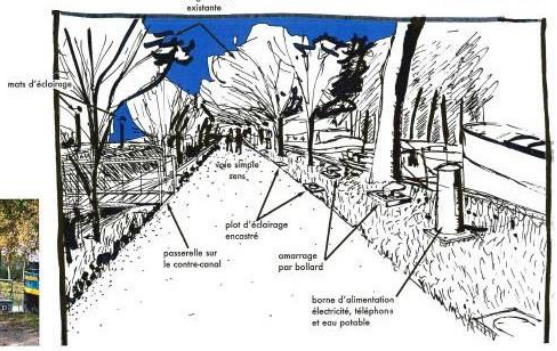
Images de référence

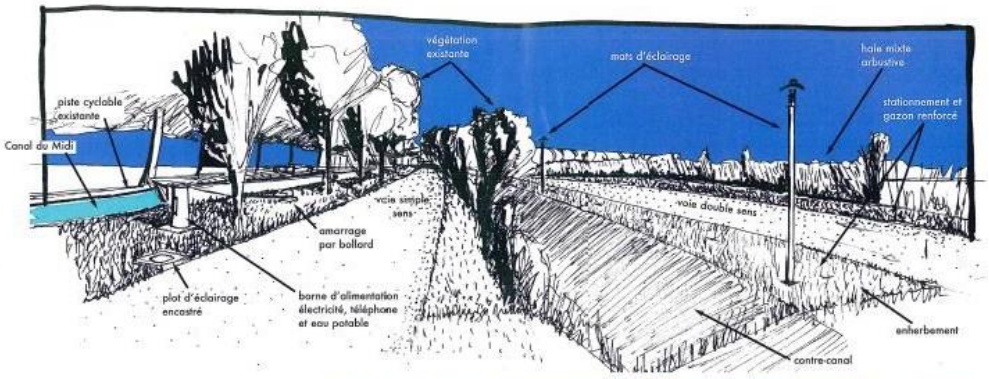
**référence pour la passerelle piétonne (bois et métal) franchissant le contre-canal**, modèle de base (doc. Perche Industrie / SA Legendre), modèle qui pourrait être affiné selon le principe suivant:
. passerelle "encastrée" dans le sol (pas de marches) dans des massifs en béton soigné
. garde-corps 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 Azuli), 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

### 4.3 - PLAINE AGRICOLE

**Objectif :**

L'objectif est de 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 sur des terrains identifiés par la chambre d'agriculture à forts enjeux agricoles.

Le projet vise ainsi à favoriser l'implantation d'une agriculture biologique avec des installations agricoles innovantes dédiées à l'apprentissage, la formation et l'éducation mais aussi à l'agriculture biologique et à l'environnement en continuité des activités agricoles de recherche de l'agrobiopôle.

Cette activité permettrait de développer et privilégier les circuits courts comme la consommation localeet notamment l'alimentation des cantines scolaires et de services locaux et s'inscrirait dans le PAT en cours de mise en œuvre sur le territoire du Sicoval.

A cette activité, il pourrait être associé également une agriculture spécifique :

- potagers collectifs,
- potagers partagés,
- cultures spécifiques, comme la violette, le pastel,…

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

**Principe d'aménagement et de composition :**

L'OAP décrit essentiellement d'intentions de projet qui donneront à voir depuis l'autoroute de nouvelles vues sur la plaine agricole.

**1 – Conserver et restaurer les structures végétales**

Les structures végétales participent à l'identité du site classé et garantie 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.

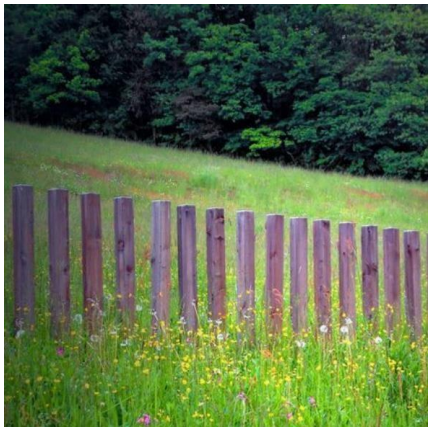
Illustration – haie bocagère

**2 – Les chemins d'exploitation et chemins ruraux :**

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 :**

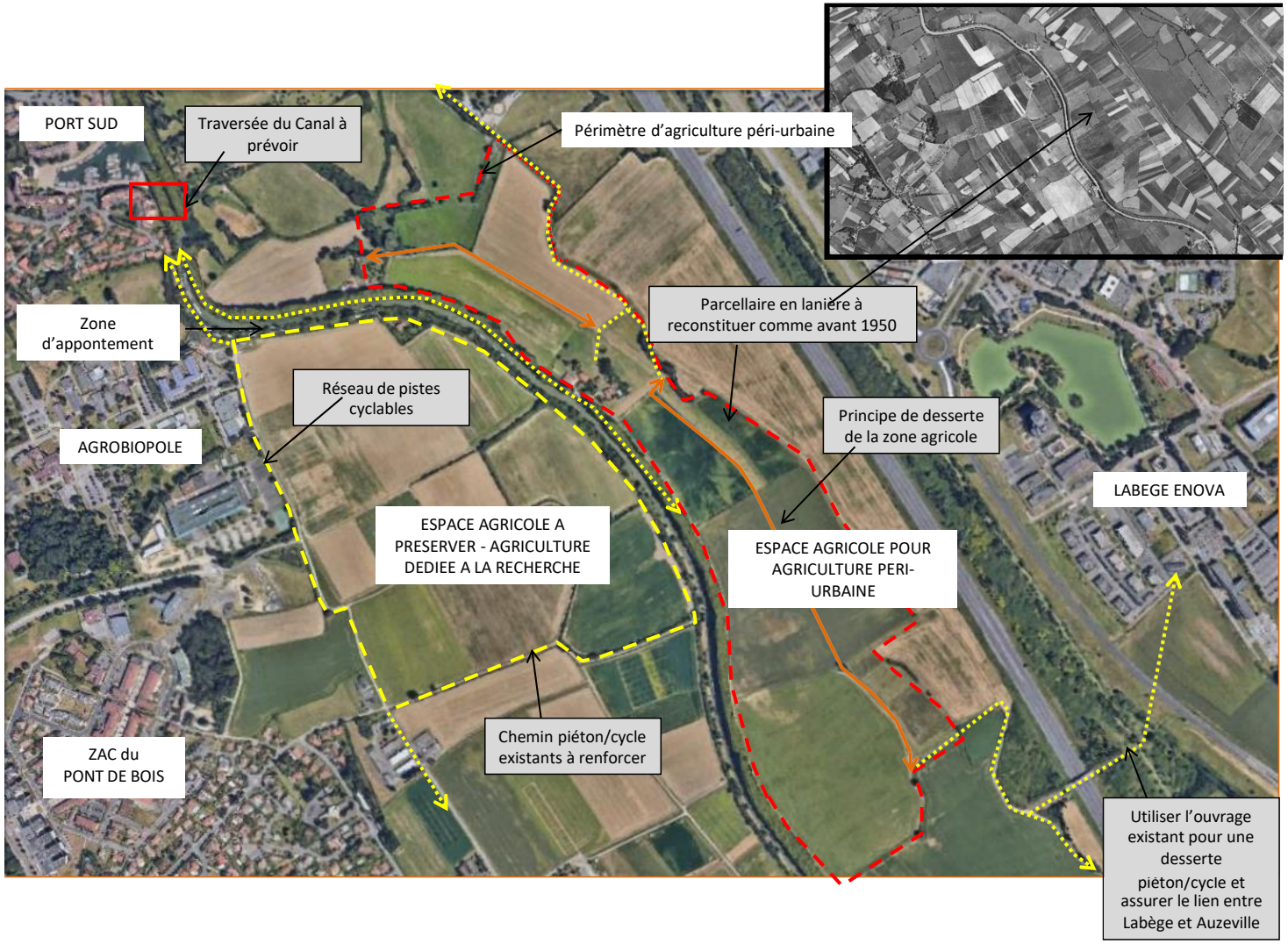
Les clôtures sont à éviter. Si la propriété doit être identifiée, mettre en place une haie bocagère qui fera office de limite.

**4 - Les constructions :**

Les constructions s'implanteront le long du chemin agricole central et présenteront une cohérence architecturale (volume, gabarit, hauteur…).

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

Le faitage approximativement sera parallèle au chemin de desserte.

Principe des constructions

**Orientation d'aménagement et de programmation**