

Département de la Haute Garonne

# Commune de Vigoulet Auzil

## Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N° 2

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal en date du

Le Maire

Jacques SEGERIC

## PREAMBULE

L'objectif du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de définir les orientations d'aménagement et de développement raisonnés au regard des forces et faiblesses du territoire.

Né de la fusion entre les bourgs de Vigoulet et d'Auzil au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, Vigoulet-Auzil est situé en première couronne toulousaine. Jusque dans les années 70 la commune reste rurale, mais en l'espace de 20 ans elle devient une banlieue résidentielle de Toulouse et voit sa population s'accroître de façon spectaculaire. Cette croissance démographique a contribué à un développement urbain essentiellement pavillonnaire ainsi qu'à une augmentation des prix du foncier.

Aujourd'hui, Vigoulet-Auzil enregistre une perte en habitants. Dans une logique de rééquilibrage entre un développement urbain modéré et un respect de son identité paysagère et agricole, la municipalité souhaite affirmer un projet communal reposant sur :

- **une reprise démographique**, qui s'appuie notamment sur un renouvellement de l'offre en logements. Une démarche BIMBY (« Build In My Back Yard » : Construire dans mon jardin) a d'ores et déjà été engagée afin d'estimer la contribution possible des parcelles bâties des quartiers d'habitat à la production de nouveaux logements ;
- **le maintien d'une identité villageoise** et le renforcement des liens sociaux, par la création d'une centralité de bourg ;
- **la protection des terres agricoles, du patrimoine naturel et des vues sur le grand paysage**, qui fondent la singularité de la commune.

Les choix et les orientations stratégiques retenus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Vigoulet-Auzil sont présentés selon quatre grands axes :

<b>1. INSCRIRE LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE VIGOULET-AUZIL DANS LE RESPECT DE SON IDENTITÉ VILLAGEOISE</b>	<b>2</b>
<b>2. ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DE L'HABITAT</b>	<b>4</b>
<b>3. PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES</b>	<b>6</b>
<b>4. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	<b>8</b>

# 1. INSCRIRE LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE VIGOULET-AUZIL DANS LE RESPECT DE SON IDENTITÉ VILLAGEOISE

## 1.1. Affirmer l'identité paysagère de la commune

En l'espace de 40 ans, Vigoulet-Auzil a connu une forte croissance démographique. Cette croissance s'est accompagnée d'un développement urbain essentiellement pavillonnaire, le long des principaux axes de la commune, ainsi que d'une consommation importante des terres agricoles et naturelles. Malgré cette rapide urbanisation, Vigoulet-Auzil conserve un caractère naturel dominant. Afin de préserver cette identité, la municipalité désire mettre en place une politique de protection et de mise en valeur du paysage.

Les ruisseaux de Pont d'Auzil, Reganel et Jean-Gros, ainsi que leurs ripisylves, les coteaux boisés et les terres agricoles, les allées cavalières, constituent la trame paysagère de Vigoulet-Auzil. Les jardins des Vigouletains et leurs haies de type bocagères, confèrent aussi à la commune ce caractère très arboré.

Le caractère rural et naturel du village repose également sur le patrimoine architectural du bourg et de ses abords. Sauvegarder et valoriser le bâti remarquable, historique et contemporain, est un objectif pour affirmer l'identité paysagère de la commune.

Cette valorisation paysagère se traduit aussi par la protection des balcons et des vues sur le grand paysage, depuis l'avenue de Souleilla, l'avenue des Coteaux, l'avenue des Pyrénées ou encore depuis l'avenue des Crêtes.

L'enjeu pour les années à venir est donc de permettre le renouvellement de la population, tout en préservant cette identité paysagère et architecturale.

## 1.2. Créer une centralité de village

La vie de village est aujourd'hui regroupée autour de la place André Marty, à l'emplacement de l'ancien bourg de Vigoulet, mais cette centralité n'est pas suffisamment lisible. La municipalité souhaite donc réorganiser l'urbanisation du village pour créer un véritable centre, renforcer les liens sociaux et affirmer davantage la centralité historique de la commune.

Vigoulet-Auzil est une commune à échelle humaine. Regrouper et développer les activités, services et commerces de proximité dans le centre-bourg permettrait de conforter son animation, de renforcer l'identité villageoise, et s'inscrirait dans une logique de préservation des espaces naturels et agricoles. La composition d'un cadre bâti lisible participe en effet à la vie du village et à son identité.

Afin d'affirmer la centralité de Vigoulet-Auzil, un espace public pourrait prendre place autour de l'axe de l'Église, de la Mairie et du centre culturel. Cet espace serait accueillant pour les piétons et répondrait aux besoins de stationnement.

La création des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs de Château et de Canto Coucut sont situés à proximité du centre du village. Cette proximité est renforcée par la créations et le développement de liaisons douces. L'OAP Faloure par son offre de services et de logements participe également au redéploiement de la centralité villageoise.

### 1.3. Favoriser l'implantation d'activités et de services de proximité

Vigoulet-Auzil désire engager un développement urbain centré autour du noyau historique et administratif de la commune, à proximité des services existants (la Mairie, l'église, la crèche, le centre culturel, l'école, la maison des associations ou encore la médiathèque).

Y déployer les services et commerces de proximité répondra aux besoins de la population, tout en fédérant l'animation et les rencontres au sein du cœur villageois.

Conjointement au développement économique, la commune soutient les activités sociales, culturelles et sportives, et notamment les activités équestres, qui sont étroitement liées à son histoire.

Par ailleurs, la municipalité facilitera le projet d'implantation d'une maison médicale sur la commune.

La commune souhaite accompagner le développement économique de la commune en renforçant l'attractivité du village pour les entreprises et les services, et en permettant le maintien des emplois sur la commune. En ce sens, le développement de services et d'activités tertiaires sur le secteur Faloure améliore l'offre de service et favorise l'activité de la centralité de Vigoulet.

Elle vise également à prendre en compte les besoins des entreprises implantées sur la commune, pour soutenir la création d'emplois locaux qui permettent de renforcer l'équilibre emploi/habitat et l'animation du village. La mixité de fonction des espaces urbanisés sera donc recherchée.

La commune entend également répondre aux besoins d'agrandissement de l'Institut de Recherche Pierre Fabre, en veillant à son insertion respectueuse de son environnement résidentiel et naturel.

La commune accueille également des activités de service à forte valeur ajoutée non polluantes qui sont pourvoyeuses d'emplois. Installées dans les quartiers, la commune souhaite assurer leur pérennité et favoriser leur développement, le PLU projette donc de faciliter la création d'activités économiques au sein des tissus d'habitat existants.

## 2. ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DE L'HABITAT

### 2.1. Accueillir de nouveaux habitants tout en limitant les besoins en extension urbaine

La commune de Vigoulet-Auzil souhaite initier sur son territoire un développement démographique raisonné, permettant à la fois de répondre aux besoins en logements, en cohérence avec les objectifs du SCoT et leur déclinaison envisagée dans le cadre du futur PLH, et de préserver et renforcer l'esprit de village qui caractérise la commune.

Elle se fixe donc un objectif d'atteindre environ **1 200 habitants à l'horizon 2026**, ce qui représente en moyenne **l'accueil de 20 à 25 nouveaux habitants par an**. Pour répondre à cette ambition démographique, la commune devra construire environ **10 logements par an** entre 2016 et 2026.

Ces 100 logements à construire en 10 ans devront se faire à un rythme maîtrisé et s'intégrer harmonieusement au tissu urbain déjà constitué. Le tissu bâti de Vigoulet-Auzil, peu dense et majoritairement pavillonnaire, confère à la commune un caractère arboré. Pour garantir le maintien des continuités écologiques et préserver les qualités paysagères de la commune, celle-ci souhaite limiter son extension sur des terres agricoles et naturelles. Pour renouer avec la croissance démographique, le modèle de productions de logements antérieur ne peut donc plus convenir : sur la période 2005-2015, 18 logements ont été créés pour une consommation d'espace totale de 5 Ha.

L'objectif de la commune pour les 10 prochaines années est de produire 5 fois plus de logements avec une consommation des espaces en extension urbaine maintenue en dessous de 7 Ha, ce qui représente une réduction de 75% de l'espace consommé pour un logement créé sur la commune. Pour atteindre cet objectif, une part significative des logements sera construite en renouvellement des tissus bâtis, afin de diminuer les besoins fonciers en extension urbaine. L'objectif en matière de densification pavillonnaire est une production à l'initiative des habitants entre **4 et 6 logements en densification douce** chaque année (rythme actuel).

La construction des 100 logements se répartira comme suit :

- 50 logements en intensification douce du tissu pavillonnaire ;
- 50 logements en extension urbaine, permettant d'atteindre les objectifs de production de logements, qui représenteront une surface en extension urbaine entre 5 et 7 hectares, à raison d'une densité de 8 logements par hectare en moyenne.

A ces 100 logements s'ajouteront ponctuellement des projets de réhabilitation, suivant les opportunités de la commune et des projets supplémentaires portés par les habitants en division parcellaire.

La commune de Vigoulet-Auzil vise donc de modérer sa consommation d'espaces naturels et agricoles à moins 7 hectares soit une modération de l'ordre de 30% par rapport à la dernière décennie.

Les extensions urbaines seront localisées en continuité avec l'existant, et à proximité du bourg de Vigoulet, conformément à la charte paysagère et à la volonté de renforcer le centre-bourg. Les secteurs concernés seront celui de Canto-Coucut, Faloure et du Château.

Par ailleurs, la commune projette de renforcer la Station d'Épuration des Eaux Usées (STEP) afin de répondre à ces besoins.

## 2.2. Diversifier l'offre de logements

La commune souhaite diversifier son offre de logements, aujourd'hui constituée à 80% de grandes maisons familiales (de type T5 et plus), afin :

- D'accueillir des jeunes ménages ;
- De permettre aux familles avec enfants de s'installer sur le territoire de la commune ;
- De proposer une offre de logements adaptée aux personnes âgées ;
- De créer une offre locative ;
- De développer une offre locative comprenant une part de logements destinées aux personnes à revenus modérés, adaptée au contexte du village.

Cette diversification de l'offre de logements se réalisera d'une part, par la construction neuve et d'autre part, par la transformation et l'adaptation du parc de logements existants. Ainsi, la démarche d'intensification des tissus bâtis permettra à certains habitants de :

- Se séparer d'un morceau de jardin devenu trop difficile à entretenir, en le vendant sous forme de lot à bâtir ;
- Agrandir, transformer ou adapter leur logement à l'évolution de leurs modes de vie, en finançant par exemple les travaux par la vente d'une partie de leur terrain ;
- Reconstruire pour soi un logement plus adapté sur son terrain ;
- Accueillir un parent dépendant ou un enfant en quête d'indépendance sur son terrain ;
- Construire un second logement sur leur parcelle en vue de réaliser un investissement locatif ;
- Vendre un lot à bâtir pour financer un projet (création d'activité, voyage, etc.) ;
- Etc.

Enfin, les objectifs de production de logements locatifs sociaux seront réalisés préférentiellement par le biais d'opérations de renouvellement urbain (projets de réhabilitation / transformation de bâtiments anciens).

Afin d'assurer la réalisation de ces objectifs de production de logements locatifs sociaux, les secteurs en extension urbain accueilleront également une part de cette production par des opérations de constructions neuves, notamment sur le secteur Faloure où un petit collectif est prévu.

Un nouvel outil est également mis en œuvre dans les zones urbaines, la servitude de mixité sociale. Ce dispositif permet ponctuellement de réserver des parcelles dans des secteurs insuffisamment pourvus en logements sociaux, garantissant la réalisation de logements en vue de favoriser la mixité sociale.

Le développement des logements en accession à prix abordable se fera préférentiellement au sein des zones à urbaniser.

## 2.3. Garantir un renouvellement doux et harmonieux des tissus d'habitat existants

Vigoulet-Auzil souhaite organiser une mutation douce et progressive des parcelles bâties de son territoire, à l'initiative des habitants, dans un cadre qui permette de :

- **Préserver les caractéristiques paysagères de la commune et son cadre de vie exceptionnel** en privilégiant l'implantation des nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine actuelle ;
- **Permettre une évolution des tissus bâtis qui soit adaptée aux formes architecturales et urbaines des différents quartiers** de Vigoulet-Auzil. Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, limiter la cadence d'évolution des tissus bâtis à la construction d'une

nouvelle habitation par terrain déjà bâti ;

- **Répartir les efforts de densification au sein d'une large partie des espaces bâtis de la commune**, et ainsi minimiser l'impact des constructions nouvelles sur leur environnement immédiat ;
- **Introduire une plus grande diversité des formes architecturales et urbaines à bâtir sur la commune**, répondant à la diversité des situations de vie et des besoins des habitants de Vigoulet-Auzil ;
- **Conserver des proportions importantes d'espaces de pleine terre et arborés**, qui font la qualité des jardins et des espaces publics de la commune.

### 3. PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

#### 3.1. Préserver les espaces naturels

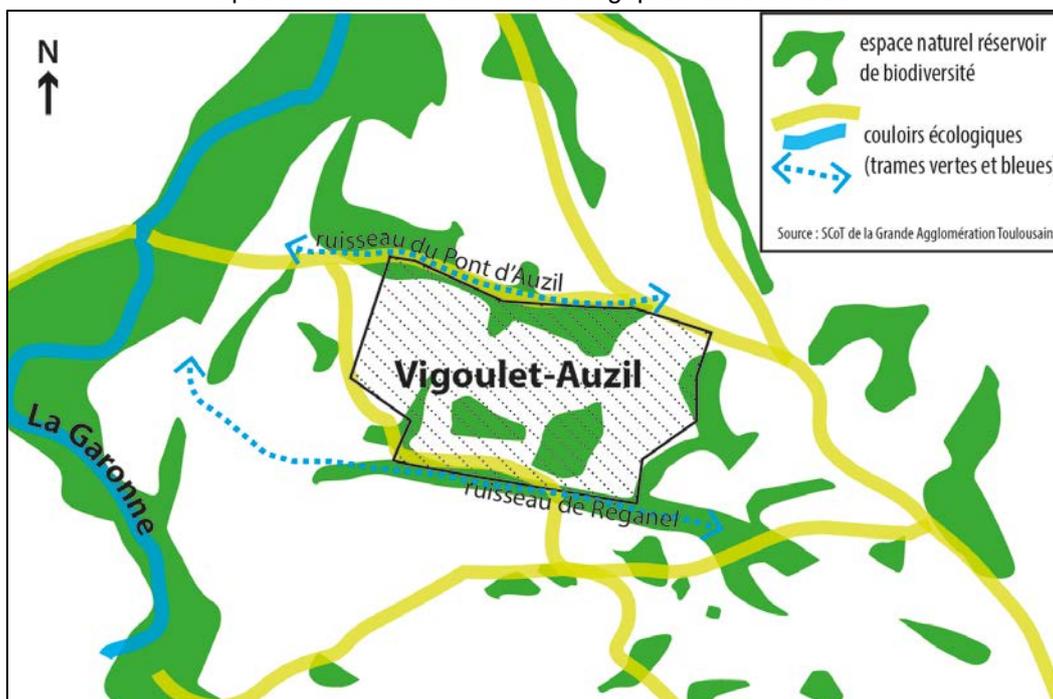
Plusieurs espaces naturels constituent l'armature paysagère de Vigoulet-Auzil. Ils marquent les limites communales, au Nord, au Sud et à l'Est, et ils sont des espaces de respiration au cœur des zones urbaines. Le tissu urbain, imbriqué dans ces espaces naturels, n'en est que mieux intégré et le but est donc de maintenir cette charpente paysagère.

La zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique du vallon de la Ramade (ZNIEFF de type 1) borde le nord de la commune. Elle intègre les deux versants de la vallée du ruisseau d'Auzil. Cette zone correspond à l'actuelle zone naturelle (N) et constitue le principal réservoir de biodiversité de Vigoulet-Auzil. A une échelle plus large, les espaces naturels essentiellement forestiers ou semi-naturels (mêlant espaces agricoles et éléments de structuration paysagère) s'inscrivent dans des couloirs de nature d'échelle intercommunale à préserver. Ils constituent, pour les principaux, à la fois des réservoirs et des corridors de biodiversité. L'enjeu est donc de protéger les réservoirs de biodiversité de la commune et de conforter les couloirs qui les relient et qui peuvent, pour certains, traverser les zones habitées profitant de grandes parcelles très arborées.

Le réseau hydrographique constitue pour sa part la trame bleue intercommunale. Elle s'insère au sein des réservoirs de biodiversité forestiers sur les secteurs Nord et Est de la commune notamment, révélant sur ces secteurs un enjeu de conservation encore plus marqué.

Ces espaces de nature assurent à la fois des fonctions liées à la conservation de la biodiversité (développement et déplacement de la faune et de la flore locales), des fonctions environnementales complémentaires (maintien des sols, régulation des ruissellements, régulation climatique notamment) et des fonctions d'agrément pour les habitants de Vigoulet-Auzil, grâce aux nombreux itinéraires de promenade qui les parcourent (voir partie n°4).

Espaces naturels et couloirs écologiques issus du SCoT



### 3.2. Renforcer le contact avec le grand paysage

Avec ses espaces naturels et ses jardins arborés, Vigoulet-Auzil possède des qualités paysagères. Sa topographie et ses paysages de coteaux permettent de dégager des vues sur le grand paysage. La municipalité désire ainsi préserver ce cadre paysager en protégeant les cônes de vue sur la campagne et sur les coteaux environnants. L'avenue des coteaux, l'avenue de Souleill a l'avenue des Crêtes, l'avenue des Pyrénées, ou encore le bourg d'Auzil sont répertoriés comme étant des belvédères à valoriser. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine s'inscrit d'ailleurs dans ces mêmes ambitions. Il prescrit la préservation des lignes de crêtes et prévoit d'y limiter l'urbanisation et de maintenir les vues.

Les cheminements piétons, chemins de randonnées et autres chemins de découverte sont tant de moyens de découvrir le grand paysage (voir partie n°4).

### 3.3. Préserver les espaces agricoles et conforter le pôle équestre

Malgré une urbanisation rapide, Vigoulet-Auzil garde une identité agricole marquée. En effet, l'histoire du Lauragais est fortement marquée par les activités agricoles qui ont structuré ses paysages et les modes de vie de ses habitants. Les sols de la commune, appelés terreforts (sols argilo calcaire), sont exploités en céréaliculture, notamment à l'ouest.

Par ailleurs, l'habitat et l'organisation originelle de Vigoulet repose sur un agencement typique de ce terroir, composé d'un château (ou maison de maître), de dépendance (ou fermes Lauragaises) et d'un noyau de toulousaines regroupées.

La préservation du patrimoine naturel agricole va aussi de paire avec la valorisation du patrimoine ainsi que des belvédères sur le grand paysage.

Aujourd'hui la municipalité affirme la volonté de préserver les terres agricoles, composantes de l'identité paysagère et de l'histoire locale, et d'en assurer l'unité et l'exploitation respectueuse de l'environnement et des habitants.

Cette volonté s'inscrit parfaitement avec les prescriptions du SCoT, qui repère les espaces agricoles à protéger où l'urbanisation est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Vigoulet-Auzil se distingue aussi par ses activités équestres. La présence de trois centres équestres est l'une des particularités de la commune. Ce pôle équestre rayonne et le but est donc de renforcer et de pérenniser ces activités.

## 4. AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### 4.1. Sécuriser les axes routiers et faciliter les déplacements

Les voies communales de Vigoulet-Auzil sont très fréquentées et soulèvent des questions de sécurité. Elles supportent en effet un trafic important, des vitesses parfois excessives et elles manquent de lisibilité, en lien avec l'urbanisation peu dense des tissus du village et du traitement de l'emprise des voies.

Les voies identifiées pour leur insécurité et leur manque d'aménagement et qui nécessitent d'être requalifiées sont : l'avenue des Crêtes, l'avenue de Souleilla, l'Avenue des Coteaux, l'avenue des Pyrénées ou encore l'Avenue du Lac. En définitive, tous les grands axes sont concernés par ces problématiques. Ces voies sont parfois partiellement aménagées, ce qui accentue la dangerosité des déplacements.

Les quatre entrées de ville manquent aussi de lisibilité et elles sont faiblement aménagées et l'objectif est donc de poursuivre leur traitement qualitatif.

En plus de sécuriser les axes, des chemins piétons peuvent être aménagés entre les différents quartiers pour faciliter et sécuriser les modes de déplacement doux (déplacements piétons, cavaliers et cyclistes). Repenser la voirie communale permet de rapprocher les différents quartiers de la commune du centre du village. En ce sens, un programme de liaisons douces de la commune sera opérationnel dès 2019. Il intégrera notamment un bouclage des cheminements en site propre.

Plus globalement, la volonté affirmée de la commune de produire la moitié de ses logements en intensification urbaine s'insère dans un objectif visant à faciliter les conditions de mises en place de l'offre de transport actuelle (ramassage scolaire et transport à la demande) et d'envisager, à plus long terme, le développement d'un réseau de transport régulier en partenariat avec le SICOVAL.

### 4.2. Rationaliser les consommations d'énergie et développer les communications numériques

Le projet de développement de la commune s'inscrit pleinement dans un objectif de rationalisation des consommations d'énergie. La réorganisation du bourg autour de la centralité de village et la densification du tissu pavillonnaire sont en effet deux stratégies qui facilitent les économies d'énergie par l'arrêt de l'extension urbaine et par la compacité du bâti.

La municipalité a également pour ambition de rénover les bâtiments publics de la commune (école, centre culturel et Mairie) tout en veillant au maintien de l'unité architecturale existante. Cette même ambition est d'ailleurs appliquée aux bâtiments neufs, qui devront allier la performance thermique et environnementale avec le respect du patrimoine architectural de la commune.

Les déplacements représentent eux aussi une part non négligeable des consommations énergétiques. Pour conserver des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle et améliorer la desserte intra et inter communale, la municipalité souhaite renforcer le transport à la demande (TAD), en assurant un meilleur cadencement et en aménageant de nouveaux points d'arrêts. Cette stratégie, couplée à la valorisation des cheminements piétons, facilite les déplacements de courte distance.

Vigoulet-Auzil souhaite aussi adapter et renforcer son éclairage public, en se conformant aux principales recommandations de la *Charte sur l'éclairage de la communauté d'agglomération du SICOVAL* (économie d'énergie, réduction de l'éclairage et pollution nocturne dans certains espaces).

Enfin, le déploiement des communications numériques est essentiel pour assurer l'attractivité de la commune dans les années à venir. La municipalité projette donc d'amener la fibre numérique sur la commune d'ici 2020.



## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



**PROTÉGER**

**DÉVELOPPER**

**CONFORTER**

**AMÉNAGER**

-  Protéger les réservoirs de biodiversité
-  Protéger les terres agricoles
-  Préserver la trame bleue
-  Protéger le patrimoine architectural
-  Protéger les allées cavalières
-  Préserver ou restaurer les continuités écologiques

-  Créer un véritable centre villageois et urbaniser à son contact
-  Permettre l'intensification des tissus bâtis desservis par le réseau d'assainissement collectif
-  Permettre l'évolution douce des autres tissus pavillonnaires

-  Conforter les activités équestres
-  Maintenir les activités économiques
-  Maintenir le contact avec le grand paysage

-  Développer les parcours piétons, cyclistes et cavaliers
-  Requalifier les entrées de village
-  Apaiser les circulations sur les voies principales