

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

## Commune de VIGOULET-AUZIL

**MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE N°1**

### 1.1. NOTICE EXPLICATIVE



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

Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 15/05/2018  
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 24/03/2022

**Vu pour être  
annexé à la  
DCM du  
24/03/2022  
approuvant la  
modification  
simplifiée n°1  
du PLU**

Mairie de Vigoulet-Auzil – Place André Marty– 31320 Vigoulet-Auzil

Tel : 05.61.75.60.19



## SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU<br/>PLU 2</b>                   |           |
| <b>1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire.....</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1.1. Un document approuvé récemment sur la commune .....  | 3         |
| 1.1.2. Le recours à une procédure de modification simplifiée .....  | 3         |
| 1.1.3. Constitution du dossier qui sera soumis au public .....  | 4         |
| 1.1.4. Déroulement de la procédure de modification simplifiée .....   | 5         |
| <b>2. CONTENU DE LA MODIFICATION .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>2.1. Les objectifs de la modification et les dispositions retenues.....</b>                                | <b>6</b>  |
| 2.1.1. Modification de l'OAP « lieu-dit Canto Coucut » .....  | 6         |
| 2.1.2. L'adaptation de l'OAP « lieu-dit Faloure ».....  | 8         |
| 2.1.3. Adapter les règles pour une meilleure intégration des projets en zone AU...                            | 9         |
| 2.1.3.1 Ajustement de l'application des espaces de pleine terre :.....  | 9         |
| 2.1.3.2. Programmation équilibrée des logements sociaux .....   | 10        |
| 2.1.3.3. Ajustements de la règle concernant les voies en impasse .....  | 10        |
| 2.1.3.4. Ajustements du règlement écrit pour une meilleure instruction des<br>autorisations d'urbanisme ..... | 11        |
| 2.1.3.5. Le macrolot mixte de l'OAP « lieu-dit » Faloure .....  | 12        |
| 2.1.4. Mise à jour des annexes .....  | 14        |
| 2.1.4.1 Annexe déchets urbains .....  | 14        |
| 2.1.4.2. Classement sonore des infrastructures terrestres.....  | 14        |
| <b>3. CONCLUSION.....</b>   | <b>15</b> |
| <b>ANNEXES.....</b>   | <b>17</b> |

# 1. RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

## Contexte de la modification



**Vigoulet-Auzil** est une commune de 346 hectares et 918 habitants (source : INSEE 2018), située à 13 kilomètres au Sud de la ville de Toulouse, sur les coteaux Sud du Lauraguais et dans le canton de Castanet-Tolosan. Localisée à la frontière entre le pays Toulousain et le Lauraguais, la commune entretient des liens étroits avec ces deux entités. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Sicoval, territoire dynamique aux portes de la métropole, qui rassemble 36 communes du Sud-Est toulousain.

## **1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire**

### **1.1.1. UN DOCUMENT APPROUVE RECEMMENT SUR LA COMMUNE**

Confrontée d'une part à la forte croissance de l'agglomération toulousaine, et d'autre part à la nécessité de préserver ses terres naturelles et agricoles, ses paysages et son cadre de vie, la commune de Vigoulet-Auzil s'est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 15 mai 2018**.

L'élaboration du PLU a été l'occasion de définir les enjeux et les axes de développement que la commune souhaite privilégier. Ainsi, des secteurs de développement urbain ont été classés en zone à urbaniser (AU). Leur aménagement est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ayant pour objectif d'assurer un développement progressif et qualitatif. Les projets d'aménagement de ces secteurs doit avoir un rapport de compatibilité avec les OAP correspondantes.

Aujourd'hui, la commune travaille sur l'aménagement de deux secteurs à urbaniser: Le secteur « Canto Coucut » et le secteur « Faloure ». Elle souhaite recourir à des adaptations du contenu des OAP et du règlement de la zone AU liés à l'évolution des projets qu'elle pilote. Ces adaptations ne remettent pas en cause les enjeux des orientations d'aménagement existantes.

### **1.1.2. LE RECOURS A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Conformément aux dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme, La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure est à l'initiative du maire de la commune.

Pour rappel, les dispositions de l'article L153-41 précisent que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Une mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU a eu lieu **du 22/11/2021 au 7/01/2022 inclus.**

### 1.1.3. CONSTITUTION DU DOSSIER QUI SERA SOUMIS AU PUBLIC

Le dossier soumis à consultation du public comprend les pièces suivantes :

- 1.1. la présente notice explicative
- 3.1. Règlement écrit de la zone AU modifié
- 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées
- 5. Annexes mises à jour (5.4 ; 5.2.2.)
- 6 -Pièces administratives
- 7- Avis des PPA

Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées préalablement à la mise à disposition du public.

De plus, conformément aux articles R104-28 à 33 du code de l'urbanisme, une notice cas par cas sera transmise à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), afin de statuer sur la réalisation d'une évaluation environnementale du projet. L'avis de la MRAe sera intégré dans le dossier soumis au public (6- Pièces administratives).

1.1.4. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

**Arrêté de lancement de la procédure : 29 avril 2021**

Mesure de publicité : affichage

Elaboration du projet de modification de PLU

Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'étude au cas par cas (2mois)

**Délibération définissant les modalités de mise à disposition en Conseil Municipal le 4 novembre 2021**

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées

Mesure de publicité : affichage + un journal régional ou local

8 jours avant la mise à disposition du public

**Mise à disposition du public (1 mois).**

Modification du projet et réunions éventuelles pour validation

**Délibération bilan de mise à disposition du public et approbation de la modification simplifiée du PLU le :**

**23 mars 2022**

Mesure de publicité : affichage en mairie + un journal régional ou local

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution dans un journal départemental

Envoi du dossier visé par la Préfecture au service des autorisations du droit des sols

Intégration des documents modifiés au portail National de l'Urbanisme

## 2. CONTENU DE LA MODIFICATION

### 2.1. Les objectifs de la modification et les dispositions retenues

Les objectifs de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU de Vigoulet-Auzil sont :

- La modification des OAP « canto-Coucud » et « Faloure »
- L'adaptation de certaines règles dans la zone AU
- La mise à jour des annexes

Les modifications ci-dessus ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD. En effet, les objets de la modification concernent la zone à urbaniser. La modification ne réduit pas les espaces boisés classés existants, ni les espaces affectés aux activités agricoles ni les zones naturelles et forestières. La modification ne réduit pas les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les changements apportés par cette procédure de modification du PLU concernent principalement les pièces suivantes :

- ❖ le règlement écrit de la zone AU
- ❖ les OAP « canto-Coucud » et « Faloure »
- ❖ Les annexes

Le rapport de présentation n'est pas modifié, mais complété par la présente notice explicative.

En ce qui concerne les ajustements apportés au contenu du règlement écrit, ils sont de deux ordres :

- ❖ **les ajouts** sont indiqués par une police rouge soulignée, tel que suit : ajouts
- ❖ **les suppressions** sont symbolisées par une police rouge barrée, tel que suit : ~~suppression~~

**NB** : Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée **du 22 novembre 2021 au 7 janvier 2022 inclus**, la présente notice explicative sera complétée ou modifiée afin de prendre en compte les avis des PPA et du public (**compléments ou modifications surlignées en jaune**). La pièce 7.2 du dossier de modification simplifiée du PLU reprend l'ensemble des avis et les modifications apportées au dossier.

#### 2.1.1. MODIFICATION DE L'OAP « LIEU-DIT CANTO COUCUD »

Un avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires (DDT) au regard du manque global de qualité des aménagements prévus aux OAP et la perte de qualité prévue sur le secteur Canto Coucud (voir avis pièce 7.1), a amené la commune à revenir sur l'OAP initiale du secteur Canto Coucud. Le projet d'aménagement de ce secteur sera retravaillé en collaboration avec les services de la DDT et pourra faire l'objet d'une modification ultérieure. Ainsi, l'OAP « lieu-dit Canto Coucud » avant modification, sera maintenue, sauf concernant le chapitre 4 sur le programme des constructions, afin d'être compatible avec le règlement écrit modifié qui intègre le principe de

calcul des logements sociaux et des logements à prix abordables, de façon globale du sur l'ensemble de la zone AU (voir chapitre 2.1.3.2).

Ainsi, le schéma d'aménagement de l'OAP Canto Coucut n'est pas modifié, mais l'indication du pourcentage des logements sociaux est supprimée dans la légende :

**OAP Canto-Coucuc**



**1. Inscription dans la topographie et le réseau hydrographique existant**

-  Préserver le fossé existant et valoriser son rôle de récolte des eaux pluviales
-  Récolter, stocker les eaux pluviales par la création d'un milieu humide formant une légère dépression dans la pente

**2. Les continuités paysagères, les boisements et les lisières**

-  Préserver les boisements existants
-  Préserver les horizons boisés, donner à voir les lisières et mettre à distance de l'urbanisation
-  Créer et articuler les liaisons douces piétonnes avec les grandes continuités paysagères
-  Conforter et prolonger l'alignement d'arbres existant le long de l'Allée du Parc et du chemin de Canto Coucut

**3. Le réseau viaire et les accès**

-  Mettre en place un bouclage de dessertes depuis l'Allée du Parc
-  Valoriser l'Allée du parc comme voie de desserte structurante

**4. Les éléments de programmation**

-  Capacité = 15 lots, soit 20 logements comprenant maisons individuelles avec jardin, 20% de logements en accession à prix abordable et 10% de logements locatifs sociaux tel que prévu par le PLU

0 100 m

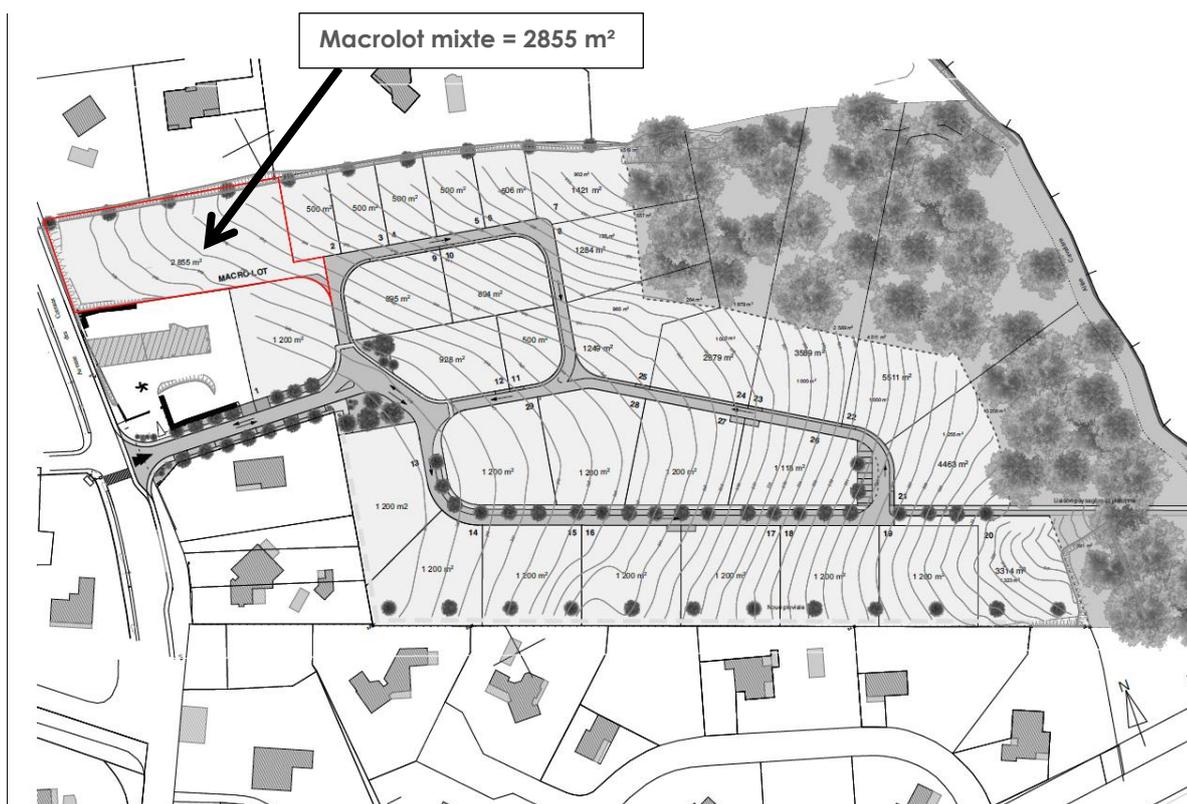
De plus, le 1<sup>er</sup> paragraphe du chapitre 4 de l'OAP: Programme des constructions, est modifié comme suit :

L'urbanisation des terrains permet la réalisation d'environ 15 lots correspondant à environ 20 logements sur 2,8 ha constructibles et respecte les densités conformément aux recommandations du SCOT. Ces différents lots comprennent 20% de logements en accession à prix abordable et 10% de logements locatifs sociaux, tels que prévus par le PLH. Le projet s'inscrit dans le calcul de production de logements sociaux et de logements à prix abordable, tel que prévus par le PLH, à l'échelle de la zone AU.

### 2.1.2. L'ADAPTATION DE L'OAP « LIEU-DIT FALOURE »

L'aménagement du secteur de Faloure a fait l'objet d'un permis d'aménager qui a été accordé sur la base de l'OAP en vigueur. La quasi-totalité des lots à bâtir ont été commercialisés. Il reste aujourd'hui à aménager un macro-lot situé à l'entrée du secteur, en façade sur l'avenue des Coteaux. Le programme mixte habitat/activités, identifié dans l'OAP sur deux parcelles, a été regroupé sur une seule parcelle d'environ 2850 m<sup>2</sup>, conformément au permis d'aménager qui a été accordé.

#### Plan du lotissement lieu dit « Faloure »



Il convient donc d'adapter le schéma de l'OAP afin de bien identifier ce macro lot mixte.

Les parties graphiques de l'OAP sont ainsi modifiées :

#### OAP lieu-dit-Faloure en vigueur



#### OAP Lieu-dit-Faloure modifiée



Le périmètre de l'OAP est inchangé

Dans le texte et les légendes de l'OAP, toute mention relatives à la hauteur des constructions, ainsi que le nombre de niveaux sont supprimés car règlementés par le règlement écrit (voir OAP modifiée en annexe).

#### 2.1.3. ADAPTER LES REGLES POUR UNE MEILLEURE INTEGRATION DES PROJETS EN ZONE AU

La réussite des opérations passe par la qualité urbaine, architecturale et paysagère perçue, ainsi qu'une diversité des fonctions et des logements :

##### **2.1.3.1 Ajustement de l'application des espaces de pleine terre :**

- Dans l'objectif d'obtenir une ambiance paysagère de qualité, équilibrée et adaptée au contexte de chaque opération, il convient de maintenir l'application de la règle concernant la réalisation d'espaces de pleine terre uniquement sur l'opération Faloure. En revanche, au regard de la spécificité des lots du secteur Canto Coucut et de la présence d'un espace vert commun au cœur de l'opération, il convient d'appliquer la règle du chapitre 6.3 sur l'ensemble de l'opération et non lot par lot. (pas de règle prévue pour les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble).

Ainsi, le dernier alinéa du chapeau du chapitre 2 du règlement de la zone AU est modifié comme suit :

**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës- :**

Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions (ES) et à leur implantation (R1, R2, R3) sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot.

A l'inverse, les dispositions du présent règlement relatif à la part minimale de surfaces non imperméabilisées (« 6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ») s'appliquent à chaque terrain issu d'une division foncière **uniquement pour le secteur dit « Faloure ».**

### 2.1.3.2. Programmation équilibrée des logements sociaux

Une programmation équilibrée de logements, s'observe, notamment au regard du positionnement de chaque opération vis-à-vis du village, des équipements, des commerces et des services. Ainsi, la programmation de l'opération « Faloure », dont le Permis d'aménager est déjà accordé, offre une vitrine sur l'Avenue des Coteaux, proche des équipements communaux. Ce secteur prévoit une programmation plus diversifiée des constructions (lots à bâtir, logements collectifs, commerces et services) que l'opération « Canto Coucut » (lots à bâtir uniquement). Ainsi, sur la base du nombre de logements prévus sur les deux opérations, il convient de calculer la production de logements sociaux et de logements à prix abordable, tels que prévus dans le PLH sur l'ensemble des deux opérations. Aujourd'hui, la production de logements se répartit ainsi :

- Secteur « Faloure » : 39 logements dont 6 lots à bâtir à prix abordable, aujourd'hui réalisés. De plus, il est prévu sur le macrolot mixte 10 Logements collectifs comprenant 2 logements locatifs sociaux et 8 logements BRS (Bail Réel Solidaire, mis en place par l'état).
- Secteur « Canto Coucut » : environ 20 logements dont 4 logements locatifs sociaux.

Au total, 59 logements sont prévus ou en cours de réalisation. Il est rappelé que Le PLH prévoit au minimum 10% de LLS (5 à 6 logements) et 20% de LAA (11 à 12 logements), soit 16 à 18 logements aidés au total à répartir sur les opérations « Faloure » et « Canto coucut ». Pour permettre cette répartition qui respecte le PLH, il est nécessaire d'adapter l'article 3 du chapitre 1 de la zone AU.

Ainsi, l'article 3 du chapitre 1 est adapté comme suit :

#### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

~~Sur l'ensemble de la zone AU, la production de logements neufs Toute opération d'aménagement sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU,~~ devra comporter :

- 10% de logement locatif social (~~PLAI, PLUS, PLS~~).
- 20% de logement en accession à prix abordable tel que défini par le PLH, ou tout autre dispositif mis en place par l'état.

~~Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur.~~

~~Les pourcentages de logements locatifs sociaux et de logements en accession à prix abordable s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...).~~ En cas d'opérations mixtes, ils ces pourcentages s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

Le texte et la légendes des OAP « Lieu-dit Faloure » et « Lieu dit Canto Coucut » seront également adaptées, afin de globaliser le calcul de production des logements sociaux à l'ensemble de la zone AU et non pour chaque opération. (Voir OAP modifiée en annexe)

### 2.1.3.3. Ajustements de la règle concernant les voies en impasse

Le projet Canto Coucut organise une desserte des lots en « peigne » à partir d'une voie unique en impasse. Il apparaît que l'article 9.2 rende difficile cette organisation pourtant plus innovante et plus vertueuse en matière d'évolution des lots, offrant notamment la possibilité, à long terme de desservir un deuxième logement sur les lots. Il convient donc d'adapter le paragraphe concernant les voies en impasse, tout en respectant les règles liées à l'intervention des secours.

Ainsi, le dernier paragraphe de l'article 9.2 concernant la conception et le dimensionnement des voies est modifié comme suit :

~~Les voies nouvelles se terminant en impasse ne peuvent excéder une longueur de 60 mètres, aire de retournement non comprise sauf si elle prolonge une voie publique destinée aux piétons ou aux véhicules.~~

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

L'emprise des voies nouvelles en impasse de moins de 60 mètres de longueur doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

#### **2.1.3.4. Ajustements du règlement écrit pour une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme**

Il apparaît nécessaire de procéder à quelques ajustements du règlement écrit de la zone AU, notamment pour faciliter la lecture et l'interprétation de certaines règles identifiées comme impossible à appliquer, à savoir :

- **L'article 5.2, paragraphe concernant les toitures des constructions** : il est imposé une pente maximum de 30%, or, dans le Lauragais, la pente moyenne des toitures est de 33%. De plus, le terme « maximum » ouvre la possibilité de réaliser des toits de faible pente, or, les toitures de faible pente ou les toits plats sont règlementés dans le paragraphe suivant.

. Il est donc proposé de modifier la règle concernant les toitures de la manière suivante :

##### **Toitures des constructions**

La pente des toitures doit être ~~au maximum de~~ comprise entre 30 % et 35%

En cas d'utilisation de la tuile, la couverture de la toiture doit être réalisée avec des tuiles canal ou ses dérivés, tuiles romanes, tuiles stop, tuiles méridionales.

Les chiens-assis et les lucarnes sont interdits.

Toutefois, les toitures dites plates ou en pentes faibles sont autorisées pour chacun des cas suivants :

- > Pour la rénovation ou l'extension des toitures des constructions existantes, qui doivent être réalisées dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour la pente.
- > Pour favoriser la performance environnementale des bâtiments : captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou toiture végétalisée.
- > Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison de l'existant (représentant une surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Les vérandas, les puits de jour et verrières peuvent être couvertes avec un matériau transparent (verre ou autre matériau) ou en harmonie avec le secteur considéré.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

- **Le dernier alinéa du chapitre 8.4 concernant la dimension des accès impose** « un double alignement d'arbres à feuille caduque pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres ». Cette règle, peu commune de parait pas applicable compte tenu de l'importance de l'emprise nécessaire pour réaliser le double alignement d'arbres. De plus, on ne rencontre pas ce cas de figure sur la commune de Vigoulet. Il est donc proposé de supprimer ce dernier paragraphe.

Le chapitre 8.4 de de la zone AU est modifié comme suit :

#### **8.4 Traitement des accès**

La conception des accès devra :

- > participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- > maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

~~Les accès d'une longueur supérieure ou égale à 25m doivent être traités par un double alignement d'arbre à feuilles caduques.~~

#### **2.1.3.5. Le macrolot mixte de l'OAP « lieu-dit » Faloure**

L'OAP « lieu-dit Faloure » identifie un macro lot mixte comprenant :

- ❖ un programme de locaux destinés à des commerces et des services d'intérêt public, en vitrine de l'Avenue des coteaux, avec un accès facilité depuis l'avenue.
- ❖ environ 10 logements sociaux, dont l'accès véhicule sera prévu à partir des voies internes du lotissement.

Ce macrolot mixte est destiné à jouer un rôle de centralité pour la commune. Ce rôle justifie une densité plus importante des constructions sur ce lot pour lequel il convient de réduire la part des espaces de pleine terre à 35% au lieu de 50%. Ce dernier coefficient est appliqué sur tous les autres lots du lotissement.

Ainsi, l'article 6.3 du règlement de la zone AU est modifié comme suit :

#### **6.3 Part minimale de surfaces non imperméabilisées**

L'aménagement des terrains doit préserver **une surface en pleine terre représentant au minimum 50%** de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**Dans le secteur de programme mixte identifié sur l'OAP « lieu-dit Faloure », l'aménagement du terrain doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 35% de la superficie du lot**

De plus, le terrain d'assiette du macrolot présente une forte déclivité, avec un dénivelé de près de 9 mètres entre l'Avenue des Coteaux et le bas du macro lot. On note un fort dénivelé (2,50 m) près de l'avenue des coteaux.

Ainsi, la hauteur des constructions peut varier sensiblement par rapport au terrain naturel, passant d'un rez- de-chaussée face à l'avenue des coteaux à du R+2 en bas du lot.

Cette forte déclivité du terrain, amène également à adapter les règles de distances par rapport aux limites séparatives afin d'intégrer les, émergences comme balcons ou passerelles piétonnes, uniquement sur ce secteur mixte identifié dans l'OAP.

Sur la commune, la plupart des terrains situés en zone AU présentent une pente importante. Dans ce cas, (pente  $\geq 10\%$ ), et dans un objectif d'une meilleure intégration des constructions dans le site, il convient d'accorder une augmentation de la hauteur maximale des constructions d'un mètre supplémentaire, sans toutefois qu'il soit possible de créer un niveau supplémentaire.



Ainsi, l'article 4-1 du chapitre 2 du règlement de la zone AU est modifié comme suit :

#### 4.1 Dispositions réglementaires générales

L'ensemble des règles est illustré par des schémas explicatifs à la suite du présent tableau.

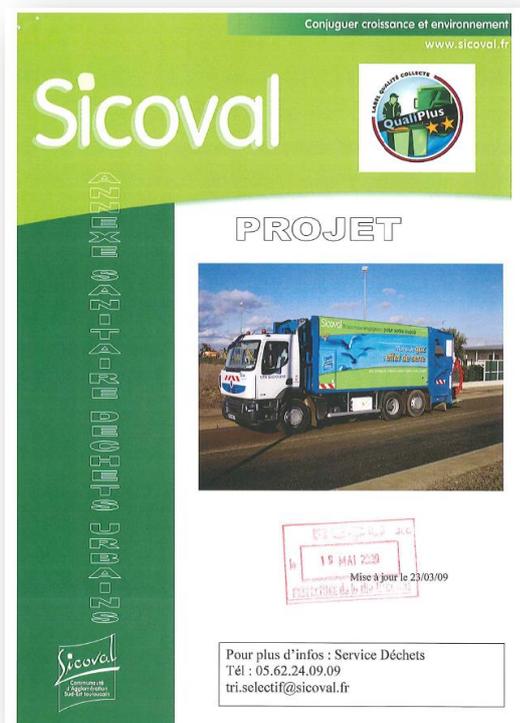
| CARACTERISTIQUES  | REGLES  |
|---|---|
| <b>Emprise au sol maximale des constructions (ES)</b>             | L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.  |
| <b>Hauteur totale (H)</b>   | H inférieure ou égale à 6 m (R+1),<br><u>H inférieure ou égale à 9 mètres, Dans le secteur de programme mixte identifié sur l'OAP « lieu-dit Faloure »</u><br><u>Toutefois, dans le cas d'un terrain présentant une pente de 10% ou plus, une tolérance d'un mètre supplémentaire est accordée, à condition de ne pas créer un niveau supplémentaire.</u>                     |
| <b>Recul (R1) par rapport aux voies</b>                           | R1 = 0 ou R1 compris entre 0 et 20 m de profondeur maximum  |
| <b>Retrait (R2) par rapport aux limites séparatives</b>           | R2 au moins égale à 5 m en cas de RDC et R2 au moins égale à 8 m en cas de construction comportant un étage<br><u>R2 au moins égale à 7 m en cas de construction comportant un étage au moins, dans le secteur de programme mixte identifié sur l'OAP « lieu-dit Faloure »</u><br>Toutefois R2 au moins égale à 2 m avec H maxi inférieure à 3 m sur 3m de profondeur minimum |
| <b>Recul (R3) entre constructions sur une même unité foncière</b> | R3 = 0 ou R3 au moins égale à 4 m.<br>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions accessoires non closes de types pergola, carport, etc.   |

## 2.1.4. MISE A JOUR DES ANNEXES

### 2.1.4.1 Annexe déchets urbains

Le Sicoval a adopté une nouvelle annexe sanitaire des déchets urbains le 3 juin 2013. L'annexe 5.4 du PLU en vigueur comporte une notice en projet qui date de 2009. Il convient de profiter de cette modification simplifiée pour mettre à jour l'annexe 5.4.

#### Notice du PLU en Vigueur



#### Nouvelle notice



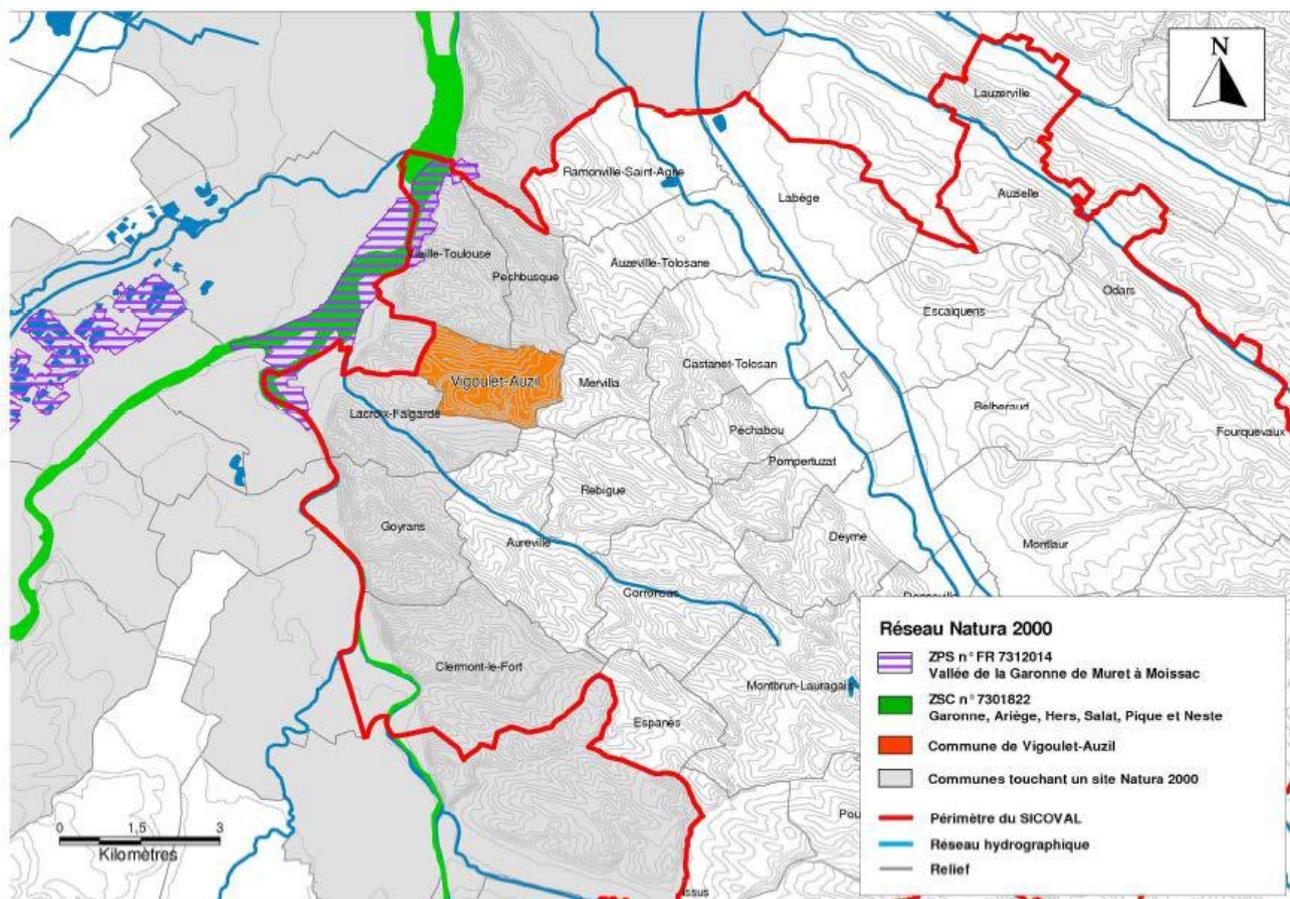
### 2.1.4.2. Classement sonore des infrastructures terrestres

Le PLU approuvé le 15 mai 2018 intègre, en annexe, un arrêté préfectoral pour le classement sonore des infrastructures de transports terrestres qui date du 23 décembre 2014. Dans cet arrêté, La commune de Vigoulet est concernée par un secteur de 30 mètres de part et d'autre de la RD 35, sur sa partie Nord.

Le 4 décembre 2020, un nouvel arrêté préfectoral a été pris, nécessitant une mise à jour du PLU (arrêté du Maire). La voie classée, ainsi que le périmètre restent inchangés.

L'annexe 5.2.2. doit donc être mise à jour avec l'arrêté du 4 décembre 2020 et ses annexes (liste + plan).

### 3. CONCLUSION



Localisation de Vigoulet-Auzil par rapport aux sites Natura 2000. Source : AUAT 2012

Le projet n'a pas d'impact direct sur la conservation des sites Natura 2000 FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (zone spéciale de conservation) et du site FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (zone de protection spéciale directive oiseaux), ceux-ci, dont les périmètres se superposent, se trouvant hors commune à 1,3 km à l'ouest de Vigoulet-Auzil.

En outre, le projet ne porte pas d'atteinte indirecte significative à ces sites pour plusieurs raisons. Tout d'abord, les objectifs de conservation développés par les DOCOB sont liés à la présence localement des grands cours d'eau Garonne et Ariège et de leur vallée alluviale présentant une diversité d'habitats naturels et d'habitats d'espèces associés aux milieux humides et aquatiques. Le projet de modification du PLU ne menace pas la présence de ces milieux, ni leur intégrité.

Les dispositions retenues dans la présente modification simplifiée sont mineures. Elles visent à adapter certaines règles et orientations d'aménagement aux projets d'aménagement en cours d'étude, au sein de la zone AU. Ces adaptations ne dénaturent pas l'esprit des règles et les orientations d'aménagement arrêtées lors de l'élaboration du PLU.

La présente modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. Elle ne réduit ou n'augmente pas de zones urbaines ou à urbaniser. Elle n'augmente ou ne réduit pas de plus de 20% les possibilités de construire sur l'ensemble de la zone AU



# ANNEXES

1- OAP « lieu-dit Faloure » avant/après modification



Avant modification

# Zone AU Lieu-dit Faloure

Zone 1AU Falcour



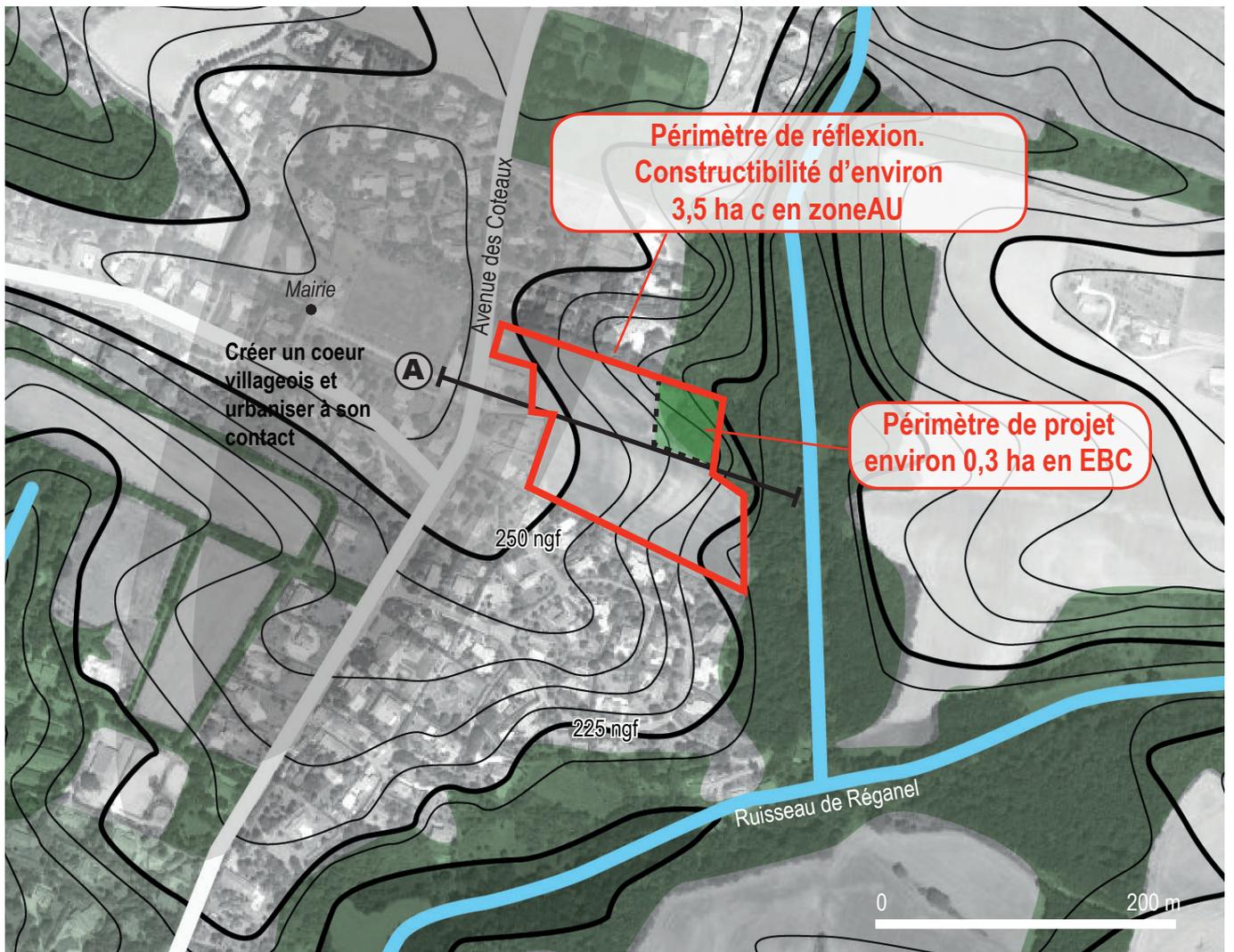
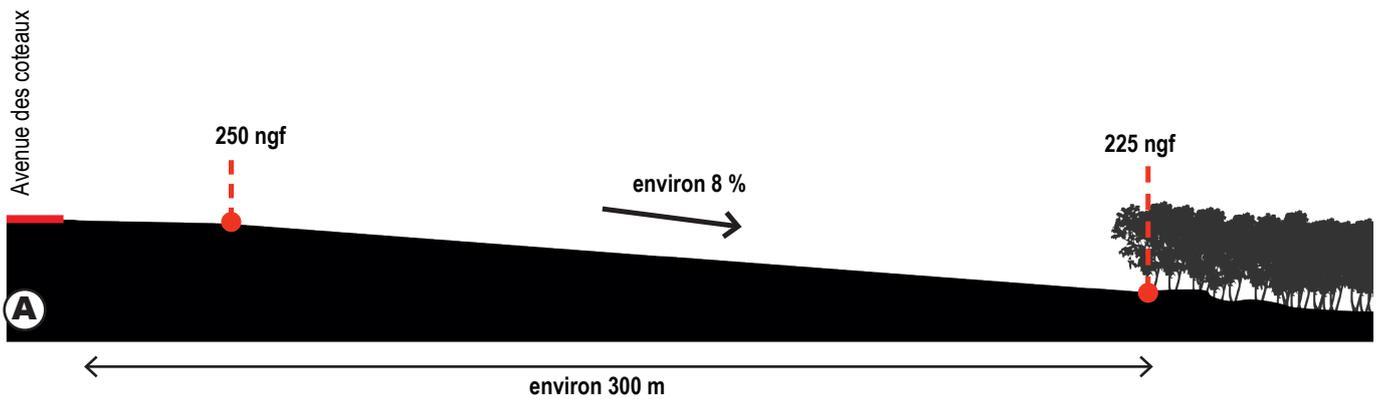
## Éléments de contexte

### ⇒ Contexte urbain

★ Situé en contact direct du coeur villageois à créer et à densifier, le périmètre de projet est bordé à l'Ouest par une voie de desserte structurante, l'avenue des Coteaux.

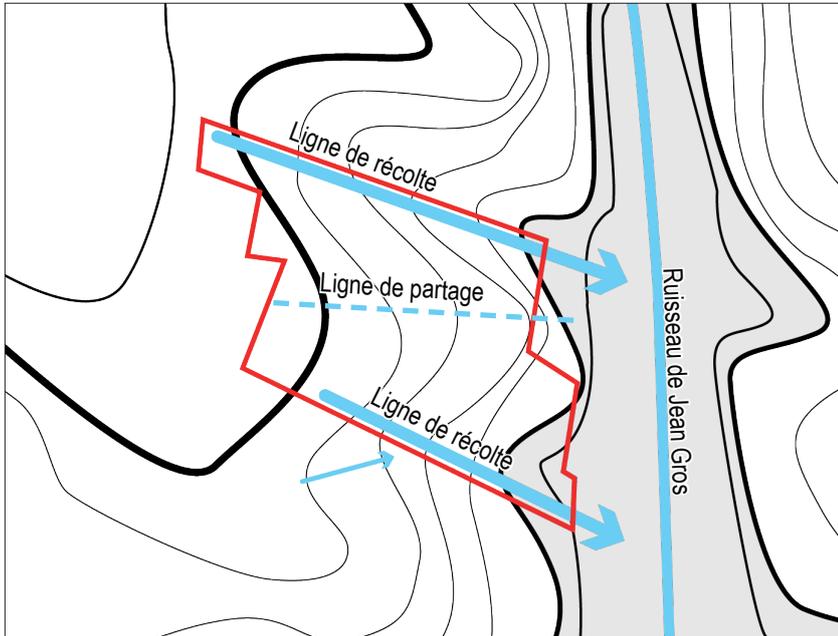
### ⇒ Contexte géographique et paysager

★ Situation à l'amont du vallon du ruisseau de Réganel, sur un terrain en pente (environ 8%) = enjeu d'inscription du bâti dans la pente + enjeu de ralentissement, voire même de stockage des eaux pluviales.



# Les grandes orientations de projet

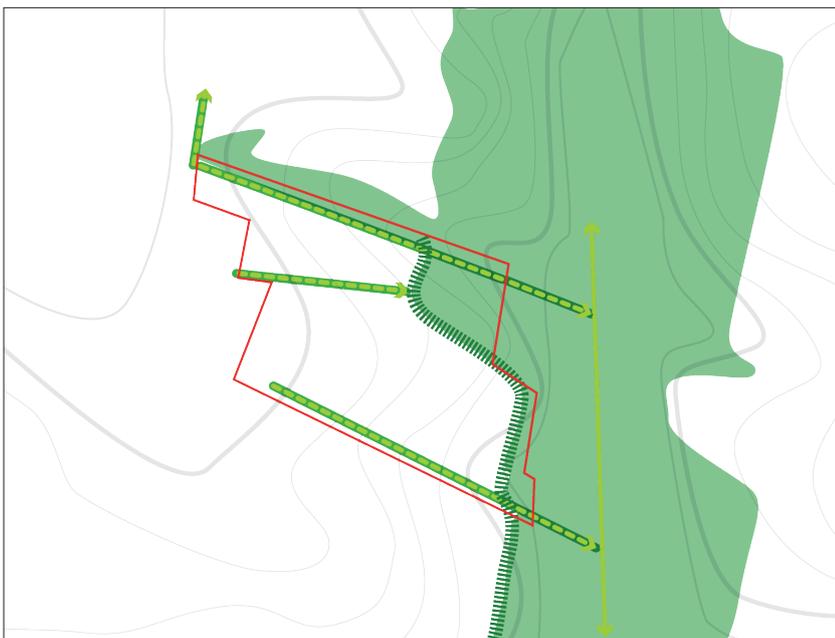
## 1 Inscription dans topographie et le réseau hydrographique existant :



-  Inscrire les nouveaux bâtiments dans la topographie existante
-  Récolter, ralentir les eaux pluviales
-  Ligne de partage des eaux (schématique)

- ★ La topographie existante du site dessine deux lignes de récolte des eaux pluviales, en bordure nord et en bordure sud du périmètre de projet. Ces deux lignes sont des points bas donnés par la topographie naturelle sur lesquelles il s'agit d'appuyer le projet.
- ★ Les lignes de récolte des eaux pluviales sont aménagées en un système de noues et de bassins en eau permettant de stocker les eaux pluviales, d'assurer à la fois leur infiltration dans le sol, leur ralentissement ainsi que leur écoulement vers le ruisseau.
- ★ Si les lignes de récolte sont propices à la gestion des eaux pluviales du projet, la ligne de partage, située en point haut, est plus propice à l'installation des parcelles bâties.

## 2 Les continuités paysagères à créer, les boisements et les lisières à préserver :

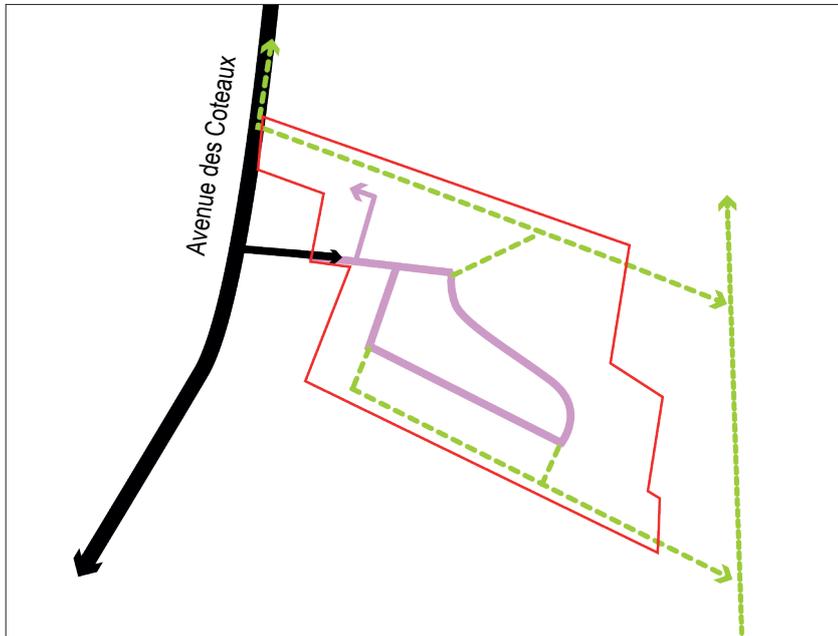


-  Les boisements, les lisières existantes à préserver
-  Les continuités piétonnes et paysagères à créer
-  Valoriser, donner à voir le front boisé

- ★ Les continuités piétonnes et paysagères structurantes du projet accompagnent les lignes de récolte des eaux pluviales du site.
- ★ Au contact du boisement existant, un cheminement piéton permet de longer la lisière boisée et de créer un contact qualitatif entre les habitations créées et le vallon boisé.
- ★ La continuité piétonne avec les quartiers voisins est assurée par une venelle existante au sud et une extension du cheminement au nord le long, de l'Avenue des Coteaux.

## Programmes de construction et d'équipement

### ③ Programmes d'équipement de la zone :

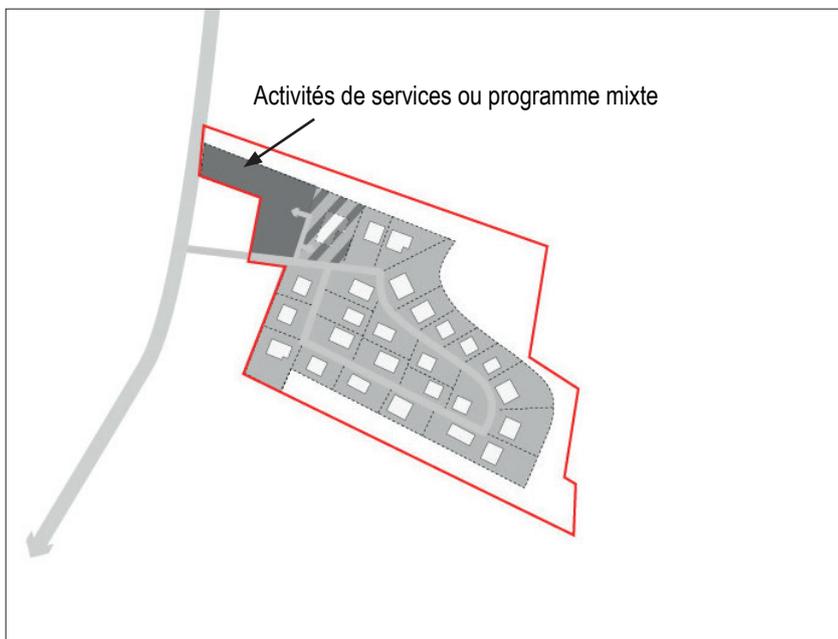


- ★ Depuis l'avenue des Coteaux, il s'agit de prolonger la voie de desserte existante issue et de créer un bouclage permettant l'accès aux différentes parcelles.
- ★ Un accès direct depuis l'avenue des Coteaux permet la desserte de la parcelle du Centre de santé.
- ★ Prévoir le raccord du réseau AEP sur le réseau existant, situé avenue des Coteaux ainsi que la collecte gravitaire obligatoire des EU. L'urbanisation du secteur est conditionnée à la mise en service de la STEP.

— Voie de desserte

— Créer et articuler des continuités piétonnes et paysagères

### ④ Programmes de construction :



- ★ L'urbanisation des terrains permet dans le respect des densités préconisées par le SCOT, la réalisation d'environ de 25 à 30 logements individuels comprenant 20 % de logements en accession à prix abordable, un immeuble de logements collectifs. Le projet accueille également 10% de logements locatifs sociaux, tel que prévu par le PLH.
- ★ Un terrain au contact de l'Avenue des Coteaux est destiné à des activités de services ou commerciales et permet de renforcer l'offre du bourg. Le stationnement est assuré par l'aménagement d'un parking à l'arrière du secteur des activités.
- ★ Les formes urbaines attendues sont évolutives et s'inscrivent dans la continuité du paysage urbain discontinu alentour.

■ Parcelle d'environ 3000 m<sup>2</sup> / programme de services (activités tertiaires) ou mixte en R+1 (RDC activités, étage habitations)

▨ Un collectif locatif en R+1 dans le haut falour, proche de la route

■ Entre 25 et 30 logements, dont 20 % de logements en accession à prix abordable et 10% de logements locatifs sociaux, tel que prévu par le PLH

# Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation



## 1. La topographie et le réseau hydrographique existant

 Récolter, ralentir les eaux pluviales. L'eau comme support de continuités piétonnes et paysagères.

## 2. Les continuités paysagères, les boisements et les lisières

 Les boisements, les lisières existantes à préserver

 Les continuités piétonnes et paysagères à créer

 Préserver les horizons boisés, donner à voir les lisières et mettre à distance de l'urbanisation

## 3. Le réseau viaire et les accès

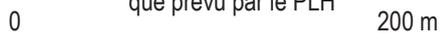
 Dessertes et accès à créer

## 4. Les éléments de programmation

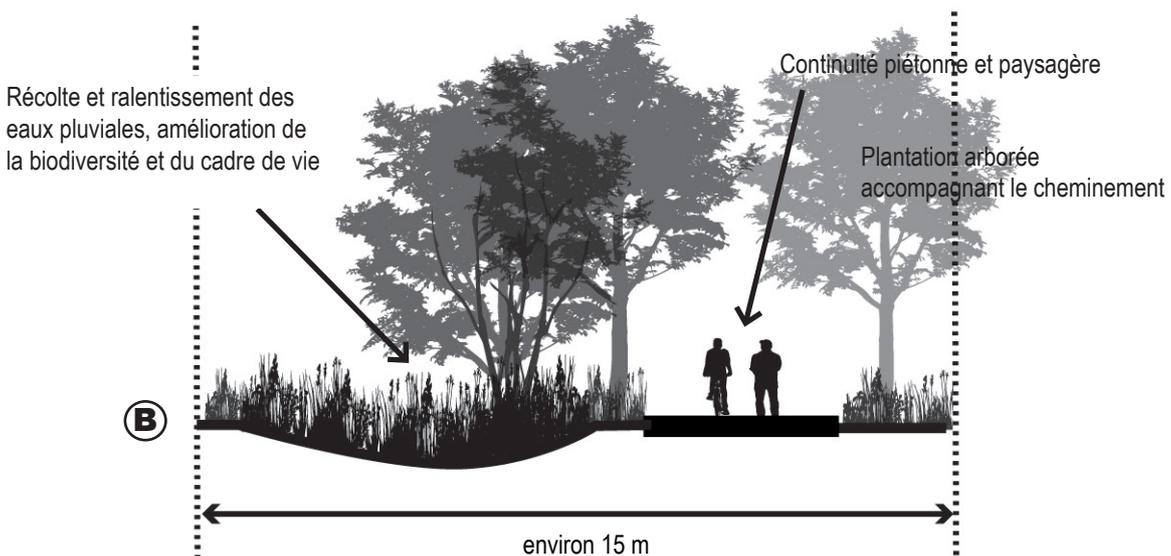
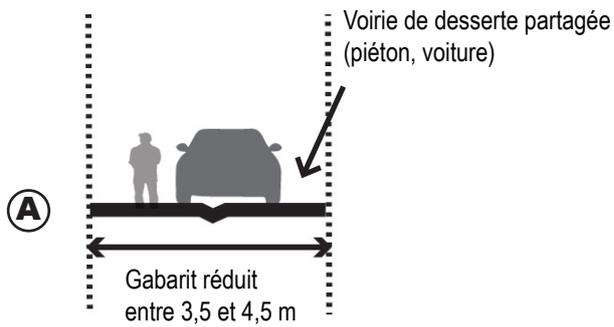
 Parcelle d'environ 3000 m<sup>2</sup> / programme de services (activités tertiaires) ou mixte en R+1 (RDC activités, étage habitations)

 Un collectif locatif en R+1 dans le haut falour, proche de la route

 25 à 30 logements dont 20 % de logements en accession à prix abordable tel que prévu par le PLH

0  200 m

# Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation



Après modification

# Zone AU Lieu-dit Faloure

Zone 1AU Faloure



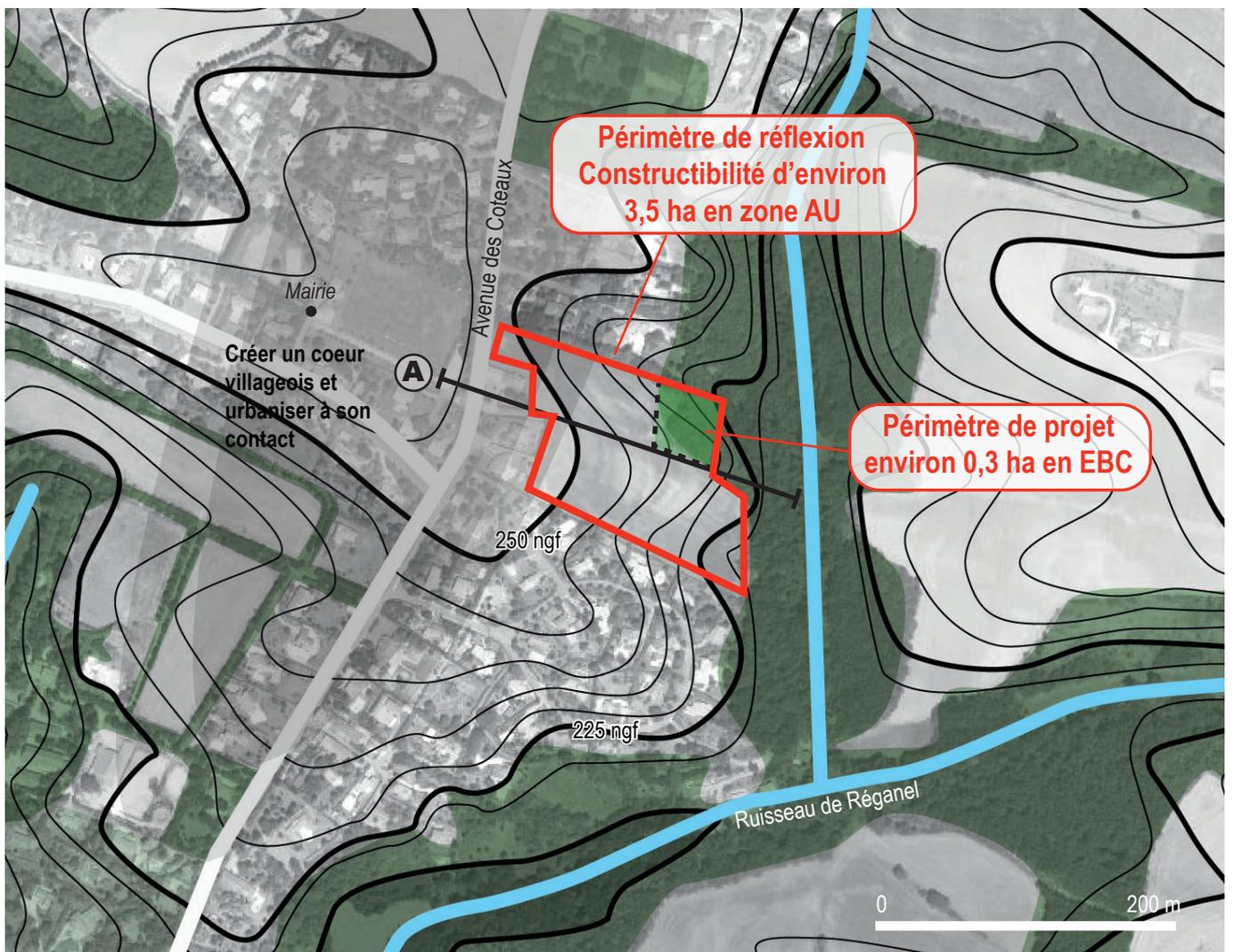
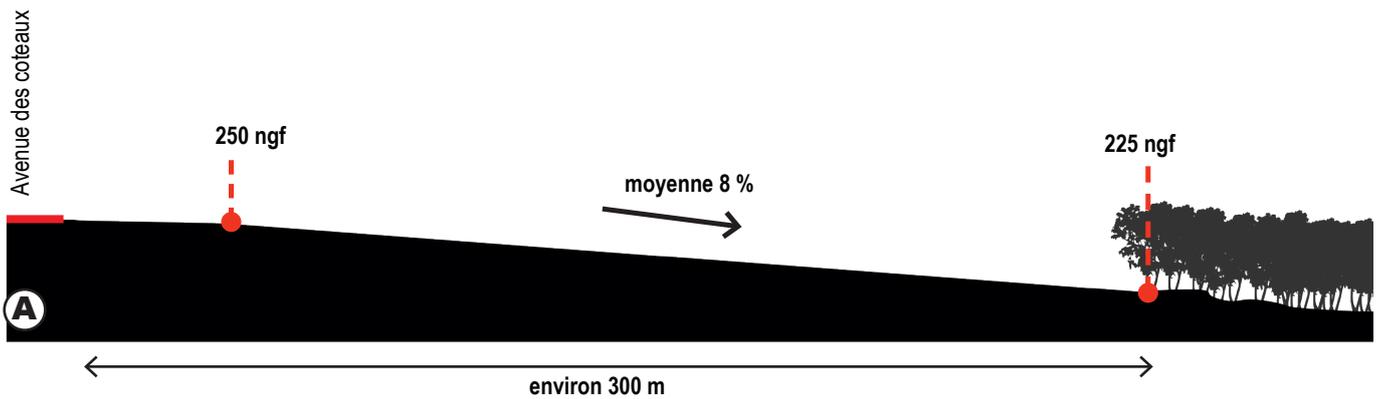
## Éléments de contexte

### ⇒ Contexte urbain

★ Situé en contact direct du coeur villageois à créer et à densifier, le périmètre de projet est bordé à l'ouest par une voie de desserte structurante, l'avenue des Coteaux.

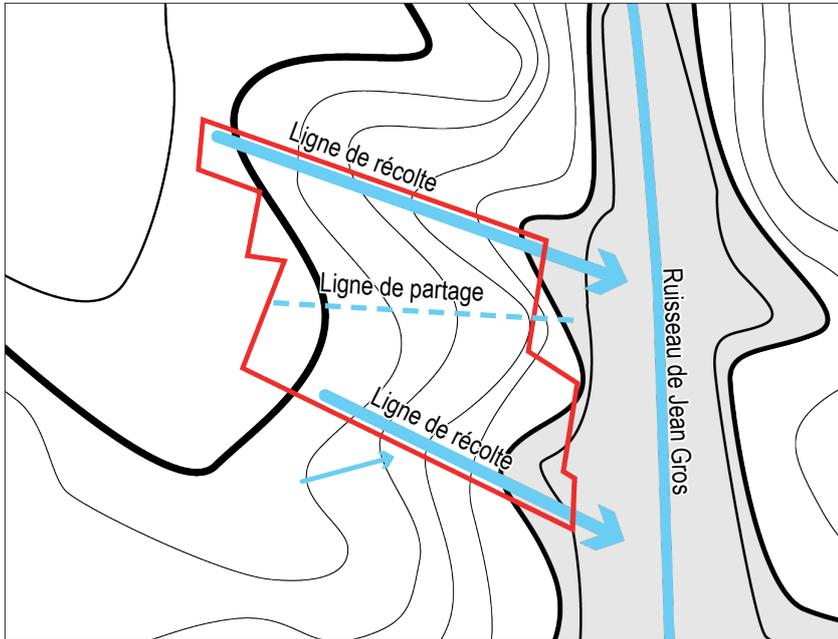
### ⇒ Contexte géographique et paysager

★ Situation à l'amont du vallon du ruisseau de Réganel, sur un terrain en pente (8% en moyenne) = enjeu d'inscription du bâti dans la pente + enjeu de ralentissement, voire même de stockage des eaux pluviales.



# Les grandes orientations de projet

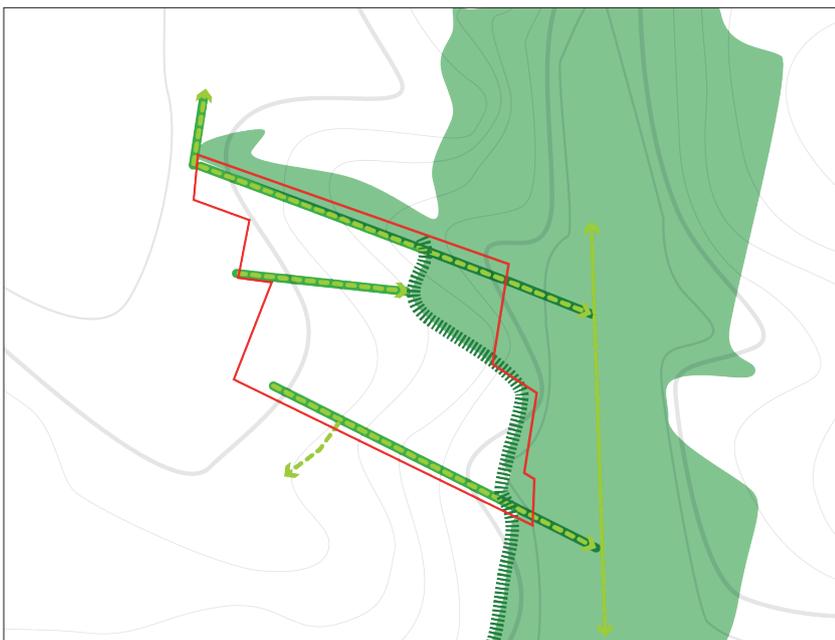
## 1 Inscription dans topographie et le réseau hydrographique existant :



-  Inscrire les nouveaux bâtiments dans la topographie existante
-  Récolter, ralentir les eaux pluviales
-  Ligne de partage des eaux (schématique)

- ★ La topographie existante du site dessine deux lignes de récolte des eaux pluviales, en bordure nord et en bordure sud du périmètre de projet. Ces deux lignes sont des points bas donnés par la topographie naturelle sur lesquelles il s'agit d'appuyer le projet.
- ★ Les lignes de récolte des eaux pluviales sont aménagées en un système de noues et de bassins en eau permettant de stocker les eaux pluviales, d'assurer à la fois leur infiltration dans le sol, leur ralentissement ainsi que leur écoulement vers le ruisseau.
- ★ Si les lignes de récolte sont propices à la gestion des eaux pluviales du projet, la ligne de partage, située en point haut, est plus propice à l'installation des parcelles bâties.

## 2 Les continuités paysagères à créer, les boisements et les lisières à préserver :



-  Les boisements, les lisières existantes à préserver
-  Les continuités piétonnes et paysagères à créer
-  Valoriser, donner à voir le front boisé

- ★ Les continuités piétonnes et paysagères structurantes du projet accompagnent les lignes de récolte des eaux pluviales du site.
- ★ Au contact du boisement existant, un cheminement piéton permet de longer la lisière boisée et de créer un contact qualitatif entre les habitations créées et le vallon boisé.
- ★ La continuité piétonne avec les quartiers voisins est assurée par une venelle existante au sud et une extension du cheminement au nord le long, de l'avenue des Coteaux.

## Programmes de construction et d'équipement

### ③ Programmes d'équipement de la zone :



- voie de desserte
- Créer et articuler des continuités piétonnes et paysagères

- ★ Depuis l'avenue des Coteaux, il s'agit de prolonger la voie de desserte existante et de créer un bouclage permettant l'accès aux différentes parcelles.
- ★ Un accès direct depuis l'avenue des Coteaux permet la desserte de la parcelle du Centre de santé.
- ★ Prévoir le raccord du réseau AEP sur le réseau existant, situé avenue des Coteaux ainsi que la collecte gravitaire obligatoire des EU. L'urbanisation du secteur est conditionnée à la mise en service de la STEP.

### ④ Programmes de construction :



- Secteur de programme mixte (habitat/activités)
- Entre 25 et 30 logements, individuels

- ★ Dans le respect des densités préconisées par le SCOT, le programme des constructions compte au total 39 logements et 8 locaux dédiés aux commerces et services permettant de renforcer l'offre du bourg.
- ★ Les logements se détaillent de la façon suivante :
  - 29 lots à bâtir dont 6 lots à prix abordable
  - 10 logements collectifs dont 2 locatifs sociaux et 8 Bail Réel Solidaire (BRS)
- ★ Les formes urbaines attendues sont évolutives et s'inscrivent dans la continuité du paysage urbain discontinu alentour.

# Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation



## 1. La topographie et le réseau hydrographique existant

 Récolter, ralentir les eaux pluviales. L'eau comme support de continuités piétonnes et paysagères.

## 2. Les continuités paysagères, les boisements et les lisières

 Les boisements, les lisières existantes à préserver

 Les continuités piétonnes et paysagères à créer

 Préserver les horizons boisés, donner à voir les lisières et mettre à distance de l'urbanisation

## 3. Le réseau viaire et les accès

 Dessertes et accès à créer

## 4. Les éléments de programmation

 Secteur de programme mixte (habitat / activités)

 25 à 30 logements dont 20 % de logements en accession à prix abordable tel que prévu par le PLH

0 200 m

# Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation

