

PLU

Plan Local d'Urbanisme

**MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°1**

4.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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

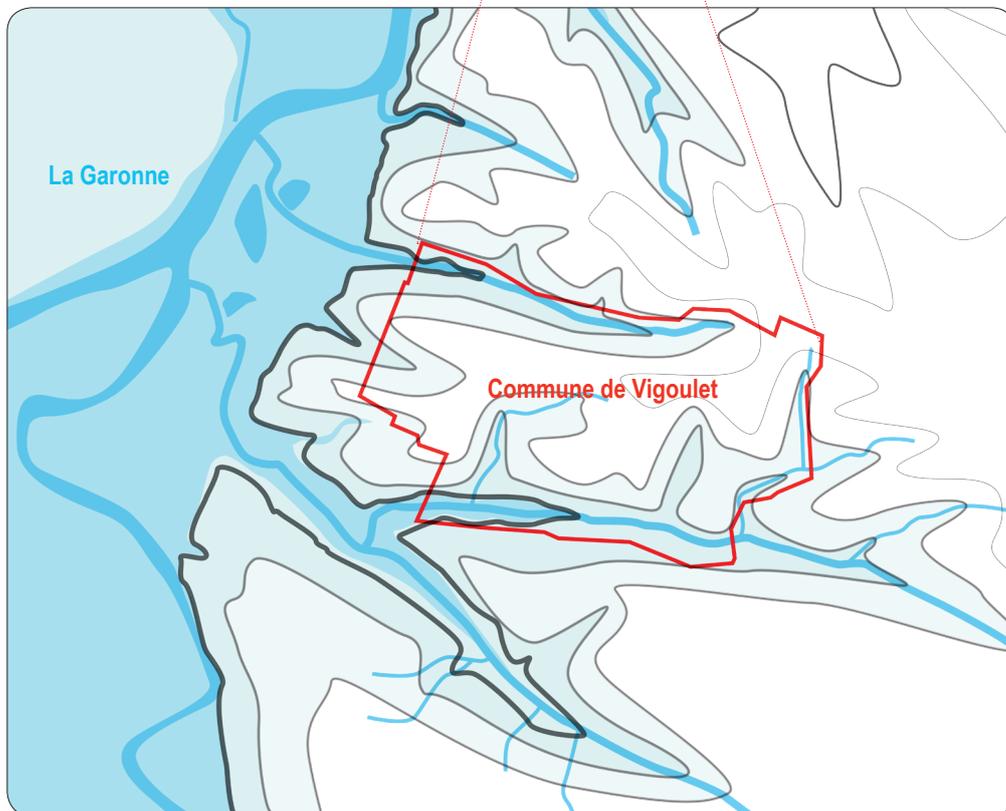
Table des matières

| | |
|---|----------|
| Situation générale de la Commune | 4 |
| Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation | 6 |
| ZONE AU // LIEU-DIT CANTO COUCUT | |
| Éléments de contexte | 8 |
| Les grands principes de projet | 9 |
| Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation | 11 |
| ZONE UC // LIEU-DIT CHÂTEAU | |
| Éléments de contexte | 14 |
| Les grands principes de projet | 15 |
| Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation | 17 |
| ZONE AU // LIEU-DIT FALOURE | |
| Éléments de contexte | 20 |
| Les grands principes de projet | 21 |
| Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation | 23 |

Situation générale de la Commune

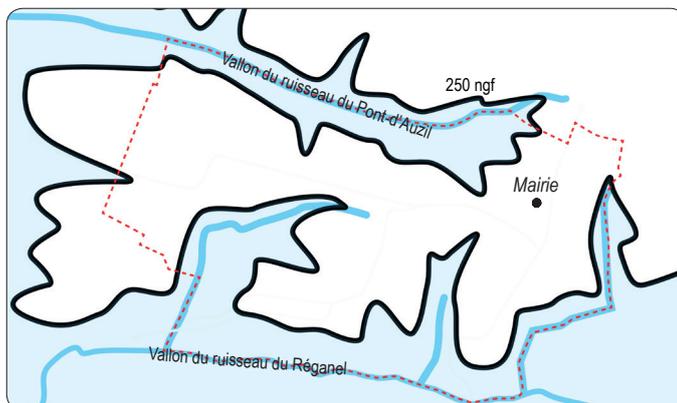


La commune de Vigoulet-Auzil se situe au Sud de la métropole toulousaine, en rive droite de la Garonne

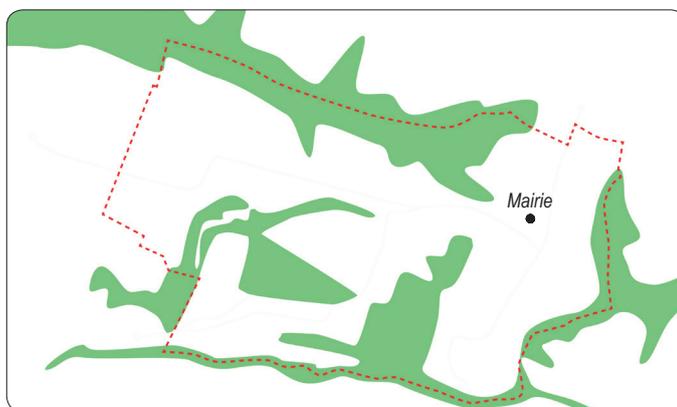


Elle est marquée par une topographie dessinée par deux affluents : le ruisseau du Pont-d'Auzil au Nord et le ruisseau du Réganel au Sud. Ces deux affluents délimitent les paysages vallonnés du territoire.

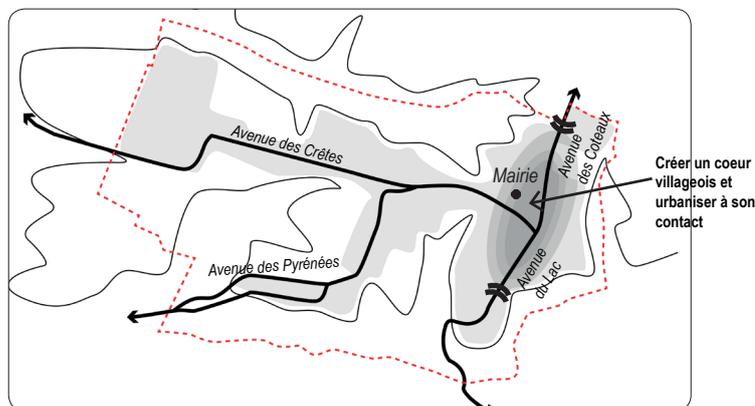
RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER :



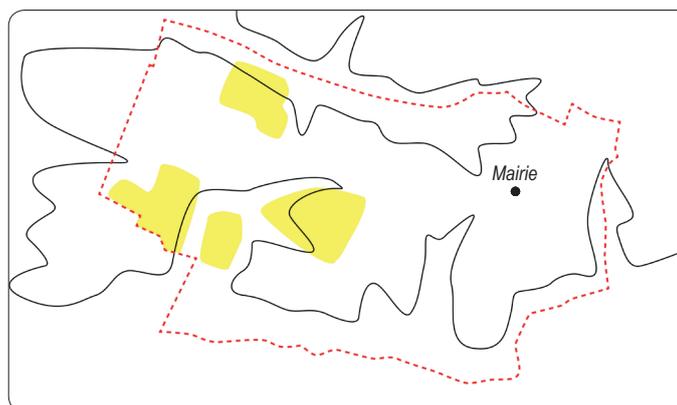
Une commune située en hauteur, bordée par des vallons structurants, affluents de la Garonne



Les vallons boisés à préserver, les vues sur les horizons boisés



La logique d'implantation et de développement du village



Les poches agricoles préservées situées en majeure partie sur Auzil

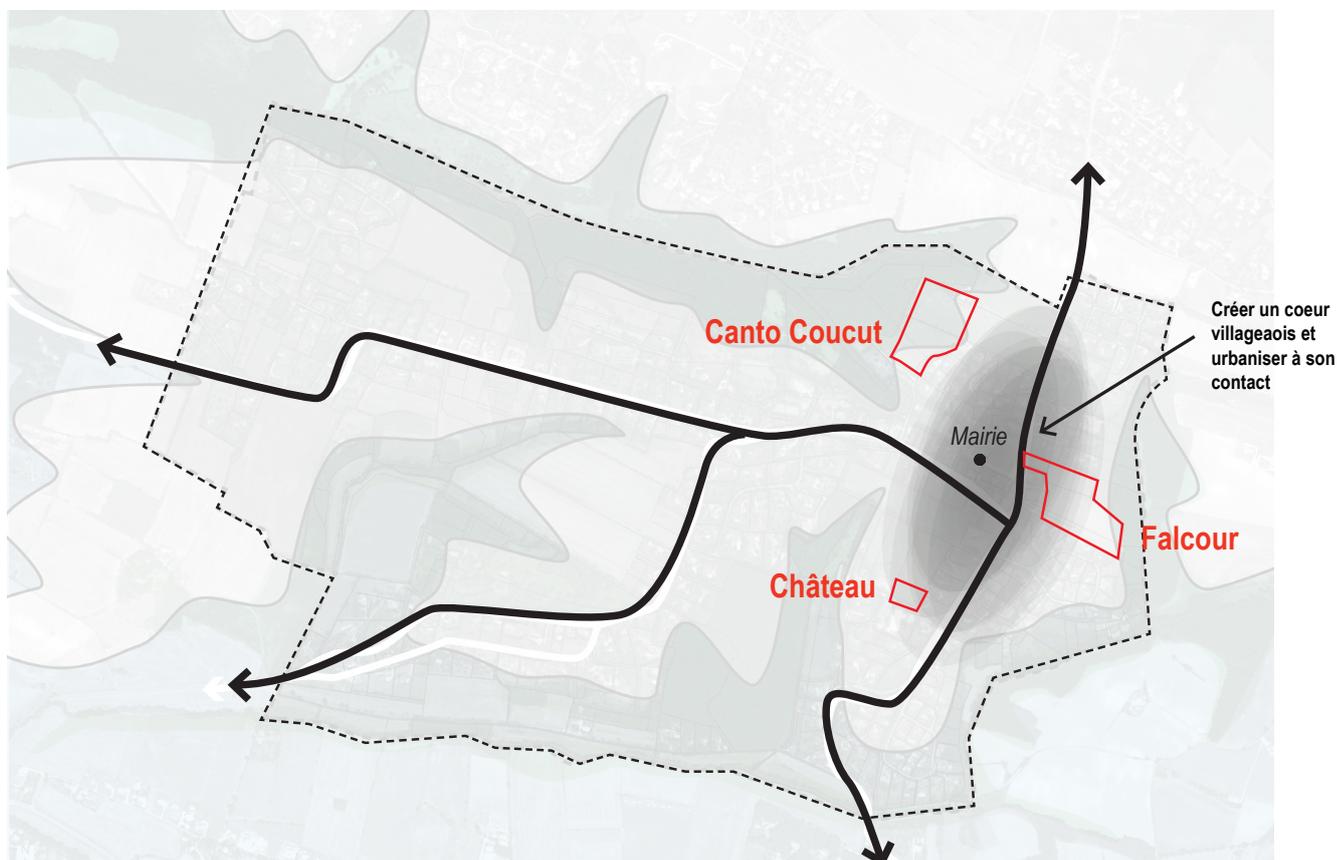
Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation et/ou d'actions d'aménagement.

D'après les articles L.151-6 et L.151.7 du code de l'urbanisme, les OAP énoncent les grandes orientations portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements des sites de projet.**

Trois secteurs sont concernés par l'établissement de ce dossier d'OAP :

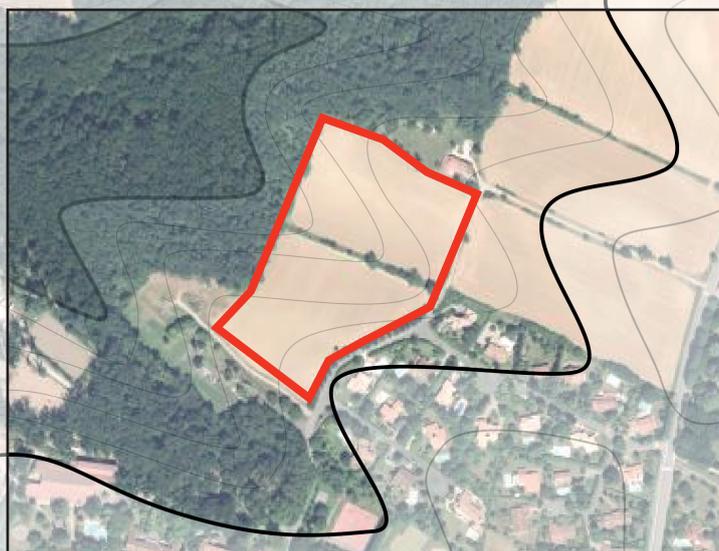
- ★ La zone AU au lieu-dit Canto Coucut
- ★ La zone UC au lieu-dit Château
- ★ La zone AU au lieu-dit Faloure



Localisation des secteurs concernés par les OAP

Zone AU

Lieu-dit Canto Coucut



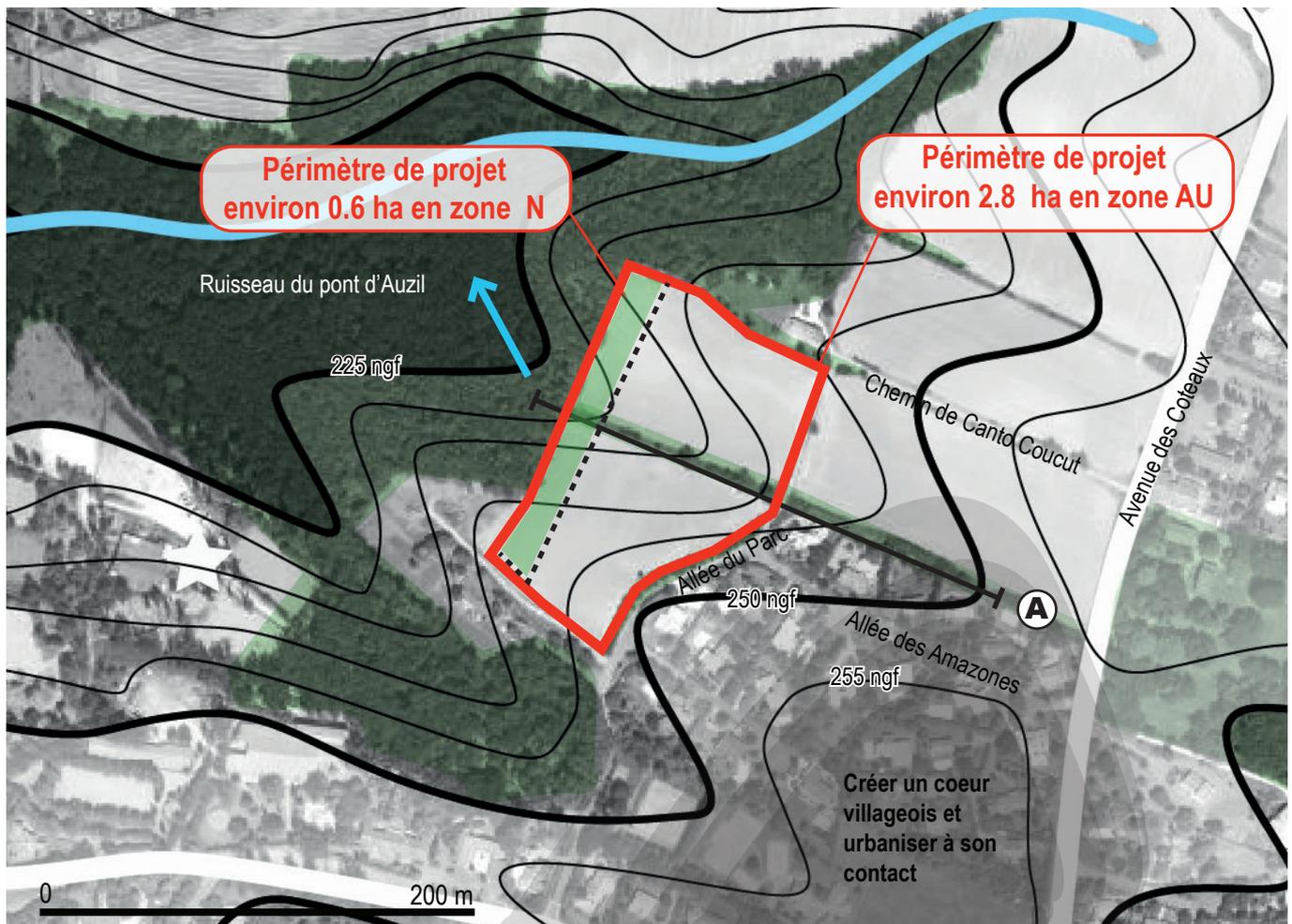
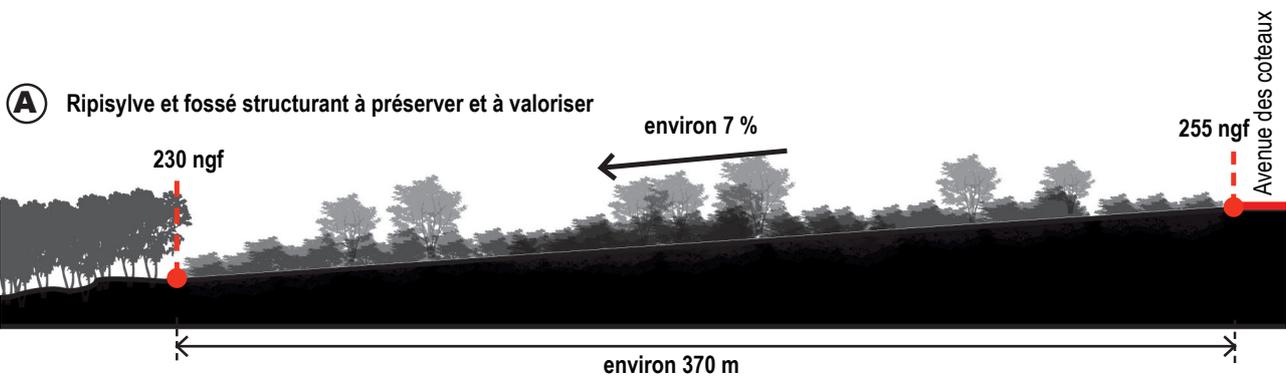
Éléments de contexte

⇒ Contexte urbain

- ★ Au contact Nord-Ouest du coeur villageois, le périmètre de projet se situe en retrait des grands axes de communication. Il est actuellement desservi par l'Allée du Parc.

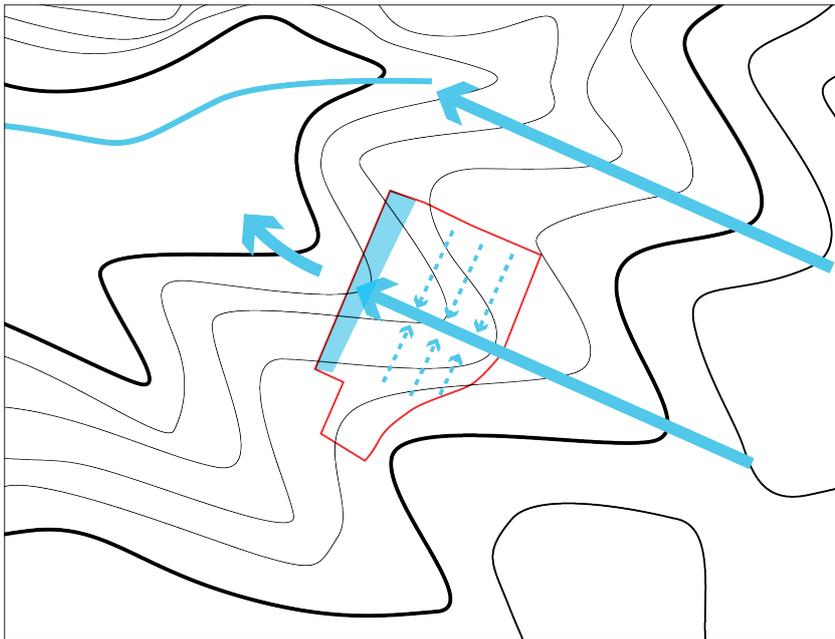
⇒ Contexte géographique et paysager

- ★ Situation à l'amont du vallon du ruisseau du pont d'Auzil, sur un terrain en pente = enjeu d'inscription du bâti dans la pente (environ 7%).
- ★ Présence d'un fossé hydraulique bordé d'une ripisylve = enjeu de préservation et de valorisation de cette continuité hydraulique, écologique et paysagère + enjeu de récolte, de stockage et d'amélioration de la qualité des eaux pluviales.



Les grandes orientations de projet

① Inscription dans la topographie et le réseau hydrographique existants :



-  Inscrire les nouveaux bâtiments dans la topographie existante
-  Valoriser la structure hydraulique existante
-  Récolter, stocker les eaux pluviales

- ★ Le périmètre de projet se situe sur une topographie en pente (7%), et est marqué par la présence d'un fossé hydraulique qui le traverse et qui récolte la majeure partie des eaux pluviales de ce périmètre. Il s'agit de conforter ce fossé et son rôle hydraulique et de s'appuyer sur lui pour structurer l'urbanisation, établir des continuités paysagères et récupérer les eaux de ruissellement.
- ★ À l'aval de ce fossé, et à l'amont du ruisseau du Pont d'Auzil, un espace de ralentissement et/ou de stockage des eaux pluviales est à créer de manière à améliorer la qualité des eaux avant rejet dans le vallon.

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

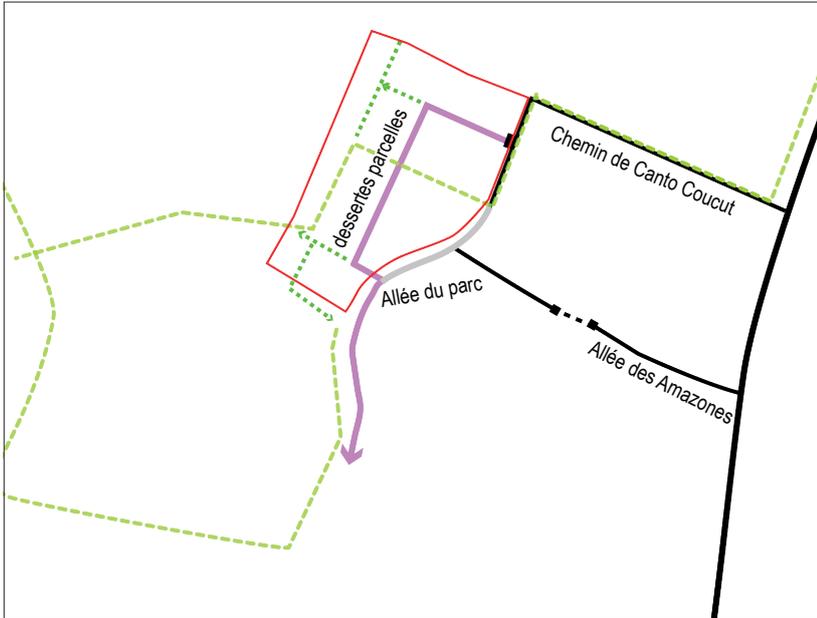


-  Préserver les boisements existants
-  Valoriser, donner à voir le front boisé
-  Mettre à distance l'urbanisation
-  Conforter et développer la ripisylve du fossé
-  Créer et articuler des continuités piétonnes

- ★ Le long de ce fossé, la ripisylve existante est à conforter, voire même à compléter, diversifier et densifier de manière à créer une continuité écologique et paysagère, depuis l'avenue des Coteaux jusqu'aux boisements.
- ★ Au contact des boisements existants, le long du front boisé, un espace libre (prairie) est souhaité de manière à mettre à distance l'urbanisation et à créer des vues sur les lisières. Cet espace doit permettre la mise en place d'un milieu humide propice à la récolte, au ralentissement des eaux pluviales, à l'augmentation de la biodiversité et au passage d'un cheminement piéton longeant la lisière.

Programmes de construction et d'équipement

③ Programmes d'équipement de la zone :



-  Valoriser l'Allée du parc comme voie de desserte structurante
-  Créer un accès depuis l'Allée du Parc
-  Créer et articuler des continuités piétonnes et paysagères
-  Requalifier l'Allée du Parc
-  Voie en impasse
-  Allée piétonne existante

④ Programme de construction :



- ★ La desserte des parcelles est réalisée depuis l'Allée du Parc par une voie de desserte parallèle qui se termine en impasse sans bouclage avec le chemin de Canto Coucut (aire de retournement à prévoir).
 - ★ Le chemin de Canto Coucut demeure un chemin à vocation agricole et peut accueillir un cheminement doux.
 - ★ L'Allée du Parc fait l'objet de travaux de recalibrage et de pour assurer la desserte de l'ensemble des usagers et leur sécurité.
 - ★ Le réseau AEP se raccorde sur la canalisation existante de l'Allée du Parc. Un poste de refoulement à prévoir pour le raccordement du réseau EU.
 - ★ Les cheminements piétons aménagés en lisière de bois et au coeur du projet se connectent au réseau de cheminement piéton de la commune.
-
- ★ 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. Le projet s'inscrit dans le calcul de production de logements sociaux et de logements à prix abordable, tels que prévus par le PLH, à l'échelle de la zone AU.
 - ★ 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. 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

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 et sécuriser 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

0 100 m

Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation

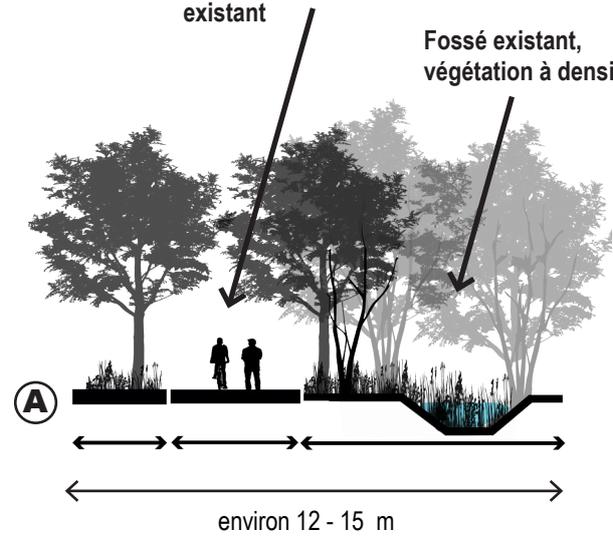
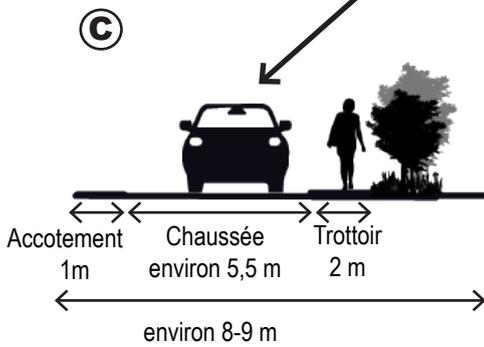


Mise en place d'une continuité piétonne et paysagère, structurée par des plantations arborées de part et d'autre et le long du fossé existant

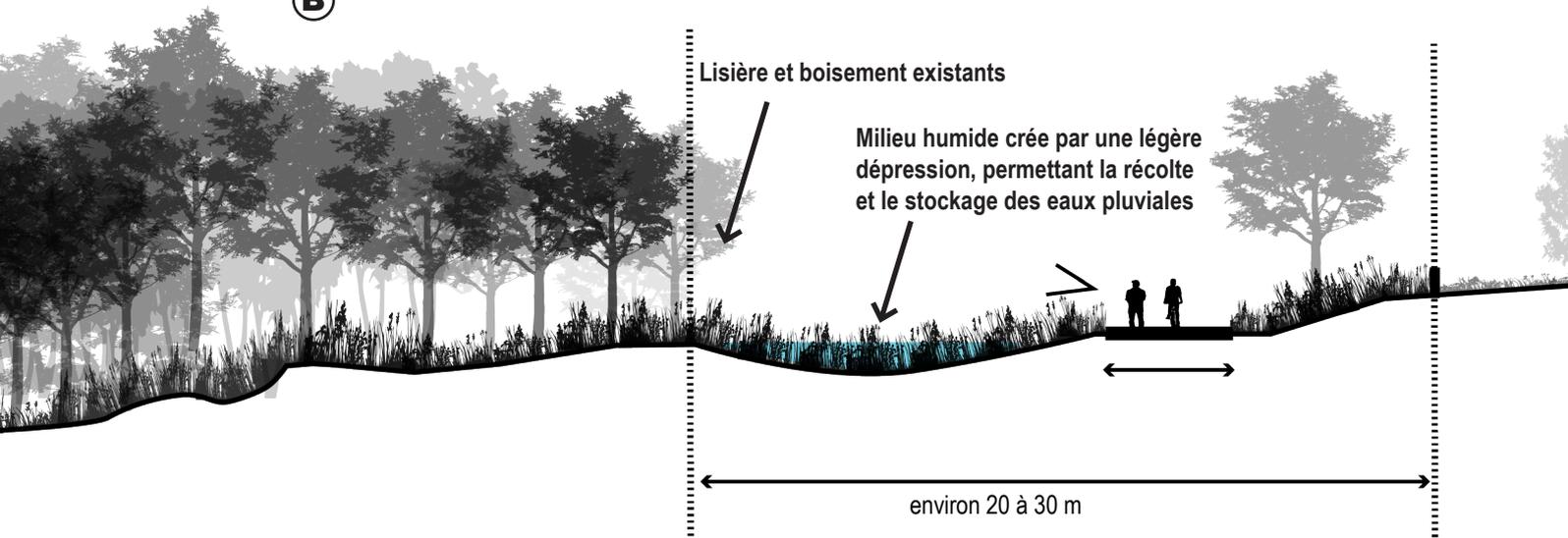
Fossé existant, végétation à densifier

Coupes de principes :

Aménagement d'une voie apaisée pour l'ensemble des usagers



②



Zone UC Lieu-dit Château



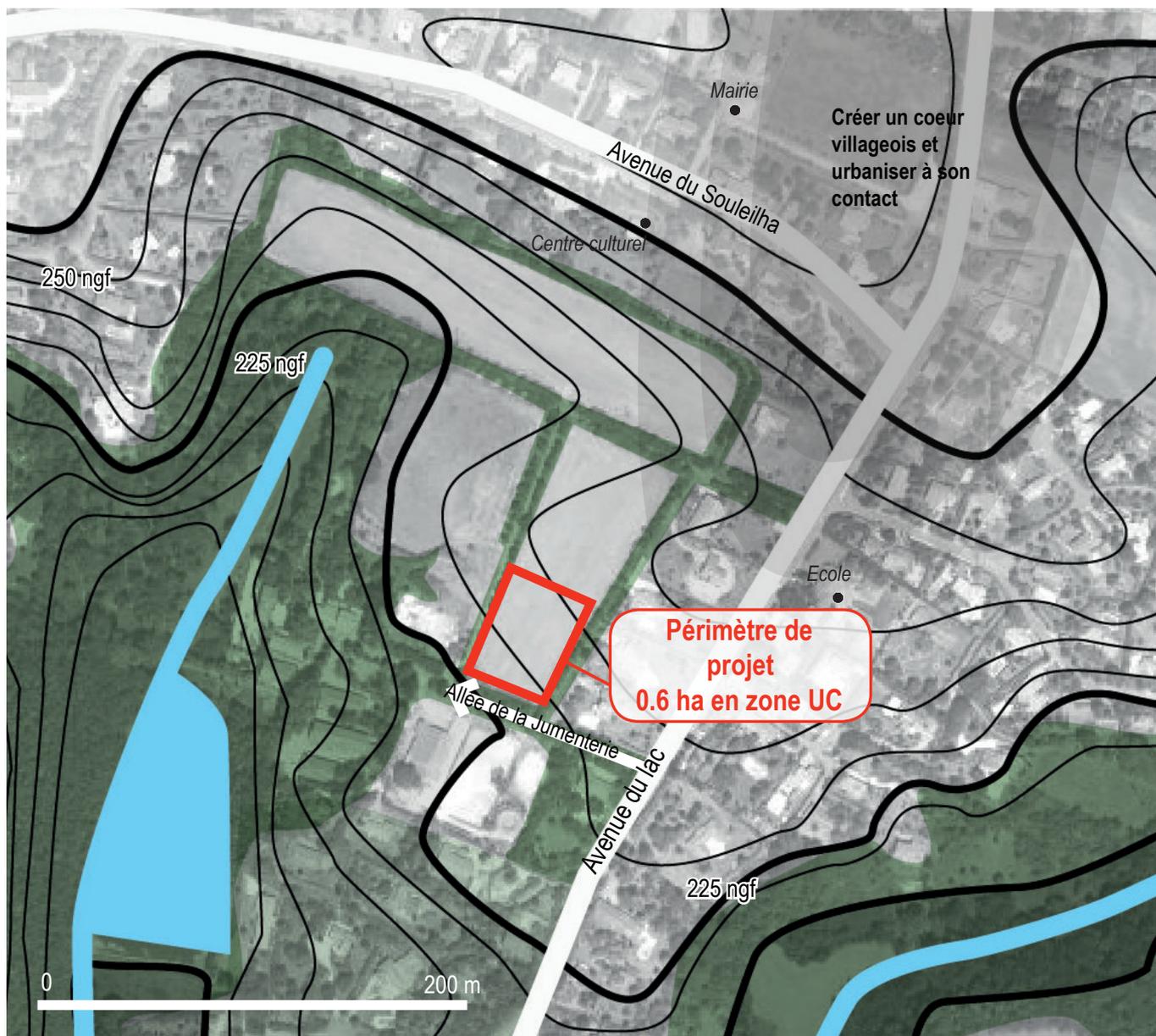
Éléments de contexte

⇒ Contexte urbain

Au contact Sud-Ouest du coeur villageois à créer et à densifier, le périmètre de projet se situe à proximité du Château et au contact du tissu pavillonnaire existant. Le projet vise à densifier une dent creuse entre le tissu pavillonnaire et une opération de logements en cours de réalisation. La connexion au centre du village se réalise par les cheminements piétons qui permettent notamment de rejoindre le centre culturel et l'école. Depuis l'avenue du lac, le site est desservi par l'Allée de la Jumenterie qui est un accès privé.

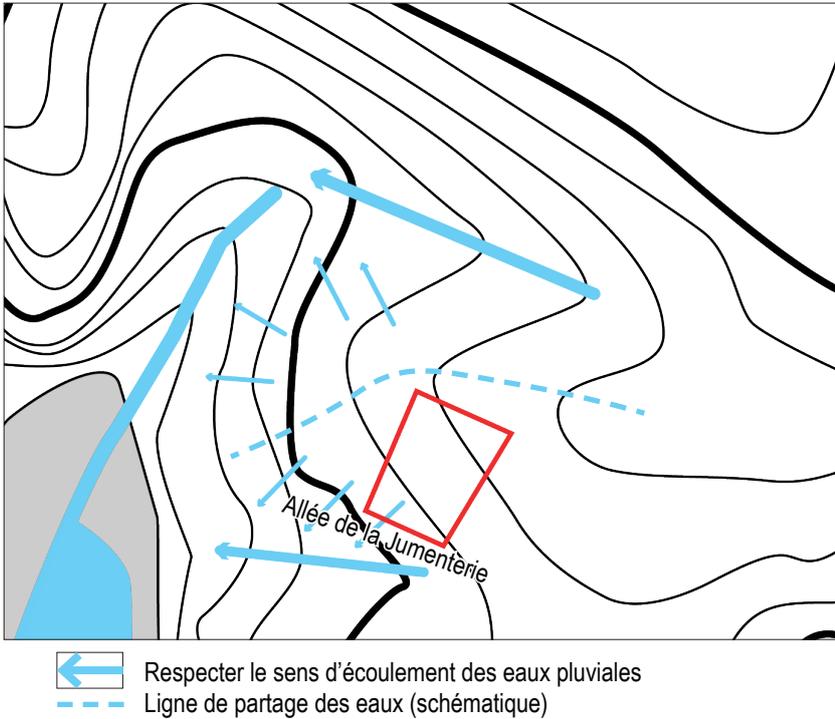
⇒ Contexte géographique et paysager

- ★ Contexte arboré très présent, bords plantés d'alignements d'arbres à conforter, à valoriser voire même à compléter = enjeu de préservation et de valorisation du cadre arboré créé par les boisements et les alignements d'arbres existants.
- ★ Situation à l'amont du vallon du ruisseau de Réganel et de sa retenue d'eau = enjeu de récolte des eaux pluviales.



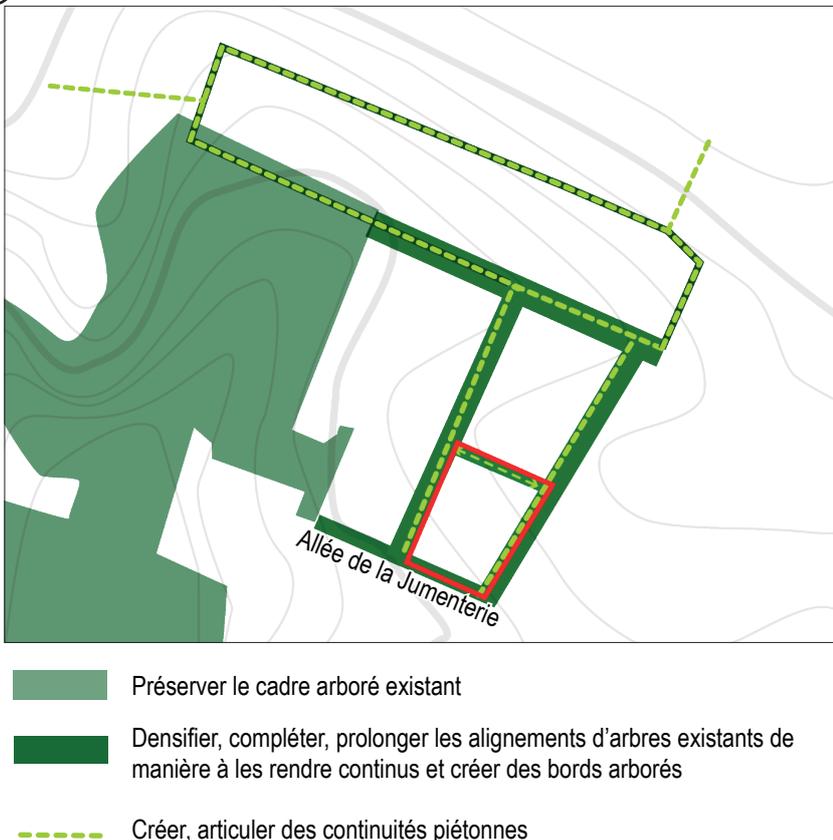
Les grandes orientations de projet

1 La topographie et le réseau hydrographique :



★ Le périmètre de projet se situe sur une ligne de partage des eaux, ce qui signifie que l'eau de pluie qui tombe dans ce périmètre est dirigée sur ses bords et en particulier sur son bord Sud (Allée de la Jumenterie). Il n'y a donc pas d'enjeu hydraulique évident sur ce site, si ce n'est d'établir un schéma hydraulique conforme à la topographie naturelle du site, orientant naturellement le rejet des eaux pluviales vers l'Allée de la Jumenterie.

2 Les continuités paysagères, les boisements et les lisières :



★ Les alignements d'arbres existants cadrent le site de projet et créent une traversée nord-sud jusqu'à l'allée de la Jumenterie. Cette continuité paysagère constitue une ligne de force structurant l'organisation urbaine du projet. Elle devient également le support de cheminements piétons qui sont connectés aux allées cavalières et permettent de rejoindre le centre-bourg.

★ Il s'agit de préserver les alignements d'arbres existants et de les compléter et/ou prolonger par une trame plantée lorsqu'ils sont discontinus. Tout aménagement d'accès doit s'inscrire dans une logique de préservation des arbres existants et de ce fait limiter les impacts sur cette trame arborée.

★ Le champ au nord de l'OAP est un espace agricole. Le projet veille à maintenir ces abords agricoles.

Programmes de construction et d'équipement

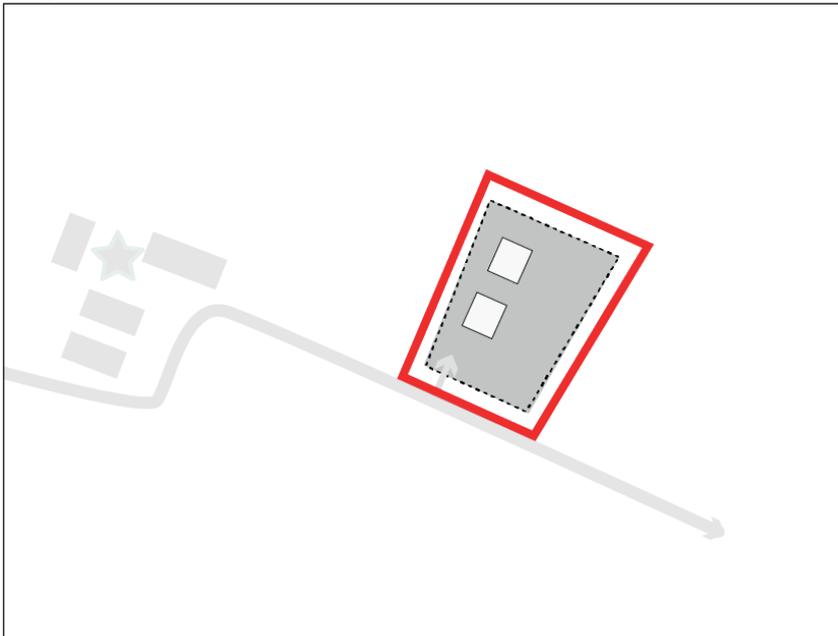
③ Programmes d'équipement de la zone :



-  Créer un accès depuis l'Allée de la Jumenterie
-  Créer, articuler des continuités piétonnes et paysagères

- ★ Depuis l'Allée de la Jumenterie, une voie d'accès est créée et permet de desservir l'ensemble des constructions.
- ★ La création d'un cheminement piéton connecte le projet au réseau de cheminements piétons et d'allées cavalières permettant notamment, de rejoindre le centre du village.
- ★ Prévoir une extension du réseau AEP depuis Avenue du Lac ainsi qu'un réseau de défense incendie.
- ★ Une fois la STEP opérationnelle, le raccordement du projet à l'assainissement collectif sera étudié.

④ Programmes de construction :



- ★ L'urbanisation des terrains permet la réalisation d'environ 7 logements conformément aux recommandations du SCOT.
- ★ 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 les eaux pluviales (voir si une récolte des eaux pluviales existe déjà le long de l'Allée du Château)

2. Les continuités paysagères, les boisements et les lisières

- Préserver les boisements existants
- Densifier, compléter les alignements d'arbres existants et créer des bords arborés
- Créer, articuler des continuités piétonnes et paysagères

3. Le réseau viaire et les accès

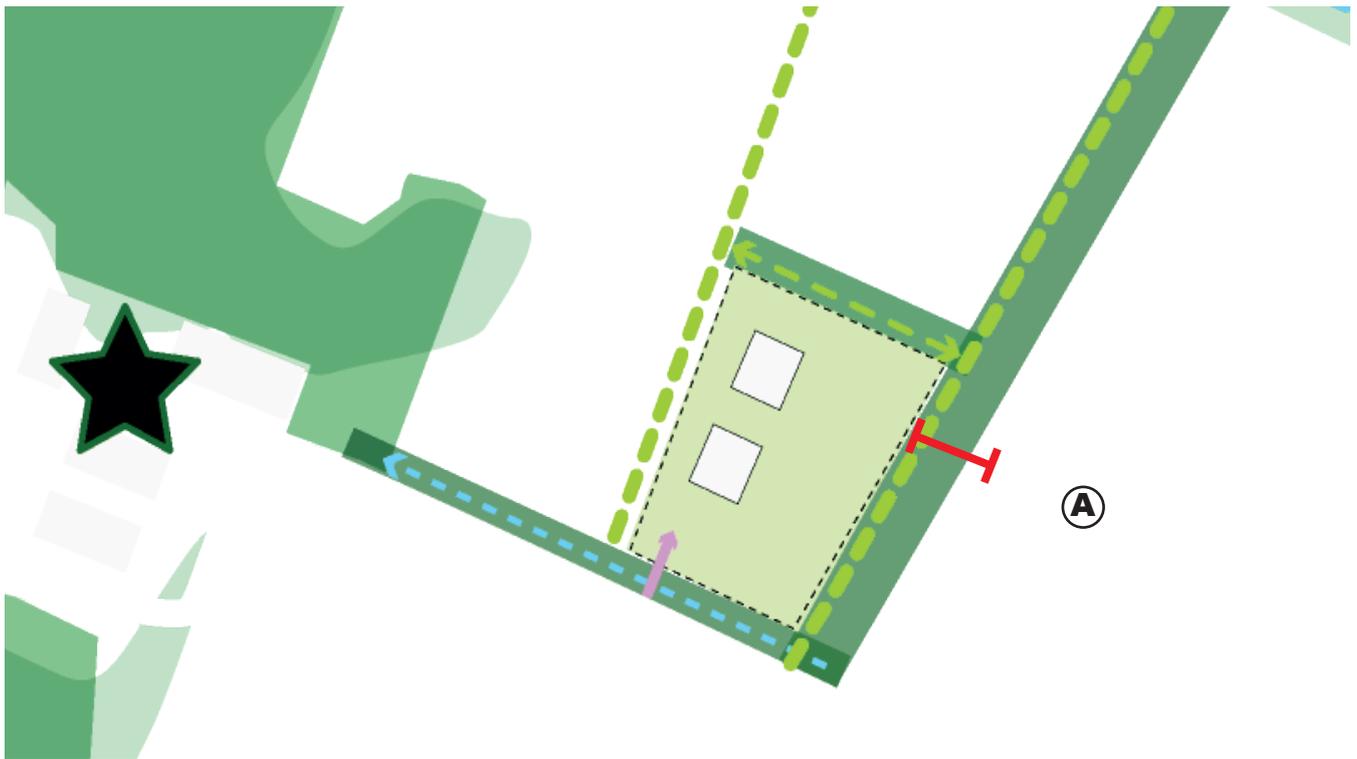
- Créer un seul accès depuis l'allée de la Jumenterie

4. Les éléments de programmation

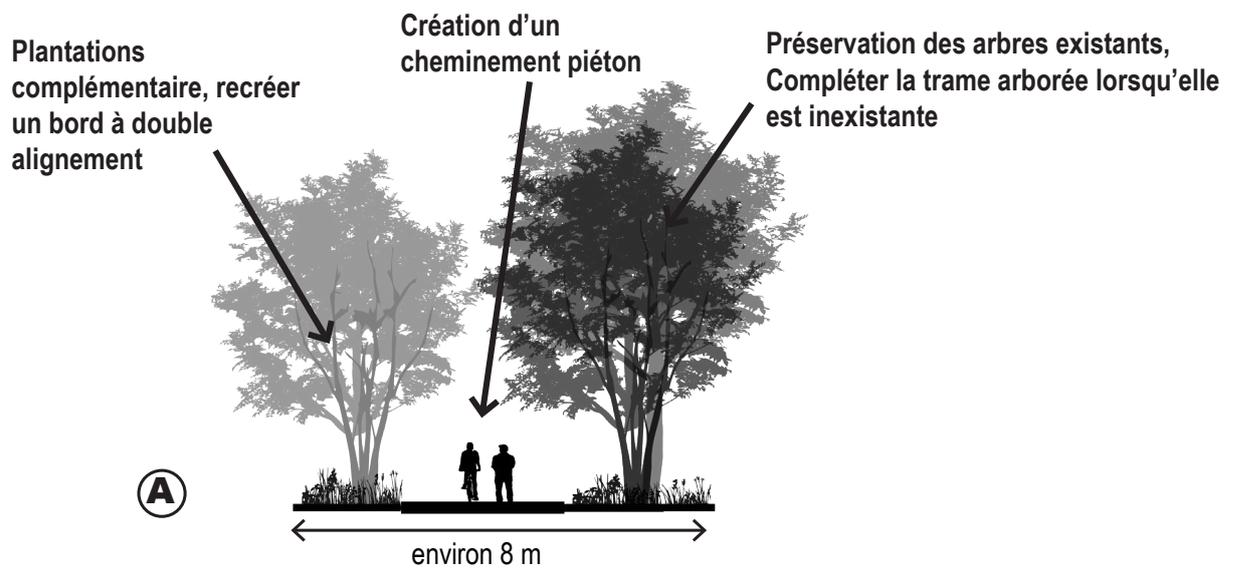
- Capacité = environ 7 logements

0 100 m

Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation

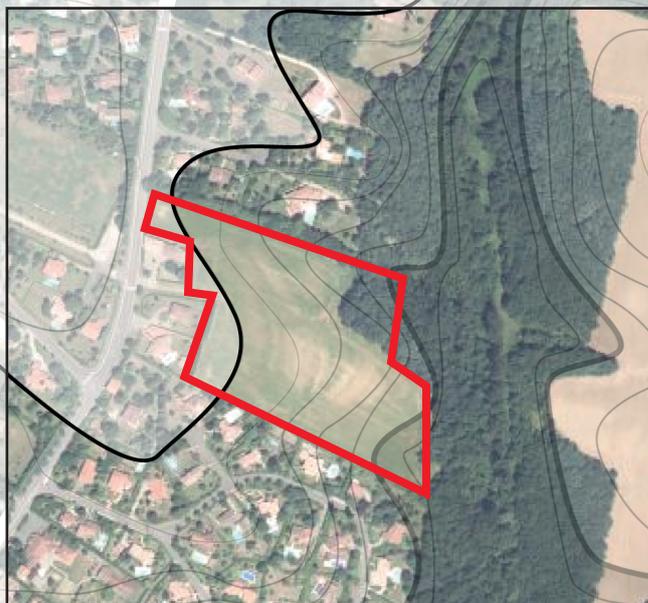


Coupes de principes :



Zone AU Lieu-dit Faloure

Zone 1AU Faloure



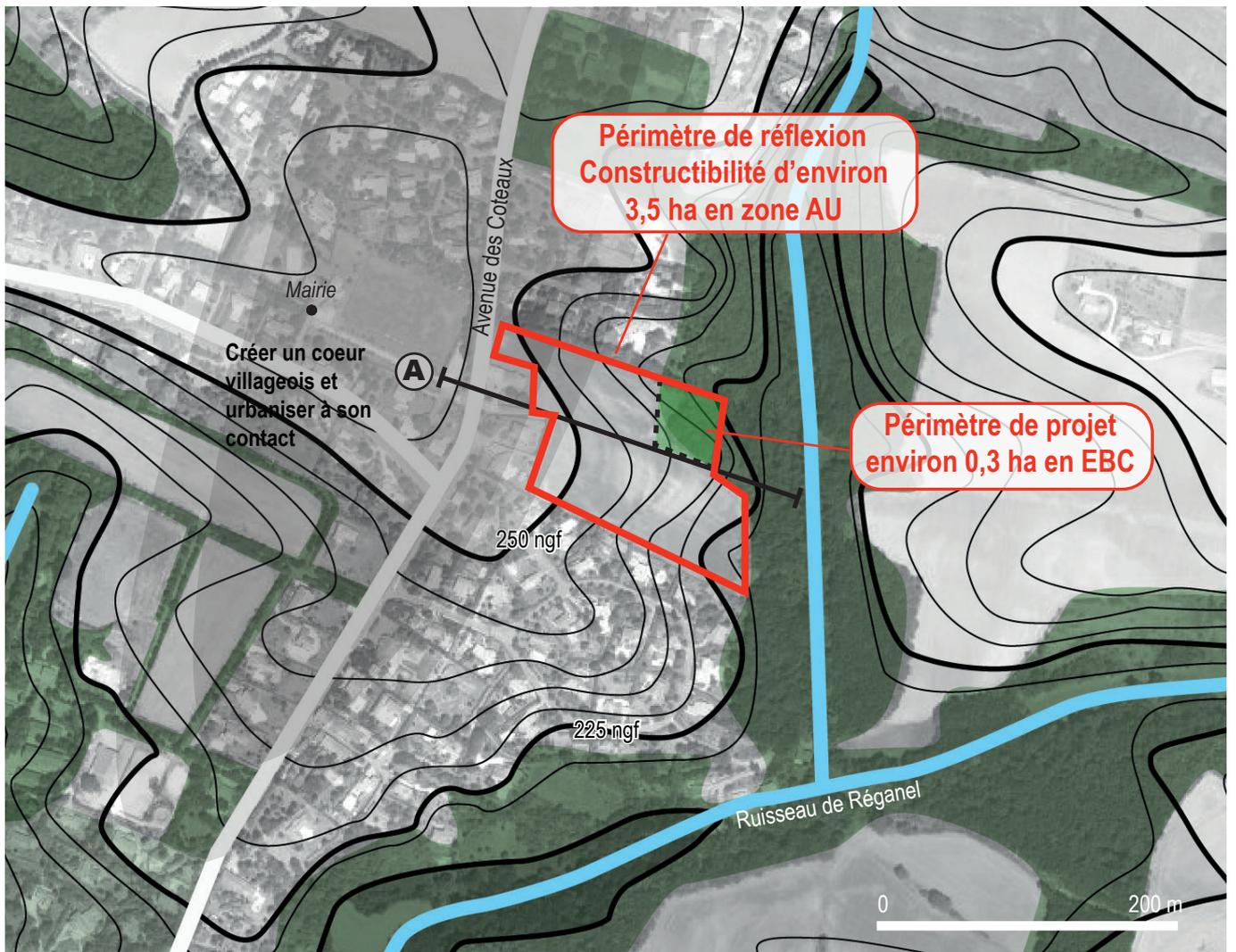
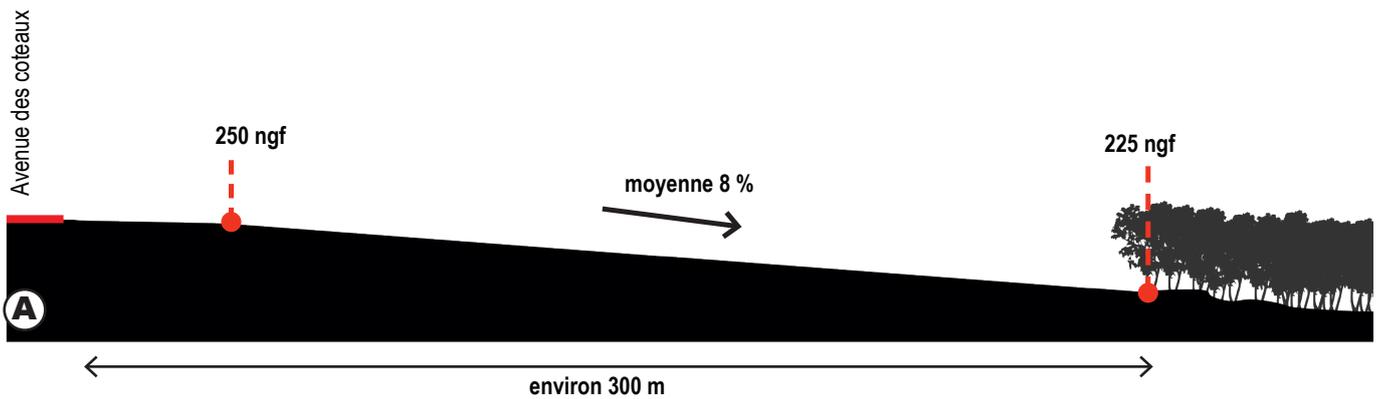
Éléments de contexte

⇒ 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.

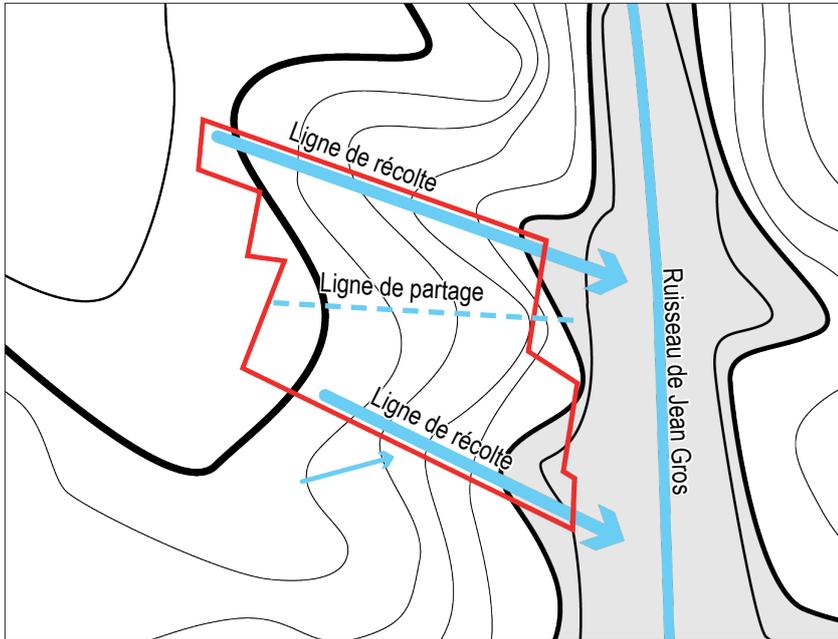
⇒ Contexte géographique et paysager

★ 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

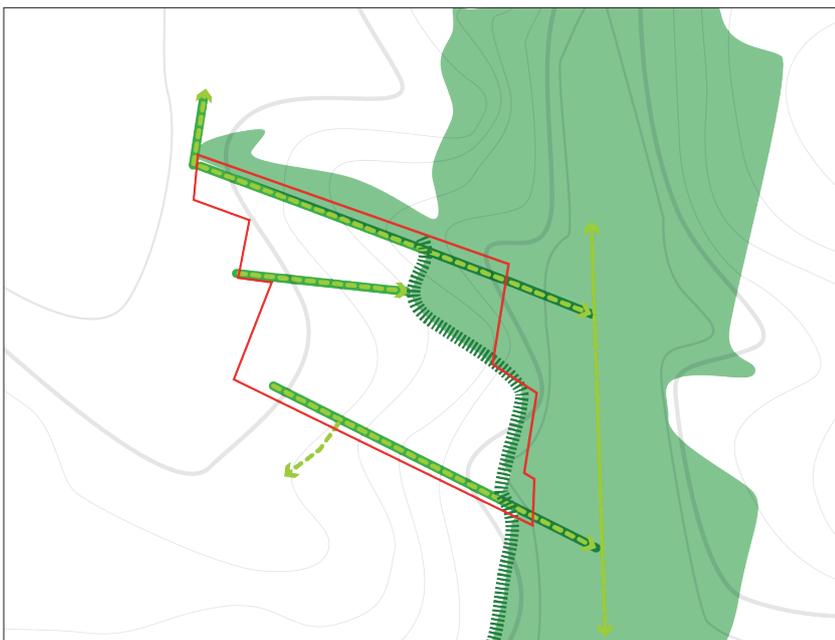
1 Inscription dans topographie et le réseau hydrographique existant :



-  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

