

PLU

Plan Local d'Urbanisme

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

Commune de VIGOULET-AUZIL

**MODIFICATION
SIMPLIFIEE N°2**

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
Modification simplifiée n°2 approuvée le : 24/01/2023

**Vu pour être
annexé à la
DCM du
24/01/2023
approuvant la
modification
simplifiée n°2 du
PLU**

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

Tel : 05.61.75.60.19

1. RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU	2
1.1. Les raisons pour lesquelles la modification du PLU est rendue nécessaire	3
1.1.1. Le recours à une procédure de modification simplifiée	3
1.1.2. Constitution du dossier qui sera soumis au public	4
1.1.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée	5
2. CONTENU DE LA MODIFICATION	6
2.1. Les objectifs de la modification et les dispositions retenues	6
2.1.1. L'évolution du projet d'aménagement du secteur de « Canto Coucut ».....	6
2.1.2. Modification de l'OAP du lieu-dit « Canto Coucut ».....	12
3. CONCLUSION	15
ANNEXES	16

1. RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE 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

Lors de la modification simplifiée n°1 approuvée le 24 mars 2022, la commune a affiché la volonté de poursuivre le développement des deux derniers secteurs à urbaniser du territoire, à savoir : Le secteur dit de « Faloure » et le secteur dit de « Canto Coucut ». La Direction Départementale des Territoires (DDT), a formulé des remarques qui ont entraîné des compléments sur la programmation des logements de l'OAP du secteur dit de « Faloure » et un retour sur l'OAP initiale du secteur dit de « Canto Coucut », afin de prendre le temps de travailler et justifier le projet d'aménagement de ce secteur en collaboration avec les services de la DDT. En effet, il convient de mieux décrire les objectifs et les enjeux d'aménagement de ce secteur pour mieux appréhender l'aspect qualitatif des évolutions projetées. Une modification simplifiée du PLU est alors nécessaire pour compléter et modifier l'OAP du secteur dit « Canto Coucut ».

La modification de l'OAP du secteur dit de « Canto Coucut » ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. En effet, 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.

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

1.1.1. 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 aura lieu du 17/10/2022 au 18/11/2022 inclus.

1.1.2. CONSTITUTION DU DOSSIER QUI SERA SOUMIS AU PUBLIC

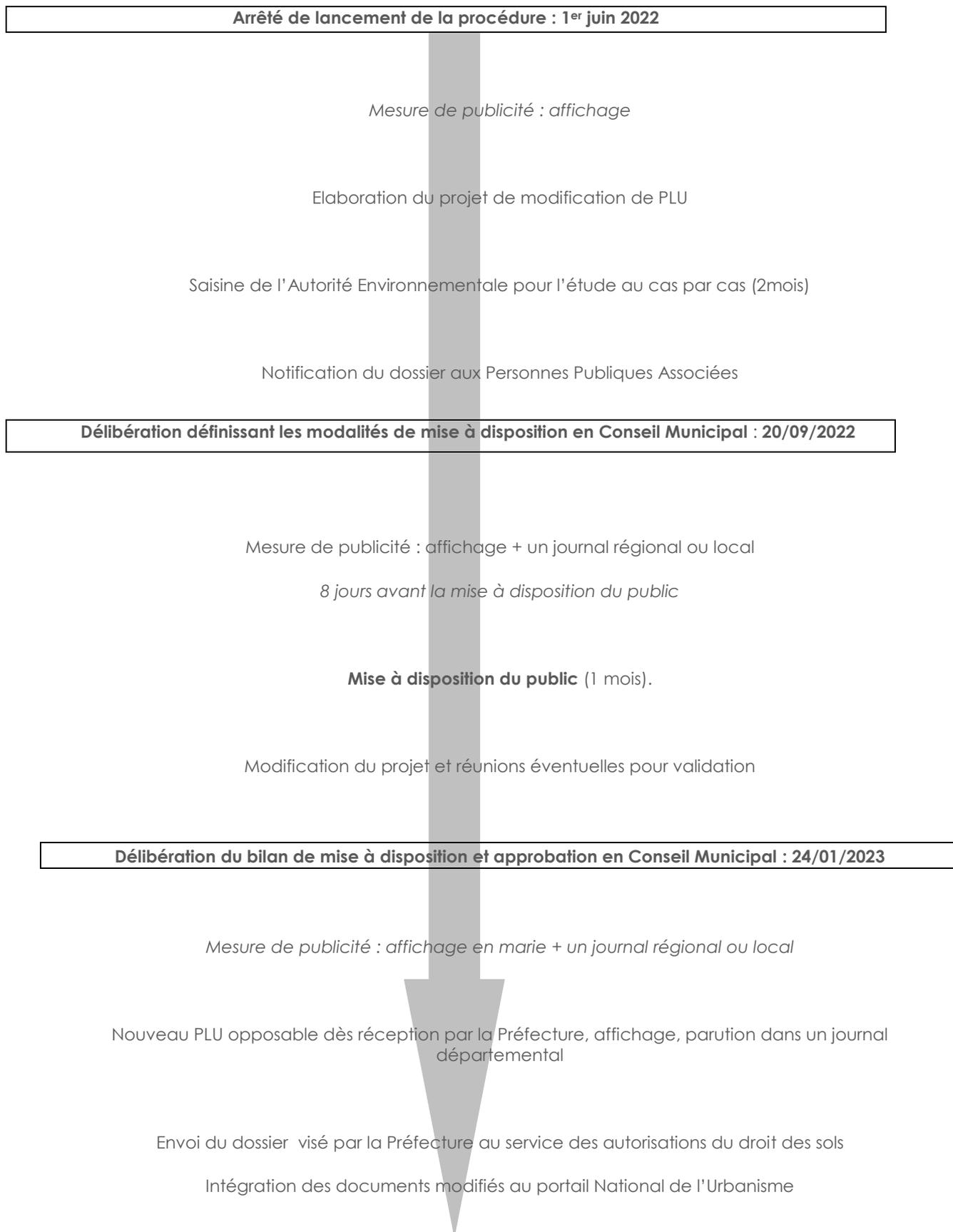
Le dossier soumis à consultation du public comprend les pièces suivantes :

- 1.1. la présente notice explicative
- 4. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation –« lieu-dit Canto Coucut » modifiée
- 6 -Pièces administratives
- 7- Avis des Personnes Publiques Associées

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).

1.1.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE



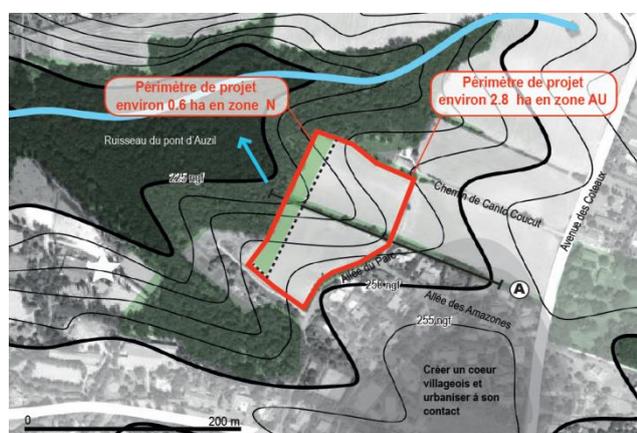
2. CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1. Les objectifs de la modification et les dispositions retenues

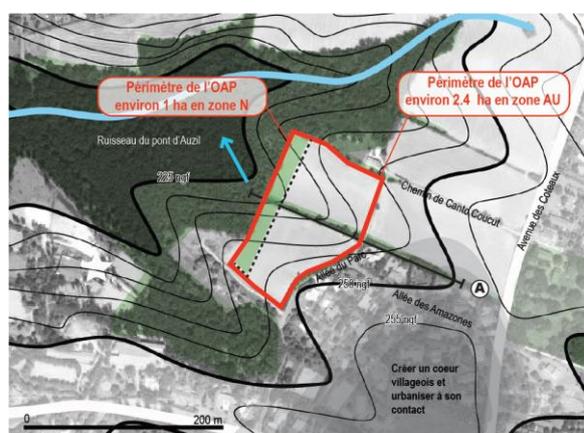
Le principal objet de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU est la modification de l'OAP du lieu-dit « Canto Coucut ».

Le secteur dit de « Canto-Coucuc » se situe à environ 300 mètres au nord de la Mairie de Vigoulet. Il est desservi par l'allée du parc. L'OAP s'étend sur environ 3,4 hectares, dont environ 1 ha est classé en zone N (non constructible) et 2,4 ha en zone AU (constructible). Une erreur s'est glissée dans la définition des surfaces de l'OAP et la ventilation entre la zone N et la zone AU. Il convient donc de modifier les surfaces affichées sur le plan de la page 2 de l'OAP :

Avant modification



Après modification



Ci-dessous la synthèse des surfaces de l'OAP mises à jour :

	OAP en vigueur	OAP mise à jour		
		Construction réalisée en 2018	Opération d'aménagement	Total
Zone N	0,6 ha	0,35 ha	0,65 ha	1 ha
Zone AU	2,8 ha	0,45 ha	1,95 ha	2,4 ha
TOTAL	3,4 ha	0,8 ha	2,6 ha	3,4 ha

2.1.1. L'EVOLUTION DU PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE « CANTO COUCUC »

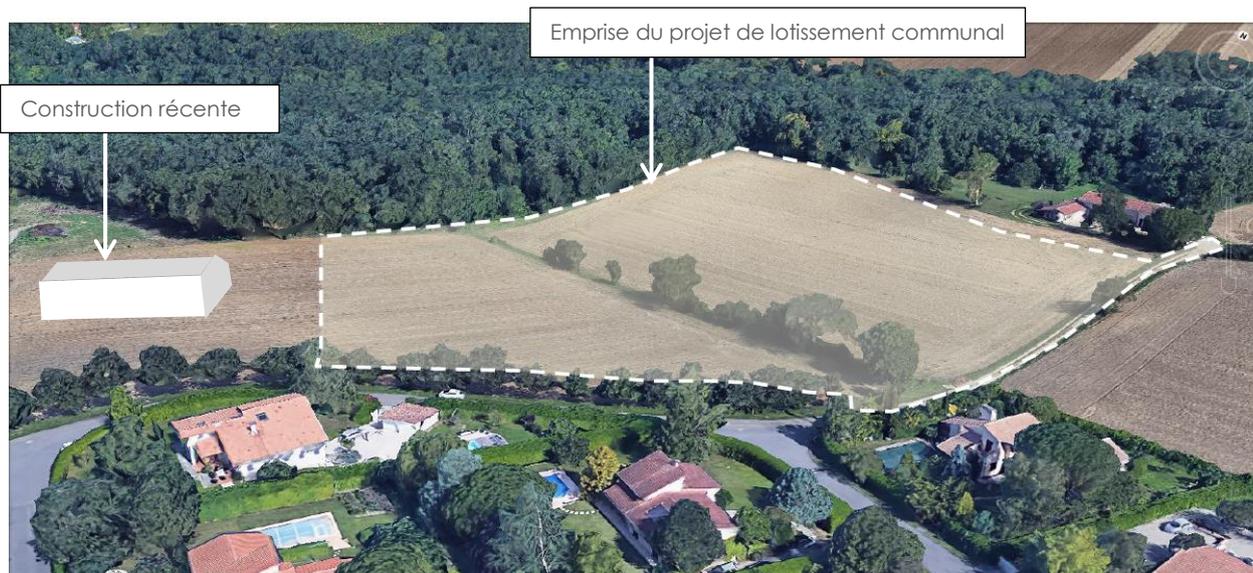
Depuis 2018, une construction a été réalisée sur une partie de l'OAP (0,8 ha). Par ailleurs, sur un périmètre d'environ 2,6 ha (1,95 ha constructible-AU et 0,65 ha non constructible- N), les élus de Vigoulet-Auzil travaillent, depuis plusieurs mois, sur un concept innovant de lotissement communal évolutif, de haute qualité environnementale et paysagère.

Ainsi, La réalisation d'une habitation en 2018 et la définition d'un lotissement sous maîtrise d'ouvrage communal, contribuent à réorganiser le schéma d'aménagement inscrit dans l'OAP en vigueur.

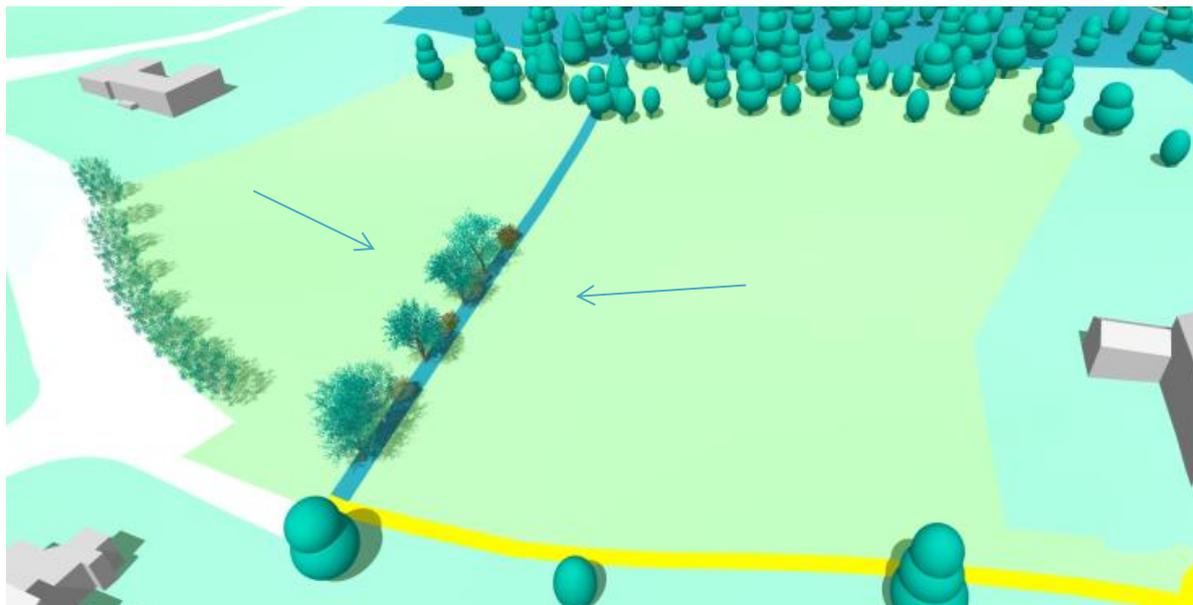
2.1.1.1 Des atouts naturels à préserver et à valoriser

Le site s'inscrit sur des terrains cultivés traversés par un fossé hydraulique qui draine l'ensemble du bassin versant et se rejette dans le ruisseau du Pont d'Auzil. Quelques arbres et arbustes bordent ce fossé, formant une ripisylve discontinue, qu'il convient de préserver et de valoriser.

La pente moyenne du terrain est d'environ 7%. Un espace boisé est présent en limite ouest du secteur. Ces boisements et les lisières sont à préserver. L'accès au site s'effectue par l'allée du parc qui dessert aussi plusieurs lotissements. Une reprise de cette voie est prévue dans le cadre du projet.

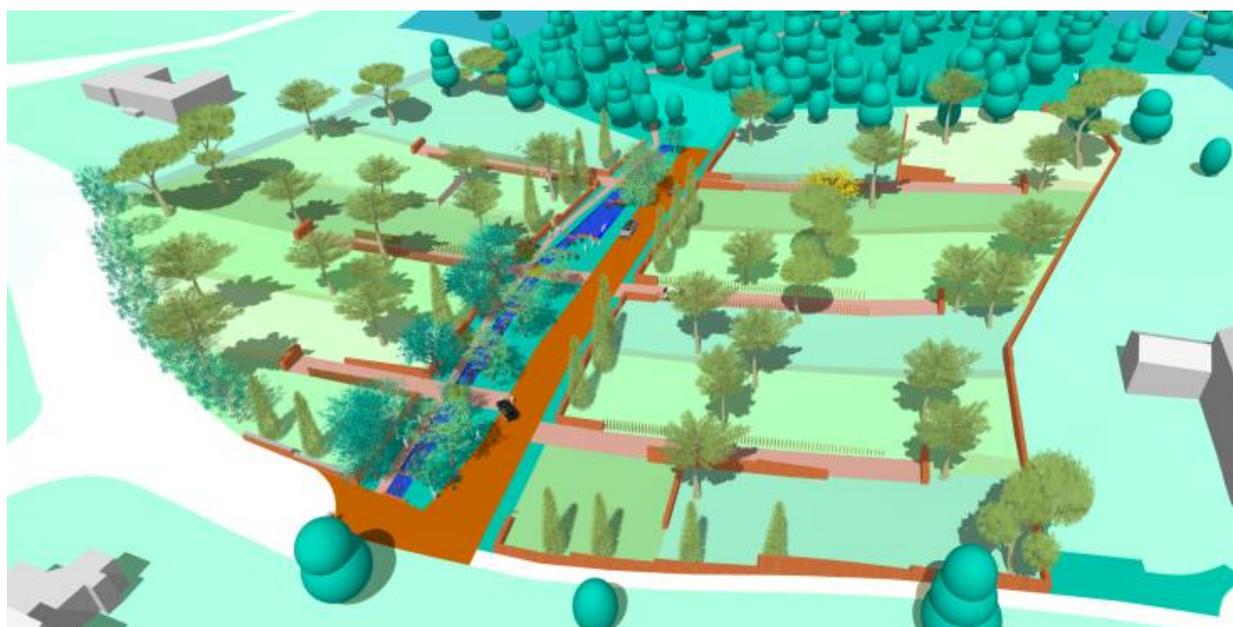


2.1.1.2. Un aménagement organisé autour d'un espace public majeur



Prise en compte et valorisation du patrimoine végétal existant et saisir l'opportunité de la topographie pour une intégration paysagère réussie.

L'enjeu de l'aménagement de ce secteur est l'adaptation à la topographie et la valorisation des atouts naturels du site, notamment en créant un espace public majeur autour du fossé existant. Ce fossé dessine un talweg, à partir duquel s'organiseront des parcelles en lanières, permettant aux futures constructions de s'inscrire dans la pente. Cet espace public met en scène et renforce la présence du ruisseau situé en partie basse du site. Il offre une perspective et un accès vers le bois communal qui sera ouvert au public. Cet espace commun regroupera l'unique voie de desserte des lots, un cheminement modes doux, et de larges espaces verts, bucoliques, accessibles à tous les habitants du quartier. La liaison piétonne vers le centre équestre sera possible depuis cet espace, à travers le bois public qui sera aménagé par la commune.



Des chemins de desserte en peigne permettant de découper des parcelles en lanières, mutualiser les accès et réduire l'imperméabilisation des parcelles constructibles



Un espace commun ouvert au public, paysager et ambitieux, conçu comme un trait d'union entre l'allée du parc et le bois



Exemples d'aménagement de l'espace commun organisé autour d'un fossé de récupération et gestion des eaux de pluie

2.1.1.3. Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité

Le plan de composition du lotissement vise à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols, principalement par la limitation du linéaire des voies. Des pistes d'accès aux constructions, communes à plusieurs lots et limitées en largeur, permettront de réduire l'emprise des accès privés aux logements. Ainsi, l'imperméabilisation des lots sera limitée à l'emprise de la construction et préservera une plus grande surface en pleine terre. De plus, une attention particulière sera portée sur la recherche de revêtements de sols perméables (accès, stationnements, etc...) pour l'ensemble du lotissement.



Exemple de revêtement perméable pour le stationnement : pavés béton avec joint enherbés

Le périmètre de l'opération comprend un espace non constructible d'environ 6500 m², classé en zone naturelle (N) dans le PLU. Environ 6000 m² d'espace naturel seront intégrés aux parcelles privées et participeront à la préservation et au renforcement de la lisière du bois. En effet, aucune construction n'est admise sur cette partie des lots privés situés en zone N, hormis des aménagements liés aux réseaux et à la gestion des eaux de pluie.

Les limites des lots avec le bois seront traitées par des haies champêtres. Les grillages, lorsqu'ils sont nécessaires, seront dissimulés par la végétation et constitués de grandes mailles, permettant de favoriser le maintien et le passage de la petite faune.



Exemples de traitement des lisières de bois par des haies champêtres. Les clôtures sont noyées dans la végétation et doivent permettre le passage de la petite faune.

2.1.1.4. Un programme des constructions maintenu, avec une possibilité d'évolution dans le temps

A l'heure du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), inscrire ce lotissement dans une réflexion à long terme de sobriété foncière est essentiel pour la commune, c'est pourquoi tout le maillage a été repensé et conçu à la fois pour permettre une densification de qualité et une imperméabilisation des sols minimale en mutualisant tous les accès aux maisons (les chemins d'accès à l'intérieur des parcelles seront proscrits). A travers un découpage en lanières, les terrains évolutifs préservent au mieux le potentiel de densification (à contrario d'un terrain carré où la construction vient s'implanter au centre laissant un reliquat non utilisable à l'avenir sur son pourtour), les accès sont intégrés dans la conception au travers de pistes partagées qui desservent à minima 2 maisons de part et d'autre de ces terrains évolutifs mais à terme pouvant desservir le double (lorsque un deuxième logement prendra place dans le jardin, sur les lots dont la superficie est supérieure à 1000 m²). Le raccordement réseaux en sera lui aussi facilité grâce à cette conception anticipant les évolutions futures.

Ce lotissement évolutif intègre aussi un accompagnement renforcé avec une ingénierie spécifique sur les questions patrimoniales, le traitement paysager et architectural afin de s'assurer que les premiers projets permettent le développement des futurs projets en densification, tout en préservant la qualité de l'ensemble : les futurs habitants qui viendront s'installer décideront de participer à cette démarche collaborative qui vise à préserver les ressources aujourd'hui pour les générations de demain. Cet accompagnement individuel personnalisé obligatoire pour tous les futurs acquéreurs permettra de concevoir les bonnes implantations sur chaque terrain afin de préserver le potentiel de densification tout en conservant le cadre de vie "esprit village et nature" de ce nouveau quartier.

Cet accompagnement sera réalisé par les architectes urbanistes concepteurs du lotissement et experts dans le suivi de particuliers notamment dans le cadre de dispositifs BIMBY ("Built In My Back Yard", ayant pour objectif la construction de nouvelles maisons sans étalement urbain, à maîtrise d'ouvrage habitante, accompagnée par les collectivités locales dans une logique d'accueil et de mixité).



Possibilité, à long terme, de réaliser une deuxième habitation, en préservant la qualité et le cadre de vie du quartier, grâce à un accompagnement de chaque futur acquéreurs par un architecte-urbaniste.

Le projet encourage des de formes urbaines plus denses (petits lots à bâtir et maisons de village) et évolutives

2.1.1.6. Une réflexion approfondie sur l'optimisation des réseaux

L'ensemble des fonctions collectives (Voiries, réseaux, gestion des eaux de pluie, ...) se regroupent dans l'espace commun central de l'opération.

Le réseau d'eau potable dessert la zone depuis l'allée du Parc, avec une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à court et long terme.

Un poste de refoulement des eaux usées et des servitudes en fonds de parcelles le long du bois, seront nécessaires pour l'évacuation des eaux usées et pluviales des constructions. Les eaux usées sont dirigées vers la station d'épuration dite « du cimetière ». Cette station dispose d'une capacité suffisante pour traiter les affluents des logements projetés à court et long terme.

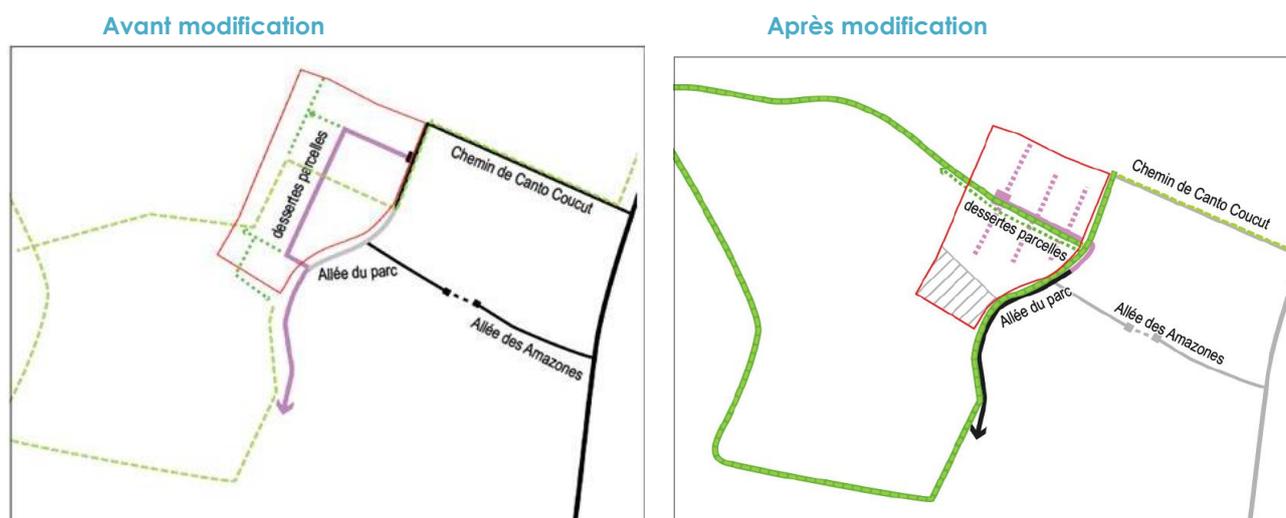
Gestion des eaux de pluie : le choix s'est porté sur la mise en place d'un bassin de récupération des eaux de pluie enterré, situé en point bas du lotissement, dans l'espace vert commun. Ce bassin de rétention sera couplé à un système de rétention imposé sur chaque parcelle (dont l'intention de la commune est de l'inclure à la vente des lots, afin d'assurer la bonne mise en place des dispositifs sur les parcelles privées). L'ensemble, permettra la gestion globale des eaux de pluie de l'opération. Le système individuel de rétention des eaux de pluie mis en place pourra, également permettre le stockage de l'eau pour l'arrosage, voire pour certains équipements ne nécessitant pas d'utilisation d'eau potable.

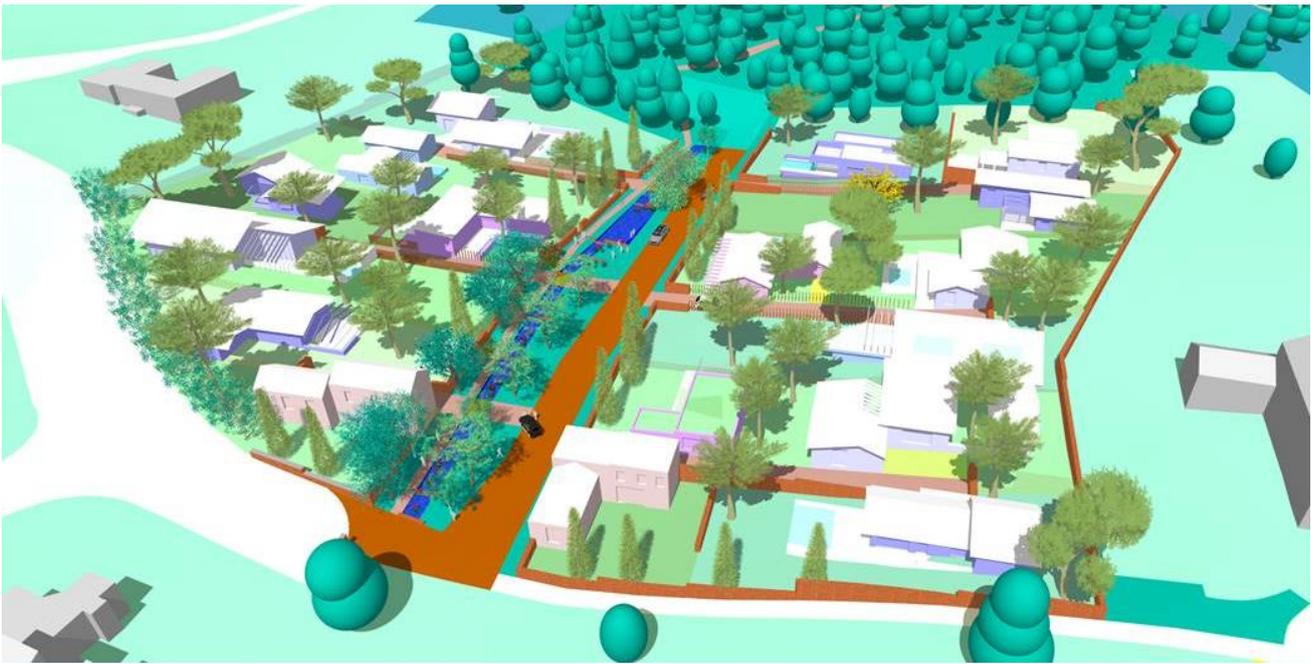
Ainsi, le nombre et le positionnement des bassins de rétention tels que prévus dans l'OAP initiale, n'est plus adapté et doit être revu.

2.1.2. MODIFICATION DE L'OAP DU LIEU-DIT « CANTO COUCUT »

L'OAP du lieu-dit « Canto Coucut » a été créée lors de la révision du PLU approuvée le 15 mai 2018. Suite aux réflexions menées par la commune, maître d'ouvrage du lotissement, la modification de l'OAP est apparue nécessaire, principalement pour retranscrire le nouveau tracé des voies et cheminements piétons, ainsi que le nombre et le positionnement des bassins de rétention des eaux de pluie. Le nouveau plan du lotissement sera traduit dans les schémas de l'OAP modifiée.

2.1.2.1. modification du schéma des voiries





Simulation de la réalisation du lotissement à court terme– image non opposable

2.1.2.2. Un programme des constructions, évolutif

La réalisation de l'aménagement permettra la construction de 19 logements, dont 4 logements sociaux réalisés sur un macro lot en entrée de l'opération. Ainsi, sur l'ensemble de l'OAP, on compte environ 20 logements, comprenant l'habitation réalisée en 2018. Le règlement écrit et l'OAP permettent, à long terme, la réalisation d'environ 6 logements, sans consommation de foncier supplémentaire.

Ainsi, sur la densité brute du lotissement s'élève à environ 10 logements/ha à court terme et on atteint ainsi une densité brute d'environ 13 logements/ha. A plus long terme

Les formes urbaines attendues s'inscrivent dans une dynamique de densification douce, sous forme de maisons de village et de maisons individuelles avec jardin. La préservation du cadre de vie et du paysage étant un enjeu majeur à Vigoulet.

2.1.2.3. Modification du schéma général de l'OAP

Schéma en vigueur



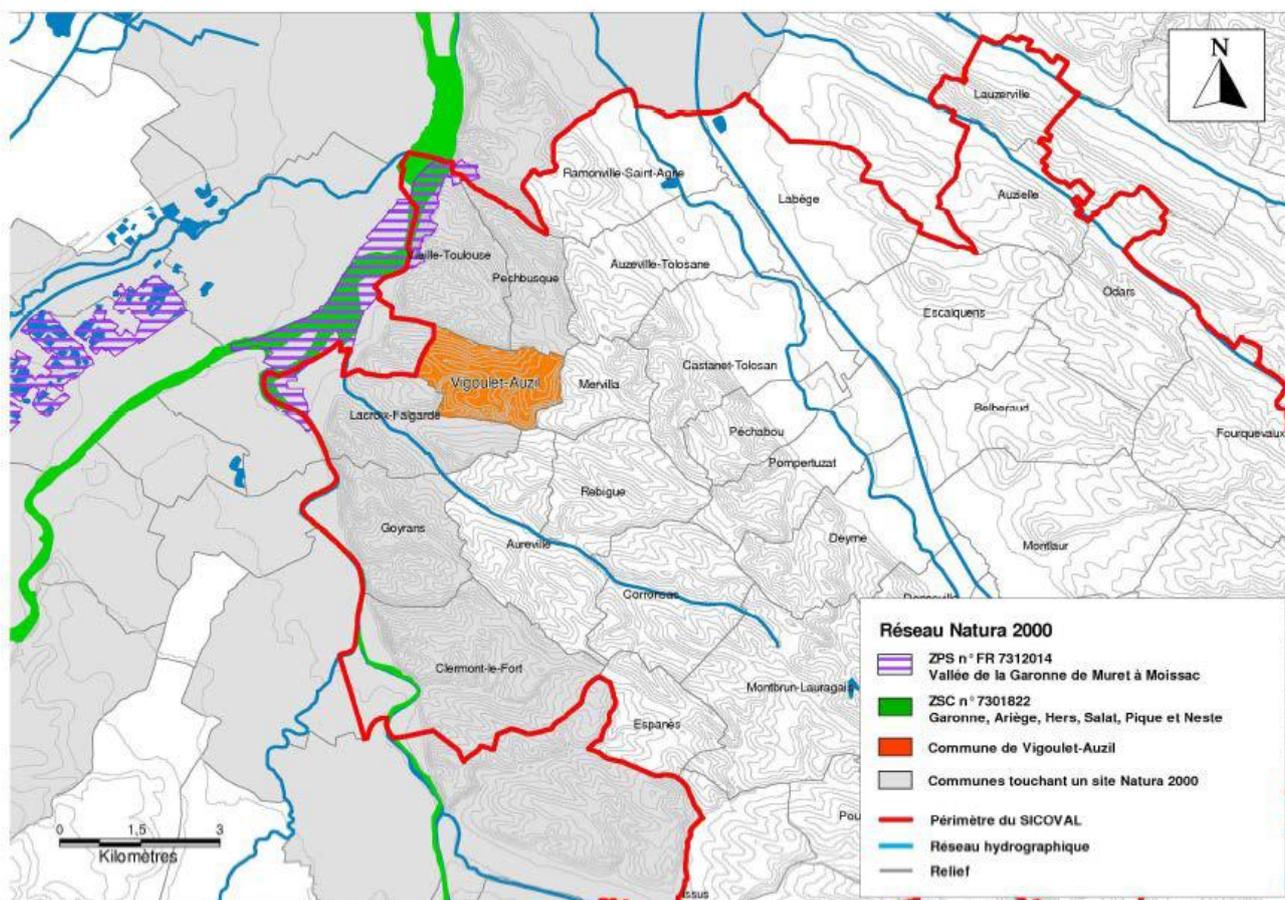
schéma modifié



Le périmètre, l'accès depuis l'allée du Parc, ainsi que le nombre de logements à réaliser, restent inchangés. Une mention sera toutefois rajoutée sur l'évolution possible, à long terme, du nombre de logements.

L'OAP complète modifiée est annexée à la présente notice.

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 changements apportés par cette procédure de modification simplifiée du PLU concernent principalement l'OAP « canto-Coucút ». Le développement de ce secteur étant identifié dans le PADD du PLU en vigueur, 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

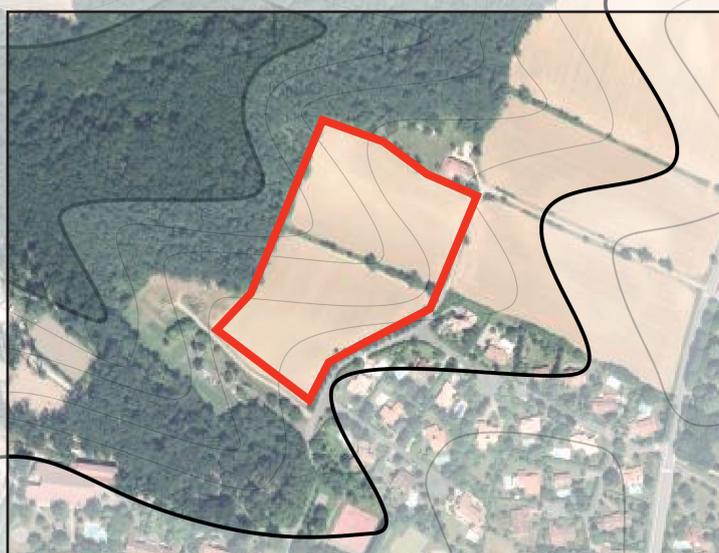
ANNEXES

- 1- OAP Lieu-dit Canto Coucut avant modification
- 2- OAP « Lieu-dit Canto Coucut » après modification

Avant modification

Zone AU

Lieu-dit Canto Coucut



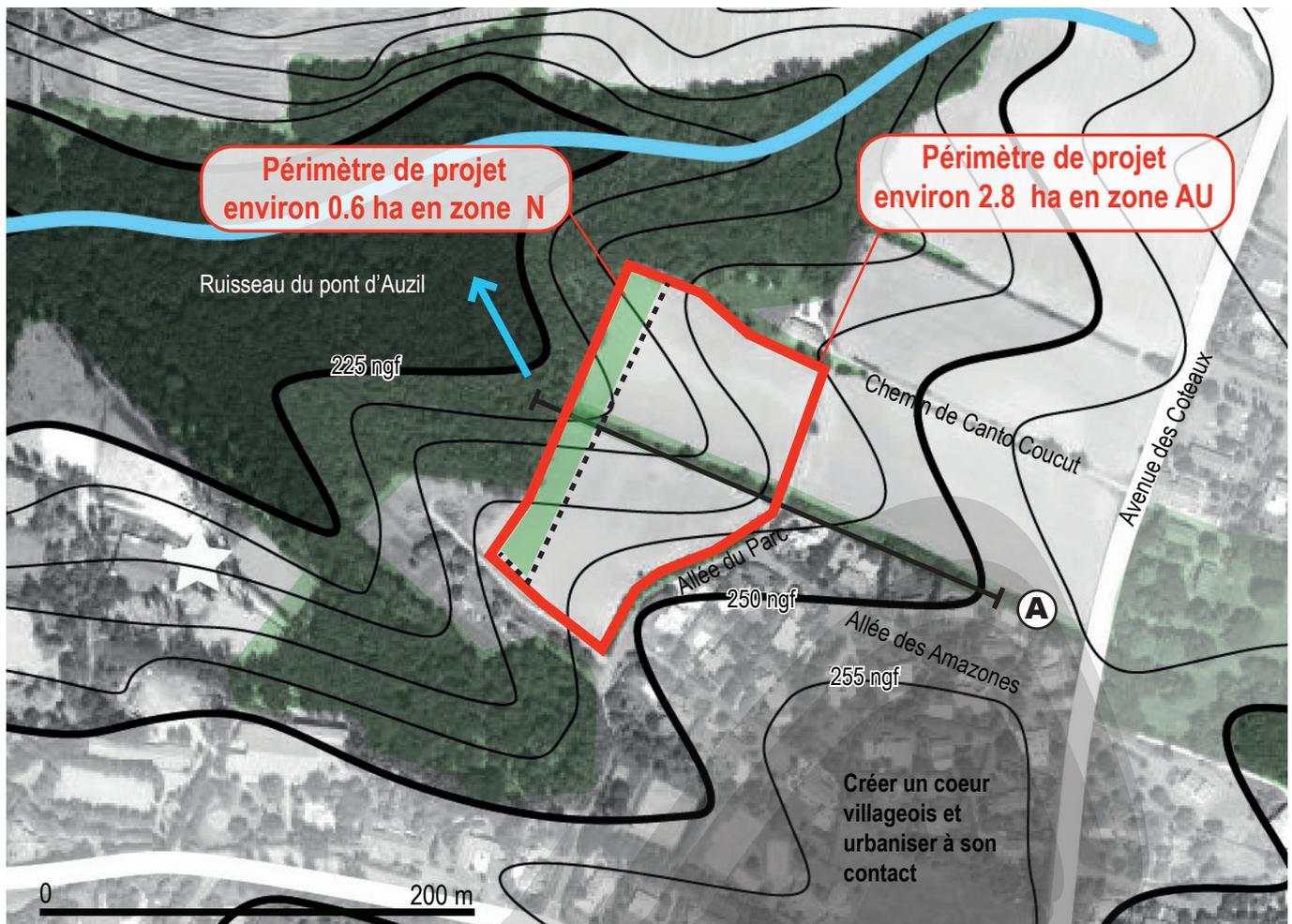
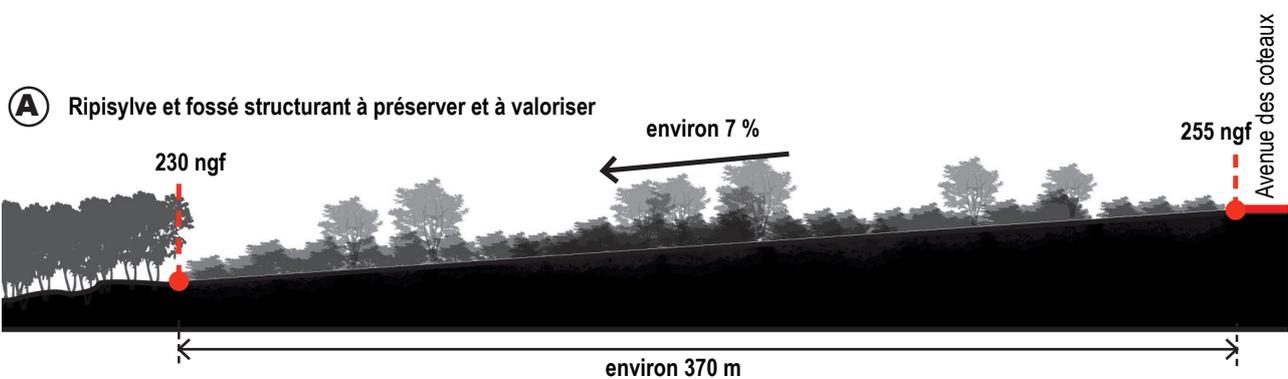
Éléments de contexte

⇒ 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.

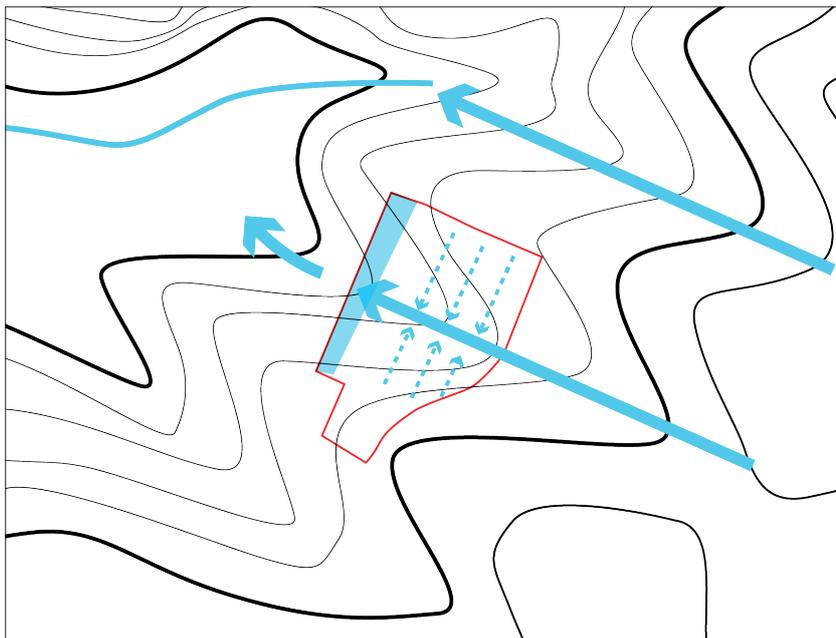
⇒ Contexte géographique et paysager

- ★ 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
-  Récueillir, 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 :

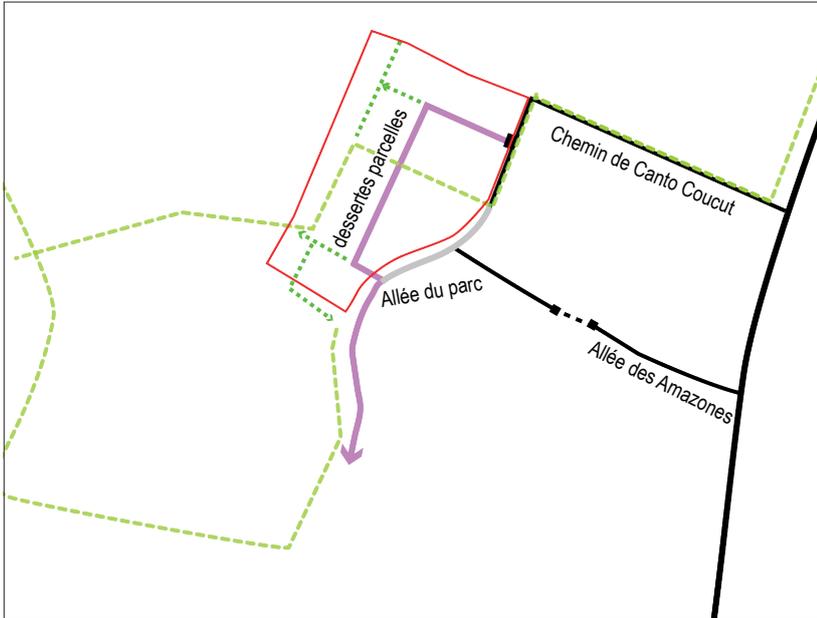


-  Préserver les boisements existants
-  Valoriser, donner à voir le front boisé
-  Mettre à distance l'urbanisation
-  Conforter et développer la ripisylve du fossé
-  Créer et articuler des continuités piétonnes

- ★ 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

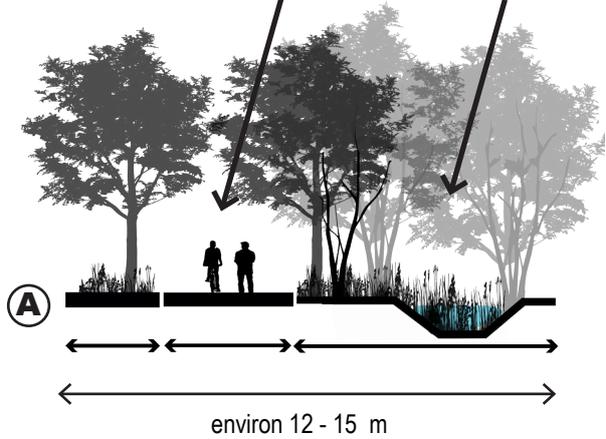
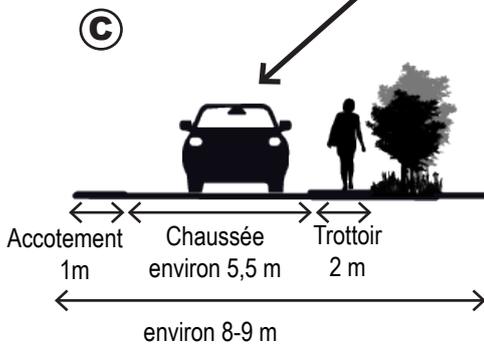


Mise en place d'une continuité piétonne et paysagère, structurée par des plantations arborées de part et d'autre et le long du fossé existant

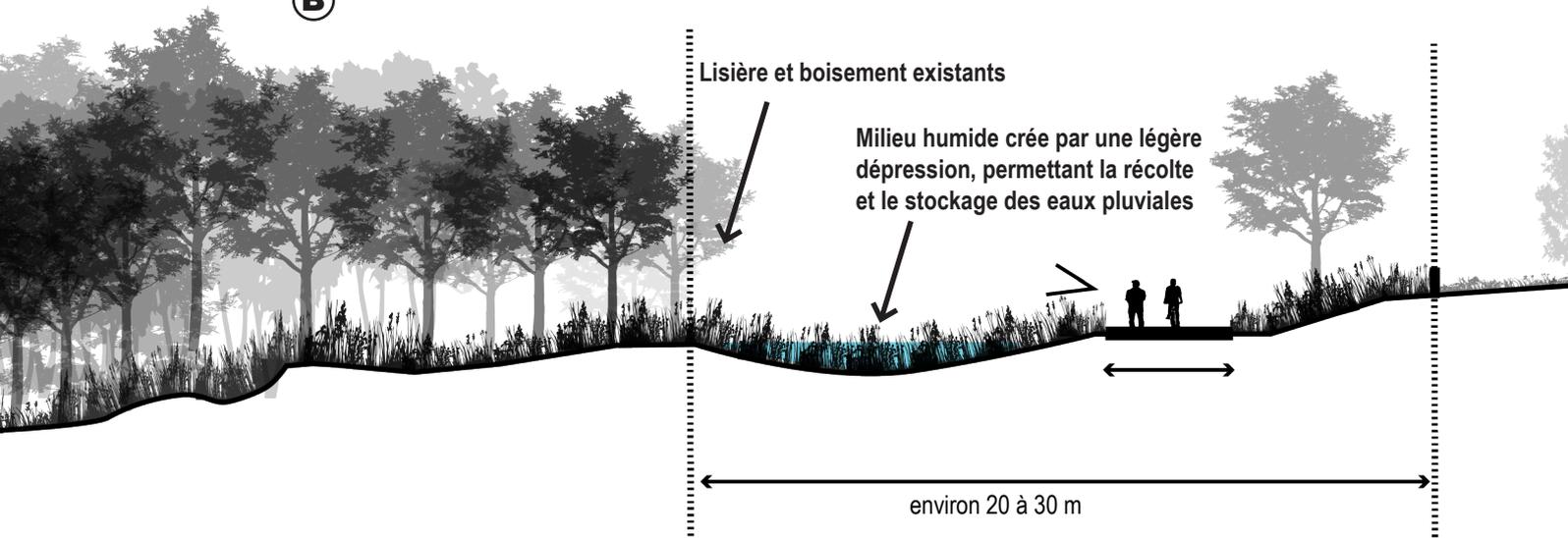
Fossé existant, végétation à densifier

Coupes de principes :

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



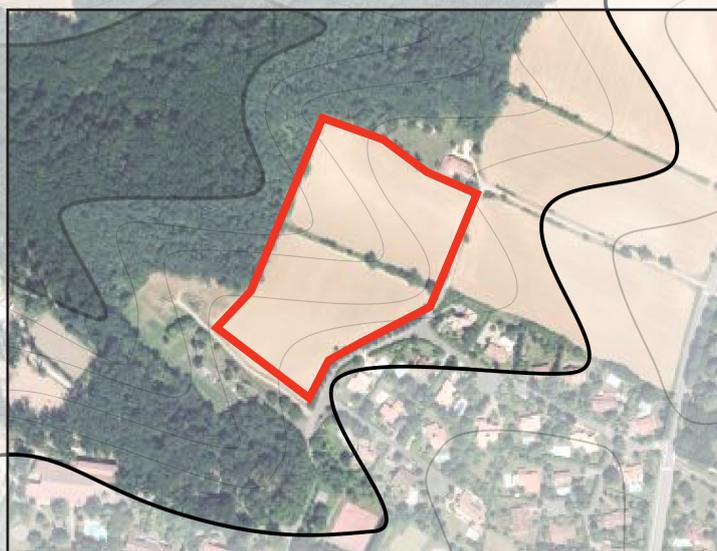
②



Après modification

Zone AU

Lieu-dit Canto Coucut



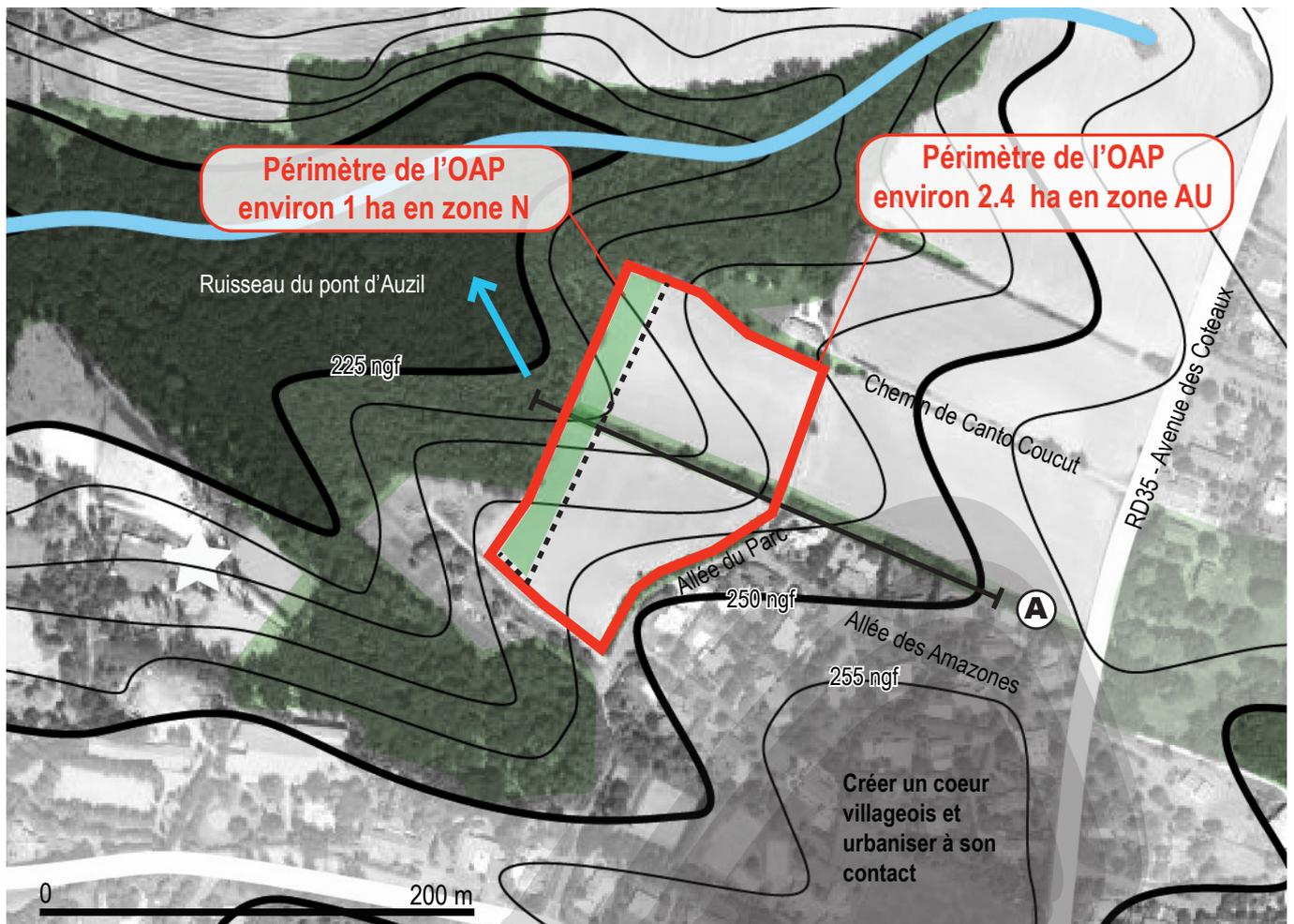
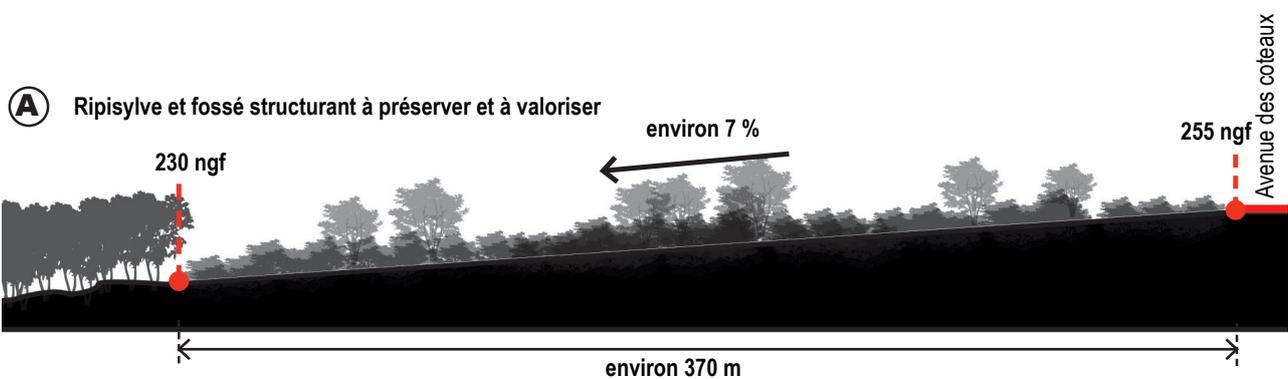
Éléments de contexte

⇒ 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.

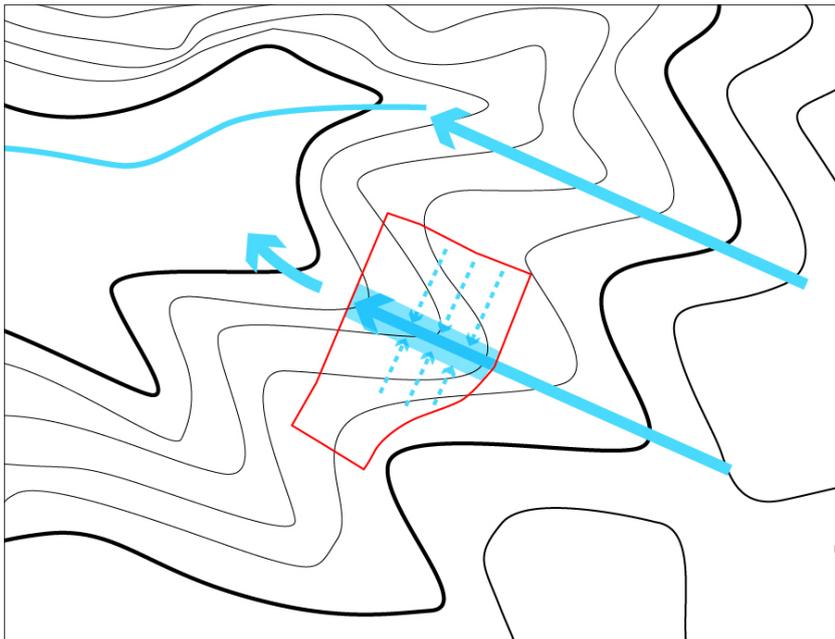
⇒ Contexte géographique et paysager

- ★ 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

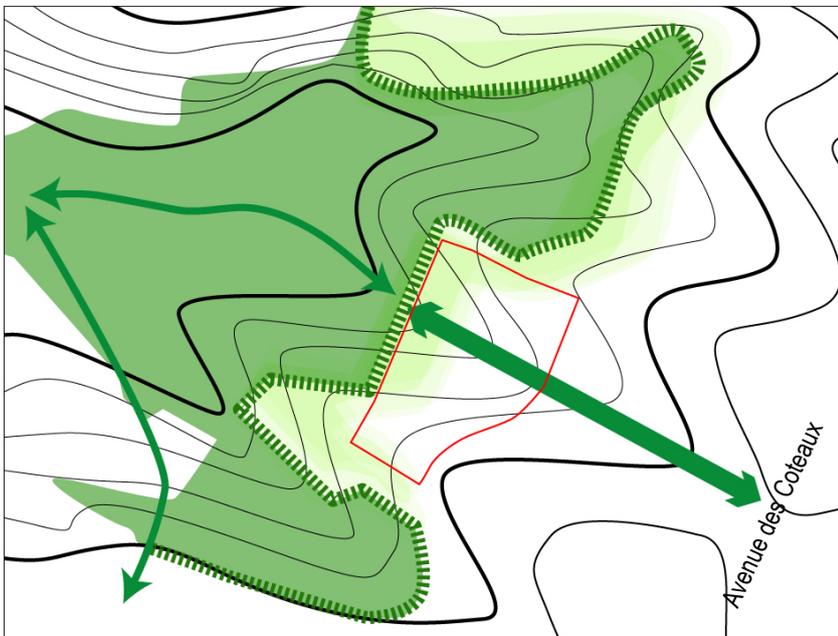
① Inscription dans la topographie et le réseau hydrographique existants :



-  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.
- ★ Le fossé existant est retravaillé afin de jouer le rôle d'espace de ralentissement et/ou de stockage des eaux pluviales en coeur de quartier.

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

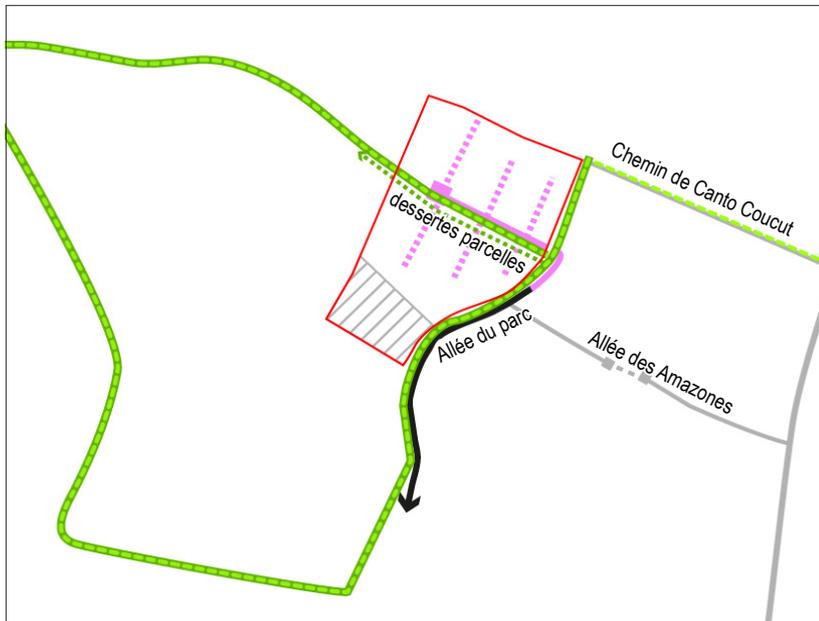


-  Préserver les boisements existants
-  Valoriser, donner à voir le front boisé
-  Mettre à distance l'urbanisation
-  Conforter et développer la ripisylve du fossé
-  Créer et articuler des continuités piétonnes

- ★ 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, une bande non bâtie en fond de jardins met à distance l'urbanisation, favorisée par une implantation des constructions proches de la voie de desserte. Cette zone tampon entre espace bâti et naturel doit permettre l'infiltration des eaux pluviales et l'augmentation de la biodiversité par la plantation de végétaux en fond de parcelle doublés ou non de grillages à grandes mailles. Ces dispositifs doivent permettre de maintenir et favoriser le passage de la petite faune.

Programmes de construction et d'équipement

③ Programmes d'équipement de la zone :



- - - 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
- / / / / Parcelle bâtie

- ★ La desserte des parcelles est réalisée depuis une voie en impasse connectée à l'Allée du Parc. Un dispositif de retournement intégré à la composition paysagère est à concevoir au fond de l'impasse. Des chemins communs à plusieurs lots desservent directement les habitations, selon un schéma en peigne.
- ★ Le chemin de Canto Coucut demeure un chemin à vocation agricole, tout en accueillant un cheminement doux.
- ★ L'Allée du Parc fait l'objet de travaux de recalibrage 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 est à prévoir pour le raccordement du réseau EU.
- ★ Un cheminement piéton est créé au sein d'un espace commun majeur en coeur d'opération, le long du fossé. Il offre une perspective et un accès au bois situé à l'Ouest.

④ Programme de construction :

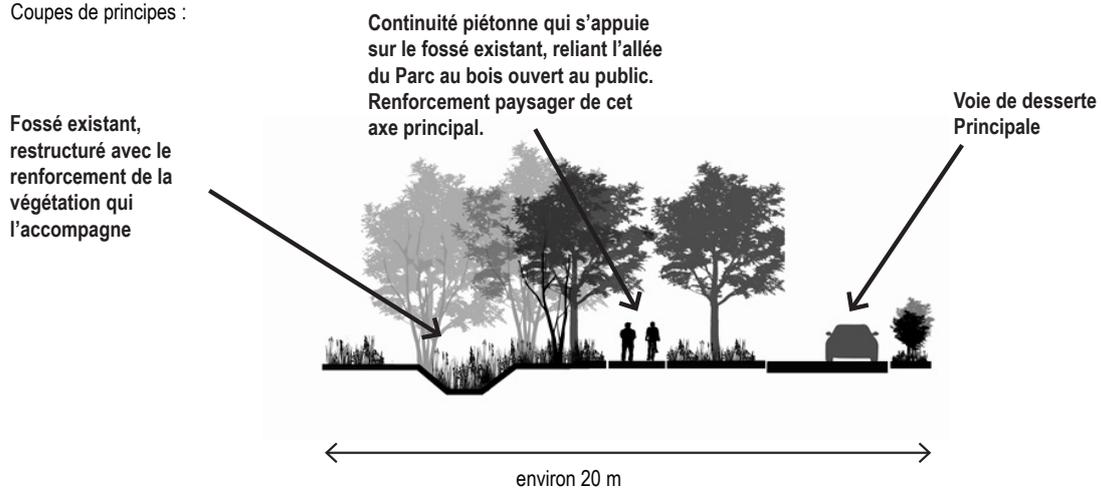
- ★ L'urbanisation des terrains doit s'inscrire dans une réflexion à long terme de sobriété foncière. Tout le maillage sera conçu à la fois pour permettre une densification de qualité et une imperméabilisation des sols minimale, en mutualisant tous les accès aux maisons (les chemins d'accès à l'intérieur des parcelles seront limités). A travers un découpage en lanières, les terrains évolutifs préservent au mieux le potentiel de densification à long terme. Les accès sont intégrés dans la conception au travers de pistes partagées qui desservent à minima 2 maisons de part et d'autre, mais à long terme pouvant desservir le double, lorsqu'un deuxième logement prendra place dans le jardin, sur les lots dont la superficie est supérieure à 1000 m². Le raccordement aux réseaux en sera lui aussi facilité grâce à cette conception anticipant les évolutions futures.
- ★ Les futurs acquéreurs bénéficieront d'un accompagnement renforcé avec une ingénierie spécifique sur les questions patrimoniales, le traitement paysager et architectural du projet. Ce dispositif permettra de s'assurer que les premiers projets permettront, à long terme, le développement des futurs projets en densification, tout en préservant la qualité du cadre de vie dans un «esprit village et nature» de ce nouveau quartier.
- ★ L'urbanisation des terrains permet la réalisation d'environ 20 logements sur 2,4 Ha constructibles. Environ 6 logements supplémentaires pourront être réalisés sur les parcelles de plus de 1000 m² classées en zone urbaine, à long terme, une fois que l'ensemble des constructions prévues à court terme, seront réalisées. Un macrolot est dédié à la réalisation d'au moins 4 logements sociaux, tel que prévus par le PLH, à l'échelle de la zone AU.
- ★ Les formes urbaines attendues sont évolutives et s'inscrivent dans une dynamique de densification douce préservant la qualité du cadre de vie et du paysage.

Un aménagement garant de la qualité du cadre de vie

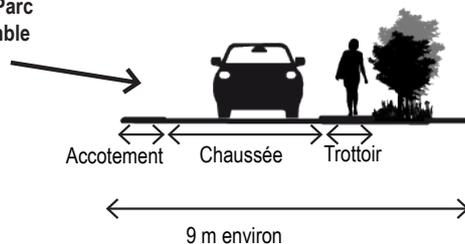
Un aménagement organisé autour d'un espace public majeur

- ★ L'aménagement de ce secteur s'organise principalement autour d'un espace public majeur regroupant l'ensemble des voies, stationnement visiteurs, réseaux, accès et cheminements doux, autour du fossé existant. Cet espace met en scène et renforce la présence du fossé et offre une perspective et un accès depuis l'allée du parc vers le bois communal qui sera ouvert au public.
- ★ L'allée du parc sera recalibrée, selon le principe ci-dessous

Coupes de principes :



Aménagement de l'Allée du Parc en voie apaisée pour l'ensemble des usagers



Un espace commun ouvert au public, conçu comme un trait d'union entre l'allée du Parc et le bois.



Exemples d'aménagement de l'espace commun organisé autour d'un fossé de récupération et de gestion des eaux de pluie



Un aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la biodiversité

L'aménagement vise à réduire au maximum l'imperméabilisation des sols, principalement par la limitation du linéaire des voies, la mutualisation et la réduction des accès aux constructions et la recherche de revêtements de sols perméables (accès, stationnements, etc....).



Exemples de revêtements perméables pour le stationnement

La limite du secteur avec le bois existant fera l'objet d'une attention particulière de façon à maintenir et protéger la lisière du bois par des haies champêtres. Les grillages, lorsqu'ils sont nécessaires, seront dissimulés dans la végétation et doivent permettre le passage de la petite faune.



Exemples de traitement des lisières du bois

Formes urbaines et architecture

L'aménagement des lots en lanières encourage des formes urbaines plus denses (petits lots à bâtir et maisons de village avec jardin), et évolutives, tout en préservant l'intimité et la qualité de vie des habitants.

De plus, afin d'assurer l'intégration de chaque construction dans la pente et dans son environnement et d'optimiser chaque terrain pour préserver la possibilité d'une évolution ultérieure, un accompagnement individuel des futurs acquéreurs sera organisé par les architectes-urbanistes qui ont conçu le lotissement.



De manière générale, une attention particulière sera portée sur le traitement paysager des aménagements. Le végétal prendra une large place dans les projets. Les limites entre le domaine public et le domaine privé, devront être traitées avec soin, de façon à participer à la qualité paysagère de l'ensemble.

L'ensemble de l'aménagement doit être compatible avec le schéma d'aménagement ci-après.

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

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 réseau de dessertes depuis l'Allée du Parc
-  Valoriser et sécuriser l'Allée du parc comme voie de desserte structurante

4. Les éléments de programmation

-  environ 20 logements à court terme, comprenant une opération de 4 logements locatifs sociaux. Environ 6 logements supplémentaires pourront être réalisés à plus long terme.

0 100 m