

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

**MODIFICATION  
SIMPLIFIEE N°2**

**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  
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



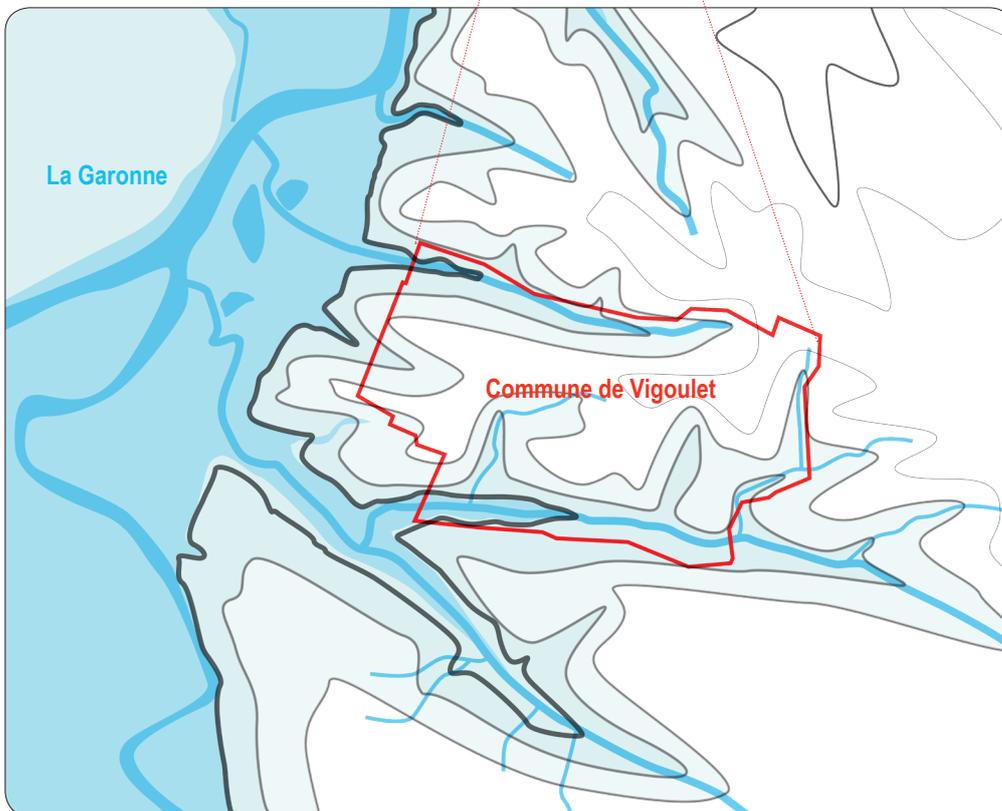
## Table des matières

<b>Situation générale de la Commune</b>	<b>4</b>
<b>Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>	<b>6</b>
ZONE AU // LIEU-DIT CANTO COUCUT	
Éléments de contexte	8
Les grandes orientations de projet	9
Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation	15
ZONE UC // LIEU-DIT CHÂTEAU	
Éléments de contexte	17
Les grands principes de projet	18
Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation	20
ZONE AU // LIEU-DIT FALOURE	
Éléments de contexte	23
Les grands principes de projet	24
Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation	26

# Situation générale de la Commune

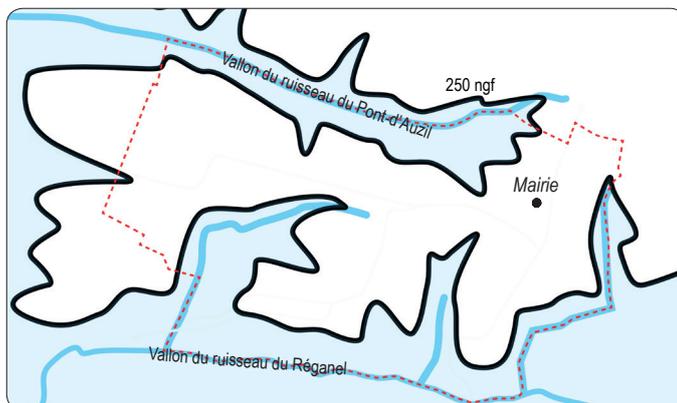


La commune de Vigoulet-Auzil se situe au Sud de la métropole toulousaine, en rive droite de la Garonne

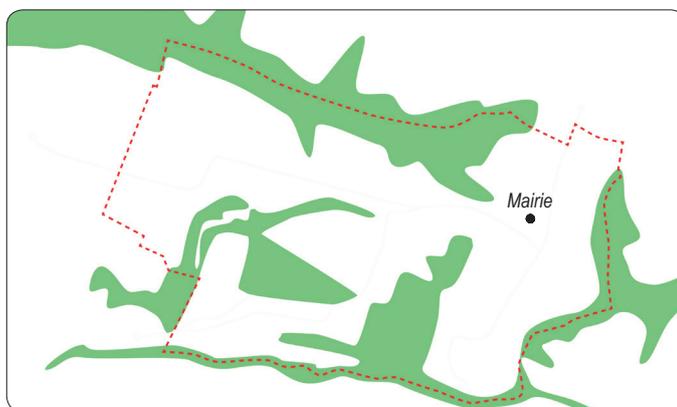


Elle est marquée par une topographie dessinée par deux affluents : le ruisseau du Pont-d'Auzil au Nord et le ruisseau du Réganel au Sud. Ces deux affluents délimitent les paysages vallonnés du territoire.

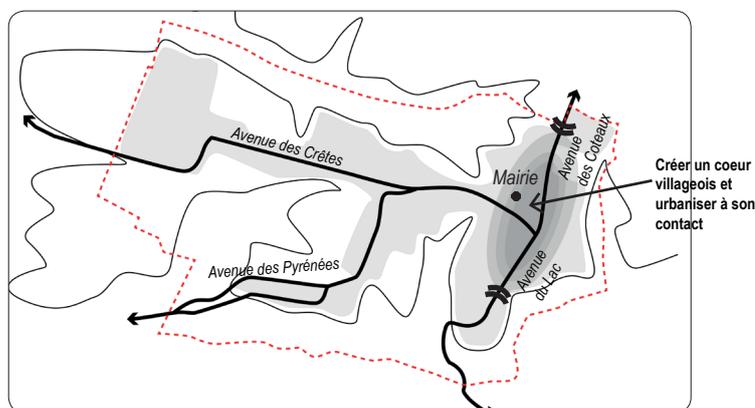
RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER :



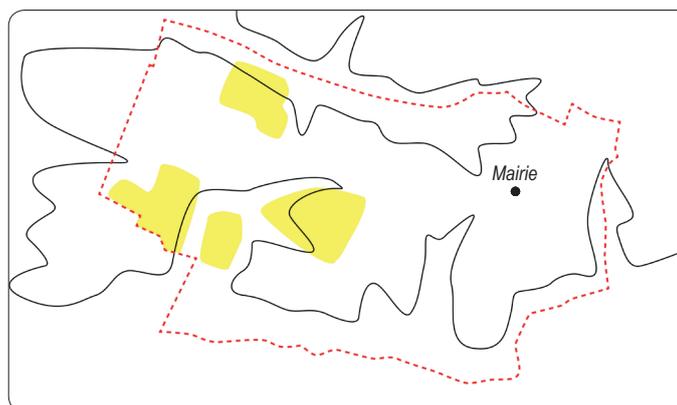
Une commune située en hauteur, bordée par des vallons structurants, affluents de la Garonne



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

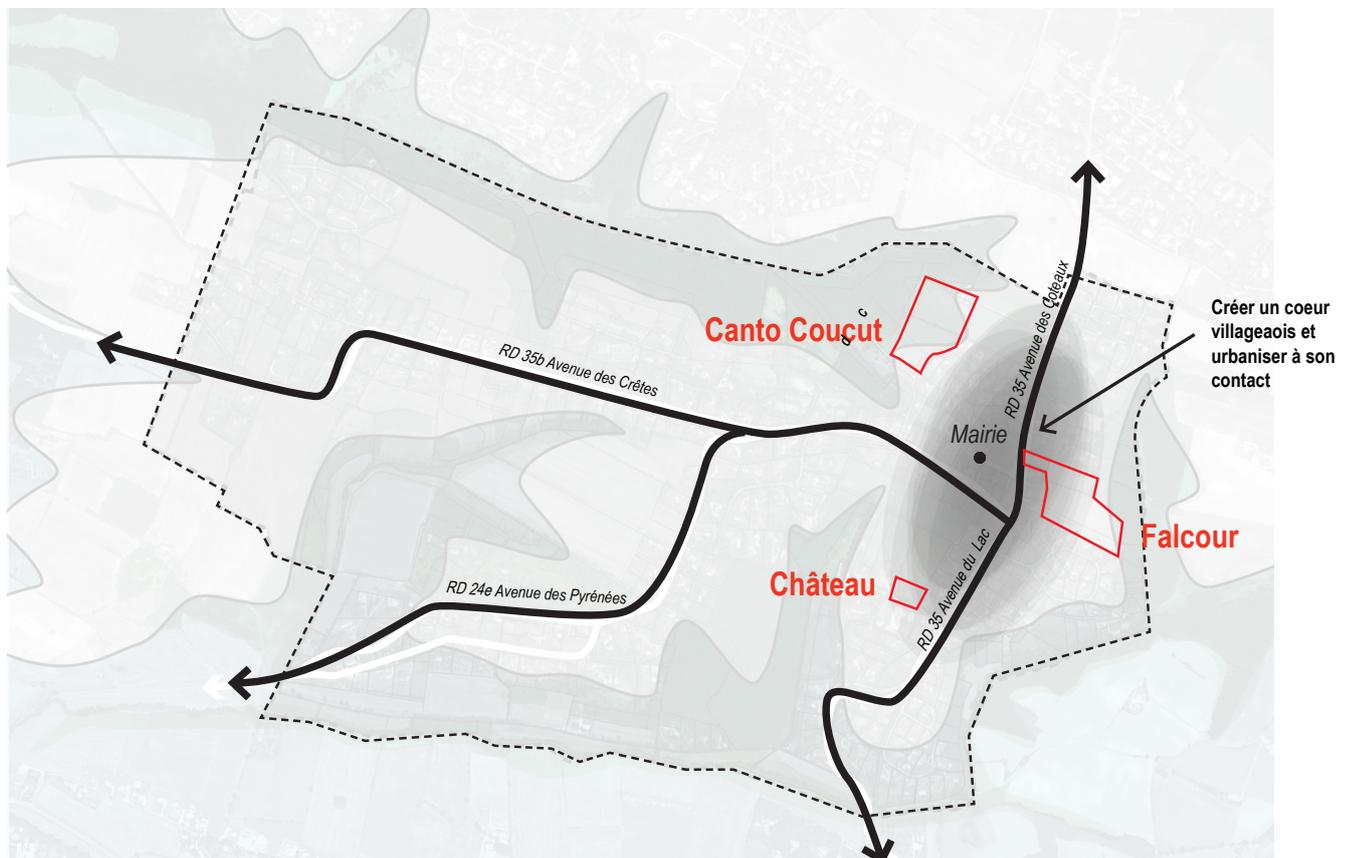
# Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de programmation

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 :

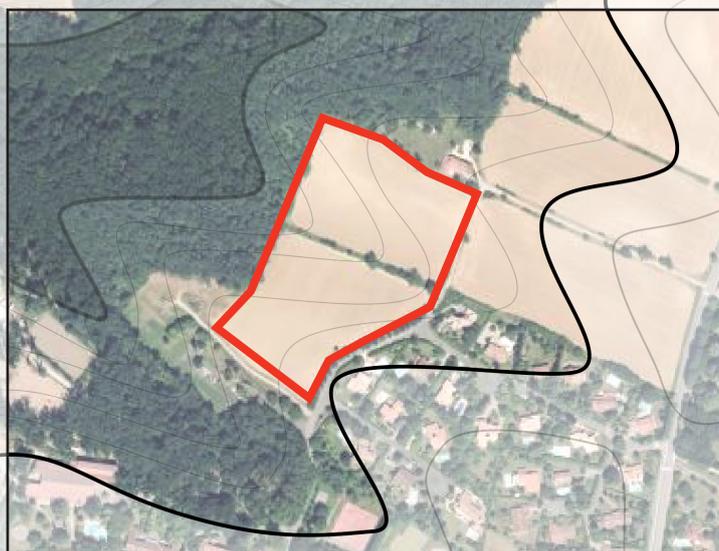
- ★ La zone AU au lieu-dit Canto Coucut
- ★ La zone UC au lieu-dit Château
- ★ La zone AU au lieu-dit Falcours



Localisation des secteurs concernés par les OAP

# Zone AU

## Lieu-dit Canto Coucut



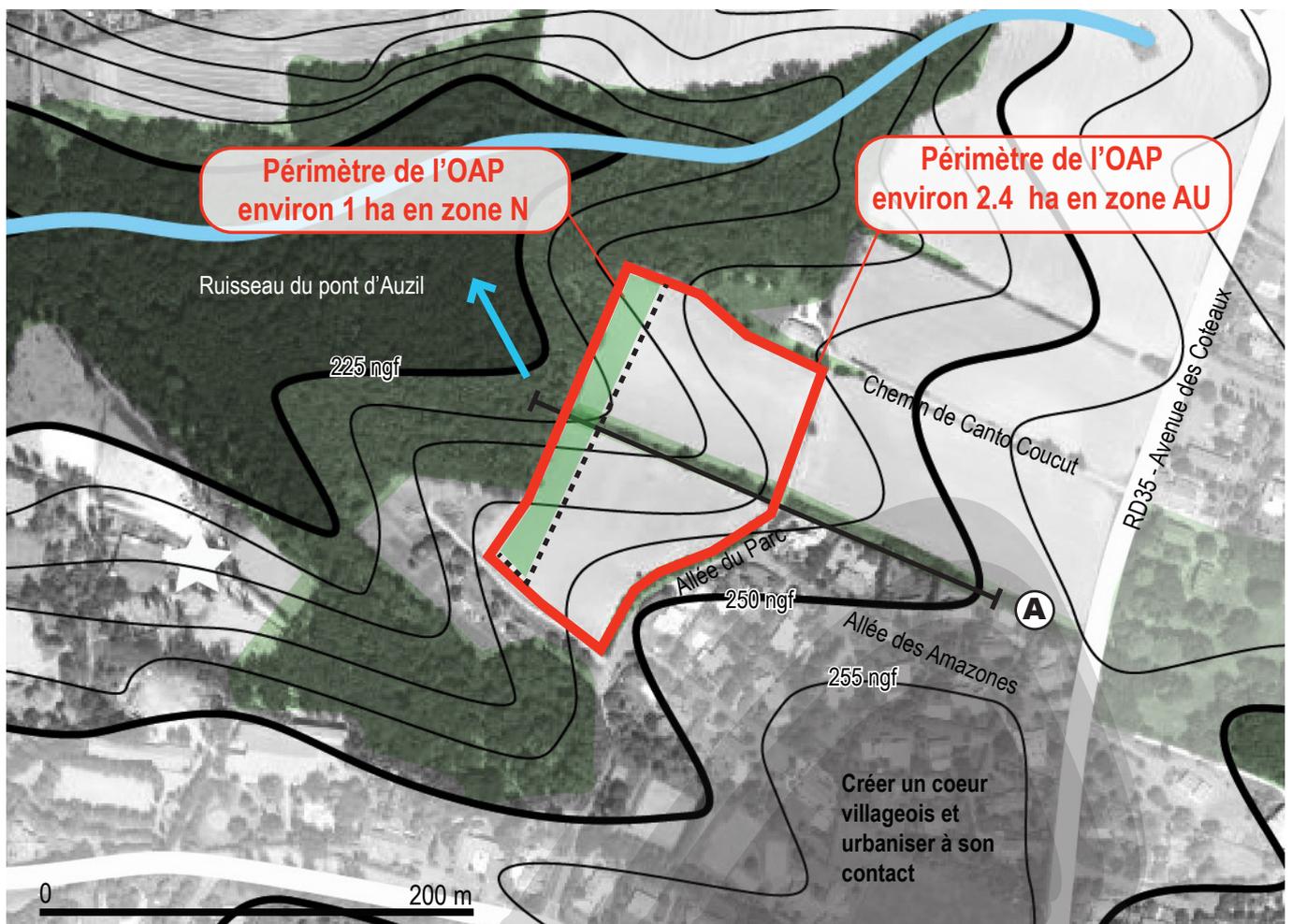
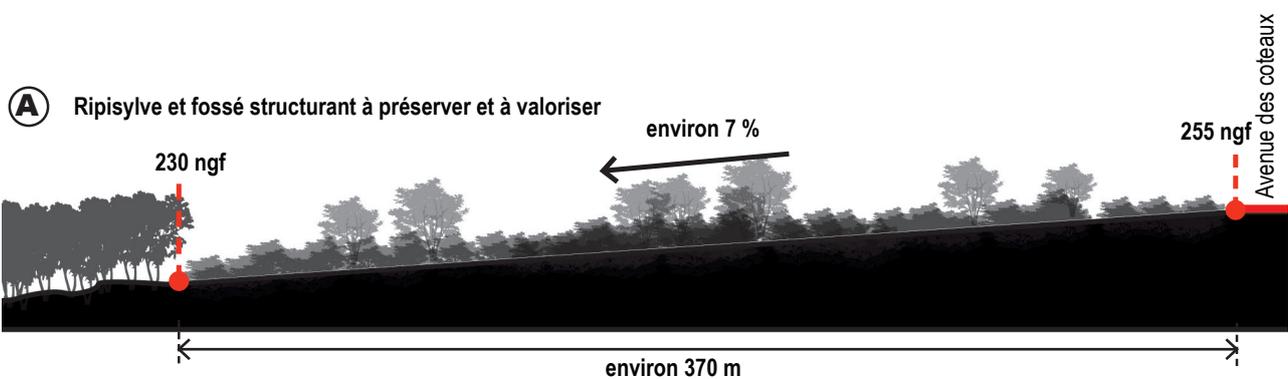
## Éléments de contexte

### ⇒ 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.

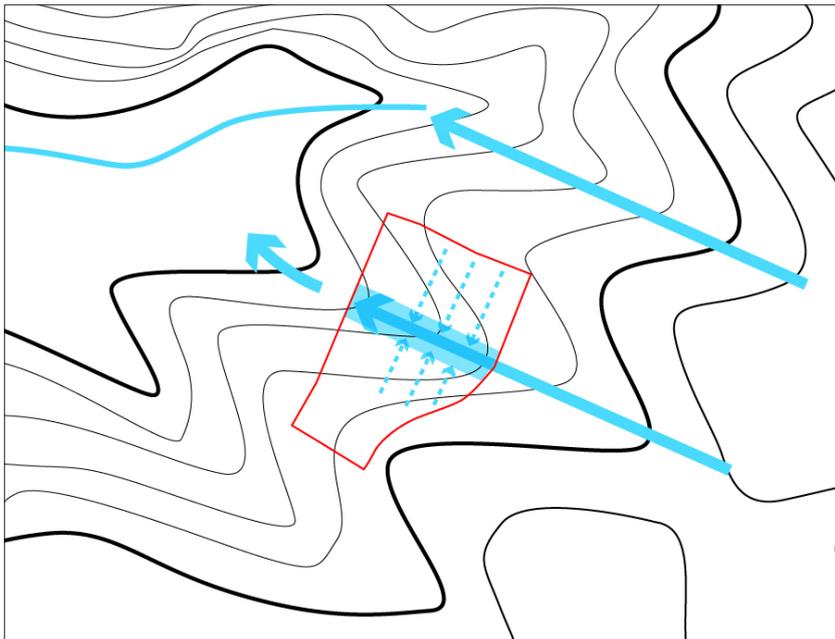
### ⇒ Contexte géographique et paysager

- ★ 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

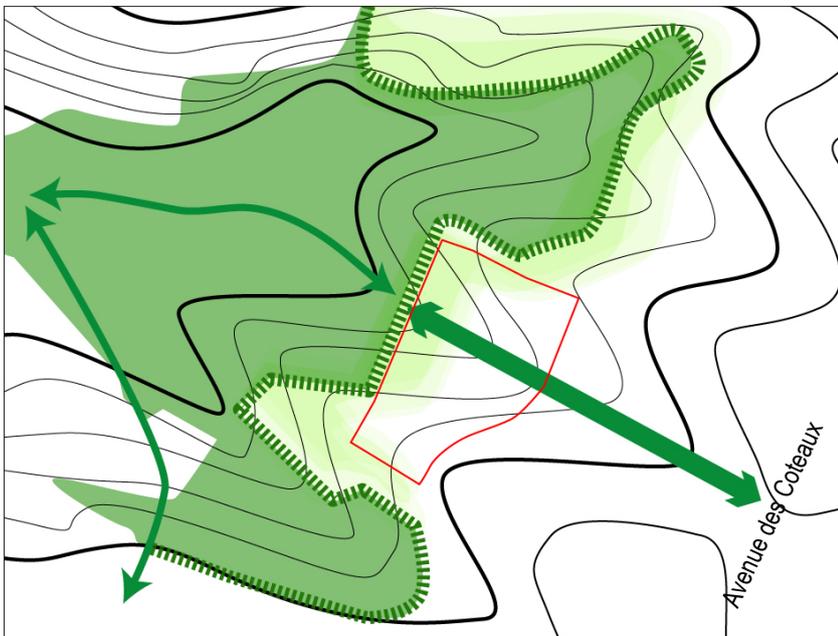
## 1 Inscription dans la topographie et le réseau hydrographique existants :



-  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.
- ★ 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 :

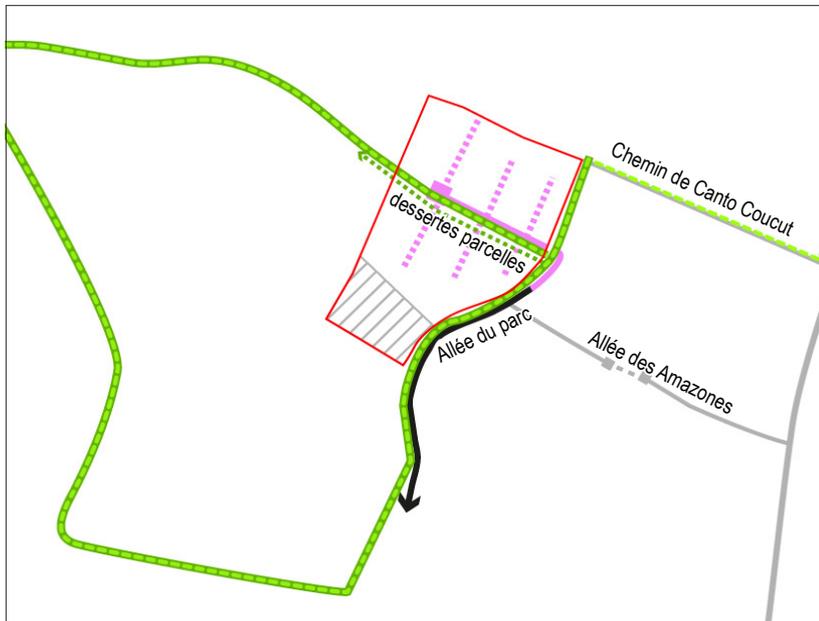


-  Préserver les boisements existants
-  Valoriser, donner à voir le front boisé
-  Mettre à distance l'urbanisation
-  Conforter et développer la ripisylve du fossé
-  Créer et articuler des continuités piétonnes

- ★ 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 :



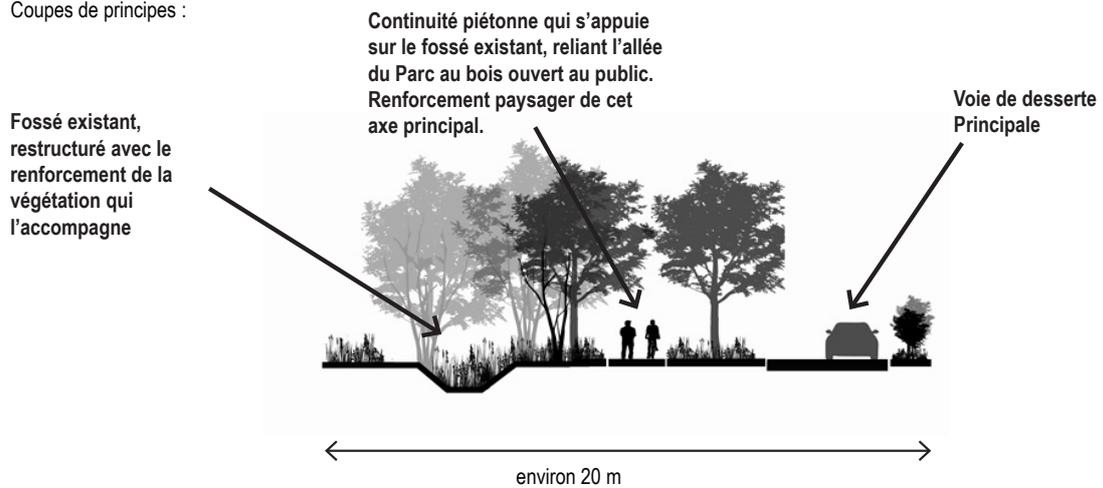
- ★ L'urbanisation des terrains doit s'inscrire dans une réflexion à long terme de sobriété foncière. Tout le maillage sera conçu à la fois pour permettre une densification de qualité et une imperméabilisation des sols minimale, en mutualisant tous les accès aux maisons (les chemins d'accès à l'intérieur 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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

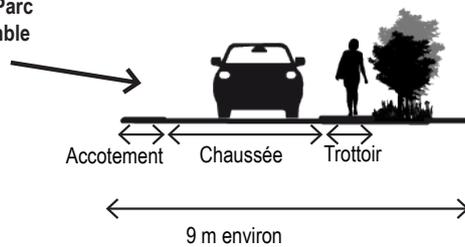
## Un aménagement organisé autour d'un espace public majeur

- ★ 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.

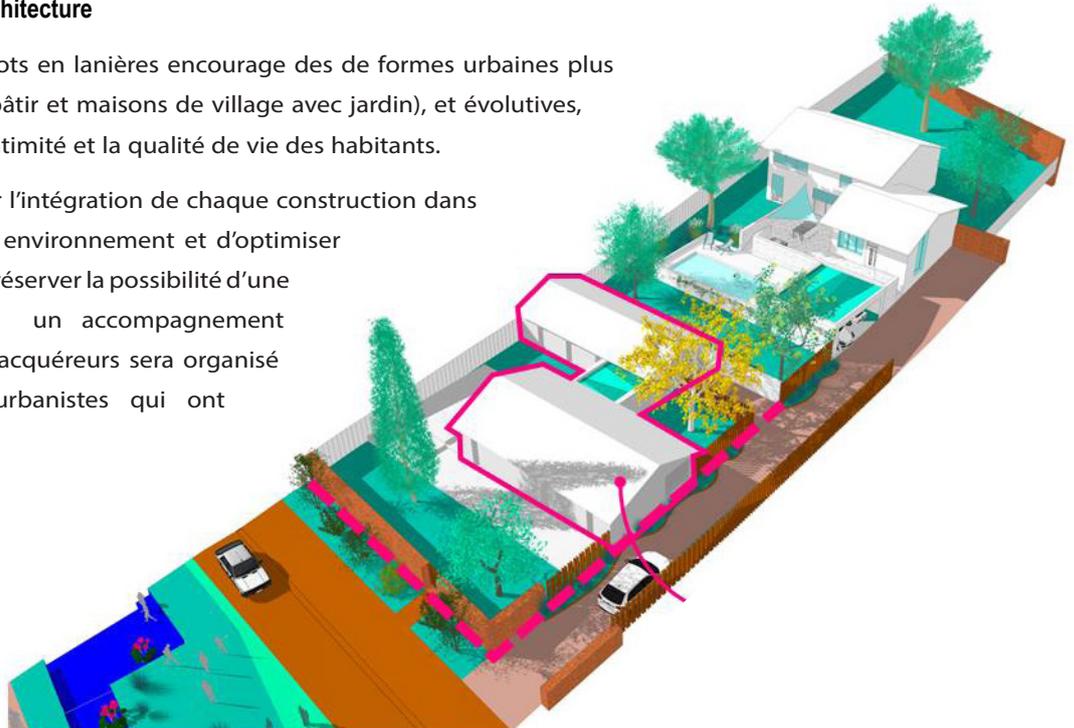


*Exemples de traitement des lisières du bois*

### 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

# Zone UC Lieu-dit Château



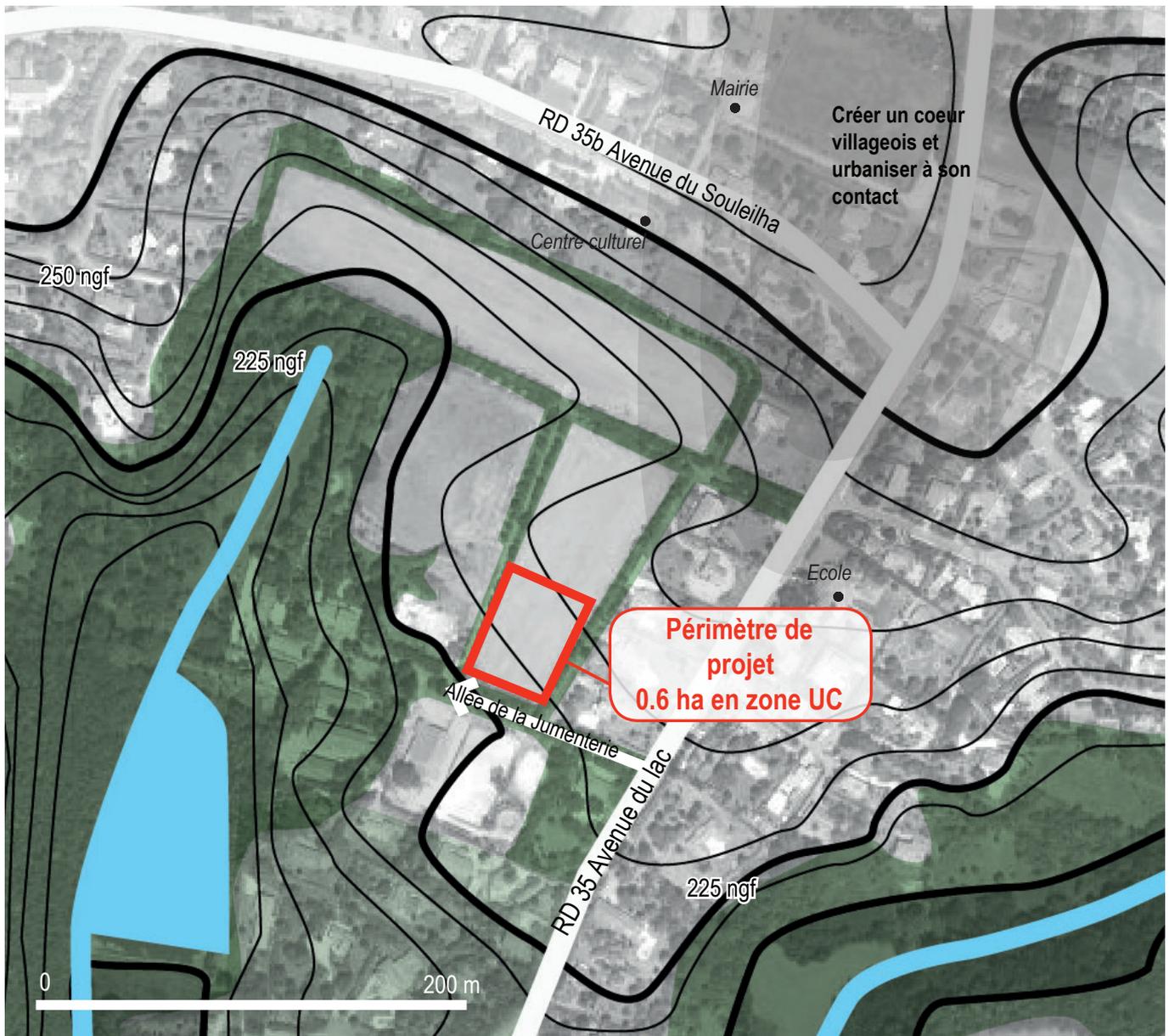
## Éléments de contexte

### ⇒ 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.

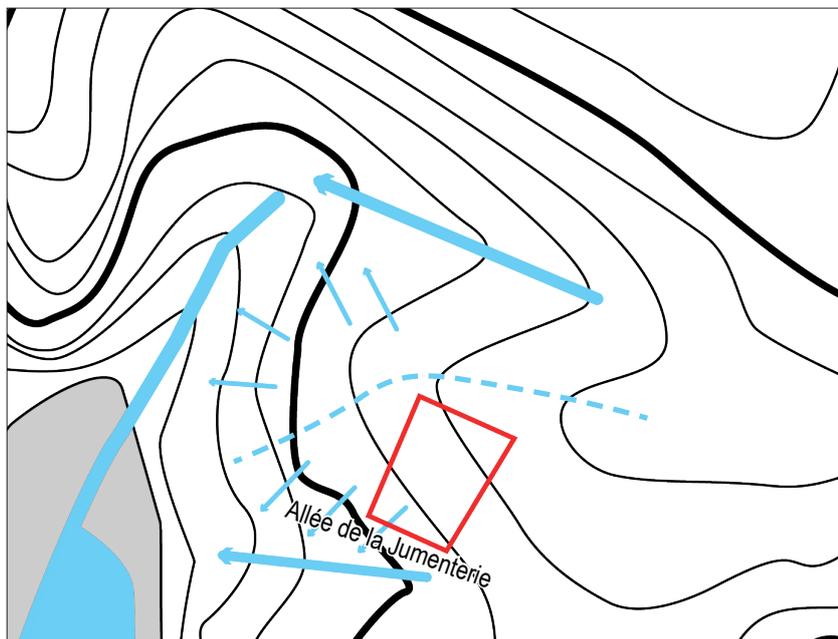
### ⇒ Contexte géographique et paysager

- ★ 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 :



-  Respecter le sens d'écoulement des eaux pluviales
-  Ligne de partage des eaux (schématique)

- ★ 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 :



-  Préserver le cadre arboré existant
-  Densifier, compléter, prolonger les alignements d'arbres existants de manière à les rendre continus et créer des bords arborés
-  Créer, articuler des continuités piétonnes

- ★ 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

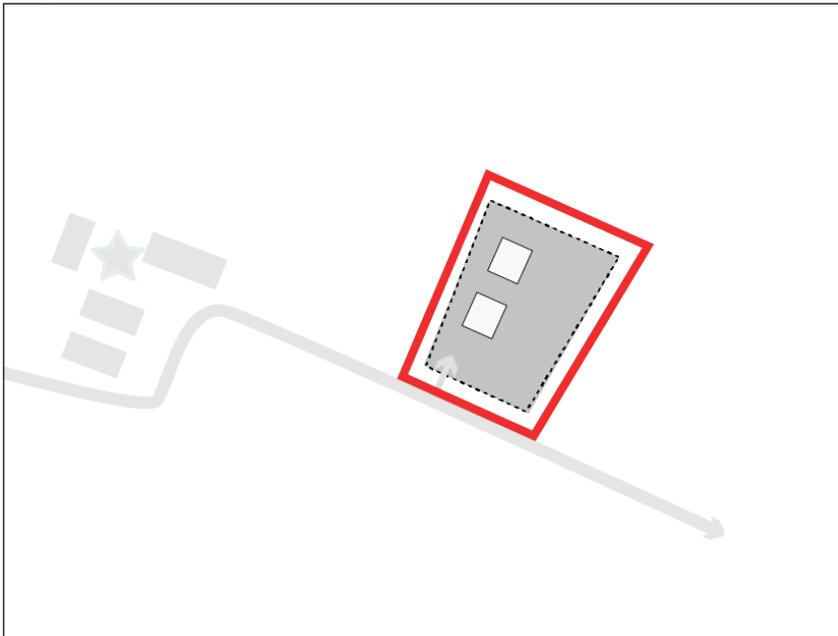
### ③ Programmes d'équipement de la zone :



- 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

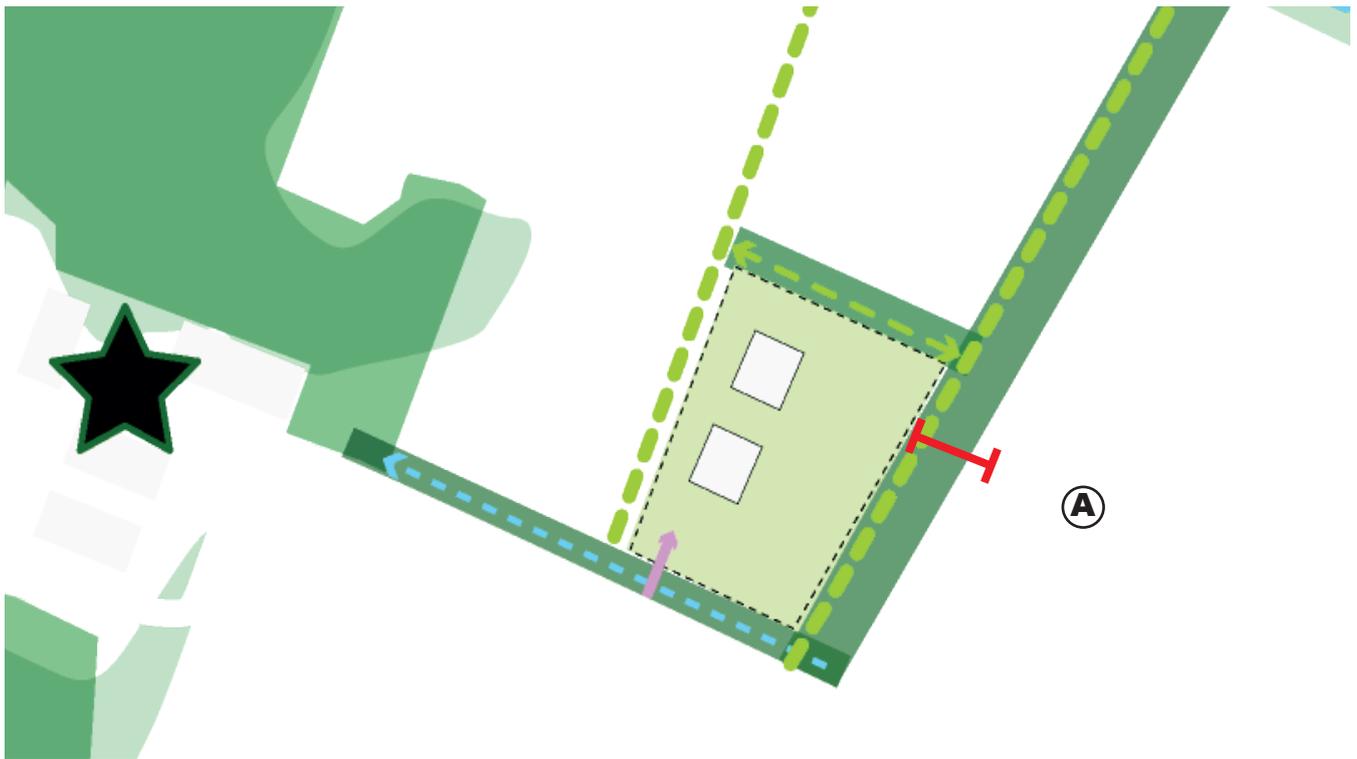
— Créer un seul accès depuis l'allée de la Jumenterie

## 4. Les éléments de programmation

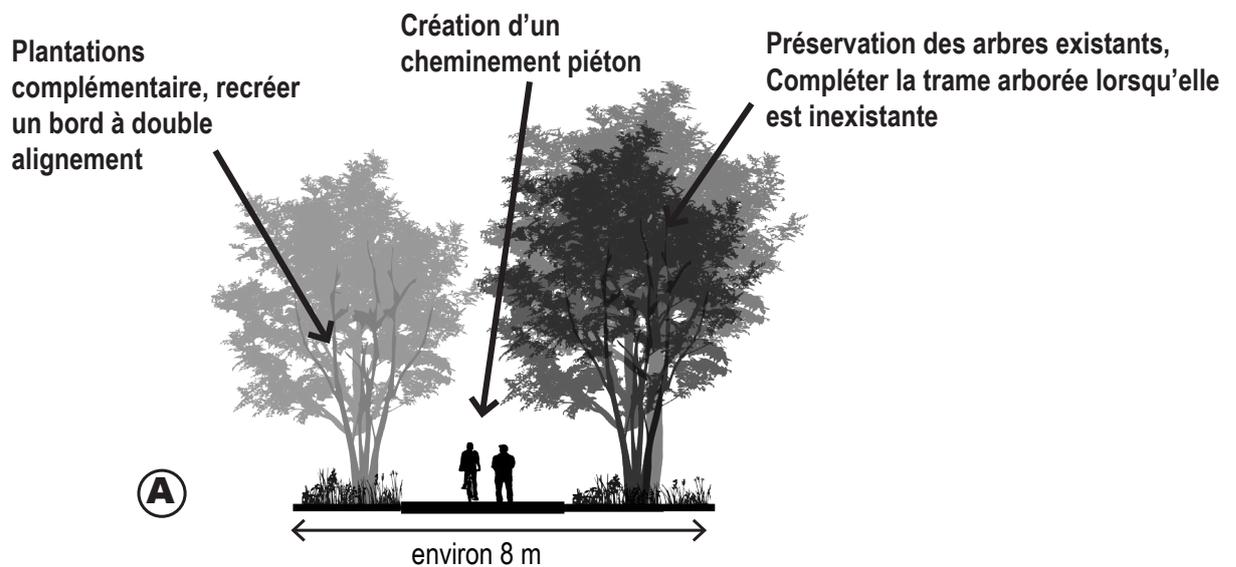
□ Capacité = environ 7 logements

0 100 m

## Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation



Coupes de principes :



# Zone AU Lieu-dit Faloure

Zone 1AU Faloure



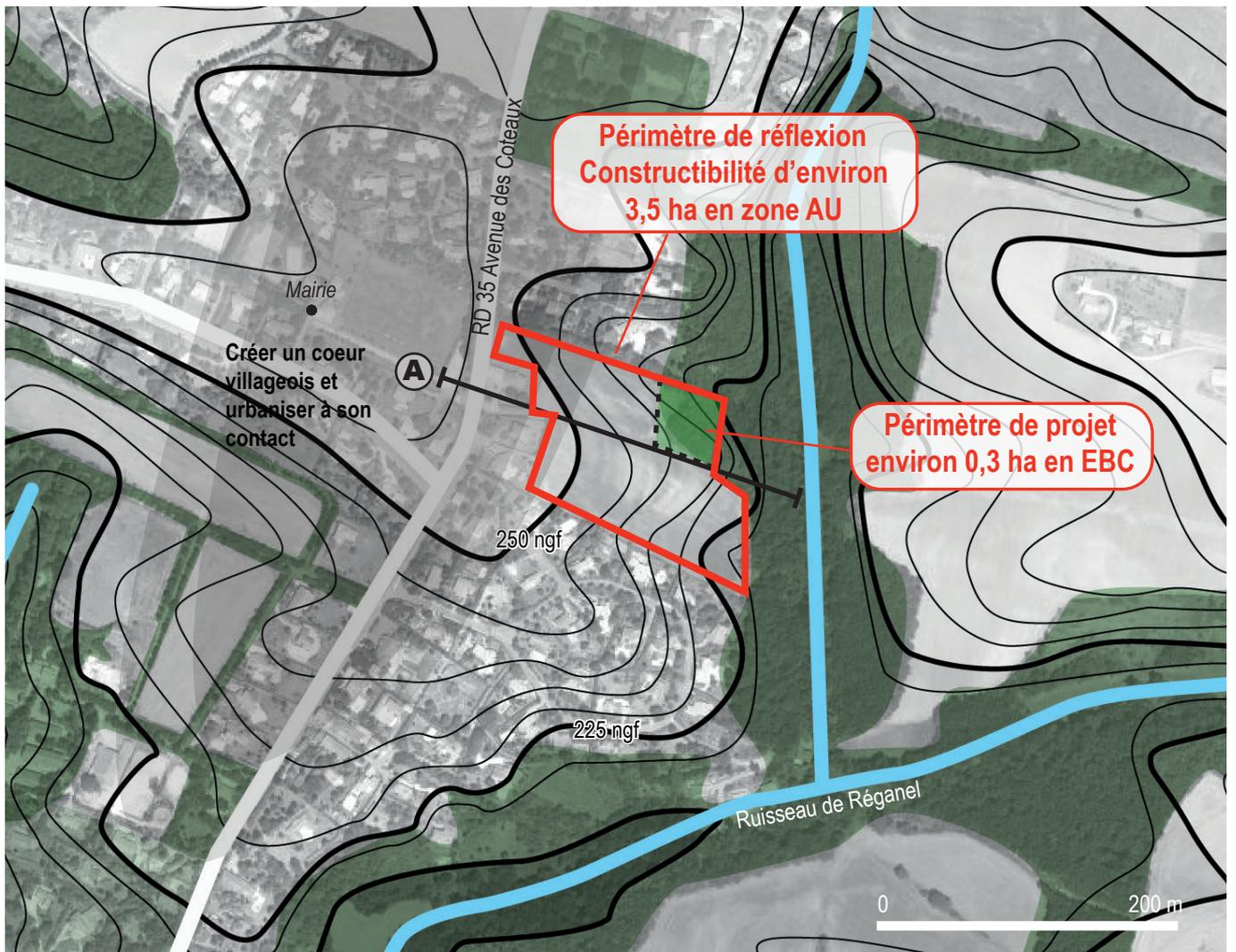
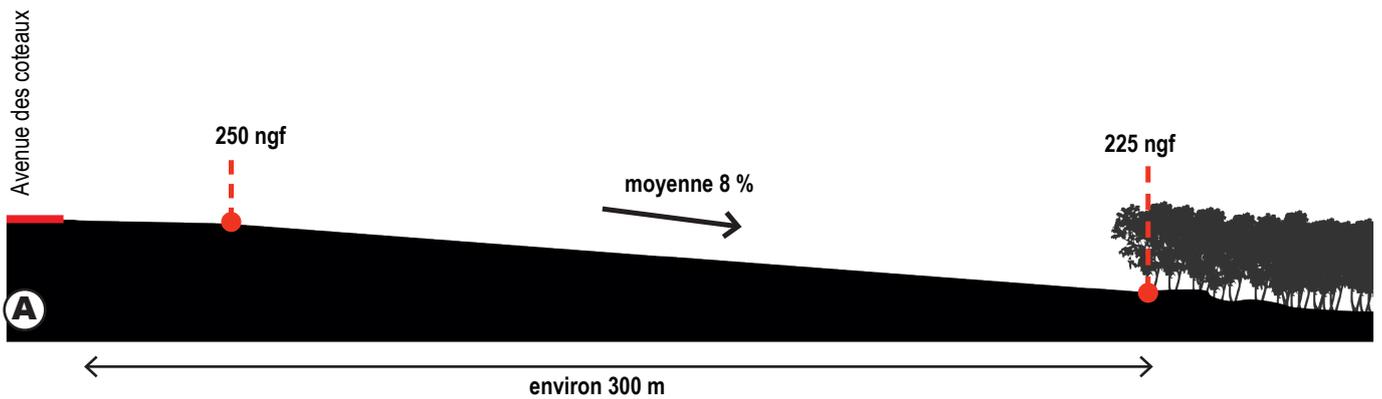
## Éléments de contexte

### ⇒ 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.

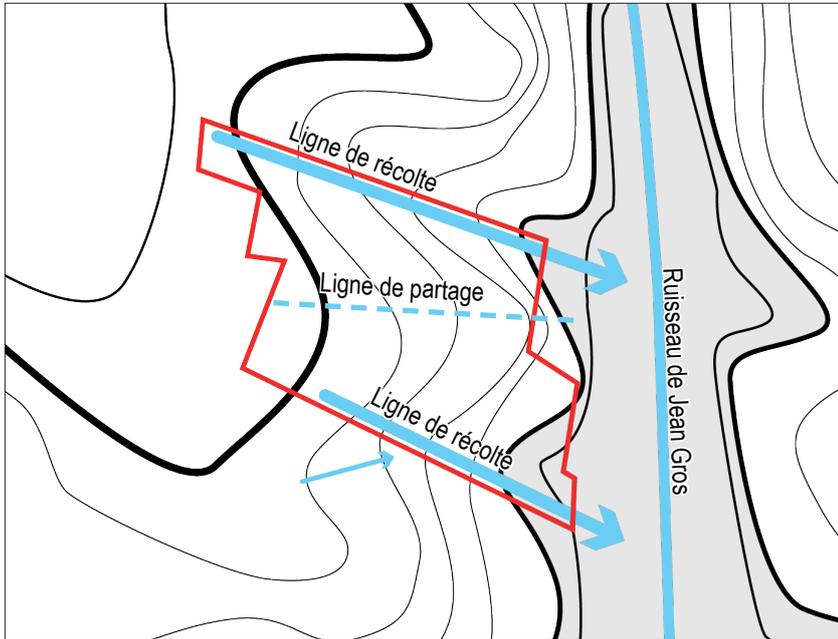
### ⇒ Contexte géographique et paysager

- ★ 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

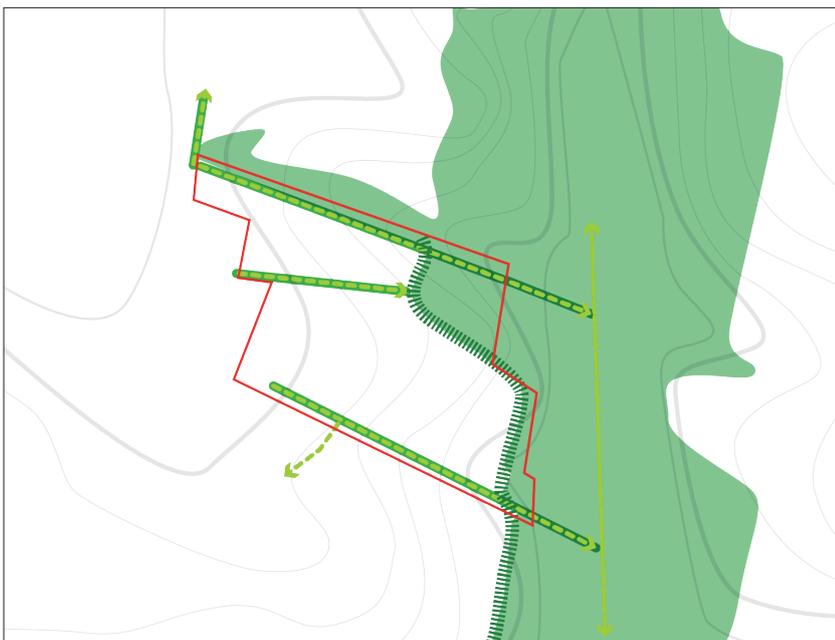
## 1 Inscription dans topographie et le réseau hydrographique existant :



-  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

