

Département de la Haute Garonne

Commune de Vigoulet Auzil

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N° 4

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le Maire

Jacques SEGERIC



49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com



SOCIÉTÉ
RIVIÈRE ENVIRONNEMENT

Inscrivez l'intelligence environnementale
au cœur de vos projets



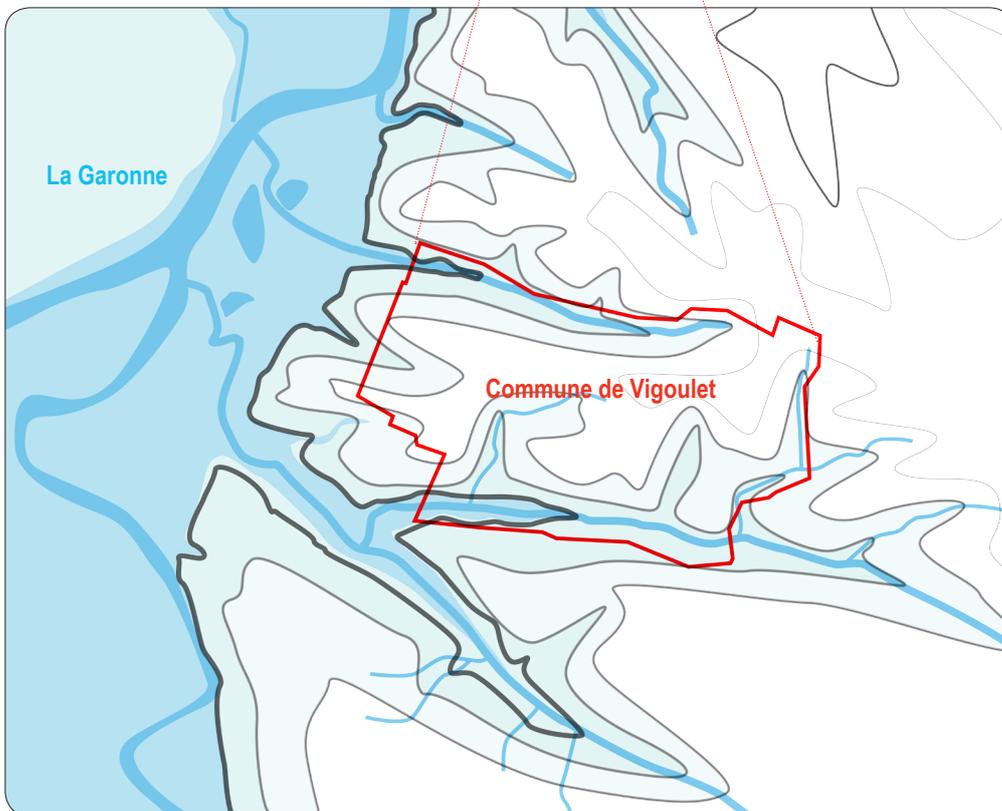
Table des matières

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	10
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 FALOUR	
Éléments de contexte	20
Les grands principes de projet	21
Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation	23

Situation générale de la Commune

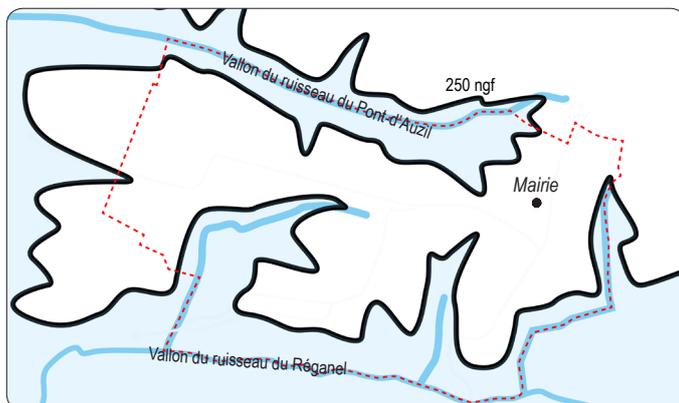


La commune de Vigoulet-Auzil se situe au Sud de la métropole toulousaine, en rive droite de la Garonne

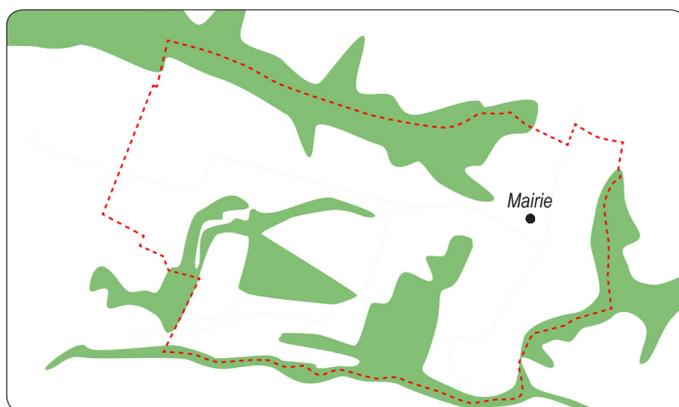


Elle est marquée par une topographie dessinée par deux affluents : le ruisseau du Pont-d'Auzil au Nord et le ruisseau du Réganel au Sud. Ces deux affluents délimitent les paysages vallonnés du territoire.

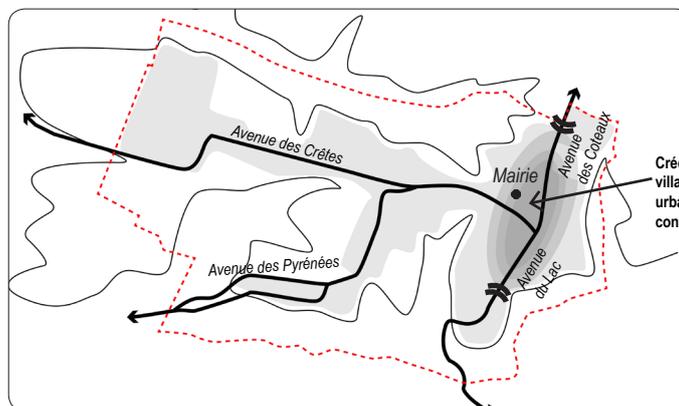
RAPPEL DU CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER :



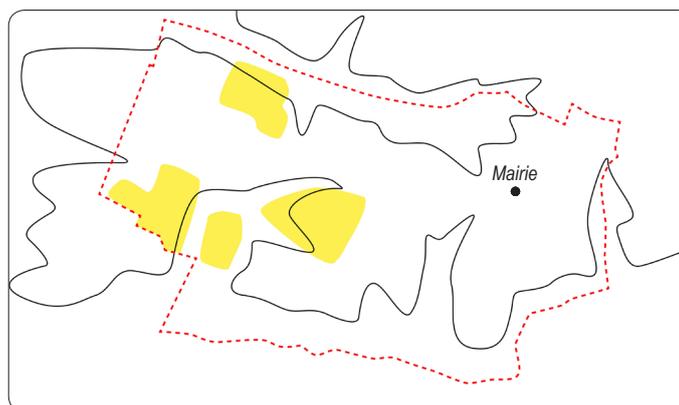
Une commune située en hauteur, bordée par des vallons structurants, affluents de la Garonne



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

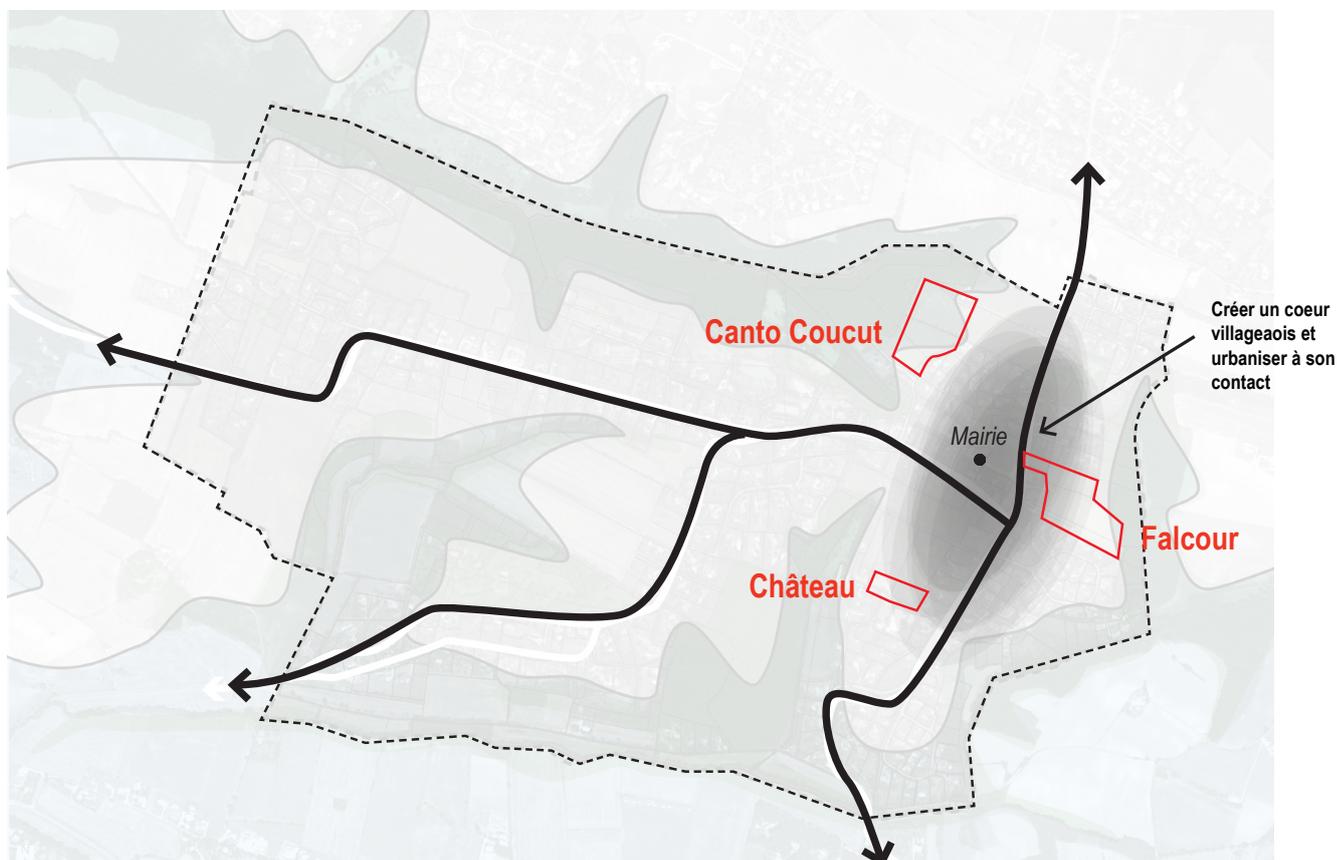
Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de programmation

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 :

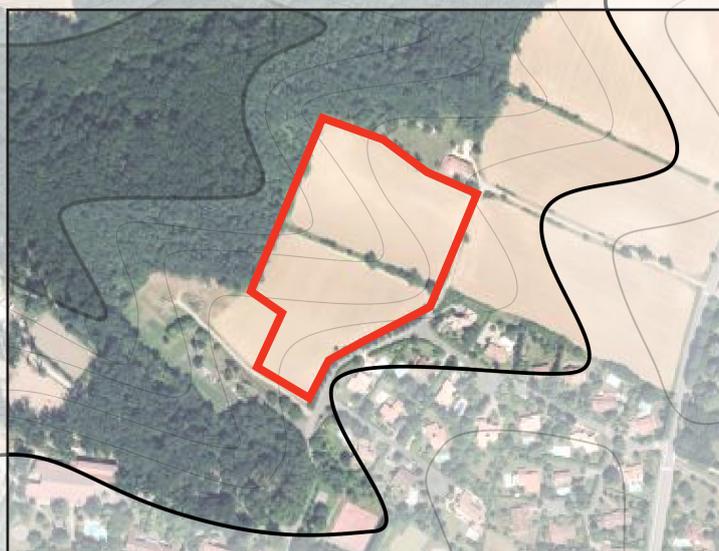
- ★ La zone AU au lieu-dit Canto Coucut
- ★ La zone UC au lieu-dit Château
- ★ La zone AU au lieu-dit Falcour



Localisation des secteurs concernés par les OAP

Zone AU

Lieu-dit Canto Coucut



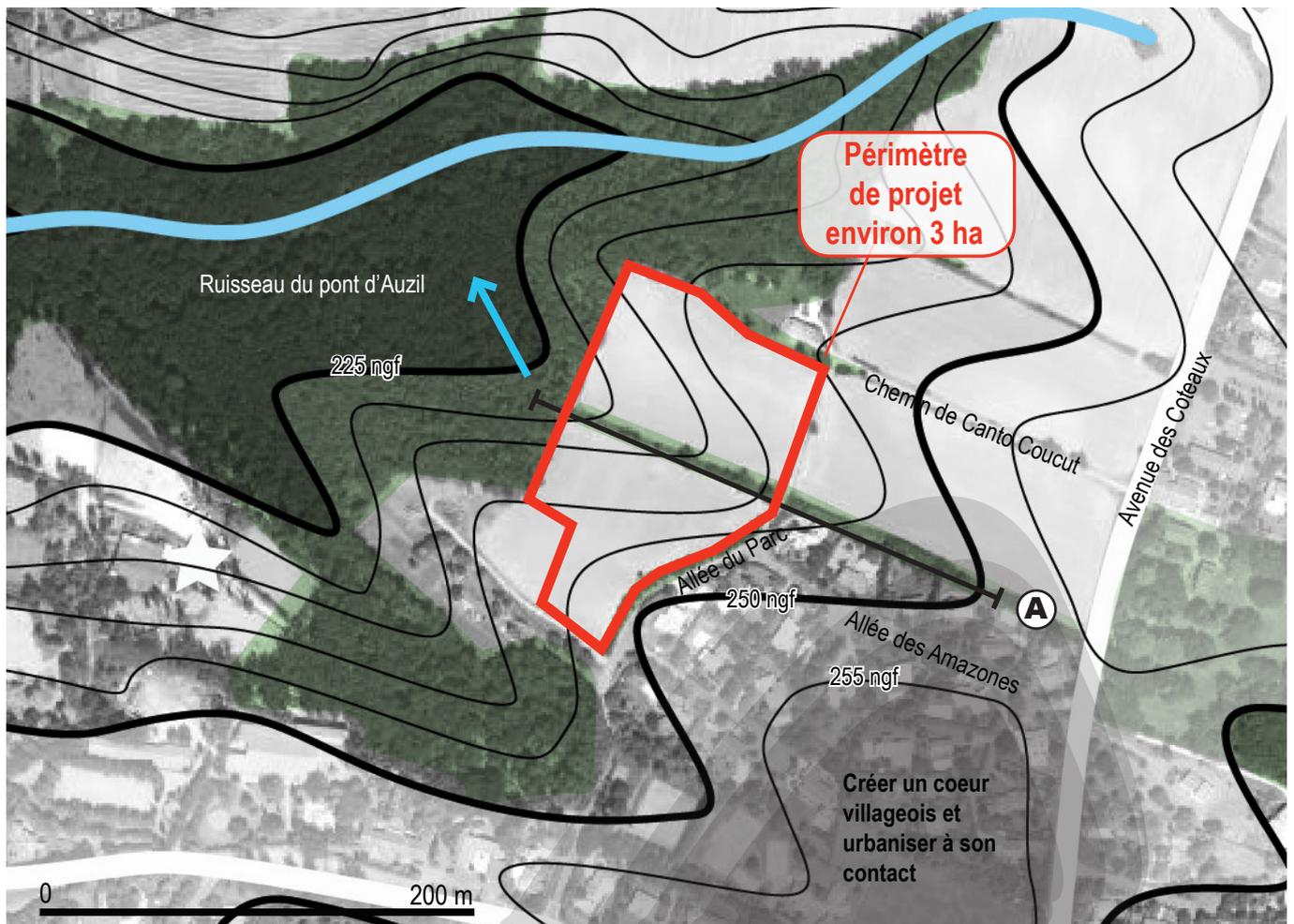
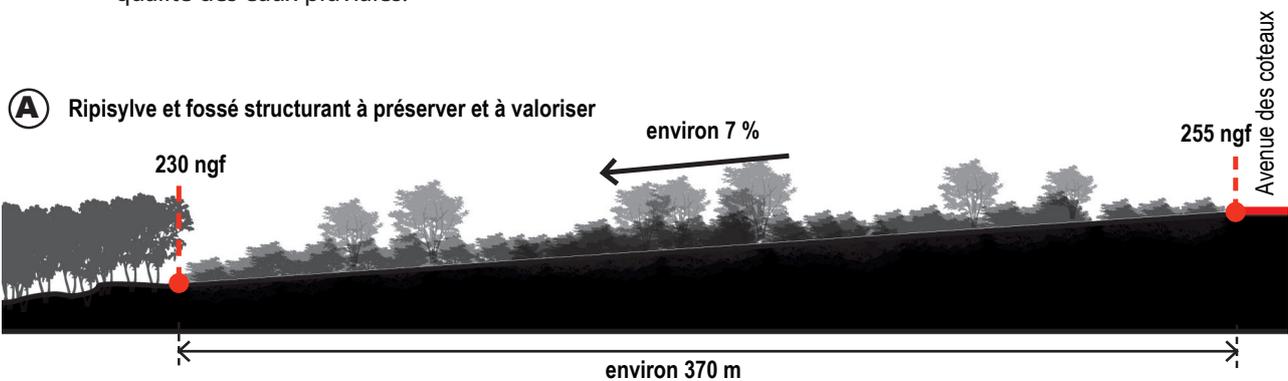
Éléments de contexte

⇒ Contexte urbain

- ★ Au contact Nord-Ouest du coeur villageois, le périmètre de projet se situe en retrait des grands axes de communication. Depuis l'avenue des Coteaux, il est actuellement desservi par l'Allée des Amazones menant sur l'Allée du Parc.

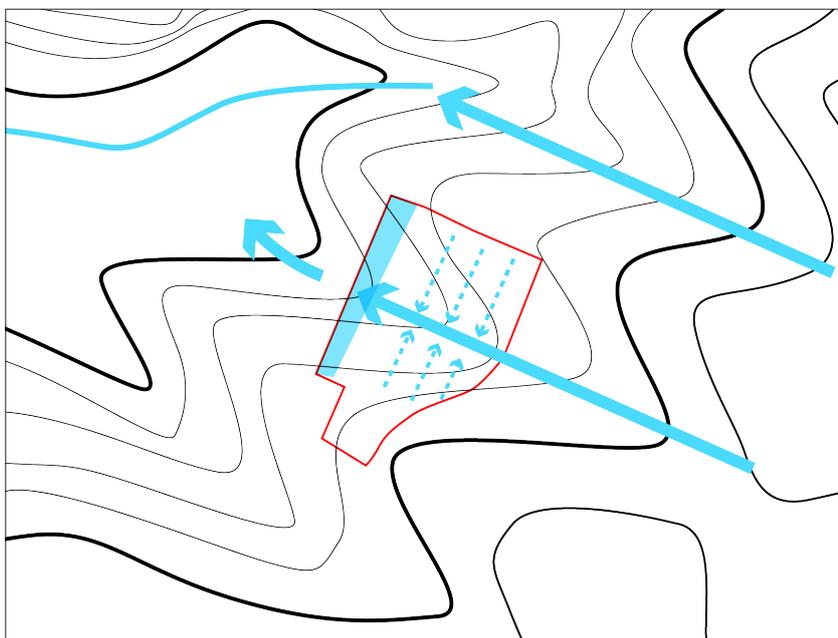
⇒ Contexte géographique et paysager

- ★ 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 topographie et le réseau hydrographique existant :



-  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 :



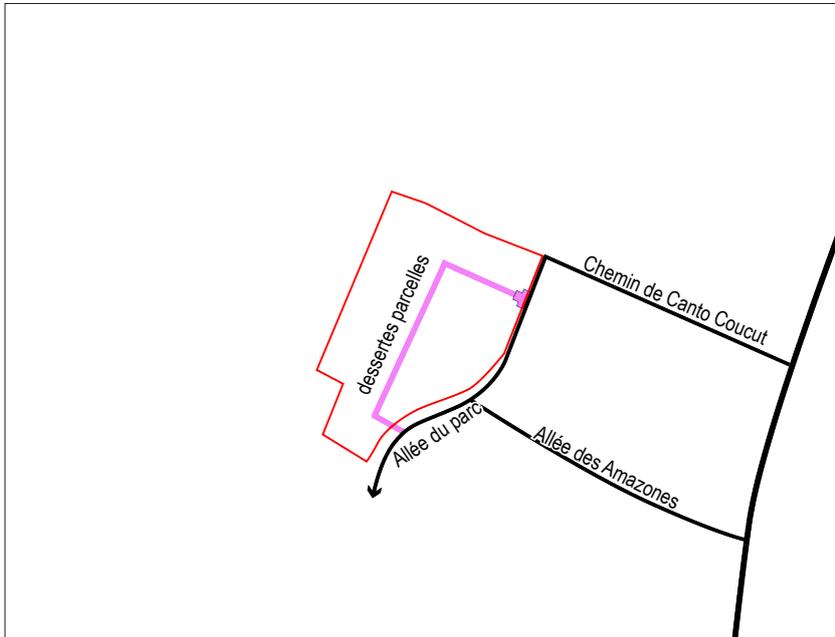
-  Préserver les boisements existants
-  Valoriser, donner à voir le front boisé
-  Mettre à distance l'urbanisation

★ 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

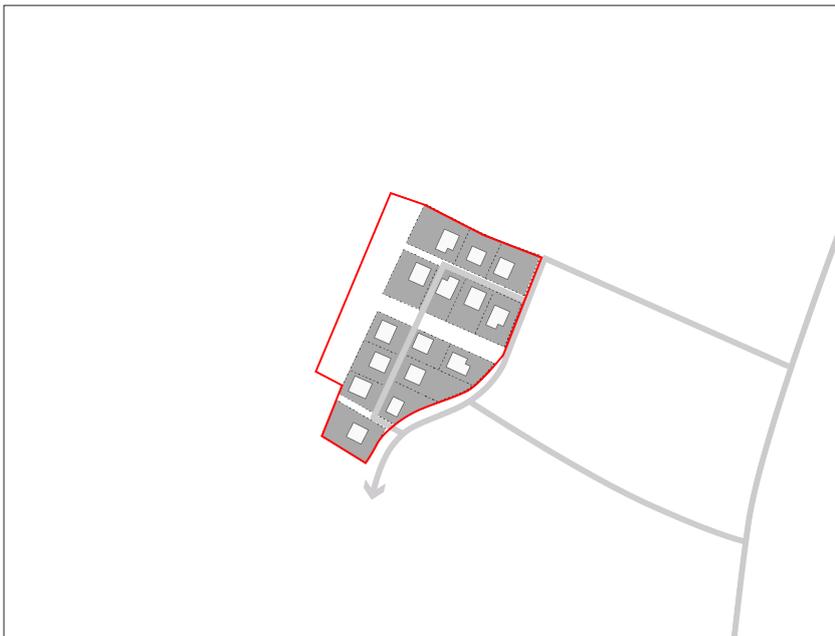
③ Programmes d'équipement de la zone :



- ★ 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 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.

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

④ Programmes de construction :



- ★ L'urbanisation des terrains permet la réalisation d'environ de 15 lots comprenant 20 logements et respectant les densités préconisées par le SCOT. Ces différents lots comprennent 20% de logements en accession à prix abordable tel que prévu par le PLH.
- ★ 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



--- Réseau EU existant

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

4. Les éléments de programmation



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

0

100 m

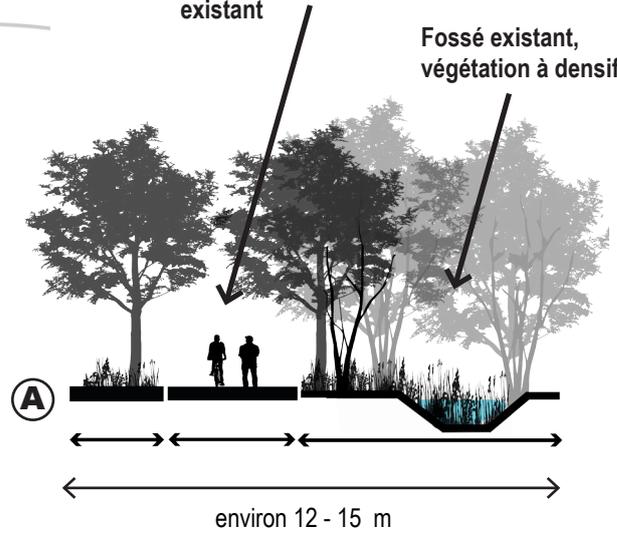
Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation



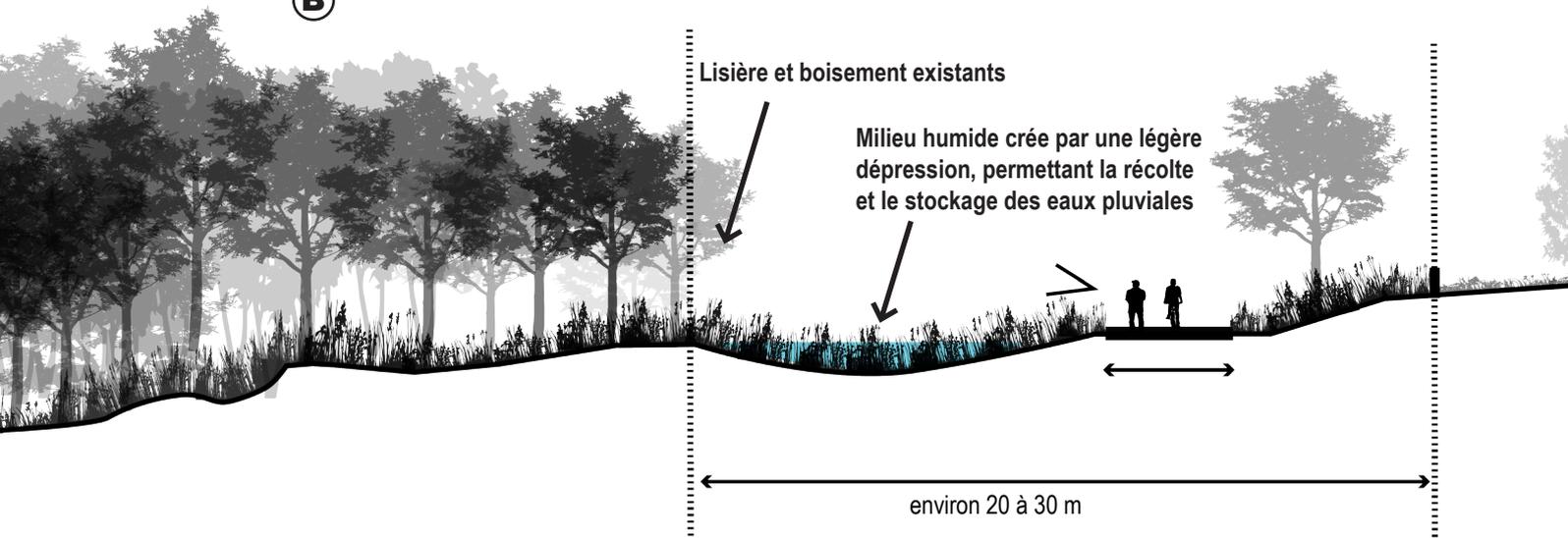
Coupes de principes :

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



B



Zone UC Lieu-dit Château



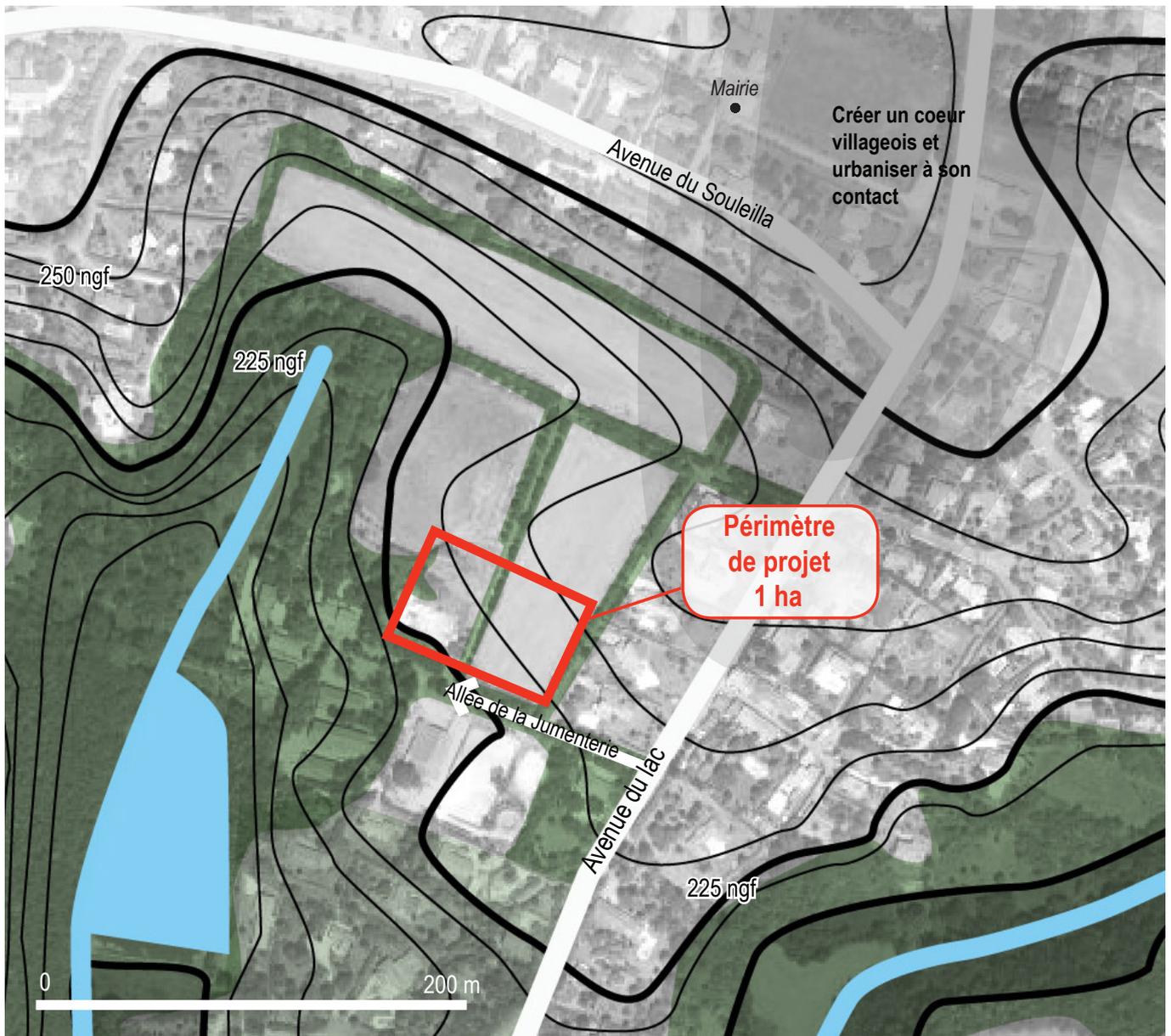
Éléments de contexte

⇒ 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. Depuis l'avenue du lac, le site est desservi par l'Allée de la Jumenterie.

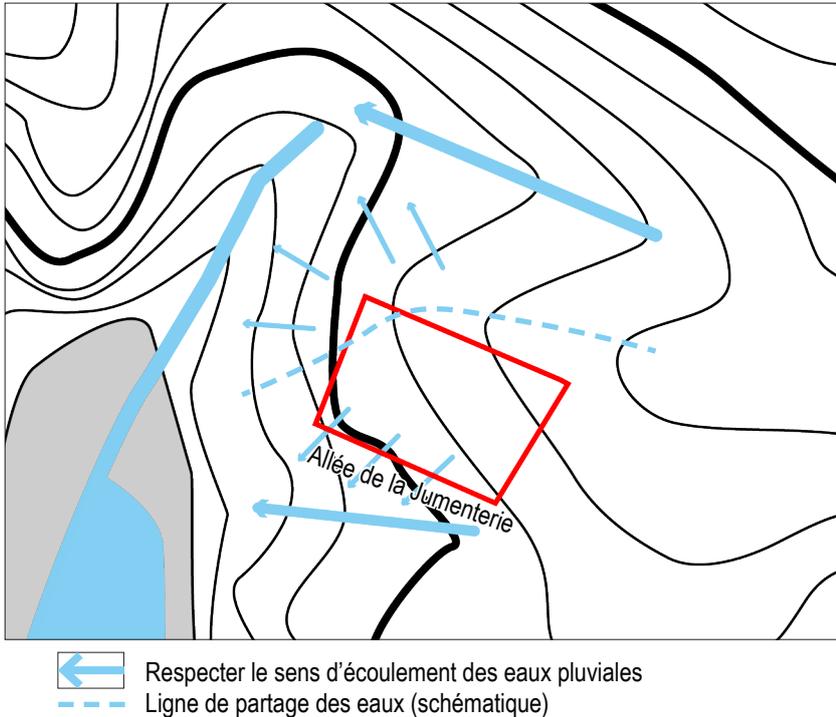
⇒ Contexte géographique et paysager

- ★ 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



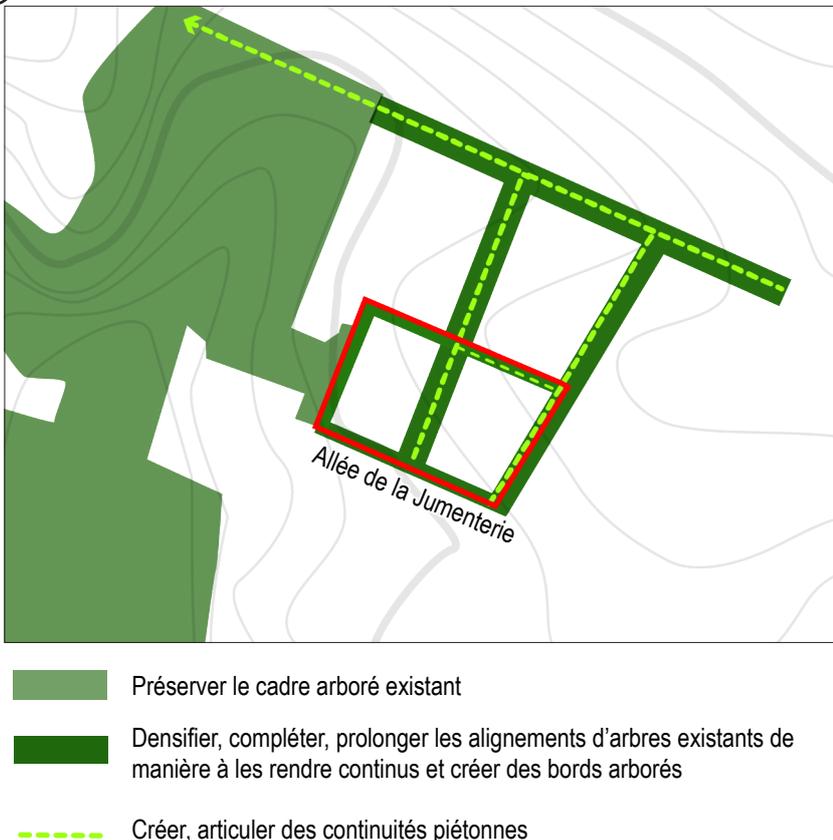
Les grandes orientations de projet

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 :

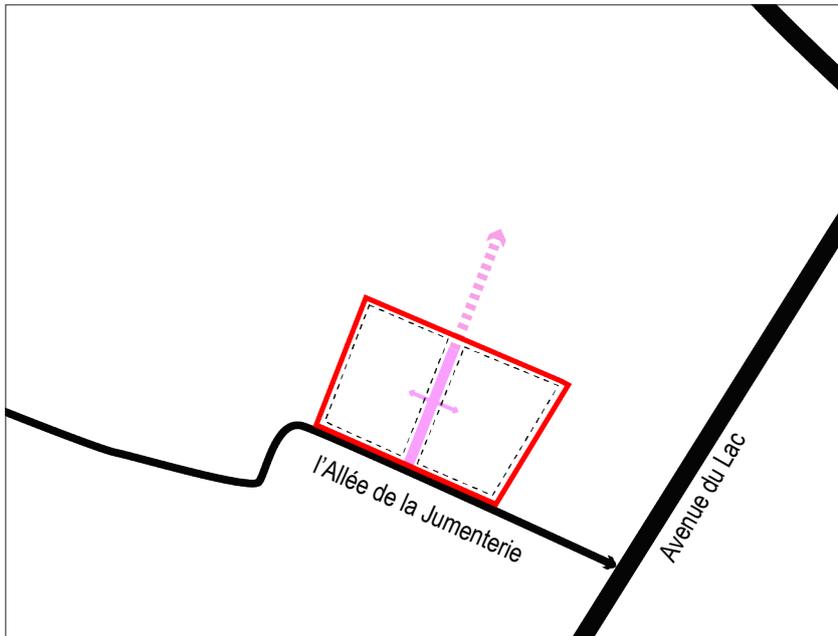


★ Les alignements d'arbres existants cadrent le site de projet et créent une traversée nord-sud jusqu'à l'allée de la Jumenterie. Cette continuité paysagère constitue une ligne de force structurant l'organisation urbaine du projet et devient également le support de cheminements piétons.

★ 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.

Programmes de construction et d'équipement

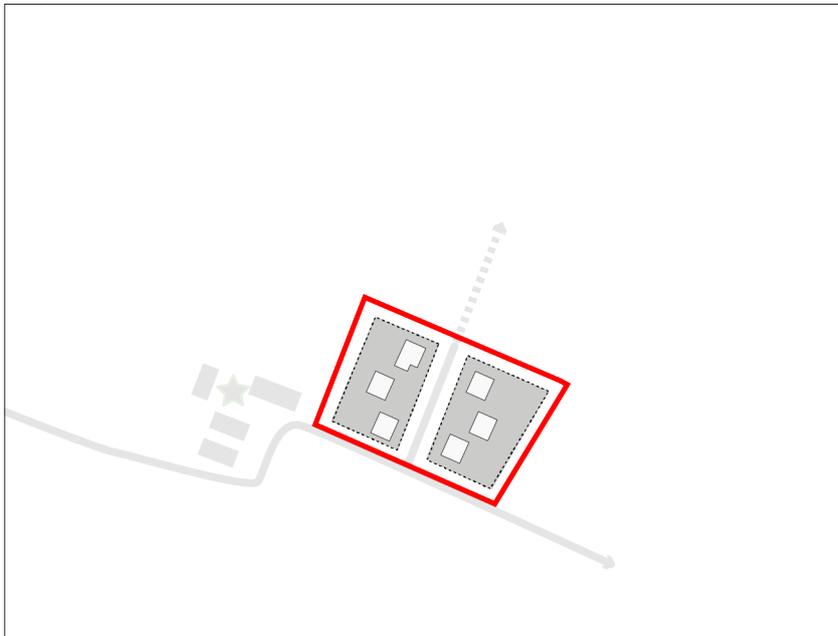
③ Programmes d'équipement de la zone :



Créer une voie de desserte depuis l'Allée de la Jumenterie (un seul accès depuis l'Allée du Château. Les accès aux parcelles se font depuis cette nouvelle voie de desserte)

- ★ Depuis l'Allée de la Jumenterie, une seule voie de desserte est créée à l'emplacement du chemin rural existant. Cette voie s'inscrit sous les alignements d'arbres existants. Son gabarit doit permettre la préservation des arbres existants.
- ★ Prévoir une extension du réseau AEP depuis Avenue du Lac ainsi qu'un réseau de défense incendie.
- ★ Les réseaux ANC sont obligatoirement raccordés ultérieurement.

④ Programmes de construction :



- ★ L'urbanisation des terrains permet la réalisation d'environ 5 à 6 logements en accession à prix abordable tel que prévu par le PLH, et respectant les densités préconisées par le 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

- Préservé 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

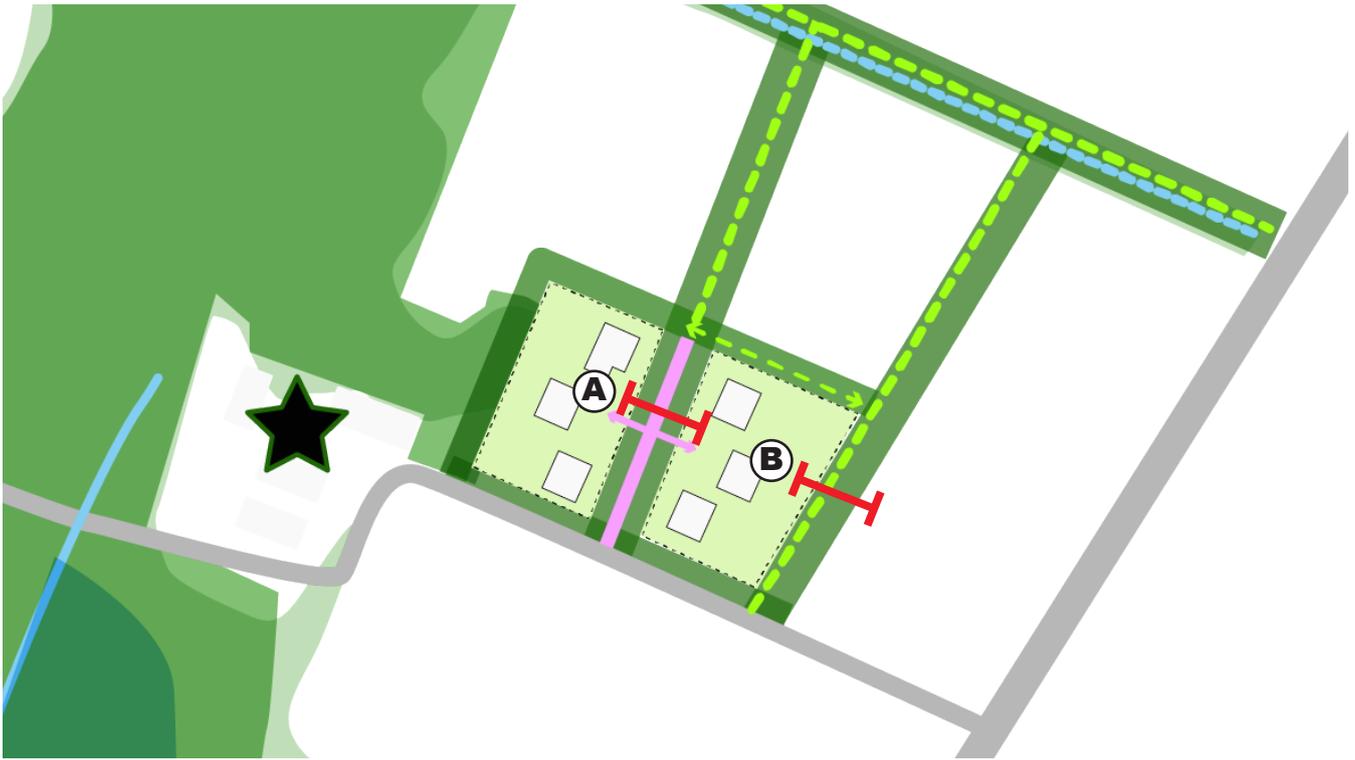
— Créer un seul accès depuis l'allée de la Jumenterie

4. Les éléments de programmation

□ Capacité = 5 à 6 logements dont 20% en accession à prix abordable tel que prévu par le PLH.

0 100 m

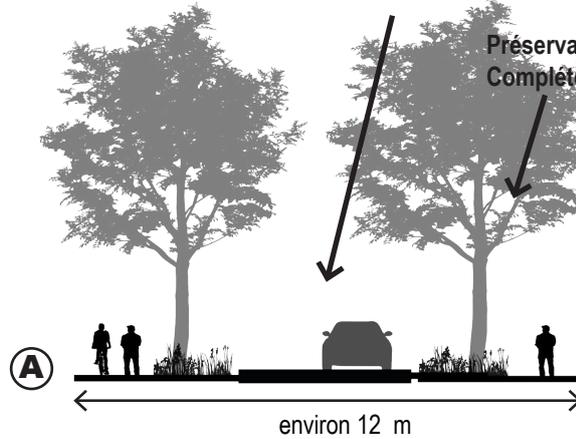
Synthèse des orientations d'aménagement et de programmation



Coupes de principes :

Création de la voirie d'accès à l'emplacement du chemin existant

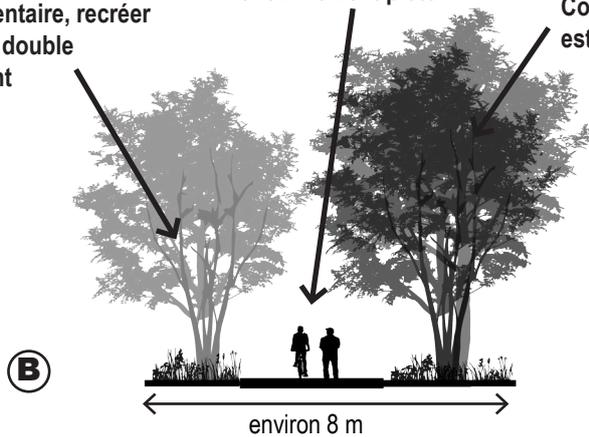
Préservation des arbres existants, Compléter la trame arborée lorsqu'elle est inexistante



Plantations complémentaires, recréer un bord à double alignement

Création d'un cheminement piéton

Préservation des arbres existants, Compléter la trame arborée lorsqu'elle est inexistante



Zone AU Lieu-dit Falour

Zone 1AU Falcour



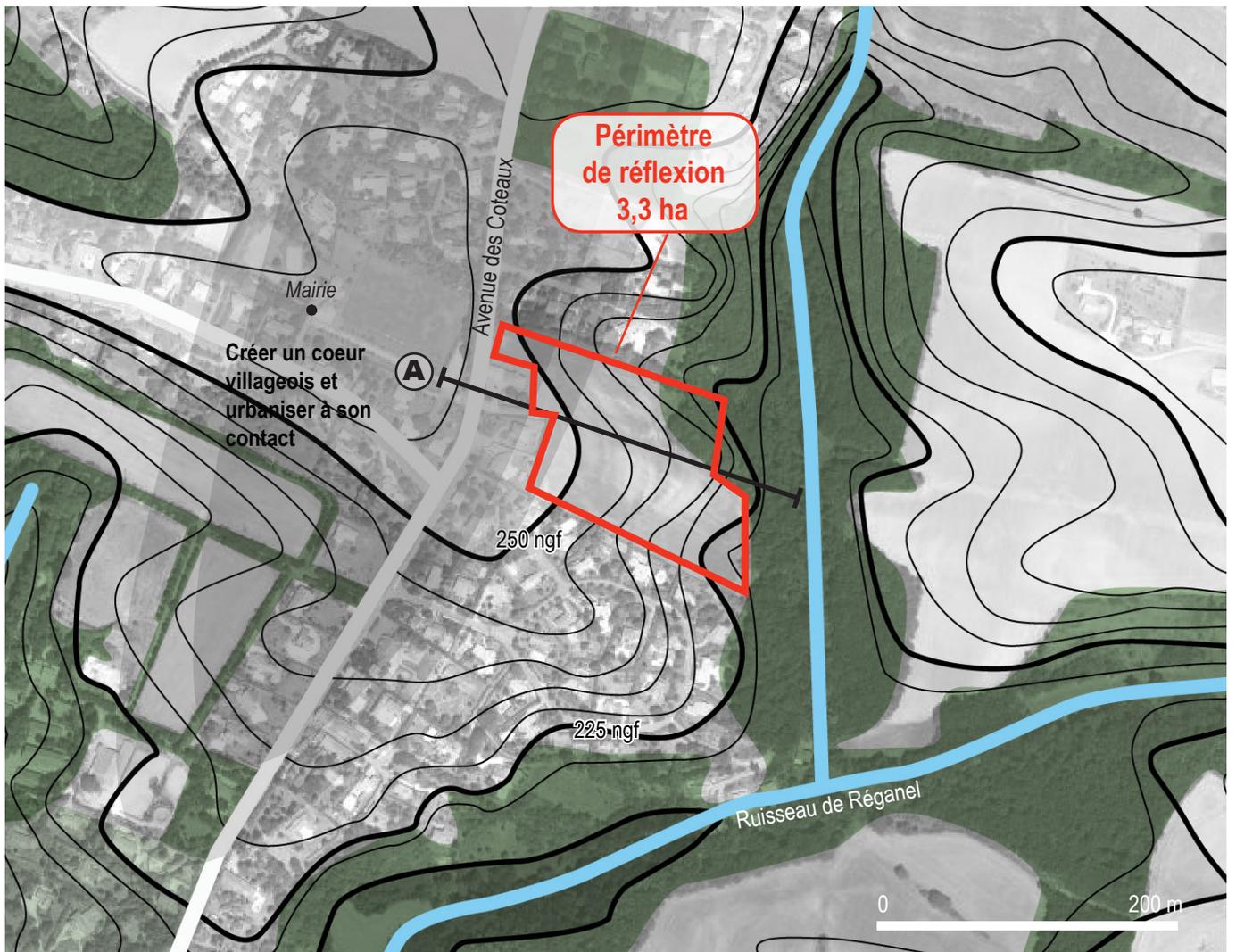
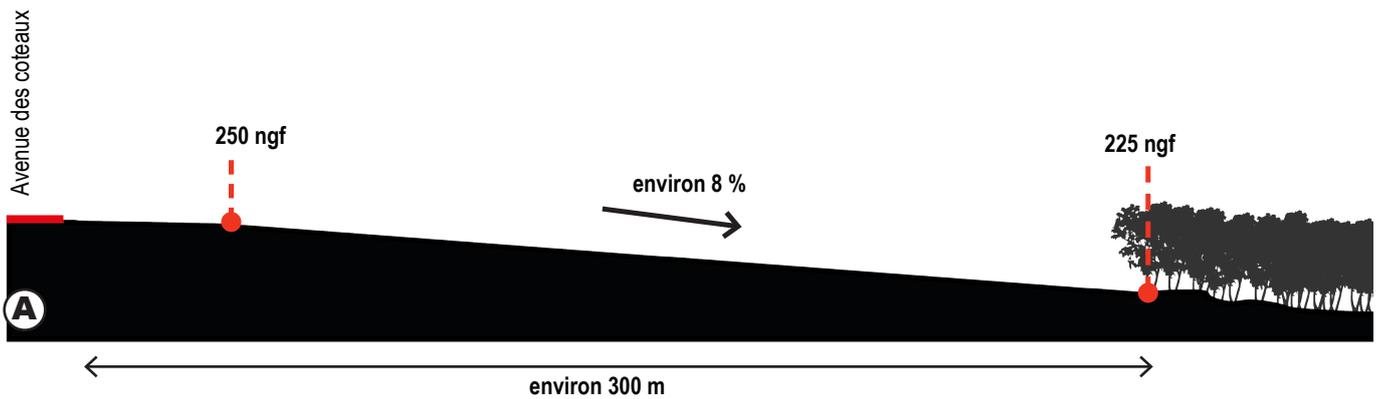
Éléments de contexte

⇒ 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.

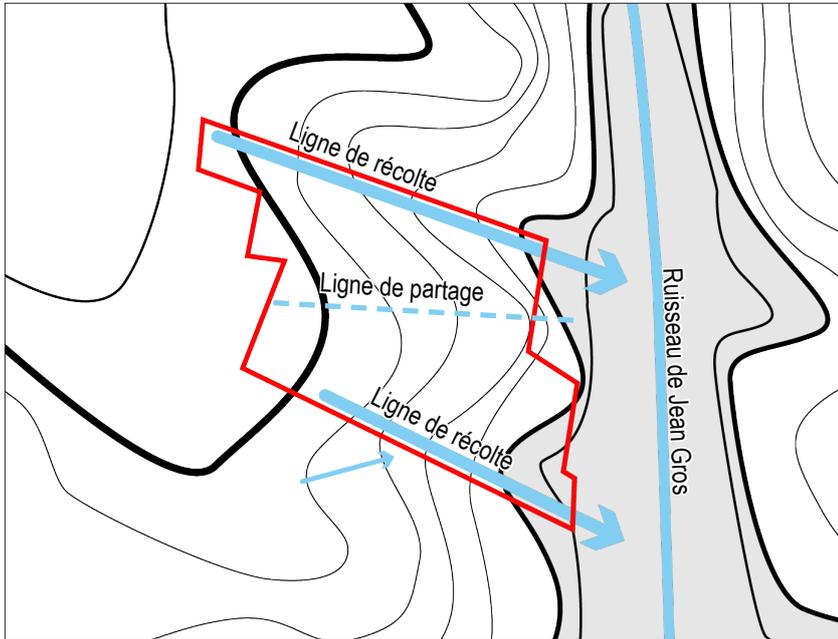
⇒ Contexte géographique et paysager

★ 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

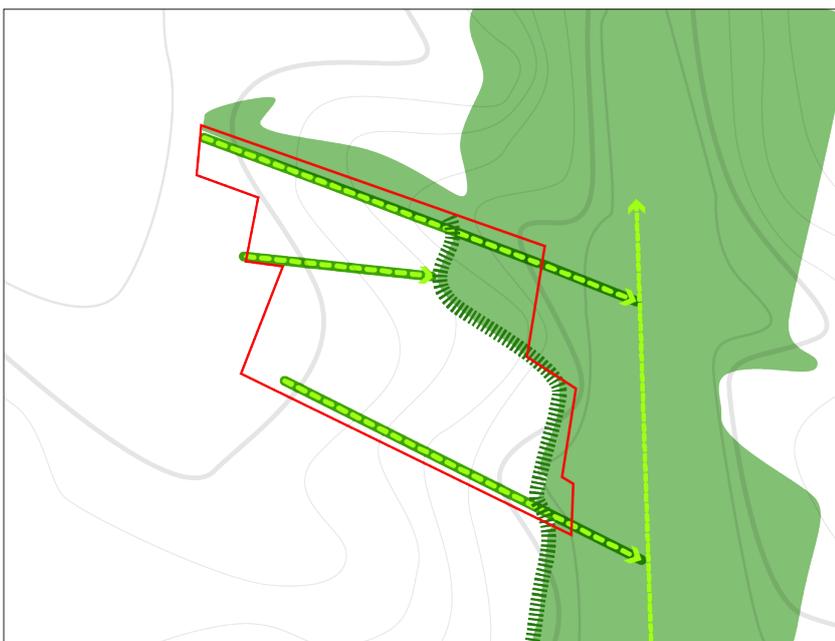
1 Inscription dans topographie et le réseau hydrographique existant :



-  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 du site sur lesquelles il s'agit d'appuyer le projet.
- ★ Entre ces deux lignes de récolte des eaux pluviales, une ligne située en point haut constitue la ligne de partage des eaux pluviales.
- ★ 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 :

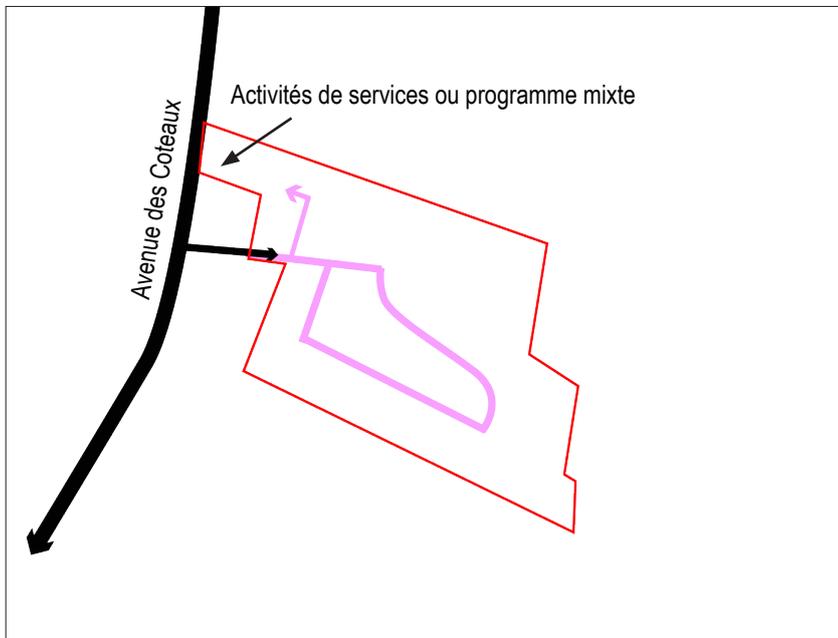


-  Les boisements, les lisières existantes à préserver
-  Les continuités piétonnes et paysagères à créer

- ★ 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.

Programmes de construction et d'équipement

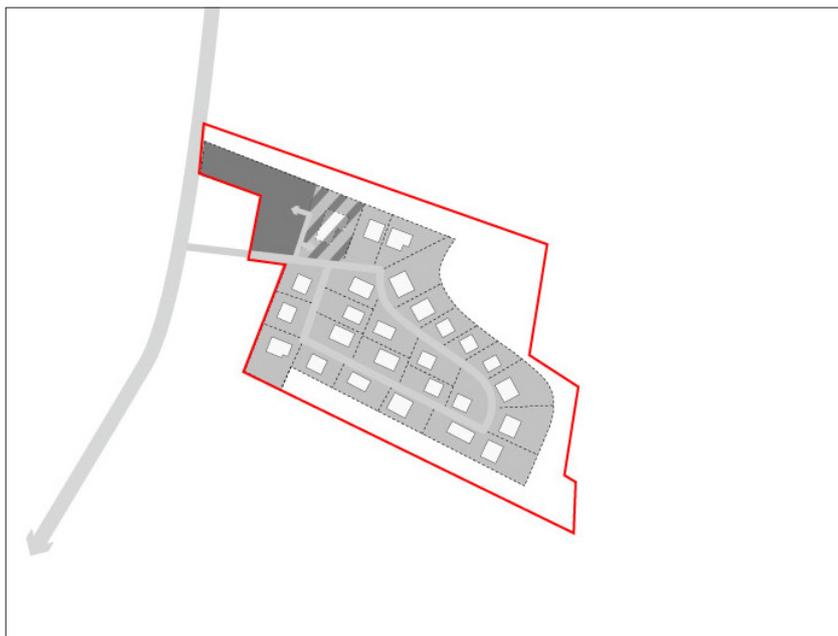
③ Programmes d'équipement de la zone :



voie de desserte

- ★ 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.

④ Programmes de construction :



- ★ L'urbanisation des terrains permet dans le respect des densités préconisées par le SCOT, la réalisation d'environ de 25 logements individuels comprenant 20 % de logements en accession à prix abordable tel que prévu par le PLH, un immeuble de logements collectifs (4), et un terrain au contact de l'Avenue des Coteaux destiné à des activités de services ou commerciales.
- ★ Les formes urbaines attendues sont évolutives et s'inscrivent dans la continuité du paysage urbain discontinu alentour.

Parcelle d'environ 3000 m² / programme de services (activités tertiaires) ou mixte en R+1 (RDC activités, étage habitations)

Un collectif locatif en R+1 (4 logements) dans le haut falour, proche de la route

Environ 25 logements dont 20 % de logements en accession à prix abordable 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

3. Le réseau viaire et les accès

 Dessertes et accès à créer

4. Les éléments de programmation

 Parcelle d'environ 3000 m² / programme de services (activités tertiaires) ou mixte en R+1 (RDC activités, étage habitations)

 Un collectif locatif en R+1 (4 logements) 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

