

# Plan Local d'Urbanisme

- 5<sup>e</sup> Révision approuvée par DCM du 22/10/2007
- 1<sup>re</sup> Modification approuvée par DCC du 09/07/2009
- 2<sup>e</sup> Modification approuvée par DCC du 30/09/2010
- 1<sup>re</sup> Révision simplifiée approuvée par DCC du 29/09/2011
- 3<sup>e</sup> Modification approuvée par DCC du 19/12/2013
- 4<sup>e</sup> Modification approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 29/09/2015

## 5<sup>ème</sup> Modification du PLU

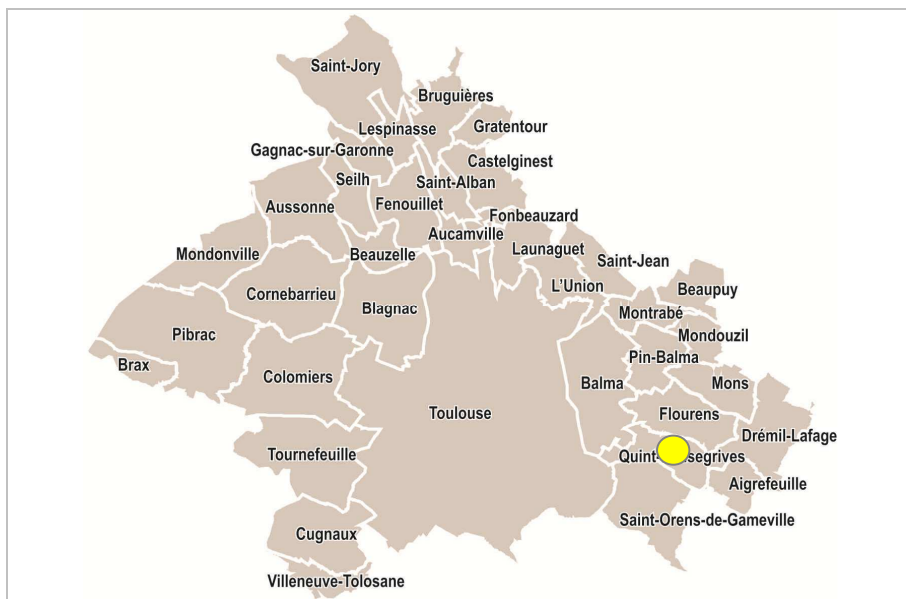
approuvée par délibération du Conseil de la Métropole du 06/10/2016

### 4 - Orientations d'Aménagement (OA)

#### 4.2. Orientation d'Aménagement de « Saint-Jory / La Ginestière »







## Situation

10 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ en limite de la partie urbanisée du centre bourg de Fonsègrives,
- ▶ le long de la RD 826 (Route de Castres),
- ▶ en limite d'espaces agricoles ouverts et du boisement et du ruisseau du Grand Port de Mer (ZNIEFF) qui délimite la commune de Quint-Fonsegrives et de Flourens.

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- **assurer le développement de la commune**



Photo aérienne 2015



## Enjeux et objectifs du projet

### Répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Toulouse Métropole et de la loi Duflot en termes de production de logements sociaux

Le taux de logements locatifs sociaux de la Commune est de 11,27% au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Les objectifs de rattrapage du bilan triennal fixés par l'Etat sont de 93 logements locatifs sociaux pour la période 2014-2016. A ce jour, 52 logements locatifs sociaux minimum doivent être finalisés en 2016 (permis de construire déposé). En outre, il convient d'anticiper l'accompagnement de la croissance des résidences principales.

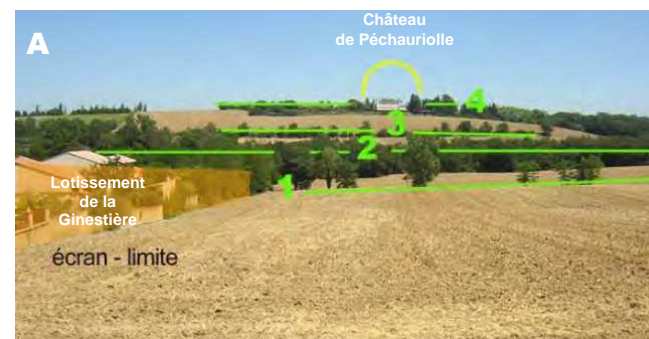
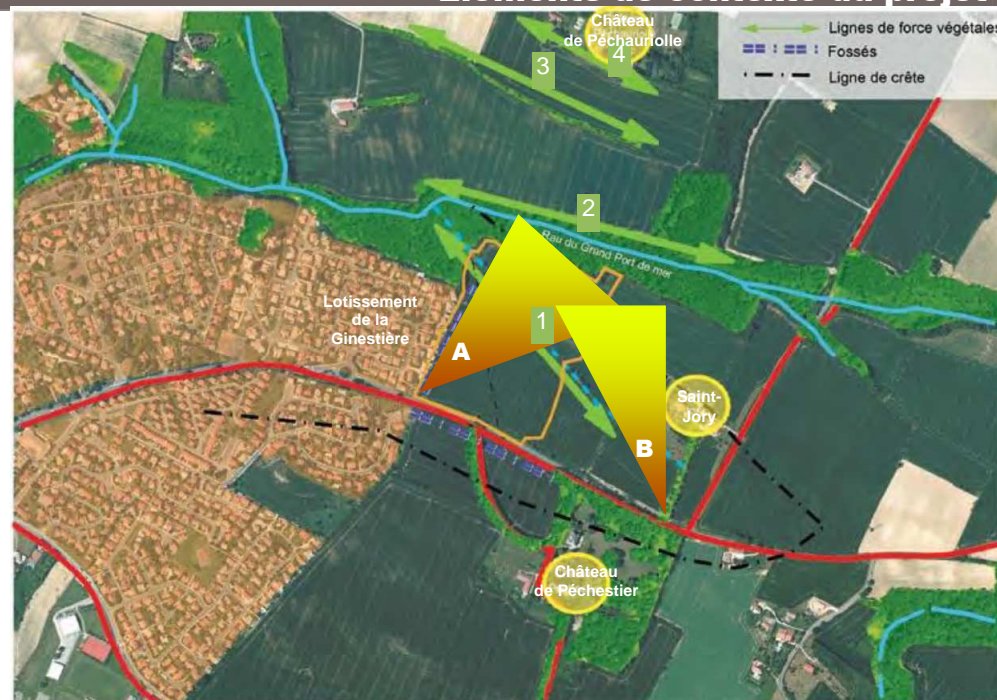
Le potentiel non bâti en secteur urbanisé ne permettant pas à la commune d'atteindre cet objectif et celui fixé à la commune par le PLH prorogé jusqu'en 2019, l'urbanisation de la zone AU0 de Saint-Jory a été programmée pour contribuer au rattrapage des logements locatifs sociaux manquants au regard de la loi Duflot. Ainsi le projet est destiné à accueillir environ 300 logements dont un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

### Préserver le paysage et les continuités écologiques

Le projet devra respecter la sensibilité paysagère et environnementale du site :

- en terme de paysages : un site péri-urbain à mi-chemin entre l'agglomération toulousaine et le Lauragais qui se caractérise par un paysage de coteaux et de collines marqué par les cultures annuelles, essentiellement céréalières et structuré par une ossature végétale encore très présente (haies et alignements d'arbres) ;
- en terme de relief et de perspectives visuelles : un relief de coteaux à pente douce traversé par un fossé support de végétation (1). La perception géographique doit être maintenue dans l'aménagement du futur quartier et notamment les vues vers le domaine de Saint-Jory (B) et le Château de Péchauriolle (A) ;

### Éléments de contexte du projet





- en terme d'occupation végétale : Bois de chênes, haies bocagères, ripisylve, végétation horticole des parcs de châteaux et de métairie et alignements constituent des formes multiples de végétation du site. Le ruisseau et le boisement du Grand Port de Mer au nord du site sont classés comme ZNIEFF et réservoir boisé d'intérêt majeur de la trame verte et bleue de la Métropole. Une attention particulière devra être portée à l'urbanisation en bordure de cet espace.

Ces éléments sont identifiés dans le SCOT qui fixe des prescriptions à prendre en considération dans le projet concernant :

- l'inscription dans la grande unité paysagère des Coteaux Est
- le fossé qui traverse le site identifié comme un espace naturel protégé, support de liaison verte ;
- le boisement existant au nord de la parcelle qui constitue une continuité écologique à restaurer ou à reconquérir ;
- l'entrée de ville à requalifier.



*Chemin pédestre qui longe le Ruisseau du Grand Port de Mer*

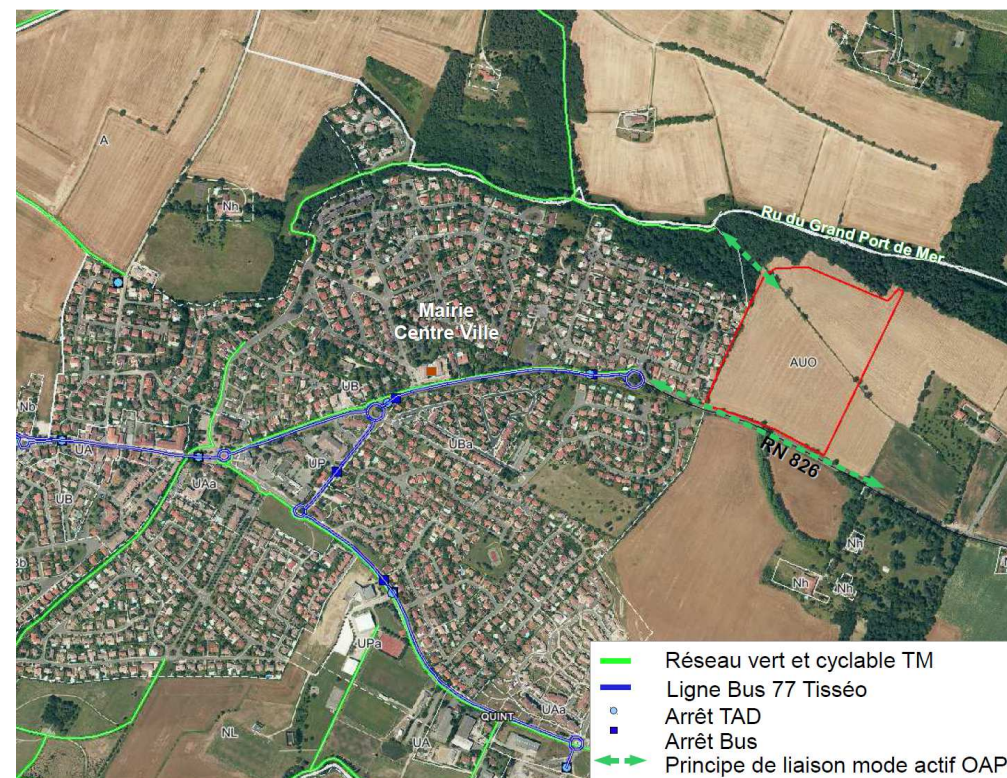


## Qualifier l'entrée de ville

Le site, actuellement en culture, borde le lotissement de la Ginestière et la coupure d'urbanisation franche entre la partie urbanisée de Fonsegrives et les espaces agricoles de la commune. Il constitue donc une entrée de ville Est par la RD826.

L'opération d'aménagement du site doit donc permettre de qualifier l'entrée de ville le long de la RD 826 et en améliorer l'accessibilité par un aménagement pour les piétons et les modes actifs (trottoirs et piste cyclable). Cet itinéraire sécurisé et accessible aux personnes à mobilité réduite devra également permettre un accès aux arrêts de transport en commun existants, notamment celui de « Fonsegrives-Ginestières » (ligne 77 et TAD), puisque le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par le réseau Tisséo.

A terme, il conviendra d'examiner avec le SMTC-Tisseo comment améliorer le niveau de service du réseau, éventuellement par le prolongement des lignes existantes pour desservir la nouvelle opération.





## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- ▶ **Principalement à vocation d'habitat, le site doit permettre d'accueillir au minimum 300 logements, dont 30 % minimum de logements locatifs sociaux.**
- ▶ Le programme de logement doit offrir une variété de typologie correspondant aux besoins de la population.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ L'espace vert en cœur d'îlot s'appuie sur le fossé/ruisseau qui est un support de continuité écologique. La mise en valeur de cet espace libre et partagé par les habitants du nouveau quartier devra respecter les fonctionnalités de la Trame Verte et Bleue.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

- ▶ Respect des caractéristiques de l'architecture locale
- ▶ Recherche de cohérence avec l'urbanisation existante, notamment en lien avec le lotissement de la Ginestière

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Les degrés d'intensification du bâti correspondent à des formes urbaines qui vont de l'habitat individuel sur lot à bâtir, pour le moins dense, au bâtiment d'habitat semi-collectif à 3 niveaux (R+2) pour le plus dense.

- ▶ **Degré d'intensification faible** : habitat pavillonnaire (R+1) sous forme de lots à bâtir ou de maisons individuelles sur grandes parcelles faisant le pendant du lotissement existant de la Ginestière ;
- ▶ **Intensification moyenne** : typologie d'habitat individuel en R+1 avec des jardins et stationnements privés, permettant des densités ponctuelles en accolant les bâtiments (maisons en bandes, maisons jumelées,...) ;

- ▶ **Intensification plus forte** : formes d'habitat intermédiaire ou semi-collectif (R+2) en cœur d'opération qui libèrent au sol de grands espaces libres paysagers.

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ **La perception géographique doit être maintenue** dans l'aménagement du futur quartier en tenant compte de la topographie du site, notamment des lignes de force végétales du Ruisseau du Grand port de mer et du fossé qui traverse le site. La vue vers la ligne de crête et le Château de Péchauriolle devra être préservée, notamment depuis l'entrée et au cœur de l'opération.
- ▶ **L'entrée de ville devra faire l'objet d'un traitement qualitatif.** Il se traduira par un retrait progressif le long de la route de Castres pour ménager un espace paysager de transition avec la zone agricole et un aménagement de la voirie incluant les modes doux. Une attention particulière sera apportée aux formes urbaines perceptibles depuis la zone agricole d'une part et le lotissement existant d'autre part.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

- ▶ Pour tenir compte de la présence d'un réservoir boisé d'intérêt majeur situé sur un corridor écologique à restaurer dans le cadre de la Trame verte et bleue (TVB) de Toulouse Métropole et du SCOT, **un espace de nature de proximité est requis en bordure nord du site.** Il permettra de ménager une transition avec l'urbanisation future par l'installation de jardins, haies,...
- ▶ Le ruisseau / fossé qui traverse le site est également constitutif de la TVB et devra faire l'objet d'un traitement qualitatif permettant d'en conserver les fonctionnalités et le tracé.

### Les risques et nuisances

- ▶ Il conviendra de tenir compte du classement sonore de la RD 826 et de ses prescriptions pour les constructions à proximité de la voirie.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Liaisons douces à créer vers les stations de transport en commun existantes

### Déplacements modes doux

- ▶ Des liaisons douces devront permettre l'accès au bois et ruisseau du Grand Port de Mer situé au nord du site et sa valorisation en tant qu'élément de la trame verte et bleue de la Métropole.
- ▶ Des liaisons douces devront également permettre de rejoindre le centre bourg de Fonsegrives (commerces, écoles, mairie,...) soit par le lotissement de la Ginestière, soit en se raccordant aux itinéraires cyclables et verts de Toulouse Métropole aménagés dans la commune.

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ Éléments à prendre en compte pour l'accessibilité du site :
  - aménagement d'un seul accès depuis la route de Castres,
  - réalisation de trottoirs et prolongement de la piste cyclable le long de la RD826.
- ▶ Le projet doit réserver la possibilité d'un éventuel maillage futur à l'Est du projet pour prendre en compte les possibilités de développement accordées par le SCOT.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau pluviales






- ▶ Compte tenu de la configuration du site, une attention particulière sera portée à la gestion des eaux usées et du pluvial, qui pourra nécessiter des ouvrages particuliers.
- ▶ La zone se situe hors du zonage assainissement collectif. Le projet devra se raccorder au réseau public des eaux usées existant dans le lotissement voisin. En raison de la topographie, le raccordement de ce secteur imposera à l'aménageur la mise en place d'un poste de refoulement.
- ▶ Le secteur n'est pas desservi par le réseau public des eaux pluviales. Les rejets devront se faire vers le cours d'eau /fossé qui traverse la parcelle. Aussi, il est préconisé de déposer un dossier « Loi sur l'eau » auprès des autorités compétentes (DDT). En règle générale, une limitation de rejet de 10l/s/ha sur une période de 20 ans est imposée.
- ▶ Si la voie intérieure traverse le cours d'eau / fossé, le dimensionnement du busage devra également être validé par la DDT.







Légende

**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE****PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS**

Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

	Secteur à dominante d'habitat		Secteur à dominante agricole
	Secteur à dominante économique		Secteur à dominante de service public
	Secteur de mixité fonctionnelle		



**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

	Espace à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
	Espace végétal paysager à créer
	Composition de façades urbaines

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER**

	Elément bâti d'intérêt patrimonial ou ensemble bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspectives visuelles et paysagères


**QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES****TRAME VERTE ET BLEUE**

	Corridor écologique ou espace de biodiversité majeur à protéger ou à restaurer
	Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer




**DÉPLACEMENTS****DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

	Ligne et station de transports en commun
---	--

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES INTERFACES**

	Accès ou continuité de liaison
	Carrefour

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

	Liaison et/ou desserte viaire
	Liaison mode doux
	Parking

