



Plan Local d'Urbanisme

**PLU approuvé par délibération du
conseil municipal du 22 Octobre 2007**

1ère modification approuvée le 9 juillet 2009

2ème modification approuvée le 30 septembre 2010

3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

**1ère révision simplifiée
approuvée par
le Conseil Communautaire
du 29 septembre 2011**



auat
auat
auat

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

**le grand
TOULOUSE**
COMMUNAUTÉ URBAINE

Commune de QUINT-FONSEGRIVES

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)



Sommaire

I – GRANDS ENJEUX	5
II – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	11
1 - Vers un développement ...	
... maîtrisé dans le temps et l'espace	11
1.1. Privilégier à court terme un développement urbain cohérent et maîtrisé sur le territoire en continuité avec ce qui est déjà engagé	11
1.2. Mener une réflexion prospective pour organiser le développement urbain futur de la commune	12
2 - Vers un développement ...	
... harmonieux et qualitatif	17
2.1. Maintenir l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains	17
2.2. Permettre une évolution qualitative de l'habitat ancien	18
2.3. Encourager l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée	18
2.4. Organiser le développement urbain en cohérence avec le développement des infrastructures	18
2.5. Privilégier une maîtrise de la composition urbaine pour les futures opérations d'habitat	19
3 - Vers un développement ...	
... accessible à tous	23
3.1. Favoriser le renforcement des pôles d'équipements	23
3.2. Renforcer l'articulation entre les différents quartiers et pôles de la commune	24
3.3. Développer l'accessibilité à l'offre de services	24
3.4. Promouvoir une diversité de l'offre d'habitat	25
4 - Vers un développement ...	
... respectueux de l'identité communale	29
4.1. Valoriser les grandes continuités paysagères et naturelles	29
4.2. Renforcer la fonction de centralité de Fonsegrives	30
4.3. Préserver la qualité paysagère du hameau de Quint	30
4.4. Valoriser le patrimoine de la commune	30

I - Grands enjeux

Le diagnostic stratégique a mis en lumière plusieurs enseignements, en terme de fonctionnement et de tendances lourdes d'évolution de la commune de Quint-Fonsegrives.

- ❑ Quint-Fonsegrives bénéficie d'un cadre de vie privilégié marqué par la présence d'espaces naturels et de paysages de qualité, facteurs d'attractivité et d'identité. Deux unités paysagères portent ainsi l'identité communale (les coteaux à l'est; la plaine et le flanc du coteau à l'ouest), ainsi qu'un patrimoine bâti remarquable.
- ❑ Le territoire est marqué par une coupure géographique entre Quint et Fonsegrives. Les zones d'activités situées à l'entrée de la commune, de même que certains quartiers, sont déconnectés du noyau urbain central. Pourtant, les principaux espaces publics situés en étoile autour du centre, les cheminements piétons / cycles, et de grandes coulées vertes, sont des facteurs de continuité.
- ❑ La commune est structurée autour d'une centralité principale à Fonsegrives qui présente un caractère villageois, et offre un **bon niveau d'offre de services**. Elle propose en outre une offre d'équipements relativement complète (soulignée par plusieurs pôles sportifs ou de loisirs), dont l'accessibilité est facilitée par sa localisation en bordure des axes routiers, et par un réseau de liaisons douces convergeant.
- ❑ Le développement urbain de la commune est relativement récent (plus de 50 % des logements ont été construits au cours des 20 dernières années) et sous une forme dominante de pavillonnaire ; il s'est cependant effectué en continuité avec l'existant, et offre des limites d'urbanisation très franches.
- ❑ En conséquence, Quint-Fonsegrives a une fonction résidentielle affirmée et **l'offre en logements reste spécialisée** (habitat majoritairement individuel (80 %), en accession à la propriété (77 %) et de grande taille (80 % de type 4 et +) et l'organisation urbaine marquée par un développement par succession d'opérations, difficilement lisible ...
- ❑ ... pour autant les dernières opérations réalisées – ZAC du Centre, chemin des Tournesols - ont permis d'initier une **diversification de l'habitat** (augmentation de la part du logement collectif et des locataires), et ont été marquées par une meilleure organisation de la trame urbaine, par le biais d'une maîtrise publique des opérations d'urbanisme.

- ❑ Si la commune dispose de 2 zones d'activités, et d'un tissu de commerces et services, elle présente un profil socio-économique plutôt spécialisé : les CSP les plus qualifiées occupent une place dominante, écart qui s'accroît depuis 1990, ce qui pourrait avoir comme conséquences :
 - générer un **déséquilibre entre offre d'emploi et niveau** de qualification des populations (55 % des + de 15 ans ont un niveau inférieur au bac)
 - conforter la dépendance de la commune / aux pôles d'emplois extérieurs (87 % d'actifs sortants)

- ❑ **Plusieurs secteurs d'enjeux** sont identifiables sur le territoire, vis à vis d'un développement urbain futur (à court terme, sur les disponibilités foncières existantes, à plus long terme, en identifiant des territoires stratégiques pour son développement). L'optimisation de ce potentiel devra être envisagée en lien avec la question de **l'amélioration des déplacements**, actuellement en cours d'étude à l'échelle sectorielle.

- ❑ La commune est donc porteuse de projets de développement à court terme, qui devront s'inscrire dans le cadre du SDAT, du PLH et du PDU actuellement en vigueur, mais également d'une réflexion prospective sur son devenir, qu'elle souhaite mettre en perspective avec les travaux conduits en vue de réviser le SCOT de la grande agglomération toulousaine.

Dans ce contexte, le projet d'aménagement et de développement durable de Quint-Fonsegrives prend appui sur 4 grands enjeux, qui constituent autant de défis à relever pour la commune :

- ❑ **A l'échelle de l'agglomération :**
Inscrire le développement urbain de la commune dans une vision prospective, en liaison avec la réorganisation des déplacements à l'échelle sectorielle.

- ❑ **A l'échelle de la ville :**
Préserver et mettre en valeur l'identité du territoire.

- ❑ **A l'échelle des quartiers :**
Renforcer la cohésion territoriale, en développant les liens sociaux et urbains entre les différents quartiers.

- ❑ **A l'échelle du citoyen :**
Poursuivre l'action de valorisation de l'environnement quotidien des habitants actuels et futurs, en matière d'habitat, d'offre de services, et de cadre de vie.

Ces enjeux se déclinent, dans le présent projet, en grandes orientations générales, dont l'objectif est de définir, de manière prospective, un développement communal respectueux des objectifs des Lois SRU et Urbanisme – Habitat (équilibre, mixité, diversité, ...), et des grands principes du développement durable.

Dans ce cadre, quatre grandes orientations structurent le PADD de Quint-Fonsegrives :

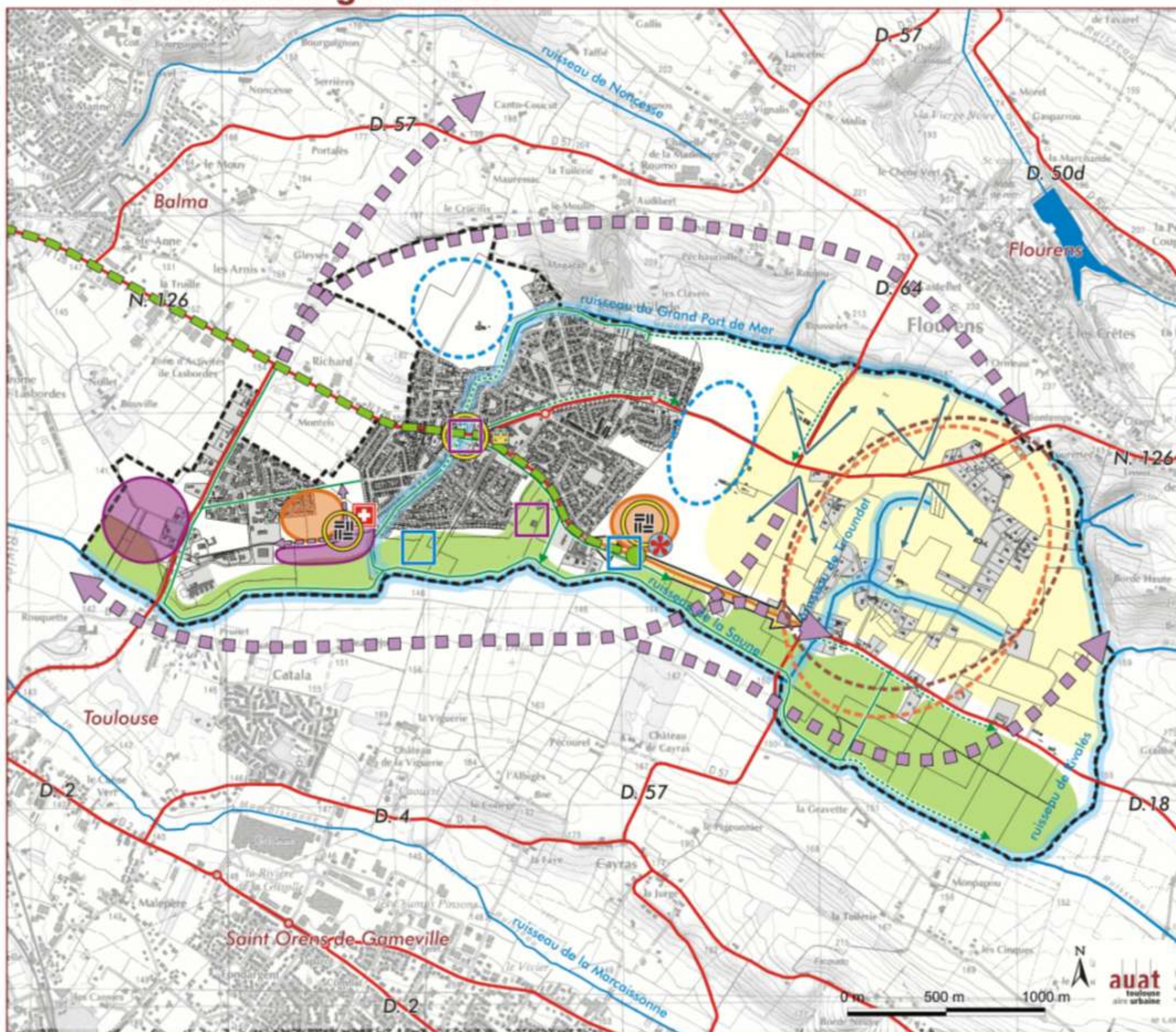
- **Vers un développement ...**
... maîtrisé dans le temps et l'espace
- **Vers un développement ...**
... harmonieux et qualitatif
- **Vers un développement ...**
... accessible à tous
- **Vers un développement ...**
... respectueux de l'identité communale

Dans ce cadre, les objectifs d'évolution retenus par le PLU (en terme de démographie et de rythme de construction) sont les suivants, à l'échelle communale :

→ **Perspectives démographiques : 2 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2015, soit 7 000 habitants.**

→ **Rythme de construction : 60 logements par an, (600 logements de plus sur 10 ans), soit 2 500 logements en 2015.**

Orientations générales



P.A.D.D. de Quint-Fonsegrives

Vers un développement ...

- maîtrisé dans le temps et l'espace

- Secteurs de développement urbain mixte à court et moyen terme
- Secteur de développement de l'activité à court et moyen terme
- Limitation du mitage par une maîtrise du développement urbain
- Secteurs d'enjeux nécessitant une réflexion pour un développement à plus long terme
- Hypothèses et scénarios d'amélioration de la desserte du territoire

- harmonieux et qualitatif

- Maintien de l'activité agricole
- Protection des espaces naturels majeurs
- Développement d'un pôle santé
- Maîtrise de la composition urbaine - offre d'habitat diversifiée - cohérence urbanisme transports
- Projet de création d'un futur T.C.S.P. et mesures d'accompagnement (parc relais)

- accessible à tous

- Renforcement des pôles d'équipements existants
- Création de nouveaux pôles d'équipements
- Création d'un collège
- Aménagement de la liaison entre Quint et Fonsegrives
- Développement du réseau de liaisons douces

- respectueux de l'identité communale

- Préservation de la qualité paysagère du hameau de Quint et valorisation du patrimoine architectural
- Création d'espaces publics structurants
- Valorisation des cours d'eau traversant la commune
- Préservation des grandes échappées visuelles Nord Sud

II - Orientations d'aménagement

1 – Vers un développement ...

... maîtrisé dans le temps et l'espace

La commune souhaite organiser un développement cohérent de son urbanisation future, en mettant l'accent sur la qualité urbaine, la mixité sociale, et l'accès du plus grand nombre aux équipements et aux transports collectifs. Dans ce cadre, un phasage progressif du développement urbain est à ce niveau proposé :

- ***des opérations d'habitat ou d'activités sont programmées à court ou moyen terme sur les espaces équipés, desservis, et situés au contact de l'urbain existant,***
- ***des secteurs d'enjeux sont identifiés pour permettre un développement urbain futur de la commune ; leur urbanisation est différée, dans l'attente d'études préalables à leur aménagement,***
- ***les secteurs les plus sensibles sur le plan environnemental ou paysager sont protégés.***

1.1. Privilégier à court terme un développement urbain cohérent et maîtrisé sur le territoire en continuité avec ce qui est déjà engagé

→ Développement d'une opération d'habitat à proximité du futur collège (en continuité des quartiers situés à l'Est de Fonsgrives), au titre du principe de cohérence urbanisme – transport – équipements, en lien avec l'arrivée du transport en commun en site propre. Le nouveau quartier ainsi créé accueillera un habitat diversifié (près de 170 logements, dont 30 % de logements collectifs, et 25 % de logements sociaux).



→ Programmation du développement d'un nouveau quartier mixte (mêlant habitat, activité et équipements) entre Ribaute et Fonsgrives. Ce site, d'une superficie d'une douzaine d'hectares, accueillera à la fois des logements privés et sociaux, ainsi que de l'activité à dominante tertiaire, et des équipements liés à la santé. Les perspectives d'urbanisation de ce site sont détaillées dans l'orientation d'aménagement intégrée dans le PLU.



- Le site d'Ecoparc pourrait accueillir à court terme des activités tertiaires, dans la continuité de l'occupation actuelle du site (Entiore notamment).
- Plus globalement, le développement de l'offre de services (équipements scolaires, commerces et services de proximité, ...) sera mené parallèlement au développement urbain.

1.2. Mener une réflexion prospective pour organiser le développement urbain futur de la commune

→ Deux secteurs d'enjeux pourraient à terme accueillir un développement de l'urbanisation :

- au nord-ouest, en lien avec la problématique de l'accès routier
 - à l'est, avec une maîtrise de la surface à urbaniser
- ❑ Le premier secteur (lieu-dit de « la Gamasse »), est un secteur dont l'enjeu de développement potentiel doit être envisagé sur le long terme, au regard des contraintes pesant actuellement sur le site : attente de la programmation des infrastructures permettant d'ouvrir la zone de cohérence urbanisme-transport du Schéma Directeur (n°7) aujourd'hui fermée à l'urbanisation.
 - ❑ Le second secteur (Saint-Jory / La Ginestière), situé en dehors des zones de cohérence du Schéma Directeur, et dans la continuité du développement urbain récent de la commune, revêt un caractère plus stratégique pour la commune. Dans ce cadre, ce site fera l'objet d'une réflexion d'ensemble, qui sous réserve des orientations des futurs exercices de planification (SCOT notamment), pourrait permettre son urbanisation à moyen terme. Dans cette perspective, la commune a marqué son souhait de poursuivre à terme son développement urbain sur cet espace, en inscrivant dans le PLU une zone d'urbanisation future au niveau de « La Ginestière » (sur 10 hectares environ) ; cette zone étant actuellement fermée (COS « 0 »), dans l'attente d'une réflexion plus aboutie, en lien avec l'environnement naturel et urbain du site.

Dans ces deux cas de figure, des réflexions préalables approfondies seront menées afin d'inscrire au mieux les projets de développement dans leur contexte territorial :

- grands projets en matière d'infrastructures (futur tracé de la Liaison Urbaine de Balma Est notamment) ; desserte en transports collectifs,
- sensibilité paysagère et des espaces naturels environnants,
- développement cohérent avec l'urbain existant (continuité, liaisons inter-quartiers, cheminements piétons /cycles, ...),
- en matière d'habitat, mixité et diversité de l'offre en logements (individuel, maisons de ville, habitat collectif)
- création d'équipement (groupe scolaire supplémentaire notamment) afin d'accompagner la croissance urbaine.

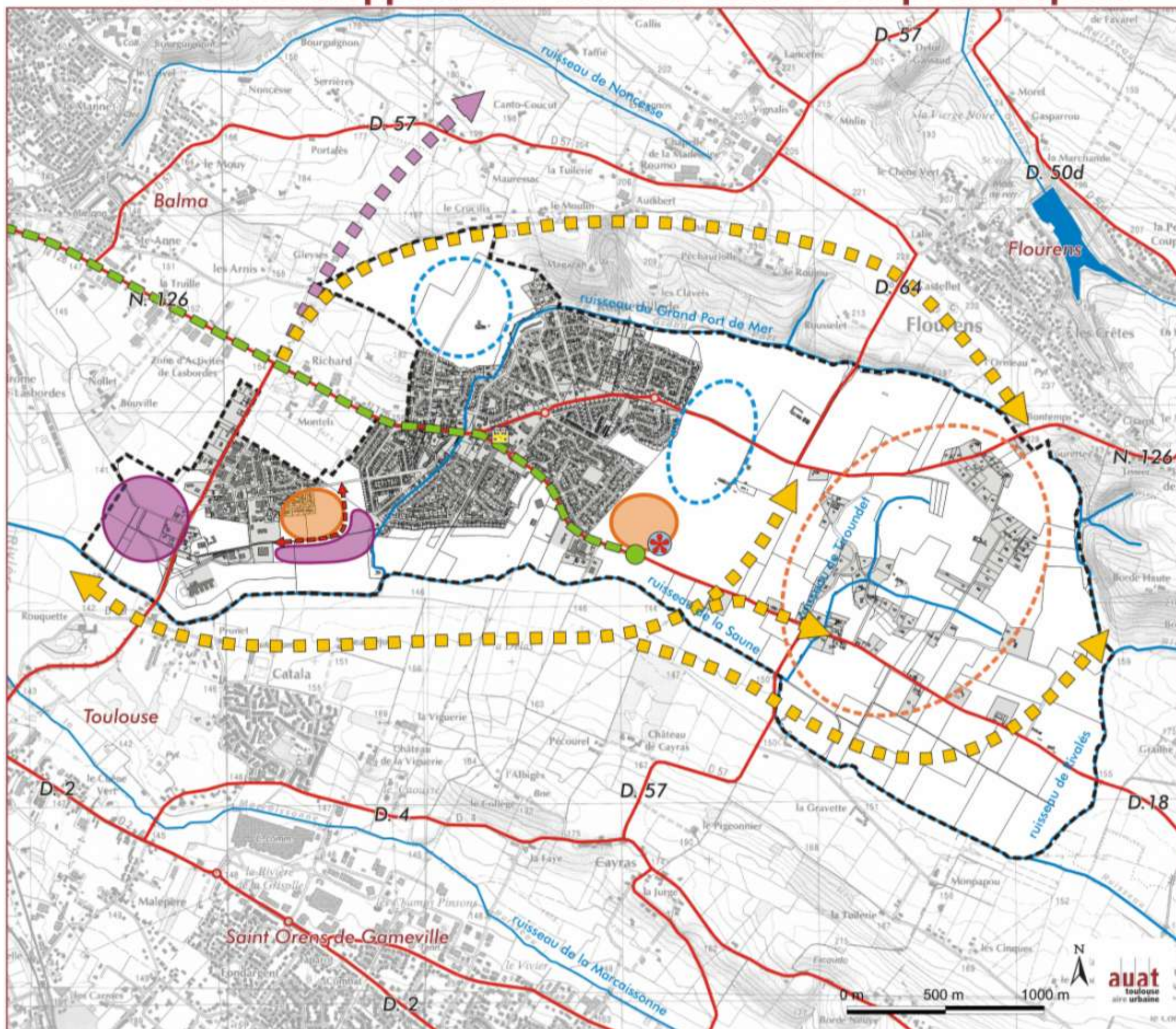


- ➔ En revanche, le hameau de Quint sera préservé, la commune souhaitant maîtriser le développement urbain sur ce site, afin de maintenir le caractère rural et paysager particulier de ce secteur.



Vers un développement... maîtrisé dans le temps et l'espace

P.A.D.D. de Quint-Fonsegrives



- Secteurs de développement urbain mixte à court et moyen terme
- Secteur de développement de l'activité à court et moyen terme
- Limitation du mitage par une maîtrise du développement urbain
- Secteurs d'enjeux nécessitant une réflexion pour un développement à plus long terme
- Création d'un collège
- Projet de création d'un futur TCSP
- Hypothèse de création future d'un boulevard urbain
- Scénarios à l'étude de la future jonction EST
- Projet de création d'une nouvelle voie de liaison

► Eléments de repère de référence :

- Tache urbaine
- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Mairie
- Limite communale

2 – Vers un développement harmonieux et qualitatif

L'objectif poursuivi par la commune est dans ce cadre de privilégier un développement urbain cohérent avec son environnement, en s'appuyant sur les principales caractéristiques qui confèrent au territoire sa qualité et sa singularité, aux portes de l'agglomération :

- *son cadre de vie privilégié, au regard de la présence forte de l'espace agricole et d'espaces naturels diversifiés ;*
- *son bâti de caractère, tant dans le bourg de Fonsegrives, que dans le hameau de Quint, témoins de l'ancrage « villageois » de l'urbain actuel ;*
- *la présence d'un tissu d'activités diversifié, qui se conforte aujourd'hui par la création d'activités plus « qualitatives » ;*
- *la perspective de mise en œuvre de grands projets de desserte, qui renforceront demain l'accroche du territoire à l'agglomération.*

2.1. Maintenir l'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains

- Les perspectives de développement urbain seront respectueuses des espaces agricoles et naturels, en respectant le principe suivant : plus de la moitié des espaces communaux devront rester à destination « rurale ». La protection de ces espaces sera donc renforcée, la zone A (agricole) n'autorisant de nouvelles constructions que si elles sont directement liées à cette activité ; la zone N (naturelle), ne permettant que des extensions limitées des constructions existantes, sans possibilité de création de nouvelles constructions.
- Dans ce contexte, la volonté est clairement exprimée **de limiter le mitage de l'espace** en maîtrisant le développement urbain sur des secteurs dont la sensibilité paysagère ou la qualité environnementale ne se prêtent pas à l'accueil de nouvelles constructions.
- Au-delà de la dimension réglementaire du PLU, la commune souhaite entamer une phase de concertation avec les différents acteurs du monde agricole, afin de se donner les moyens de maintenir une activité agricole pérenne sur son territoire.



2.2. Permettre une évolution qualitative de l'habitat ancien

- Au sein du bourg de Fonsegrives, certains quartiers, dont l'urbanisation est ancienne, ont connu des mutations socio-démographiques (vieillesse ou rajeunissement de la population, développement des familles), qui rendent aujourd'hui nécessaire leur évolution, alors même que les dispositions du POS ne le permettaient pas. Deux secteurs sont particulièrement concernés : les quartiers situés à l'Ouest de la ZAC du centre et au Nord-Est du cœur de ville. En conséquence, le PLU propose une réglementation adaptée aux mutations que connaissent ces deux secteurs, en allégeant d'une part les règles liées aux prescriptions architecturales (quartier Sud-Ouest), en offrant des possibilités d'agrandissement pour les maisons de ville situées sur de petites parcelles (Nord-Est).
- Quint-Fonsegrives comporte un important patrimoine bâti, qui concerne notamment certaines maisons d'habitation traditionnelles ou des fermes de caractère, que la commune veut valoriser. Un inventaire très précis de ce patrimoine bâti et de ses caractéristiques a été réalisé par l'Ecole d'Architecture de Toulouse (document annexé au P.L.U.). Sur cette base, le plan de zonage du PLU identifie les principaux édifices que la commune souhaite voir protéger, au titre notamment de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme.

2.3. Encourager l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée

- La commune envisage aujourd'hui de diversifier son développement économique, en mettant l'accent sur **l'accueil d'activités tertiaires**, notamment sur la zone d'urbanisation future « Ecoparc 2 » (zone 2AU le long de la RD 16), situées à l'Ouest de la commune. De plus, cette zone 2AU pourra également permettre l'implantation d'équipements d'intérêt général.
- Dans la même logique, **la création d'un « pôle santé »** sera engagée sur le secteur d'urbanisation future situé entre la zone de Ribaute et les quartiers centraux de Fonsegrives (zone 1AU b). A proximité de l'EHPAD, plusieurs activités liées au médico-social pourront ainsi être accueillies.



2.4. Organiser le développement urbain en cohérence avec le développement des infrastructures

- La création d'une future voie permettant une meilleure irrigation du secteur Est de l'agglomération est actuellement à l'étude, plusieurs scénarios de réalisation de la « Jonction Est » étant envisagés. Sans connaître encore les conclusions de cette étude, mais dans l'objectif d'inscrire son développement dans une logique de cohérence avec les hypothèses d'organisation future des déplacements à l'échelle sectorielle, la commune a souhaité dorénavant et déjà inscrire dans son PLU les variantes de tracés en cours d'étude. Le schéma d'aménagement proposé prend en compte ces différentes hypothèses.

- ➔ Dans cette même perspective, le développement des activités (sur Ecoparc 2) devra s'effectuer en cohérence avec la liaison future vers la rocade Est.
- ➔ La desserte viaire du futur secteur de développement urbain de la commune (zone 1AU a et b) s'effectuera notamment par le biais de la **création d'une nouvelle voie de liaison**, assurant l'articulation de ce nouveau quartier avec les espaces périphériques (quartiers centraux / secteur d'Entiore – La Ribaute).
- ➔ Plus globalement, la question de la cohérence « urbanisme-transports » est au centre des préoccupations communales. Dans ce cadre, la création du futur collège, qui s'accompagne d'une opération d'habitat mixte à proximité, a été envisagée en lien avec l'arrivée du transport en commun en site propre, dans le courant des prochains mois. L'objectif poursuivi est ici de permettre l'accès du plus grand nombre au transport collectif, et de proposer une réelle alternative à la voiture.

Nota : La commune souhaiterait, en liaison avec les partenaires compétents, que soit menée une réflexion relative à la mise en place d'une branche de TCSP vers la zone de la Ginestière au nord de la RN 126, ce secteur (à COS « 0 » aujourd'hui) étant à terme destiné à accueillir une opération d'habitat et très probablement un futur groupe scolaire.

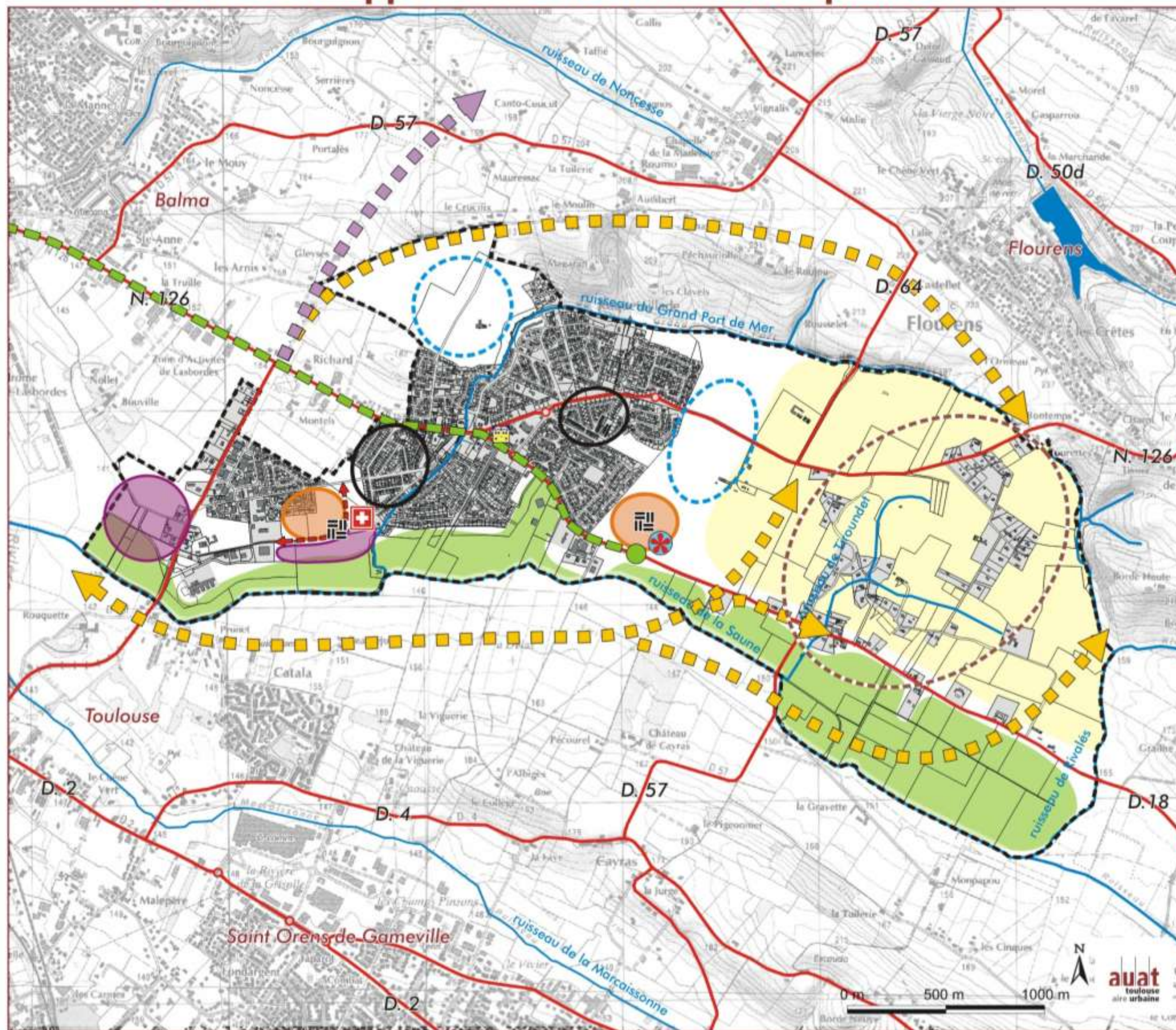
2.5. Privilégier une maîtrise de la composition urbaine pour les futures opérations d'habitat

De manière générale, la commune souhaite planifier et organiser son développement urbain, en privilégiant une meilleure maîtrise de la composition urbaine de ses futures opérations d'habitat. Plusieurs principes seront à ce niveau proposés :

- recours accru à des procédures opérationnelles adaptées (ZAC, ZAD ou PAE)
- meilleure organisation de la desserte de ces opérations, recherche de continuité avec l'existant et de liens avec les quartiers environnants
- diversité des formes urbaines permettant une mixité urbaine et sociale



Vers un développement... harmonieux et qualitatif



P.A.D.D. de Quint-Fonsegrives

- Maintien de l'activité agricole
- Protection des espaces naturels majeurs
- Secteurs de développement urbain mixte à court et moyen terme
- Secteurs de développement de l'activité à court et moyen terme
- Adaptations réglementaires permettant une évolution des quartiers
- Maîtrise de la composition urbaine
- Développement d'un pôle santé
- Limitation du mitage par une maîtrise du développement urbain
- Secteur d'enjeux nécessitant une réflexion pour un développement à long terme
- Projet de création d'un futur T.C.S.P.
- Hypothèse de création future d'un boulevard urbain
- Scénarios à l'étude de la future jonction EST
- Projet de création d'une nouvelle voie de liaison
- Création d'un collège

► Eléments de repère de référence :

- Tache urbaine
- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Mairie
- Limite communale

3 – Vers un développement ...

... accessible à tous

Cette troisième orientation du PADD met l'accent sur la nécessité de favoriser le développement du lien social et urbain sur le territoire de la commune.

- *en favorisant l'accès de tous aux équipements, par le biais d'une action significative visant à renforcer les pôles, et à améliorer leur accessibilité*
- *en intensifiant les liens entre les différentes entités urbaines présentes sur le territoire, au travers d'un espace public mieux aménagé,*
- *en offrant aux habitants la possibilité de mieux se loger sur la commune.*

3.1. Favoriser le renforcement des pôles d'équipements

L'objectif est de **conforter les différentes polarités d'équipements et de services** présentes ou à venir sur la commune. Dans ce cadre, le PLU permet un meilleur repérage de ces pôles, en les identifiant au titre des zones UP ou NL, qui comportent des règles spécifiques favorisant leur implantation et leur développement.

A ce titre, plusieurs actions sont proposées, au niveau des différents pôles identifiables :

➔ Le renforcement de ceux qui existent déjà sur la commune

- au centre ville (autour de la mairie), où le développement des équipements à vocation culturelle ou sociale (médiathèque notamment) est engagé ;
- au niveau du pôle sportif et loisirs, faisant l'objet d'un secteur spécifique « UP a » (car il est couvert par la trame verte du Schéma Directeur, ce qui le différencie des autres pôles d'équipements ; il ne peut accueillir que des équipements sportifs ou de loisirs), ou la création d'un nouveau gymnase est envisagée



- au niveau de la zone de détente située au Sud de la ZAC du centre, identifiée en zone NL (zone naturelle ne pouvant accueillir que des équipements légers à vocation de loisirs), qui a été créée récemment.

➔ Le développement de nouveaux pôles répartis autour du bourg centre :

- par la création engagée d'un nouveau pôle à l'Est de l'espace urbain, accueillant un collège (ouverture programmée à court terme) et les ateliers municipaux, relocalisés récemment,
- par une réflexion visant à terme à créer un nouveau groupe scolaire au Nord-Est de l'espace urbain, au niveau du site de la Ginestière.

3.2. Renforcer l'articulation entre les différents quartiers et pôles de la commune

- Par cette action, la commune souhaite afficher sa volonté de mieux relier les deux entités urbaines présentes sur son territoire : le bourg de Fonsegrives, et le hameau de Quint. La matérialisation de ce lien passera par la création d'une liaison douce qui rapprochera ces deux espaces, véritable « lien vert », dévolu aux piétons et aux cycles, en bordure de la RD 18. Le tracé de principe de ce lien est d'ailleurs inscrit, à titre d'affichage, sur le plan de zonage du PLU.



- La commune entend par ailleurs adopter un principe général de meilleure organisation de son développement urbain futur, notamment en terme d'accessibilité et de lien entre les quartiers, en menant des réflexions préalables à toute opération d'urbanisation à vocation d'habitat ou d'activité. La création d'un voie de raccordement entre la zone d'Entiore / la Ribaute et les quartiers du centre, s'inscrit dans ce cadre, tout en permettant l'irrigation du nouveau quartier programmé. La création de liaisons vertes complémentaires, viendra compléter ce dispositif.

3.3. Développer l'accessibilité à l'offre de services

- Le premier objectif est d'organiser **l'accessibilité à l'offre commerciale** du centre :

- en développant l'offre de stationnement à proximité de la principale rue commerçante (comme cela a été le cas avec le réaménagement du parvis de l'église),
- en facilitant, dans la mesure du possible, une meilleure organisation de l'implantation des services (notamment au niveau du cours Goudouli).



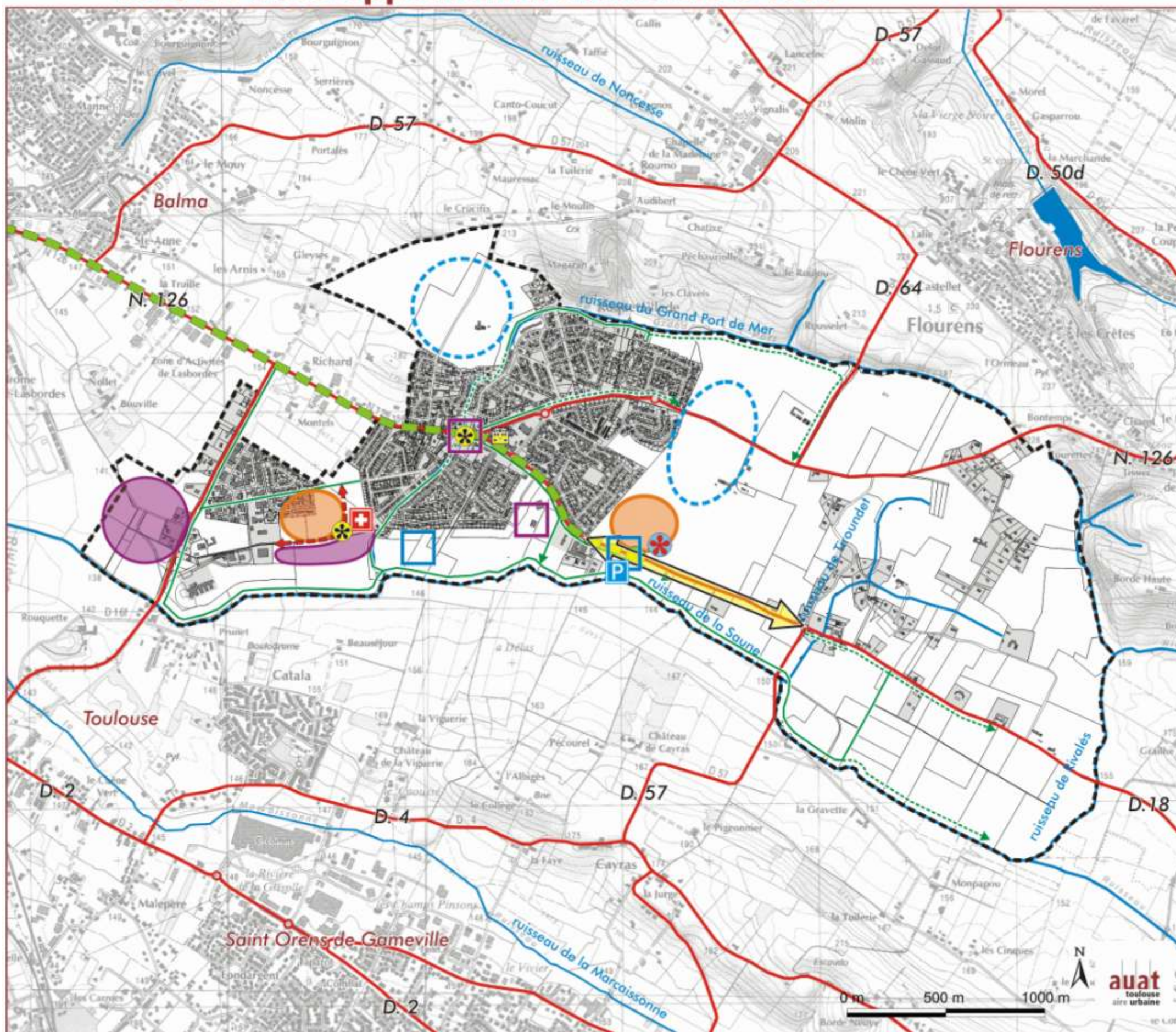
Le PLU permettra le développement de l'offre commerciale dans certains quartiers plus récents, à l'image du cœur du nouveau quartier du collège, qui pourra accueillir des commerces et des services.

- La politique de développement des liaisons douces entre les pôles d'équipements (piétonniers, pistes cyclables, chemins verts), sera poursuivie par la commune, afin de renforcer l'accessibilité tous modes à l'offre de services.
- Un parking relais sera créé à proximité de l'arrivée du transport en commun en site propre (face au collège), pour optimiser cet équipement, en assurant les conditions du rabattement automobile sur la future halte.

3.4. Promouvoir **une diversité de l'offre d'habitat**

- ➔ La commune entend favoriser une **mixité et une diversité de l'offre en logements**, afin de faciliter l'accès au logement pour toutes les catégories de populations présentes ou à venir, sur son territoire. Dans ce contexte, elle souhaite que chaque nouvelle opération d'habitat accueille :
 - des typologies d'habitat diversifiées, et dans une proportion équilibrée (schématiquement : un tiers de logements collectifs, un tiers de maisons de ville, un tiers de pavillons)
 - une part significative de logements sociaux : un quart par opération.
- ➔ La prise en compte du besoin en logement ou en hébergement pour les populations les plus sensibles, est également au centre des préoccupations de la commune, qui souhaite à ce titre promouvoir **des formes d'habitats spécifiques pour les personnes âgées et/ou handicapées**. La création du « pôle santé », sur le nouveau secteur d'urbanisation (1AU) devra permettre, en poursuivant l'action entreprise avec la création de l'EHPAD, de mener à bien cet objectif.
- ➔ Enfin, pour favoriser **l'accueil des gens du voyage** sur le territoire de Quint-Fonsegrives, une réflexion sera menée par la commune en vue de la création d'une aire d'accueil adaptée, dès que le seuil des 5 000 habitants sera atteint.

Vers un développement... accessible à tous



P.A.D.D. de Quint-Fonsegrives

- Secteurs de développement urbain mixte à court et moyen terme
- Secteur de développement de l'activité
- Secteurs d'enjeux nécessitant une réflexion pour un développement à long terme
- Création d'habitat spécifique pour personnes âgées ou handicapées / pôle santé
- Renforcement des pôles d'équipements existants
- Création de nouveaux pôles d'équipements
- Création d'un parking relais en accompagnement du T.C.S.P.
- Renforcement ou développement de l'offre de service
- Création d'un collège
- Aménagement de la liaison entre Quint et Fonsegrives
- Développement du réseau de liaisons douces
- Projet de création d'une nouvelle voie de liaison
- Projet de création d'un futur T.C.S.P.

► Eléments de repère de référence :

- Tache urbaine
- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Mairie
- Limite communale

4 – Vers un développement ...

... respectueux de l'identité communale

Quint-Fonsegrives bénéficie d'un environnement de grande qualité, aux portes de l'espace urbanisé de l'agglomération toulousaine. Si la commune a engagé des réflexions destinées à organiser son développement urbain futur, elle souhaite en parallèle poser dorénavant le « cadre » dans lequel s'inscrira ce développement, en préservant les éléments forts de son identité :

- *L'espace naturel et plus globalement le paysage, qui confèrent au territoire une attractivité en terme de cadre de vie ;*
- *Le centre-bourg de Fonsegrives, espace à forte valeur collective, et lieu majeur d'animation urbaine pour la commune*
- *Son patrimoine bâti, qu'il s'agisse de plusieurs habitations ou fermes de caractère, ou plus simplement de petits édifices disséminés sur le territoire, qui témoignent de l'histoire et du caractère rural de la commune.*

4.1. Valoriser les grandes continuités paysagères et naturelles

- Soucieuse de maintenir les grands équilibres entre espaces urbains et de nature, qui marquent l'identité de Quint-Fonsegrives, et dans le respect des dispositions du Schéma Directeur actuellement en vigueur, la commune entend protéger et mettre en valeur les grandes coulées vertes sur son territoire. Ainsi, la vallée de la Saune est classée en zone naturelle N, qui interdit toute nouvelle construction.

Cette action, qui participe en outre à la protection des populations (une grande partie de la zone inondable étant couverte par la zone N), a également pour objectif de mettre en valeur les abords de la Saune. Dans ce contexte, la création en cours ou programmée de plusieurs cheminements piétonniers, ainsi que l'ouverture récente de l'espace à vocation de loisirs au Sud de Fonsegrives, s'inscrivent dans cette logique de valorisation.

De la même manière, la mise en valeur des abords du ruisseau du Grand Port de Mer (autour du cours Goudouli, jusqu'au Nord de la commune), participe à cet objectif.



- Les grands espaces boisés, présents notamment au Nord et à l'Est de la commune seront maintenus, voire renforcés. Ainsi, si pour des raisons phytosanitaires avérées (plusieurs études ont été menées), la réduction de certains de ces espaces a été rendue nécessaire, la commune a souhaité créer de nouveaux EBC (espaces boisés classés), la superficie de ces espaces étant désormais supérieure dans le PLU par rapport au POS.

4.2. Renforcer la fonction de centralité de Fonsegrives

Le cœur de bourg de Fonsegrives est un lieu majeur pour **l'animation urbaine** de la commune, à l'image de la présence de nombreux commerces, services et équipements, que maillent des espaces publics qui permettent les échanges entre les habitants.



Cette fonction de centralité sera renforcée, au travers de plusieurs actions, pour certaines d'entre-elles déjà évoquées dans ce PADD :

- conforter la diversité commerciale et de services du centre-ville,
- développer les liens entre les espaces publics qui structurent le quartier (développement des pistes cyclables notamment) : la place Bergerot, le cours Goudouli, ... ; et créer de nouveaux espaces qui participeront à ce « maillage » (parvis de l'église par exemple)
- mettre en valeur la patrimoine bâti traditionnel, dans ou aux abords du centre : les dispositions de la zone UA, ainsi que le repérage du bâti de caractère sur le plan de zonage, concourent à cette valorisation.

4.3. Préserver la qualité paysagère du hameau de Quint

Le hameau de Quint est aujourd'hui constitué de constructions disséminées, mais bien intégrées à leur environnement naturel et paysager. Le secteur conserve donc un caractère plutôt rural, qui **participe à l'identité de la commune**. Dans ce contexte, à l'occasion de la suppression des anciennes zones NB du POS, et de leur reclassement en zone UC du PLU, la commune a souhaité réaffirmer son désir de maîtriser le développement du hameau, afin de limiter les **risques d'émiettement urbain sur ce secteur**.



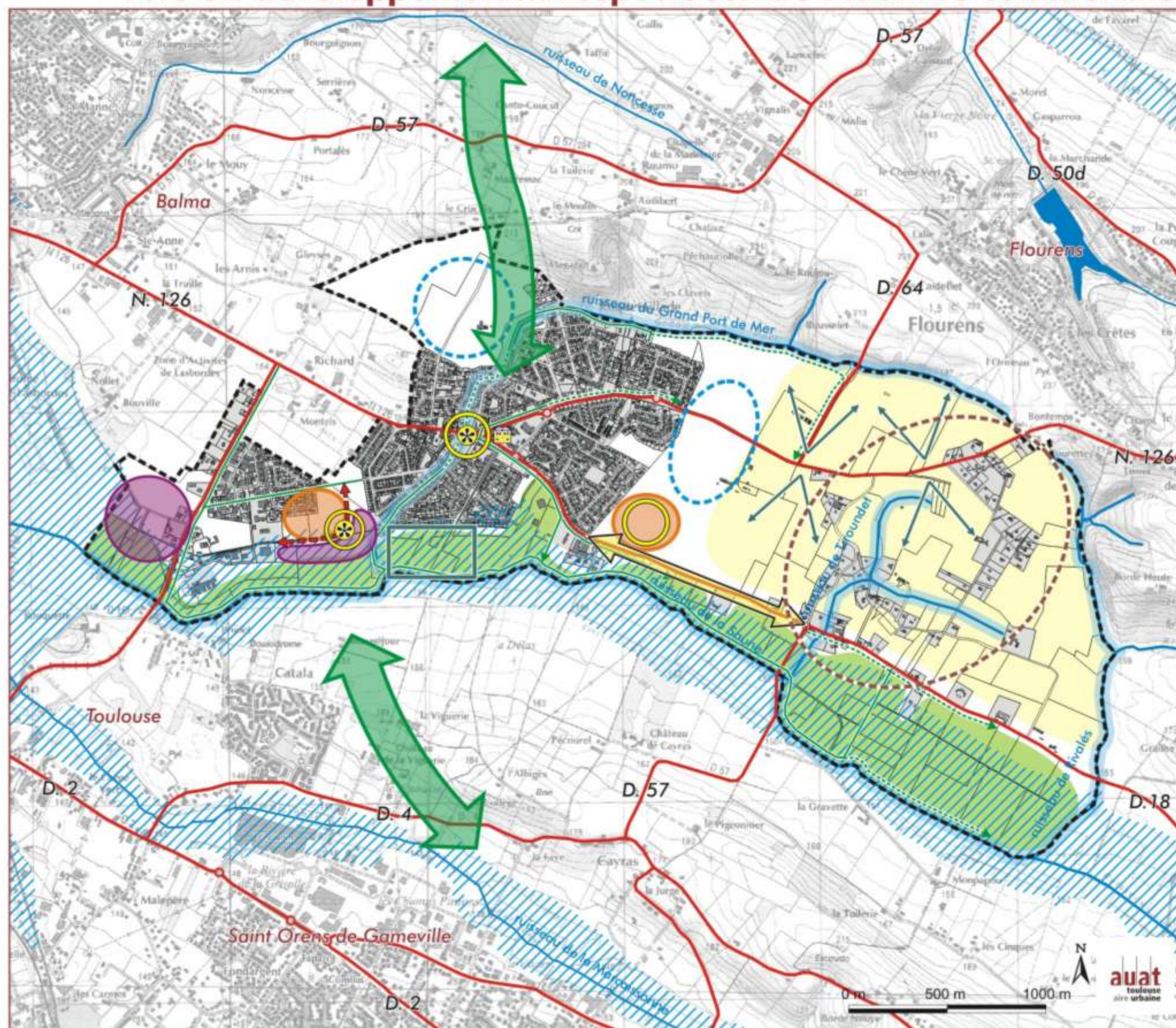
Ainsi, le développement de nouvelles constructions sera volontairement limité sur ce site, afin de préserver la qualité du paysage qui le caractérise : vallonnements, échappées visuelles Nord-Sud, boisements, De la même manière, le patrimoine architectural sera protégé.

4.4. Valoriser le patrimoine de la commune

Quint-Fonsegrives présente un patrimoine bâti de qualité, dans le centre historique de Fonsgrives, ou de manière plus disséminée sur le territoire communal. Ce patrimoine a **notamment été identifié par une étude menée par l'Ecole d'Architecture de Toulouse**. La commune a pour objectif de protéger et valoriser ce patrimoine, en proposant une assistance technique à tout projet d'évolution du bâti repéré par cette étude.

Vers un développement... respectueux de l'identité communale

P.A.D.D. de Quint-Fonsegrives



- Maintien de l'activité agricole
- Protection des espaces naturels majeurs
- Protection et mise en valeur des grandes coulées vertes (inscrites au SDAT notamment)
- Préservation des grandes échappées visuelles Nord Sud
- Aménagement de la liaison entre Quint et Fonsegrives
- Développement du réseau de liaisons douces
- Création d'un espace de détente et de loisirs
- Valorisation des cours d'eau traversant la commune
- Prise en compte du risque d'inondation
- Préservation de la qualité paysagère du hameau de Quint et valorisation du patrimoine architectural
- Secteurs de développement urbain mixte à court et moyen terme
- Secteurs de développement de l'activité à court et moyen terme
- Polarisation et développement de l'offre de services sur les quartiers du centre de Fonsegrives
- Création d'espaces publics structurants
- Projet de création d'une nouvelle voie de liaison
- Secteurs d'enjeux nécessitant une réflexion pour un développement à long terme

► Éléments de repère de référence :

- Tache urbaine
- Réseau primaire
- Cours d'eau
- Mairie
- Limite communale

