

# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT 2019



Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupruy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomiers  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauzard  
Gac-sur-Garonne  
Gratentour  
Launaguet  
Lespinasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzil  
Mons  
Montrabe  
Pibrac  
Pin-Balma  
Quint-Fonsegrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saints-de-Garêmeville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Vieille-Toulouse

## PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

**5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**5B – OAP dans chaque commune**

**5B29 - OAP Quint-Fonsegrives**



## Sommaire

### 5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### 5B - OAP dans chaque commune

#### **5B29 - OAP Quint-Fonsegrives**

- La Gamasse - Rébeillou
- Saint-Jory - La Ginestière
- Lasbordes - Ribaute
- Pont de Bois





## Situation

21,44 ha

- ▶ Le territoire de l'OAP est situé à proximité de la route de Castres (RD 826), pourvue d'un TCSP, et à l'articulation entre les communes de Balma et Quint-Fonsegrives. Il est défini par le chemin des Arnis, le chemin de Rebude et le chemin de Rébeillou.

## 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**



## Enjeux et objectifs du projet

### Accompagner le développement de la commune

Pour permettre la production de logements conformément aux objectifs du PADD et du POA, et notamment assurer la production de logements sociaux nécessaire pour atteindre l'objectif de la loi ALUR à l'horizon 2025. Ce projet d'aménagement permettra d'accueillir à terme environ 630 logements conformément aux recommandations du SCOT (35 logements/ha), dont une part de 35 % de logements locatifs sociaux.

### Planter un nouvel équipement scolaire et/ou d'accueil de la petite enfance

L'implantation d'un groupe scolaire et/ou d'accueil petite enfance est prévue en complément du développement du programme de logements dans le périmètre de la présente OAP. Ce nouvel équipement public charnière entre ancien et nouveau quartier permettra de répondre aux besoins liés à l'accueil de population dans ce secteur de la commune.

### Créer un axe structurant

Afin d'organiser la desserte de l'opération et la connexion aux RD 826 et RD 16 pour ne pas saturer le Chemin du Rébeillou. En effet, ce chemin n'est pas adapté pour devenir une voie d'accès principale au site qu'il convient de reporter à l'ouest.

### Prendre en compte la qualité environnementale et paysagère

Afin de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue de la Métropole et d'intégrer au mieux le projet d'urbanisation dans son environnement proche et lointain qui se caractérise par les éléments suivants :

- ▶ Une topographie à fort dénivelé qui génère des enjeux d'implantation importants et une gestion des eaux pluviales adaptée ;
- ▶ Des éléments naturels présentant un intérêt fort pour la biodiversité qu'il convient de protéger : prairie mésophile au nord/ouest, haie longeant la route, vieux chêne à l'est au sein des cultures
- ▶ Des zones agricoles identifiées comme éléments constitutifs d'un corridor « milieux ouverts » dans le cadre de la TVB du PLUIH de Toulouse Métropole que l'aménagement du site fait disparaître et qui entraîne une détérioration locale de sa fonctionnalité. Néanmoins, les milieux ouverts restent relativement bien présents à proximité même et l'aménagement de la zone ne constituera pas de véritable barrière aux déplacements des animaux. Le maintien des fourrés et de la haie, associé à une bande tampon herbacée reste primordial pour maintenir la fonctionnalité locale.
- ▶ Un paysage de coteaux agricoles et de boisements remarquables qui exigent une qualité de la conception du projet pour que tout le monde puisse garder un point de vue.



## LA STRUCTURE TOPOGRAPHIQUE

- Fort dénivelé : enjeux d'implantations importants

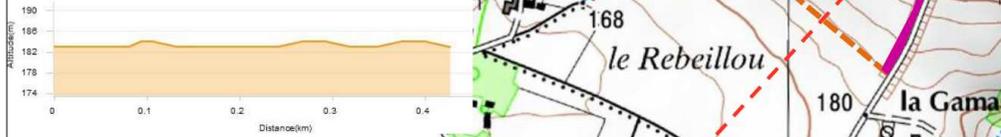
- Pas de relevés topographiques existants : estimations

↔ Dénivelé d'environ 42 mètres avec une pente à 16,5%

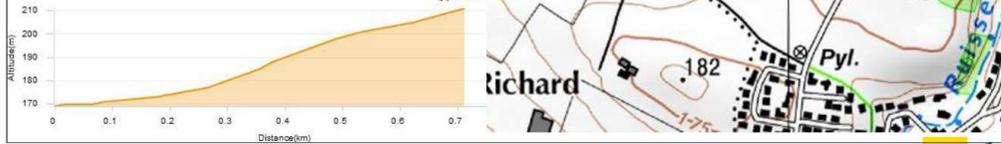
— Pente transversale constante

█ Talus : rupture de lien directe avec la voie de circulation

### PROFIL ALTIMÉTRIQUE EN LONG



### PROFIL ALTIMÉTRIQUE EN LONG



## PAYSAGE

- Système rural agricole : marquage de limite parcellaire
- Paysage agricole dominant
- Qualité paysagère reconnue
- Proximité d'Espaces Boisés Classés
- Parc du Domaine : patrimoine végétal remarquable
- Allée de platanes le long du chemin du Rébeillou
- En haut du terrain : crête avec plantations remarquables

### LEGENDE

- Plantations remarquables
- Allées de platanes
- ★ Bâti patrimonial de caractère
- Espaces Boisés Classés
- Parc du Château : patrimoine végétal remarquable



Extraits de l'étude pour le Schéma d'aménagement du secteur Gamasse- Rebeillou, Dessin de Ville, mars 2016

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- ▶ La programmation s'inscrit dans les prescriptions du SCOT, soit 35 logements/ha. Elle permettra dans un premier temps la réalisation de 380 logements, compatible avec la maîtrise foncière de l'assiette de l'opération par la commune.
- ▶ A terme, le site pourrait accueillir 250 logements supplémentaires.
- ▶ Pour répondre aux objectifs du POA à l'échelle de l'opération, le projet devra comporter une part de 35 % de LLS, soit a minima 175 logements locatifs sociaux
- ▶ Un équipement public destiné à l'accueil de services de petite enfance et /ou d'un groupe scolaire
- ▶ Un espace de nature de proximité d'environ 2ha, dont une partie pourra recevoir des aménagements légers.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Aménager un **espace public de grande qualité** (matériaux, esthétiques, usage...)
- ▶ Assurer le **confort des espaces publics** pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, tables de jeux, jardins partagés, potagers et vergers urbains...)
- ▶ Favoriser le **mobilier urbain à plusieurs fonctions** (par exemple, un banc, un accroche-vélo ou une corbeille peuvent aussi bien barrer une voie à la circulation automobile qu'un potelet ou une barrière)
- ▶ Maintenir ou créer une **présence végétale et des espaces de pleine terre** dans les cœurs d'îlots

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

### Principes de qualité architecturale

#### Formes urbaines

- ▶ Les constructions de plain-pied seront autorisées et la hauteur maximale autorisée sera de R+2 (9 m). Les formes urbaines recherchées sont les logements individuels, individuels groupés et logements collectifs intermédiaires).

- ▶ Apporter une attention particulière au traitement architectural des **façades des constructions** et privilégier une **architecture exemplaire** (image architecturale et qualité environnementale)
- ▶ Éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires...)
- ▶ Encourager la **réflexion pluridisciplinaire** (urbanistes, paysagistes, sociologues, architectes...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale et urbaine
- ▶ S'assurer que les **ouvrages techniques des logements** ne soient pas perceptibles depuis la rue et les cœurs d'îlot
- ▶ Tenir compte de la **vue d'intérêt métropolitain**

#### Logements

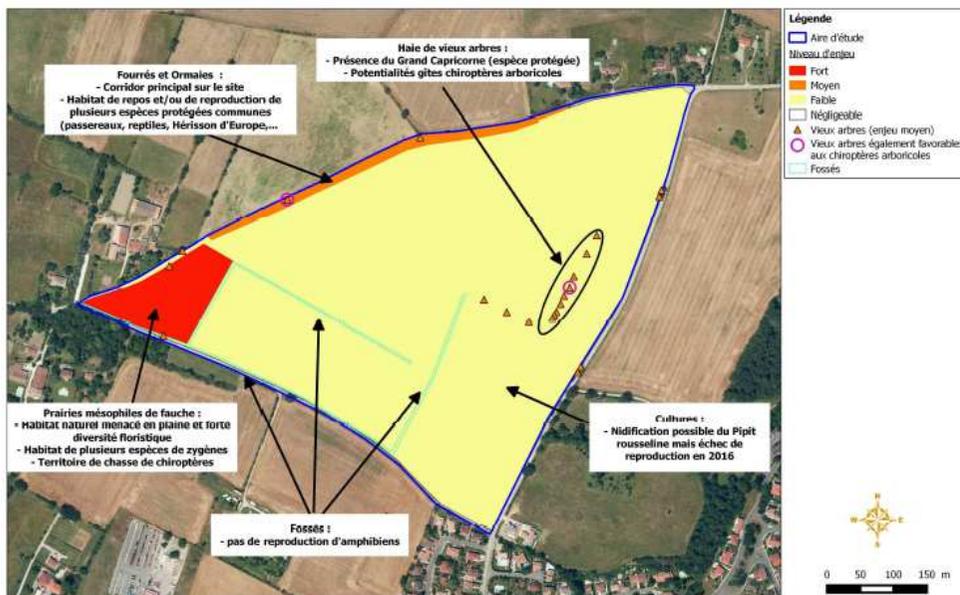
- ▶ Concevoir des bâtiments dont la profondeur permette des **logements traversants**
- ▶ Favoriser une diversification des **formes d'habitat** (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectifs, collectifs, ...) tout en dialoguant avec l'identité communale
- ▶ Assurer la **qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements** (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés)

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

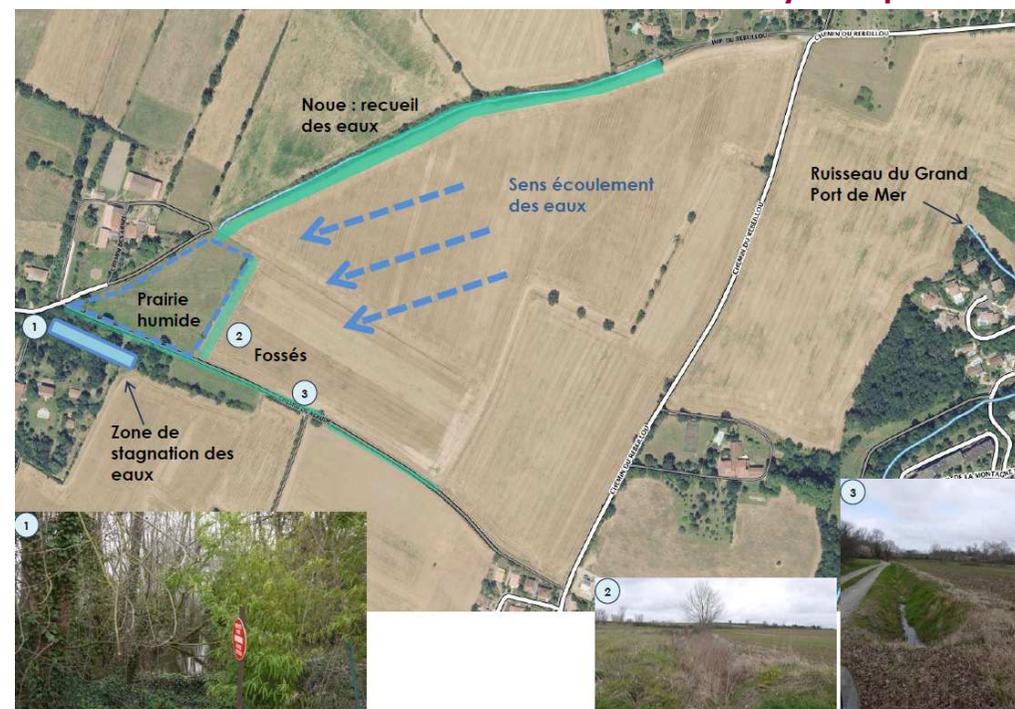
- ▶ Prendre en compte la **topographie** et le **paysage** notamment dans l'implantation du bâti et la gestion des eaux et de l'ensoleillement
- ▶ Favoriser des **traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs profitant à l'espace public** aux barrières opaques et grillagées
- ▶ Implanter un **bâti aéré** (traversées visuelles sur cœur d'îlots, façades et limites poreuses) pour créer un tissu urbain respirant
- ▶ Préfigurer l'insertion de la voie structurante en vue de la phase 2
- ▶ Respecter les gradients de densités affichés dans le schéma d'aménagement

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

- ▶ S'appuyer sur le **diagnostic environnemental** réalisé par Biotope (mars 2016) pour aménager le site et prendre en compte l'ensemble des contraintes liées aux enjeux écologiques
- ▶ Maintenir les fonctionnalités et le tracé de la TVB au nord du site
- ▶ Préserver les vieux arbres au centre de la parcelle



Fonctionnement hydraulique du site



Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Préserver la haie en bordure nord avec maintien d'une bordure tampon végétalisée de minimum 10m, support du corridor écologique
- ▶ Se référer à la **Palette Végétale** de Toulouse Métropole pour le choix des essences végétales utilisées dans les projets
- ▶ Réserver des **zones pour la végétalisation de pleine terre**
- ▶ En cas de création de nouveaux espaces verts ou d'agrément des espaces verts existants, privilégier les **essences végétales locales et diversifiées** nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation
- ▶ Protéger **espèces, essences et éléments paysager et naturels remarquables** en préservant au maximum leur milieu naturel et en assurant le lien avec des sites naturels voisins. Les valoriser (aménagements "légers", parcours et supports pédagogiques...) quand cela est compatible avec leur bon développement

Les risques et nuisances

- ▶ Prendre en compte le fonctionnement hydraulique du site afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation

- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration de l'eau et le maintien d'espaces de pleine terre
- ▶ Préalablement au démarrage des travaux, le Maître d'ouvrage devra s'assurer, à sa charge, de la réalisation d'un chantier « propre » et ainsi envisager de :
  - Réaliser un état des lieux de l'environnement immédiat du chantier voire de l'état des ouvrages avoisinants
  - Limiter et gérer la production de déchets de chantier

## Le confort climatique

### Espaces publics

- ▶ Rechercher l'**équilibre minéral/végétal des espaces publics**, (voiries, places, placettes, bouledromes... / squares, jardins, parcs...) notamment en végétalisant et en réduisant les **espaces minéralisés existants**
- ▶ Préférer des **matériaux de revêtement urbain** de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, ou dits « cool materials » (attention au côté éblouissant)
- ▶ Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : kiosques, halles, abribus...)

### Bâti

- ▶ Justifier de **choix climatiques - voire bioclimatiques** - pour l'**orientation** (traversant, Nord-Sud...), la **forme urbaine** (patios, cours intérieures végétalisées, espaces d'aération naturelle, pieds de façades plantés...) la **forme architecturale** (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) et les **matériaux** des bâtiments (pierre ponce, isolants naturels...) pour limiter l'usage de chauffage, de climatisation mécanique qui mènent à la création d'îlots de chaleurs et nuisent à la santé et à l'environnement
- ▶ Favoriser l'**emploi des énergies renouvelables** (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- ▶ Encourager et valoriser les **démarches innovantes** sur le plan environnemental

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le projet Mobilités 2020 – 2025 – 2030 prévoit que la commune fera l'objet d'études d'adaptation du réseau bus par rapport à l'ouverture des zones de projets. La commune fait partie des territoires privilégiés de l'habitat identifiés au PADD.

### Déplacements modes actifs

- ▶ **Créer, sécuriser et rendre confortables les cheminements piétons et cycles** au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins
- ▶ S'assurer que chaque **liaison ou desserte viaire** bénéficie d'un **traitement des espaces piétons et cycles sécurisé, continu et cohérent** (matériaux, mobiliers urbains et/ou couleurs en accord avec ceux utilisés sur la commune...)
- ▶ Limiter les **impasses piétonnes** et profiter des nouvelles opérations pour compléter le maillage existant
- ▶ Privilégier les **accès piétons sur les façades bâties** afin de créer une animation de la rue
- ▶ Création d'une voie paysagère structurante qui permet de créer un bouclage

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ L'**urbanisation de la parcelle est conditionnée au raccordement à la RD 826**
- ▶ Encourager le ralentissement de la circulation des véhicules motorisés par un tracé, un aménagement et un traitement de la voirie
- ▶ Hiérarchiser les voies dans leurs largeurs, leur traitement et leur signalétique
- ▶ Limiter les accès véhicules sur les façades urbaines mais leur préférer un accès par l'arrière
- ▶ Le projet devra accueillir les emprises nécessaires à la réalisation de la voie structurante connectée à la RD 826 et RD 16.

### Stationnement

- ▶ Privilégier des **traitements perméables** pour les stationnements et/ou des aménagements afin d'en permettre un **usage alternatif** en cas de faible utilisation (repas de quartier, brocante, jeux...)

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

- ▶ Raccorder l'opération aux **réseaux** par le maître d'ouvrage.
- ▶ Prendre en compte la topographie
- ▶ Prévoir la mise en place d'un poste de refoulement et un renforcement des canalisations existantes

### Eaux pluviales

- ▶ Justifier pour chaque projet du périmètre de l'OAP d'une **gestion des eaux pluviales** la plus naturelle et paysagère possible sur la parcelle (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs, espace de pleine terre...)
- ▶ Préférer la **création d'espaces de rétention paysagers** (noues, prairies humides, etc.) et multifonctionnels (aires de jeux, de stationnement, terrains de sport) à des bassins bâchés et grillagés
- ▶ Mettre en place une gestion pluviale permettant de respecter une limitation de rejet de 10l/s/ha sur une période de retour de 20 ans

### Réseaux secs

- ▶ Réaliser les réservations pour les différents réseaux (fibre, etc.) selon les normes en vigueur

----- Périmètre de l'OAP

**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 économique
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

-  Espace paysager à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
-  Espace végétal paysager à créer
-  Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
-  Composition de façades urbaines

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

-  Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
-  Perspective visuelle et paysagère

**QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES**

**TRAME VERTE ET BLEUE**

-  Réservoir de biodiversité
-  Corridor écologique 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 DESSERTE ET STATIONNEMENT**

-  Liaison et/ou desserte viaire
-  Liaison mode doux
-  Parking
-  Accès
-  Carrefour

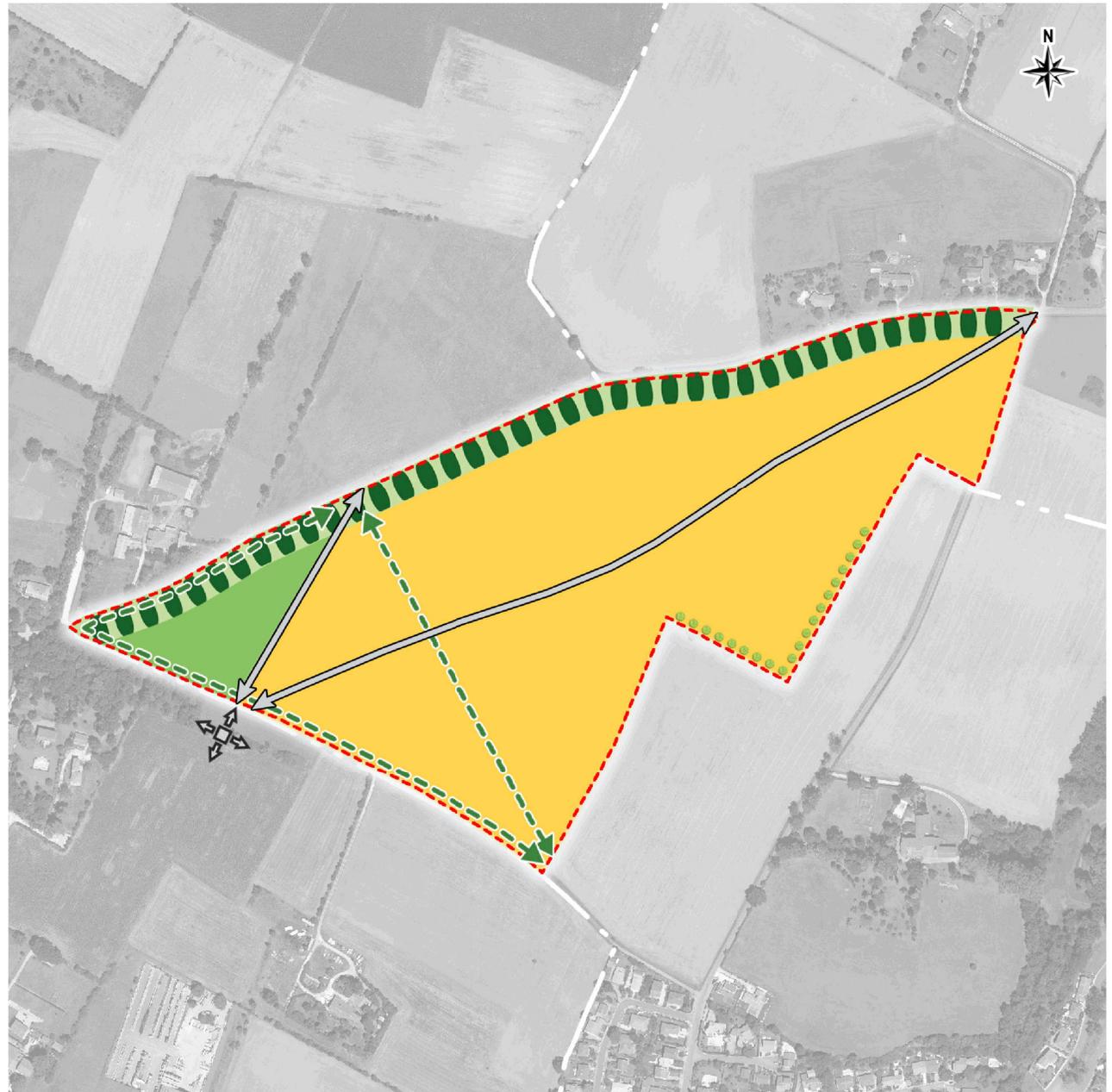






Photo aérienne 2015

## Situation

10 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ en limite de la partie urbanisée du centre bourg de Fonsgrives,
- ▶ 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**

## 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

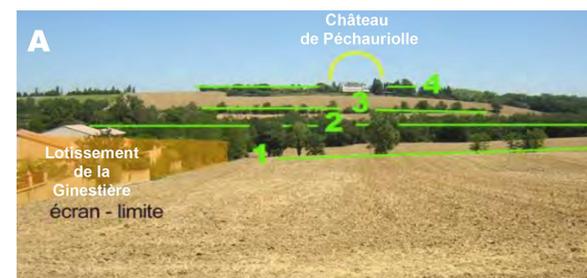
Le taux de logements locatifs sociaux de la Commune est de 11,27% au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Les objectifs de rattrapage du bilan triennal fixés par l'Etat sont de 93 logements locatifs sociaux pour la période 2014-2016. A ce jour, 52 logements locatifs sociaux minimum doivent être finalisés en 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 :

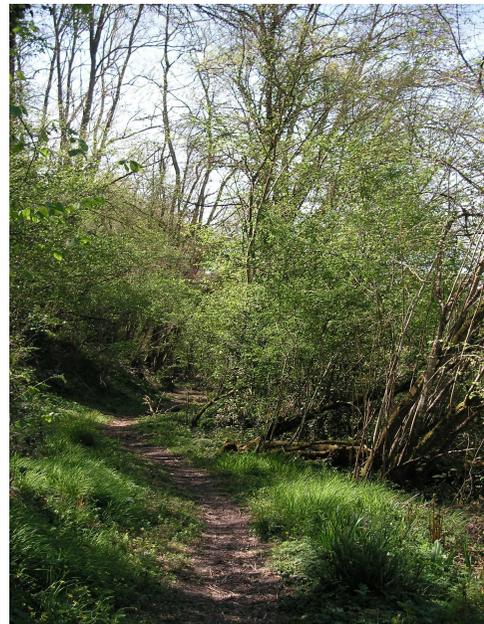
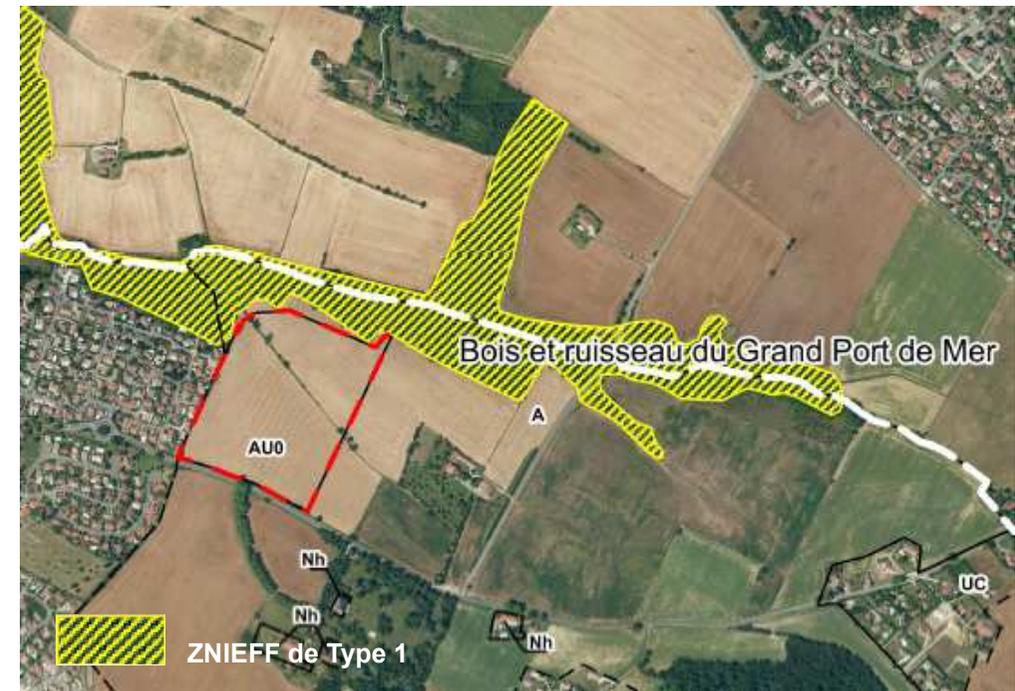
- en terme de paysages : un site péri-urbain à mi-chemin entre l'agglomération toulousaine et le Lauragais qui se caractérise par un paysage de coteaux et de collines marqué par les cultures annuelles, essentiellement céréalières et structuré par une ossature végétale encore très présente (haies et jnelements 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) ;



- 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.



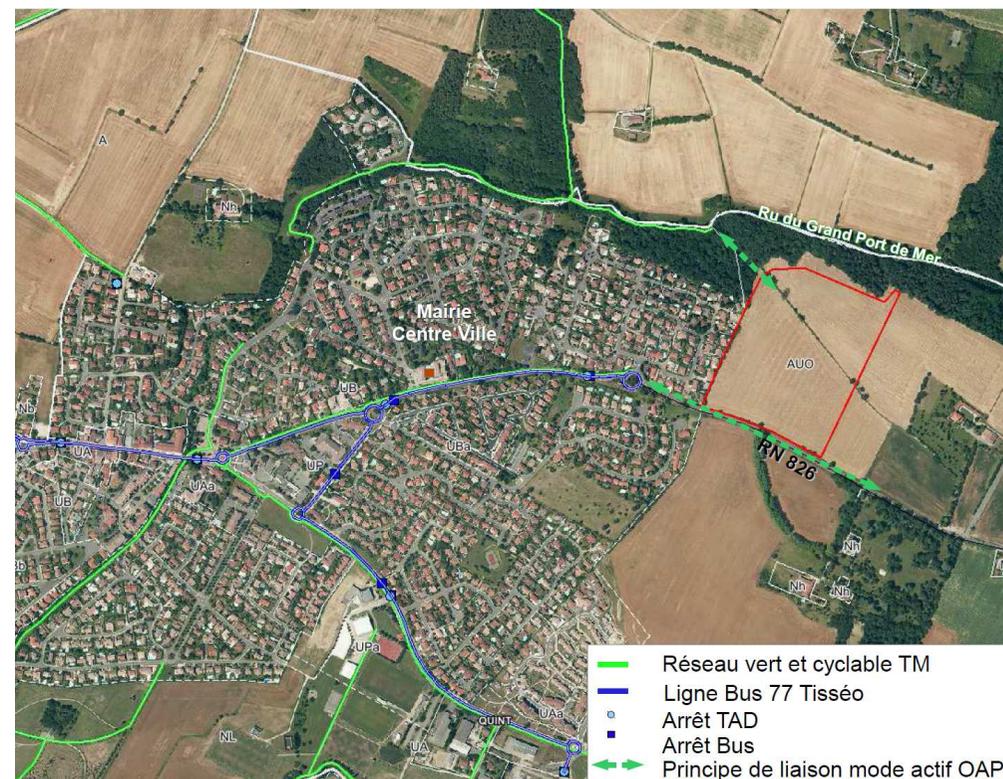
*Chemin pédestre qui longe le Ruisseau du Grand Port de Mer*

## 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 Tisséo Collectivités 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 privatifs, 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.

--- Périimètre de l'OAP

**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 économique
	Secteur de mixité fonctionnelle
	Secteur à dominante agricole ou naturelle
	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

	Espace paysager à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
	Espace végétal paysager à créer
	Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
	Composition de façades urbaines

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

	Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspective visuelle et paysagère

**QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES**

**TRAME VERTE ET BLEUE**

	Réservoir de biodiversité
	Corridor écologique 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 DESSERTE ET STATIONNEMENT**

	Liaison et/ou desserte viaire
	Liaison mode doux
	Parking
	Accès
	Carrefour





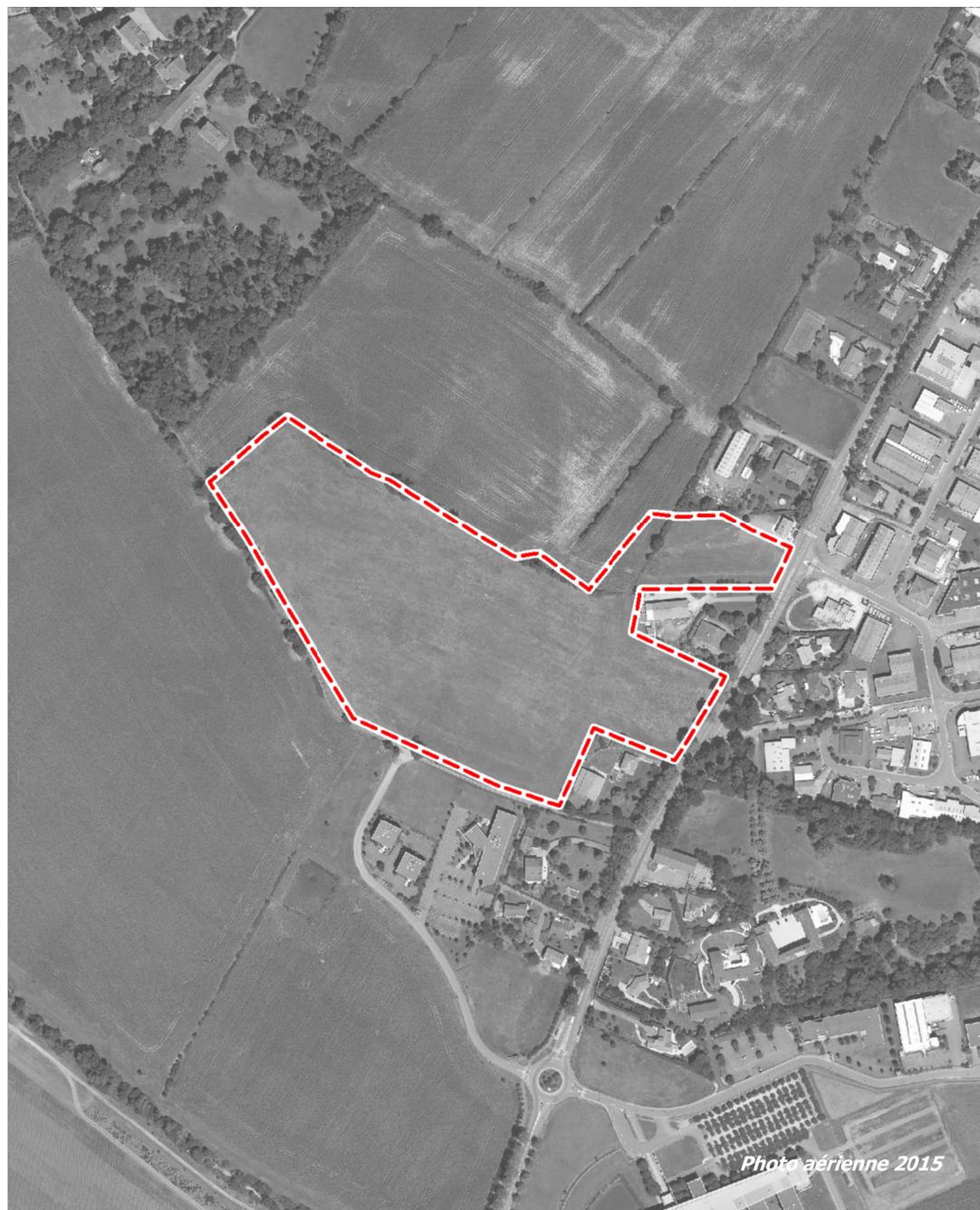


Photo aérienne 2015

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Implantation de la polyclinique (localisation et périmètre de principe)
-  Implantation de parkings paysagés en aérien (localisation et périmètre de principe)
-  Implantation de parkings en silo (localisation et périmètre de principe)
-  Possibilité d'extension des constructions
-  Voies et accès existants
-  Cheminement piétons/cycles existants
-  Accès tous modes de déplacement
-  Accès piétons/cycles principal
-  Voie principale de desserte (itinéraire et tracé indicatif)
-  Futur prolongement de voie (maillage viaire)
-  Cheminement piétons/cycles à créer (tracé indicatif)
-  Chemin de Lasbordes à conserver
-  Parcs boisés existants
-  Cordon arboré à créer (implantation, périmètre et épaisseur indicatifs)
-  Alignements d'arbres de haute tige à créer ou à renforcer
-  Perspectives visuelles à conserver (nombre et localisation de principe)



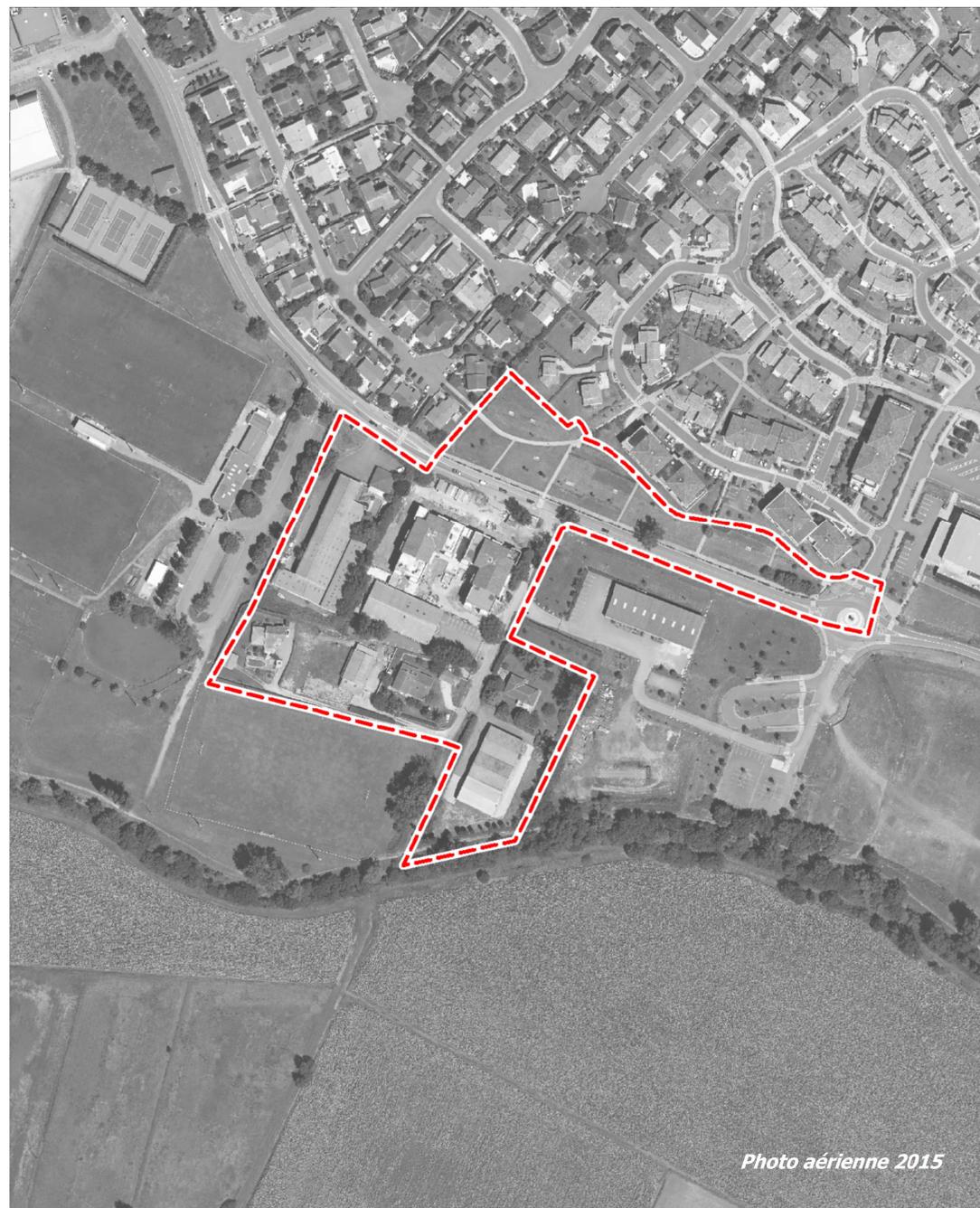


Photo aérienne 2015

Les orientations d'aménagement de la zone de pont de bois - Quint-Fonsegrives

