

**Département de Haute-Garonne
Commune de Fonsorbes**

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

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



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O., patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Débat en conseil municipal le :12/07/2018

Dossier n°150245

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE.....	3
ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE PADD	5
1. LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIERE DANS UNE PERSPECTIVE DE MAITRISE ET DE DIVERSIFICATION DU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DE PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS	6
2. DEFINIR UN CADRE DE VIE URBAIN ATTRACTIF ET DE QUALITE.....	8
3. DEFINIR UNE OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES POUR REpondre AUX ATTENTES LEGITIMES DES HABITANTS DE LA COMMUNE	9
4. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE QUI RENFORCE LES CENTRALITES DE QUARTIERS IDENTIFIEES, SOIT EN LIEN AVEC LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES, SOIT DANS UNE DYNAMIQUE PARTAGEE A L'ECHELLE SUPRA COMMUNALE	11
5. PRESERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE DANS TOUTE SA DIVERSITE ET METTRE EN VALEUR CES RESSOURCES POUR VALORISER LE TERRITOIRE.	12

PREAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE PADD

1. LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE DANS UNE PERSPECTIVE DE MAÎTRISE ET DE DIVERSIFICATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET DE PRÉSERVATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

- La commune prévoit une croissance permettant l'accueil de 2500 habitants sur 10 ans soit 250 habitants/an (avec environ un tiers en densification des zones urbaines et deux tiers dans le cadre d'opérations urbaines nouvelles sur des terrains nus).

Incidences en matière de logements

- Production en logements : environ 120 logements/an, réhabilités ou à construire,
 - Les nouvelles constructions devront être composées de :
 - logements individuels
 - logements individuels groupés,
 - semi collectifs,
 - collectifs.
 - La construction d'environ 300 logements sur une période de 10 ans s'effectuera à l'intérieur des zones urbaines existantes
 - La construction d'environ 900 logements sur une période de 10 ans nécessite une surface de terrains nus d'environ 43 ha pour une densité d'environ 44 habitants à l'hectare.
- Urbaniser en priorité les poches urbaines pour :
- limiter l'étalement urbain et la consommation de l'espace.
 - densifier l'aire urbaine existante,
 - rapprocher les fonctions et limiter ainsi les déplacements...
- Affirmer davantage les limites urbaines ;
- Limiter très fortement tout renforcement urbain sur les secteurs de Nougueris/Aygalounguo/Tranquille, y compris au niveau des dents creuses en raison des réseaux inadaptés et des surcoûts nécessaires pour leur mise à niveau.
- Stopper l'urbanisation sur le coteau.
- Proposer une offre de logement diversifiée, répondant aux besoins des populations tout en assurant la mixité sociale et des fonctions
- Prévoir une diversification de l'offre de logements au sein des zones faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
 - Eviter de concentrer les logements collectifs et les disperser au travers des dents creuses pour assurer une meilleure mixité sociale
 - Prévoir un minimum de 30 % de logement sociaux pour être en accord avec le SCoT et répondre aux objectifs de mixité sociale.
 - Renforcer les centralités urbaines existantes, notamment au niveau du cœur de ville et les nouvelles polarités de quartiers, en particulier sur les secteurs de Hournes...,

- Inscrire la production de logements dans une logique de développement durable, notamment au travers des actions suivantes :
 - Lutter contre la précarité énergétique et développer les performances énergétiques des bâtiments (anciens et nouveaux).
 - Requalifier l'habitat ancien et renforcer la compacité du tissu urbain en périphérie du centre-ville (lutte contre l'habitat insalubre, encadrer la démarche de division parcellaire sur les quartiers pavillonnaires proches du centre).
 - Privilégier la proximité entre le nouvel habitat et les équipements nouveaux ou existants. Assurer une diversité des fonctions urbaines.
 - Inciter à la rétention des eaux pluviales sur les parcelles bâties et les équipements publics selon les recommandations du schéma directeur
 - Donner la possibilité pour les constructions isolées des non agriculteurs en zone A de pouvoir édifier des annexes à la construction principale.

2. DÉFINIR UN CADRE DE VIE URBAIN ATTRACTIF ET DE QUALITÉ

- Réaménager dans les quartiers existants et aménager au sein des nouvelles opérations d'aménagement et des pôles ou centralité de quartiers des espaces publics et collectifs durables et de qualité pour :
 - créer de véritables espaces intergénérationnels de rencontre,
 - valoriser l'aire urbaine,
 - assurer l'intégration paysagère de l'aire urbaine,
 - renforcer le rôle des centralités des quartiers concernés,
 - conforter le maillage des corridors biologiques et l'introduction de la nature en ville,
 - contribuer à la structuration de la couronne verte à l'échelle du SCoT Toulousain...
 - limiter l'impact vis-à-vis de l'environnement
- Réaménager les abords du Vidaillon / Riouvouet pour créer une véritable coulée verte au sein de l'aire urbaine et renforcer le maillage des liaisons douces inter-quartiers.
- Accompagner la mise en œuvre de deux projets majeurs sur le territoire communal contribuant à renforcer l'attractivité de Fonsorbes, mais aussi l'amélioration générale du cadre de vie de la commune. Il s'agit :
 - du site d'activités des « Portes du Gers »,
 - de l'opération d'aménagement du secteur de Hournes / Portérény.
 - Instaurer, dans la zone urbaine, un coefficient de biotope adapté en fonction des espaces présentant des enjeux environnementaux.
- Elaborer des principes d'aménagements sur l'ensemble de la traversée urbaine de Fonsorbes par la RD632 pour :
 - créer des aménagements cohérents :
 - assurer une meilleure lisibilité des entrées de villes et des séquences,
 - atténuer le caractère routier de la voie,
 - sécuriser et favoriser davantage les déplacements doux,
 - mettre en valeur les traversées urbaines,
 - améliorer le cadre de vie des habitants et en particulier des riverains...

3. DÉFINIR UNE OFFRE DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES POUR RÉPONDRE AUX ATTENTES LÉGITIMES DES HABITANTS DE LA COMMUNE

- Réhabiliter la salle polyvalente non seulement pour répondre aux besoins de la population mais aussi pour réaliser une opération environnementale et fonctionnelle exemplaire.
- Créer une nouvelle salle d'activités destinée au groupe scolaire et au centre de loisirs sur le secteur de Cantelauze.
- Permettre le développement de la zone de loisirs de Bidot située sur les anciennes gravières tout en préservant la zone Natura 2000 ;
- Favoriser la construction durable dans les équipements publics, en particulier à travers la mise en place des dispositions qui encouragent la prise en compte de la plus grande biodiversité dans le cadre des futures opérations d'aménagement d'ensemble.
- Mener un programme d'actions qualitatives en matière de déplacements se déclinant de la manière suivante :
 - Permettre une évolution durable des déplacements et de la mobilité :
 - Aménager les nouvelles infrastructures et constructions de manière durable dans la mesure du possible.
 - Prendre en compte la croissance de la mobilité des habitants actuels et à venir tout en l'inscrivant dans une baisse de l'usage de la voiture individuelle.
 - Favoriser une gestion multimodale des déplacements sur la commune (lignes de bus urbains et interurbains, stationnement vélo, aire de covoiturage, ...).
 - Limiter l'usage de la voiture pour les déplacements à l'échelle interne de la commune également en lien avec les collectivités voisines.
 - Sécuriser les déplacements doux et favoriser les "zones de rencontre".
 - Renforcer les connexions et les relations inter-quartiers au travers des voies et liaisons douces.
 - Limiter et mieux intégrer les parkings en prévoyant notamment d'autres sites, par exemple à l'entrée de la ville, pour l'accueil de parkings tout en gardant des places de stationnement notamment pour les PMR (personnes à mobilité réduite) dans le cœur de village.

- Organiser un maillage des voies et des liaisons douces existantes et à créer aussi bien dans les zones « U » que dans les zones « AU ».
 - Privilégier des zones de rencontre au sein des nouvelles opérations,
 - Favoriser les initiatives en matière de mutualisation du stationnement,
 - Prendre en compte le stationnement de tous les modes de déplacement,
 - Dans la mesure du possible, créer un maillage du réseau cyclable liant les quartiers et faciliter les connexions entre Fonsorbes et les communes voisines-;
- Favoriser la circulation de véhicules propres.
 - Envisager l'installation sur la commune de bornes de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides
- Mener un programme d'actions qualitatives en matière de réseaux se déclinant de la manière suivante :
- Définir un projet urbain en adéquation avec les capacités actuelles et projetées des réseaux.
 - Encourager et permettre l'installation de projets photovoltaïques sur les constructions existantes et à créer, notamment sur les bâtiments d'activités et d'équipements publics (gymnase, bâtiments communaux, parkings privés couverts...)
 - Mettre en œuvre les dispositions permettant de faciliter l'accès au haut débit pour tous et pour permettre à chaque habitant et aux activités un accès aux dernières technologies de communication.
 - Inciter à la création de réseau de chaleur en commun dans le cadre des nouvelles opérations d'ensemble d'une importance significative.

4. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE QUI RENFORCE LES CENTRALITÉS DE QUARTIERS IDENTIFIÉES, SOIT EN LIEN AVEC LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES, SOIT DANS UNE DYNAMIQUE PARTAGÉE A L'ÉCHELLE SUPRA COMMUNALE

- Assurer une mixité des fonctions entre activités économiques et services en tenant compte des enjeux de cohabitation avec l'habitat.
- Maintenir et favoriser la diversification de l'activité agricole sur la commune.
- Développer un projet vecteur de développement économique en lien avec les collectivités voisines.
- Limiter la consommation foncière pour des activités économiques dans des zones d'urbanisation nouvelle à environ 25 hectares.
- Profiter de la création de la déviation entre la RD632 et la D37 pour réfléchir à une zone d'activité intercommunale avec Saint-Lys et/ou pour des équipements publics de superstructure pouvant bénéficier aux deux collectivités mais aussi à un territoire plus large.

5. PRÉSERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE DANS TOUTE SA DIVERSITÉ ET METTRE EN VALEUR CES RESSOURCES POUR VALORISER LE TERRITOIRE.

La richesse patrimoniale de la commune se décline en plusieurs composantes environnementales, naturelles, paysagères, agricoles et boisées.

Environnement

- Préserver les espaces naturels remarquables et ou protégés dont :
 - la ZNIEFF de type I Le Touch et milieux riverains en aval de Fonsorbes (730030487),
 - le site Natura 2000 Vallée de la Garonne de Muret à Moissac (FR7312014).Permettre cependant un développement de la zone de loisirs de Bidot située sur les anciennes gravières ;
- Préserver les réservoirs de biodiversités identifiés dans la basse terrasse et par le SCoT Nord Toulousain.
- Préserver la biodiversité et les trames vertes et bleues dans les zones urbaines
- Préserver les continuités écologiques, les renforcer et les mettre en valeur sur les secteurs suivants :
 - Sur le secteur de Hournes, préserver et renforcer l'axe vert existant ;
 - Préserver et conforter le corridor biologique lié au ruisseau du Vidaillon/Riouvouet et le relier au réservoir de biodiversité relatif à la zone naturelle de Banayre ;
 - Préserver la zone jouant le rôle de refuge et de couloir pour la faune à l'échelle locale en limite Ouest de la commune ;
 - Conserver et préserver le couloir écologique Sud-Nord situé à la pointe Nord Est de la commune, secteur de Cantelauze ;
 - Préserver également sur Cantelauze la mare qui représente un réservoir de biodiversité ;
- Prendre en compte les remontées de nappes phréatiques et la géomorphologie des terrains dans le cadre des opérations d'aménagement.
- Prévoir la mise en place d'outils appropriés de préservation d'espaces boisés, notamment sur le secteur des Treize vents.
- Permettre un développement durable des constructions et des typologies de bâti innovantes sous certaines conditions pour économiser les ressources naturelles :
 - Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables : solaire thermique, géothermie,... A ce titre :
 - permettre des innovations architecturales pour favoriser la conception bioclimatique des nouvelles constructions,

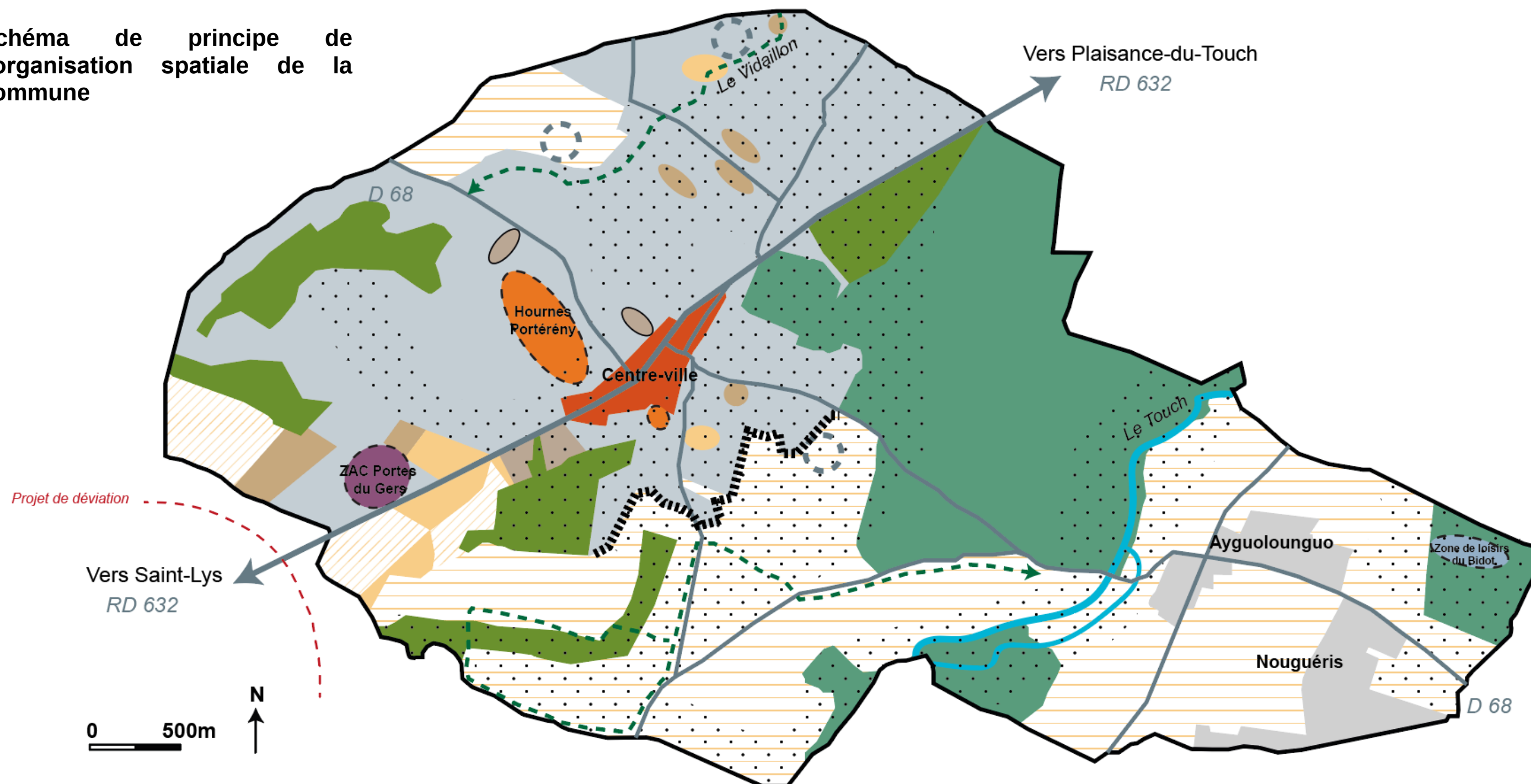
Agriculture

- Permettre le développement des activités agricoles existantes et assurer une évolutivité des cultures vers le maraîchage pour renforcer les circuits courts.

Paysage naturel et bâti

- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers contribuant à révéler les unités paysagères de la basse et moyenne terrasse et l'identité paysagère du Pays toulousain.
- Réaliser des espaces « tampon » autour de l'aire urbaine pour éviter les nuisances agricoles vis-à-vis des habitants et garantir une meilleure intégration paysagère des franges urbaines ;
- Intégrer dans les futurs aménagements et les réaménagements urbains une végétation qui soit en lien avec la végétation locale, cela pour améliorer l'intégration paysagère de l'urbanisation et limiter les arrosages et l'usage des produits phytosanitaires
- Préserver l'unité urbaine du cœur de village et assurer sa mise en valeur, à travers notamment l'implantation du bâti le long des voies, une typologie des constructions s'harmonisant avec les constructions traditionnelles locales (volumes, hauteurs, teintes, pentes des toitures, matériaux de recouvrement, ouvertures ..., tout en répondant aux exigences techniques actuelles et de réglementation thermique en vigueur).
- Recenser le patrimoine bâti relatif aux édifices, bâtiments et éléments bâtis remarquables (église, chapelle, châteaux, maisons de maître, ensembles bâtis, habitat rural, lavoirs, murets...) présentant un intérêt patrimonial et participant à révéler l'identité du Pays toulousain.
- Mettre en œuvre les dispositions réglementaires adaptées pour protéger et mettre en valeur ces édifices et éléments du patrimoine bâti.
- Introduire davantage la nature dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement mais également au niveau de l'urbanisation existante.

Schéma de principe de l'organisation spatiale de la commune



1. LIMITER L'ETALEMENT URBAIN ET LA CONSOMMATION FONCIERE

- Partie actuellement urbanisée avec une densification encadrée en fonction des enjeux environnementaux
- Secteur où l'urbanisation doit être très fortement limitée
- Secteur de développement à court terme
- Secteur de développement à long terme
- Renforcer les centralités existantes et les nouvelles polarités de quartiers
- Affirmer davantage les limites urbaines

2. DEFINIR UN CADRE DE VIE URBAIN ATTRACTIF ET DE QUALITE

- Créer une coulée verte au sein de la zone urbaine et renforcer les liaisons douces
- Permettre le développement de la base de loisirs du Bidot
- Equipements nouveaux à créer

4. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE QUI RENFORCE LES CENTRALITES

- Maintenir et diversifier l'activité agricole
- Espaces agricoles ayant un statut particulier pour des raisons écologiques et paysagères et jouant le rôle d'espaces tampons

5. PRESERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE DE LA COMMUNE ET METTRE EN VALEUR SES RESSOURCES

- Espaces naturels remarquables et/ou protégés (ZNIEFF, Natura 2000, SCoT)
- Autres espaces naturels remarquables et/ou protégés (SCoT)
- Préserver l'unité urbaine du coeur de village
- Espaces soumis à des enjeux importants de continuités écologiques