Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCC du 27 juin 2013
Mise à jour par arrêté de Toulouse métropole du 13 décembre 2013
Mise en compatibilité par DUP du 04 janvier 2016

Mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Piquepeyre

par arrêté préfectoral du 24 octobre 2017

3 – Orientation d'Aménagement

3.2. Orientation d'Aménagement de la ZAC de Piquepeyre

Fenouillet sur Canal et Garonne

aua/Toulouse aire métropolitaine

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr



Situation — 30 ha

Entre Canal et centre bourg de Fenouillet la ZAC dite de Piquepeyre se situe au Nord de la Métropole Toulousaine.

Objectifs généraux

Dans un contexte communal fortement contraint par la zone inondable de Garonne, ce projet destiné à l'accueil d'habitat, doit permettre à la commune de prolonger la diversification de son territoire à dominante d'habitat résidentiel.

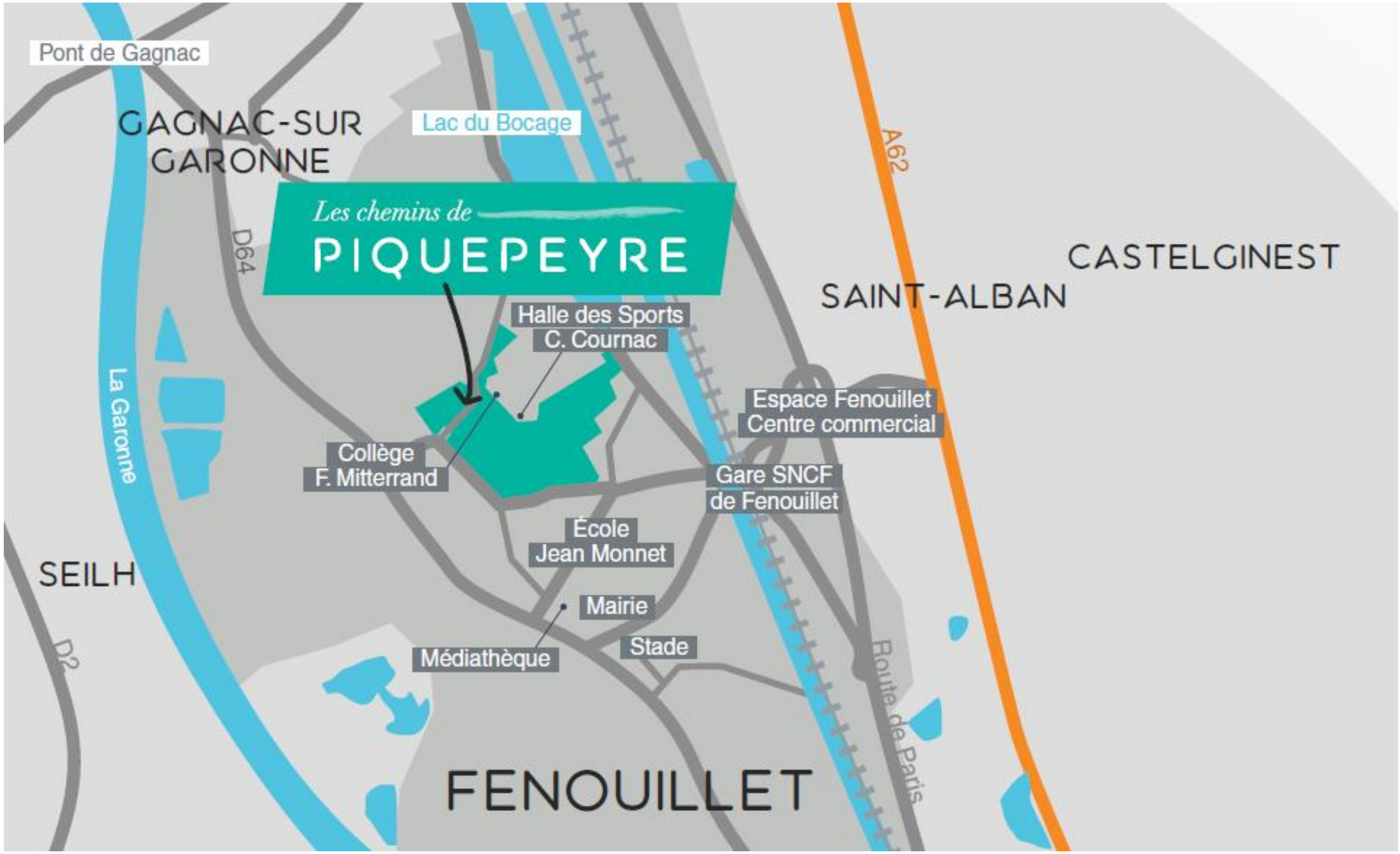
Sur une superficie de l'ordre de 30 hectares le programme prévoit la construction d'environ 630 logements, dans une diversité de forme urbaines proposant habitat pavillonnaire, habitat intermédiaire et habitat collectif, l'ensemble dans une gradation des hauteurs de R+1 à R+3.

Ce programme de construction de logement permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale.

Cette opération bénéficiera de la proximité du futur pôle gare de Fenouillet-Saint-Alban.



Situation


Pont de Gagnac
GAGNAC-SUR GARONNE
Lac du Bocage
A62
Les chemins de
PIQUEPEYRE
D64
CASTELGINEST
SAINT-ALBAN
Halle des Sports
C. Cournac
Espace Fenouillet
Centre commercial
Collège
F. Mitterrand
Gare SNCF
de Fenouillet
École
Jean Monnet
SEILH
Mairie
Médiathèque
Stade
La Garonne
D2
Route de Paris
FENOUILLET

Enjeux et objectifs du projet

La présentation des principes d'aménagement et de développement urbain de la commune de Fenouillet, permettent de justifier et de décliner les choix retenus pour la ZAC de Piquepeyre.
Ces principes tiennent compte des enjeux de Fenouillet identifiés sur les plans économiques, sociaux, démographiques et urbains, ils sont inscrits au Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la Ville afin de consacrer les objectifs à atteindre. Ce document précise «Afin de proposer un habitat plus diversifié et affirmer une mixité sociale, plusieurs programmes sont envisagés, sur différents secteurs de Fenouillet :…L'objectif principal pour la ZAC de Piquepeyre est qu'elle puisse disposer d'un habitat diversifié permettant de répondre aux besoins : logements adaptés aux populations vieillissantes, accession à la propriété pour les jeunes ménages à des coûts acceptables, logements locatifs sociaux. L'offre en logements sera accompagnée de services et équipements publics. »

Les principaux enjeux de développement de la commune et leurs déclinaisons dans la ZAC sont présentés ci-dessous :

- La conservation et le renforcement du centre urbain afin de créer une certaine centralité urbaine et préserver la vitalité de la commune.

- Le maintien d'une croissance régulière en privilégiant un développement maîtrisé et diversifié afin de favoriser l'accueil et l'intégration des nouvelles populations à la vie de la Commune tout en s'efforçant de répondre à la forte demande en matière de logements individuels, et d'adapter progressivement la capacité des équipements publics (infrastructures, superstructures, espaces publics…).
  Le développement urbain implique un phasage progressif et maîtrisé des opérations afin de favoriser l'adéquation entre le développement de la commune et ses capacités d'accueil de populations nouvelles.

- Le maintien des principes d'équilibre et de diversité du parc de logements, c'est-à-dire les programmes de logements groupés et de petits collectifs devront alterner avec la maison individuelle, afin de parvenir à une gestion économe du territoire communal et de garantir des logements adaptés aux besoins de la population.

La création de logement doit permettre une réponse à des besoins en logements variés et la création des équipements publics nécessaires à l'arrivée de nouveaux habitants.

A l'échelle de la commune, l'atteinte de cet objectif passe par l'aménagement du Nord de la Commune et précisément le secteur de la ZAC de PIQUEPEYRE.

- Le respect et à la protection des zones directement menacées par le risque d'inondation de la Garonne. La ZAC constitue une des dernières réserves foncières exploitable pour le développement de la commune

- Une réponse à l'importante demande en matière d'équipements publics tant d'infrastructures que de superstructures, provoquée par la forte croissance de la population. La ZAC de Piquepeyre offre la possibilité pour la Commune de réaliser un deuxième groupe scolaire permettant de désengorger le groupe scolaire existant mais également d'anticiper l'accueil des nouvelles populations accueillies dans le cadre de la ZAC. Elle prévoit également la construction d'une crèche et d'une salle polyvalente.

- La promotion des liaisons inter-quartiers pour une facilité d'accès aux équipements publics, au centre de la commune et à la future gare multimodale. La programmation de la ZAC contribue au développement de ces liaisons.

- La réduction de la part de la voiture pour des déplacements internes par le renforcement du réseau piétonnier et cyclable et par une organisation plus fonctionnelle de la voirie. Le projet de ZAC veille aux déplacements et à l'engagement de la multi modalité en proposant un schéma de desserte tout mode

- La création d'espaces publics de quartiers et valorisation des équipements de loisirs. Une place centrale et un espace de jeux, seront notamment créés dans la ZAC

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

Le projet prévoit une mixité programmatique, tout en gardant un dominant logement.

Le projet fait cohabiter différentes typologies : logement individuel, habitat intermédiaire et petits collectifs.

Équipement majeur du quartier, l'école est localisée sur l'axe principal Nord-Sud du projet.

Le programme intègre également une crèche et une salle polyvalente ainsi que quelques commerces de proximité autour de la placette.

- La programmation globale de la ZAC est dans un objectif de production de 630 logements minimum en conservant les parcelles bâtis existantes qui représentent un foncier de 5.2 ha pour un total de 24 logements environ et en conservant les espaces publics existant de 3 ha (Esplanade - colllège).

  A terme le potentiel de mutation de ces parcelles bâties, pour lesquelles l''orientation d'aménagement s'applique également, permettra de compléter la production de logements.

  La typologie des logements, sur le principe des formes urbaines décliné ci-dessus, vise 1/3 d'habitat groupé, 1/3 d'habitat individuel et 1/3 d'habitat collectif.

- Mixité sociale

  Le PLH 2010-2015 approuvé le 17 mars 2011 et prorogé jusqu'au 31 décembre 2018, identifie dans sa programmation la ZAC de Piquepeyre avec un objectif sur la période 2014-2019 de 100 logements dont 20 logements sociaux. A terme la programmation de la ZAC permettra de respecter les objectifs requis par la prescription 59 du SCoT indiquant que les ZAC doivent disposer de 30 % de logements sociaux et la mutation future des zones bâties existantes répondra à cet objectif, à l'échelle de chaque unité foncière.



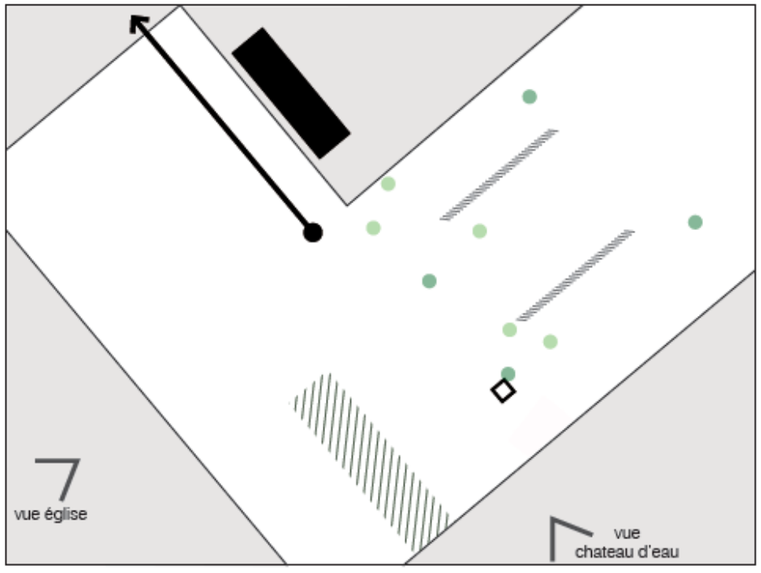
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

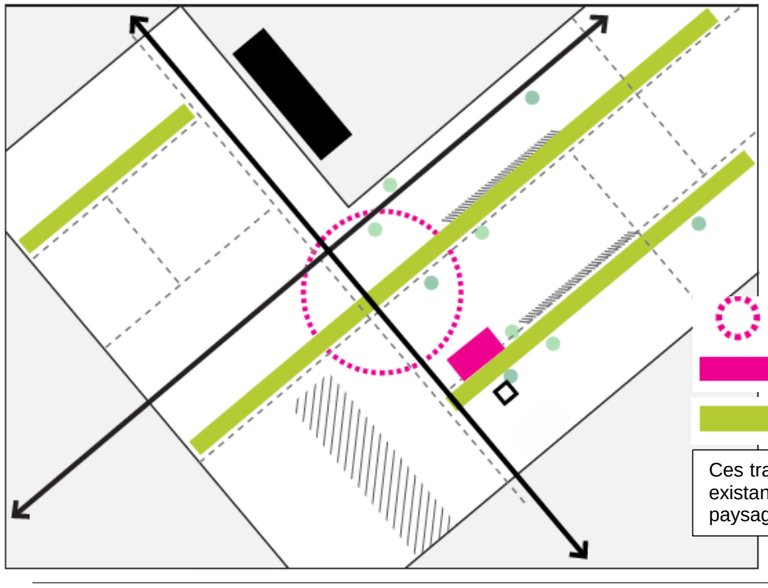
S'appuyer sur les qualités paysagères et le patrimoine arboré

Un inventaire des arbres remarquable, des haies et de boisements en régénération spontanée a permis d'inscrire le projet au plus proche de la trame paysagère en place et dans le respect de ce patrimoine.
Ainsi suit à cet l'inventaire des arbres 6 arbres seront protégés

SCHÉMA DE LA STRUCTURE DU SITE EXISTANT



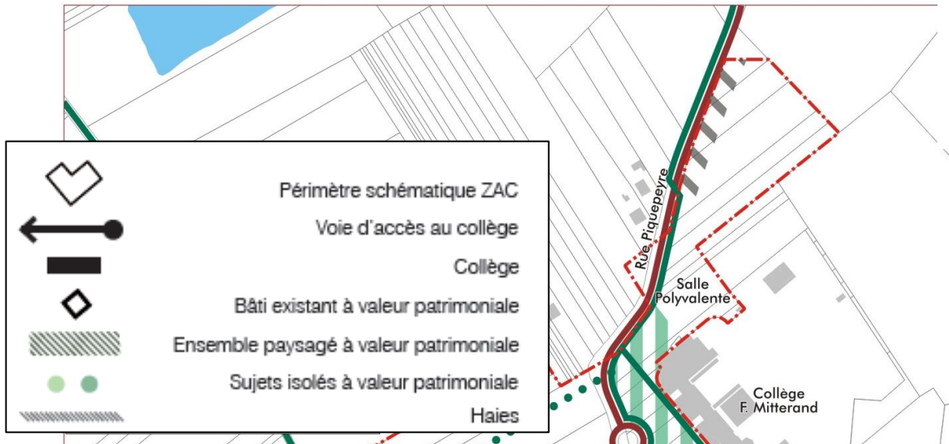
SYNTHÈSE DES PRINCIPES
DE COMPOSITION PAYSAGÈRE ET URBAINE



Intégrer les contraintes techniques et réglementaires liées à la zone inondable

Des traverses paysagères pour le stationnement.
La zone de projet située en zone inondable interdit la création de sous-sol et pose donc la question de la place de la voiture et du stationnement dans le paysage urbain. Afin d'éviter « un paysage tout voiture » dans les intérieurs d'îlots, une composition originale, s'appuyant sur la trame végétale, propose des mails arborés structurants à l'échelle du projet qui absorbent la plus grande partie du besoin en stationnement.

Un assainissement aérien par noues enherbées
Ce procédé écologique d'assainissement doit participer à donner une ambiance naturelle renforcée à l'ensemble du quartier.

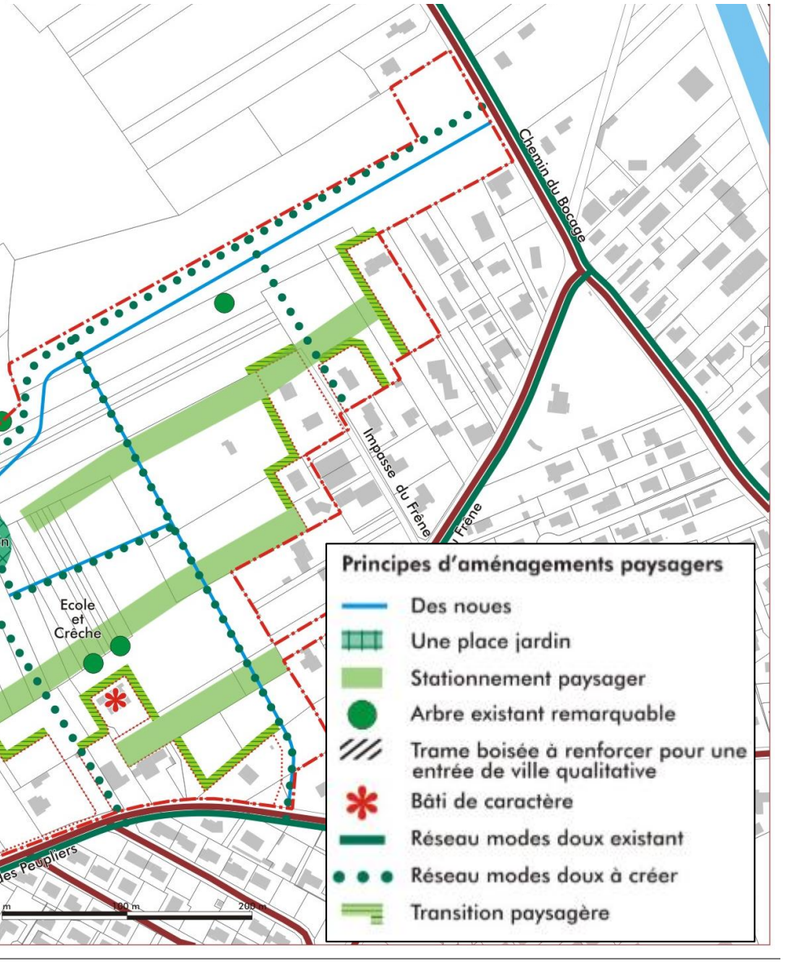


La création d'une centralité de quartier

Une placette urbaine moitié jardin, moitié minérale réunit autour d'elle des commerces, le nouveau groupe scolaire et crée un lien avec le collège. Elle est bien connectée à l'ensemble du quartier par un réseau de circulations douces, de traverses piétonnes publiques et par les voies structurantes. Cette placette, qui sera aussi au centre du zone 30, doit participer à créer un lieu de sociabilité, de rencontre et de réunion pour les habitants.

Traitement des entrées de ville

La partie Nord du projet correspond à une entrée de ville de Fenouillet et les constructions les plus au nord au droit de la rue de Piquepeyre devront donc marquer un front urbain qualitatif. Les jonctions paysagères à l'est, à l'ouest et au sud du projet au droit du chemin du Bocage et des rues des Peupliers et des Ormeaux, se feront en cohérence avec le tissu urbain environnant afin d'assurer une bonne couture urbaine avec l'urbanisation existante.



Nouvelle centralité

Ecole

Traverses paysagères support de stationnement privé

Ces traverses paysagères concerneront également à terme les zones bâties existantes, comme le montre la synthèse des principes de la composition paysagère et urbaine

Qualité environnementale

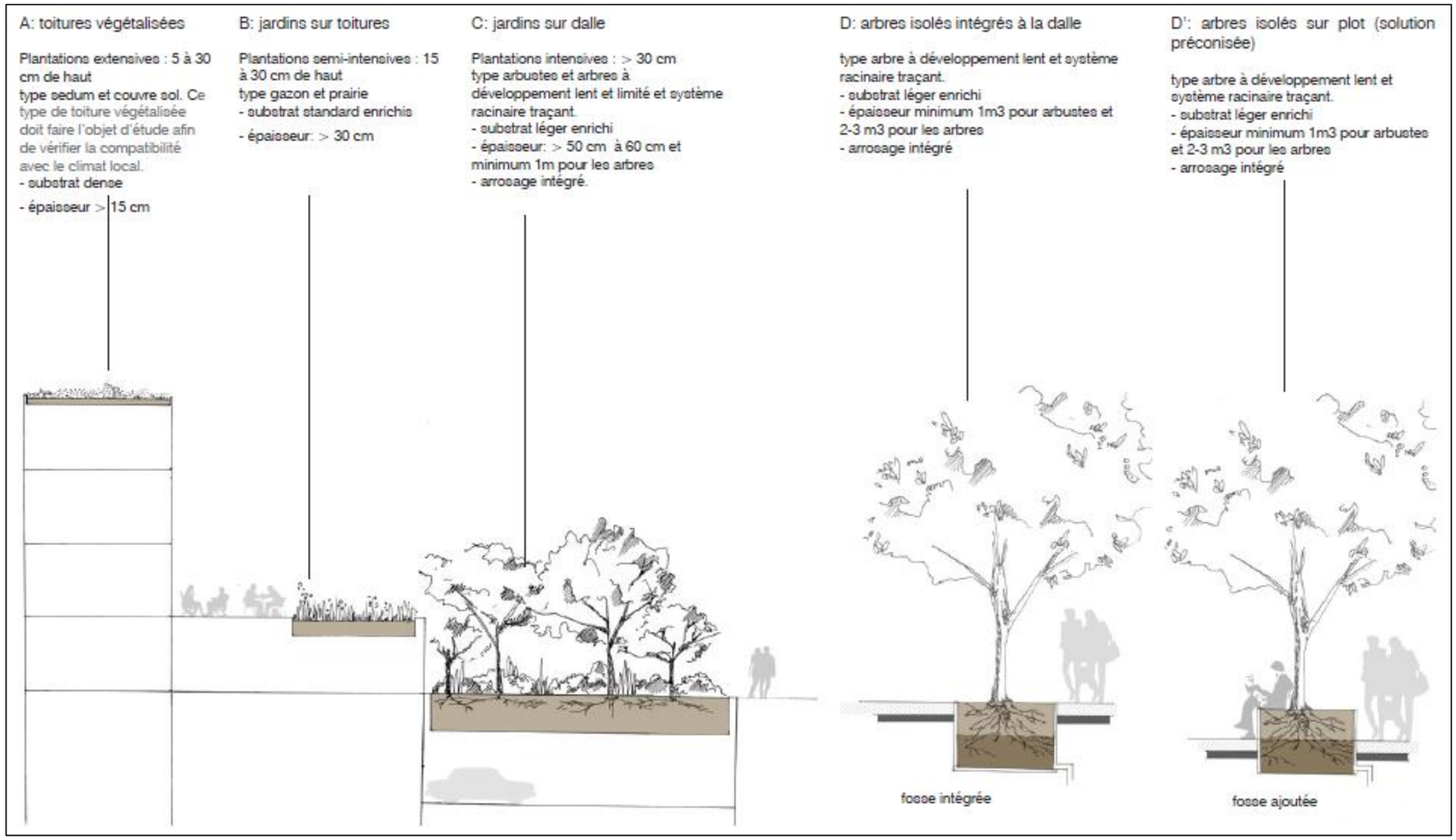
La Trame Verte et Bleue

La ZAC participe au lien entre la Garonne et le canal latéral à travers le secteur du Bocage.

Les espaces verts devront représenter au minimum 20 % de la surface de l'opération et les aménagements paysagers utiliseront et valoriseront les espaces végétalisés existants.

Le confort climatique

- Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions dans les opérations d'ensemble, les morphologies du bâtiment créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiés et les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.
- Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelle avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.
- Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation Nord/Sud.



Déplacements

Les modes doux

Créer une liaison douce structurante du quartier vers le futur pôle gare multimodal de Fenouillet.

Créer des liaisons douces de desserte interne du quartier et de liaison avec son environnement, notamment vers le centre-ville.

Les voies

Redéfinir une trame viaire structurante qui s'appuie sur deux axes majeurs :

- la création d'un axe Nord-Sud, véritable colonne vertébrale du secteur et de maillage aux voies existantes et futures, centre de Fenouillet
- La création d'un axe Est - Ouest connecté à la rue du Bocage pour desservir la future halte de Fenouillet

Compléter la trame structurante par une trame de voirie de desserte interne, en évitant le système de voies en impasse de façon à limiter les enclavements.

Les transports en commun

Ils sont à prendre en compte de façon progressive en cohérence avec le phasage de la ZAC

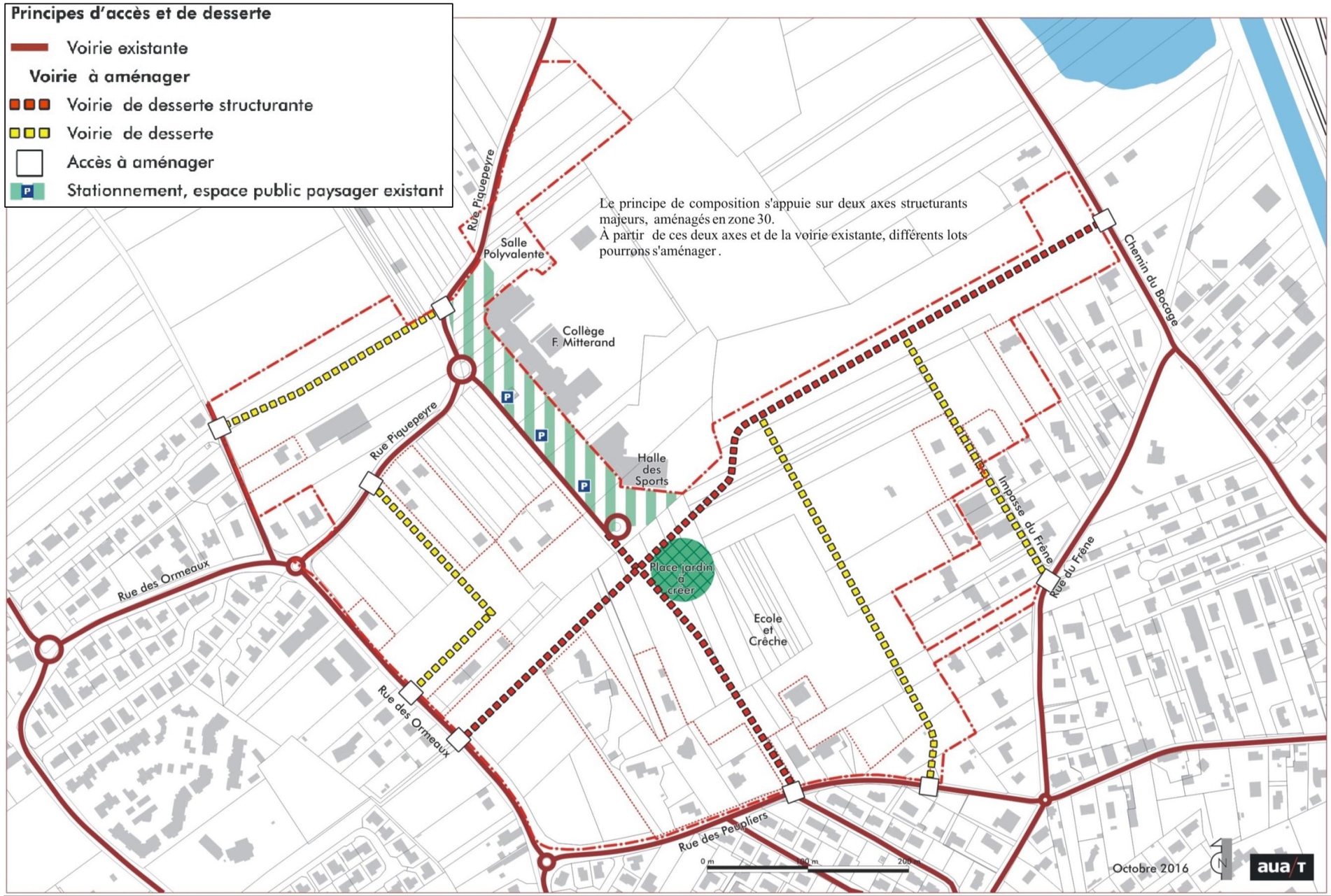
Dès 2019 les premiers habitants pourront se déplacer en utilisant :

- la ligne de bus 59 qui passe à proximité immédiate de la ZAC et dessert la ligne de métro B (station La Vache),
- la ligne de bus 113 qui emprunte le même itinéraire dans Fenouillet et qui permet d'accéder aux services situés sur les communes voisines (Saint-Alban, Castelginest),
- une connexion sera également possible avec le LINEO 10 qui effectuera son terminus au centre commercial de Fenouillet.

A partir de 2024 la halte de Fenouillet bénéficiera d'une offre au ¼ d'heure qui la rendra très attractive pour les usagers. Ils auront ainsi la possibilité de rejoindre la gare de Toulouse Matabiau en 10 minutes.

A cet horizon, la gare de Fenouillet deviendra un point majeur du réseau de transports en commun.

Les lignes du secteur seront organisées en rabattement ou en connexion avec la gare et le LINEO pour une meilleure complémentarité de l'offre en transports en commun.



Desserte des terrains par les réseaux

Principe collecte des eaux usées

Compte tenu de la topographie du site et de la faible profondeur des réseaux EU existants aux abords du projet, la solution gravitaire n'est pas envisageable pour l'ensemble du projet. Une station de refoulement est donc prévue dans le projet d'assainissement afin de recueillir les eaux de collecte gravitaire de la plus grande partie de la ZAC et les refouler jusqu'au réseau existant.

Ainsi, les différents exutoires de l'assainissement eaux usées de la ZAC sont les suivants :

- raccordements gravitaires sur le chemin du Bocage, la rue des Peupliers, la rue des Ormeaux, la rue de Piquepeyre et sur l'impasse Malet
- refoulement raccordé sur la rue des Ormeaux, collectant les points bas de la ZAC dont le raccordement gravitaire est impossible.

Par ailleurs, les parcelles en bordure immédiate des voies périphériques existantes seront directement branchées sur les réseaux existants.

Principes d'alimentation en eau potable

Le réseau principal de distribution d'eau potable qui sera mis en œuvre au sein de la ZAC sera relié aux réseaux existants situés :

- au Nord sur la rue Piquepeyre,
- à l'Ouest : sur l'impasse Malet et l'avenue des Ormeaux,
- au Sud sur la rue des Frênes et la rue des Peupliers,
- à l'Est sur le chemin de Bocage.

Principes de gestion des eaux pluviales

Les principales contraintes impactant le choix du mode de gestion des eaux pluviales du projet sont :

- La faible profondeur des réseaux pluviaux périphériques existants, généralement de l'ordre du mètre et dans le meilleur des cas de 2 m
- La topographie du site, extrêmement plane et même marquée par une dépression au cœur de la ZAC qui constitue des points bas à l'intérieur même du périmètre, compromettant toute évacuation gravitaire vers les réseaux existants périphériques d'une partie importante de la ZAC, sans modification significative du terrain naturel,
- Le PPR inondation qui proscrit toute possibilité de modification du terrain naturel par des remblais et déblais qui permettraient d'orienter les écoulements vers l'extérieur de la ZAC

Ces contraintes interdisent d'envisager pour toute la ZAC une collecte gravitaire enterrée « traditionnelle» des eaux pluviales raccordée aux réseaux pluviaux existants en périphérie.

Le site présente toutefois un atout important constitué par une bonne prédisposition à l'infiltration.

Au vu de ces contraintes et de cet atout, la gestion des eaux pluviales de la ZAC s'appuiera sur les principes généraux suivants :

→Mise en œuvre d'une collecte superficielle des eaux de ruissellement, par l'intermédiaire d'un système de noues végétalisées implantées dans les espaces publics et/ou dans les îlots.

Ce type d'ouvrage, utilisé à chaque fois que possible, préférentiellement à une collecte « traditionnelle » enterrée présente les avantages :

- d'une qualité paysagère et urbaine affirmée,
- d'une meilleure prise en compte des contraintes topographiques du site,
- d'une maîtrise et d' un ralentissement à la source des ruissellements, selon les principes des techniques dites « alternatives à l'assainissement pluvial».

→ Recours à l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de l'opération, tant sur les espaces publics que sur les îlots afin de limiter les débits rejetés dans les réseaux existants et les milieux récepteurs tout en optimisant les volumes de rétention nécessaires.

La faisabilité ainsi que le dimensionnement des ouvrages d'infiltration seront précisés par des études géotechniques.

- Mise en place de prescriptions de gestion des eaux pluviales à destination des futurs acquéreurs de lots imposant une maîtrise totale ou partielle des débits rejetés à l'extérieur de la parcelle selon les bassins versants et favorisant l'infiltration.
- Mise en œuvre de volumes de rétention ayant pour fonction de gérer temporairement les excédents de ruissellement par rapport aux capacités d'infiltration des ouvrage et/ou au débit de fuite admissible dans les réseaux communaux (10 l/par hectare de bassin versant).

Ces volumes de rétention seront principalement constitués par :

- le corps des noues et des tranchées d'infiltration associées (vides interstitiels),
- des bassins de rétention à ciel ouvert aménagés autour de la place centrale,
- des ouvrages de stockage enterrés lorsque les emprises disponibles ne permettent pas d'envisager des ouvrages superficiels et/ou une infiltration suffisante

Réseaux secs

Principe de desserte électrique

Le périmètre de la ZAC est bien desservi par les réseaux HTA existants, sur lesquels sera raccordé un réseau de desserte interne alimentant les futurs postes de transformation HTA /BT répartis sur l'emprise du projet.

Tous les réseaux électriques de la ZAC seront enterrés : en pleine fouille pour les réseaux HTA, sous fourreaux pour la BT. Les réseaux créés seront généralement implantés sous les accotements des voiries projetées et selon la place disponible.

Principe de distribution gaz

Le projet prévoit la mise en œuvre d'un réseau gaz sur l'ensemble de la ZAC de Piquepeyre afin de pouvoir alimenter tous les lots. Ce réseau sera généralement implanté sous accotements des voiries projetées selon la place disponible et sera relié aux réseaux gaz existants sur les voiries situées aux alentours :

- au Nord raccordement sur la rue Piquepeyre,
- à l'Ouest raccordement sur l'impasse Malet et l'avenue des Ormeaux,
- au sud raccordement sur la rue des Peupliers,
- à l'Est raccordement au carrefour rue des Frênes / rue des Artisans.

Principe de réseau de télécommunication

Une infrastructure télécom spécifique est prévue sur l'ensemble de la ZAC. Le raccordement au réseau existant sera réalisé sur les chambres télécom situées au niveau des rues avoisinantes:

- au Nord sur la rue Piquepeyre,
- à l'Ouest sur l'impasse Malet et l'avenue des Ormeaux,
- au sud sur la rue des Peupliers,
- à l'Est au carrefour rue des Frênes / rue des Artisans.

Phasage du projet



→ Le plan de phasage a été mis en place en fonction des critères suivants :

- Maîtrise foncière
- Gestion des eaux pluviales et mise en place des réseaux
- Rythme de commercialisation estimé

Vont être réalisés en premier :

- Une partie de la voirie
- La place centrale
- Le groupe scolaire
- La viabilisation des 1ers lots à commercialiser

0

Orientations d'aménagement

toulouse métropole

