



# Communauté d'Agglomération « Le Grand Ouest Toulousain »

## Commune de FONTENILLES

### Plan Local d'Urbanisme 2<sup>ème</sup> Modification

DOSSIER APPROUVE LE 18 DECEMBRE 2025



## 5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation



**atelier urbain** SEGUI & COLOMB

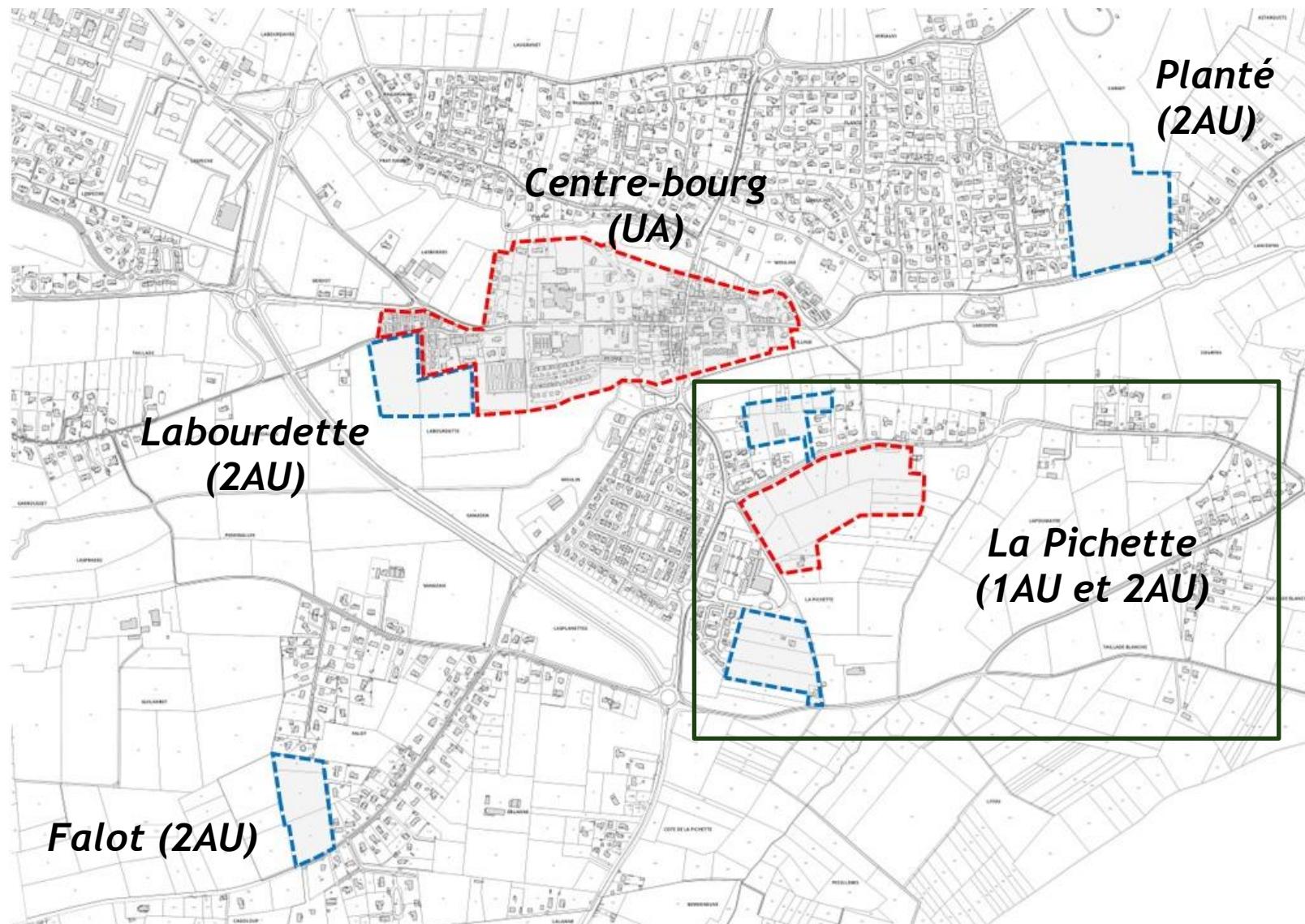
23, impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | [contact@atelierurbain.net](mailto:contact@atelierurbain.net)



---

# Zones d'urbanisation future à vocation d'habitat

## Organisation globale : urbanisation existante et urbanisation future



## Le secteur de Planté

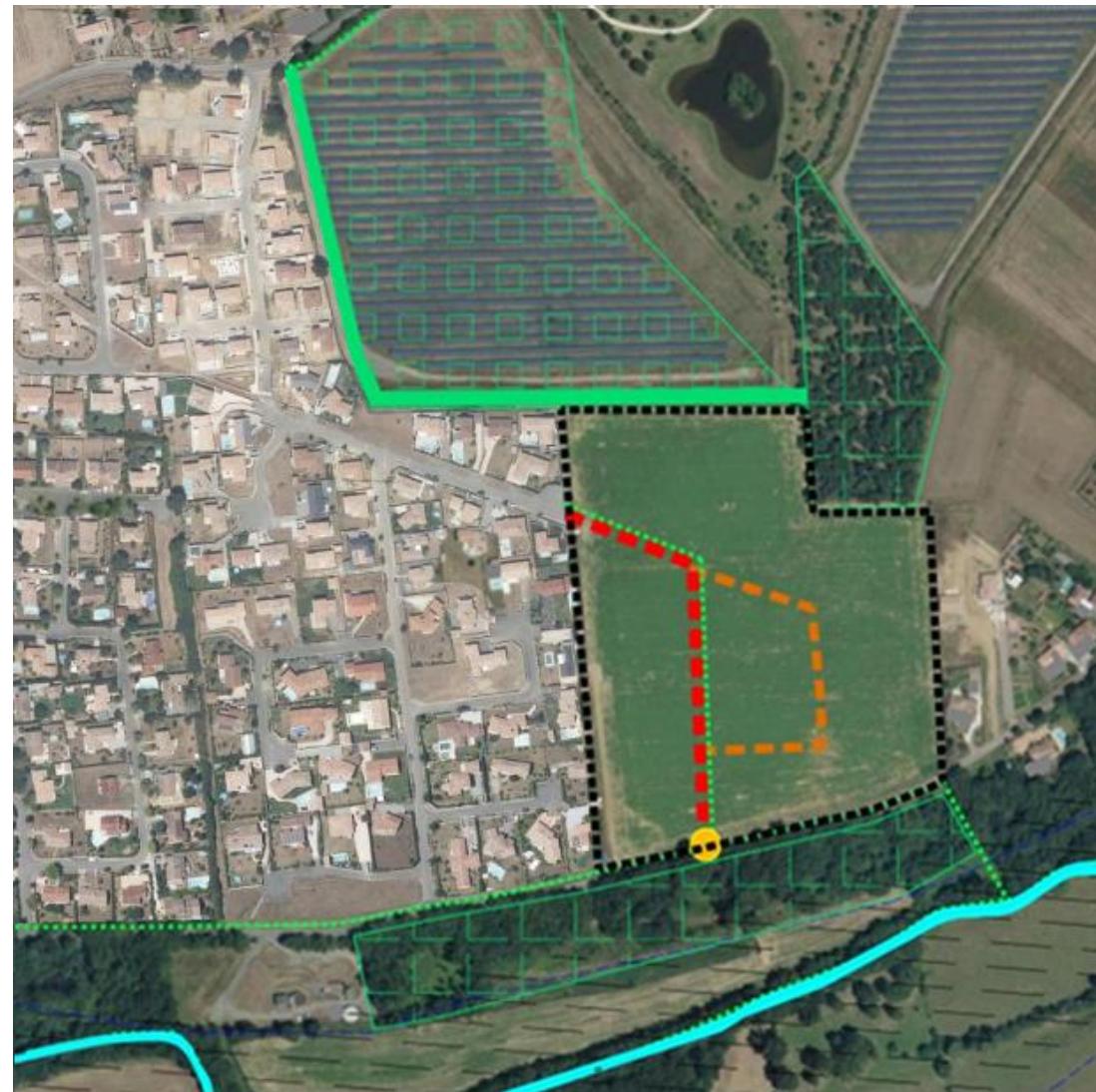
- limite de zone
- voie primaire à créer
- Voie secondaire à créer
- Cheminement doux existant
- - cheminement doux à aménager
- carrefour à traiter
- espace public à aménager
- bande végétale à planter
- Zone N photovoltaïque

Potentiel de la zone :

-long terme (2AU sur document graphique)  
5.96 ha, soit 89 logements (15 lgt/ha)

Le traitement des aménagements en lien avec les voies publiques (notamment carrefours à traiter) doit être proportionné au nombre de logements accueillis par la zone et en accord avec le gestionnaire de la voie.

*Rappel : Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de **compatibilité***



## Le secteur de Labourdette

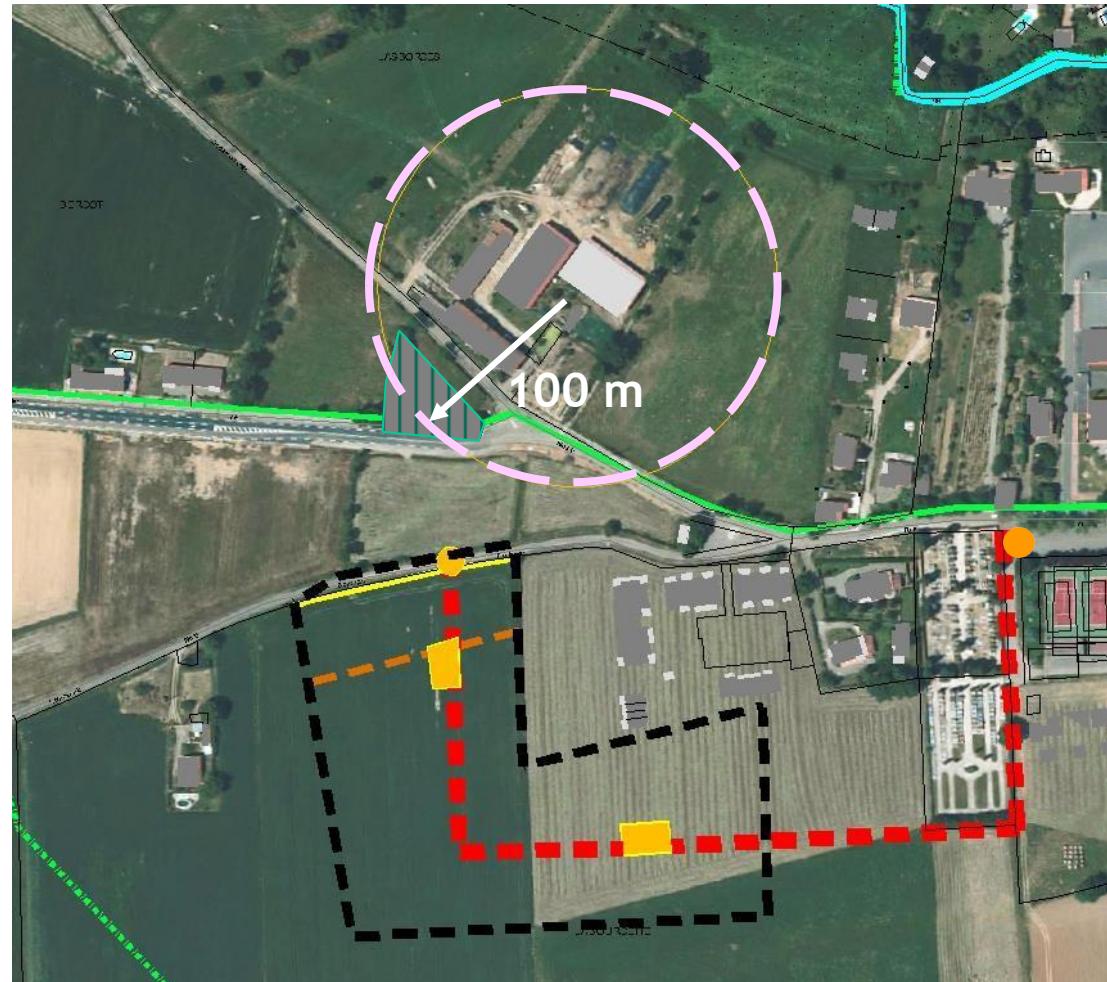
- limite de zone
- Voie primaire à créer
- Voie secondaire à créer
- Élargissement de voie
- Cheminement doux existant
- · cheminement doux à aménager
- carrefour à traiter
- espace public à aménager
- Espace à planter

Potentiel de la zone :

-Long terme (2AU sur document graphique)  
2,95 ha, soit 45 logements (15 lgt/ha)

Le traitement des aménagements en lien avec les voies publiques (notamment carrefours à traiter) doit être proportionné au nombre de logements accueillis par la zone et en accord avec le gestionnaire de la voie.

*Rappel : Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de **compatibilité***



## Le secteur de La Pichette

- Limite de zone
- Voie à créer, tracé indicatif
- Liaisons douces existantes
- Liaisons douces à aménager, tracé indicatif
- Connexion viaire, carrefour à traiter
- Espace public à aménager
- rame verte, existante ou à projeter
- Connexion à réaliser

### Potentiel de la zone :

- court terme (1AU sur document graphique) 6,45 ha, soit 100 logements (15 lgt/ha)
- long terme (2AU sur document graphique) 4,51 ha, soit 70 logements (15 lgt/ha)

Le traitement des aménagements en lien avec les voies publiques (notamment carrefours à traiter) doit être proportionné au nombre de logements accueillis par la zone et en accord avec le gestionnaire de la voie.

*Rappel : Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de **compatibilité**.*



Au moins 30% de logements sociaux à réaliser sur la zone 1AU de La Pichette

## Le secteur de Falot

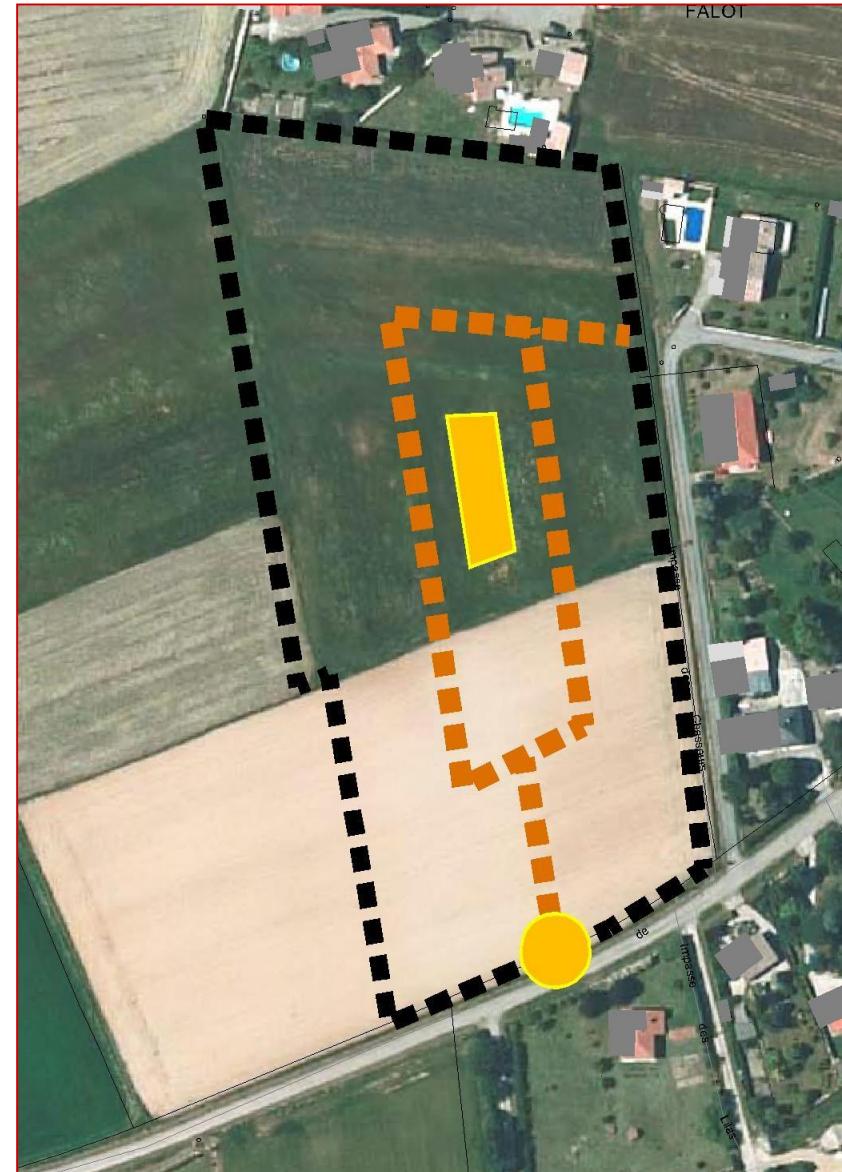
- limite de zone
- voie primaire à créer
- espace public à aménager
- carrefour à traiter

Potentiel de la zone :

-long terme (2AU sur document graphique) 2,49 ha, soit 25 logements (10 lgt/ha)

Le traitement des aménagements en lien avec les voies publiques (notamment carrefours à traiter) doit être proportionné au nombre de logements accueillis par la zone et en accord avec le gestionnaire de la voie.

*Rappel : Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité*



## Estimation du potentiel constructible en zone AU d'habitat

**Moyen terme (1AU):**

**La Pichette :**

Potentiel 100 logements (15 lgt/ha)

**Long terme (2AU):**

**Planté :**

Potentiel 89 logements (15 lgt/ha)

**Berdot-Labourdette :**

Potentiel 45 logements (15 lgt/ha)

**La Pichette-Lasplanettes :**

Potentiel 70 logements (15 lgt/ha)

**Falot :**

Potentiel 25 logements (10 lgt/ha)

**Total zones AU : 339 logements**

Moyen terme 6,45 ha : 100

logements

Long terme 15,91 ha : 229 logements

**Déduction de 20 % de rétention foncière :**

**De l'ordre de 260 logements**

Moyen terme 6,45 ha : 80 logements

Long terme 12,73 ha : 180 logements

**Objectifs du PADD :**

- **S'orienter vers une population de 7000 habitants, en ayant pour objectif de contenir la population en-dessous de 8 000 habitant à plus long terme (4197 hab. en 2009) (5 368 hab. en 2014), c'est-à-dire accueillir environ 190 habitants maximum par an.**

Il est à noter dans le cadre de la 1<sup>ère</sup>modification, entre 2009 et 2014 la commune a accueilli environ 234 habitants par an, soit 20% de plus que les prévisions établies lors de la révision du PLU en 2009.

- Permettre la construction de 80 logements par an, (moyenne 71 logements entre 1999 et 2008)
- Produire des formes urbaines plus denses : ouvrir 20 ha à l'urbanisation, (56 ha PLU en vigueur)
- Imposer un seuil de logements sociaux supérieur à 20 % dans les opérations d'ensemble,
- Poursuivre la mise à niveau des équipements publics, dont les réseaux.

## **Centre-bourg : conforter et renouveler le cœur de ville**

L'objectif global de l'OAP est de restructurer le centre bourg afin de redonner à celui-ci un rôle de centre de vie attractif, diversifié et structuré autour d'espaces publics conviviaux, laissant plus de place à nature et accessibles à tous.

La commune se caractérisant par une forte dispersion des zones d'habitat, le centre-bourg doit jouer un rôle fédérateur au sein de l'espace urbain et s'affirmer en tant que lieu d'échanges et de rencontres entre les habitants.

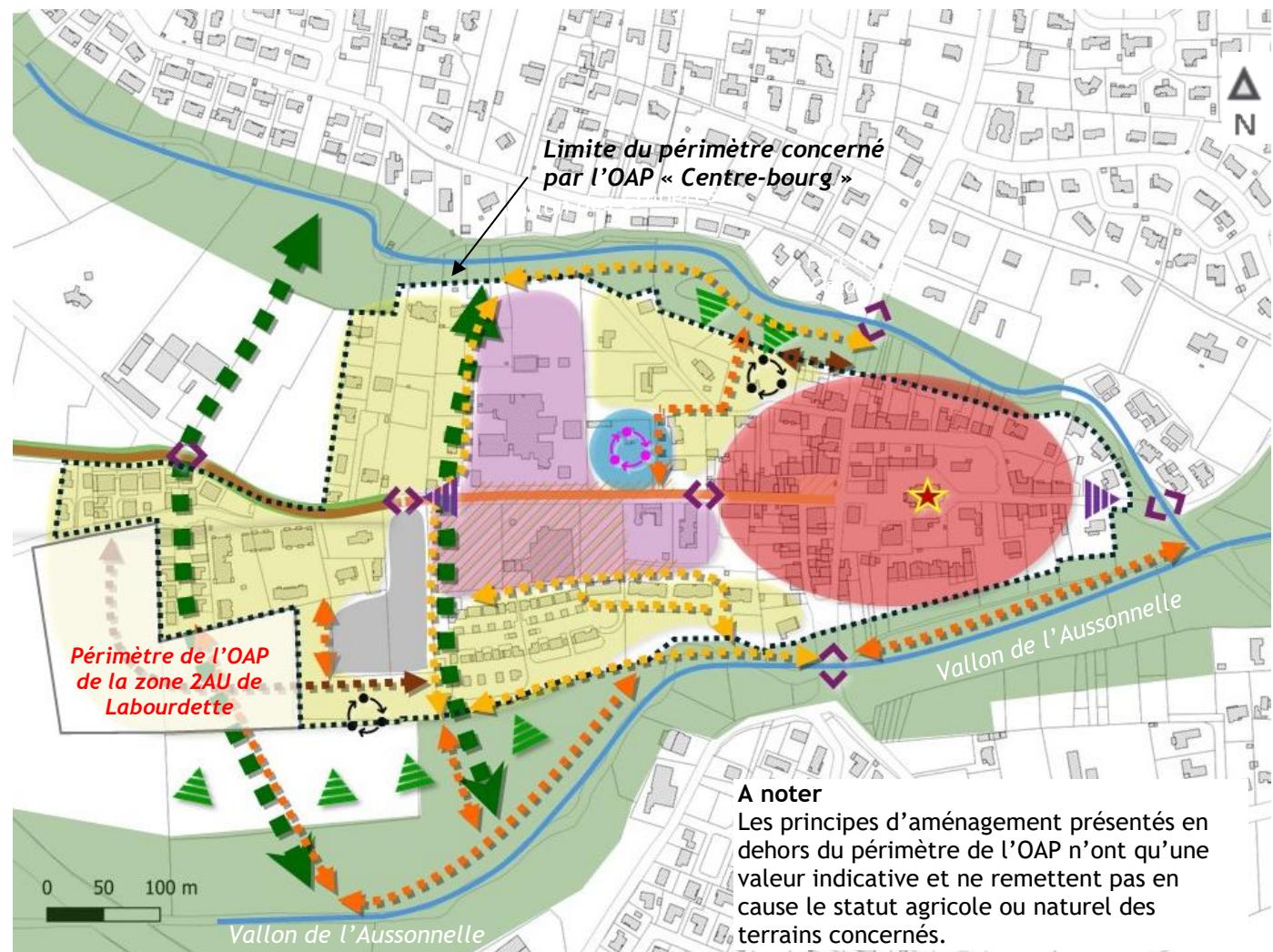
Le renouvellement du centre-bourg doit permettre de répondre à l'évolution des modes de vie des habitants (plus de convivialité et de proximité, plus d'équipements et de services, un habitat diversifié répondant au parcours résidentiel de chacun...) et d'améliorer le cadre de vie en répondant aux enjeux environnementaux et sociaux actuels (une ville apaisée, plus de nature en ville, des ressources mieux maîtrisées - eau, énergie, espace - ...).

L'OAP fixe ainsi des principes d'aménagement et de valorisation du centre-bourg, qui témoignent de la réflexion engagée depuis plusieurs années par la commune, et qui répondent aux enjeux suivants :

- La valorisation de la qualité urbaine et patrimoniale du centre-bourg, centré sur l'église, classée monument historique, et le noyau ancien, et ceinturé par l'écrin vert des vallons du ruisseau de l'Aussonnelle et du ruisseau des Crabères.
- Le confortement de la polarité et de l'attractivité avec la diversification des formes d'habitat et des fonctions urbaines, le tissu urbain offrant la possibilité d'opérations mixtes sur plusieurs secteurs (habitat, commerces, services, équipements).
- La requalification de la traversée de ville Est-Ouest et de ses espaces publics périphériques, qui constituent des éléments structurants du centre-bourg.
- Le développement et la diversification des mobilités, en améliorant et sécurisant l'accès des piétons et des cycles aux espaces et équipements publics, et dans une logique de confortement du maillage urbain.
- L'inscription dans une démarche en faveur de la transition écologique avec une première réflexion sur le développement de la trame verte et bleue et la préservation de la biodiversité.
- La mise en valeur du paysage du quotidien pour un cadre de vie plus attractif et convivial concourant au renforcement du sentiment d'appartenance au territoire.

## Conforter et renouveler le cœur de ville

- ★ Bâtiment remarquable, repère du paysage urbain
- Cone de vue à préserver
- Qualité urbaine et patrimoniale du noyau ancien à valoriser
- Pôle d'équipements à conforter
- Cimetière, retrouver un lien avec la ville et son paysage
- Vocation d'habitat à conforter
- Habitat diversifié à développer
- Habitat diversifié, commerces et services à développer
- Entrée de ville et espaces publics centraux à requalifier
- Ecrin vert du village à préserver, conforter et rendre accessible
- Seuil paysager structurant, naturel ou bâti, à préserver
- Continuité écologique à créer entre les vallons
- Lien paysager et fonctionnel avec l'écrin vert à valoriser
- Maillage de liaisons douces existant
- Maillage de liaisons douces à créer
- Maillage de voies à créer



# Zone d'urbanisation future à vocation d'activités

## Le secteur de Génibrat

- limite de zone
- voie primaire à créer
- Voie secondaire à créer
- Espaces végétalisés
- Cheminement doux existant
- Cheminement doux à aménager
- Espace public à aménager

Surface de la zone :  
45.84 ha

