

# **PROJET QUINT NATURE et HABITAT**

Proposition en vue d'un Cahier des charges applicable  
à l'ensemble du secteur rural de **QUINT**

## **RECOMMANDATIONS POUR LE COURT TERME**

Indépendamment de l'étude qui a conduit à des recommandations pour le long terme, en vue de préserver l'essentiel du site rural de Quint. il est apparu nécessaire de recommander à court terme quelques actions spécifiques présentant une certaine urgence:

- Elagage d'arbres sur les talus (chemin de Garabet)
- Elagage modéré d'arbres du Presbytère pour réduire le masquage de la façade de l'Eglise
- Amélioration des drainages insuffisants en bas-côté de voirie : Chemin des Rosiers à l'angle de la propriété CONTOU, chemin des Tourettes dans la courbe près du cimetière, partie basse du chemin de l'église au niveau de la propriété MORIN, près du CD 18.
- Remise en état des fossés en partie haute du chemin des Rosiers.
- Réfection du Chemin de l'église très dégradé par la période de trafic intense (chantier Garabet de fin 1994). Il conviendrait d'exécuter cette réfection avec renforcement du soubassement et élargissement modéré afin d'assurer une réelle double voie de circulation et autoriser un stationnement sans risque sur le côté- gauche montant lors de rassemblements exceptionnels dans l'église.
- Réfection de la chaussée du chemin des Tourettes jusqu'au chemin des rosiers, avec élargissement pour cause sécurité dans la courbe près du cimetière. Au-delà du chemin des Rosiers et jusqu'à l'entrée des Tourettes, la réfection n'est pas urgente et il est suggéré de prévoir un revêtement avec gravier clair.
- Réfection de la chaussée du chemin des Rosiers aux angles des virages voisins de la propriété COINTOU
- Correction des dispositifs d'évacuation des pluviales et des eaux usées des riverains, en partie haute du chemin des Rosiers. Des résidents évacuent leurs eaux usées au fossé ou laissent se déverser par ruissellement les pluviales de leur propriété sur le chemin !

# **PROJET QUINT NATURE ET HABITAT**

Proposition en vue d'un Cahier des charges applicable à l'ensemble du secteur rural de QUINT

Introduction

Pour une politique d'aménagement par zone

Voies et Sécurité

Sites et Perspectives à protéger

Cimetière

Règles applicables aux constructions

Affichage

Annexe: Plans et documents photographiques.

## **1. Introduction**

Le présent document est le résultat des réflexions conduites par un groupe de travail de l'Association "les Amis de Quint-Village" suite à une demande exprimée par ses membres au cours de l'Assemblée Générale de 1994.

La finalité de cette action était de définir des recommandations en vue de préserver sur le secteur rural de Quint un cadre de vie de qualité tant vis à vis des agriculteurs ou résidents de ce secteur que vis à vis des visiteurs de passage.

En particulier, cette étude vise à empêcher la répétition de maladdresses irrémédiables d'aménagement telles que les constructions "désordonnées" qui caractérisent la partie haute du chemin des rosiers ou l'angle nord-ouest du carrefour D.18/ chemin de Garabet.

L'Association n'ayant pas le pouvoir de décider des modalités de l'aménagement, l'étude a été menée à partir des éléments du POS actuellement en vigueur et les conclusions en sont formulées sous la forme de recommandations destinées à la Municipalité et susceptibles de constituer les bases d'un cahier des charges applicable au secteur rural de QUINT et par suite applicable à toute évolution ultérieure du POS ou à toute délivrance de permis de construire dans le secteur.

On notera que, si ces recommandations comportent certains aspects contraignants, (résultant essentiellement d'une volonté de conserver à ce secteur un caractère rural, avec habitat dispersé parmi bois et cultures, avec points de vue ou perspectives protégés) le groupe de travail a tenu à identifier aussi les zones où des constructions nouvelles pourraient être autorisées sans effet destructeur pour le site, de manière notamment à prendre en compte les vœux éventuels de propriétaires fonciers qui n'auraient pas encore pu obtenir de vendre des parcelles constructibles.

Enfin on retiendra que ces recommandations constituent un minimum pour permettre de préserver les caractéristiques du site et par conséquent un ensemble vis à vis duquel toute dérogation ne peut être acceptée sans une remise en cause de l'essentiel.

## **2 - Pour une politique d'aménagement par zones:**

(voir plan n°1 et photos no 1, 2, 3 et 4)

La commune de Quint-Fonsegrives se définit par une caractéristique essentielle qu'il paraît impératif de préserver vis à vis de nos contemporains et de nos descendants proches : résultat de son développement antérieur, de part et d'autre d'un réseau routier ancien et à proximité de Toulouse, ville métropole de Midi-Pyrénées, Quint-Fonsegrives présente:

Une zone à urbanisation dense mais non compacte, avec de petites zones industrielles ou artisanales, à l'ouest d'une ligne approximativement nord-sud (voir plan no 1). Cet habitat et l'aménagement correspondant répondent bien aux vœux de ses habitants : habitat en lotissement ou petits immeubles, mairie, école, services, commerces, vie associative à portée de la main, proximité de Toulouse et de sa rocade.

Une zone rurale, à habitat dispersé, avec zone forestières et zones agricoles, à l'est de la même ligne de séparation. Cette zone comporte notamment l'église, l'ancienne école, le château des Tourettes et le relief privilégié des points de vue appelant une protection. L'aspect rural de ce secteur et le caractère dispersé de l'occupation des sols en font un "poumon" pour les habitants de la zone urbanisée mentionnée précédemment.

On notera que les agriculteurs installés depuis longtemps à Quint ou résidents installés depuis peu, tous ceux qui habitent sur ce secteur rural de Quint-Fonsegrives ont généralement fait un choix de mode de vie et d'environnement qu'il convient de respecter. On notera aussi que ne peuvent être rejetées certaines aspirations légitimes de propriétaires fonciers à obtenir quelques autorisations de construire.

**Compte-tenu de cet existant apprécié de l'ensemble des habitants, il apparaît nécessaire de définir et exprimer une politique d'aménagement qui reconnaisse clairement une distinction majeure entre ces deux zones, avant de préciser les orientations et exigences spécifiques applicables à chacune de ces zones.**

L'objet du présent document est de recommander au delà des principes, l'élaboration d'un cahier des charges applicables à l'ensemble de la zone Est définie ci-dessus et dite "**secteur rural de Quint**" (S.R.Q. ci-après)

### Annexes de références:

- Plan n° 1 délimitant le S.R.Q.
- Vues photographiques depuis le CD57, au voisinage du château de Quayras : vues n°1, 2 et 3 secteur Y et depuis le CD18 vue n° 4 secteur Z.

### **3 - Voirie . Sécurité**

Le secteur rural de Quint est à la fois très bien desservi et soumis à des contraintes de circulation excessive,, (sécurité et nuisances) dues au trafic traversant d'origine extérieure.

Le réseau actuel, adapté parfaitement à la desserte de riverains et à la circulation des exploitants agricoles est incapable de répondre aux besoins des trafics traversant est-ouest (N 126, CD 18) ou Nord-Sud (chemin de Garabet, chemin des rosiers.).

Pour conserver l'unité géographique de la commune et son caractère., il nous est apparu essentiel de s'opposer à tout élargissement significatif des chaussées actuelles. de même qu'à l'implantation de voies rapides traversant le secteur rural de Quint.

#### **En conséquence, nous préconisons**

**pour la N 126. des aménagements de sécurité appropriés** sans modification de la capacité de la chaussée

**pour le CD 18, un objectif prioritaire -. la voie de contournement** qui, à partir du CD 18, à l'Est de Quint, permettrait l'écoulement du trafic via la vallée de la Saune, vers St. Orens et la DI ... Cette voie devra préserver le caractère rural du secteur Rural de Quint et ne pénétrer en aucun cas sur le territoire de notre commune.

Toutefois. et dans la mesure où ce projet n'interviendrait pas rapidement il faut indiscutablement envisager une amélioration de la sécurité du carrefour D 18/Garabet : la vitesse des véhicules roulant sur le CD 18 étant l'élément clé pour la sécurité, il faut **"casser" cette vitesse par mise en place d'un rond-point déporté, à créer à l'angle du champ encore aménageable à cet effet.**

**pour les chemins de Garabet. des Rosiers et des Tourettes, pas d'élargissement** des voies, hors besoin de sécurité (secteur cimetière du chemin des Tourettes) mais un entretien régulier des chaussées avec le cas échéant amélioration des évacuations des eaux de ruissellement, cause fréquente de dégradation des chaussées.

**pas d'éclairage public** hors sites particuliers (carrefours, place de l'église)

**pas d' aménagement nouveau favorisant le stationnement au voisinage de l'église.** En effet : les surfaces exigeantes près du cimetière ou de l'église, satisfont aux besoins courants.

Les besoins exceptionnels (.manifestations culturelles, mariage,-,...') obligent à stationner sur le bord des chemins sans poser un problème majeur de sécurité ni conduire à une gêne inacceptable pour les résidents. Tout aménagement pour stationnement conduirait à dégrader le site.

#### 4 - Sites et perspectives à protéger

Deux sites font (ou feront) l'objet d'une protection.

le **château des Tourettes**, inscrit à l'inventaire, bénéficie d'une zone de protection de 500m de rayon. (figurée sur le plan n°2)

l' **église**, suite à la décision du Conseil Municipal, a fait l'objet d'une demande de classement auprès des *services* de la D.R.A.C. A notre connaissance, le dossier est prêt mais n'a pas encore à ce jour été passé en COREPHAE, les responsables de la D.R.A.C. estimant "qu'il n'y a pas urgence" - Le plan n°2 comporte une indication de ce que serait une protection circulaire de 500m de rayon autour de l'église.

- d'autres sites (points de vue, perspectives) peuvent être considérés comme nécessitant une protection.

En réalité, il est apparu clairement que, à partir du POS existant, seules quelques évolutions limitées des zones constructibles pouvaient être envisagées sans entraîner de dégradation sensible des points de vue et des perspectives existantes.

Le plan n°2 et le dossier photographique associé mettent en évidence l'existence de ces points de vue et perspectives à protéger et les possibilités limitées et acceptables d'extension des zones constructibles en "2", "3", « 4 ».

**On constate en définitive que les points de vue et perspectives ainsi retenus comme méritant une protection sont, de fait à l'intérieur des zones de protection de 500m. de rayon à partir des Tourettes (protection existante) ou à partir de l'Eglise de Quint (dossier en cours)**

#### 5 - Cimetière

La préservation du site de l'église, associée à la nécessité d'un équilibre entre les deux zones de Quint-Fonsegrives (il ne convient pas que le secteur rural de Quint devienne le cimetière du quartier loti !) conduit à préconiser d'urgence la création d'un nouveau cimetière sur le secteur ouest, en zone non encore urbanisée (cf. sondage de 1992 auprès de la population effectué en concertation avec la Municipalité), ou au moins la création d'une réserve foncière appropriée.

Il n'est pas possible en effet, d'imaginer aujourd'hui une extension du cimetière existant capable de recevoir les sépultures d'une ou deux générations de fongegrivois sans détruire irrémédiablement le site de l'église.

Un réemploi éventuel de surfaces du premier cimetière devrait être assorti d'exigences très fortes de sauvegarder des volumes et aspects extérieurs (intégration dans le cadre existant).

Il y a lieu par ailleurs de prévoir des plantations d'arbres en renouvellement sur le pourtour du jardinet du calvaire, entre l'église et le cimetière.

## **6 - Règles applicables aux constructions**

### **☐ Surfaces constructibles -.**

En vue de conserver la caractéristique d'habitat dispersé, la surface nominale constructible sera fixée à 3500 m<sup>2</sup> (avec recommandation pouvant aller jusqu'à 4500 m<sup>2</sup>) . De telles surfaces présentent l'avantage de permettre un assainissement individuel réellement efficace (prise en compte de la nature argileuse des sols dont l'expérience montre que l'exigence minimale actuelle de 2500 m<sup>2</sup> conduit à des résultats non satisfaisants dans le secteur). On ne doit pas oublier à ce propos que l'assainissement individuel requiert au préalable "une expertise géologique pour définir le dispositif approprié", ce qui peut conduire à exiger une surface d'épandage incompatible avec les 2500m<sup>2</sup> minima

### **☐ Usage et destination :**

Les constructions nouvelles sont réservées à l'habitation individuelle exclusivement. En certaines zones, si la voirie le permet sans modification la construction à usage professionnel (limitée aux professions libérales) pourra être autorisée. Ne seront autorisées de nouvelles constructions à usage agricole que dans le voisinage immédiat des fermes existantes.

Aucune zone industrielle ou artisanale ne sera autorisée sur le Secteur Rural de Quint.

### **☐ Aménagement général**

Les murs de clôture seront proscrits. Le clôturage par haies vives, doublées le cas échéant d'un grillage de protection non débordant sera la norme. Les constructions seront tenues à l'écart de la voirie (distance 25 mètres) et seront intégrées dans un ensemble paysager d'arbres et arbustes.

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être distantes entre elles d'une longueur au moins égale à la plus grande hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

### **☐ hauteur :**

Tout immeuble collectif est proscrit

La hauteur sous faîtière ne devra pas dépasser 6 mètres.

Les "sous-sols" apparents seront proscrits ou dissimulés par la végétation.

### **☐ Aspect :**

L'aspect extérieur (formes, couleurs, matériaux) fera l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage et respectera, si applicables, les règles particulières au voisinage des sites reconnus à protéger ou à privilégier.

## **7 - Affichage**



Aucun affichage commercial rémunéré n'est autorisé sur le S.R.Q. Sont seulement acceptés des fléchages pour accès sur autorisation de la Mairie et des panneaux de petites dimensions implantés chez les professionnels directement concernés.

**ANNEXE**

**Plans 1 et 2**

**Dossier photographies**