



# Charte d'Urbanisme

- - -

## **Document stratégique d'aménagement urbain visant à guider les acteurs dans l'analyse des projets lors du retour au RNU**

*Période transitoire, en attente du nouveau PLUI-H*

## Préambule

---

La commune de Saint Jean a veillé à structurer son développement urbain dès les années 80. Après avoir prescrit son premier Plan d'Occupation des Sols en 1984 (approuvé en 1989), elle a fait évoluer son document jusqu'à établir un Plan Local d'Urbanisme communal approuvé en 2012. Ce document a été annulé par le Tribunal Administratif de Bordeaux, peu de temps avant l'entrée en vigueur du PLUi-H de Toulouse Métropole le 11 avril 2019.

Suite à l'annulation du PLUi-H de Toulouse Métropole, en date du 20 mai 2021, la commune de Saint Jean, conformément à l'article L174-6 du Code de l'Urbanisme, est revenue à son document d'urbanisme antérieur, à savoir le Plan d'Occupation des Sols modifié le 28 avril 2005.

A compter du printemps 2023, le POS deviendra caduque et la ville de Saint Jean sera régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le RNU est à la fois souple et restrictif, il est constitué des articles L111-1 à L111-26 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des articles R111-1 à R111-30. Il n'est clairement pas adapté à un contexte urbain, mais permet de gérer aisément les quelques projets de bâti qui peuvent émerger sur des communes rurales.

L'élaboration d'un nouveau PLUi-H a été prescrit par Toulouse Métropole, et les équipes techniques sont à l'œuvre, avec l'AUAT, pour construire ce nouveau document. Compte tenu de la complexité de la procédure, et de la nécessaire mise en application de nouveaux textes de lois comme la loi « Climat et Résilience », dont les impacts sont importants, le nouveau PLUi-H n'entrera pas en vigueur avant 2025, voire 2026 ou 2027.

La commune de Saint-Jean n'a pas la possibilité, juridiquement, d'encadrer son développement urbain par un autre biais que le RNU. Cependant, les textes qui le composent permettent à la fois de réaliser quelques opérations, en cohérence avec l'urbanisation voisine, et de limiter le développement anarchique dans les secteurs agricoles, naturels ou urbanisés de faible densité.

La présente Charte, établie en concertation entre les associations de quartiers, les élus de la ville et les services de la Métropole, vise à guider les administrés ou leurs représentants sur les évolutions possibles et cohérentes du tissu urbain. Cette Charte est par ailleurs complétée d'une grille d'analyse des projets, qui détaille article par article le champ des possibles et qui sert de base à l'étude des projets par les instructeurs et les élus. Cette grille d'analyse est également à la disposition des administrés ou des professionnels de l'aménagement et de la construction.

Il est important de rappeler que les projets de développement urbain, qu'ils soient résidentiels, économiques ou de services doivent faire l'objet d'une concertation préalable. Tous les projets de densification, doivent être présentés par les porteurs de l'opération, aux riverains en présence de l'association de quartier concernée (présentation d'un dossier niveau APS avant dépôt du dossier au service urbanisme).

Une concertation étendue (collectif des associations, tout public, etc.), devra être mise en place pour tous les projets de plus de 3 000m<sup>2</sup> de plancher.

1. Les espaces structurants, non résidentiels
  - a. Les espaces verts majeurs
  - b. Les espaces agricoles résiduels
  - c. Le réseau viaire
  - d. Les pôles d'équipements
  - e. Les zones économiques
  
2. Les espaces urbains à dominante « résidentielle »
  - a. Les quartiers résidentiels denses des années 60
  - b. Les quartiers ruraux très peu denses
  - c. Les quartiers résidentiels pavillonnaires
  - d. Les quartiers « maisons de ville et petits collectifs »
  - e. Les quartiers mixtes en mutation entre collectifs et logements intermédiaires
  - f. Les quartiers en mutation vers du collectif de densité moyenne
  - g. Le Cœur de Ville et la route d'Albi un espace à faire muter, à densifier et restructurer
  - h. Les secteurs stratégiques de développement de moyen terme, à réfléchir dans le cadre du PLUiH
  
3. La stratégie en matière d'offre de logements
  
4. En synthèse
  - a. Les espaces à protéger
  - b. Les espaces à préserver
  - c. Les espaces à restructurer
  - d. Les espaces à préparer au développement

1. Les espaces structurants, non résidentiels
  - a. Les espaces verts majeurs
  - b. Les espaces agricoles résiduels
  - c. Le réseau viaire
  - d. Les pôles d'équipements
  - e. Les zones économiques



La commune de Saint Jean dispose d'une trame verte et bleue de grande envergure qui accueille une grande biodiversité et qui façonne les paysages. Cette trame est particulièrement structurante, elle doit être au cœur de l'ensemble des réflexions urbaines. L'objectif est avant tout de la préserver, puis de la valoriser, notamment aux abords des secteurs urbains les plus denses. Ces ensembles constituent des espaces verts de grande qualité, dans lesquels des aménagements légers peuvent parfois être envisagés (cheminements piétons/cyclables, mobilier urbain, ...).

### 1. Coulée verte de Preissac

Espace homogène situé le long de la Pitchounelle, en lien avec le domaine de Preissac. Secteur à vocation naturelle dans lequel les aménagements doivent être limités au maximum. Les boisements présents sont à protéger, voire à renouveler et densifier.

### 2. Le ruisseau de la Pitchounelle et son réseau hydrographique associé

Ce secteur, resté naturel, peu impacté par l'urbanisation ou l'activité agricole, constitue un réservoir de biodiversité remarquable à l'échelle de Saint Jean mais plus largement du Nord de la Métropole. Il s'agit d'un secteur de transition écologique majeur pour le nord-est-toulousain, qui se poursuit sur L'Union, Launaguet et Toulouse (peu de pollution lumineuse, pas de coupure routière, sols très préservés, grande richesse faunistique et floristique, végétation ancienne, présence de zones humides à préserver).

### 3. Lac de la Tuilerie

Ancienne friche industrielle valoriser en espace vert, le lac et ses abords sont devenus l'espace vert emblématique de Saint Jean. Ce lieu paisible vert et boisé à proximité de quartiers denses est aménagé dont la vocation est marquée comme un « espace-vert urbain ». Il dispose d'aménagements pour les loisirs qui peuvent être confortés mais de façon limitée pour préserver le poumon vert qu'il constitue.

### 4. Le bois de Cassin

Espace boisé de pente et de bord de plateau, en lien avec le talweg entre Rouffiac Tolosan et Saint Jean, ce secteur présente un intérêt à la fois paysager et naturel, il constitue une coulée verte à préserver.



## 5. Le talweg du Flottis

Espace resté naturel au cœur de la commune, ce vallon doit être préservé de tout développement. Les cheminements doux vélos/piétons doivent être valorisés (axe majeur entre le centre ville et les pôles d'habitat, de services et d'emplois du sud de la commune). Ce secteur est densément peuplé d'arbres de hautes tiges permettant de mettre en place des portions de pistes cyclables apaisées (ombre).

## 6. Bois de Saget et des Planes

Ces espaces boisés au cœur du tissu urbain constituent des espaces naturels de respiration, dont le caractère boisé doit être préservé, voire re-développé. La valorisation des modes doux peut être envisagée mais limitée aux axes actuels (avec améliorations).

## 7. Les parcs

Plusieurs parcs de belle dimension sont présents sur le territoire, ils méritent d'être préservés, notamment :

Le Parc Victor Hugo : parc urbain valorisé, à préserver de tout développement  
Le Parc de la Maison de Maître voisin de La Villa St Jean, à préserver, voire à valoriser à terme en parc urbain (réflexion dans le cadre du Cœur de Ville)

## 8. L'espace de respiration entre zones résidentielles et économiques

Le secteur situé entre le Parc St Jean et la zone économique du Cassé est actuellement exploité en espace agricole. Ce secteur est également un espace constitutif du grand paysage. Il constitue le dernier espace de respiration présent au sud de la commune et mériterait d'être valorisé en jardins, en espace d'agriculture péri-urbaine ou en parc.

## 9. Bois du Cassé

Le Bois du Cassé est un espace boisé constitué, peuplé principalement de chênes âgés de plus de 50 ans. Il constitue un espace majeur dans le grand paysage du nord toulousain, identifié dans plusieurs documents cadres, dont le SCoT. La végétation doit être préservée sur cet espace, dans la continuité des classements en EBC présents depuis les années 80. Les haies associées au fonctionnement de ce bois sont également des espaces naturels d'intérêt à préserver, ils permettent les connections entre milieux (corridors écologiques).



La ville de Saint Jean, soumise à une forte pression urbaine depuis les années 70, dispose à ce jour de peu d'espaces agricoles. Les espaces agricoles sont concentrés sur la partie Nord Ouest de la commune, aux abords du chemin Lapeyrière, du chemin Bellevue et du chemin Estaquebiau.

## 1. Lapeyrière

Le secteur de Lapeyrière présente un espace homogène situé à l'arrière d'un front bâti le long du chemin Lapeyrière. Si la qualité des sols reste à évaluer sur le plan agronomique ces espaces sont restés ouverts même sans réelle occupation agricole. La proximité du cours d'eau de la Pitchounelle fait de cet espace un réel réservoir de biodiversité. La valorisation agricole est à rechercher (ne serait-ce que pour éviter la fermeture des milieux).

## 2. Bellevue

Le secteur de Bellevue présente les mêmes caractéristiques que celui de Lapeyrière, mais à l'arrière d'un front bâti le long du chemin de Bellevue. Les enjeux agronomiques et écologiques sont identiques, en lien avec le talweg qui rejoint La Pitchounelle au nord-ouest. Une grande partie de ce secteur (7,5ha) est déclarée en espace cultivé au Registre Parcellaire Graphique de 2020.

## 3. Estaquebiau

L'espace agricole d'Estaquebiau est quelque peu différent des deux précédents. Il présente une grande surface (20 hectares) relativement homogène, peu pentue, et pour partie exploitée. Celui-ci est par ailleurs à l'écart du bâti.

Cet espace est également situé à proximité du cours d'eau de la Pitchounelle et d'un talweg partiellement en eau.

La vocation agricole de production à redévelopper, en veillant à prendre en compte systématiquement la biodiversité existante, notamment les arbres de + de 30 ans, les haies, les espaces en pleine terre, avec une attention particulière pour les terrains de coteau les plus pentus (ruissellement des eaux et érosion des sols) et les milieux humides.



## Voirie

Le réseau de voirie de la ville de Saint-Jean s'est développé autour de la route d'Albi, axe structurant situé sur la ligne de crête entre les deux bassins versants (Sausse et Pitchounelle). Le réseau s'est ensuite structuré sur les chemins ruraux et vicinaux présents, dont les emprises sont souvent limitées au regard du trafic qu'elles supportent actuellement (chemin de Bessayre, chemin de Montrabe, chemin Verdale, ...). La ville dispose de peu d'axes structurants, la plupart des voies, dans les quartiers, sont en impasse, ce qui concentre la circulation sur 6 axes (Rte d'Albi, Bd de Ratalens et les chemins Verdale, Montrabé, Belbèze et Bessayre). Les voies existantes, souvent peu larges, pourront difficilement être élargies. Saint Jean est une ville traversée, qui supporte un trafic de transit important et croissant, compte tenu du développement conséquent d'anciennes communes rurales, devenues périurbaines plus au nord.

Dans le cadre des nouvelles opérations, il est important d'éviter au maximum la création de voies en impasse, afin de fluidifier la circulation à l'échelle de la ville. Lors de travaux notamment, les difficultés de report de trafic et d'organisation des circulations mettent en évidence les dysfonctionnements liés à l'absence d'interconnexions. Lors des réflexions sur le Plan Communal de Sauvegarde, certains quartiers seraient difficiles à évacuer en cas d'incidents, des solutions sont à rechercher (notamment sur les quartiers Estaquebiau, Bellevue, Lapeyrière et Le Village).

## Venelles, voies piétonnes et cyclables

Dans les différents quartiers, des venelles et passages ont été mis en place pour faciliter la circulation des piétons notamment. Ce réseau de chemins piétons est une richesse qu'il est important de valoriser, mais également de pérenniser (notamment dans les nouveaux quartiers ou îlots recomposés). Ce réseau de chemin est à réaménagé pour faciliter les circulations des vélos lorsque cela est possible, mais aussi à développer pour que le maillage s'étoffe.

A l'échelle de la ville, des aménagements cyclables ont été mis en place mais ils restent ponctuels et ne permettent pas une continuité de cheminements entre les quartiers et les équipements. Dans le cadre du PLUi-h, des emplacements réservés seront à positionner pour réaliser les acquisitions nécessaires à la mise en place de ces pistes cyclables. Sans attendre, lors des échanges avec les promoteurs ou porteurs de projets de construction, des acquisitions amiables seront à privilégier pour faciliter la création de ces cheminements.

La commune de Saint Jean est en croissance constante depuis les années 60, elle doit par conséquent poursuivre le développement de ses équipements pour satisfaire les besoins de la population accueillie. Des réserves foncières sont à constituer pour permettre le déploiement de ces structures.

## 1. Cimetière/jardin du souvenir

Ce vaste espace dédié aux sépultures et au recueillement est suffisamment dimensionné à l'horizon 2030/2035. Un agrandissement est néanmoins à anticiper pour répondre au besoin. La parcelle voisine, rue de la Rouquette, en emplacement réservé depuis plus de 15 ans, doit être en partie au moins conservé à cet effet.

## 2. Pôles tertiaires

La commune dispose de plusieurs espaces dédiés aux services publics, aux abords du lac et de Victor Hugo/Bois de Saget notamment. Ces pôles de services sont à conforter pour répondre aux besoins croissants de la population, tout en veillant à ne pas consommer de foncier.

## 3. Cœur de ville, pôle administratif et culturel

Le cœur de ville est orienté sur les services publics et les activités culturelles (Les Granges, Palumbo, Hôtel de Ville, ...). Ce pôle est clairement identifié aujourd'hui, il mérite cependant d'être renforcé afin de constituer un vrai cœur de ville, à l'échelle du Saint Jean d'aujourd'hui (plus de 11 000 habitants).

## 4. Collège et complexe sportif Jany

Ce pôle d'équipement, à deux pas du cœur de ville, constitue un pôle scolaire et sportif à conforter. Il est possible de pratiquer de nombreuses activités sur le site, mais celui-ci présente encore des capacités de développement.

## 5. Complexe sportif Cassin, pôle d'enseignement Langer et foyer Fond Peyre

Ce pôle d'équipement scolaire et sportif répond à une partie des besoins de la ville, il mérite d'être conforté, voire renforcé. Les capacités de développement présentes à proximité, notamment entre l'école Marcel Langer et le chemin de Montrabé, sont stratégiques, un emplacement réservé serait à positionner dans le PLUi-H.

## 6. Foncier stratégique chemin Belbèze

La partie Sud de la ville ne dispose pas d'un pôle d'équipement de proximité, notamment en matière d'offre scolaire. Ce site, chemin Belbèze, est un pôle à constituer, pour permettre un accès plus aisé des citoyens de la partie Sud. Quelques arbres de qualité, notamment en partie haute du terrain, méritent d'être conservés, à la fois pour leur intérêt paysager et écologique.



## Les zones économiques

La commune de Saint Jean accueille de nombreuses entreprises et constitue un pôle d'emploi important au nord de la Métropole. Les deux zones du Cassé, ainsi que la Clinique de l'Union, sont toutes situées à proximité de l'autoroute A68 et résolument tournées vers la Métropole.

### 1. Clinique

La Clinique dite « de L'union » est un pôle médical majeur à l'échelle de la Métropole, en développement constant. Le groupe exploitant le site envisage régulièrement un accroissement de l'offre de services et de nouveaux projets immobiliers sur le site sont envisagés. La municipalité souhaite par contre que l'urbanisation reste maîtrisée, en :

- Limitant les hauteurs (à la hauteur de l'existant maximum, depuis le TN)
- Maintenant des espaces verts conséquents (à hauteur de 50% minimum et 40% en pleine terre de l'emprise foncière totale),
- Veillant à développer une végétation arborée et arbustive plus importante sur les espaces libres d'occupation et les parkings
- Maîtrisant les espaces de stationnement en aérien (pas d'expansion), nécessitant, en cas de nouveaux équipements, la création de parkings en structure. Les ratios de stationnement du POS, pertinents sur cet équipement, doivent être conservés.
- Créant un cheminement piétons/cycles entre le Flotis et la Dancelle (différentes hypothèses à étudier)

### 2. Intermarché et le Bd de Ratalens

Cet espace économique d'importance est très largement occupé, en cours de renouvellement ou de densification. Les enjeux d'intégration sont importants, ainsi les hauteurs maximales ne pourront dépasser l'existant. Les orientations tertiaires et commerciales, prédominantes, sont pertinentes. Les surfaces artificialisées doivent être maîtrisées, en veillant à préserver au moins 40% d'espaces verts.

### 3. Le Cassé 1 et 2 / ZA de la Sausse

Ces zones d'activités sont entièrement occupées et très prisées. Plusieurs entreprises présentes sont à l'étroit. Des possibilités de densification sont à étudier, à condition de gérer le stationnement qui a tendance à « déborder sur l'espace public ». Les espaces verts sont à préserver et valoriser, voire développer, en lien avec les espaces verts à agricoles situés à l'arrière



2. Les espaces urbains à dominante « résidentiels »
  - a. Les quartiers résidentiels denses des années 60
  - b. Les quartiers ruraux très peu denses
  - c. Les quartiers résidentiels pavillonnaires
  - d. Les quartiers « maisons de ville et petits collectifs »
  - e. Les quartiers mixtes en mutation entre collectifs et logements intermédiaires
  - f. Les quartiers en mutation vers du collectif de densité moyenne
  - g. Le Cœur de Ville et la route d'Albi un espace à faire muter, à densifier et restructurer
  - h. Les secteurs stratégiques de développement de moyen terme, à réfléchir dans le cadre du PLUiH



La commune de Saint Jean, agricole jusqu'à la fin des années 50, a vu ses premiers quartiers se développer au début des années 60, puis au cours des années 70. Le quartier des Castors est le premier espace « urbain » de la commune, en rupture avec les bâtis présents jusqu'alors sur la commune (constitué de fermes disséminées sur l'ensemble de la commune et de maisons de maître le long de la Route d'Albi). Ces quartiers sont très cohérents d'un point de vue de la structure urbaine, de l'intégration paysagère et de l'architecture.

### 1. Quartier « Les Castors »

Quartier homogène situé entre l'arrière du front urbain de la route d'Albi, l'avenue de l'Eglise et l'avenue du Bois.

Tissu uniquement constitué de maisons individuelles (en bande en très large majorité) sur des terrains de 150 à 400m<sup>2</sup> en moyenne, les plus grands aux alentours de 600m<sup>2</sup>. Densité moyenne de 25 logements/ha.

### 2. Quartier de Preissac

Quartier homogène situé entre l'avenue Lapeyrière et la Pitchounelle.

Tissu presque exclusivement constitué de maisons individuelles en bandes sur des terrains de 180 à 700m<sup>2</sup>, avec une typologie de constructions identiques dans tout le quartier mais des fonciers qui varient par tranches (180-250 / 250-400 puis plus de 400m<sup>2</sup> pour les terrains en second rang dans les angles). Densité moyenne de 30 logements/ha (espaces publics plus compacts).

### Objectifs communs à ces quartiers

L'objectif est de maintenir la forme urbaine et la cohérence architecturale de ce quartier. Les extensions seront limitées, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 35% et 40% du foncier doit rester en pleine terre. Une attention particulière sera portée aux clôtures tant sur leur aspect (pas de murs pleins sur voie), que sur leur hauteur (faible hauteur globalement).

Les lignes de faitage des différentes rues sont à conserver pour l'harmonie d'ensemble (R+1 majoritaire), et les places de stationnement supprimées doivent être restituées pour ne pas aggraver la situation complexe de la gestion du stationnement.

Les ensembles collectifs ne sont pas les bienvenus, ceux-ci risquant de rompre avec l'harmonie d'ensemble. La végétation existante doit être conservée, voire développée.



## Les quartiers ruraux très peu denses

Saint Jean dispose, dans sa partie Nord-Ouest, d'un quartier purement résidentiel, organisé uniquement autour de deux anciens chemins ruraux.

Ces deux quartiers, organisés autour des chemins de Lapeyrière et de Bellevue, présentent une configuration rurale. Seules des villas individuelles de grande dimensions y ont été édifiées, positionnées au milieu de grands terrains (souvent supérieurs à 2500m<sup>2</sup>).

Ces quartiers ne sont pas desservis par l'assainissement collectif, raison pour laquelle pendant de nombreuses années une taille minimum de terrain était requise pour construire (plus de 5000m<sup>2</sup> dans les années 80, puis plus de 2000m<sup>2</sup> au cours des années 2000). La densité est très faible, l'emprise au sol représente généralement moins de 10% de l'emprise foncière. L'urbanisation s'est faite par divisions successives, sans aménagements structurés de la voirie ou des équipements publics. Les réseaux, notamment la basse tension, l'éclairage public, la voirie et les trottoirs sont à reprendre. Aucun espace de stationnement public n'existe à ce jour.

Il reste très peu de foncier libre dans ce secteur, et les équipements publics ne sont pas calibrés pour accueillir des constructions en nombre, il convient donc de limiter le développement.

### Objectifs communs à ces quartiers

L'objectif est de maintenir les formes urbaines et densités actuelles (de l'ordre de 3 à 6 logements/ha).

Les extensions et les aménagements annexes seront limités (piscines, terrasses, dépendances,...) afin que l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15% de la superficie de la parcelle. Les gabarits doivent restés harmonieux (R+1 maximum). Par ailleurs plus de 60% du foncier doit être constitué d'espaces verts de pleine terre. Une attention particulière sera portée aux divisions qui devront être limitées afin de ne pas produire des fonciers individuels inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup> (et idéalement tendre vers 1500 à 2000m<sup>2</sup>).

L'ensemble des besoins de stationnement, y compris des visiteurs, doit être assuré au sein des parcelles. La végétation existante doit être conservée, voire développée.



## Quartiers résidentiels pavillonnaires

La commune de Saint Jean, a connu une croissance urbaine continue entre le début des années 80 et le milieu des années 2000. Ce développement urbain s'est organisé principalement sous forme de lotissements pavillonnaires durant cette période. Les quartiers se sont par conséquent développés par juxtaposition d'opérations. Ce développement « par opérations » explique la présence de nombreuses impasses et la faiblesse du réseau viaire structurant. A l'échelle des opérations les voies sont généralement bien dimensionnées et proportionnées, même si près de 80% des opérations finissent en impasse.

Les quartiers résidentiels pavillonnaires représentent près de 50% de l'ensemble de l'espace urbanisé de la commune. L'ensemble de ces quartiers sont organisés autour d'une voie centrale, et de parcelles uniformes, généralement rectangulaires, dont la taille varie entre 1200m<sup>2</sup> pour les lotissements les plus anciens et 500m<sup>2</sup> pour les plus récents. Ces quartiers présentent de nombreux micro-espaces publics de proximité, souvent végétalisés, qui ne facilitent pas l'entretien mais offrent un cadre paysager de qualité, caractéristiques des quartiers résidentiels.

### Objectifs communs à ces quartiers

L'objectif est de maintenir la forme urbaine et la cohérence architecturale de chaque quartier. La densité actuelle doit être conservée (analyse à réaliser à l'échelle de chaque lotissement, la densité est généralement comprise entre 12 et 20 logements/ha, avec ponctuellement des densités pouvant atteindre 20 à 25 logements/ha). L'emprise au sol sera limitée à 25% maximum, voire très ponctuellement 30% lorsque la configuration de la parcelle est complexe, sachant que 40% minimum des parcelles devra être préservé en pleine terre. La « sur-division » est à éviter, un parcellaire minimum de 500m<sup>2</sup> doit être maintenu pour limiter les risques de conflits de voisinage.

Les lignes de faitage des différentes rues sont à conserver pour l'harmonie d'ensemble (R+1 majoritaire, 7m à l'égout maximum).

Une attention particulière sera portée aux clôtures (tant sur leur aspect => pas de murs pleins sur voie, que sur leur hauteur => faible hauteur globalement), ainsi que sur la maîtrise des déblais-remblais (adaptation de la construction à la physionomie du terrain).

Les ensembles collectifs ne sont pas les bienvenus, ceux-ci risquant de rompre avec l'harmonie d'ensemble. La végétation existante doit être conservée, voire densifiée.

## Les quartiers « maisons de ville et petits collectifs »



Les quartiers d'habitat dense, sous forme de maisons de ville ou de petits collectifs intégrés dans un tissu urbain composé principalement d'habitat individuels sont relativement rares mais, compte tenu de l'évolution des prix du foncier et des logements, ils ont tendance à se développer.

Les premières expériences n'étant pas très concluantes, notamment sur le dimensionnement des espaces publics et l'intégration des logements (gestion des vis-à-vis, intégration dans la pente, connexion à la voirie existante, ...), il convient de maîtriser la densification. Les interfaces doivent être analysées en amont.

Le sous-dimensionnement des voiries et espaces de stationnement est une réelle problématique dans ces quartiers.

### Objectifs communs à ces quartiers

L'objectif est de maintenir la forme urbaine et la cohérence architecturale de ces quartiers, tout en accompagnant la densification. Il est notamment nécessaire d'intégrer dans les opérations des espaces publics structurants (voirie, stationnement et espaces verts). Les voiries ne pourront être en sens unique et devront intégrer pleinement la place des piétons et des cycles.

En ce qui concerne les opérations sur la Route d'Albi, les accès directs individuels ne pourront être conservés, l'ensemble des opérations devra sortir sur le futur giratoire situé au croisement de la Route d'Albi et du chemin de Montrabe.

Si les capacités de densification seront accrues par rapport à leur environnement immédiat, dans la continuité des opérations récemment réalisées, elles devront être maîtrisées :

- de 25 à 30 logements/ha sur le secteur du Flotis, 100 logements/ha sur le secteur de la route d'Albi en veillant à dé-densifier le fond des parcelles, du côté de la rue des Roses
- maintenir un minimum de 30% de pleine terre, avec une emprise au sol ne dépassant pas 50%
- Limiter la hauteur à R+1 sur le Flotis / R+2 sur la route d'Albi en premier rang, R+1 au voisinage du quartier des Castors



Ces anciens quartiers sont en cours de renouvellement urbain. Ils sont partiellement sous-densifiés au regard de leur positionnement, et présentent une disparité de bâti entre collectifs et individuels dont la mutation est à accompagner. Ces quartiers présentent donc aujourd'hui une image peu claire, peu lisible. Il est par conséquent important d'affirmer une ligne directrice, afin d'accompagner la mutation et de veiller à ce qu'elle puisse être réalisée dans des délais relativement courts (de l'ordre d'une vingtaine d'années idéalement).

Ces quartiers présentent souvent des espaces publics confortables, avec une voirie suffisamment dimensionnée pour accueillir des programmes d'envergure. Les espaces publics (notamment les espaces verts) y sont nombreux mais parsemés. L'enjeu sera notamment de conserver des espaces verts de qualité, qui soient supports d'un paysage de qualité, mais également de développer des liaisons sécurisées piétons-cycles à prévoir en lien avec les opérations

### Objectifs communs à ces quartiers

Ces quartiers sont structurés autour des voiries structurantes de la commune (Chemin Verdale, Chemin Belbèze, chemin de Bessayre).

Si les réseaux sont présents, et souvent en capacité de recevoir une densification, l'assainissement collectif est pour le moment insuffisant sur le chemin de Verdale dans le secteur proche de La Belle Hôtesse. Le renforcement de ce réseau sera un préalable nécessaire à tout projet de développement.

Dans ces quartiers, les capacités de densification seront accrues par rapport à leur environnement immédiat, elles devront cependant être maîtrisées dans l'attente d'une réglementation fine et d'éventuelles OAP dans le PLUi-H. En attendant, les principaux attendus sont les suivants :

- Une densité de 35 à 50 logements maximum/ha à travailler en lien avec les opérations présentes dans un rayon de 100 à 200m
- Le maintien d'un minimum de 40% de pleine terre
- Une emprise au sol maximum de 40%
- Une hauteur limitée à R+1, voire ponctuellement R+1+c en fonction du voisinage immédiat, des ombres portées ou de la topographie





## Le Cœur de Ville un espace à restructurer

Le cœur de ville de Saint Jean a fait l'objet de deux premières études en 2017 et 2019 qui n'ont pas permis d'aboutir à un projet à la fois ambitieux et réaliste. En 2022, la municipalité s'est adjointe les compétences d'une équipe d'urbanistes et de bureaux d'études spécialisés en programmation et infrastructures pour travailler sur ce projet.

Il ressort des études que le cœur de ville de Saint Jean n'est pas à l'échelle de ce qu'est devenue la ville et que les équipements et espaces publics ne sont pas organisés de façon optimale. Le centre ville n'est pas lisible.

Dans le cadre du PLUi-H, une OAP Cœur de Ville sera à réaliser, sur la base des études menées en 2022 et 2023. L'objectif sera à la fois de donner à voir l'image de la ville à l'horizon 2035-2040, mais également de mettre en place une réglementation qui permette de réaliser ce programme, par tranches, en fonction des capacités de mobilisation foncières. Si une première partie du projet peut être réalisée rapidement, au niveau de la place Gaston Defferre, la plus grosse partie du projet ne pourra être réalisée qu'après mise en place du PLUi-H.

Il sera dans tous les cas important de recréer des espaces publics de qualité, et de densifier très largement les espaces bâtis (une densité de l'ordre de 100 logements/ha semble cohérente).



## Route d'Albi et l'avenue du Bois des espaces à faire muter et à densifier

La Route d'Albi, ainsi que l'avenue du Bois sont deux secteurs qui attirent les professionnels de l'immobilier depuis une dizaine d'années. Ces quartiers, desservis par les transports collectifs, et par des voies dimensionnées pour recevoir plusieurs milliers de véhicules/jour étaient principalement occupés par des maisons de maître dans le passé, puis par de l'habitat individuel en complément, qui a tendance à muter en ensembles collectifs denses.

La densification doit par contre y être accompagnée. Le PLUi-H pourra utilement fixer des jalons précis, néanmoins, sans attendre ce document de références, quelques orientations sont d'ores et déjà posées.

### Objectifs communs à ces quartiers

Ces quartiers sont structurés autour des deux voies principales de la commune. Ce sont des voies métropolitaines, desservies en transports en commun, propices à la densification.

Si les réseaux sont présents, et souvent en capacité de recevoir une densification, une modernisation est à programmer. Un espace vert majeur est présent aux abords de ces quartiers (lac de la Tuilerie), ainsi que plusieurs parcs boisés d'importance correspondant souvent aux parcs des anciennes maisons de maître. Ces parcs devront être préservés au maximum et des espaces verts communs, idéalement ouverts sur l'espace public, seront à intégrer pour tous les programmes portant sur un foncier supérieur à 5000 ou 6000m<sup>2</sup>.

Dans ces quartiers, les capacités de densification seront accrues par rapport à leur environnement immédiat, elles devront cependant être maîtrisées dans l'attente d'une réglementation fine et d'éventuelles OAP dans le PLUi-H. En attendant, les principaux attendus sont les suivants :

- une densité attendue de l'ordre de 100 à 120 logements/ha à travailler en lien avec les opérations présentes dans un rayon de 100 à 200m
- le maintien d'un minimum de 40% de pleine terre
- une emprise au sol maximum de 45%
- une hauteur limitée à R+2+comble ou attique en fonction du voisinage immédiat, des ombres portées ou de la topographie



## Les secteurs stratégiques de développement de moyen terme

Deux secteurs stratégiques de développement sont identifiés depuis plus de 20 ans dans les différents documents d'urbanisme qui ont régi le droit des sols sur la commune, à savoir :

- le secteur situé face à la place François Mitterrand à l'angle de la Route d'Albi et du chemin de Montrabe
- la parcelle, anciennement agricole, située chemin Belbèze

Ces deux secteurs représentent une surface importante (près de 8ha au total), situés à proximité directe des équipements. Leur développement est plus que pertinent en matière de stratégie et de composition urbaine de la ville.

Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, l'Etat a fixé des objectifs plus qu'ambitieux de réduction de la consommation foncière à l'échelle nationale. Dans le cadre de la déclinaison à l'échelle locale, dans le cadre du PLUiH notamment, il est peu probable que ces deux secteurs puissent être identifiés en totalité comme des zones de développement urbain de moyen terme. Il n'en demeure pas moins que ces deux espaces sont stratégiques et que tout développement programmé sur ces fonciers devra veiller à densifier les espaces réservés au bâti et à préserver des espaces de respiration conséquents (espaces verts communs).

### 3. La politique en matière d'offre de logements

---

La commune de Saint-Jean avait, dans le cadre de la démarche PLUi-H en 2019, avait fait règles des objectifs fixés dans le Programme d'Orientation et d'Aménagement (POA). Dans le cadre des échanges avec les professionnels de la construction (promoteurs, aménageurs, constructeurs, bailleurs sociaux,...) entre 2019 et 2023, la collectivité a pu appréhender la pertinence de ce cadre. Aussi, il est proposé dans le cadre de la présente charte, de reprendre les objectifs comme suit :

- Le nombre de logements dans les opérations d'ensemble en une année sera limité à un maximum afin de ne pas porter atteinte aux équilibres en matière d'équipements. En cas de dépassement, les programmes ne pouvant être absorbés seront prioritaires sur l'année qui suit.
- Les opérations d'aménagement devront veiller à respecter la proportion de logements suivante :
  - o 20 % maximum de T1/T2,
  - o Aucun T3 de moins de 65m<sup>2</sup> et 20 % maximum de T3 de 65 à 70m<sup>2</sup>
  - o 30 % minimum de T3 de + de 70 m<sup>2</sup>
  - o 30 % minimum de T4 et +
- Toutes les opérations de logements devront intégrer au moins 35 % de la surface de plancher des opérations en logements locatifs sociaux. Au moins 30% de ces logements sociaux devront être de type PLAI. La production de logement sociaux est obligatoire dès qu'une opération dépasse les 3 unités (un premier logement est à réaliser au 3<sup>ème</sup> logement).
- Pour toute opération de construction de plus de 3 logements, au moins 40% de la surface d'assiette de l'opération doit être constituée d'espaces de pleine terre. Pour y parvenir, un maximum de stationnements devront être réalisés en souterrain. Au-delà de 10 logements collectifs, les espaces de stationnement devront être réalisés en sous-sol (hormis le stationnement visiteur et les places destinées aux Personnes à Mobilité Réduite).
- Il est demandé au moins 2 places par logement, ainsi que des places visiteurs pour les opérations de plus de 3 logements. Pour les logements sociaux, même si la loi ne permet pas d'imposer plus d'un stationnement par logement, la configuration de la ville et la composition des ménages invite à tendre vers deux places de stationnement par logement à partir du T3.
- Pour toute opération de construction de plus de 10 logements, au moins 1/3 des logements produits devront être réservés à l'accession à la propriété. Aucune opération ne pourra être envisagée avec plus de 67% de logements locatifs.

## 4. En synthèse

---

La commune de Saint-Jean, située au cœur de la Métropole Toulousaine, connaît une dynamique démographique et urbaine importante depuis près de 50 ans. Passée d'une commune rurale à une ville moyenne, elle tend désormais à devenir une ville de taille conséquente, dont la mue doit être accompagnée, structurée.

Le PLUi-H de 2019, annulé en 2021, avait posé les premiers jalons de la recomposition urbaine. Les travaux en cours sur l'élaboration du projet Cœur de Ville, ainsi que ceux relatifs à l'élaboration du nouveau PLUi-H, vont permettre de gérer et structurer la transition. En attendant, la commune, sans document d'urbanisme, doit continuer à produire des logements pour répondre aux besoins de sa population, mais également pour faire fonctionner et améliorer son offre en équipements.

La présente Charte n'est pas un document d'urbanisme mais un document cadre, partagé entre les élus et les associations de quartier, qui permet d'appréhender les grandes lignes de la vision politique d'aménagement de la ville à moyen et long terme. A mi-chemin entre un PADD de PLU et de sa traduction réglementaire, il servira de base à l'analyse des projets qui seront portés par les élus, les citoyens ou les acteurs de la construction.

Les cartographies de synthèse, dans les pages qui suivent, vise à appréhender globalement la stratégie d'aménagement.

## ETI Synthèse : les espaces à protéger



Les différents espaces verts et agricoles sont à préserver, tout comme les espaces de transition qui permettent de conserver les équilibres naturels, la biodiversité et les « puits de carbone ». Les espaces agricoles, même si peu sont exploités aujourd'hui, constituent des espaces potentiels de production vivrière intéressants, et contribuent à la préservation globale de la biodiversité.



## En synthèse : les espaces à restructurer

Les espaces à restructurer sont les secteurs sur lesquels la densification et le développement urbain sont à accompagner. Ces secteurs sont propices au développement, principalement par voie de démolition/reconstruction.



## En synthèse : les espaces à préparer au développement

Les espaces à préparer au développement sont des secteurs non bâtis à ce jour mais situés au cœur de l'espace urbain, proches des équipements. Ces secteurs sont à préparer au développement, dans le respect des dispositions législatives en vigueur (et notamment le Zéro Artificialisation Nette de la loi Climat et résilience) et des réflexions engagées dans le cadre du PLUi-H.

