

## **Création d'un éco-quartier pour rendre lisible la transition entre urbanisation et zone agricole**

Demande de déplacement d'un demi pixel –

GFA de Castillon

31140 Pechbonnieu

Gérant : Michel des ROCHETTES – [roch.m@free.fr](mailto:roch.m@free.fr) - 06 70 29 13 00

1° révision du SCOT du Grand Toulouse – 16-11-2016

Le GFA de Castillon, RCS 379 613 623, possède une soixantaine d'hectares sur la commune de Pechbonnieu qui sont loués à la société d'exploitation agricole EARL des Bourdettes RCS 494 367 014.

L'exploitation agricole sus-citée a adopté une conduite en agro-écologie qui se caractérise par les éléments suivants :

- Permanence de projet et de gestion durant 70 années
- Activité d'élevage continue sur la période (bovins jusqu'en 2008 puis équins)
- Maintien de surfaces d'intérêt environnemental (SIE) à hauteur de 21 % de la surface agricole (la norme administrative est de 5% minimum) : il s'agit de haies larges de 5 à 15 mètres, d'arbres isolés, de lisières.
- Protection des zones humides : mares et sources, prairies naturelles en fonds de vallon (filtres naturels et liaison entre zones humides), absence de drainage des terres agricoles, entretien des puits
- Protection de la biodiversité : maintien de prairies naturelles à orchidées, maintien de haies et de lisières habitats d'une faune et d'une flore spécifiques. Absence d'épandages d'insecticides afin de protéger non seulement les abeilles, mais également toute la faune auxiliaire, dont les coccinelles.
- Maintien des corridors écologiques (à la différence des secteurs voisins) continuités végétales, gestion raisonnée de la faune sauvage, présence notamment d'une population de chevreuils.
- Stockage de carbone : conservations des pailles dans le sol (au lieu de l'export annuel), limitation des travaux du sols (chaque façon culturale dégage du carbone), captage de carbone par la stimulation de la production végétale.
- Fertilisation raisonnée : apports de composts normalisés (Tradicompost) produits par la société Sede Environnement, ce qui constitue également un stockage de carbone.

Aucun soutien public n'a jamais été apporté à la dimension environnementale de ce dispositif.

Ainsi ce projet répond aux enjeux environnementaux identifiés par le SCOT :

- maintenir et développer une économie agricole périurbaine,
- préserver et valoriser l'élément eau,
- préserver la richesse paysagère des lieux,
- enrayer la perte de biodiversité constatée,
- redonner une nature de proximité aux habitants,

Cependant pour conserver une valeur économique à ces activités, il convient d'élargir le potentiel d'activités, et d'ouvrir au public de façon mesurée par les axes suivants :

- Réalisation de sentiers équestres
- Mise en place d'une ferme équestre, et ouverture aux public concernés
- Réalisation de sentiers de découverte floristique et faunistique
- Mise en place d'une ferme pédagogique et ouverture aux publics concernés, notamment les écoles et les centres de loisirs
- Adaptation de la production dans l'objectif de la commercialisation en circuit court

- Ouverture d'un point de vente et d'échanges de produits locaux, dont des produits issus de l'agriculture biologique.

Afin de permettre de financer le lancement de ces activités, et afin de créer une interface ville-campagne, il conviendrait de déplacer un demi-pixel de constructibilité au long du chemin de Castillon sur la commune de Pechbonnieu, en face des numéros 3 à 11, au lieu dit « Pla de Martin ».

Les logements qui seraient acceptés sur ce secteur devraient respecter les prescriptions d'un éco-quartier, et notamment :

- Maintien de la haie ancienne dont notamment les arbres de haut-jet, au droit du chemin de Castillon.
- Gestion de la terre végétale afin de permettre le ré-emploi sur site.
- Bâtiments BBC et si possible à énergie positive.
- Eco-construction
- Prise en compte dans la construction des risques liés à l'argile (seul risque présent sur le site, qui par ailleurs est totalement plat).

Ce secteur présente les avantages suivants :

- Distance de plus de 50 mètres à l'égard du corridor écologique
- Mise en place d'un vis-à-vis sur le chemin de Castillon, déjà équipé des services suivants : Eclairage public, trottoir sur un coté, assainissement collectif, tous réseaux
- Possibilité de constituer une transition arborée entre la zone urbanisée et la zone agricole
- Proximité du centre bourg :  
à moins de 5 minutes à pied, crèche municipale, équipements sportifs, médiathèque, collège Jean Dieuzaide, Centre commercial et plateforme d'échange Tisséo, 5 lignes de bus, connections avec le centre commercial de Fenouillet, et les métros de l'agglomération. Projet d'installation de vélos électriques.  
à moins de 10 minutes à pied, Ecoles maternelles et primaires, centre bourg, services de la Mairie et de la Communauté de Communes.

Principales Recommandations et Prescriptions du SCOT qui sont respectées par ce projet (non exhaustif) :

R21, P27, P28, R30, R31, P32, P33, R37, P34, R38, P38, R47, P44, R54, R55

**S'agissant d'une interface entre l'urbanisation et un projet agro-écologique, par la création d'un « éco-quartier » (déplacement d'un demi-pixel) le projet proposé répond au paragraphe P48.**