



Quint-Fonsegrives

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM du 22 Octobre 2007

PREMIERE MODIFICATION DU PLU

2 – NOTICE EXPLICATIVE

Dossier approuvé par
Délibération du Conseil de Communauté,
le 09 Juillet 2009



PLU du Grand Toulouse – Commune de Quint-Fonsegrives
1^{ère} Modification du PLU

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

Introduction	p.4
1 – Rappel de la démarche de révision du PLU	p.4
2 – Les évolutions enregistrées à l'échelle de la commune depuis lors	p.5
3 – Points sur lesquels porte la modification	p.5
3.1. Adaptation des dispositions réglementaires de la zone 1Aub	p.5
3.2. Adaptations réglementaires mineures	p.9
3.2.1. Adaptations dans le règlement écrit → Zone UA, article 7	
3.2.2. Adaptations sur le document graphique → Prescription d'alignement → Rattachement d'une parcelle à la zone UE → Changement d'orientation de la parcelle n°256, située en zone UC	
3.3. Intégration de dispositions favorables au développement durable, dans le règlement du PLU	p.14
Annexes	p.15
Annexe 1 : tableau des surfaces avant et après modification du PLU	

Introduction

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. Dorénavant, elle est amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 25 communes membres du Grand Toulouse.

Au 1^{er} Janvier 2009, et par arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, elle lance le projet de 1^{ère} modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quint-Fonsegrives devenu « PLU du Grand Toulouse, commune de Quint-Fonsegrives ».

1 - Rappel de la démarche de révision du PLU

Le 22 Octobre 2007, la commune de Quint-Fonsegrives approuvait la 5^{ème} révision de son PLU.

Dans ce cadre, son projet d'aménagement et de développement durable a mis en lumière 4 grandes orientations :

- vers un développement ... maîtrisé dans le temps et l'espace ; ou comment anticiper et programmer le développement urbain de la commune sur le court et le long terme
- vers un développement ... harmonieux et qualitatif ; ou comment maintenir l'équilibre entre les espaces, et promouvoir une amélioration de la qualité urbaine à l'échelle de la commune
- vers un développement ... accessible à tous ; ou comment favoriser l'accès pour tous à l'offre de services, l'habitat, les équipements, ... en renforçant les liens entre les quartiers
- vers un développement ... respectueux de l'identité communale ; ou comment valoriser les grands éléments participant à l'identité de la commune (grands paysages, patrimoine, hameau de Quint, ...)

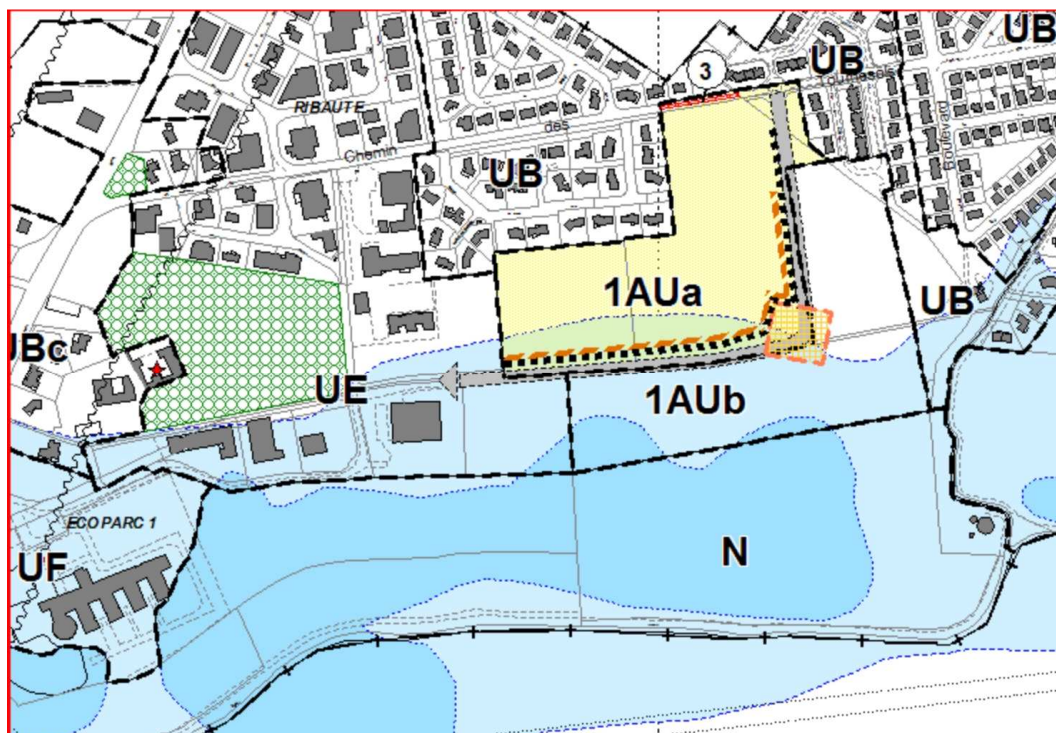
2 – Les évolutions enregistrées à l'échelle de la commune depuis lors

Depuis la date d'approbation du PLU, la commune a enregistré plusieurs évolutions relatives à son développement :

- ainsi, plusieurs projets identifiés dans le PADD ont depuis 6 mois commencé à prendre forme, entrant dans une phase opérationnelle qui nécessite doré et déjà des adaptations réglementaires mineures ; l'aménagement du secteur de projet (1AUa et b, à l'entrée de la commune, est ici particulièrement concerné),
- d'autre part, la mise en pratique des dispositions édictées par le règlement, montre que quelques ajustements sont aujourd'hui souhaitables, face aux cas de figure rencontrés tant en matière de règlement écrit que de zonage ...
- enfin, la commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme, pour y intégrer les premiers principes issus des réflexions du Grenelle de l'Environnement, notamment en matière de promotion du développement durable

3 – Points sur lesquels porte la modification

3.1. Adaptation des dispositions réglementaires de la zone 1AUb



Le PLU a défini comme objectif d'aménagement à court terme, la création d'un nouveau quartier mixte (mêlant habitat, activités et équipements), entre le secteur de Ribaute et Fonsegrives. Ce site, d'une superficie d'une douzaine d'hectares, accueillera à la fois des logements privés et sociaux (sur le secteur 1AU a), ainsi que de l'activité à dominante tertiaire, et des équipements liés à la santé (sur le secteur 1AU b).

Ce projet a fait l'objet d'une étude distincte du PLU, et dont les conclusions ont été traduites dans une orientation d'aménagement venant compléter le PADD.

Depuis l'approbation du PLU, la réalisation du projet est entrée dans sa phase opérationnelle, et les premiers permis de construire sont en passe d'être déposés. Dans ce contexte, il est très vite apparu nécessaire d'effectuer certaines adaptations réglementaires au projet, face aux différents cas de figure (en terme de projets architecturaux notamment) qui ont été soumis à la commune. Ces adaptations, essentiellement liées à des ajustements des prescriptions architecturales, paysagères ou relatives à la forme urbaine (arts. 6, 11, 12, 13), ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD, mais justifient cependant d'une modification du PLU.

➔ Evolution de l'article 6

Le PLU prévoyait une marge de recul (par rapport aux voies et emprises publiques) plus importante en secteur 1AU b (6 mètres), ayant vocation à recevoir de l'activité, qu'en secteur 1AU a (3 mètres) à destination d'accueil d'habitat. Au regard du type d'activités accueillies (à dominante tertiaire, et donc non nuisantes pour l'environnement urbain), et dans un souci de cohérence urbaine, la commune a souhaité harmoniser les deux règles de recul. En conséquence, quel que soit le secteur considéré (1AU a ou 1AU b), l'implantation des constructions devra s'effectuer à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

⇔ **Modifications proposées en rouge**

ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée :

- à l'alignement le long de la prescription d'alignement par rapport aux emprises publiques identifiée sur le document graphique (pièce N° 5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4)
- à une distance minimale de :
 - 5 mètres de la limite d'emprise de la rue des Tournesols,
 - 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies ~~dans le secteur 1AUa,~~
 - ~~6 mètres de la limite d'emprise des autres voies dans le secteur 1AUb~~

2 - Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus, seront autorisées à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre.

3 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées.

➔ Evolution de l'article 11

Dans un même souci de qualité urbaine et de cohérence entre les dispositions réglementaires et la vocation de la zone, la commune souhaite faire évoluer l'article 11 du

règlement, notamment en ce qui concerne les dispositions sur les toitures, et sur les clôtures.

L'objectif est ici de permettre l'édification de toitures terrasses sans limitation de surface (actuellement, seulement 20% de l'ensemble de la toiture) en secteur 1AU b (les bâtiments à usage d'activité ayant très souvent une couverture de type « toiture terrasse »), et de ne plus imposer de mur plein de clôture (pour encourager l'édification de clôtures ajourées, et ainsi ne pas créer de linéarité limitant les perspectives visuelles latérales depuis la rue).

⇒ **Modifications proposées en rouge**

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

/ .../

5 - Toitures

- 5.1. Dans tous les cas, les toitures ne doivent nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction de l'ensemble groupé de constructions du site.
- 5.2. La couverture dominante doit être de type traditionnel (pente de 27 % à 40 %) et couverte en tuile canal ou similaire, à dominante ocre, rouge ou brique et celle du bâtiment principal doit au moins comprendre deux pentes.
- 5.3. Il est autorisé l'utilisation de toitures solaires ou de tout procédé assimilable. Toutefois, **dans le secteur 1AUa**, les toitures terrasses sont interdites.
- 5.4. **Dans le secteur 1AUb** : La tôle ondulée de couleur ocre, rouge ou brique est autorisée et les toitures terrasses ~~limitées à 20 % de l'ensemble de la toiture du bâtiment peuvent être~~ sont autorisées.

/ .../

7 - Clôtures

7.1. Dans le secteur 1 AUa :

/ .../

7.2. Dans le secteur 1AUb :

1. Dans le cas où elles sont prévues, elles doivent par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions.
2. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 1.50 mètre par rapport au trottoir, ou en l'absence de trottoir, au terrain naturel côté voie. ~~Elle devra être constituée d'un mur plein.~~
3. Sont interdits les canisses et panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire.

/ .../

➔ Evolution de l'article 12

La commune souhaite modifier les dispositions liées au stationnement (article 12), et notamment celles relatives au nombre d'aires de stationnement requises pour les bureaux et établissement de services, en augmentant les normes minimales applicables en la matière ;

l'objectif est ici de prendre en compte les besoins réels de stationnement des entreprises, et d'éviter ainsi le développement du stationnement de véhicules sur le domaine public, par un calibrage inadapté du nombre de places de stationnement sur les opérations privées. Dans cette logique, la surface de plancher hors œuvre nette par place de stationnement est abaissée (passant ainsi de 60 m² de shon à 40 m²).

⇒ **Modifications proposées en rouge**

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

/ .../

2 - Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur en fonction des normes minimales suivantes :

/ .../

3 - Bureaux et services

Pour les constructions de plus de 120 m² de surface de plancher hors oeuvre nette à usage de bureaux, de services : 1 place de stationnement pour ~~60 m²~~ **40 m²** de surface de plancher hors oeuvre nette. Toutefois, les normes sont les suivantes pour les équipements ci-après :

- 3.1. Pour les équipements commerciaux d'exposition, quelle que soit leur surface : 1 place de stationnement pour 30 m² de surface d'exposition.
- 3.2. Pour les équipements commerciaux de 500 à 1 500 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.
- 3.3. Pour les équipements commerciaux de plus de 1 500 m² de surface de vente : 1 place de stationnement pour 6 m² de surface de vente.

→ Evolution de l'article 13

La commune veut à ce niveau compléter l'article 13 du règlement du secteur 1AU b, pour permettre une meilleure insertion paysagère des projets situés au contact de la zone inondable identifiée sur le plan de zonage. L'objectif est de limiter l'impact visuel des bâtiments à usage d'activités, par rapport à une zone dont la caractère naturel et de loisirs sont à préserver. Dans ce cadre, la plantation d'arbres de haute-tige sera encouragée.

⇒ **Modifications proposées en rouge**

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

/ .../

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

/ .../

Dans le secteur 1AUb :

Une superficie en pleine terre d'au moins 20 % des espaces libres doit être aménagée judicieusement en vue d'un traitement paysager des abords des constructions et en vue d'obtenir un espace réellement accessible et utilisable par les usagers de ces constructions.

Les espaces situés en limite de la zone inondable seront traités avec des caractéristiques paysagères facilitant la bonne insertion du projet dans le site, sans toutefois constituer un obstacle à l'écoulement des eaux : la plantation d'arbres de haute-tige sera privilégiée.

3.2. Adaptations réglementaires mineures

La mise en œuvre des dispositions réglementaires édictées par le PLU a permis de prendre en compte la plupart des demandes d'autorisation de construire qui ont été exprimées auprès de la commune.

Toutefois, comme il est traditionnellement de coutume, quelques mois après l'approbation du document d'urbanisme, des ajustements mineurs restent à porter au règlement, ces adaptations ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD.

3.2.1. Adaptations dans le règlement écrit

→ Zone UA, article 7

Le règlement manque ici de clarté dans le déroulement des différentes dispositions qu'il édicte. En effet, les services instructeurs de la commune ont été confrontés à des difficultés d'interprétation de la règle, et de ses « mesures dérogatoires », notant une contradiction ou tout du moins une confusion possible entre les dispositions des § UA7- 1 et 2 et celles du § UA7- 4.

Dans un souci d'amélioration de la lecture de l'article UA7, et de hiérarchisation des dispositions qu'il propose, il a été décidé d'inverser l'ordre dans lequel figurent ces dispositions, le § UA7 – 4 basculant à la place du § UA7 – 2, comme exposé ci-dessous

 **Modifications proposées en rouge**

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

4 2 - Pour les unités foncières ayant une façade sur la RN 126 :

4.1. 2.1. Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure ou égale à 9 mètres, la construction sur les limites séparatives latérales est obligatoire.

4.2. 2.2. Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 9 mètres, la construction sera implantée sur au moins une des limites séparatives, à condition que la distance par rapport à l'autre limite séparative de l'unité foncière soit au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée par l'édification d'une clôture de 1,50 mètre de hauteur maximum.

2 3 - Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées :

2.1. 3.1. En limite séparative à condition que :

- la construction projetée n'excède pas 2,50 mètres de hauteur comptés à la sablière et qu'elle n'excède pas 8 mètres de longueur sur cette limite séparative,
- ou que cette implantation s'inscrive dans la surface définie, sur cette limite séparative, par une construction voisine existante.

En cas d'existence d'un bâtiment voisin implanté en limite séparative, il pourra être exigé l'adossement de la construction à celui-ci pour des raisons d'unité paysagère.

2.2. 3.2. A 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie

2.2. 3.3. Dans les opérations d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, et à l'exception des lots jouxtant les limites séparatives d'opération.

3 4 - Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse).

~~4 - Pour les unités foncières ayant une façade sur la RN 126 :~~

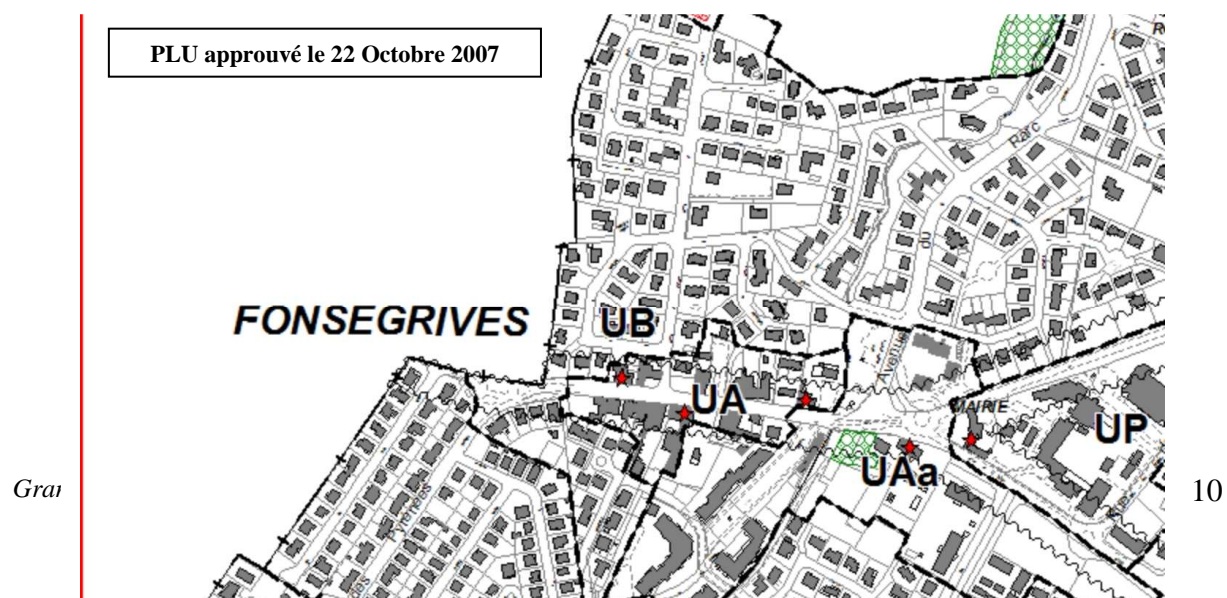
~~4.1. Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure ou égale à 9 mètres, la construction sur les limites séparatives latérales est obligatoire.~~

~~4.2. Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 9 mètres, la construction sera implantée sur au moins une des limites séparatives, à condition que la distance par rapport à l'autre limite séparative de l'unité foncière soit au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité du bâti sera assurée par l'édification d'une clôture de 1,50 mètre de hauteur maximum.~~

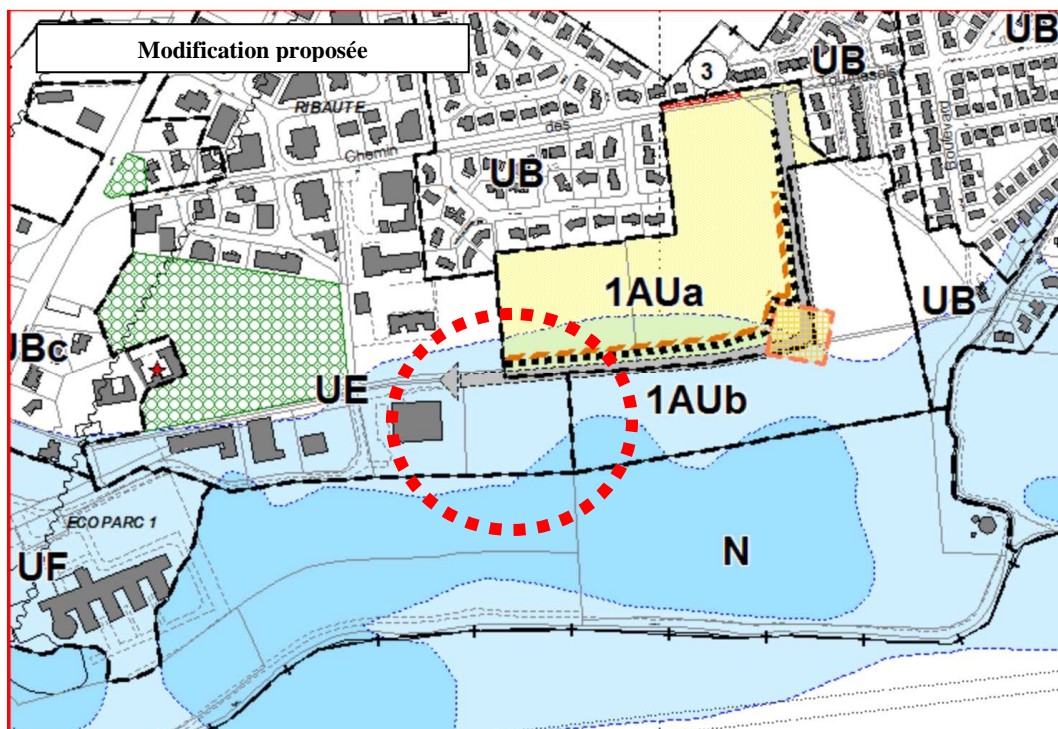
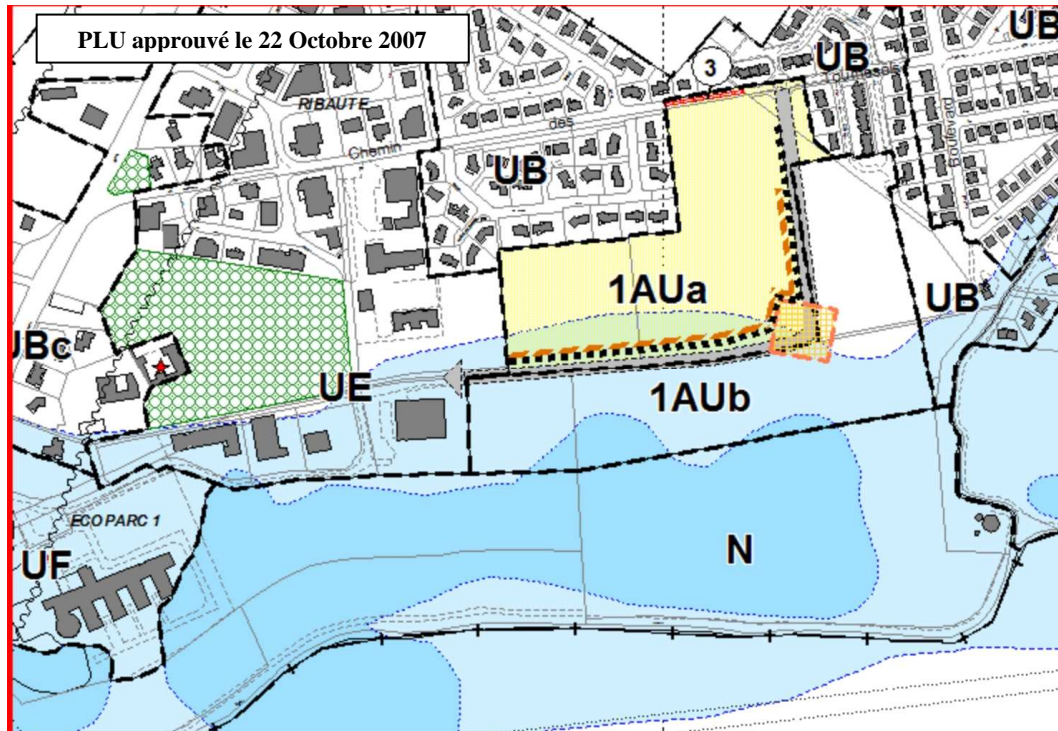
3.2.2. Adaptations sur le document graphique (plan de zonage)

→ Prescription d'alignement

La traduction graphique de cette prescription d'alignement (relative au cœur de ville de la commune), n'apparaît pas sur le plan de zonage, suite à une erreur technique ; elle sera donc réintégrée sur ce document, dans le cadre de la modification.



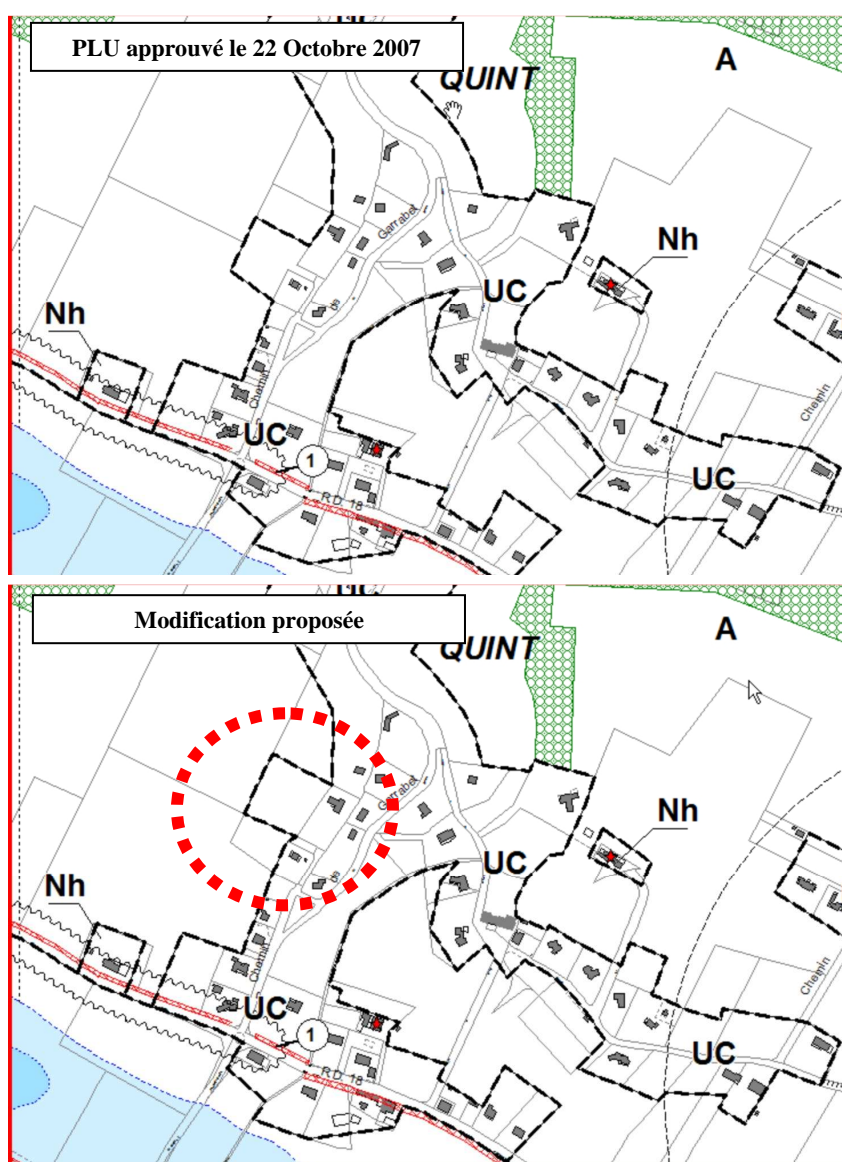
Suite à une erreur matérielle, sur le document graphique, une parcelle est identifiée au titre de la zone 1AU b, alors que, déjà bâtie, elle devrait être rattachée à la zone UE ; ce point sera modifié.



→ Changement d'orientation de la parcelle n°256 située en zone UC

Dans le cadre de la révision du PLU, les anciennes zones NB de la commune, se trouvant au niveau du hameau de Quint, ont été reclassées en zone UC ; la définition de l'assise de la zone ayant résulté d'une concertation avec l'ensemble des acteurs concernés (ABF, Chambre d'Agriculture, associations locales, ...).

Cependant, la commune a été saisie d'une demande de modification de la limite de la zone UC au niveau d'une parcelle ; compte-tenu de la topographie des lieux, le requérant sollicitant simplement un découpage différent de sa parcelle, sans toutefois que cela n'entraîne d'extension de l'espace constructible, et donc de consommation supplémentaire d'espace agricole (entourant la zone UC). Après avis favorable de la Chambre d'Agriculture, la commune, dans la mesure où il n'y a pas d'atteinte à l'espace agricole (cf. annexe 1 – tableau comparatif des surfaces), a décidé de répondre favorablement à cette requête.



3.3. Intégration de dispositions favorables au développement durable, dans le règlement du PLU

La prise en compte du développement Durable dans les exercices de planification, et par-delà dans les projets urbains, est aujourd'hui une évidence pour la plupart des Collectivités.

A l'heure du « Grenelle de l'Environnement », la commune de Quint-Fonsegrives a souhaité effectuer une relecture de son document réglementaire, afin d'envisager un toilettage des dispositions, pour faciliter un développement plus durable de son territoire.

La thématique relative à la réduction de la consommation énergétique est ici particulièrement visée, l'objectif étant globalement de ne pas « bloquer » les projets innovants ou volontaires en la matière, et même d'aller plus loin, en incitant la mise en œuvre de projets de qualité environnementale par des mesures appropriées.

Plusieurs dispositions sont ainsi concernées, et seront rajoutées dans le règlement du PLU modifié.

Ces dispositions concernent l'ensemble des zones U et AU du PLU.

Article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il s'agit dans ce cadre de faciliter l'installation d'énergies renouvelables, en limitant les interdictions réglementaires en la matière, et en inscrivant des mesures adaptées à l'implantation et au fonctionnement des énergies renouvelables.

→ Pour les matériaux / les façades

Sera intégrée la disposition suivante :

« Les matériaux nécessaires à l'isolation par l'extérieur pourront être autorisés, lorsque les projets participent par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale (HQE). »

→ Pour les toitures

Sera intégrée la disposition suivante :

« Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées :

- ***pour permettre le captage de l'énergie solaire***
- ***lorsqu'il s'agit de toitures végétalisées »***

ANNEXES

Annexe 1 – Tableau comparatif des surfaces, avant et après la procédure de modification du PLU

Intitulé de zone	Avant la modification	Après la modification
UA	2,2	2,2
UAa	8	8
UB	127,3	127,3
UBa	1,2	1,2
UBb	10,7	10,7
UBc	11,8	11,8
UC	42	42
UE	17,2	18,3
UEa	2,5	2,5
UF	9,1	9,1
UP	11,7	11,7
UPa	5,5	5,5
AU0	10	10
1AUa	6,1	6,1
1AUb	6,3	5,2
2AU	7,6	7,6
A	298,1	298,1
N	136,7	136,7
NL	24,3	24,3
Nh	6,8	6,8