



Quint-Fonsegrives

Plan Local d'Urbanisme

**PLU approuvé par délibération du
conseil municipal du 22 Octobre 2007**

1ère modification approuvée le 9 juillet 2009

2

NOTICE EXPLICATIVE

2 ème MODIFICATION

Approuvée par
le Conseil de Communauté
le 30 Septembre 2010



PLU du Grand Toulouse – Commune de Quint-Fonsegrives
2^{ème} Modification du PLU

NOTICE EXPLICATIVE

INTRODUCTION	5
1 – L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	5
2 – OBJET DE LA DEUXIEME MODIFICATION.....	5
3 - LES MODIFICATIONS ET DISPOSITIONS RETENUES.....	6
3-1. Modification des dispositions applicables dans le secteur de zone 1AU a	7
➔ Evolution de l'article 10.....	7
➔ Evolution de l'article 12.....	7
➔ Evolution de l'article 13.....	8
➔ Evolution de l'article 14.....	9
3-2. Modification des dispositions applicables dans le secteur de zone 1AUb	10
➔ Evolution de l'article 1 et 2	10
3-3. Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1 AU.....	11
4 – LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE ET LE PLANNING	13
4-1 L'enquête publique	14
4-2 Le planning de la procédure	15

Introduction

Le Grand Toulouse, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme lance le projet de 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme du Grand Toulouse, Commune de Quint-Fonsegrives.

1 – L'évolution du document d'urbanisme de la Commune

La Commune de Quint-Fonsegrives a approuvé la révision de son P.O.S. en P.L.U. et la 5^{ème} révision de son P.O.S., par délibération du 22 Octobre 2007.

Depuis le P.L.U. a fait l'objet d'une première procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire du Grand Toulouse du 9 juillet 2009.

La présente modification constitue ainsi la deuxième modification du P.L.U. du Grand Toulouse, Commune de Quint-Fonsegrives.

2 – Objet de la deuxième modification

L'objectif de cette deuxième modification est de rectifier certaines dispositions réglementaires applicables dans les secteurs de zone 1AUa et 1AUb et de modifier l'orientation d'aménagement établie sur la zone 1AU.

1. Modification des dispositions applicables dans le secteur de zone 1AUa	
Type de modification	Documents concernés
<u>1-1. Modification de l'article 1AU 10</u> : augmentation de la hauteur des constructions à 13 mètres.	Règlement écrit
<u>1-2. Modification de l'article 1AU 13</u> : dans les espaces libres et espaces verts à créer, diminution de la surface traitée en jardin dans les opérations d'ensemble.	Règlement écrit
<u>1-3. Modification de l'article 1AU 14</u> : augmentation du COS de 0,30 à 0,40.	Règlement écrit
2. Modification des dispositions applicables dans le secteur de zone 1AUb	
Type de modification	Documents concernés
<u>2-1 Modification des articles 1AU 1 et 2</u> : autoriser les activités artisanales sous condition.	Règlement écrit
3- Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1 AU.	

3 - Les modifications et dispositions retenues

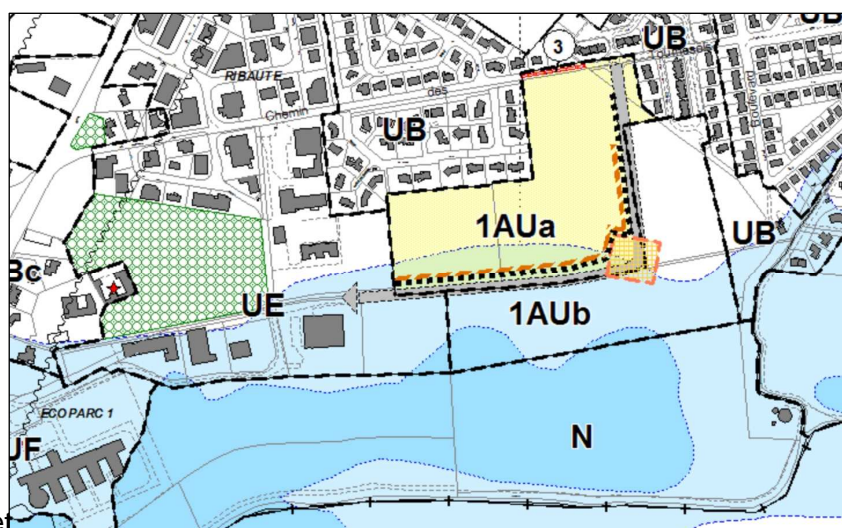
Les modifications retenues concernent l'**orientation d'aménagement de la zone 1AU** et les **dispositions réglementaires** des secteurs de zone 1AUa et 1AUb.

La zone 1AU recouvre des terrains situés entre la Zone d'activités de Ribaute et le centre administratif de Quint-Fonsegrives. Cette zone est constituée de deux secteurs de zone 1AUa et 1AUb destinés à l'accueil d'habitat et d'activités économiques en continuité avec l'existant. Ils constituent des territoires de développement urbain à l'échelle de la Commune repérés au P.A.D.D.

Le secteur 1AUa (6,1ha) est destiné à l'accueil d'habitat mixte. Les logements auront des densités différentes en fonction de leur localisation.

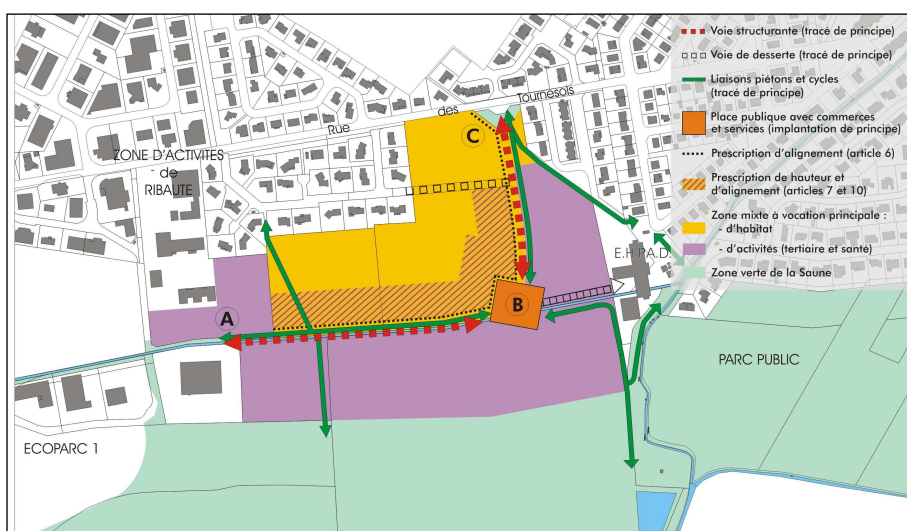
Le secteur 1AUb (6,3 ha) au Sud et à l'Est à proximité du Centre Entiore (ECOPARC1), est destiné à l'accueil d'activités économiques à dominante tertiaire (implantation de bureaux) et à l'accueil d'équipements liés à la santé (laboratoires, centre de soins et de convalescence).

→ Extrait du document graphique du PLU avant la modification



Ce projet a été traduit dans une orientation d'aménagement venant compléter le P.A.D.D.

→ Extrait de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU avant la modification



Le Grand Toulouse souhaite valoriser et donner plus d'urbanité au secteur de zone 1AUa qui constitue l'un des derniers secteurs à urbaniser sur la Commune, à proximité du centre ville et d'espaces verts de qualité. Cette zone pourrait accueillir environ 250 logements avec un taux de logements sociaux compris entre 25% et 28%.

Dans ce cadre, il est proposé de modifier l'orientation d'aménagement établie sur la zone 1AU, d'augmenter les hauteurs d'un niveau supplémentaire dans le secteur soumis à prescription (repéré dans l'orientation d'aménagement) et d'augmenter le COS en conséquence. La proportion des espaces verts à créer sera revue en fonction du nouveau projet.

Il est également envisagé d'autoriser, sous condition, les activités artisanales dans le secteur de zone 1AUb afin de ne pas limiter les possibilités d'installation sur la zone.

Ces modifications nécessitent de transformer l'orientation d'aménagement et les articles 1, 2, 10, 12, 13 et 14 de la zone 1AU.

3-1. Modification des dispositions applicables dans le secteur de zone 1AU a

➔ Evolution de l'article 10

Le règlement du P.L.U. prévoyait dans le secteur de zone 1AUa une hauteur maximale des constructions limitée à 10 mètres au droit de la prescription de hauteur de l'orientation d'aménagement, sur une profondeur de 50 mètres comptés à l'alignement (pièces n°4 et n°5b).

Le Grand Toulouse et la Commune souhaitent augmenter la hauteur des constructions afin de construire des bâtiments d'habitat collectif en R+3. Cette augmentation des hauteurs autorisées aura une incidence limitée au regard des formes urbaines environnantes (existence de petits collectifs à proximité).

La notion de « dernier plafond » est supprimée car elle ne correspond plus aux nouveaux imprimés d'autorisation au titre des droits des sols.

➡ Modifications proposées en rouge

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ~~ou à défaut au dernier plafond~~, à partir du terrain naturel.

1 - Dans le secteur **1AUa**, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 7 mètres sans dépasser 2 niveaux (R+1)
 - ~~10 mètres~~ **13 mètres** au droit de la prescription de hauteur telle que définie sur le document graphique (pièce N°5b) et dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU (pièce N°4), et sur une profondeur de 50 mètres comptés à l'alignement (défini à l'article 6),
- 10 mètres pour les constructions comportant de l'artisanat, des commerces ou des services en rez-de-chaussée.

2 – (...)

➔ Evolution de l'article 12

Le règlement du PLU prévoyait, en secteur 1AUa, une règle de stationnement relativement courante (2 places par lot ou par logement) pour ce type de zone. Toutefois, compte-tenu du passage d'une desserte TC performante à proximité du site, il a été décidé, tout en

conservant le principe d'une place par tranche de 60 m² de shon, de réduire le nombre de places minimum de deux à une, et, ce, dans l'ensemble de la zone 1AU.

➡ **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 :

1 - Habitations

~~Dans le secteur 1AUa :~~

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum ~~d'une~~ place de stationnement par lot ou logement ~~réparties ainsi :~~

- ~~— l'une située à l'intérieur de la parcelle doit être couverte et attenante au bâtiment principal,~~
- ~~- l'autre située à l'extérieur de la parcelle, doit être située au plus à 40 mètres de ladite parcelle.~~

~~Dans le secteur 1AUb :~~

~~Il est exigé une place minimum de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.~~

➔ Evolution de l'article 13

Le règlement du P.L.U. prévoyait dans le secteur de zone 1AUa pour les opérations d'ensemble de plus de un hectare, la création d'un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement minimum. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m².

Compte tenu de l'objectif de densification pour ce futur quartier, le nombre de logements prévus est désormais de 250. Il est alors proposé de diminuer la proportion d'espace vert d'accompagnement à créer par lot ou par logement mais de conserver la même superficie globale que prévue dans le projet initial, soit 7480 m² (40m² par lot ou logement pour 187 logements).

Ainsi, en prévoyant 30 m² par lot ou par logement la superficie d'espace vert créée pour 250 logements est quasi-identique, soit 7500m².

Cette modification est motivée et compensée par la présence de nombreux espaces verts à proximité immédiate des terrains, au bord de la Saune. Des accès piétons et cyclistes sont prévus depuis le secteur vers ces espaces verts au Sud (cf. orientation d'aménagement).

⇒ **Modifications proposées en rouge**

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

(...)

4 - Espaces libres et espaces verts à créer

Les parties de l'unité foncière non occupées par les bâtiments, accès et aires de stationnement sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins (dans le compte de la superficie de l'unité foncière à aménager peut être incluse toute dalle recouverte d'au moins 0,80 mètres de terre pouvant être plantée). Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de la surface laissée en pleine terre.

Un écran dense de végétation ou composé d'arbres de haute tige peut être exigé en limite de zone.

Dans le secteur 1AUa :

Sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné.

Dans les opérations d'ensemble de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de ~~40 m²~~ **30 m²** par lot ou logement minimum. ~~Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m².~~

(...)

➔ **Evolution de l'article 14**

L'objectif de densification justifie également de modifier le Coefficient d'Occupation du Sol applicable en secteur 1AUa.

⇒ **Modifications proposées en rouge**

ARTICLE 1 AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur **1AUa** : le C.O.S. applicable est fixé à ~~0,30~~ **0,40**.

Dans le secteur **1AU b** : néant.

3-2. Modification des dispositions applicables dans le secteur de zone 1AUb

→ Evolution de l'article 1 et 2

Le règlement actuel de la zone 1AU autorise les activités artisanales dans le secteur de zone 1AUa mais les interdit dans le secteur de zone 1AUb.

En effet, les activités artisanales sont autorisées dans le secteur de zone 1AUa car l'orientation d'aménagement prévoit au cœur du nouveau quartier une place publique entourée de commerces et de services pouvant relever de l'artisanat en référence au décret du 17 juin 2008 (boulangerie, commerce de viande, coiffure...).

Le règlement actuel limite ainsi les possibilités d'installation sur la zone 1AUb. Le Grand Toulouse et la Commune souhaitent alors modifier le règlement pour autoriser sous condition l'installation des activités artisanales en continuité de la zone d'activités de Ribaute. Cette zone, mitoyenne à l'Ouest, classée en UE au PLU, est entièrement remplie et ne dispose plus de foncier disponible. De plus, il n'existe pas de possibilité d'extension de la zone UE compte tenue de la présence de l'EBC et des zones inondables au Sud.

Le PADD de Quint prévoyait en secteur de zone 1AUb de donner la priorité aux activités à dominante tertiaire et de santé. Modifier le règlement pour autoriser les activités artisanales ne remet pas en cause le PADD. Toutefois, pour que cette zone conserve sa vocation principale, il est souhaité d'autoriser les activités artisanales sous condition et uniquement dans certaines parties du secteur 1AUb. Dans ce cadre, l'orientation d'aménagement sera modifiée (Voir 3-3 Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU) ainsi que les articles 1 et 2 de la zone 1AU.

⇒ Modifications proposées en rouge

ARTICLE 1AU 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

(...)

3 - Dans le secteur **1AUb** :

- toute construction à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1AU2,
- ~~les activités artisanales.~~

ARTICLE 1 AU 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(...)

7 - **Dans le secteur 1AUb**, sont autorisées sous-condition :

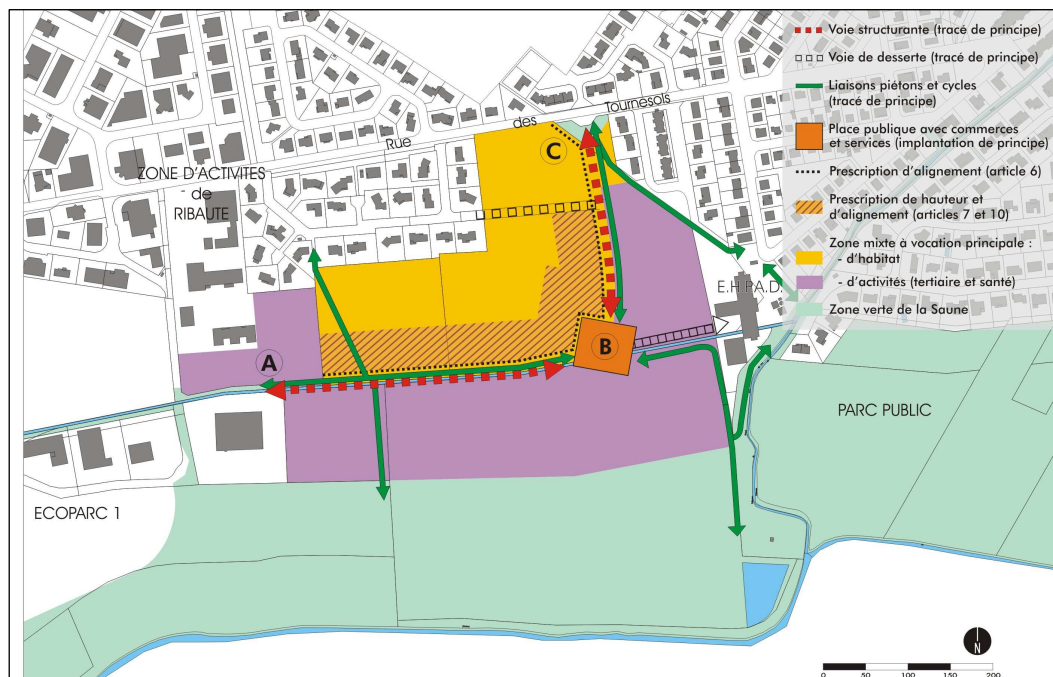
7-1 Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'ils soient destinés aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer, soit la direction, soit la surveillance, soit la sécurité des établissements ou des services généraux. La surface hors œuvre nette totale de ces constructions ne doit pas excéder 200 m² par unité foncière. Dans tous les cas la surface des bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés.

7-2 Les activités artisanales sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et avec les lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat.

3-3. Modification de l'orientation d'aménagement de la zone 1 AU

Le PADD de Quint Fonsegrives programme entre Ribaute et Fonsegrives, sur environ 12 hectares, le développement d'un nouveau quartier mixte (mêlant habitat mixte, activités à dominante tertiaire et des équipements liés à la santé). Une orientation d'aménagement avait été établie sur ce site classé en zone 1AU, afin de détailler les perspectives d'urbanisation.

→ Extrait de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU avant la modification



Dans un premier temps, il convient de modifier les limites de l'orientation d'aménagement qui s'étendent aujourd'hui au-delà du périmètre de la zone 1AU. En effet, à l'Ouest l'orientation englobe des parcelles classées en zone UE.

Dans un deuxième temps, la modification de l'article 1AU 2 pour autoriser les activités artisanales sous condition nécessite également de transformer l'orientation d'aménagement. Par ailleurs, certains changements sont apparus nécessaires pour promouvoir une qualité urbaine et organiser un développement cohérent.

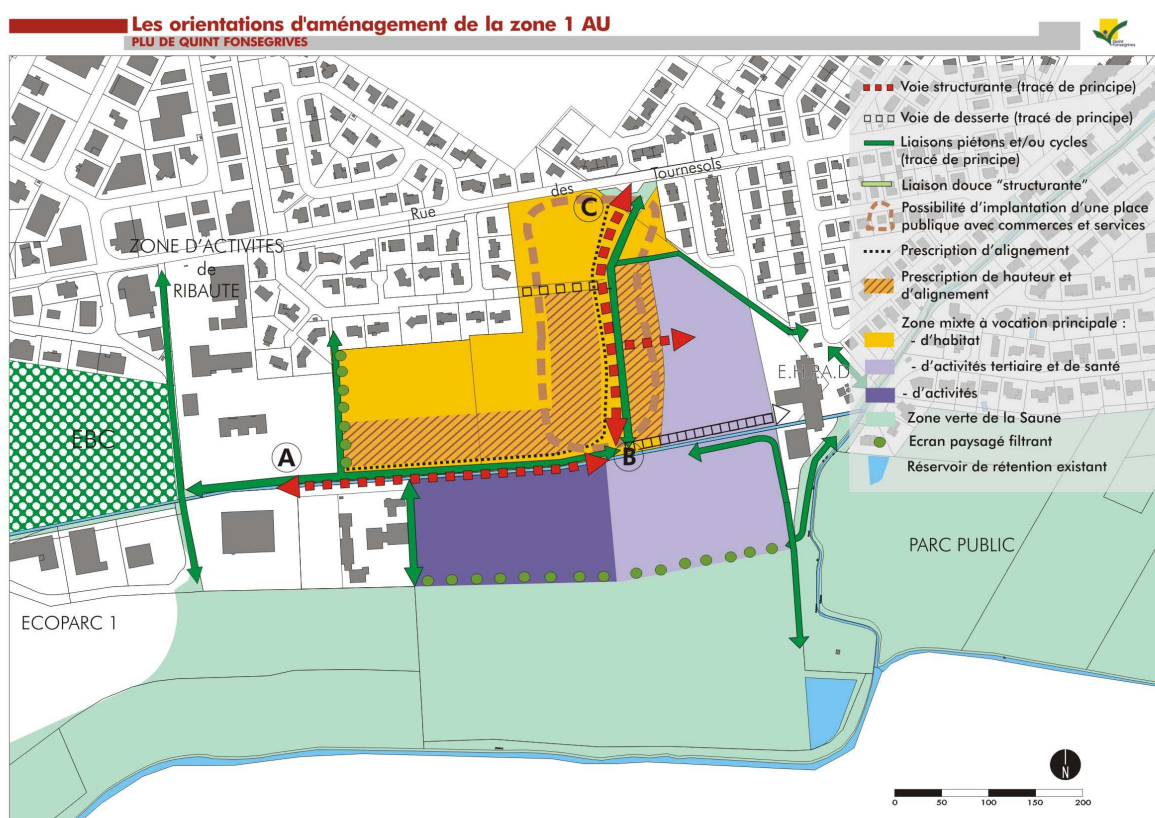
Le secteur repéré comme « Zone mixte à vocation principale d'activités tertiaire et de santé » est ainsi séparé en deux zones : une zone réservée aux activités tertiaires et de services, à l'Est et au Sud Est, et une zone où toutes les activités en conformité avec le P.L.U. sont autorisées, au Sud. La répartition des surfaces donne la priorité aux activités tertiaires et de santé, conformément au PADD.

Les autres changements de l'orientation d'aménagement concernent :

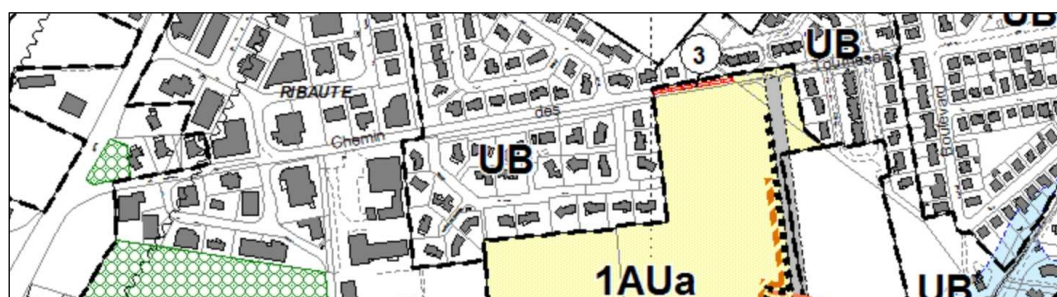
- Le déplacement de la voie structurante Nord/Sud (BC) vers l'Ouest. Cette voie aboutira toujours au giratoire Rue des Tournesols.
- La création d'une prescription de hauteur et d'alignement de chaque côté de cette voie structurante.
- La possibilité d'implantation de la place publique élargie par rapport à l'orientation de départ.

- La réorganisation des liaisons piétons et/ou cycles afin d'encourager et de sécuriser les liaisons modes doux vers la RD 16 où est programmé un transport en commun performant à moyen terme.
- La création d'une liaison douce structurante en continuité de la voie B – C, aménagée en chemin rural d'accès au fonds de vallée et permettant de gérer la transition entre la partie artisanale et la zone tertiaire et santé.
- Le traitement paysagé des limites de la zone d'activité au Sud avec les zones de nature et des limites ouest entre la zone UE et la zone 1AUa grâce à la plantation d'écran paysagé filtrant.





➔ **Extrait de l'orientation d'aménagement de la zone 1AU après la modification**



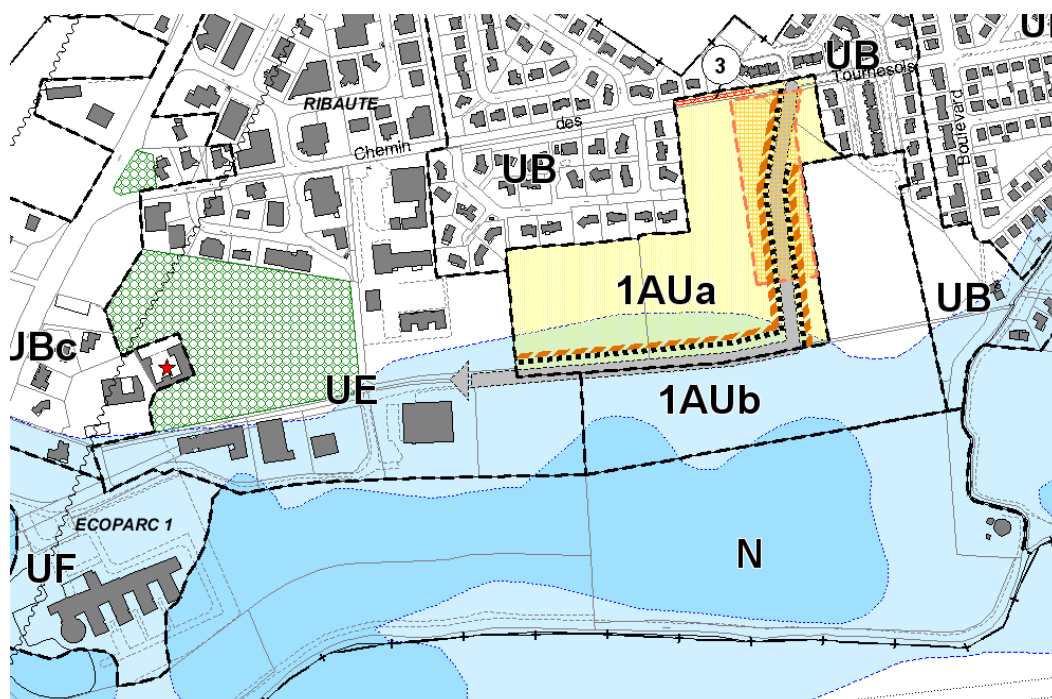
➔ **Extrait du document graphique du PLU avant la modification**



Indications spécifiques à la zone 1AU

-  Voie principale (tracé de principe)
-  Place publique (implantation de principe)
-  prescription d'alignement par rapport à l'emprise publique
-  Prescription de hauteur et d'alignement par rapport au limites séparatives

→ Extrait du document graphique du PLU après la modification



4 – La procédure administrative et le planning

La procédure de modification exposée dans ce rapport est encadrée, aux termes de la législation en vigueur, par les articles L.123-13 et L.122-2 du Code de l'Urbanisme ainsi que par les articles R.123-16, 123-24 et 123-25 du même code.

Selon les termes de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, le P.L.U. peut faire l'objet d'une procédure de modification à condition que la modification envisagée :

- « ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 » ;
- « ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels » ;
- « ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

4-1 L'enquête publique

C'est sur ces bases juridiques que le dossier de modification est notifié aux personnes publiques associées suivantes pour information :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées,
- Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président du SMEAT,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Haute-Garonne,
- Monsieur le Président du S.M.T.C. - TISSEO,
- Monsieur le Maire de Quint-Fonsegrives.

Le dossier sera ensuite présenté à l'enquête publique.

4-2 Le planning de la procédure

