

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine



Quint-Fonsegrives

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM le 22/10/2007

1^{ère} modification approuvée par DCC le 09/07/2009

2^{ème} modification approuvée par DCC le 30/09/2010

1^{ère} révision simplifiée approuvée par DCC le 29/09/2011

3^{ème} modification approuvée par DCC le 19/12/2013

4^{ème} Modification du PLU approuvée par DCM du 29/09/2015

2 – Rapport de présentation

- Notice explicative



Toulouse Métropole

6, Rue René Leduc - B.P. 35 821

31505 Toulouse Cedex 5

t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01

www.toulouse-metropole.fr



TABLE DES MATIERES

<u>1.</u>	<u>CADRE REGLEMENTAIRE</u>	<u>7</u>
1.1.	Historique du document d'urbanisme	7
1.2.	Cadre législatif	7
	▸ Champ d'application de la procédure de modification	7
	▸ Déroulement de la procédure	8
1.3.	Les objectifs assignés à la quatrième modification du P.L.U. « Toulouse Métropole – Commune de Quint-Fonsegrives »	8
	▸ Une actualisation nécessaire du document d'urbanisme	9
	▸ Une procédure adaptée aux objectifs émis	10
	▸ Méthodologie	10
<u>2.</u>	<u>LES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME</u>	<u>11</u>
2.1.	Correction d'une erreur matérielle liée au projet de polyclinique	11
2.1.1.	Contexte	11
	▸ Une erreur dans la chronologie des documents	11
	▸ L'objet de la 1ère révision simplifiée	12
2.1.2.	La 4 ^{ème} modification, un retour à la normale	12
	▸ Les pièces du PLU à modifier	12
	▸ Les modifications apportées au règlement graphique	12
	▸ Les modifications apportées au règlement d'urbanisme	13

2.2. Traduire et prendre en compte la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) et de la Taille Minimale des Parcelles	19
2.2.1. La suppression "formelle" du C.O.S. et de la Taille minimale des parcelles, une exigence légale	19
▸ Contexte et champ d'application	19
▸ Les modifications apportées au règlement d'urbanisme	19
2.1.2. Une remise en cause des façons de faire et de penser	20
▸ Le COS et la taille minimale des parcelles, deux outils employés pour encadrer et garantir l'équilibre du projet urbain	20
▸ La disparition du COS et de la taille minimale des parcelles, une possible remise en cause des équilibres ?	21
2.1.3. Comment évaluer les incidences de la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles ?	22
▸ Eléments de méthode et précautions méthodologiques	22
▸ L'impact « réglementaire » de la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles au regard de chacune des zones du PLU, un regard quantitatif	25
2.1.4. Adapter les règles de gabarit du règlement des zones les plus impactées	26
▸ Définir le coefficient d'emprise au sol, un préalable nécessaire	26
▸ Le secteur UAa (COS = 1)	26
▸ La zone UB et le secteur UBb (COS = 0,4)	27
▸ Le secteur UBc (COS = 0,25)	29
▸ La zone UC (COS = 0,10)	31
2.1.4. Rappel des modifications apportées suite à la suppression du COS	33
2.3. Favoriser et encourager le développement de l'habitat social	36
▸ Eléments de contexte	37
▸ Un objectif majeur, renforcer la part de logements locatifs sociaux	37
▸ Les modifications apportées au règlement graphique	38
2.4. Des ajustements réglementaires nécessaires	39
▸ Actualiser les références au Code de l'Urbanisme	39
▸ Uniformiser la présentation des règlements de zones	39
▸ Actualiser les références à l'intercommunalité	40
▸ Mieux prendre en compte le particularisme des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics	41
▸ Le cas des reconstructions « des bâtiments détruits ou démolis » (Dispositions générales)	42
▸ Favoriser le développement de l'activité dans le secteur UBc	43
▸ Préciser les règles de hauteur applicables aux clôtures (article 11)	43
2.5. Une mise à jour des annexes du PLU	45
▸ Un souci d'information	45
▸ Actualiser le classement des « voie bruyantes »	46
▸ Ajouter l'arrêté relatif à la clinique Capio	46

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES RESEAUX	47
3.1. Rappel législatif	47
3.2. Les incidences de la modification sur l'environnement	47
▸ Incidences de la correction d'une erreur matérielle _____	47
▸ Incidences de l'adaptation des règles suite à la disparition du COS ____	48
▸ Incidences des ajustements réglementaires et de la mise à jour des annexes _____	48
3.3. Les incidences de la modification sur les réseaux	48

1. CADRE REGLEMENTAIRE

1.1. Historique du document d'urbanisme

Cette quatrième modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) « Toulouse Métropole - commune de Quint-Fonsegrives » s'inscrit dans la chronologie du document d'urbanisme :

- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 octobre 2007 ;
- ✓ La 1^{ère} modification du P.L.U. a été approuvée par délibération du conseil communautaire* le 09 juillet 2009 ;
- ✓ Une 2^{ème} modification du P.L.U. a été approuvée par une délibération du conseil communautaire * en date du 30 septembre 2010 ;
- ✓ La 1^{ère} révision simplifiée du P.L.U. a été approuvée par délibération du conseil communautaire* le 29 septembre 2011 ;
- ✓ Une 3^{ème} modification du P.L.U. a été approuvée par une délibération du conseil communautaire * en date du 19 décembre 2013.

* Le 1er Janvier 2009¹ la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse est devenue Communauté Urbaine et, plus récemment, Métropole. Compétente notamment en matière de P.L.U. et documents en tenant lieu, la Métropole est désormais amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. communautaires à l'échelle communale des 37 communes membres qui composent aujourd'hui "Toulouse Métropole".

1.2. Cadre législatif

► Champ d'application de la procédure de modification

Si la commune a déjà connu plusieurs procédures de modification la présente modification du P.L.U. présente un certain nombre de spécificités dans la mesure où la procédure a fait l'objet d'une redéfinition de son champ d'application. La procédure de modification d'un P.O.S. ou d'un P.L.U. a en effet été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012.

¹ Arrêté préfectoral du 24 Décembre 2008.

En application de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme², la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont **notamment** pour effet :

- ☒ De majorer les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ☒ De diminuer les possibilités de construire ;
- ☒ De réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La procédure de modification ne permet pas en revanche de (relève d'un autre type de procédure) :

- ☒ Modifier les orientations du P.A.D.D. ;
- ☒ Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole, naturelle ;
- ☒ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;
- ☒ Comporter de graves risques de nuisances.

► Déroulement de la procédure

Contenu du dossier :

Le dossier devra contenir :

- Un rapport de présentation exposant les changements envisagés ;
- Un extrait des pièces (graphiques, écrites) présentant les modifications apportées.

Le dossier devra également montrer que les divers changements envisagés ne modifient pas les orientations du P.A.D.D., qu'ils ne réduisent pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Notification :

L'intercommunalité, Toulouse Métropole, compétente en matière d'urbanisme réglementaire, a notifié le dossier de modification, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) désignées à l'article L.121-4 du Code de l'Urbanisme.

Les réponses apportées se sont traduites par des avis favorables et n'ont pas appelé de modification du projet.

L'enquête Publique :

L'enquête publique s'est déroulée du 15 juin 2015 au 18 juillet 2015. Celle-ci s'est traduite par un avis favorable de la part de M. le Commissaire Enquêteur.

² « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation. »

1.3. Les objectifs assignés à la quatrième modification du P.L.U. « Toulouse Métropole – Commune de Quint-Fonsegrives »

► Une actualisation nécessaire du document d'urbanisme

1. Correction d'une erreur matérielle :

L'approbation de la 3^{ème} modification s'est accompagnée d'une « erreur matérielle » qui n'a été relevée que très récemment. En s'appuyant sur la 2^{ème} modification celle-ci n'a pas retranscrit la 1^{ère} révision simplifiée dans son corps réglementaire, procédure pourtant approuvée et validée par le contrôle de légalité.

Le premier point de modification visera donc à corriger cette erreur en réintégrant dans le document opposable les changements réglementaires apportés par la 1^{ère} révision simplifiée.

2. L'entrée en vigueur de la loi Alur :

Le P.L.U. approuvé le 22 octobre 2007 a marqué une étape importante dans l'histoire du document d'urbanisme de la commune. Non seulement celui-ci a permis de doter Quint-Fonsegrives d'un outil de planification s'appuyant sur un véritable projet urbain, ce que ne pouvait faire le P.O.S., mais il répondait également aux exigences légales du moment. Depuis lors plusieurs lois et mesures sont venues amender et modifier le contenu des documents d'urbanisme : Grenelle de l'Environnement, loi Duflot, loi ALUR, etc.

La dernière citée, la loi ALUR (Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové), affiche notamment pour objectif de « *réguler les dysfonctionnements du marché, de protéger les propriétaires et les locataires, et de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires* ». Elle marque également un nouveau palier dans l'élaboration des documents d'urbanisme, précisant ou élargissant les objectifs fixés par les lois issues du Grenelle de l'Environnement.

Si certaines dispositions font l'objet d'un échéancier encadrant leur entrée en vigueur, d'autres ont fait l'objet d'une application immédiate, c'est-à-dire à la date de promulgation de la loi, soit le 27 mars 2014. Parmi ces dispositions d'application immédiate figure la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols et de la taille minimale des parcelles, deux outils qui ont influé directement la définition des formes urbaines sur la commune. Il s'agira donc, d'une part de supprimer les références à ces dispositions dans le document, et, d'autre part, d'évaluer les conséquences de cette suppression en adaptant, lorsque le besoin s'en fait sentir, les autres articles du règlement.

3. Favoriser et encourager le développement de l'habitat social

L'ouest du territoire communal a connu, et continue de connaître, d'importants aménagements destinés à structurer l'espace urbain en créant une nouvelle centralité tout en répondant aux besoins des habitants. Parmi ces aménagements plusieurs équipements publics ont vu le jour avec notamment la réalisation d'une maison de retraite. Aujourd'hui terminée cette dernière laisse un espace disponible sur lequel reste à construire une crèche mais qui offre encore un potentiel de foncier public sur lequel la commune souhaite développer une opération d'habitat qui contribuera à renforcer une offre en logements sociaux qui fait encore défaut. Afin de permettre à cette opération de voir le jour il est nécessaire d'adapter la partie réglementaire du PLU ces terrains se situant en zone UP du PLU, zone prévue pour la réalisation d'équipements (qui ont vu le jour) mais ne permettant pas en l'état la réalisation de constructions à vocation d'habitat.

4. Des ajustements nécessaires (toilette réglementaire) :

La procédure de modification fournit l'occasion de mettre à jour certaines dispositions au regard des évolutions juridiques et de l'évolution de la jurisprudence. Plusieurs points seront ainsi modifiés, sans qu'il soit ici question d'une remise en cause des orientations prises précédemment.

D'autres points viseront quant à eux à ajuster le règlement au regard de l'évolution du territoire et tenteront de prendre la mesure de certaines difficultés rencontrées dans le cadre de l'instruction du droit des sols. Il s'agira alors d'améliorer la lisibilité du document opposable et d'en faciliter la compréhension.

5. Une mise à jour des annexes du PLU :

Le dossier de PLU de la commune de Quint-Fonsegrives se compose de plusieurs pièces parmi lesquelles figurent des « annexes ». Celles-ci participent de l'idée que toute personne qui consulte le PLU doit pouvoir y lire et disposer de toutes les contraintes opposables sur le sol. La présente modification fournit dès lors l'occasion d'actualiser les annexes afin de fournir au public la meilleure information qu'il soit.

► Une procédure adaptée aux objectifs émis

Plusieurs correctifs ont donc motivé le recours à cette quatrième modification du P.L.U. Tous visent à une actualisation et à une mise à jour du règlement écrit et du règlement graphique. Les différents changements apportés répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, 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, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

D'un point de vue d'ensemble, en adaptant le règlement aux formes urbaines tout en encadrant la croissance urbaine telle que définie par le PLU **la présente procédure n'a pas d'impact notable sur l'Environnement**. Il s'agit en effet de consolider l'économie générale du document, suite notamment à la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles, tout en mettant à jour le document cadre au regard des évolutions constatées.

Il en est de même pour les autres modifications du document réglementaire celles-ci permettant de renforcer la part d'espaces verts, de renforcer la part de logements locatifs sociaux ou encore de préciser certains objectifs émis dans le PADD.

► Méthodologie

Les changements apportés par cette 4^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme amènent à modifier les pièces suivantes :

- ✓ Le règlement écrit (document n°5.1 au PLU) ;
- ✓ Le règlement graphique (document n°5.2) ;
- ✓ Les annexes du PLU (document n°6).

Le rapport de présentation du P.L.U. (document n°2) n'est quant à lui pas modifié mais complété par la présente notice explicative.

Concernant les ajustements apportés au contenu des documents, ceux-ci seront signifiés en **rouge plein** pour les changements relevant d'ajouts au texte et en **rouge barré** pour les suppressions dans le texte.

2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU DOCUMENT D'URBANISME

2.1. Correction d'une erreur matérielle liée au projet de polyclinique

2.1.1. Contexte

► Une erreur dans la chronologie des documents

Comme exposé en première partie le PLU de la commune de Quint-Fonsegrives approuvé le 22 octobre 2007 a connu plusieurs procédures modificatives. La dernière en date a été la 3^{ème} modification qui fut approuvée par une délibération du conseil communautaire en date du 19 décembre 2013.

Celle-ci affichait les objectifs suivants :

Objets de la modification	Documents concernés
1 - Zones 1AUa et 1AUb « quartier Ouest » : intégration en zone U, adaptation des contours de zones à la finalisation du quartier et suppression de l'OA	- Document graphique du règlement - Règlement écrit - Orientation d'aménagement
2 - Évolution de la zone UEa de « Pont de Bois »	- Document graphique du règlement - Règlement écrit - Orientation d'aménagement
3 - Extension de la zone centrale UA	- Document graphique du règlement
4 - Réintroduction d'un EBC	- Document graphique du règlement
5 - Évolutions de la liste des emplacements réservés	- Liste des emplacements réservés
6 - Évolutions réglementaires diverses	- Règlement écrit - Document d'information 7k
7 - Création d'une annexe « Périmètre du PUP sur la zone 2AU »	- Annexe 6i du PLU

Si cette procédure de modification n'a rencontré aucun problème particulier lors de son élaboration, et ce jusqu'au contrôle de légalité, il s'avère qu'une erreur matérielle a été commise. Les documents modifiés (règlement écrit et règlement graphique) se sont ainsi appuyés sur le dossier de la 2^{ème} modification approuvée le 30 septembre 2010. Or entre les deux modifications le PLU avait connu une procédure de révision simplifiée approuvée le 29 septembre 2011, c'est-à-dire postérieure à la 2^{ème} modification. **C'est donc à partir du dossier de 1^{ère} révision simplifiée qu'aurait dû être élaborée la 3^{ème} modification et non à partir de la deuxième modification.**

► L'objet de la 1^{ère} révision simplifiée

Cette erreur fait qu'aujourd'hui le document opposable issu de la 3^{ème} modification ne comprend pas, dans son règlement écrit et dans son règlement graphique, les modificatifs apportés par la 1^{ère} révision simplifiée. L'objectif est donc simple puisqu'il s'agit de réintégrer les modificatifs de la 1^{ère} révision simplifiée par le biais de la procédure en cours.

2.1.2. La 4^{ème} modification, un retour à la normale

► Les pièces du PLU à modifier

Seules les pièces modifiées à la fois par la 1^{ère} révision simplifiée et par la 3^{ème} modification sont concernées par cette erreur matérielle. Ainsi, si la 1^{ère} révision simplifiée avait amené à compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et à joindre une nouvelle orientation d'aménagement au PLU ces deux pièces n'ont pas été concernées par la 3^{ème} modification. Elles demeureront donc en l'état. En revanche, le règlement écrit et le règlement graphique ont été concernés par les deux procédures. Il s'agira donc de réintégrer tous les changements apportés dans ces documents par la révision simplifiée et qui, de fait, n'ont pas été repris dans la troisième modification.

NB : A titre d'information il est possible de se rapporter à la notice (document n°2) de la 1^{ère} révision simplifiée concernant la justification des changements apportés.

► Les modifications apportées au règlement graphique

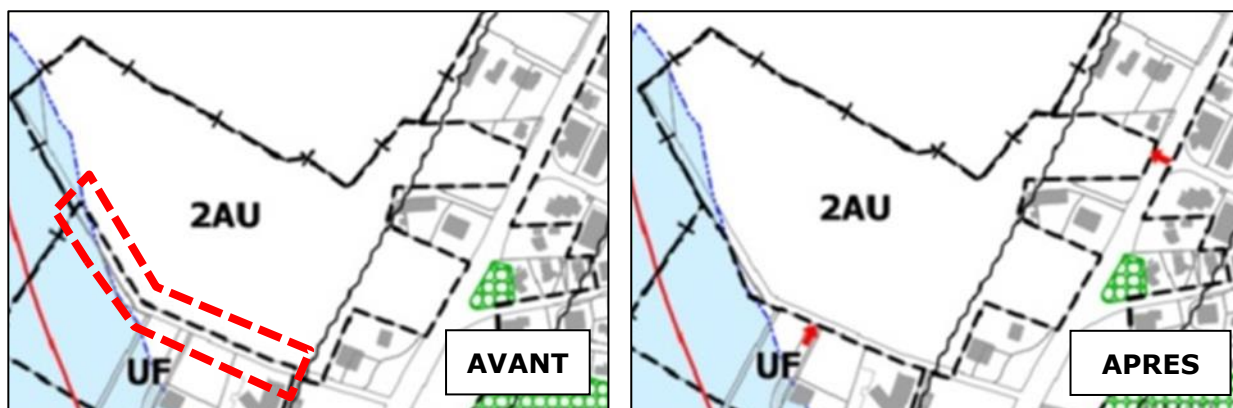
« La zone 2 AU dans le règlement graphique du PLU approuvé, possède un périmètre qui par deux fois, englobe le chemin de Lasbordes. Ce chemin fait partie du réseau des liaisons vertes de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse et constitue un itinéraire parcouru par de nombreux randonneurs.

Dans la présente révision simplifiée, et afin d'inscrire le chemin de Lasbordes dans un projet qui permet de le sauvegarder dans sa globalité, il est proposé de l'inclure en totalité dans la zone 2 AU.

Afin de garantir une accessibilité optimale à la zone 2AU, les deux accès à aménager sont reportés et légendés sur le règlement graphique. »

Extrait de la notice de la 1^{ère} révision simplifiée.

Les changements apportés au règlement graphique :



► Les modifications apportées au règlement d'urbanisme

Toutes les modifications apportées par la 1^{ère} révision simplifiées avaient pour objectif de permettre la réalisation de la polyclinique et toutes concernaient la zone 2AU.

Les modifications apportées au « caractère de la zone » 2AU :

La zone 2AU est destinée à accueillir des activités économiques diversifiées, et recouvre des terrains situés à proximité de la zone de Ribaute, sur une surface d'environ ~~7,6~~ 7,8 hectares.

Ce site est couvert **en partie** par une zone d'aménagement différé (la ZAD de Lasbordes), à vocation communautaire, et qui accueillera des activités économiques diverses identiques ou complémentaires à la zone existante d'ECOPARC (bureaux, services, formation, hébergement,...). L'implantation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sera favorisée.

L'urbanisation de cette zone 2AU s'appuiera sur une orientation d'aménagement insérée dans le PLU.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :

- De maintenir un potentiel de développement économique ;
- De favoriser la création d'une offre d'activités économiques diversifiée ;
- De créer un nouveau pôle économique " fort ", à vocation supra-communale, au niveau de l'entrée sud de la commune, le long de la RD 16 et de la future entrée Est, ~~dès la création des projets d'infrastructures supra-communales~~ ;

(...)

Les modifications apportées à l'article 1 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

~~1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2AU2 ;~~

1. Les constructions agricoles et les installations classées qui leur sont liées ;
2. Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées ;
3. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU2 ;
4. Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs ;
5. Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting ;
6. Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
7. L'ouverture de carrières **et de gravières** ;

(...)

Les modifications apportées à l'article 2 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

~~1. Les opérations d'urbanisme, sous réserve de porter sur la totalité de la zone.~~

~~Les conditions de desserte interne devront être compatibles avec une desserte rationnelle de la zone.~~

1. Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu'après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à leur fonctionnement (accès, voirie et réseaux divers), conformément aux articles 2AU3 et 2AU4 ci-après, au règlement graphique, et sous réserves :

- Qu'elles portent sur la totalité de la zone 2AU ;
- Qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU.

2. Les constructions à usage ~~industriel~~, d'artisanat, de commerces ou de bureaux, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas une source de nuisances pour l'environnement immédiat ;
 3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ;
 4. Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes 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, dont la surface de plancher n'excède pas 200 m² ~~par unité foncière et sous réserve que celui-ci s'intègre dans le volume du bâtiment principal. Dans tous les cas la surface des bâtiments d'habitation ne pourra excéder 50 % de celle des bâtiments d'activités associés ;~~
- (...)

Les modifications apportées à l'article 3 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

(...)

2. Accès :

2.1. Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies existantes, ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- ♦ La visibilité soit assurée sur une distance de l'ordre de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie d'accès à un établissement ou une construction à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie ;
- ♦ Que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.

~~2.2. Pour toute unité foncière ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès sur la voie supportant le trafic le plus important ou le plus contraignant peut être interdit. Le nombre de ces accès doit toujours s'approcher de plus petit nombre d'accès possible, soit un accès.~~

(...)

4. Voies cyclables et voies piétonnes :

~~L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée notamment pour desservir les équipements publics, pour renforcer les liaisons inter quartiers ainsi que pour en assurer la continuité sur le territoire communal.~~

~~Les cheminements cycles ou piétons devront être compatibles avec les liaisons de principe telles définies dans l'orientation d'aménagement jointe au présent PLU.~~

~~Le chemin de Lasbordes identifié dans l'orientation d'aménagement comme liaison piétonne à conserver, le sera sur la totalité de son linéaire.~~

~~La largeur minimum des chemins piétonniers doit être de 3 mètres, et ils doivent être éclairés. La largeur minimale des pistes cyclables est de 3 mètres pour les pistes bidirectionnelles, de 1,50 mètres pour les unidirectionnelles et de 2,50 mètres pour les pistes mixtes piétons/cycles.~~

Les modifications apportées à l'article 6 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

1. Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :
 - 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 15 mètres pour les autres constructions, de la limite d'emprise de la R.D. 16 ;
 - 6 mètres de la limite d'emprise des autres voies existantes ou futures **y compris du chemin de Lasbordes.**
2. ~~Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées :~~
~~Dans les opérations d'ensemble et uniquement sur les voies intérieures nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse.~~
 - ~~- A 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 ;~~
 - ~~- Pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.~~

Les modifications apportées à l'article 7 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Toute construction ou installation 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 10 mètres (H/2, 10 mètres mini) **et à une distance des limites de la zone UB au moins égale à la hauteur des constructions (H=L) ;**
 2. Des implantations en limites séparatives sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans la surface définie, sur cette limite, par une construction voisine existante ;
 3. ~~Des implantations autres que celles définies ci-dessus à l'alinéa 1 sont possibles dans les opérations d'ensemble à usage d'activités 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 ;~~
- (...)

Les modifications apportées à l'article 8 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

~~Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 6 mètres.~~

~~Dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles dans les opérations d'ensemble.~~

~~Dans tous les cas, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, et, s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence ainsi que de bonnes conditions d'éclairage, de salubrité, de sécurité, etc.~~

Les modifications apportées à l'article 9 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU9 : EMPRISE AU SOL

(...)

~~Dans le cas d'opérations d'ensemble, le coefficient d'emprise défini ci-dessus s'applique à chaque lot.~~

Les modifications apportées à l'article 10 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel ~~et ne pourra excéder 12 mètres excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur maximale est fixée à 35 mètres, hors édifices techniques et antennes.~~

~~2. La hauteur des constructions ne pourra excéder :~~

~~— 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;~~

~~— 12 mètres pour les autres bâtiments.~~

Les modifications apportées à l'article 11 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR

(...)

1. Aspect extérieur :

(...)

1.2. Couvertures :

Les couvertures horizontales sont autorisées.

La pente des toitures ne doit pas excéder 40 %.

~~Il sera exigé au moins deux pentes aux toitures d'annexes isolées.~~

(...)

2. Clôtures :

2.1 Dans le cas où elles sont prévues, elles doivent par leurs dimensions, être proportionnées aux volumes des constructions ;

2.2 Les clôtures devront avoir au maximum 1,80 mètre de hauteur. La hauteur du mur plein n'excèdera pas 1,50 mètre ;

2.3 Sont interdits les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs », bardages ciment, canisses et panneaux de type plastique ou plexiglas, de même que les matériaux d'aspect similaire ;

~~2.4 En limite du secteur de zone UBc, hors le long de la RD 16, les clôtures seront doublées d'une haie vive de 2 mètres de hauteur.~~

Les modifications apportées à l'article 12 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

(...)

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

2.1. Habitations, logements de fonction :

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

(...)

2.3. Industries et entrepôts commerciaux :

~~Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 postes de travail avec un minimum d'une place pour 100 m² de surface de plancher.~~

2.4. Etablissements hospitaliers :

~~Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 lits.~~

2.5. Services publics ou d'intérêt collectif :

~~Il est exigé 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher, avec un minimum de 25 % de places dans un unique parking en silo.~~

2.6. Equipements hôteliers et de restauration :

~~Il est exigé 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements mixtes, la règle applicable est celle qui définit le plus grand nombre de places de stationnement.~~

2.7. Etablissements de formation :

~~Il est exigé 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.~~

(...)

NB : Lors de la 1^{ère} révision simplifiée les normes de stationnement avaient été définies au regard de la SHON. Celle-ci ayant aujourd'hui disparue elle est remplacée dans la rédaction actuelle par la surface de plancher.

Les modifications apportées à l'article 13 de la zone 2AU :

ARTICLE 2AU13 : ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse -annexe 6e du dossier de PLU- approuvé par arrêté Préfectoral du 30 août 2005.

1. Les espaces boisés et les plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être conservés et protégés. Tout arbre abattu ou détérioré doit être remplacé.

2. ~~Plantations d'alignement le long des voies de circulation :~~

~~Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.~~

~~Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins doivent être plantées sur au moins un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement de même variété pour chaque voie. Il doit être planté un minimum de 8 arbres par hectomètre de voie.~~

3. ~~Plantations sur les parcs de stationnement :~~

~~Les parcs de stationnement non couverts, sauf sur dalle, doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou camion. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement suivant étude circonstanciée.~~

4. ~~Plantations sur les parcs de stationnement et le long des voies de circulation~~

~~Les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent être organisées de manière paysagère (treillis, haies, arbustes, bandes boisées, bosquet...). Elles doivent être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols et doivent comporter des arbres de haute tige répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant ou le long des voies de circulation, selon une étude circonstanciée.~~

5. ~~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 mètre de terre pouvant être plantée).~~

~~5.1. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de la surface laissée en pleine terre ;~~

5.2. Une superficie en pleine terre d'au moins ~~20%~~ 30% 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 parties de l'unité foncière non occupées par les bâtiments, accès et aires de stationnement sont obligatoirement aménagées en espaces verts ou en jardins.

~~5.3. Un écran dense de végétation composé d'arbres de haute tige peut être exigé en limite de zone.~~

NB : relevant d'une erreur matérielle tous les changements apportés par la présente procédure reprennent au mot près les formulations introduites par la 1^{ère} révision simplifiée, à l'exception de la SHON pour les raisons évoquées précédemment.

2.2. Traduire et prendre en compte la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) et de la Taille Minimale des Parcelles

2.2.1. La suppression "formelle" du C.O.S. et de la Taille minimale des parcelles, une exigence légale

► Contexte et champ d'application

La loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a notamment modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme en supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le Plan Local d'Urbanisme³.

Entrée en vigueur le 27 mars dernier et d'application immédiate, la suppression du COS et de la possibilité de fixer des tailles minimales de terrain doit être prise en compte dans les procédures en cours, y compris lorsque le projet de PLU a été arrêté. S'agissant des documents en vigueur, comme c'est le cas pour la commune de Quint-Fonsegrives, ils pourront intégrer la suppression des deux dispositifs par le biais d'une procédure de modification ou de modification simplifiée.

► Les modifications apportées au règlement d'urbanisme

Pour l'heure, en l'absence de décret, la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains ne remet pas en cause la structure réglementaire par article des documents d'urbanisme. Les articles 5 et 14 continuent donc d'exister sans qu'ils leur soient possibles de définir de règles spécifiques concernant les deux dispositions supprimées. En conséquence il s'agira donc de supprimer les dispositions précédemment mises en place sans pour autant faire disparaître les articles. Cette modification touche toutes les zones concernées par le COS (UA, UB et UC) ainsi que toutes les zones pour lesquelles était identifiée une taille minimale des parcelles (UC, A et N).

Les modifications apportées aux article 5 des zones UC, A et N : l'exemple de la zone UC

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

~~Pour être constructible, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2500m².~~
~~Cet article ne concerne pas les extensions et annexes des bâtiments existants.~~
 Néant.

Les modifications apportées aux articles 14 des zones UA, UB et UC : l'exemple de la zone UA

ARTICLE UA14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~— UA et UAb : néant.~~
~~— En secteur UAa, le COS est fixé à 1.~~

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

³ Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des C.O.S. notamment sur les bonus de constructibilité ou « sur-COS », sur la mise en œuvre du versement pour sous-densité, mais aussi sur la répartition de la surface de plancher autorisée sur le périmètre d'un lotissement.

Certaines rédactions ont été modifiées, non pas sur le fond, mais sur la forme afin d'homogénéiser la rédaction du règlement et d'en faciliter la lecture et la compréhension. Ces points de modifications ne touchent ainsi pas la règle mais son expression.

Les modifications apportées aux article 14 des zones UE, UF, UP, 2AU, A et N : l'exemple de la zone UE

ARTICLE UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application ~~des articles UE 3 à UE 13~~ des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

2.1.2. Une remise en cause des façons de faire et de penser

Il serait une erreur de considérer comme acquis que la suppression pure et simple de deux des quatorze articles qui composent le règlement du PLU n'aurait aucun impact. Avant de tenter de « mesurer » ceux-ci il est toutefois nécessaire de replacer ces articles dans le contexte qui a prévalu lors de la définition des règles, c'est-à-dire lors de l'élaboration du PLU.

► Le COS et la taille minimale des parcelles, deux outils employés pour encadrer et garantir l'équilibre du projet urbain

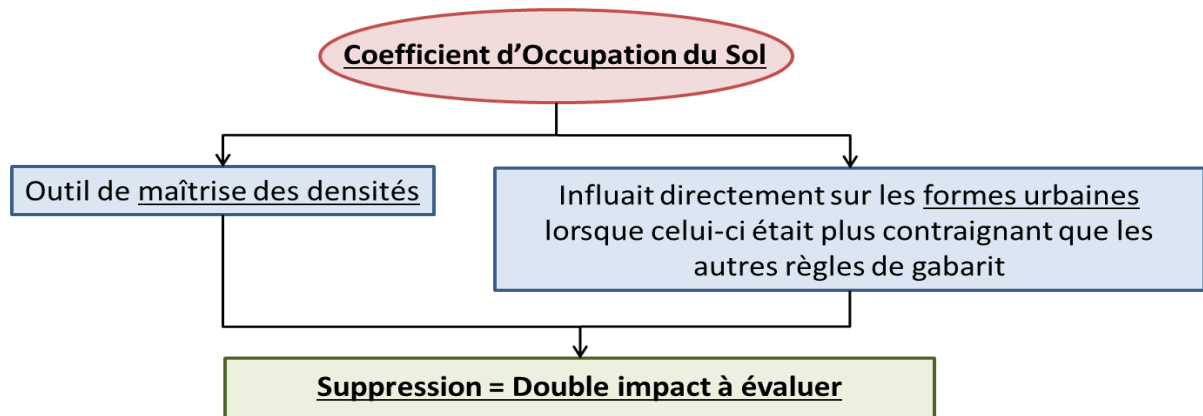
Comme dit précédemment, la loi « ALUR » affiche comme objectif premier de « *réguler les dysfonctionnements du marché, protéger les propriétaires et les locataires, et de **permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires*** ». C'est donc dans une logique d'accroissement de l'offre en logements que le législateur a souhaité supprimer le COS et la taille minimale des parcelles jugeant ces outils réducteurs et peu adaptés aux exigences du développement durable et aux objectifs de modération de consommation d'espace. Il s'est également appuyé sur le fait que l'utilisation de ces articles 5 et 14 avait souvent eu pour objet de limiter les droits à construire sans s'appuyer sur une véritable analyse et sans exprimer d'objectifs de qualité urbaine.

Il est bien évidemment délicat de contredire sans réserve le constat tiré. Pour autant il apparaît nécessaire de tempérer cet argumentaire dans la mesure où les communes soumises à d'importantes pressions foncières ont souvent **recouru au COS plus pour encadrer la croissance urbaine au regard des capacités d'accueil du territoire** (voiries, réseaux, équipements, etc.) que à proprement parler pour limiter les droits à construire. En outre le COS était sans doute l'outil le plus compréhensible et le plus utilisé pour projeter les capacités d'accueil d'une commune au regard de son projet urbain. Dans le cas de COS faibles et/ou de tailles minimales de parcelles élevées il permettait également d'encadrer les formes urbaines recherchées.

Si certaines perversions de la règle ont pu être constatées il est donc nécessaire de replacer le COS et la taille minimale des parcelles dans un contexte où ils étaient souvent vus comme des outils essentiels pour les auteurs de documents d'urbanisme et plus particulièrement le COS, souvent le premier dispositif défini lors de la rédaction du règlement. C'est d'ailleurs le cas du PLU de la commune de Quint-Fonsegrives pour lequel le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixe comme objectif central de « maîtriser son développement dans le temps et dans l'espace » (orientation n°1). Pour ce faire celui-ci identifiait un rythme de construction de logement de l'ordre de 60 logements par an pour une population projetée de 7.000 habitants en 2015. Ces objectifs définis en cohérence avec le SCoT et le PLH ont été étroitement liés à la définition des COS de chaque zone, ceux-ci fournissant alors un outil simple et compréhensible pour déterminer les potentialités d'accueil du territoire et pour garantir l'équilibre des territoires.

Autre réserve à apporter, la **définition des COS a souvent été faite au regard des formes urbaines** celui-ci étant l'outil le plus simple pour gérer les densités, point clef du paysage urbain. C'est encore le cas du P.L.U. de Quint-Fonsegrives qui a utilisé le COS comme instrument principal, voir exclusif, pour définir les formes urbaines. La mise en place d'un COS

faible comme dans la zone UC (0,1) garantissait ainsi le caractère de la zone avec un habitat pavillonnaire aéré.



Concernant la taille minimale des parcelles définie aux articles 5 du règlement celle-ci avait été mise en place pour l'essentiel dans les secteurs non-équipés, ou insuffisamment équipés en réseau d'assainissement. Pour autant elle avait aussi un impact fort en termes de densité et de paysage urbain. En zone UC elle définissait ainsi un seuil de constructibilité de 2.500m² correspondant au « caractère plutôt rural » que le PADD affichait comme « à préserver » (cf. orientation n°4.3).

De fait la suppression non maîtrisée du COS et de la taille minimale de parcelle pourrait :

- Remettre en cause l'équilibre global du PADD, et donc du PLU ;
- Fragiliser le rapport de compatibilité du document d'urbanisme communal avec ses documents cadres ;
- Fragiliser la capacité d'accueil des réseaux ;
- Remettre en cause les formes urbaines existantes et désirées ;
- Avoir un impact sur les entités paysagères de la commune.

► **La disparition du COS et de la taille minimale des parcelles, une possible remise en cause des équilibres ?**

Afin de parvenir au plus proche des objectifs de la loi Alur c'est-à-dire d'accroître « l'offre en logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires » il apparaît **primordial d'évaluer les conséquences potentielles de la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles afin de voir si d'éventuelles mesures compensatoires s'avèrent nécessaires**. En d'autres termes, si la commune ne souhaite pas entraver la densification des secteurs bâtis, l'objectif demeure à la fois de maîtriser le développement des zones urbaines tout en préservant les formes urbaines du territoire.

Les modifications à apporter relèvent donc de plusieurs problématiques :

- ✓ Respect des objectifs de croissance fixés par les documents cadres (SCoT et PLH notamment) ;
- ✓ Respect des objectifs de croissance communaux fixés dans le PADD ;
- ✓ Préserver les formes urbaines existantes en évitant une densification au coup par coup qui entraînerait des déséquilibres au sein des quartiers existants ;
- ✓ Préserver les formes urbaines au regard de leur impact et de leur rôle dans la trame paysagère ;
- ✓ Conserver une adéquation entre l'urbanisation des quartiers et la capacité des réseaux (viaires, assainissement, etc.) et des équipements ;

2.1.3. Comment évaluer les incidences de la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles ?

La disparition du COS et de la taille minimale des parcelles, entrée en vigueur dès la parution au Journal Officiel de la loi ALUR, a fait naître un certain nombre de craintes quant à son impact sur les territoires. Pour partie subjectives ces craintes méritent d'être objectivées pour mieux en prendre la mesure. Afin de contextualiser ces changements l'objectif visera ici à un essai de quantification en comparant le règlement pré-loi Alur et le règlement tel qu'il est applicable depuis mars dernier.

► Eléments de méthode et précautions méthodologiques

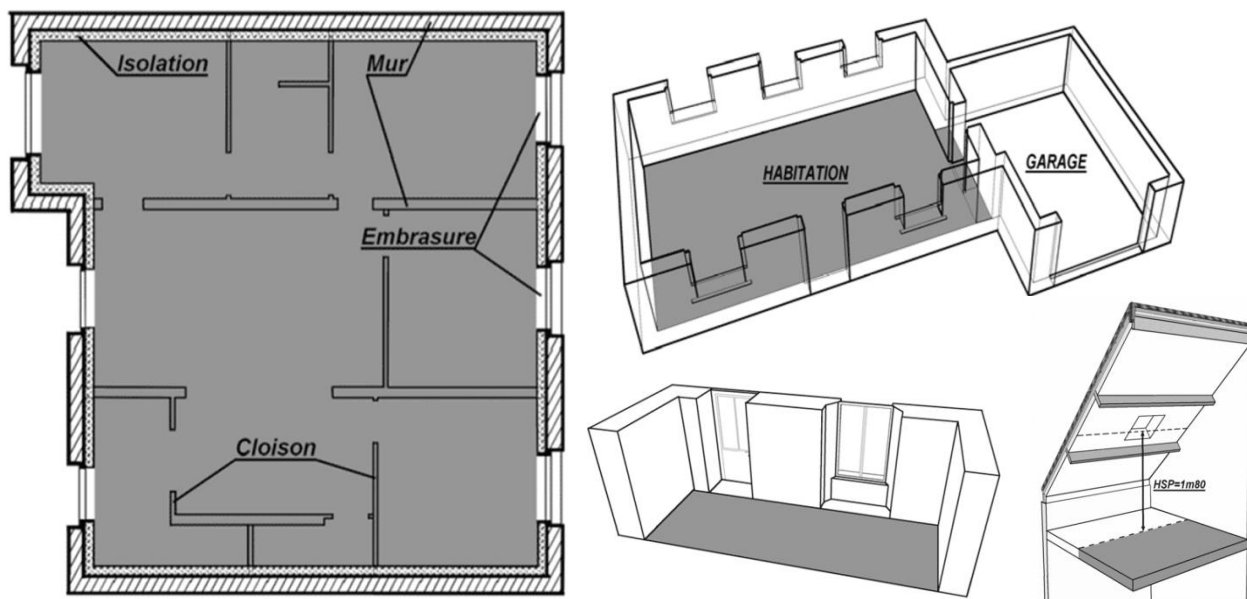
Si, en l'absence de retour d'expérience, il est encore trop tôt pour évaluer l'impact réel de la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles il est nécessaire d'anticiper certains effets possibles (et non pas prévisibles) de celle-ci.

Afin de mieux appréhender les possibles conséquences de cette suppression une simulation des effets possibles sera présentée pour chacune des zones qui compose le territoire de Quint-Fonsegrives. Compte tenu de la dimension théorique de la démarche, et pour bien assimiler celle-ci, il est toutefois primordial de **conserver à l'esprit les précautions méthodologiques** qui l'accompagnent. Ce n'est ainsi qu'en comprenant les limites de l'exercice que nous pourrons en comprendre l'intérêt et donc d'en renforcer l'efficacité.

Des outils différents pour des unités de mesure différentes :

En définissant la surface de plancher autorisée le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) permettait de déterminer, de façon simple, la surface constructible d'un terrain en fonction de sa superficie. Le COS fixait donc en quelque sorte la densité maximale de construction autorisée sur un terrain en exprimant la "Surface de Plancher" autorisée. Si celle-ci donne une idée assez précise de la surface constructible, ou plutôt de la surface habitable, elle en est toutefois distincte : *« la surface de plancher correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres calculés à partir du nu intérieur des façades du bâtiment excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation, mais également certains éléments comme le garage »*.

La surface de plancher (surfaces grisées)

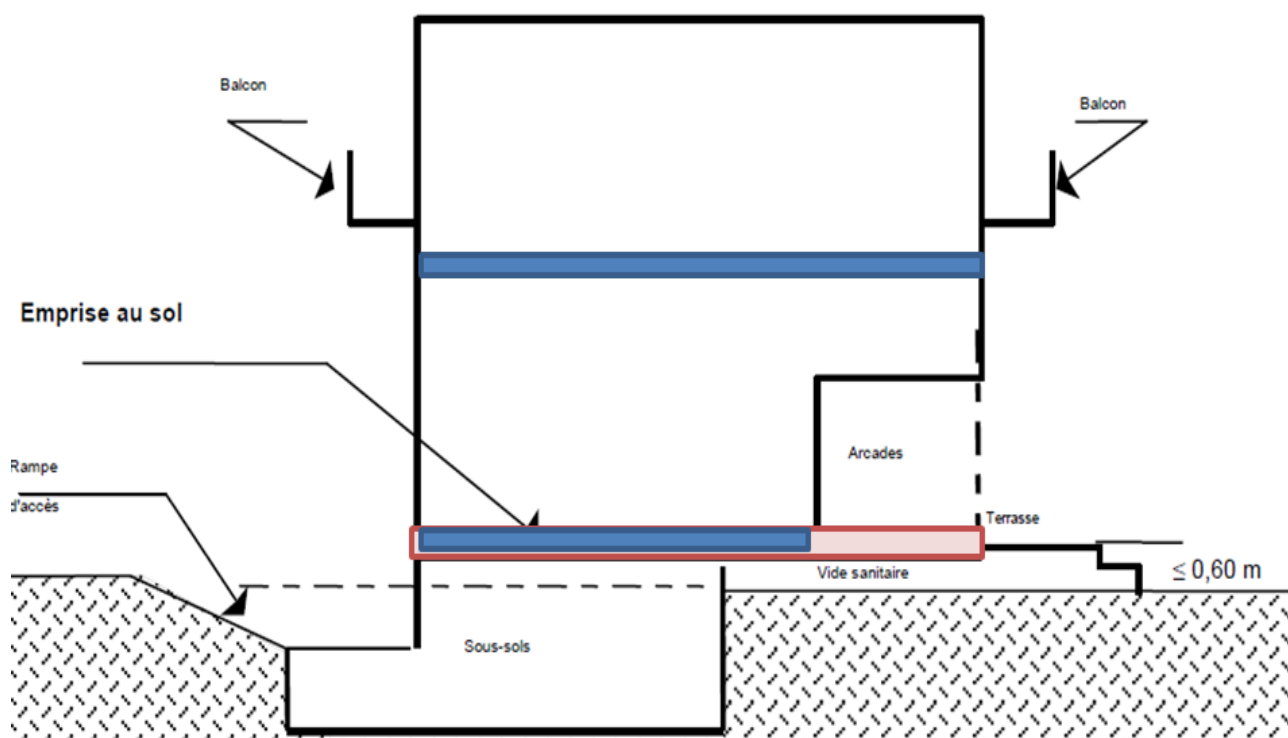


Constructibilité potentielle en présence d'un COS (exemple) : un terrain de 1.000m² doté d'un COS de 0,2 permettait une constructibilité potentielle de 200m² de surface de plancher (sous réserve des autres règles de la zone).

Avec la disparition du COS disparaît donc la possibilité de définir une surface de plancher au *prorata* de la surface d'un terrain. Qu'il s'agisse de l'évaluation de la constructibilité « post loi Alur », ou à terme des mesures compensatoires, les auteurs de PLU seront donc désormais « obligés » de se référer à d'autres outils, et de croiser ceux-ci entre eux, pour définir les formes urbaines et pour aborder la question des densités.

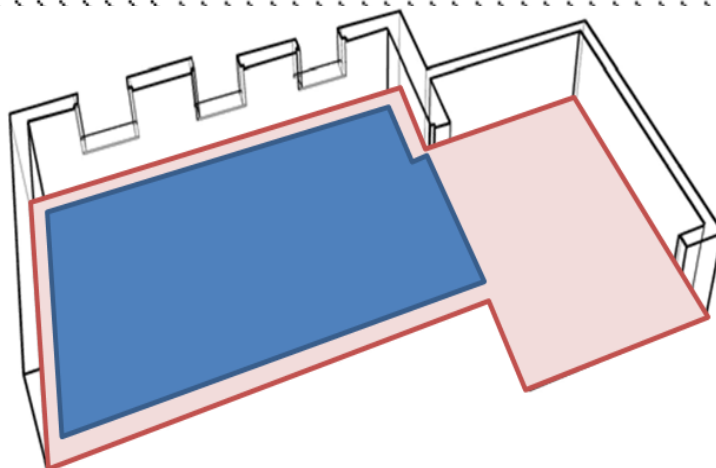
La difficulté principale sera donc de garder à l'esprit les différences induites par le **changement d'unité de mesure**. On pensera notamment par exemple au Coefficient d'Emprise au Sol (CES) défini à l'article 9 du règlement écrit qui exprime l'emprise au sol. Cette dernière correspond à la projection verticale des constructions et, à la différence de la surface de plancher, elle intègre les murs, les locaux annexes, les garages et les surfaces non closes. En revanche elle ne se rapporte qu'à un seul niveau. Comprendre ce type de différence est dès lors un préalable nécessaire à tout changement dans la règle.

Surface de plancher / Emprise au sol



SURFACE DE PLANCHER (COS – ARTICLE 14)

EMPRISE AU SOL (CES – ARTICLE 9)



L'exemple pris du changement d'outil, passant du COS et de la surface de plancher au CES et à l'emprise au sol, illustre les difficultés rencontrées et la nécessité de constamment conserver à l'esprit les précautions méthodologiques qui accompagnent un tel exercice. Pour limiter les marges d'erreur et pour obtenir une évaluation de la constructibilité relativement fiable le recours à des coefficients de pondération apparaît dès lors nécessaire. De manière générale et

en s'appuyant sur les retours d'expérience issus de l'instruction du droit des sols nous considérerons ainsi que sur une construction environ 20% des surfaces relèvent des locaux annexes comme le garage, des murs, etc. bref de ce qui est compté dans l'emprise au sol mais pas dans les surfaces de plancher. De même nous considérerons que 20% de la surface d'un terrain sont consacrés aux voiries, accès, locaux techniques (abri de jardin par exemple) et clôtures. Ce chiffre est bien évidemment variable en fonction de la localisation et de la forme d'une parcelle, il s'agit toutefois d'une moyenne apte à couvrir la majorité des cas de figure.

Les coefficients de pondération mis en place

Evaluer la constructibilité potentielle en l'absence de COS (exemple) : un terrain de 1.000m² pour lequel le COS a disparu, en l'absence de CES, sur lequel 10% d'espaces verts sont exigés et avec une hauteur permise de 7 mètres

Surface "artificialisable" (unité foncière dont on déduit les espaces verts)	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="355 741 608 790">Unité foncière</th><th data-bbox="608 741 1473 790">1.000m²</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="355 790 608 936">Constructibilité potentielle maximale (Habitat)</td><td data-bbox="608 790 1473 936"> Espaces verts (ex. 10% imposés à l'article 13) = 100m² 900m² x 0,8 = 720m² d'emprise au sol potentielle 720m² x 2 x 0,8 = 1.150m² de surface de plancher (SP) potentielle 1.150 m² SP = 12 logements (sur la base de 90 m² par logement) </td></tr> </tbody> </table>	Unité foncière	1.000m ²	Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	Espaces verts (ex. 10% imposés à l'article 13) = 100m ² 900m² x 0,8 = 720m ² d'emprise au sol potentielle 720m ² x 2 x 0,8 = 1.150m ² de surface de plancher (SP) potentielle 1.150 m ² SP = 12 logements (sur la base de 90 m ² par logement)
Unité foncière	1.000m ²				
Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	Espaces verts (ex. 10% imposés à l'article 13) = 100m ² 900m² x 0,8 = 720m ² d'emprise au sol potentielle 720m ² x 2 x 0,8 = 1.150m ² de surface de plancher (SP) potentielle 1.150 m ² SP = 12 logements (sur la base de 90 m ² par logement)				

x 0,8 revient à compter 20% de superficie consacré aux voiries, accès, locaux techniques, etc.

x 2 soit le nombre de niveaux autorisés (h = 7 mètres)

x 0,8 revient à compter 20% de locaux annexes, murs, etc. (ce qui est compris dans l'emprise au sol sans création de surface de plancher)

NB : Pour être exhaustif la possibilité de réaliser de l'habitat collectif mériterait que soit ajoutée une nouvelle pondération pour prendre en compte les espaces collectifs (halls, couloirs, garages à vélo, etc.). Ces constructions étant minoritaires sur Quint-Fonsegrives, et pour ne pas encore complexifier la démarche il n'en sera pas tenu compte ici.

Potentiel n'est pas faisabilité :

Afin de parvenir au plus proche des objectifs fixés le recours à des coefficients de pondération permet d'obtenir une évaluation des potentiels de construction. Cette **démarche purement théorique n'est toutefois en rien assimilable à une projection** car celle-ci dépendrait, d'un grand nombre de paramètres dont bon nombre ne sont pas quantifiables (mobilisation du foncier, ancienneté du bâti, attachement des propriétaires, etc.), mais aussi d'une faisabilité économique et financière qui relève d'une étude particulière attachée à chaque projet. Pour illustrer ce dernier point, si le PLU n'interdit pas la réalisation de stationnements en sous-sol (libérant ainsi des surfaces au sol mobilisables pour la destination des constructions) celle-ci n'est envisageable qu'au-delà d'un certain seuil de rentabilité que nous ne pouvons à ce stade évaluer. Dans le cas de l'exemple précédent la réalisation de 12 logements sur une parcelle de 1.000m² imposerait la réalisation de 24 places de stationnement (sur la base de 2 par logement), soit à minima une surface de 300m², surface qui ne pourrait être envisagée que dans le cadre de stationnements sous-terrain, option aujourd'hui peu crédible à cette échelle. Afin de tenter de prendre en compte cette problématique **une « constructibilité potentielle avec stationnement en surface » sera donc ajoutée à chaque zone**. Cette dernière doit permettre d'afficher des données plus cohérentes avec la réalité du terrain en écartant la solution systématique des stationnements en sous-sols. De même les densités présentées à l'hectare prendront en compte une part (25%) d'espaces publics et de voiries structurantes.

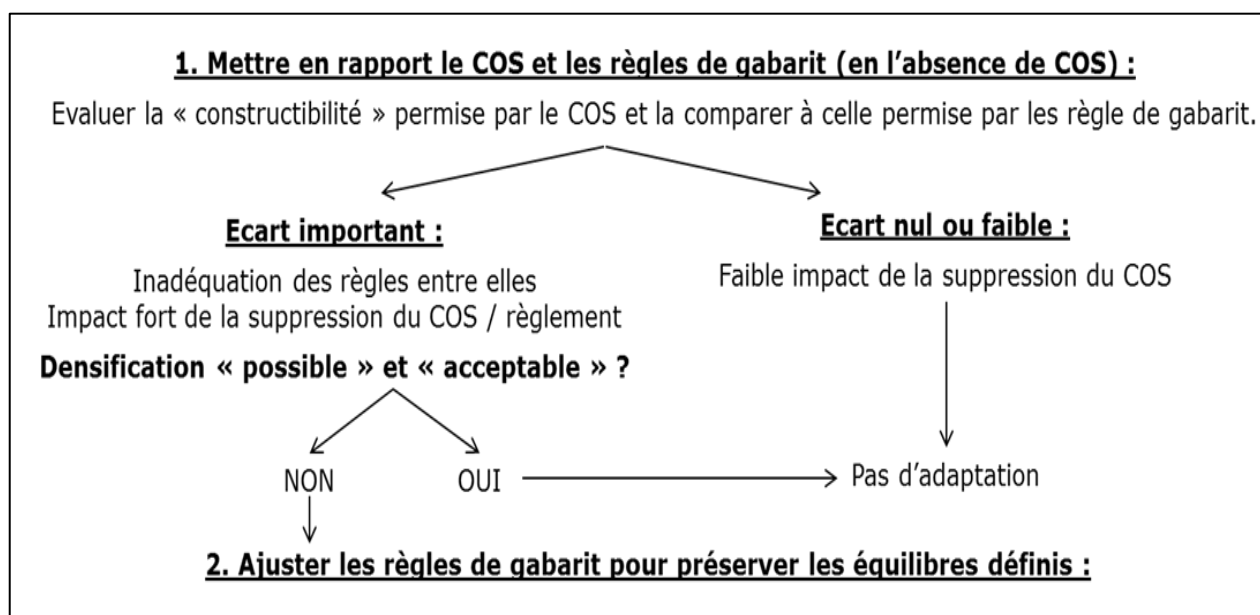
Une autre précaution mérite d'être gardée à l'esprit. La problématique sera toute différente si l'on s'attache à une opération *ex-nihilo* (sur un terrain vierge de construction) ou à une opération relevant du renouvellement urbain qui doit composer avec du bâti et une division

parcellaire existants. Les potentiels affichés seront ainsi plus facilement atteignables (et réalisables) sur des terrains vierges de construction. En conséquence **les constructibilités potentielles exprimées devront s'entendre comme des maximas et non comme un état de fait**. Celles-ci demeurent pourtant, et malgré les réserves émises, un passage obligé pour prendre la mesure des conséquences non prévues de la suppression du COS au regard de la formulation actuelle du règlement de la commune. A cela s'ajoute le fait que chaque changement intervenu sur une des autres règles viendrait infléchir sur ces calculs (exemple : modification des normes de stationnement, prospects, etc.).

► **L'impact « réglementaire » de la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles au regard de chacune des zones du PLU, un regard quantitatif**

A ce stade de l'analyse il s'agit d'évaluer l'impact « réglementaire » de la suppression du COS sur chacun des règlements de zones, sans préjuger, ni de la faisabilité technique, ni-même de l'acceptabilité de l'impact. Pour ce faire deux tailles de parcelles seront présentées, une de 500m² correspondant à une moyenne des parcelles urbanisées et une autre à 2.500m² visant la taille minimale des parcelles telle que définie dans les zones UC, A et N. Dans les deux cas deux potentialités seront présentées. La première expose une densité « maximale » qui suppose une optimisation de toutes les règles qui régissent la zone. La seconde vise à exclure la possibilité de stationnement en sous-sol celle-ci ne pouvant s'entendre que dans des opérations couvrant une emprise déjà importante et sous tendant une faisabilité économique qu'il nous est impossible de quantifier à cette échelle.

La démarche méthodologique engagée doit permettre de **mettre en lumière l'impact théorique** induit sur le règlement d'urbanisme par la disparition du COS et de la taille minimale des parcelles. L'objectif ne vise pourtant pas à modifier les règles de façon à retrouver les « densités originelles ». Il ne s'agit pas en effet de compenser la loi Alur mais bien de limiter ses effets à la fois non prévus et jugés non-acceptables. Les chiffres présentés doivent donc être pris comme une base de calcul, une aide à la décision s'appuyant sur une potentialité qui nous permet de voir l'effet de l'évolution d'une règle. Ils ne traduisent pas l'existant, et moins encore le devenir probable du territoire (cf. potentialité n'est pas faisabilité). L'objectif vise désormais à contextualiser ce regard théorique afin d'aider la collectivité à définir « ce qui est acceptable » et « ce qu'il ne l'est pas ».



2.1.4. Adapter les règles de gabarit du règlement des zones les plus impactées

► Définir le coefficient d'emprise au sol, un préalable nécessaire

L'exposé méthodologique a permis de mettre en lumière la nécessaire prise en compte des différences entre Coefficient d'Occupation des Sols et Coefficient d'Emprise au Sol. Ces différences amènent à inscrire une précision au règlement d'urbanisme afin que celui-ci remplisse au mieux le (nouveau) rôle qui lui est dévolu.

Par défaut l'emprise au sol intègre par exemple les piscines non couvertes. Or, dans la démarche entreprise il s'agit d'éviter que l'inscription, ou la modification, de l'emprise au sol empêche la densification (ex : cas d'une construction refusée au regard de l'emprise au sol déjà consommée par la piscine). Afin d'éviter ce type d'effet non prévu, et surtout non souhaité, il est proposé d'ajouter une définition partout où l'emprise au sol sera définie.

Les changements apportés aux articles 9 des zones UA, UB, UC, UE, UF : l'exemple de l'article UA9

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des orielles, des balcons. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les piscines non couvertes, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux.

► Le secteur UAa (COS = 1)

Portrait de territoire :



Le PLU a défini ainsi le secteur UAa : « Le secteur UAa, plus récent, élargit le centre historique autour du cours Goudouli, de la place Bergerot et vers la ZAC du centre (intégration des îlots en façade de la RD18). Principalement constitué de logements collectifs associés à des commerces, sa superficie est de 8 hectares. Toutefois la création d'un autre secteur UAa, au sein de l'opération d'habitat située à proximité du nouveau collège, permet d'identifier l'émergence d'un noyau de centralité, axé sur une mixité des fonctions urbaines. Cet embryon de centralité secondaire a une superficie de 1 hectare. Il est aujourd'hui élargi par la reconversion de la zone UA de Pont de Bois. »

L'impact de la suppression du COS en secteur UAa :

Modification n°3 approuvée le 19/12/2013		
Principales règles	<ul style="list-style-type: none"> CES = néant Hauteur (H) = 12 m 25% UF = jardin planté COS = 1 	
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m ²	Unités foncières de 2.500 m ²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) ⁽¹⁾	Surface de plancher = 500 m ² 6 logements	Surface de plancher = 2.500 m ² 28 logements
Chiffres clefs	Densité de logements à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 85	

PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)		
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Unités foncières de 2.500 m²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) ⁽²⁾	Espaces Verts = 125m² 375 m² x 0,8 = 300 m² ES 300 m² x 4 x 0,8 = 960 SP 11 logements	Espaces Verts = 625 m² 1.875 m² x 0,8 = 1.500 m² ES 1.500m² x 4 x 0,8 = 4.800 SP 53 logements
Constructibilité potentielle avec stationnement en surface	Espaces Verts = 125m² 225 m² x 3 x 0,8 = 540 SP 540m² SP (300m² ES) 12 PS = 150 m² 6 logements	Espaces Verts = 625 m² 1.100m² x 3 x 0,8 = 2.640 SP 2.640 m² SP (1.100 m² ES) 58 PS = 725 m² 29 logements
Chiffres clefs	<u>Densité de logements à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 90 avec stationnement en surface ; 160 avec une constructibilité potentielle maximale.</u>	
<u>Constructibilité potentielle de la zone UAa = +10 à +80%</u>		

Lexique :

* Règles particulières
 COS : Coefficient d'Occupation du Sol (article 14)
 SP : Surface de Plancher
 CES : Coefficient d'Emprise au Sol (Article 9)
 ES : Emprise au Sol
 CEV : Coefficient d'Espace Vert (Article 13)
 EV : Espaces verts
 PS : Places de Stationnement : superficie nécessaire estimée sur la base de 12,5m² par place

Prend en compte les règles relatives aux logements sociaux (1 place par logement)
 Logements : moyenne de 90m²
 (1)
 (2) En l'absence de COS la démarche « mathématique » se limite à multiplier l'emprise au sol par le nombre de niveau permis pour obtenir une Surface de Plancher potentielle.

Le secteur UAa, pensé pour favoriser les constructions de logements collectifs, est le secteur où les hauteurs permises pour les constructions à usage d'habitat sont les plus élevées (12 mètres). Si le secteur était doté d'un COS, celui-ci était élevé (1). Sa suppression a donc un effet relativement faible. Si la constructibilité théorique pourrait augmenter d'environ 80%, dans le cas de réalisation de stationnements souterrains elle serait en revanche quasi-nul dans le cas de stationnements en surface. En outre, et il s'agit sans doute là du point essentiel, la suppression du COS n'est pas de nature à remettre en cause les formes urbaines présentes et souhaitées sur le secteur.

Un écart faible et une densification « acceptable » :

Compte tenu à la fois des faibles disponibilités foncières, de la maîtrise publique et de la vocation du secteur à accueillir des logements collectifs la commune et l'intercommunalité jugent la densification rendue possible par la loi ALUR acceptable et ne souhaitent donc **pas apporter de modification au règlement du secteur UAa.**

► La zone UB et le secteur UBb (COS = 0,4)**Portrait de territoire :**

« La zone UB recouvre l'ensemble des terrains qui ont été urbanisés sous forme de lotissements ou groupes d'habitations essentiellement individuelles au cours des dernières années, sur une surface d'environ 155 hectares. Ce type d'habitat s'est surtout développé autour du village de Fonsgrives et des principaux équipements publics (mairie, écoles...), de part et d'autre de la route nationale 126, de la RD 18 et de la rue des Tournesols. Elle inclut désormais les îlots d'habitat pavillonnaire de la ZAC du centre. » Le secteur UBb quant à lui

« englobe les parcelles situées entre la rue du Prat Long et la rue des violettes. L'évolution urbaine de ce quartier d'habitat individuel pose aujourd'hui des problématiques d'intégration urbaine et architecturales. En conséquence, au sein de ces quartiers, les prescriptions architecturales ont été allégées, afin de faciliter l'évolution du bâti. »

L'impact de la suppression du COS en zone UB et secteur UBb :

Modification n°3 approuvée le 19/12/2013		
Principales règles	<div>▪ CES = 40%</div> <div>▪ Hauteur (H) = 7 m</div> <div>▪ 30% UF = jardin planté</div> <div>▪ COS = 0,4</div>	
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Unités foncières de 2.500 m²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) ⁽¹⁾	Surface de plancher = 200 m² 2 logements	Surface de plancher = 1.000 m² 11 logements
Chiffres clefs	<u>Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 33</u> <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 225 m²</u>	
PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)		
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Unités foncières de 2.500 m²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) ⁽²⁾	<div>$500\text{ m}^2 \times 0,4 = 200\text{ m}^2\text{ ES}$</div> <div>$200\text{ m}^2 \times 2 \times 0,8 = 320\text{ SP}$</div> <div>3/4 logements</div>	<div>$2.500 \times 0,4 = 1.000\text{ m}^2\text{ ES}$</div> <div>$1.000\text{ m}^2 \times 2 \times 0,8 = 1.600\text{ SP}$</div> <div>18 logements</div>
Chiffres clefs	<u>Densité de logements à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 53</u> <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 150 m²</u>	
<u>Constructibilité potentielle de la zone UB et au secteur UBb = +50%</u>		

NB : compte tenu de la présence d'une emprise au sol de 40% il n'est ici pas nécessaire de présenter une « constructibilité potentielle avec stationnement en surface » dans la mesure où 20% de l'unité foncière demeure disponible pour le stationnement et les accès, soit le même % que celui induit par le coefficient de pondération.

Relativiser l'impact de la suppression du COS en matière de renouvellement urbain :

Le fait que la constructibilité potentielle soit augmentée et rende constructible des parcelles de petites tailles mérite d'être pris en compte pour ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Pour autant cette évolution ne doit pas être trop alarmiste. Elle ne doit donc pas s'entendre comme une capacité d'accueil démultipliée sur l'ensemble des près de 150 hectares qui forment la zone UB. Une grande partie de la zone est déjà urbanisée et les phénomènes de renouvellement urbain et de remembrements parcellaires, si ce sont bien eux qui offrent les potentialités les plus importantes, sont par nature difficile à évaluer, notamment dans le temps.

Un règlement de zone « équilibré » pour une densification « acceptable » :

La zone UB, hors secteur UBc, est, parmi celles qui en étaient pourvues, la zone la moins impactée par la suppression du COS. Celle-ci bénéficie en effet d'un règlement « équilibré » dans la mesure où les règles de gabarit, comme l'emprise au sol, prennent le relais du COS en termes de densité et de forme urbaine. On constate ainsi que la densité théorique progresse peu passant de 33 logements à l'hectare à 53. Partant de ce postulat et considérant que la zone présente peu de disponibilités foncières il a été jugé que l'impact réglementaire étant acceptable **aucune modification ne serait apportée au corps réglementaire de la zone.**

► Le secteur UBc (COS = 0,25)



Portrait de territoire :

« Le secteur UBc (11,8 ha.), gère l'évolution des constructions existantes sur de grandes parcelles insérées dans la zone artisanale de Ribaute, le long de la RD16. L'objectif est ici de ne pas faciliter de densification de ce secteur, compte-tenu de son environnement (zone d'activité située à proximité, implantation en bordure d'un axe routier très emprunté). »

L'impact de la suppression du COS en secteur UBc :

Modification n°3 approuvée le 19/12/2013		
Principales règles	<div>▪ CES = néant</div> <div>▪ Hauteur (H) = 7 m</div> <div>▪ 30% UF = jardin planté</div> <div>▪ COS = 0,25</div>	
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Unités foncières de 2.500 m²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) ⁽¹⁾	Surface de plancher = 125 m² 1 logement	Surface de plancher = 625 m² 7 logements
Chiffres clefs	<u>Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 21</u> <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 360 m²</u>	
PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)		
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Unités foncières de 2.500 m²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) ⁽²⁾	Espaces Verts = 150m² 350 m² x 0,8 = 280 m² ES 280 m² x 2 x 0,8 = 448 SP 5 logements	Espaces Verts = 750 m² 1.750 m² x 0,8 = 1.400 m² ES 1.400m² x 2 x 0,8 = 2.240 m² SP 25 logements
Constructibilité potentielle avec stationnement en RDC	Espaces Verts = 150m² 270m² SP (170 m² ES) 6 PS = 75 m² 3 logements	Espaces Verts = 750 m² 1.600 m² SP (1.000 m² ES) 36 PS = 450 m² 18 logements
Chiffres clefs	<u>Densité de logements à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 45 avec stationnement en surface ; 75 avec une constructibilité potentielle maximale.</u> <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 110 m²</u>	
<u>Constructibilité potentielle du secteur UBc = +150 (x2,5) à +250% (x3,5)</u>		

Le caractère du secteur UBc affiche clairement l'objectif de « ne pas faciliter de densification (...) compte-tenu de son environnement ». Or, suite à la disparition du COS (0,25), et en l'absence d'autre outil comme l'emprise au sol, la densité « potentielle » explose littéralement passant de 21 logements à l'hectare à 45 pour du stationnement en surface, et à 75 dans le cas de stationnements souterrains. A cela s'ajoute, contrairement aux zones et secteurs précédemment évoqués, d'importantes disponibilités foncières, surtout en direction de Balma.

Une nécessaire adaptation du règlement :

C'est essentiellement grâce à un COS faible (0,25) que le règlement du secteur avait traduit cet objectif de non-densification. Celui-ci avait joué le rôle de verrou dans la constructibilité du secteur, si bien que des règles comme le coefficient d'emprise au sol n'avaient pas été instaurées. Suite à la suppression de ce « verrou » la densité potentielle passe de 21

logements à l'hectare à 45, voire à 75 dans le cas de stationnements en sous-sol ce qui, compte tenu des larges disponibilités foncières et de la localisation du secteur, est tout à fait envisageable. D'un point de vue d'ensemble ce secteur, identifié comme un des plus lâches en termes d'habitat devient potentiellement plus dense que la zone UB, sa zone mère dont il est issu, une situation qui remet en cause sa raison d'être. L'objectif vise dès lors à rééquilibrer le règlement suite à l'application de la loi ALUR en dotant le secteur UBc d'un Coefficient d'Emprise au Sol apte à garantir à la fois le caractère du secteur (pavillonnaire aéré) et l'équilibre du territoire (capacité des réseaux).

Une évolution des règles afin de préserver les formes urbaines et respecter les objectifs de croissance et de densité

		Constructibilité potentielle	
		Unité foncière de 500m²	Unité foncière de 2.500m²
Rappel	PLU : COS = 0,25 Potentiel maximal (logements) ⁽¹⁾	1 logement	7 logements
	PLU + ALUR : Potentiel maximal /stationnement surface'	3/5 logements	18/25 logements
Projet de modification	CES = non-réglementé 20% Espaces verts = 30% COS = Néant	Emprise au Sol = 100 m ² Surface de plancher estimée = 160 m ² Espaces Verts = 150 m ²	Emprise au Sol = 500 m ² Surface de plancher estimée = 800 m ² Espaces Verts = 750 m ²
	Constructibilité potentielle maximale (Habitat)	2 logements	10 logements
	Chiffres clefs	Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 30 Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m ² : 300 m ²	

Les modifications proposées pour le secteur UBc illustrent bien la notion d'ajustement recherchée par la présente procédure tout en respectant les objectifs émis par la loi Alur : « *permettre l'accroissement de l'offre en logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires* ».

En effet, si des possibilités de densification demeurent l'objectif qui a prévalu à l'identification de ce secteur lors de l'élaboration du PLU, à savoir de « *préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant* » a bien été pris en compte. Les opportunités offertes par d'éventuelles divisions parcellaires ou par les disponibilités foncières existantes seront donc mieux encadrées dans la mesure où les modifications proposées permettent de rééquilibrer le règlement du secteur suite à la disparition du COS. Le Coefficient d'Emprise au Sol ne sera ainsi défini que pour les constructions à usage d'habitation, comme pour l'ensemble de la zone d'ailleurs, permettant ainsi de favoriser le développement des activités et du commerce.

Les changements apportés à l'article UB9 :

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL

(...)

3. En secteur UBa ~~et UBc~~ : néant ;

En secteur UBc l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière ;

(...)

► La zone UC (~~COS = 0,10~~)

Portrait de territoire :



« Cette zone, d'une superficie de 42 hectares, a un caractère résidentiel dominant avec une majorité d'habitat individuel sur des grands lots. Elle concerne le hameau de Quint, éloigné du centre de la commune, et sur lequel ont été réalisées des constructions isolées (il s'agit d'une ancienne zone NB).

Quelques constructions nouvelles sont encore possibles, dans les espaces libres qui subsistent à l'intérieur de la zone. »

L'impact de la suppression du COS en zone UC :

Modification n°3 approuvée le 19/12/2013		
Principales règles	<ul style="list-style-type: none"> Taille minimale des parcelles = 2.500m² CES = néant Hauteur (H) = 7 m Espaces verts = néant COS = 0,10 	
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Unités foncières de 2.500 m²
Constructibilité potentielle maximale (Habitat) ⁽¹⁾	Non constructible 0 logement	Surface de plancher = 250 m ² 2 logements
Chiffres clefs	Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 6 Seuil de constructibilité : 2.500 m ²	

PLU suite à l'application de la loi ALUR (suppression COS)		
Unité foncière	Moyenne des parcelles urbanisées 500 m²	Unités foncières de 2.500 m²
<u>Constructibilité potentielle maximale (Habitat)</u> ⁽²⁾	$500\text{ m}^2 \times 0,8 = 400\text{ m}^2\text{ ES}$ $400\text{ m}^2 \times 2 \times 0,8 = 640\text{ SP}$ 7 logements	$2.500\text{ m}^2 \times 0,8 = 2.000\text{ m}^2\text{ ES}$ $2.000\text{ m}^2 \times 2 \times 0,8 = 3.200\text{ m}^2\text{ SP}$ 36 logements
<u>Constructibilité potentielle avec stationnement en RDC</u>	$450\text{ m}^2\text{ SP (250 m}^2\text{ ES)}$ $10\text{ PS} = 125\text{ m}^2$ 5 logements	$2.250\text{ m}^2\text{ SP (1.406 m}^2\text{ ES)}$ $50\text{ PS} = 625\text{ m}^2$ 25 logements
Chiffres clefs	<u>Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 75/107</u> <u>Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m² : 100 m²</u>	
<u>Constructibilité potentielle du secteur UC = x10 à x16</u>		

Un règlement de zone « équilibré » pour une densification « acceptable » :

Ancienne zone NB du POS la zone UC du PLU affiche comme objectif premier de « *préserver le caractère rural du hameau de Quint* », un caractère qui a justifié la définition d'un COS faible (0,10). A cela s'ajoute le fait qu'il s'agit d'une zone qui n'est pas reliée au réseau d'assainissement collectif, situation qui avait amené à la définition d'une taille minimale des parcelles de 2.500m².

Aujourd'hui, suite à l'application de la loi Alur, ces deux dispositifs essentiels à la zone UC disparaissent concomitamment, une situation qui « libère » le foncier et fait littéralement

exploser la constructibilité potentielle en faisant passer la densité de 6 à 75 logements à l'hectare, sans même parler d'une utilisation optimale des règles qui pourrait faire passer la barre des 100 logements à l'hectare. Si ce gradient demeure à l'évidence très théorique il n'empêche que la zone UC devient aujourd'hui, au regard des potentiels offerts, l'une des zones les plus denses du PLU de Quint-Fonsegrives. Un état de fait bien loin de l'esprit qui a prévalu à sa création.

Sans projeter le secteur dans un scénario « catastrophe » qui, enfermé dans une approche mathématique, laisserait entendre un potentiel de 4.000 logements sur le secteur il est toutefois nécessaire de prendre la mesure du phénomène. A cela s'ajoute l'impact de la suppression de la taille minimale des parcelles (fixée avec la PLU à 2.500m²) qui abaisse le seuil de constructibilité à une centaine de mètres carrés dans la mesure où le règlement de zone n'identifie ni emprise au sol, ni espaces libres.

Une évolution des règles afin de préserver les formes urbaines et respecter les objectifs de croissance et de densité

		Constructibilité potentielle	
		Unité foncière de 500m ²	Unité foncière de 2.500m ²
Rappel	<u>PLU : COS = 0,1</u> Potentiel maximal (logements) ⁽¹⁾	Non constructible	1-2 logements
	<u>PLU + ALUR :</u> Potentiel maximal /stationnement surface'	7 logements	36 logements
Projet de modification	CES = non-réglémenté 15% Espaces verts = non réglémenté 50% COS = Néant	Emprise au Sol = 75 m ² Surface de plancher estimée = 120 m ² Espaces Verts = 250 m ²	Emprise au Sol = 375 m ² Surface de plancher estimée = 600 m ² Espaces Verts = 750 m ²
	<u>Constructibilité potentielle maximale (Habitat)</u>	1 logement	6-7 logements
	Chiffres clefs	Densité à l'hectare (déduit 25% de voiries et espaces publics) : 20 Seuil de constructibilité estimé (unité foncière) pour 1 logement de 90m ² : 400 m ² (750m ² pour une construction en plain-pied)	

La zone UC fournit un bon exemple de la nécessité d'une remise à plat d'un règlement d'urbanisme suite à la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles. En premier lieu elle permet d'illustrer le déséquilibre qui existait entre ces outils et les règles de gabarit (emprise au sol, hauteur, etc.) mais aussi l'importance d'autres articles comme celui relatif aux espaces libres. Dans sa rédaction originelle le PLU n'imposait pas d'espaces libres en zone UC, contrairement à d'autres zones, mais la faiblesse du COS avait de fait encouragé la présence de nombreux espaces verts. A la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol (15%) il est donc proposé de définir un pourcentage élevé d'espaces libres (50%). Celui-ci ne correspond pas à la mise en place d'une règle contraignante mais est pensé de façon à pérenniser un paysage existant et offre une garantie supplémentaire à la pérennisation du caractère rural du secteur.

Afin d'avoir une approche homogène de l'emprise au sol la disposition relative à l'application celle-ci dans le cas de division parcellaire, disposition présente dans les autres règlements de zone, sera ajouté à l'article Uc9.

Les changements apportés à l'article UC9 :**ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL**

(…)

~~Néant~~

L'emprise au sol est fixée à 15 % maximum ;

Dans le cas de lotissement, les coefficients d'emprise définis ci-dessus s'appliquent à chaque lot.

Les changements apportés à l'article UC13 :**ARTICLE UC13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

(…)

3. Espaces libres et espaces verts à créer :Sur chaque unité foncière privative existante ou future, 50 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.**2.1.4. Rappel des modifications apportées suite à la suppression du COS****Une modification pour préserver les équilibres communaux :**

En adaptant le règlement d'urbanisme suite à la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles la présente modification permet de mettre à jour le document d'urbanisme tout en pérennisant les objectifs qui ont prévalu lors de son élaboration. La distinction des zones et des secteurs retrouve ainsi sa raison d'être et permet de préserver une hiérarchisation qui était l'une des bases principales du projet urbain.

Tableau récapitulatif de l'impact réglementaire de la suppression du COS et de la Taille minimale des parcelles

Zones et secteurs	Evolution des constructibilités potentielles (Logements à l'hectare)				
	Densités prévues dans le PLU	Suite à la loi ALUR		Modification n°4	
		Avec stationnement en surface	Maxima théorique	Avec stationnement en surface	Maxima théorique
UAa	85	90	160	90	160
UB et UBb	33	53	53	53	53
UBc	21	45	75	30	30
UC	6	75	107	20	20

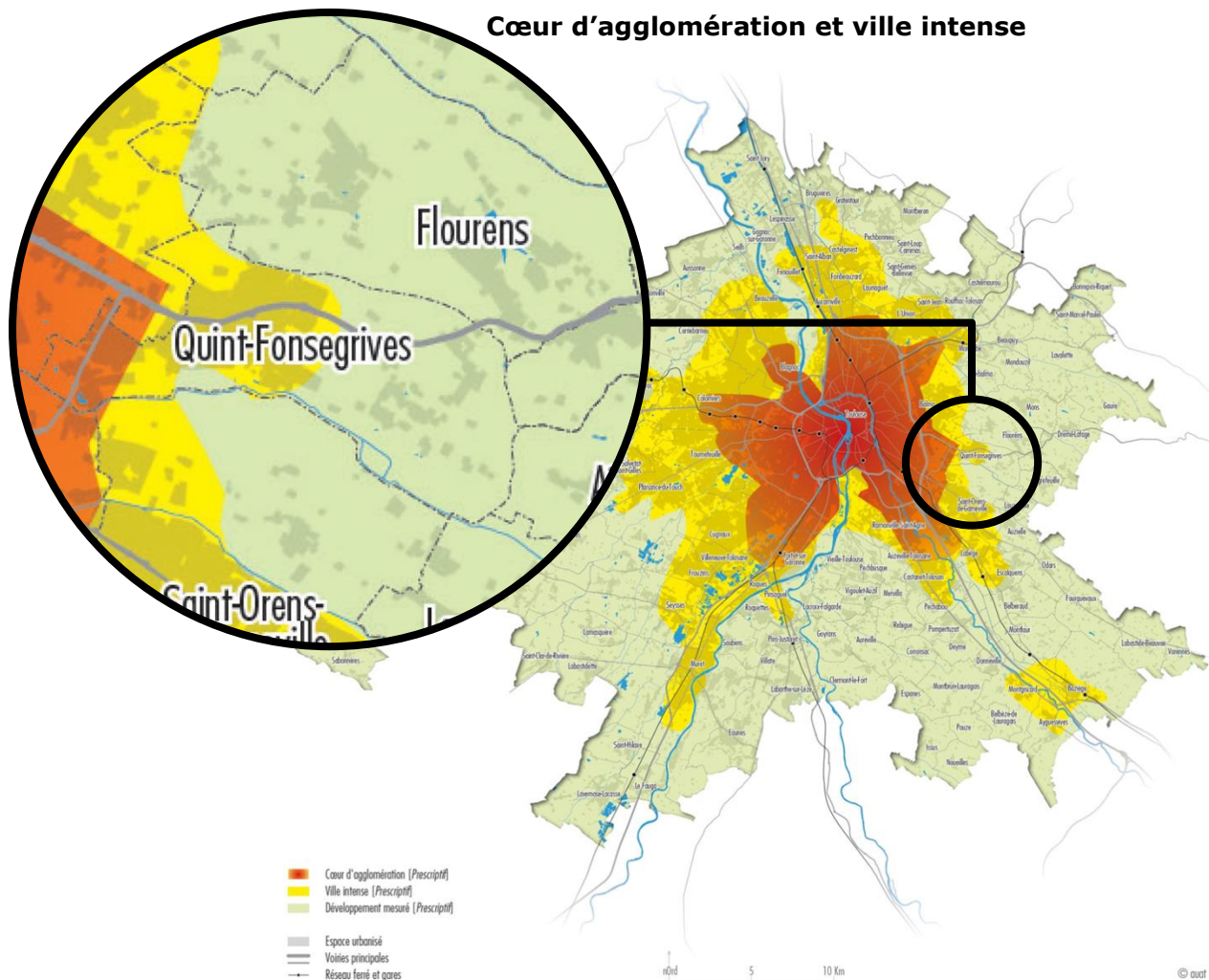
La disparition du COS a un impact variable sur le règlement des zones. Celui-ci est ainsi moindre sur les secteurs où le COS était « élevé » à l'image du secteur UAa ou sur les zones bénéficiant d'une emprise au sol comme la zone UB. A l'inverse l'impact réglementaire est beaucoup plus fort sur les zones à « COS faible » comme le secteur UBc ou pour la zone UC pour laquelle s'ajoute la disparition du « verrou » que représentait une taille minimale des parcelles de 2.500m². C'est donc sur les zones et secteurs les plus impactés que les modifications sont intervenues, signe que l'objectif premier n'est pas de compenser la

suppression du COS ou de la taille minimale des parcelles mais bien d'adapter le règlement là où les effets de ces suppressions pouvaient amener à déséquilibrer le projet urbain.

- Le règlement de la zone UA, pensée comme une zone de centralité et apte à accueillir une densification plus importante n'a pas été modifiée.
- Concernant la zone UB, les possibilités offertes ne sont pas de nature à remettre en cause son caractère pavillonnaire d'autant qu'il s'agit d'une zone qui offre peu d'opportunités foncières, si ce n'est par le biais d'un renouvellement urbain qu'il ne s'agit pas d'entraver.
- Dans la zone UB seul le secteur UBc présente un caractère particulier. D'une part car il offre encore d'importantes disponibilités foncières qui pourraient amener à certains déséquilibres en termes de réseaux mais surtout car il s'agit d'un secteur que le projet urbain ne souhaitait pas densifier, du moins pour les constructions à vocation d'habitat. Ce double caractère a donc amené à modifier le règlement en encadrant mieux les possibilités offertes par la suppression du COS afin de préserver les formes urbaines du secteur et pour ne pas remettre en cause le projet communal.
- La zone UC est la zone la plus impactée les potentialités étant multipliées par plus de 10. Cette explosion de la constructibilité laissait craindre de nombreux déséquilibres sur un secteur insuffisamment équipé en réseaux et menaçait à la fois les formes urbaines et le caractère paysager « rural » de l'ancien hameau. A cela s'ajoute la dimension environnementale, la constructibilité nouvelle pouvant remettre en cause l'ensemble des objectifs environnementaux de la commune.

Une modification pour préserver les équilibres supra-communaux :

Cœur d'agglomération et ville intense



Source : SCot - DOG

La partie Est de la commune se situe, au regard du SCoT, en territoire de Développement mesuré. Ce classement, en privilégiant le cœur d'agglomération et la ville intense pour l'accueil de nouveaux habitants, amène les intercommunalités et les communes à rechercher des densités moindres, de l'ordre de 15 logements l'hectare (recommandation du SCoT). Le fait d'intervenir sur le règlement de la zone UC relève donc également de la compatibilité avec le SCoT, document cadre s'imposant au PLU.

NB : comme exposé dans la méthodologie les chiffres de densité affichés doivent s'entendre comme des maxima qui supposent une optimisation des règles que les réalités foncières laissent rarement atteindre.

Une modification pour préserver les équilibres environnementaux :

En rééquilibrant le projet communal conformément aux engagements pris lors de l'élaboration du PLU la présente modification peut être assimilée à un correctif en cours d'exercice. De fait elle n'aura **pas d'impact significatif sur l'environnement** ou les nuisances. Elle cherche au contraire à minimiser les impacts potentiellement néfastes de la disparition du COS et de la taille minimale des parcelles : artificialisation des sols trop importante ; accueil de populations entraînant une surcharge des réseaux, impact paysager, etc.

Synthèse des modifications apportées suite à la suppression du Cos et de la taille minimale des parcelles (hors définition de l'emprise au sol)

Zone	Article	P.L.U.	Modification n°4 du P.L.U.
UA	5	Néant.	<u>Aucune modification apportée en dehors de la définition de l'emprise au sol.</u>
	9	Dans le secteur UAb, l'emprise au sol est fixée à 40%	
	13	Sur les unités foncières privatives possédant un espace vert, 25% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100m ² de terrain.	
	14	<ul style="list-style-type: none"> - UA et UAb : néant ; - En secteur UAa, le cos est fixé à 1 	Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.
UB	5	Néant.	<u>Aucune modification</u>
	9	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dans la zone UB et le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40% ; 2. En secteur UBa et UBc : néant ; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dans la zone UB et le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40% ; 2. En secteur UBa : néant ; 3. En secteur UBc l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.
	13	Sur les unités foncières privatives possédant un espace vert, 25 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m ² de terrain.	<u>Aucune modification apportée</u>
	14	<ul style="list-style-type: none"> - UA et UAb : néant. - En secteur UAa, le COS est fixé à 1. 	Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

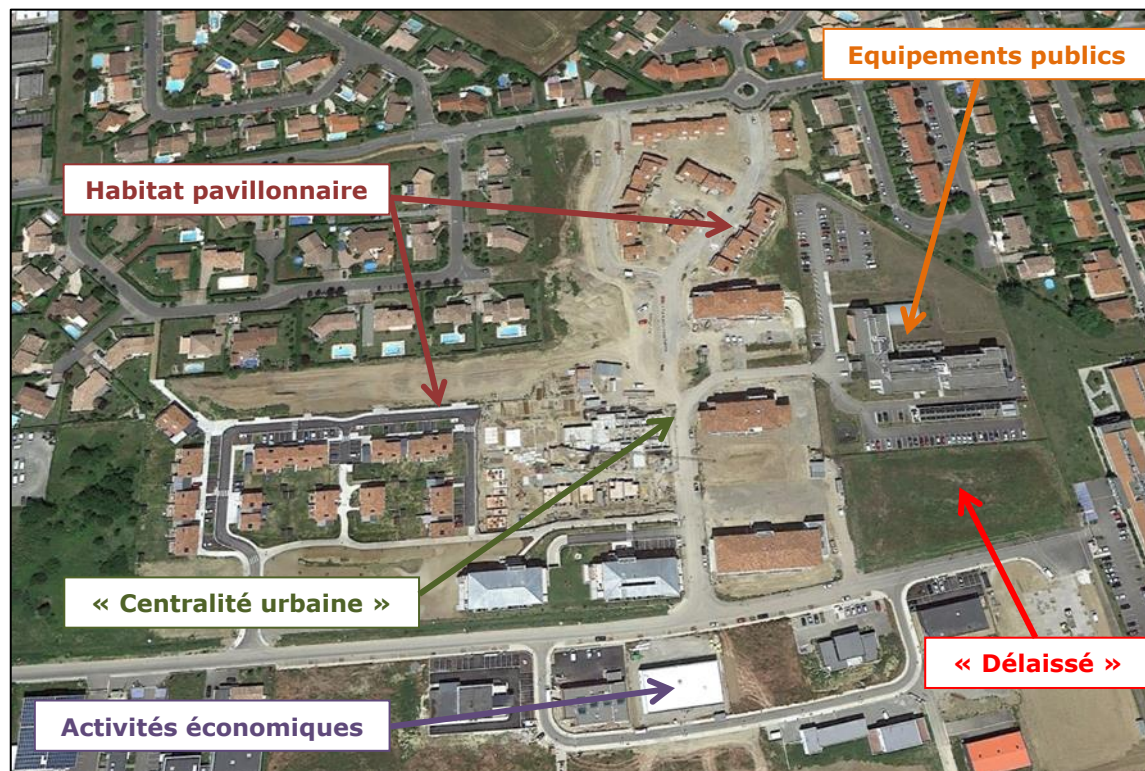
Zone	Article	P.L.U.	Modification n°4 du P.L.U.
UC	5	<i>Pour être constructible, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2500m². Cet article ne concerne pas les extensions et annexes des bâtiments existants.</i>	Néant.
	9	Néant	L'emprise au sol est fixée à 15 % maximum.
	13	<u>Aucune disposition spécifique relative aux espaces libres.</u>	3. <u>Espaces libres et espaces verts à créer :</u> Sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m ² de terrain.
	14	Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 0,10. En application de l'article L. 123-1.1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans, d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.	Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 2 à 13 du présent règlement de zone.

NB : ce tableau n'a pas pour but de présenter l'ensemble des points de la présente modification. Son rôle est de permettre d'avoir un regard global sur les évolutions apportées suite à la suppression du COS et de la taille minimale des parcelles.

2.3. Favoriser et encourager le développement de l'habitat social

► Éléments de contexte

Vue aérienne du quartier Ouest - Ecoparc (2013)



Source : Google Earth

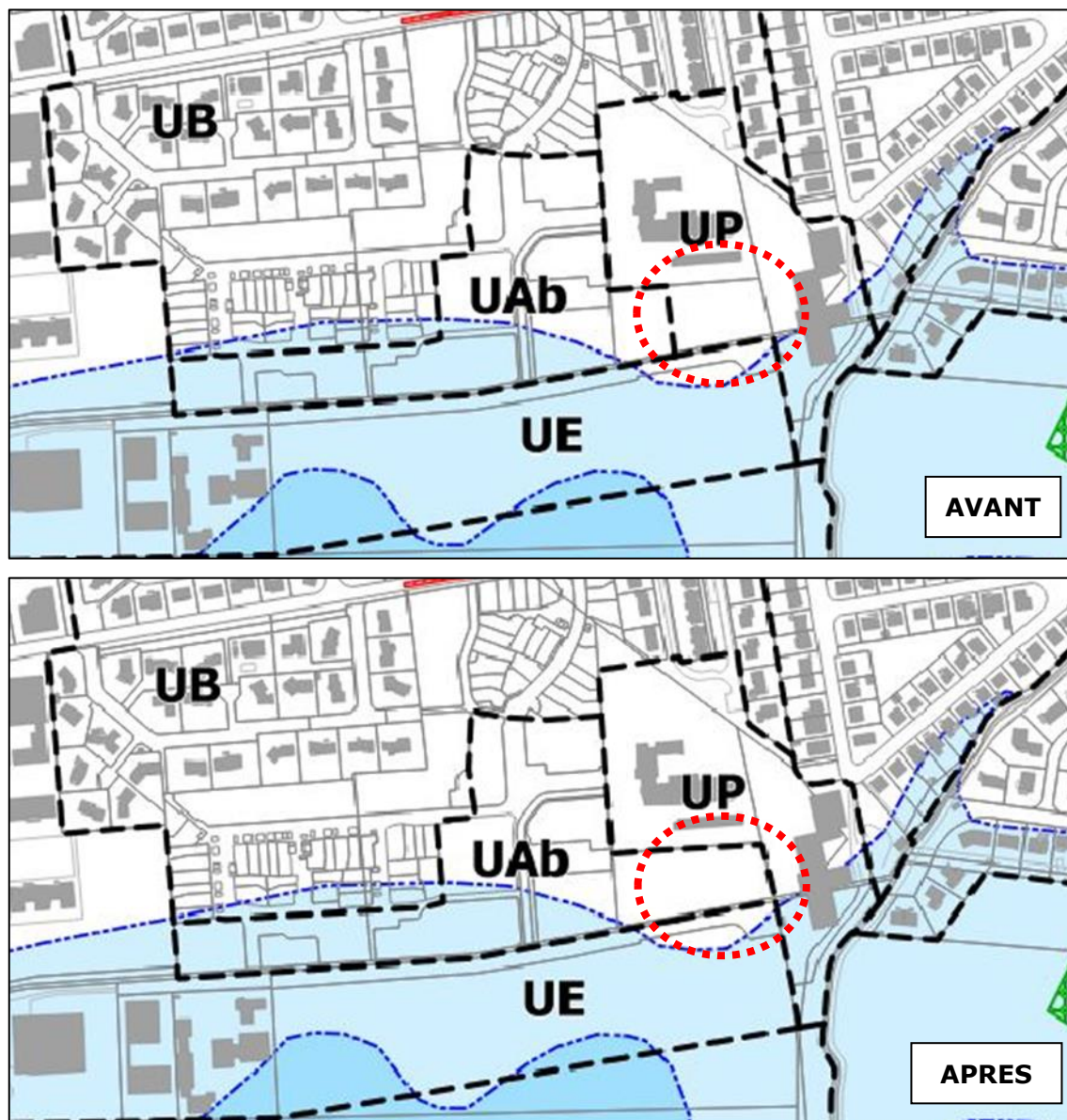
Pensée dès l'élaboration du PLU et traduite réglementairement par les deux premières procédures de modification la création d'un quartier « ouest » a progressivement vu le jour. La troisième modification du PLU a d'ailleurs entériné, du point de vue du document d'urbanisme, la réalisation de ce quartier en supprimant l'orientation d'aménagement qui lui était attachée et en intégrant le secteur aux zones U (Urbaines) du PLU en lieu et place des zones AU (A Urbaniser) ayant accompagné sa réalisation.

► Un objectif majeur, renforcer la part de logements locatifs sociaux

Au sein de cet espace, au sud de la maison de retraite, demeure aujourd'hui un espace non encore aménagé, un « délaissé » qui fait aujourd'hui l'objet d'un projet qui permettra de finaliser l'ensemble d'un secteur de « centralité urbaine ».

Ce projet se compose de deux volets. Un premier vise à la réalisation d'une crèche. Le second a pour objectif de permettre la réalisation d'un programme d'habitat dont près de la moitié sera consacrée à de l'habitat social. C'est aujourd'hui ce second volet qui impose de modifier le document d'urbanisme, l'implantation des logements sociaux étant pour partie située en zone UP du PLU. Or la zone UP « à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif » ne permet pas la réalisation de constructions à usage d'habitat autre que les logements de fonction. Le secteur UAb limitrophe permet en revanche à la fois la réalisation de la crèche et du programme d'habitat. Il est donc proposé d'étendre celui-ci au dépend de la zone UP. Cette évolution graphique permettra donc de ne modifier aucune autre pièce du PLU.

► Les modifications apportées au règlement graphique



L'évolution graphique proposée vise à intégrer l'ensemble d'une même parcelle dans le secteur UAb et concerne une superficie d'environ 3.000m².

2.4. Des ajustements réglementaires nécessaires

► Actualiser les références au Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme connaît un renouvellement continu de la part du législateur. Celui-ci se traduit dans certains cas par une renumérotation des articles. C'est ainsi le cas de l'article L.123-1-5 jusqu'à peu divisé en 16 alinéas. Aujourd'hui, suite notamment à l'entrée en vigueur de la loi ALUR, ce même article a été structuré en trois parties qui donnent lieu à leur tour à des alinéas. L'objectif est donc de mettre à jour les références présentes dans le document réglementaire pour faire écho dans le PLU aux intitulés exacts présents dans le Code de l'Urbanisme.

Au sein du règlement d'urbanisme la seule référence concernant cet article visait le L.123-1-5-7° désormais désigné par le L.123-1-5-III,2°. Il en est d'ailleurs de même pour le document graphique.

Les changements apportés au règlement écrit : l'exemple de l'article UC2

ARTICLE UC2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

(...)

2. Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégé au titre de l'article ~~L.123-1-7°~~ L.123-1-5-III,2° du Code de l'Urbanisme ;

(...)

► Uniformiser la présentation des règlements de zones

Si l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme n'impose pas de présentation « contractuelle » du règlement on ne peut évidemment douter de l'intérêt d'adopter une présentation homogène. Or, à la lecture du règlement écrit du PLU certaines différences se font jour. A titre d'exemple si l'article 1 de la plupart des zones s'intitule « Types d'occupation ou d'utilisations du sol interdits » celui de la zone UP se distingue en se limitant à « Occupations et utilisations du sol interdites », tandis que celui de la zone AU0 est quant à lui dépourvu d'intitulé.

Si de légères différences ne sont pas de nature à remettre en cause la légalité du document la présente procédure offre l'occasion d'homogénéiser l'ensemble des titres des articles. Ceux-ci seront donc présentés comme suit :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites ;
Point modificatif concernant les articles UA1, UB1, UC1, UE1, UF1, 2AU1, AU01, A1 et N1.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Point modificatif concernant les articles UA2, UB2, UC2, UE2, 2AU2, AU02, A2 et N2.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès aux voies ouvertes au public
Point modificatif concernant les articles UB3, UF3 et N3.

Article 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et divers ;
Point modificatif concernant les articles UA4, UB4, UC4, UE4, UF4, UP4, 2AU4, A4 et N4.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles ;
Point modificatif concernant les articles UA5, UB5, UC5, UE5, UF5, UP5, 2AU5, A5 et N5.

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ;
Point modificatif concernant les articles UB6, UF6 et UP6.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
Aucun article concerné.
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
Point modificatif concernant les articles UA8, UB8, UC8, UE8, UF8, 2AU8, A8 et N8.
- Article 9 : Emprise au sol ;
Point modificatif concernant les articles UB9, UF9 et UP9.
- Article 10 : Hauteur des constructions ;
Point modificatif concernant les articles UC10, UP10, A10 et N10.
- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords ;
Point modificatifs concernant les articles UA11, UB11, UC11, UE11, UF11, UP11, 2AU11, A11 et N11.
- Article 12 : Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
Point modificatif concernant les articles UA12, UB12, UC12, UE12, UF12, UP12, 2AU12, A12 et N12.
- Article 13 : Obligations des constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
Point modificatif concernant les articles UA13, UB13, UC13, UE13, UF13, UP13, 2AU13, A13 et N13.
- Article 14 : Possibilités maximale d'occupation du sol.
Point modificatif concernant l'article UP14.

► Actualiser les références à l'intercommunalité

A de nombreuses reprises le règlement d'urbanisme de la commune de Quint-Fonsegrives fait référence à la « Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse (CAGT) ». Rédaction héritée de l'élaboration du PLU cette appellation n'a aujourd'hui plus lieu la communauté d'agglomération ayant cédé sa place à la « communauté urbaine » et plus récemment à la « métropole ». Afin d'actualiser la référence à l'intercommunalité les mentions « communauté d'agglomération » et « Grand Toulouse » seront donc remplacées par « Toulouse Métropole ».

Les changements apportés au règlement écrit : l'exemple de l'article UE4

ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

(...)

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation du terrain équivalent à 20 %, sur le territoire de ~~la Communauté d'Agglomération du Grand~~ Toulouse Métropole ;

► Mieux prendre en compte le particularisme des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics

Au sein des dispositions générales (article 4 paragraphe 2) le règlement d'urbanisme identifie les « ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ». Cette identification a pour objectif de prendre en compte le particularisme de ce type d'ouvrages en exemptant ceux-ci des articles 3 à 10 et 12 à 14. Toutefois cette disposition mérite d'être modifiée dans la mesure où il apparaît nécessaire de réglementer les articles 6 et 7, les seuls aujourd'hui « obligatoires » au regard du Code de l'Urbanisme. L'article 11, visant l'aspect extérieur des constructions, n'a en revanche ni obligation, ni intérêt, à viser des ouvrages techniques qui ne peuvent être traités comme les « constructions à usage d'équipement » (cf. par ailleurs).

NB : Si l'obligation de réglementer les articles 6 et 7 n'est pas explicite, elle est toutefois prescrite de façon indirecte par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme. Ainsi, alors que l'article L.123-1 se borne à indiquer, sans autre précision, que les P.L.U. « définissent [...] les règles concernant l'implantation des constructions » c'est l'article R.123-9 qui, après avoir distingué au nombre des règles que le règlement « peut » comprendre, ajoute : « les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents d'urbanisme. »

Les changements apportés au règlement écrit (dispositions générales) :

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

2. ~~Ouvrages techniques~~ nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones du PLU.

Les **ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics** ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU, seuls les articles 2, 6 et 7 de ces zones leur sont applicables.

5. Les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructure pourront faire l'objet d'adaptations au présent règlement compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques. ~~En outre, les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14, ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de ces constructions et ouvrages publics.~~

Ces dispositions, dans un souci de clarté et d'information seront rappelées aux articles 2 du règlement des zones.

Les changements apportés aux articles 2 de l'ensemble des zones U et AU : l'exemple de l'article UB2

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;

(...)

Conformément à la Loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 une précision sera également apportée dans les zones A et N pour conditionner la faisabilité de ces aménagements à la compatibilité de ceux-ci avec l'activité agricole sur le site visé.

Les changements apportés à l'article A2 et N1 : l'exemple de l'article A2

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure des lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;

(...)

La définition des règles aux articles 6 et 7 des zones s'appuiera sur une rédaction déjà largement répandue sur le territoire de Toulouse Métropole : « *Les ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public.* »

Les changements apportés aux articles 6 de l'ensemble des zones : l'exemple de l'article UA6

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

(...)

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres du domaine public ;

(...)

Les changements apportés aux articles 7 de l'ensemble des zones : l'exemple de l'article UA7

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages publics d'infrastructures seront implantés soit en limite, soit à au moins 80 centimètres de cette limite.

(...)

NB : le règlement de la zone AU0 ne comprenant que les articles 1 et 2 la présente modification se traduit par l'ajout des articles 6 et 7.

► Le cas des reconstructions « des bâtiments détruits ou démolis » (Dispositions générales)

Le troisième alinéa de l'article 4 (Dispositions générales) des « Dispositions applicables à l'ensemble de la commune » s'attache à encadrer (et permettre) les reconstructions qui pourraient avoir lieu suite à un sinistre mais qui ne seraient pas conformes au règlement du PLU tel que rédigé aujourd'hui. Or, la formulation employée (« sinistre ») ne correspond pas à celle du Code de l'Urbanisme (« détruit ou démolis »).

L'objectif vise donc ici à modifier la rédaction du règlement écrit du PLU de manière à faire correspondre celle-ci au Code de l'Urbanisme.

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

« *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Les changements apportés au règlement écrit (dispositions applicables à l'ensemble de la commune) :

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES

(...)

3. ~~Constructions détruites par sinistre~~ : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée ; Conformément à l'article L.111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial :

- Dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire ou si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires, et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

(...)

► **Favoriser le développement de l'activité dans le secteur UBc**

Comme exposé précédemment (cf. pp.29-30) le secteur UBc « *insérées dans la zone artisanale de Ribaute* » n'a pas vocation à se densifier. Si les constructions à vocation d'habitat font l'objet d'une attention particulière notamment suite à la redéfinition de l'emprise au sol un autre point d'objet vise à encourager les constructions à vocation économique dans un secteur qui bénéficie de la proximité de plusieurs pôles d'équipement et très attractifs pour ce type d'activités.

Aujourd'hui l'ensemble de la zone UB distingue les bâtiments à vocation d'habitat des autres constructions par le biais du coefficient d'emprise au sol, mais également à l'article 10 concernant les hauteurs admises. Ainsi, alors que pour les constructions à vocation d'habitat la hauteur admise est de 7 mètres, celle-ci est portée à 10 mètres pour les autres destinations. L'objectif est ici de distinguer le secteur UBc en portant cette hauteur à 12 mètres compte-tenu de sa proximité avec la zone 2AU pour laquelle des hauteurs de 35 mètres sont admises.

Les changements apportés à l'article UB10 :

ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

1. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres sans dépasser 2 niveaux (R+1) pour les constructions à usage d'habitation ;
- 10 mètres pour les autres bâtiments **hors secteur UBc où la hauteur des constructions à vocation autre que celle d'habitat pourra être portée à 12 mètres.**

(...)

► **Préciser les règles de hauteur applicables aux clôtures (article 11)**

La rédaction actuelle des règles relatives aux clôtures (article 11) manque parfois de lisibilité laissant une interprétation quant à la hauteur autorisée. Il est ainsi mentionné, par exemple à l'article UC11, que la hauteur des clôtures ne pourra dépasser 1,50 mètres sauf concernant les

haies vives et arbustes qui pourront atteindre 1,80 mètres. Or il ne s'agit pas de limiter la hauteur des éléments végétaux mais du grillage les accompagnants. Il est donc proposé de modifier la rédaction des articles concernés en ne mentionnant que les dispositifs de construction, c'est-à-dire en excluant les éléments végétaux qui sont par nature autorisés sans limitation de hauteur, du moins concernant leur rôle de clôture.

Les changements apportés à l'article UA11 :

**ARTICLE UA11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
~~DE LEURS DES~~ ABORDS**

(...)

6. Clôtures :

6.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :

Ces clôtures, ~~si elles existent~~, doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres et être constituées :

- ♦ Soit d'un mur de clôture plein, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal ;
- ♦ Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie.

6.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures, si elles existent, doivent avoir une hauteur maximale de 1,60 mètres et être constituées :

- ♦ Soit ~~de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublés ou non~~ d'un grillage ;
- ♦ Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de grille, grillage ou système à claire voie.

(...)

Les changements apportés à l'article UC11 :

**ARTICLE UC11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT
~~DE LEURS DES~~ ABORDS**

(...)

6. Clôtures :

6.1. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques :

Ces clôtures doivent, ~~lorsqu'elles existent, avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres tout compris, à l'exception des haies vives qui pourront avoir une hauteur maximale de 1,80 mètres. Elles seront être~~ constituées :

- ♦ Soit ~~de haies vives ou de rideaux d'arbustes, doublés ou non~~ d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- ♦ Soit d'un mur-bahut enduit double-face, d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie ~~pour une hauteur totale n'excédant pas 1,80 mètre, et doublé ou non d'une haie vive~~ ;
- ♦ Soit, en façade des voies classées bruyantes ~~portées sur le document graphique~~, d'un mur plein enduit double-face, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal ~~d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.~~

6.2. Les clôtures sur limites séparatives :

Ces clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres et être constituées :

- ♦ Soit ~~de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublés ou non~~ d'un grillage,
- ♦ Soit d'un mur-bahut qui ne dépassera pas 0,60 mètre de hauteur, surmonté de grille, grillage ou d'un système à claire voie, ~~et doublé ou non d'une haie vive.~~

(...)

Les changements apportés à l'article A11 :

ARTICLE A11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT ~~DE LEURS DES ABORDS~~

(...)

2. Clôtures :

Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composants doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions

2.1. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres :

Les clôtures peuvent être constituées :

- ♦ Soit ~~de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non~~ d'un grillage ;
- ♦ Soit d'un mur plein dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal ;
- ♦ Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille ou d'un grillage, ~~et doublé ou non d'une haie vive.~~

2.2. L'accumulation et la nature des matériaux les composant doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

(...)

Les changements apportés à l'article N11 :

ARTICLE N11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT ~~DE LEURS DES ABORDS~~

(...)

2. Clôtures :

Les clôtures, si elles existent, doivent par leurs dimensions être proportionnées aux volumes des constructions ; l'accumulation et la nature des matériaux les composants doivent être compatibles avec le caractère de ces constructions.

2.1. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,50 mètre.

2.2. Les clôtures doivent être constituées :

- ♦ Soit ~~de haies vives ou des rideaux d'arbustes, doublées ou non~~ d'un grillage ;
- ♦ Soit d'un mur plein dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal,
- ♦ Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m., surmonté d'une grille ou d'un grillage, ~~et doublé ou non d'une haie vive.~~

(...)

2.5. Une mise à jour des annexes du PLU

► Un souci d'information

Le dossier de PLU de la commune de Quint-Fonsegrives se compose de plusieurs pièces parmi lesquelles figurent des « annexes ». Celles-ci participent de l'idée que toute personne qui consulte le PLU doit pouvoir y lire et disposer de toutes les contraintes opposables sur le sol.

Ces contraintes résultent de trois origines :

- ✓ Certaines sont le fait du PLU lui-même ;
- ✓ Certaines ont le code de l'urbanisme pour fondement ;
- ✓ Certaines viennent de législations extérieures à l'urbanisme.

► **Actualiser le classement des « voie bruyantes »**

Parmi les annexes figure le classement des « voies bruyantes » (document n°6f) établi d'après l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000. Depuis cette date ce classement, qui ne dépend pas du document d'urbanisme et que celui-ci ne fait que traduire, a été modifié. Cette modification effectuée sur l'ensemble du département a amené à un nouvel arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2014. Ce nouvel arrêté sera donc joint aux annexes, remplaçant l'ancien.

Compte tenu de ces évolutions et pour éviter de fournir des informations erronées le repérage des voies bruyantes sera enlevé du règlement graphique.

► **Ajouter l'arrêté relatif à la clinique Capio**

L'aménagement du secteur entourant la clinique Capio a donné lieu à la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial (PUP). Il s'agit d'un outil financier qui permet l'apport de participations privées à des équipements publics rendus nécessaires par une opération de construction ou d'aménagement. Etabli sur un périmètre précis le PUP donne lieu à une convention et mérite en ce sens d'être joint aux annexes du PLU au sein des « Périmètres spécifiques » (Documents d'information n°7-a).

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES RESEAUX

3.1. Rappel législatif

Les PLU de par l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une étude d'environnementale, qu'ils soient ou non soumis à une évaluation environnementale.

L'étude d'environnement de droit commun doit figurer dans le rapport de présentation du PLU qui, aux termes de l'article R.123-2 :

« [...] 2° Analyse l'état initial de l'environnement

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur [...] ».

La loi précise également qu'« en cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. »

Au regard de la présente modification, ce chapitre complète donc le rapport de présentation et évalue les éventuelles incidences de la modification sur l'environnement.

3.2. Les incidences de la modification sur l'environnement

► Incidences de la correction d'une erreur matérielle

Par définition ce point de modification n'aura aucune incidence non prévue sur l'environnement dans la mesure où celui-ci se borne à réintégrer dans le corps réglementaire un projet concerté et admis du PLU par la 1^{ère} révision simplifiée.

► Incidences de l'adaptation des règles suite à la disparition du COS

Les modifications apportées visent à consolider l'économie générale du document et à minimiser les impacts potentiellement néfastes de la disparition du COS : artificialisation des sols trop importante, accueil de populations entraînant une surcharge des réseaux, etc. Il s'agit donc d'adapter le règlement aux formes urbaines et à la croissance démographique initialement prévus par le PLU. De fait, ces modifications ne présentent pas d'impact significatif sur l'environnement. Elles cherchent au contraire à les limiter.

► Incidences des ajustements réglementaires et de la mise à jour des annexes

Pour l'essentiel les ajustements proposés relèvent d'une actualisation du document au regard de l'évolution juridique du Code de l'Urbanisme. Ceux-ci n'auront donc aucune incidence sur l'environnement.

3.3. Les incidences de la modification sur les réseaux

Si la présente modification adapte le document d'urbanisme afin de permettre la réalisation de certains projets (cf. logements sociaux) elle vise surtout à garantir et à préserver les grands équilibres pensés par le PLU (cf. suppression COS). Aucune ouverture de zone n'est en outre portée par la procédure, aucune extension des réseaux n'est donc sous-tendue par les projets visés. Les points de modification présentés ne sont donc pas de nature à fragiliser la capacité des réseaux existants.

Les évolutions réglementaires apportées par la modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives portent sur des secteurs déjà urbanisés ou à urbaniser et ne comportent **pas d'impact significatif sur l'environnement**. Certaines des dispositions nouvelles, au contraire, tendent à améliorer la prise en compte de l'environnement.

En outre, l'éloignement entre la commune de Quint-Fonsegrives et les Sites Natura 2000 recensés (+ de 5km), ainsi que les ruptures géographiques existantes entre ces sites et la commune amènent à conclure à l'absence d'incidence de la modification sur les sites Natura 2000.