



# Plan Local d'Urbanisme

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

1ère modification approuvée le 9 juillet 2009

2ème modification approuvée le 30 septembre 2010

**2**

## **NOTICE EXPLICATIVE**

**1ère révision simplifiée  
approuvée par  
le Conseil Communautaire  
du 29 septembre 2011**



**auat**  
Toulouse  
aire urbaine

le grand toulouse  
6, rue René Leduc B.P. 35821  
31505 Toulouse Cedex 5  
[www.grandtoulouse.fr](http://www.grandtoulouse.fr)

**le grand  
TOULOUSE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE



# SOMMAIRE

<b>1 – LA PROCÉDURE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE .....</b>	<b>1</b>
1.1. Objet de la révision simplifiée.....	1
1.2. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme .....	2
1.3. La mise en œuvre et le planning de la procédure .....	2
<b>2 – LE PROJET D'IMPLANTATION D'UNE POLYCLINIQUE .....</b>	<b>3</b>
2.1. L'insertion du projet de polyclinique dans l'environnement communal.....	3
○ Le contexte communal .....	3
○ Dessertes, accès et liens communaux .....	4
○ Contenu et phasage du développement économique communal .....	5
2.2. L'insertion du projet de polyclinique dans l'environnement intercommunal .....	7
○ Le contexte intercommunal .....	7
○ Dessertes, accès et liens intercommunaux .....	9
○ Carte de synthèse accès, déplacements et liens intercommunaux.....	14
○ Contenu et phasage du développement intercommunal.....	15
2.3. Les atouts et les enjeux du site d'implantation ... ... et les principaux enjeux.....	16
2.4 Le projet de polyclinique.....	17
○ Le périmètre du projet de polyclinique .....	17
○ La genèse du projet .....	18
○ Un projet d'intérêt général .....	19
○ Le contenu du projet de clinique.....	19
○ L'intégration paysagère pour une entrée de ville forte et de caractère.....	19
○ La desserte et les accès.....	24
○ Le stationnement.....	25
○ Contraintes, risques et nuisances environnementales.....	26
○ Les grands principes d'aménagement.....	27
<b>3 – LES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DANS LE PLU .....</b>	<b>28</b>
3.1. Évolution du PADD .....	28
3.2. Évolution du règlement graphique .....	33
3.3. Évolution du règlement écrit.....	34
3.4. L'orientation d'aménagement de LASBORDES-RIBAUTE .....	45



# 1 - LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE

Le Grand Toulouse, conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme lance le projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme du Grand Toulouse, Commune de Quint-Fonsegrives.

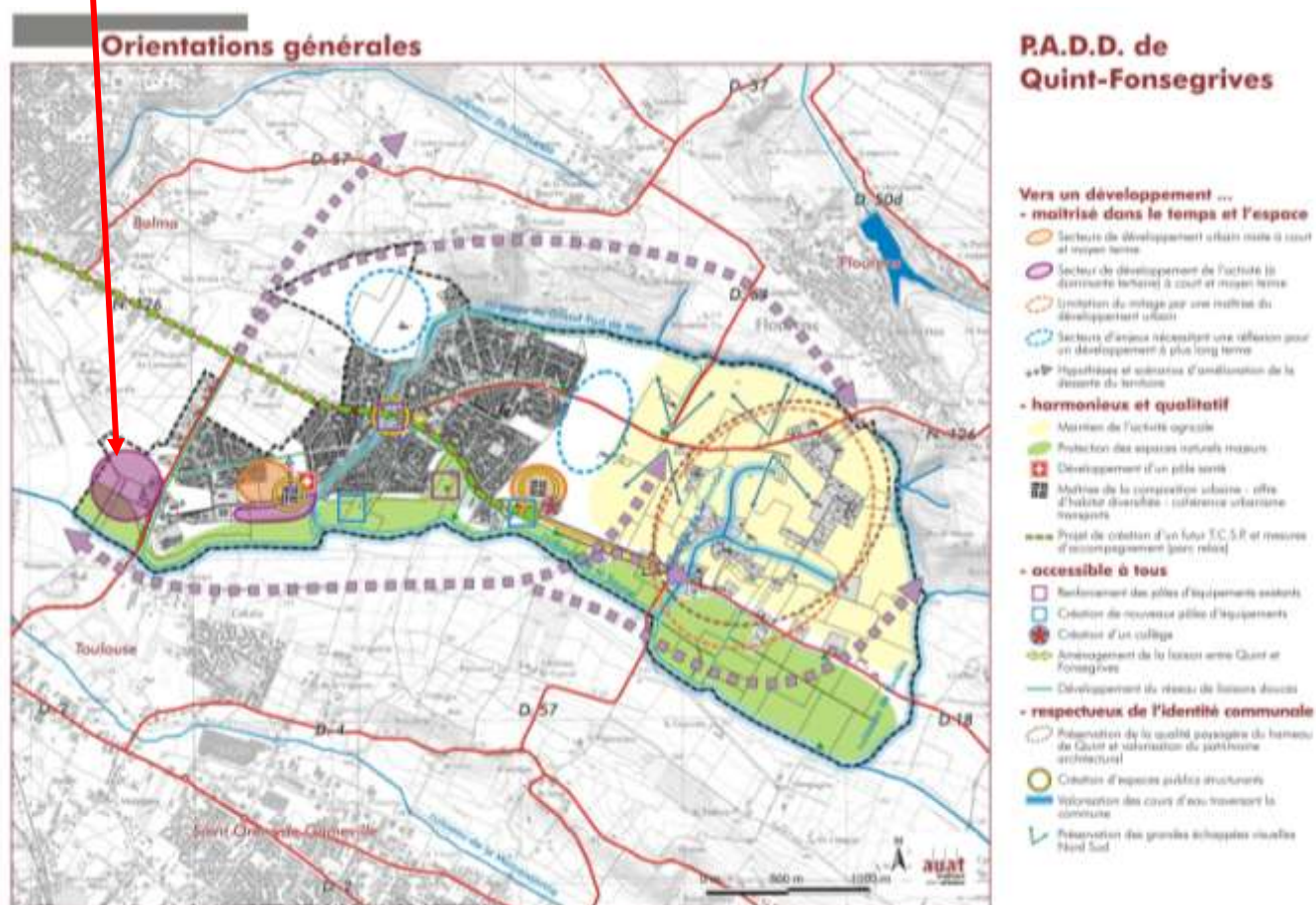
## 1.1. Objet de la révision simplifiée

### Projet d'implantation d'une polyclinique

L'origine de ce projet d'implantation d'une polyclinique se trouve dans les volontés de :

- diversifier les activités économiques à l'Est de l'agglomération toulousaine,
- d'implanter un équipement de santé et d'intérêt d'agglomération dans le secteur Est du Grand Toulouse,
- permettre le desserrement et le regroupement de deux cliniques existantes à l'Est de l'agglomération toulousaine

Dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), la Commune de Quint-Fonsegrives a identifié un secteur de développement de l'activité à dominante tertiaire. C'est ce secteur qui est concerné par le projet d'implantation d'une polyclinique.



## 1.2. Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

La Commune de Quint-Fonsegrives a approuvé la révision de son POS en PLU et la 5<sup>ème</sup> révision de son POS, par délibération du 22 Octobre 2007.

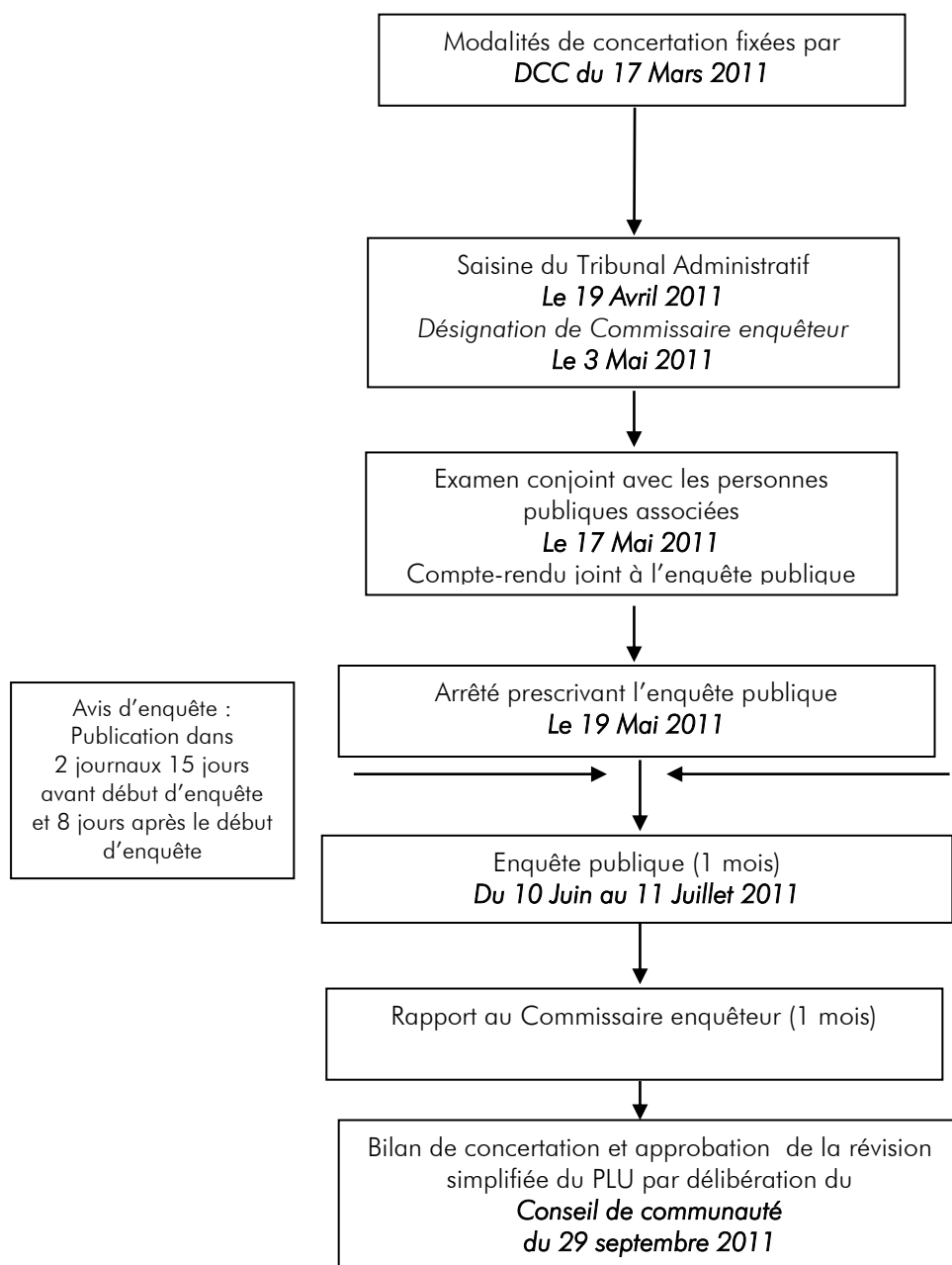
Depuis, le PLU a fait l'objet d'une première procédure de modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire du Grand Toulouse du 9 juillet 2009, puis d'une deuxième modification du PLU approuvée le 30 septembre 2010.

## 1.3. La mise en œuvre et le planning de la procédure

La présente procédure de révision simplifiée s'inscrit dans le cadre des dispositions édictées par le code de l'urbanisme et notamment les articles L 123-13, L 300-2 et R 123-21-1.

Elle a pour seul objet la mise en œuvre d'un projet d'implantation d'une polyclinique présentant un intérêt général pour l'Agglomération Toulousaine, à partir d'une action de délocalisation et de regroupement de cliniques toulousaines existantes.

Les étapes de la procédure :





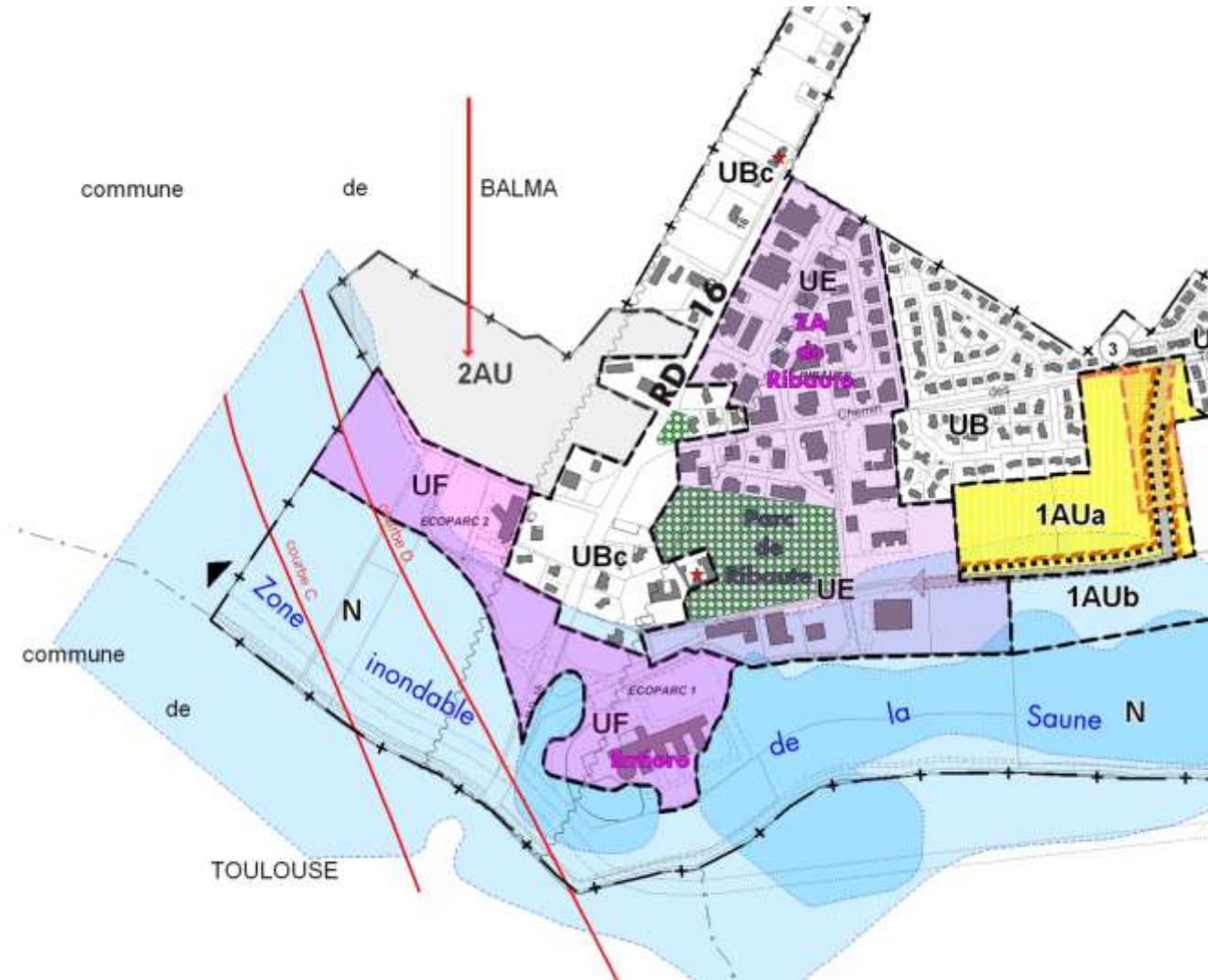
## 2 – LE PROJET D'IMPLANTATION D'UNE POLYCLINIQUE

## 2.1. L'insertion du projet de polyclinique dans l'environnement communal

## Le contexte communal

La zone 2AU concernée par la présente révision du PLU est desservie par la RD 16 et s'insère entre deux zones d'activités existantes que sont la **zone artisanale de Ribaute** (zone UE) et au sud, la **zone d'activités tertiaires d'ECOPARC** (zone UF).

L'ensemble de ces zones d'activités économiques gravite autour du parc boisé de Ribaute.



Dans le PLU du Grand Toulouse commune de Quint-Fonsegrives, le secteur envisagé pour le regroupement des cliniques est classé en zone 2 AU : une zone destinée à l'accueil d'une offre d'activités économiques diversifiées complétée par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Le caractère de la zone est compatible avec le projet d'implantation d'une polyclinique mais le règlement écrit de la zone 2AU à l'article 1 interdit toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article 2AU2 et l'article 2 autorise, sous condition, seulement les constructions à usage industriel, d'artisanat, de commerces ou de bureaux.

De plus le PADD prévoit sur ce secteur « un secteur de développement de l'activité à dominante tertiaire et un pôle santé est prévu en zone 1AUb ».

La procédure de révision simplifiée est donc utilisée pour :

- la reformulation de ce qui est indiqué au PADD, sans en changer l'économie générale, quant à l'accueil d'activités de santé dans ce secteur du territoire communal,
- la modification du règlement de la zone 2AU notamment pour autoriser les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif,
- l'établissement d'une orientation d'aménagement sur le secteur.

### Dessertes, accès et liens communaux

→ La RD 16 dessert les quartiers de Ribaute et d'ECOPARC dans un sens Nord/Sud. Elle comporte deux points d'échanges routiers qui permettent de relier ce secteur d'emplois au centre administratif de la commune.



Le chemin des Tournesols relie le secteur d'activités de Ribaute au centre administratif et la liaison en cours de réalisation dans la zone 1AUa du PLU permettra d'assurer des liens depuis, et à travers, le centre d'affaires, Entiore.

Au rond-point du centre d'affaires Entiore se connecte, vers l'Ouest, la rue Cabanis qui dessert Ecoparc 2.

→ Au droit du site d'implantation de la polyclinique, les liaisons piétons/cycles sont aménagées sur deux axes, côté Ouest de la RD 16 et chemin des Tournesols.







*En prolongement du chemin des Tournesols, l'impasse communale de Ribaute débouche sur la RD 16.*

## Contenu et phasage du développement économique communal

Les zones d'activités existantes à l'élaboration du PLU et dont la zone de Ribaute fait partie, sont spécialisées dans l'artisanat. Pour les futures zones d'accueil d'activités économiques, la collectivité a souhaité diversifier l'offre économique et pour ce faire a créé une zone d'accueil d'activités à dominante tertiaire, « ECOPARC ». Durant son urbanisation cette zone a fait l'objet d'un phasage d'urbanisation.

Dans le cadre de cette diversification et en première initiative, la commune et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse décident d'installer « Entiore - Cité de l'Entreprise », pour accompagner les entreprises et y localiser des salles de cours pour plusieurs formations supérieures.

Ainsi, on y trouve : l'institut européen de distribution et de négociation, l'institut supérieur de l'immobilier, l'école supérieure de commerce de Toulouse et l'école supérieure des industries de la mode.

Cet équipement draine une part non-négligeable d'étudiants et de salariés venant de toute l'agglomération. Cependant il n'a que peu d'interactions avec la vie communale.



A la suite du projet « Entiore » sur ECOPARC 1, à l'Ouest de la RD 16, ECOPARC 2 accueille des immeubles d'activités tertiaires. Ces deux phases sont aujourd'hui presque achevées et sont classées en zone UF dans le PLU opposable.

L'actuelle zone 2AU du PLU qui accueille le présent projet de polyclinique faisait initialement partie de l'ensemble ECOPARC.



ECOPARC 2



En deuxième initiative, la commune a engagé la création d'un pôle santé entre la zone de Ribaute et le centre administratif (zone 1AUa du PLU).

Cette création est liée à la volonté de pouvoir accueillir des activités orientées vers le médico-social et notamment le projet de maison de retraite médicalisée (EPADH de 83 places) qui depuis, a ouvert ses portes en 2009. Cet équipement de santé, de par sa vocation, se situe à l'échelle communale.



**Aujourd'hui, le projet d'implantation d'une polyclinique dans la zone 2AU concrétise la politique communale de planification et de phasage de son urbanisation en matière d'accueil d'activités économiques.**

Pôles santé communal et intercommunal pourront donc jouer la complémentarité et participer à une dynamique économique et sociale désormais engagée.

**L'enjeu** est donc ici de conforter cette diversification du développement économique par l'accueil d'une activité tertiaire orientée vers la santé et les services à la personne.

Autant le centre d'affaires Entiore a peu d'influence sur la vie locale, autant le projet de polyclinique apportera des services diversifiés, de qualité et de proximité dans le domaine de la santé à l'ensemble des habitants de la commune de Quint-Fonsegrives.

Le périmètre de la zone 2AU, reliquat de la zone économique ECOPARC, a son origine dans une troisième initiative à la fois communale et intercommunale, la création d'une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) intercommunale.

## **2.2. L'insertion du projet de polyclinique dans l'environnement intercommunal**

### **Le contexte intercommunal**

Le Conseil de Communauté du Grand Toulouse a délibéré le 20 Octobre 2000 pour déterminer la constitution de réserves foncières nécessaires à la création et à la réalisation de zones d'activités nouvelles d'intérêt communautaire, supérieures à 30 hectares et à urbaniser notamment sous forme de ZAC ou de lotissement.

Par délibération en date du 15 mai 2003, le Grand Toulouse a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Différé de Lasbordes sur un périmètre situé à la fois sur les communes de Balma et de Quint-Fonsegrives et sur une superficie d'environ 106 hectares. La ZAD a été créée par arrêté préfectoral du 5 août 2004.

Il est à noter que la zone 2AU ne se trouve pas entièrement dans la ZAD de Lasbordes.

Sur les territoires des deux communes cette ZAD se superpose à la zone 2AU dans le PLU de Quint-Fonsegrives et aux zones UE, 3AU, 4 AU, Na et Nb dans le PLU de Balma.

Les  $\frac{3}{4}$  de la ZAD de Lasbordes se trouvent localisés sur la commune de Balma en zone 4AU dont le règlement écrit précise que cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par modification ou révision du P.L.U et dans le cadre d'une procédure de ZAC.

La polyclinique va constituer à terme l'entrée sud d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le projet d'implantation d'une polyclinique sur le territoire de la commune de Quint-Fonsegrives s'inscrit dans une volonté et une dynamique communautaire et notamment dans le domaine de la maîtrise foncière.





### ➤ Une connexion au réseau routier d'agglomération

La RD 826 qui relie Toulouse à Castres est l'axe majeur qui traverse la commune de Quint-Fonsegrives. Cette départementale parcourt la commune d'Ouest en Est sur environ 3,5 kms et est reliée au réseau autoroutier par l'échangeur n°17 nommé « Lasbordes » sur le périphérique extérieur de Toulouse (A62).

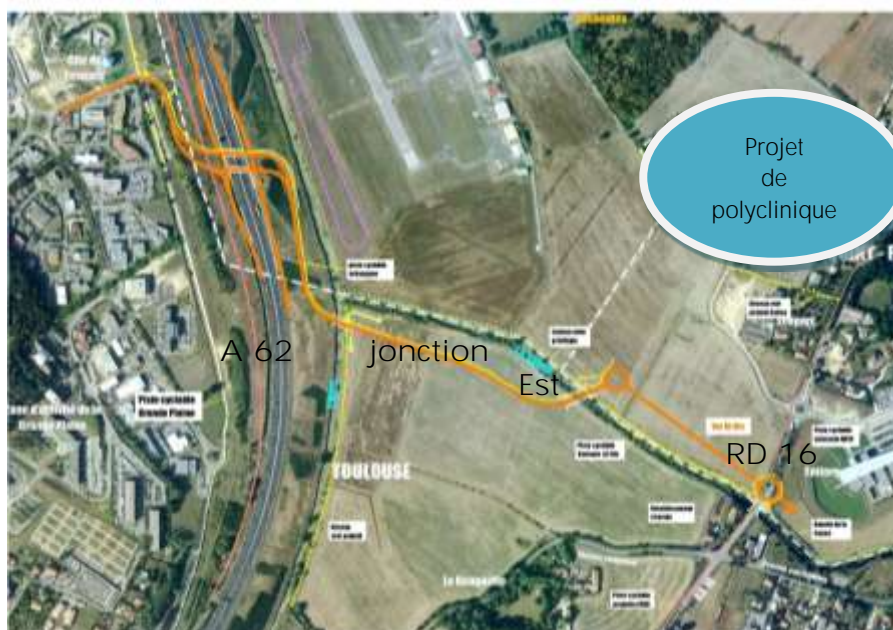
La RD 826 a connu une stagnation du trafic en 5 ans. En 2009, 9927 véhicules par jour ont été dénombrés à Fonsegrives. Stagnation qui s'explique par sa saturation aux heures de pointe.

D'autres voies départementales relient Quint-Fonsegrives aux autres communes comme la RD 16 évoquée précédemment dans le contexte communal du projet.

La RD 16 qui dessert les zones d'activités de Ribaute et d'Ecoparc sert également de boulevard de structure et de liens vers les communes limitrophes. Compte tenu de sa localisation, la RD 16 doit accueillir, à l'horizon 2020 un projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) appelée Liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) qui rejoindra dans sa 2<sup>ème</sup> tranche la RD 826 support elle aussi d'une desserte par bus en site propre inauguré en 2010 (cf plan page 13).

### ➤ Un projet de lien routier supplémentaire

La commune de Quint-Fonsegrives est concernée par un projet routier étudié par le Grand Toulouse, il s'agit de la première phase de la jonction Est, qui reliera la RD16 à la rocade Est via le nouvel échangeur de la Grande Plaine. Ce projet a fait l'objet d'une phase de concertation publique et d'une délibération retenant un tracé.

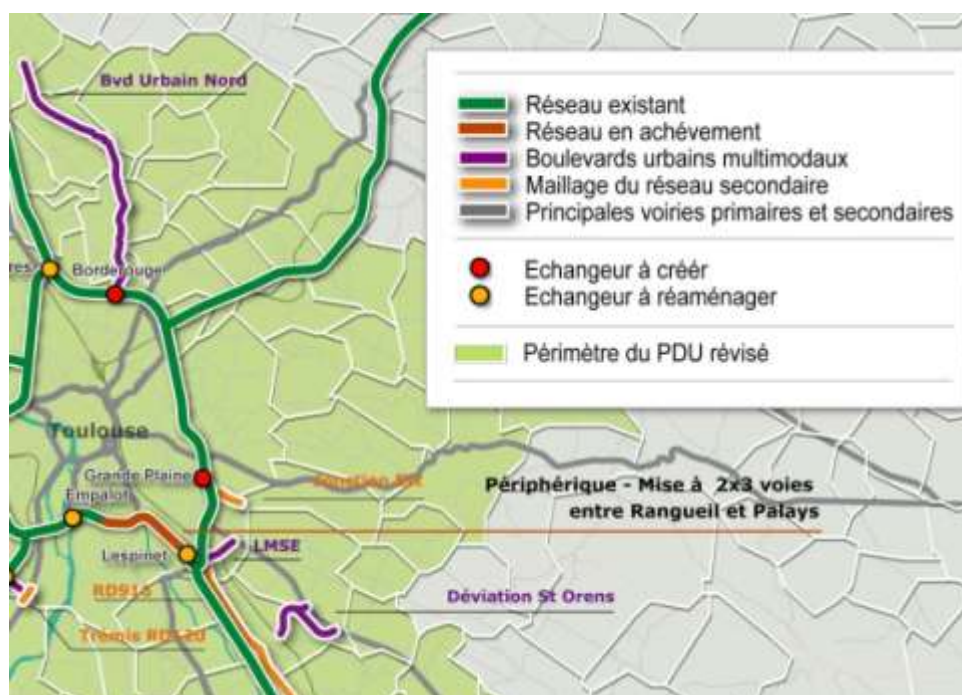




Les fonctions principales de la Jonction Est sont de :

- **Répondre à l'accroissement des déplacements** dans le secteur en offrant aux communes de l'Est de l'agglomération un nouvel accès à la Rocade et à Toulouse, et en renforçant le maillage routier.
- **Accompagner le développement des communes** en présence, en desservant les futures zones d'activité et d'habitat.
- **Améliorer les liaisons Est/Sud-Est** depuis les communes de l'Est vers le secteur Labège-Palays en assurant notamment la continuité avec la **LMSE (Liaison Multimodale Sud-Est)**.
- **Améliorer la desserte** de la zone d'activités **de la Grande Plaine et des futures zones d'urbanisation des communes de Balma et de Quint-Fonsegrives**
- **Favoriser les déplacements doux** en associant à l'aménagement routier la création et le maillage d'un itinéraire cyclable et piéton, fonctionnel et agréable.
- Alléger le trafic sur la RN 126 (route de Castres) et la RD 2 (route de Revel) pour **faciliter l'insertion de Transports en Commun en Site Propre**.

Cette jonction Est qui poursuit le maillage du réseau secondaire d'agglomération, et l'échangeur de la « Grande Plaine » sont inscrits en tant que tels, à l'horizon 2020, dans le Plan de Déplacements Urbain en cours de révision.



Extrait du PDU

## ➤ Le réseau de transport en commun actuel

La commune de Quint-Fonsegrives est connectée à la ligne A du métro toulousain grâce à un **Transport en Commun en Site Propre qui utilise la RD 826**. Ce site propre dessert le cœur de ville de Quint-Fonsegrives, le quartier de Lasbordes à Balma, puis il emprunte l'avenue de la Plaine et le chemin des Arènes et longe le CEAT jusqu'au terminus de la ligne A de Balma Gramont.

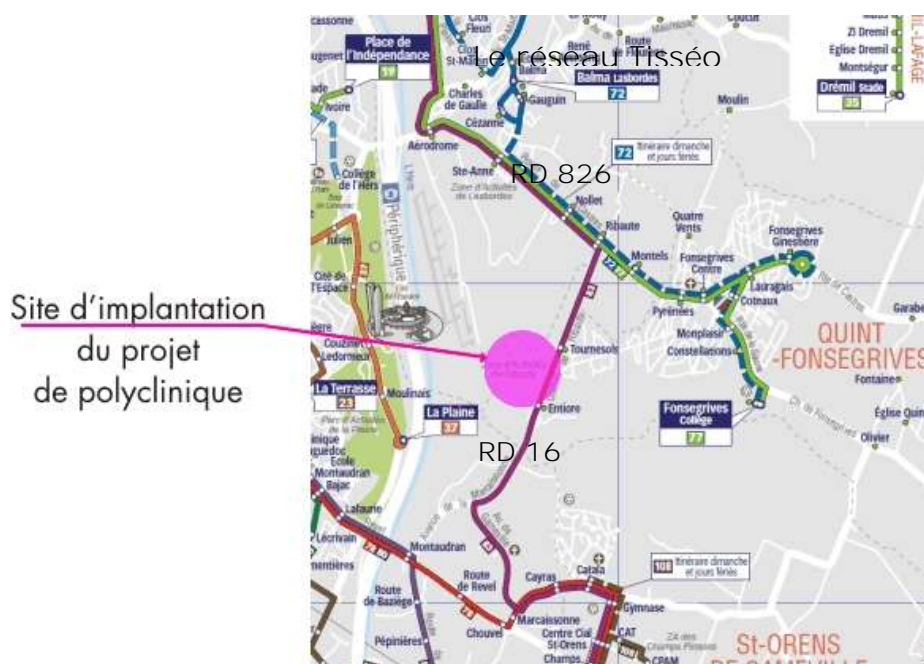
Deux lignes de bus urbain, les lignes 77 et 83, en lien avec la commune de Quint-Fonsgrives, utilisent tout ou partie le site propre. De ces deux lignes, c'est la 83 qui dessert le projet de polyclinique :

- La **ligne 83**, qui relie le terminus de la ligne A de Balma Gramont à Saint-Orens dessert la commune de Quint-Fonsevrives au niveau de la RD16 via deux arrêts présents sur la Zone d'activités de Ribaute (Tournesols et Entiore). Elle offre 73 courses allers/retours par jour en semaine et 36 courses le samedi. Cette ligne ne fonctionne pas le dimanche.
- La **ligne 77**, relie le terminus de la ligne A de Balma Gramont à Quint-Fonsegrives. Elle offre 80 courses allers/retours par jour dans une amplitude horaire de 6h20 à 20h00 avec une fréquence d'environ 25 minutes en période de pointe du matin en direction de Balma Gramont. Cette ligne ne fonctionne pas les dimanches et jours fériés.

La **ligne 72**, relie le terminus de la ligne A du métro de Balma Gramont à la commune de Balma, elle emprunte une partie du site propre. Elle assure la desserte de Quint-Fonsegrives les dimanches et jours fériés. Elle offre alors 8 courses allers/retours par jour.

Le Transport à la Demande **TAD 106** complète la desserte du secteur Est dont la commune de Quint-Fonsegrives fait partie. Le TAD 106 fonctionne du lundi au dimanche de 5h30 à 0h30, avec un départ toutes les 1/2h de la station de Balma Gramont. Au départ de Balma Gramont, la réservation est conseillée mais pas obligatoire, au départ de la périphérie, elle le devient. Toutefois, si un bus des lignes régulières dessert le trajet souhaité entre 15mn avant et après l'horaire du TAD, aucune réservation n'est possible depuis la périphérie.

Seuls les arrêts sont fixes ; l'itinéraire est défini par le conducteur en fonction de l'ensemble des réservations pour un horaire donné.



### **Réseau Arc en Ciel :**

La commune est desservie par la ligne interurbaine n°56 Toulouse - Caraman - Revel du réseau Arc en Ciel du Conseil Général de la Haute-Garonne. Cette ligne est rabattue sur la station de métro Balma Gramont. Son offre est de 34 allers/retours par jour calés sur les horaires des entrées et des sorties des établissements scolaires du secondaire desservis.

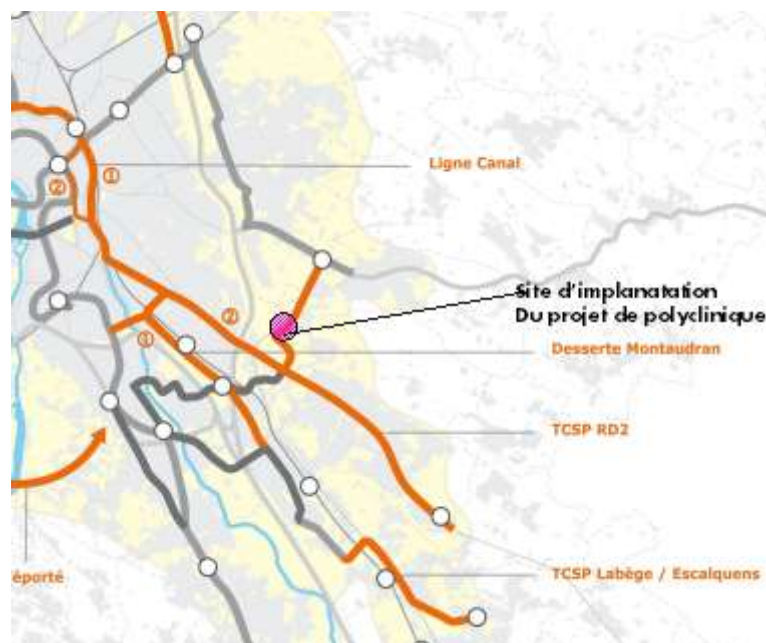
#### ➤ **Les projets de transports en commun en site propre**

Dans le projet de PDU arrêté le 24 janvier 2011, deux projets sont programmés :

**A l'horizon 2015 :** la Liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) entre la station de métro ligne B de Ramonville-Buchès et la RD 2 à Saint-Orens.



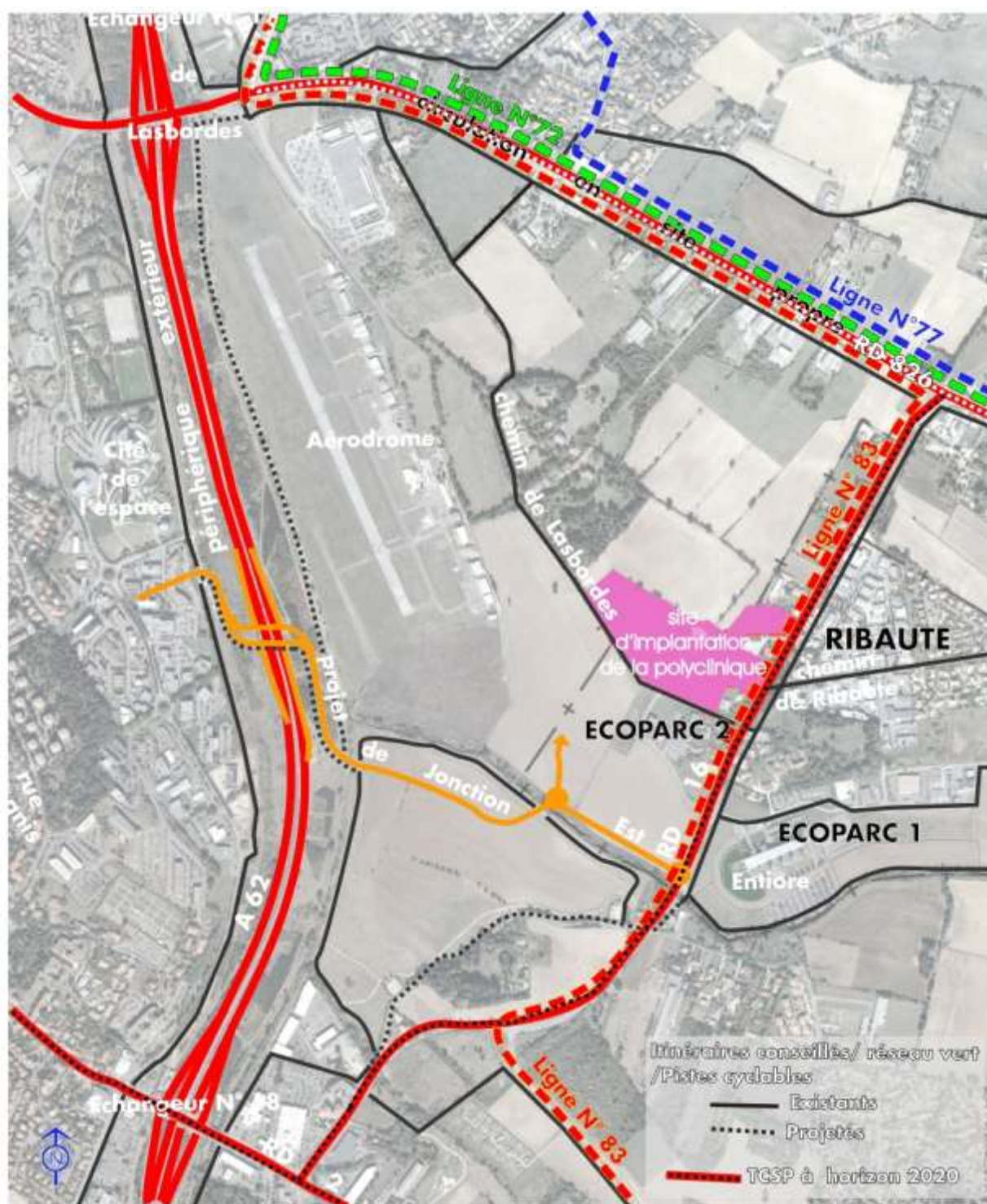
**A l'horizon 2020 :** la poursuite du TCSP de la LMSE entre la RD2 et La RD826, appelé Liaison LMSE/ secteur Est, et dont le tracé de principe s'appuie sur la RD16.



A l'horizon 2020, la polyclinique bénéficiera d'une desserte en transport en commun en site propre connectée au réseau d'agglomération.







Le site d'implantation de la polyclinique se positionne au cœur d'un dispositif de déplacements tous modes confondus. En effet, la RD 16 constitue un accès routier, une ligne de bus, une piste cyclable et un futur TCSP.

A noter que le projet de jonction Est, inclut un échange intermédiaire destiné à desservir les futures opérations d'aménagement de la ZAD de Lasbordes.



## Contenu et phasage du développement intercommunal

La politique foncière de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse se concrétise par la ZAD communautaire de Lasbordes qui fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour préparer cette urbanisation, le Grand Toulouse a étudié les potentialités d'urbanisation à l'échelle de la vallée de l'Hers ainsi que sur le territoire plus concis de la ZAD de Lasbordes. Ce secteur fera l'objet d'un aménagement global garantissant la mixité des fonctions urbaines.

Dans le cadre de ces réflexions, il apparaît que le secteur de Lasbordes est un territoire clé de par sa situation géographique, la proximité de la ville, le maillage viaire, l'offre existante et programmée en transports en commun et le projet de « Jonction Est ».

Les réflexions menées ont confirmé la pertinence d'implantation d'un équipement structurant sur ce secteur stratégique de l'agglomération avec une ambition urbaine et paysagère forte.

Au regard du projet de SCoT arrêté, le terrain est couvert par un pixel mixte, lequel est intégré à l'ensemble des pixels mixtes concernés par le contrat d'axe N°6. L'implantation d'une polyclinique à l'entrée de la ZAD s'intégrera dans un objectif de mixité des fonctions urbaines à l'ensemble de l'opération.

En outre, il est à noter que la zone 2AU sur laquelle est prévue l'implantation de la polyclinique est déjà ouverte à l'urbanisation et la présente modification n'a que pour objet de modifier certains points réglementaires comme la hauteur, le stationnement et de mieux qualifier l'insertion urbaine et paysagère au travers d'une Orientation d'Aménagement. Ainsi, le projet d'implantation d'une polyclinique s'inscrit dans les orientations du SCoT.



## 2.4. Le projet de Polyclinique

## Le périmètre du projet de polyclinique

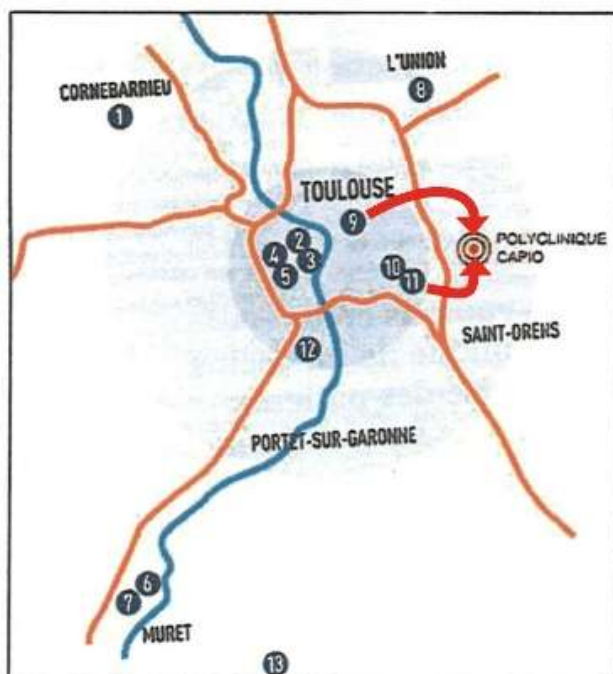


**La superficie totale du foncier mobilisé est de 7,8 hectares**



## La genèse du projet : un projet de délocalisation et de regroupement

La société de gestion des cliniques du Parc et de Saint-Jean, toutes deux situées sur la commune de Toulouse, a choisi la commune de Quint-Fonsegrives pour délocaliser et regrouper ces deux cliniques. A l'étroit dans le centre-ville de Toulouse, la clinique du Parc ne pouvait plus s'agrandir et la clinique Saint-Jean, route de Revel, devait subir d'importants travaux de rénovation.



### Les cliniques de l'agglomération toulousaine

1. Les Cèdres (642 lits)
2. Clinique Saint Nicolas (39 lits)
3. Clinique Sarrus-Teinturier (152 lits)
4. Clinique Ambroise Paré (222 lits)
5. Clinique Pasteur (400 lits)
6. Centre de néphrologie d'Occitanie (51 lits)
7. Clinique d'Occitanie (Muret) (170 lits)
8. Clinique de l'Union (398 lits)
9. Clinique du Parc (229 lits)
10. Clinique néphrologique Saint-Exupéry (85 lits + 100 lits dans 9 unités dispersées dans la région)
11. Clinique Saint-Jean-Languedoc (334 lits)
12. Médipôle Garonne (176 lits)
13. Lagardelle

Cette délocalisation et ce regroupement pour une installation dans des locaux uniques et neufs présentent plusieurs avantages dont ceux de regrouper les savoir-faire, d'optimiser les compétences, de bénéficier des locaux plus fonctionnels, de valoriser les équipements de pointe comme le robot chirurgical et d'offrir en un seul lieu, une réponse de qualité aux besoins de santé des habitants de l'agglomération.

Ce regroupement et cette implantation sur la commune de Quint-Fonsegrives constituent un nouveau pôle médical qui se fixe pour objectif de mettre sa meilleure fonctionnalité et sa modernité au service des habitants de la Grande Agglomération Toulousaine.



*Le site d'implantation, vu depuis la RD 16. Au loin, la cité de l'espace et les quartiers de la Terrasse à Toulouse*

## Un projet d'intérêt général

- Les atouts d'un équipement d'intérêt collectif au service de la santé des habitants de l'agglomération toulousaine.
- Une opération de regroupement de deux cliniques toulousaines qui rationalise et modernise les services à la personne.
- La construction d'une entrée de ville à la future opération d'aménagement de Lasbordes, sur un site visible depuis le périphérique extérieur et la future jonction Est.
- Un objectif de développement durable : conformément aux objectifs du Plan de Déplacements Urbain (PDU) et aux orientations du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le long d'un futur axe de transport en commun en site propre (TCSP) afin de limiter la circulation et la recherche d'une insertion paysagère.

## Le contenu du projet de clinique

Cette polyclinique regroupe toutes les spécialités médicales et chirurgicales, à l'exception de la neurochirurgie et de la chirurgie cardiaque.

Sur les 7,8 hectares du foncier global, environ 1 hectare sera consacré aux constructions et dans lesquelles, dans un premier temps :

- seront présents 700 salariés dont 170 médecins et une trentaine de professions paramédicales et libérales (kinésithérapeutes, orthoptistes, orthophonistes,...),
- l'hébergement aura une capacité de 420 lits, il comportera un service de soins ambulatoires, de réanimation et de maternité,
- le plateau technique est composé de plus de 35 blocs opératoires dont 4 en obstétrique, un service d'urgence et un centre d'imagerie (scanners, IRM, échographies) ainsi que des laboratoires d'analyses,
- le service des consultations, dans un bâtiment dédié, comprend 80 bureaux dont un centre de kinésithérapie avec équipements de balnéo,...
- un parking en silo possédera une capacité de 250 places.

Ce projet de polyclinique devra préserver des possibilités d'extensions des constructions afin de pouvoir répondre aux futurs besoins nécessaires à sa gestion et à son fonctionnement.

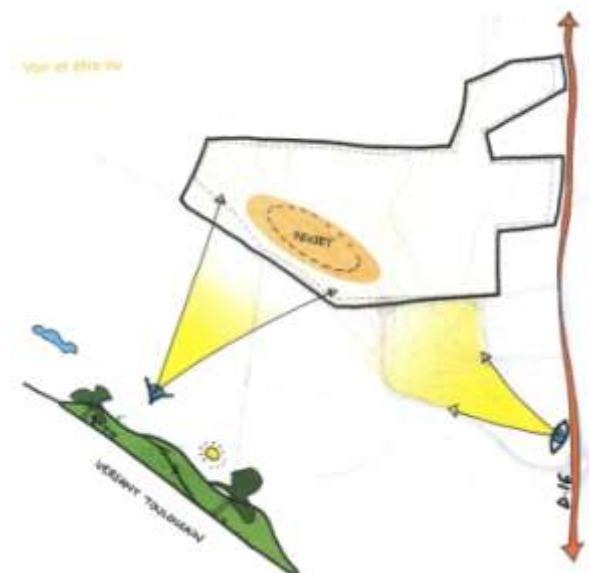
## L'intégration paysagère pour une entrée de ville forte et de caractère

### ➤ L'intégration paysagère à l'échelle du grand paysage

C'est le versant Est du site, côté Toulouse, qui offre la plus forte pente, de l'ordre de 5 à 6%. Même faibles, ces pentes sont largement ressenties. Depuis le haut du site, sur la RD 16, de véritables « fenêtres » s'ouvrent sur la ville. Le vis-à-vis s'accroche à la cité de l'espace ou aux quartiers toulousains perchés de « la Terrasse » ou de « Limayrac ».

C'est pourquoi, et plus que la tentative de conserver les vues depuis le site, c'est la réussite de l'intégration du projet de polyclinique perçu depuis les cônes de vues toulousains, qu'il est nécessaire de garantir et de réussir.

Le projet sera plus vu de l'extérieur qu'il ne pourra voir. Il doit constituer un signal architectural aussi fort que son vis à vis, la cité de l'espace.





## ➤ Vues vers le site





Que ce soit depuis le site ou depuis les points de vue toulousains, il est un élément qui marque, c'est l'étendue verte et non bâtie qui existe entre l'urbanisation de la ville de Toulouse et le bord de coteau sur lequel s'implante la polyclinique.

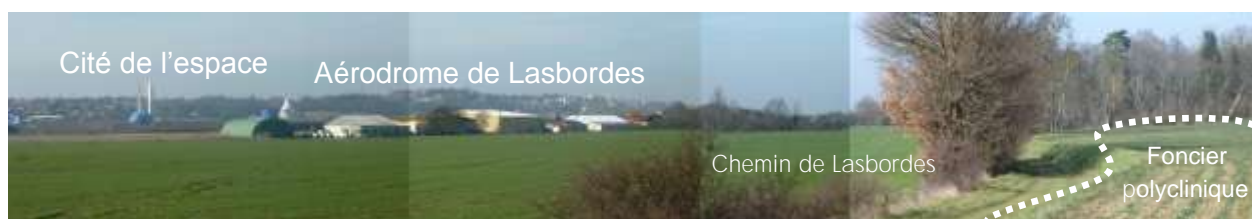


A vol d'oiseau, la cité de l'espace se trouve à 1,3 km du projet de polyclinique.



➤ Vues depuis le site

La plaine de l'Hers vue depuis la RD 16		
		<p>Vue depuis la zone de Ribaute</p>
		<p>Vue depuis la voie communale de Ribaute (impasse utilisable piétons/cycles)</p>
		<p>Vue depuis le rond-point d'Entiore</p>



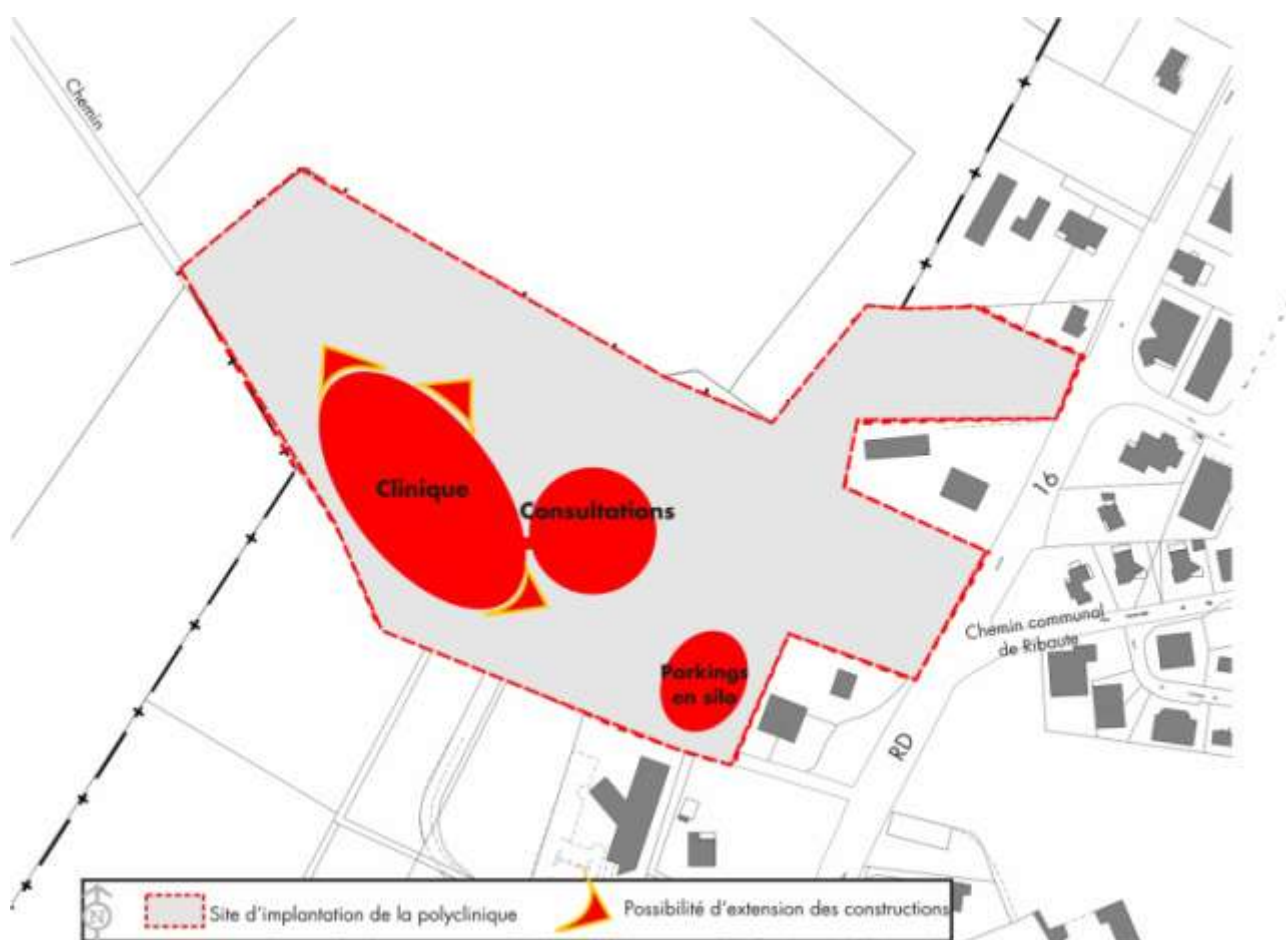
*La vallée de l'Hers vue depuis le site d'implantation*

### ➤ L'intégration paysagère à l'échelle du projet

L'identité de la polyclinique doit notamment s'affirmer par l'architecture des constructions et le traitement des espaces végétalisés. Il faut, à la fois donner un signal fort tout en s'intégrant dans ce site à la vue dégagée.

- A court terme, les constructions sont réparties en trois plots de bâtiments, la clinique proprement dite, le service des consultations et le silo de parkings avec extensions possibles dans une deuxième phase.

C'est le bâtiment de la polyclinique qui est le plus important. Il possède une façade de 150 mètres de long sur une hauteur de 3 étages. Le plot du service des consultations sera lui, le plus élevé (6 étages avec des passages techniques importants), comme un signal fort posé sur la première terrasse de la Vallée de l'Hers, en écho à la cité de l'espace.



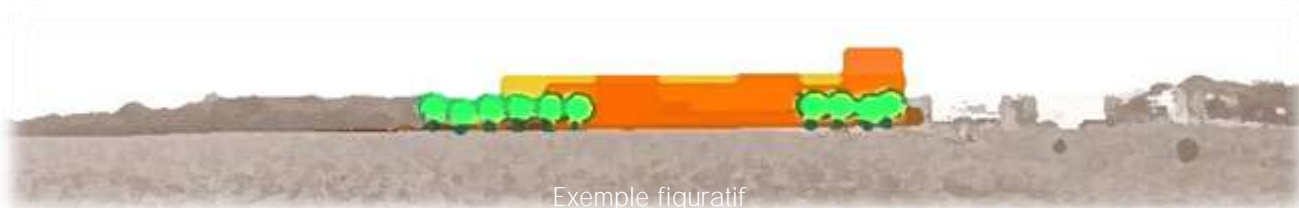
Dans ce contexte, l'implantation, la composition et le traitement des constructions devront se faire avec soin.

**Les principaux bâtiments seront implantés au pied de la pente, en vitrine sur la vallée de l'Hers.** Les différentes hauteurs des constructions seront atténuées et complétées par des linéaires horizontaux composés d'arbres de hautes tiges. Les constructions seront étagées et comporteront des ruptures ou des changements de façade, que ce soit sur la longueur ou sur les épaisseurs des constructions... Les toitures végétalisées seront privilégiées.

- Les espaces végétalisés devront dépasser une superficie supérieure à 30 % de l'unité foncière, soit un minimum de 2, 3 hectares, non comptés les aires de stationnement.



Le cheminement piéton existant au Sud de la zone, le chemin de Lasbordes, sera conservé et ses plantations seront renforcées pour participer à l'insertion paysagère. Il sera ainsi recherché un alignement boisé en continuité des parcs existants de Nollet et de Bouville mais capable de garder des transparences aux grandes perspectives visuelles.



Sur le côté nord de l'unité foncière, les plantations devront être plus massives pour construire un élément végétal identitaire fort et constituer un véritable cordon arboré en zone tampon des futures opérations d'aménagement de Lasbordes.

Au niveau de l'arrivée de l'itinéraire piétons/cycles qui utilise la voie communale de Ribaute en prolongement de la rue des Tournesols, un traitement paysagé spécifique sera envisagé afin d'assurer un accès privilégié, calme et en sécurité.



Cette composition générale des principales plantations apporte un cadre de verdure aux imposantes constructions. Ce fort caractère végétal doit être un facteur identitaire du projet de polyclinique. De même, au niveau du paysage cinétique, l'ensemble constitué par le cordon arboré et le traitement privilégié en accès piéton doit constituer une séquence paysagère identitaire de la polyclinique repérable depuis la voie principale d'accès, la RD 16.

Mais pour éviter une impression de fermeture il est nécessaire de garder des porosités et d'instaurer des perspectives visuelles, y compris sur le cordon arboré afin de ne pas se trouver face à un mur végétal.

## La desserte et les accès

La desserte et les accès de la polyclinique s'opèrent depuis la RD 16.

- L'ensemble de la polyclinique sera desservi par 3 accès connectés à la RD 16.

**L'accès Sud**, depuis le rond-point d'Entiore, emprunte la rue Cabanis.

**L'accès Nord**, au droit du carrefour actuel de la rue de la ZA de Ribaute, servira à la fois à la desserte de la polyclinique et des futures opérations de la ZAD de Lasbordes.

Entre ces deux accès réservés à la circulation automobile, se positionne un troisième accès spécifique pour les piétons et les cyclistes. Ce troisième accès est non seulement situé au croisement de la desserte communale et intercommunale piéton/cycle mais sera aussi utilisé comme arrêt à la ligne du réseau de bus de Tisséo.

- Le réseau de voirie et de circulations

Une voie joint les deux accès connectés à la RD 16. Les autres voies internes doivent garder la possibilité de se connecter au futur réseau viaire inscrit dans le PDU ou dessiné dans les premières propositions d'organisations de la ZAD de Lasbordes. Le profil de ces voies devra anticiper ce contexte de liaisons évolutives et avoir des caractéristiques capables dans le temps, d'intégrer tous les modes de déplacement.

Le réseau interne de liaisons piétons / cycles s'appuie sur les tronçons existants et inscrits dans le schéma des itinéraires piétons/ cycles ou dans le réseau vert de la Communauté Urbaine du Grand Toulouse. Le chemin de Lasbordes, gardera sa fonction de liaison verte et sa continuité devra être assurée.



Le projet de polyclinique s'insère dans un véritable maillage de déplacements, tous modes confondus.



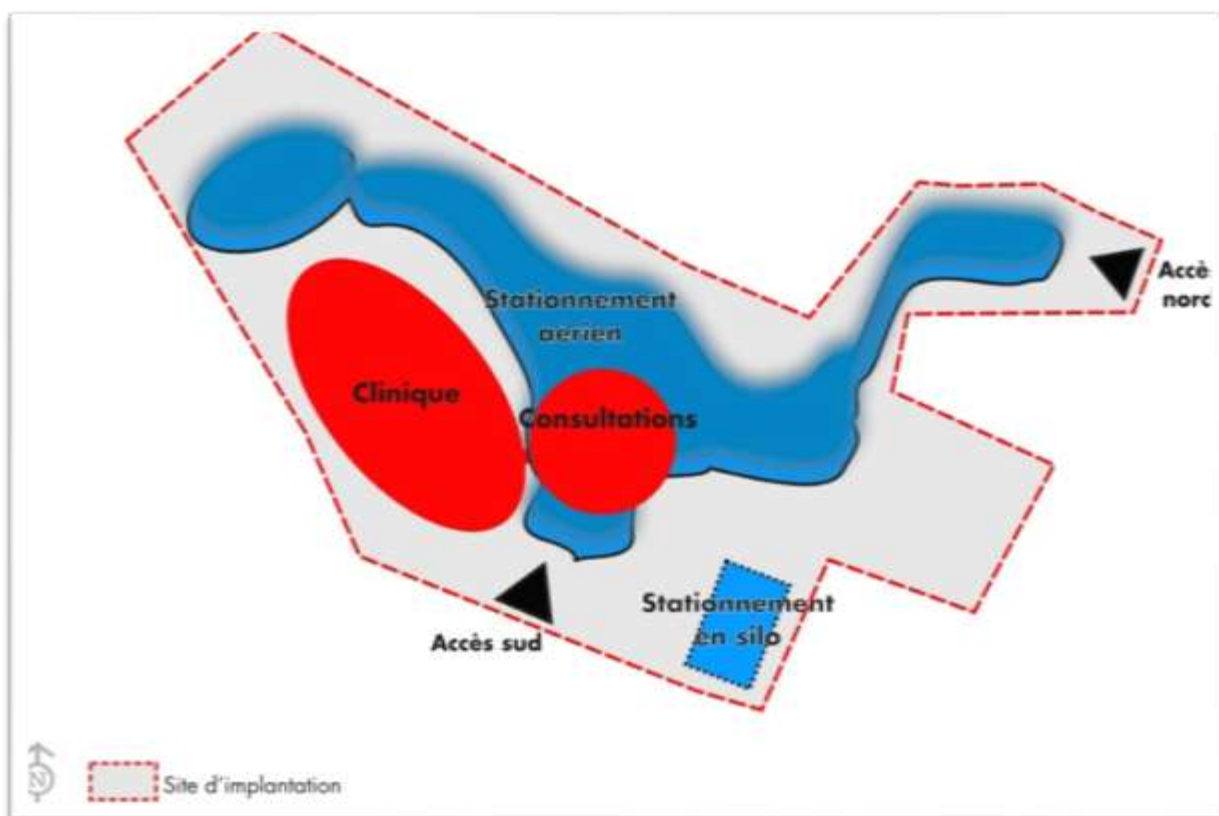
## Le stationnement

Sur le foncier non bâti, les parkings paysagés auront une capacité d'environ 660 places de stationnement en aérien et 250 places en silo.

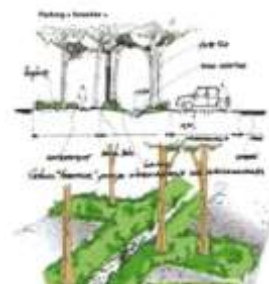
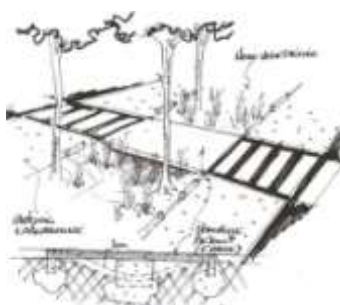
L'essentiel des places de stationnement en aérien se trouve concentré dans la partie nord du projet, à proximité des bâtiments de la clinique et des consultations. Des places de stationnement seront disponibles dès l'accès à la polyclinique.

Les aires de stationnements en aérien seront paysagés et circulables en sécurité pour les piétons et conçues de manière à permettre les infiltrations des eaux pluviales.

Vis-à-vis des riverains, le silo de 250 places de stationnement devra respecter un prospect égal, à minima, à la hauteur du silo. Des haies végétales, hautes et massives, viendront compléter cet espace de recul.



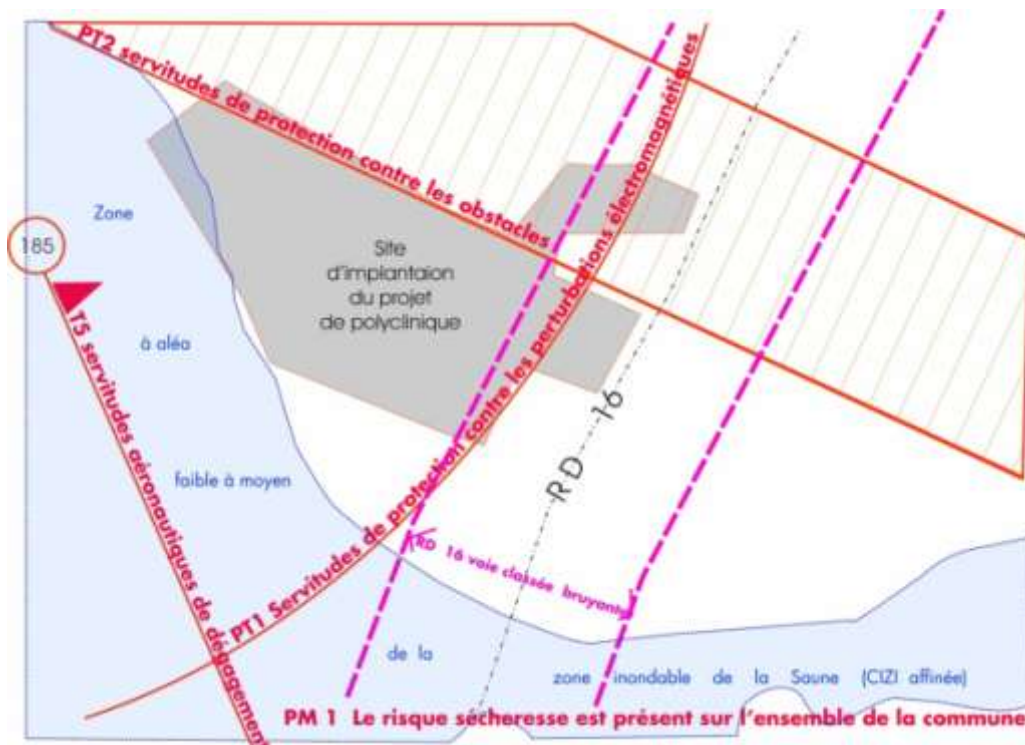
Quelques exemples de parkings paysagés :



## Contraintes, risques et nuisances environnementales

Plusieurs contraintes, risques et nuisances impactent le site d'implantation du projet de polyclinique.

- Au niveau des servitudes d'utilité publique, 4 d'entre - elles se superposent à la zone :
  - La servitude PM1, résultant de plan de prévention des risques naturels prévisibles dont les générateurs sont les mouvements différentiels de terrain consécutifs au retrait-gonflement des sols argileux. Risque autrement appelé « sécheresse » et qui concerne l'ensemble du site.
  - La servitude PT1, de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques dont le générateur est le centre radioélectrique de Toulouse Lasbordes Aéroport, et
  - la servitude PT2, relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état dont les générateurs sont 2 faisceaux hertziens et une liaison troposphérique, et
  - la servitude T5, de dégagement des aéroports et dont le générateur est l'aéroport de Toulouse-Lasbordes. La cote de cette servitude est fixée à 185 mètres NGF. Elle concerne l'ensemble du site.
- Un deuxième risque naturel est constitué par la zone inondable de la Saune. Une infime partie du territoire ouest du site d'implantation du projet de polyclinique est concerné par la zone d'aléa faible à moyen de ce risque inondation. Sur cet espace, la cote estimée des plus hautes eaux connues est fixée à 141 mètres NGF.
- La RD 16 est classé voie bruyante par l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000. Dans une bande de 100 m de l'axe de la RD 16, les constructions doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique de cet arrêté.



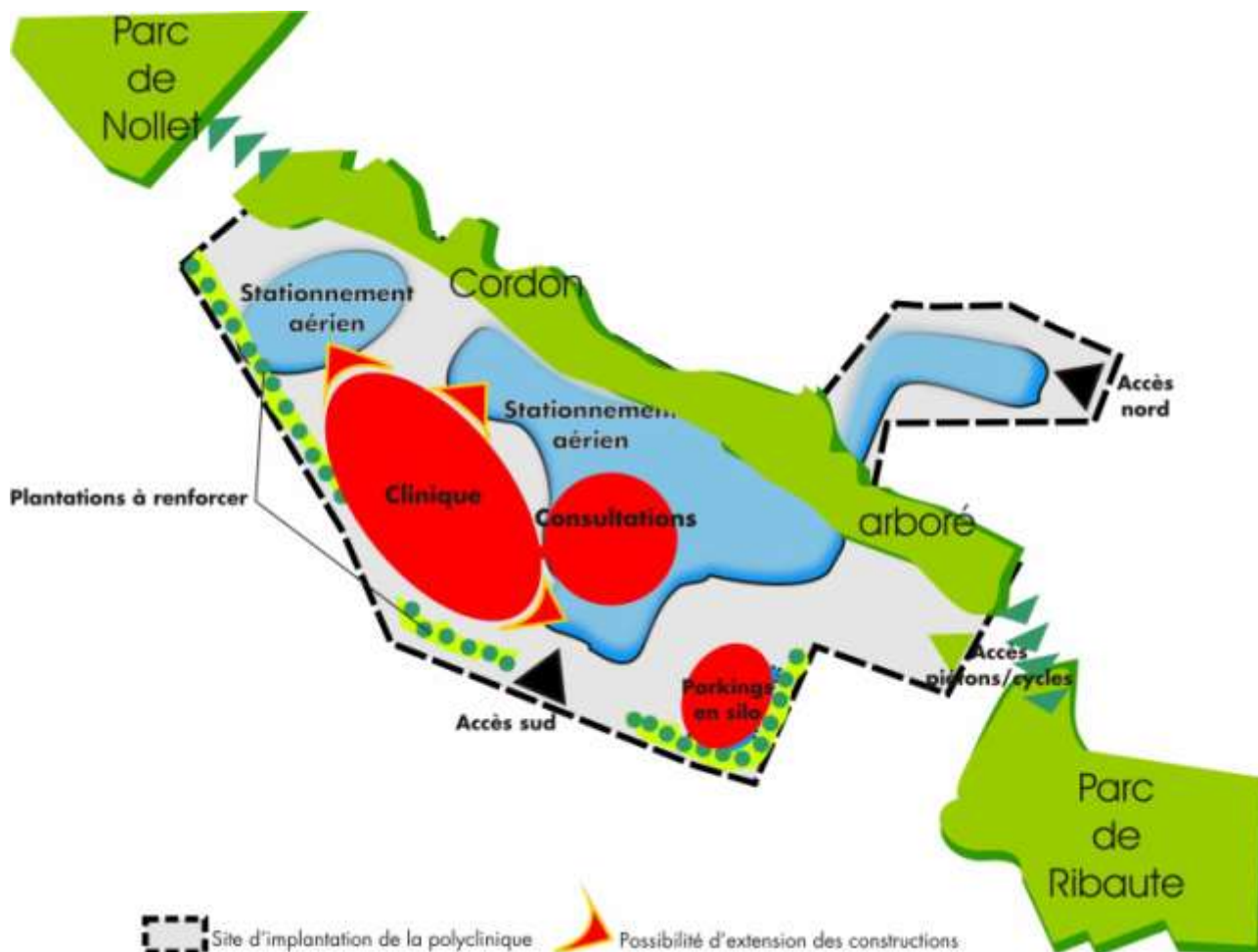
Le site d'implantation du projet de polyclinique n'est pas concerné par les courbes de bruit de l'aéroport de Toulouse-Lasbordes, ni par une zone susceptible de demander une étude environnementale au titre de l'article L121-10.

## Les grands principes d'aménagement

La superposition des différents principes énoncés dans la présente notice permet de poser les bases à des orientations générales d'aménagement de la zone 2AU.

Ainsi la réussite de ce projet d'implantation d'un équipement d'intérêt collectif au service de la santé des habitants de l'agglomération toulousaine doit passer par :

- Une intégration paysagère par la création d'un cordon arboré et le renforcement des plantations d'alignement existantes le long du chemin de Lasbordes, et la recherche d'une continuité paysagère entre le bois de Nollet de le bois de Ribaute.
- Un traitement qualitatif des voiries intégrées dans des aires de stationnement ou des espaces verts paysagés et plantés (en lieu et place de plantations d'alignement) pour renforcer le caractère naturel des circulations et des stationnements.
- La création d'un linéaire de voirie et de cheminements raccordés au réseau d'agglomération et intégrant tous les modes de déplacements.
- Une composition architecturale qui a pour objectif de créer une entrée de ville et une vitrine de la santé, ouverte sur tout le secteur Est de l'agglomération.



### **3 – LES DISPOSITIONS DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DANS LE PLU**

La traduction réglementaire pour la mise en œuvre de ce projet d'implantation d'une polyclinique se fera par modifications de 3 pièces constitutives du PLU et par l'intégration d'une nouvelle pièce.

Les documents modifiés sont :

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) approuvé en 2007,
- Le règlement graphique approuvé en 2010 et,
- Le règlement écrit approuvé en 2010.

La nouvelle pièce est une orientation d'aménagement sur la zone 2AU.

#### **Les principes proposés**

Le principe global de traduction réglementaire de la présente révision simplifiée de PLU s'opère par l'évolution de l'actuelle zone 2AU.

Mais :

- Au niveau du PADD, il est nécessaire d'enlever toute ambiguïté d'interprétation qui pourrait exister à l'intérieur d'un paragraphe spécifique à l'accueil d'activités tertiaires inscrit à la page 18. Cette clarification du texte oblige à modifier trois cartes incluses dans le PADD.
  - o L'ensemble de ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable, et conformément au code de l'urbanisme, un débat sur la révision du PADD du PLU de Quint-Fonsegrives a eu lieu au sein du conseil communautaire du Grand Toulouse en date du 17 mars 2011
- En matière d'évolution des règlements, le principe est de faire évoluer l'actuelle zone 2 AU. Sur le règlement graphique, son périmètre sera légèrement ajusté et quelques articles du règlement écrit évolueront pour garantir une meilleure insertion de ce projet de polyclinique et pour autoriser les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Cette volonté d'une insertion réussie sera renforcée par la création d'une orientation d'aménagement qui viendra désormais s'insérer dans le dossier de PLU.

#### **3.1. Evolution du Plan d'Aménagement et de développement Durable (PADD)**

Dans son chapitre II, le PADD fixe 4 grandes orientations d'aménagement.

L'orientation II.2 « Vers un développement harmonieux et qualitatif » comprend 5 paragraphes déclinés en actions dont la troisième (§II 2.3) consiste à « encourager l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée ». Au niveau géographique, ce paragraphe concerne deux territoires bien distincts dont un, situé à l'extrême ouest de la commune, englobe le site d'implantation du projet de polyclinique.

La rédaction de cette action II 2.3, mal interprétée, peut laisser penser que la zone est destinée à être la continuité de la zone à dominante industrielle et artisanale de Ribaute et non à recevoir un équipement structurant.

C'est pourquoi, afin de permettre explicitement l'implantation du projet de polyclinique, il est proposé de modifier le PADD sur deux niveaux ; le niveau rédactionnel et le niveau cartographique.



Modifications du niveau rédactionnel du paragraphe 2.3, page 18 du PADD :

Les modifications sont reportées en rouge

Extrait :

**« 2.3. Encourager l'accueil d'activités à forte valeur ajoutée »**

---

- La commune envisage aujourd'hui de diversifier son développement économique, en mettant l'accent sur **l'accueil d'activités tertiaires**, ~~dans la continuité des implantations récentes d'entreprises sur son territoire (Entiere par exemple).~~ notamment sur la zone UF et tout ou partie de la zone d'urbanisation future « Ecoparc 2 » (zone 2AU le long de la RD 16), ~~sera ainsi privilégiée pour le développement de ce type d'activités~~ situées à l'ouest de la commune. De plus, cette zone 2AU pourra également permettre l'implantation d'équipements d'intérêt général.



- Dans la même logique, **la création d'un « pôle santé »** sera engagée sur le secteur d'urbanisation future situé entre la zone de Ribaute et les quartiers centraux de Fonsegrives (zone 1AU b). A proximité de l'EHPAD, plusieurs activités liées au médico-social pourront ainsi être accueillies. »

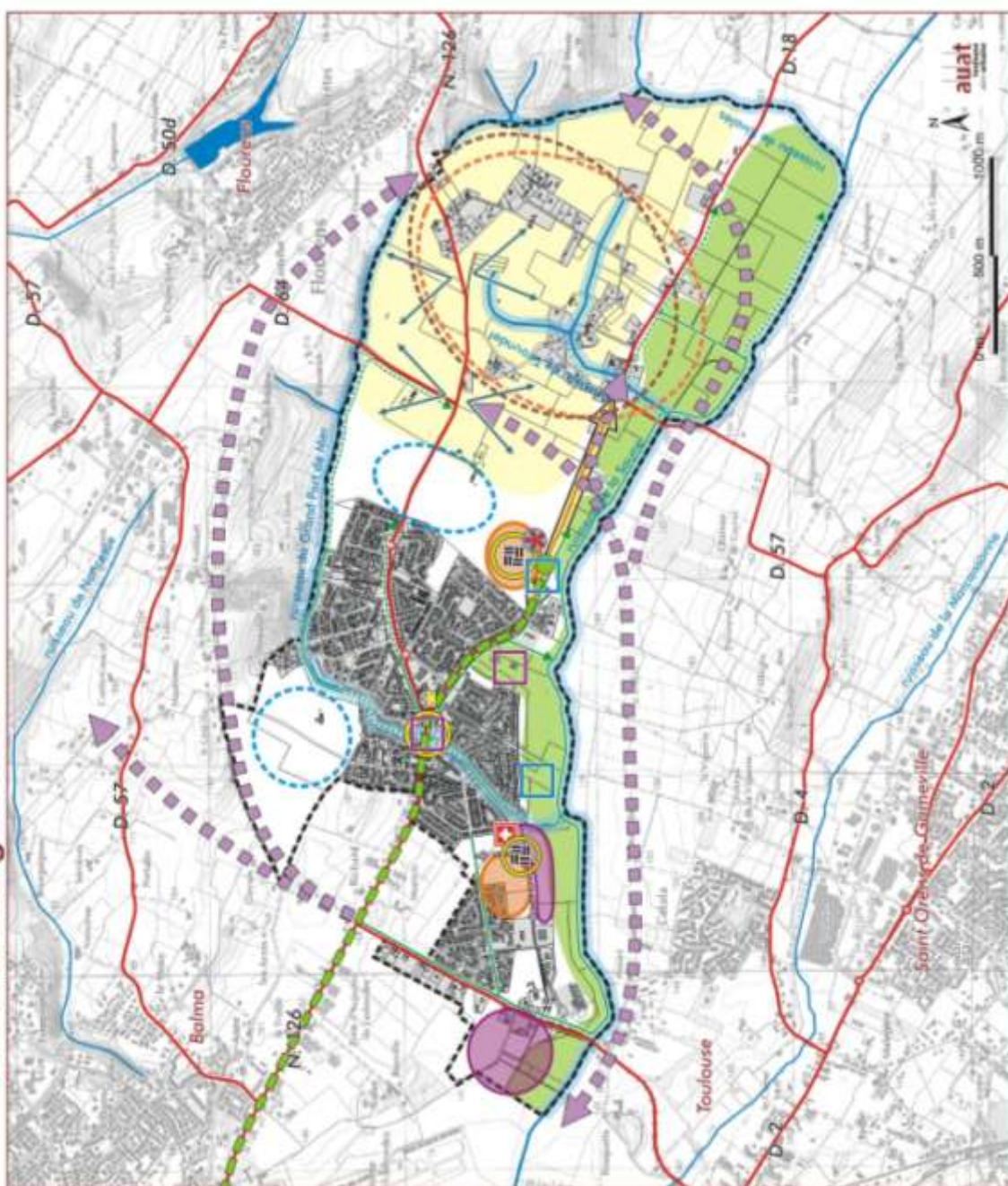
Modifications du niveau cartographique pour les plans des pages 9, 15 et 27 du PADD :

Ces trois plans subissent la même modification au niveau de leurs légendes à savoir, la suppression de la référence à la dominance du tertiaire.

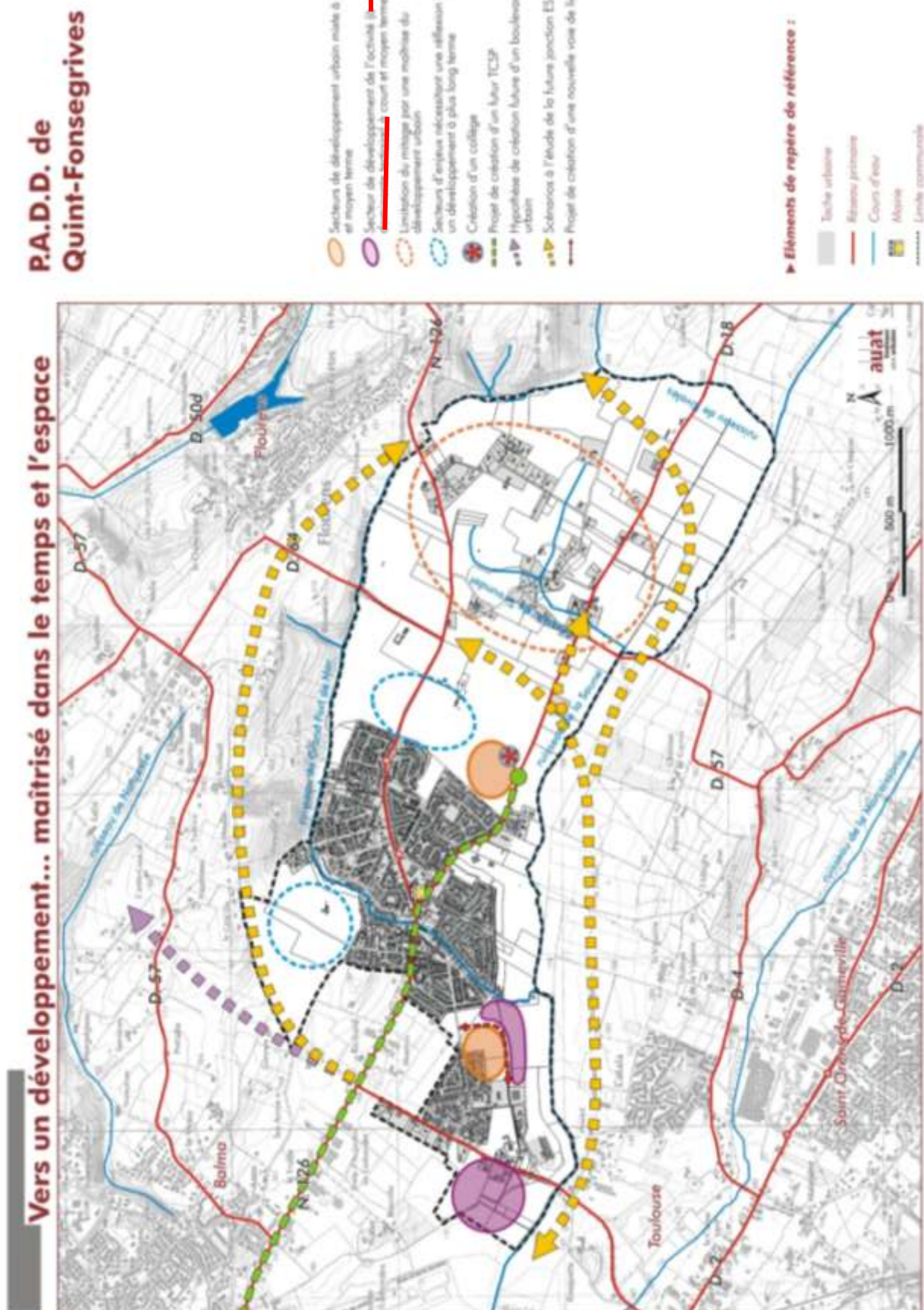
## P.A.D.D. de Quint-Fonsegrives

- Vers un développement \*\*\***  
- **maîtrisé dans le temps et l'espace**
- Secteurs de développement urbain mis à court et moyen terme
  - Secteurs de développement de l'activité en domaines naturels à court et moyen terme
  - Limitation du mitage par une maîtrise de développement urbain
  - Secteurs d'enjeux nécessitant une réflexion pour un développement à plus long terme
  - Hypothèses et scénarios d'amélioration de la desserte du territoire
- harmonieux et qualitatif**
- Maîtrise de l'activité agricole
  - Protection des espaces naturels majeurs
  - Développement d'un pôle santé
  - Maîtrise de la composition urbaine : offre d'habitat diversifiée - cohérence urbanisme transports
  - Projet de création d'un futur T.C.S.P. et mesures d'accompagnement (pôle relais)
- accessible à tous**
- Renforcement des pôles d'équipements existants
  - Création de nouveaux pôles d'équipements
  - Création d'un collège
  - Aménagement de la liaison entre Quint et Fonsgrives
  - Développement du réseau de liaisons douces
- respectueux de l'identité communale**
- Préservation de la qualité paysagère du hameau de Quint et valorisation du patrimoine architectural
  - Création d'espaces publics structurants
  - Valorisation des cours d'eau traversant la commune
  - Préservation des grandes échappées visuelles Nord Sud

## Orientations générales



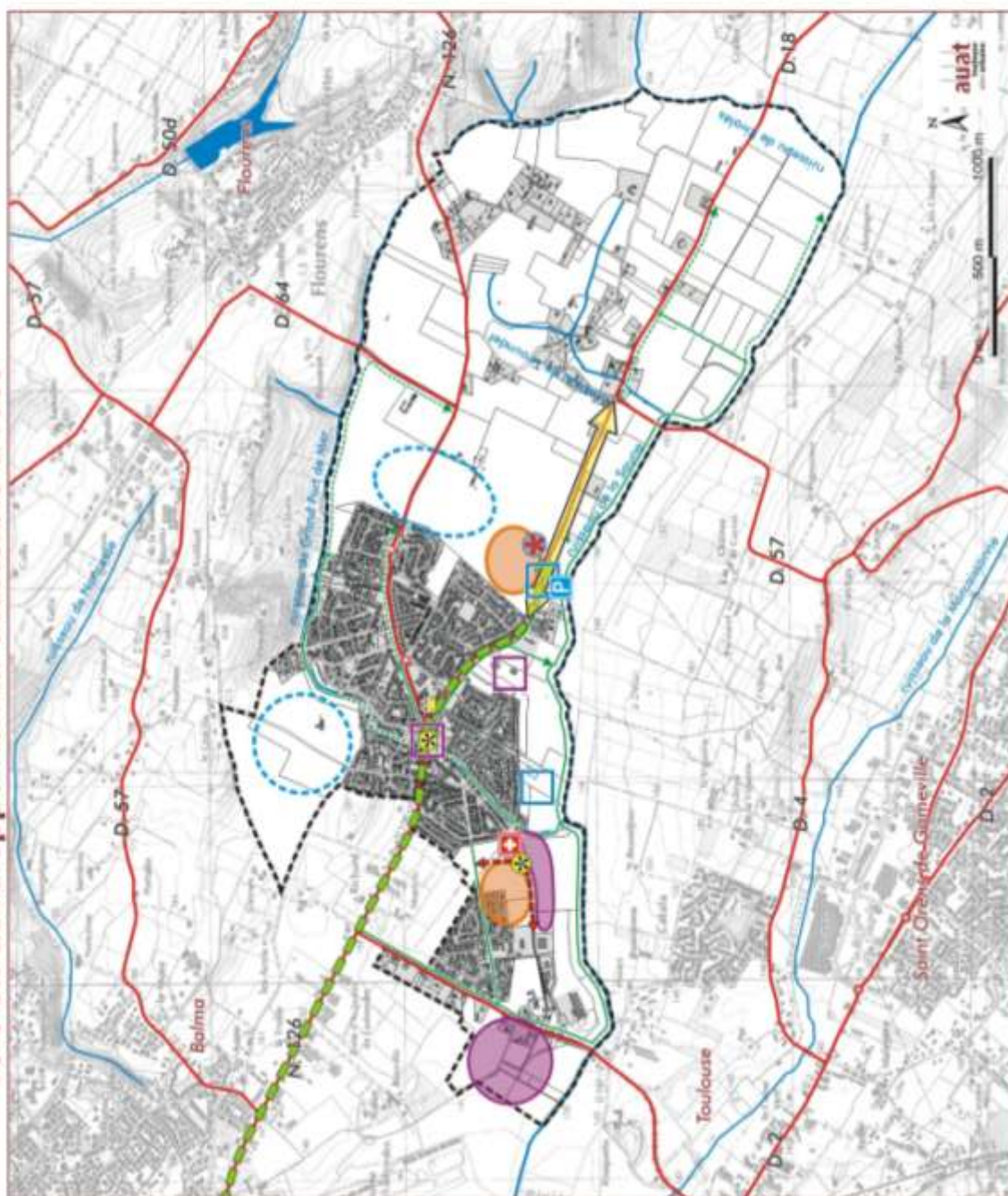






## P.A.D.D. de Quint-Fonsegrives

Vers un développement... accessible à tous



- Secteurs de développement urbain miste à court et moyen terme
- Secteur de développement de l'actuel à court terme
- Secteurs d'expansion réalisant une affluence pour un développement à long terme
- Création d'habitat spécifique pour personnes âgées ou handicapées / pôle santé
- Renforcement des pôles d'équipements existants
- Création de nouveaux pôles d'équipements
- Création d'un parking relais en accompagnement du T.C.S.P.
- Renforcement ou développement de l'offre de service
- Création d'un collège
- Aménagement de la liaison entre Quint et Fonsgrives
- Désamplification du réseau de liaisons douces
- Projet de création d'une nouvelle voie de liaison
- Projet de création d'un futur T.C.S.P.

### Éléments de repère de référence :

- Échelle urbaine
- Réseau principal
- Cours d'eau
- Mer
- Limite communale



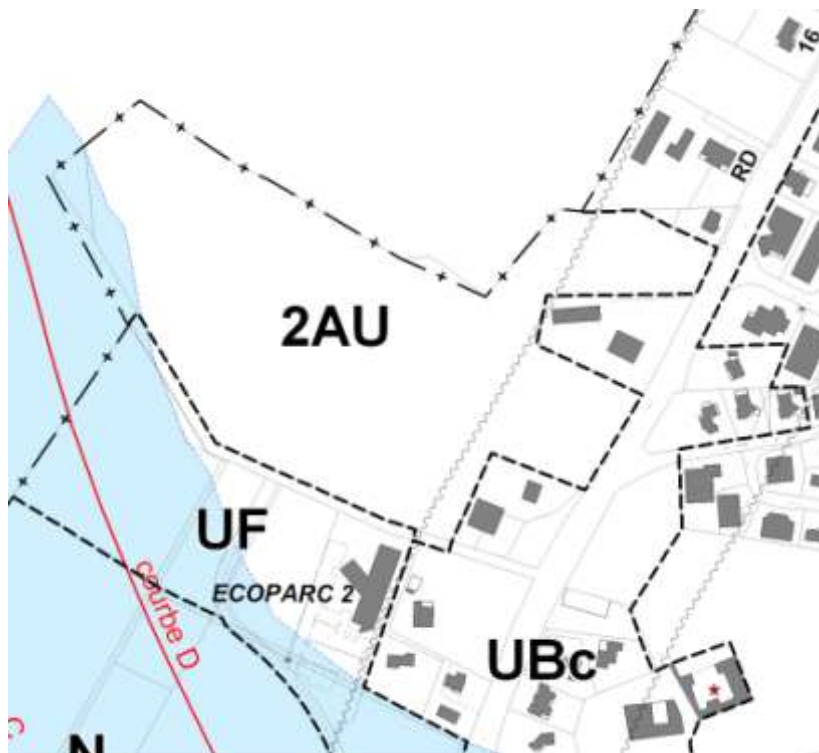
### 3.2. Evolution du règlement graphique

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.

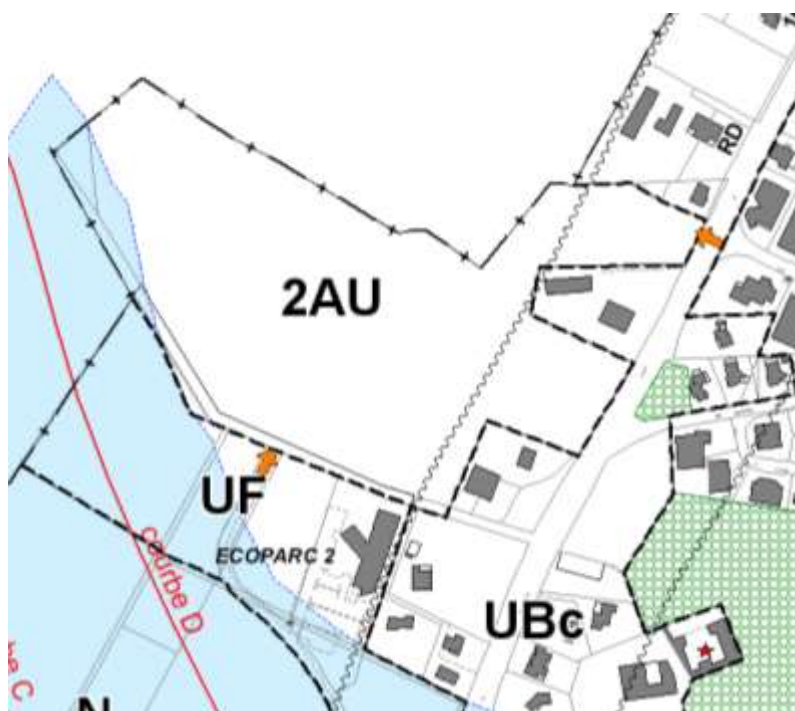
Dans la présente révision simplifiée, et afin d'inscrire le chemin de Lasbordes dans un projet qui permet de le sauvegarder dans sa globalité, il est proposé de l'inclure en totalité dans la zone 2 AU.

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

Le règlement graphique avant révision :



Le règlement graphique après révision :



Extrait de la légende :



### 3.3. Evolution du règlement écrit

Les propositions de modifications des règles existantes sont reportées en rouge

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

##### Caractère de la zone

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,~~
- d'insérer au mieux les activités économiques dans le tissu local et prendre en compte les nuisances engendrées.

#### ARTICLE 2 AU 1 - 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~~ **3 - Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger de loisirs.**

~~5~~ **4 - Les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting.**

~~6~~ **5 - Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.**

~~7~~ **6 - L'ouverture de carrières et de gravières.**

~~8~~ **7 - Les entrepôts**

**98-** Dans les champs d'expansion des crues, en zones d'**aléa faible ou moyen de la zone inondable de la Saune** identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont interdites :

- Toute construction d'établissement vulnérable ou dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre public (enseignement, soin, santé, secours, pompiers, gendarmeries...). Des dérogations peuvent être cependant accordées après examen du plan de secours communal spécifique adapté.
- Toutes adaptations, modifications ou extensions d'établissement vulnérable qui amèneraient une augmentation des capacités d'hébergement.
- Tous remblais, murs ou clôtures pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux,

## **ARTICLE 2 AU 2 - 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 réseau divers), conformément aux articles 2AU 3 et 2AU 4 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 hors œuvre nette totale n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ~~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 associées.~~

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

6 - Dans les champs d'expansion des crues, en zones d'aléa faible ou moyen de la zone inondable de la Saune identifiée dans le document graphique et intégrée dans les annexes du présent PLU sont autorisées sous conditions :

- les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes, sous réserve que le niveau des nouveaux planchers bas soit situé au-dessus de la côte de référence, sauf impossibilités fonctionnelles dûment justifiées. Dans ce cas l'aménagement devra prévoir une zone refuge située au-dessus des PHEC.
- Les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement, sous réserve d'être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau.

- 7 - L'implantation des constructions en limite des cours d'eau et des fossés d'irrigation est autorisée, à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise, et sous réserve de l'application éventuelle des prescriptions relatives aux zones inondables, pour les constructions concernées.

## **ARTICLE 2 AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 – Caractéristiques générales**

Les caractéristiques de ces accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs...

### **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.~~

### **3 - Voirie nouvelle**

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir une largeur d'emprise de 10 mètres au moins avec une chaussée de 6 mètres au minimum.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

#### **3.1. Voies en impasse**

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule puisse faire aisément demi-tour suivant un rayon de braquage de 14,50 mètres.

#### **3.2. Les intersections et les carrefours**

Ils doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité.

3.3. D'autres caractéristiques de voies, notamment les sens uniques, peuvent être :

- acceptées si elles répondent au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain,
- exigées si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des activités : voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie de liaison interquartiers, stationnement latéral,...



#### **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 que 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.

#### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière et au schéma général de desserte par les réseaux.

##### **1 - Eau potable**

- 1.1. Pour les établissements industriels et artisanaux, le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, à moins que les ressources en eaux industrielles puissent être trouvées en accord avec les autorités compétentes sur l'unité foncière concernée.
- 1.2. Les autres constructions (logements de fonction, etc ...) doivent être alimentées en eau potable et raccordées au réseau public
- 1.3. Les points d'eau normalisés permettant d'assurer la défense contre l'incendie doivent être prévus et positionnés en accord avec les services de sécurité concernés.

##### **2 - Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

###### **2.1. Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse ~~(CAGT)~~ donné en annexe n° 6b.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

###### **2.2 Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement pour déversement d'eaux usées non domestiques dans les eaux de collecte doit faire l'objet d'un accord préalablement consenti par le Service gestionnaire, cet accord étant concrétisé par un arrêté d'autorisation de déversement ~~du Grand Toulouse de la CAGT.~~

Les modalités concernant l'admissibilité des eaux usées non domestiques, le traitement préalable de celles-ci, les caractéristiques des branchements etc... sont fixées dans le règlement du service d'assainissement du Grand Toulouse donné en annexe n° 6b.

### 2.3. Eaux pluviales

Les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU n°6b.

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder son immeuble au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.

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—Urbaine~~ du Grand Toulouse.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain, en accord avec le service d'assainissement gestionnaire.

### 2.4. Effluents industriels

Tout rejet d'effluents dans le réseau public d'eau " vanne " est interdit sauf si les dits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées : ils sont alors soumis aux prescriptions suivantes :

- les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'eaux pluviales, que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et après établissement d'une convention avec le service gestionnaire du réseau.
- les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur et après avis des services compétents.
- tout rejet direct d'eaux résiduaires industrielles dans les fossés est formellement interdit.

## 3 - Réseaux divers

### 3.1. Electricité - Télécommunications

Dans les opérations d'ensemble, les réseaux de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être aménagés en souterrain, qu'il s'agisse de la desserte extérieure ou intérieure de ces opérations.

### 3.2. Les locaux et les installations techniques

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture) et doivent présenter une isolation phonique suffisante afin de ne créer aucune gêne pour le voisinage. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

#### 4 - Collecte des déchets urbains

Un local réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif pourra être prévu dans les opérations d'activité. Il devra être déterminé en accord avec la commune et le service gestionnaire et s'intégrer au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Les caractéristiques seront définies lors de l'élaboration du projet conformément aux prescriptions définies en annexe n°6b.

#### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE**

Néant.

#### **ARTICLE 2 AU 6 - 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.~~

#### **ARTICLE 2 AU 7 - 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, 10mètres 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.~~

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

## **ARTICLE 2 AU 8 - 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'éclairement, de salubrité, de sécurité, etc.

## **ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de l'emprise au sol totale des constructions, existantes et projetées par rapport à la superficie de l'unité foncière.

L'emprise totale au sol des constructions existantes et projetées ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

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

## **ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

~~1—La hauteur des constructions est mesurée à la sablière ou à l'acrotère 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.~~

## **ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante doit garantir :

- le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général, ...
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, perspectives, ...),
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux, de couleurs, ...

### **1 - Aspect extérieur**

#### **1.1. Constructions**

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement.

Une attention particulière sera portée à l'impact visuel des projets, notamment pour les nouvelles constructions présentant une façade sur la RD 16, ou situées au contact des zones d'habitat.



## 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.~~

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

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

## 1.3. Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses briques, fausses pierres, moellons, faux bois, faux pans de bois, faux colombages, etc...

Le béton peut être laissé à nu : dans ce cas, il sera soigneusement coffré.

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

## 1.4. Couleurs

Sauf étude particulière de coloration contribuant à une bonne insertion du projet dans son environnement il doit être tenu compte de la palette des couleurs adoptée par la commune.

## 4 - Clôtures

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

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

4.3. 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.

4.4. 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.

## 5 - Aires de stationnement et de stockage

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation (arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture). Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

## 6 - Publicités et enseignes

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur.

## 7 - Eclairage

Tout projet d'éclairage des unités foncières et de leurs abords doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.

## **8 - Constructions verticales spéciales et éléments fonctionnels nécessités par les activités**

Tout projet doit comporter une étude précise et une présentation des aménagements envisagés.

## **9 - Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts industriels**

Les réservoirs et dépôts industriels associés à l'activité et laissés à l'air libre devront être entourés de haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs ou dépôts.

## **ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

### **1 - Dispositions générales**

1.1. Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de plus de 60 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette des constructions existantes
- les changements d'affectation des constructions

1.2. Le stationnement des véhicules destiné à répondre aux besoins des constructions, des installations nouvelles et des extensions, déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation, doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des chaussées réservées à la circulation.

1.3. Pour tous types de locaux, autres que ceux à usage d'habitation, ces espaces doivent être suffisants pour assurer à la fois l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

1.4. La création d'emplacements pour les deux-roues est obligatoire pour : les opérations d'ensemble, les équipements scolaires, les équipements publics ou collectifs, les bureaux et les locaux professionnels, les établissements industriels ou artisanaux, les équipements hôteliers et de restauration. Ils devront être en nombre suffisant, facilement accessibles, et réalisés sur des emplacements aménagés.

1.5. Est interdit le stationnement permanent des caravanes en dehors des lieux couverts.

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

#### **~~1 – Habitations~~**

##### **1 – Habitation, logement de fonction**

Il est exigé une place minimum de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par logement.

##### **2 – Bureaux et commerces**

Pour les constructions de plus de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette à usage de bureaux, de services, de commerces : 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette. Toutefois, les normes sont les suivantes pour les équipements ci-après :

2.1. Pour les équipements commerciaux d'exposition, quelle que soit leur surface : 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface d'exposition.

2.2. Pour les équipements commerciaux de 500 à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de vente.

2.3. Pour les équipements commerciaux de plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place de stationnement pour 6 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### **~~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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.~~

### **~~4 – Etablissements hospitaliers 3 – Service public ou d'intérêt collectif~~**

**Il est exigé 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de SHON, avec un minimum de 25 % de places dans un unique parking en silo.**

### **54 - Hébergement hôtelier et de restauration**

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

### **~~6 – Etablissements de formation~~**

~~Il est exigé 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.~~

**75 - La règle applicable** aux constructions ou établissements non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ont le plus directement assimilables.

**86 -** Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des **deux roues** égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés au stationnement de véhicules, doit être réalisé.

## **ARTICLE 2 AU 13 - 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 – Les 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.~~

## **2 – 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.

### **43 - 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).~~

~~4.1. Elles doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de la surface laissée en pleine terre.~~

~~4.2.~~ 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~~

~~4.3. Un écran dense de végétation composé d'arbres de haute tige peut être exigé en limite de zone.~~

## **ARTICLE 2 AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant



## PLU du GRAND TOULOUSE - commune de QUINT-FONSEGRIVES

