

Direction de l'Urbanisme

Service Ressources et Système d'Information Urbanisme (SeRSIU)



Quint-Fonsegrives

Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée 1

approuvée par délibération du 20/10/2022

2 – Rapport de Présentation

- Notice explicative

**toulouse
métropole**

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

Sommaire

1. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	4
1.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....	4
1.2 Cadre législatif.....	4
1.2.1 Champs d'application de la procédure de modification simplifiée.....	4
1.2.2 Déroulement de la procédure.....	6
1.3 Les objectifs de la 1 ^{re} modification simplifiée du PLU.....	10
1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme.....	10
1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis.....	11
2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME.....	12
2.1 Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes.....	12
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017).....	12
2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012).....	14
2.1.3 Pacte Métropolitain pour l'Habitat.....	15
2.1.4 Compatibilité avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) (Approuvé le 27/06/2019).....	15
2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues.....	16
Exposé des motifs de changement.....	16
Point d'objet A : Mise en place de Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (L.151-15).....	16
Point d'objet B : Majoration de la constructibilité pour la production de logements sociaux – L 151-28.....	21

1. Cadre réglementaire

1.1 Les évolutions du document d'urbanisme

La commune de Quint-Fonsegrives est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 22 octobre 2007, qui a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- La 1ère modification du P.L.U. a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 09 juillet 2009 ;
- Une 2ème modification du P.L.U. a été approuvée par une délibération du conseil communautaire en date du 30 septembre 2010 ;
- La 1ère révision simplifiée du P.L.U. a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 29 septembre 2011 ;
- Une 3ème modification du P.L.U. a été approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 19 décembre 2013 ;
- Une 4ème modification du P.L.U. a été approuvée par délibération du conseil de la Métropole en date du 29 septembre 2015 ;
- Une 5ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives a été approuvée par délibération du conseil de la Métropole en date du 06 octobre 2016.

Depuis sa création en 2008, l'intercommunalité de Toulouse Métropole est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. La collectivité a donc été amenée à gérer tous les P.O.S. et P.L.U. des 37 communes membres et à élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 11 avril 2019.

Suite à l'annulation contentieuse du PLUi-H de Toulouse Métropole, les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021.

Conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, Toulouse Métropole lance donc le projet de 1ère modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives.

Les modifications proposées dans la 1ère modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives visent à encourager la production de logements locatifs sociaux par la mise en oeuvre d'outils réglementaires afin de soutenir les efforts de la commune pour atteindre ses objectifs de production triennaux en cours et futurs. La temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du nouveau PLUi-H métropolitain lancée par délibération du conseil de la Métropole du 10 février 2022 et dont l'approbation est prévue en 2024.

Néanmoins, ces points d'objets ont été conçus pour s'intégrer aux grands principes du futur PLUi-H et de la loi Climat et Résilience.

1.2 Cadre législatif

1.2.1 Champs d'application de la procédure de modification simplifiée

En application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, les documents d'urbanisme peuvent évoluer selon une procédure dite de « modification simplifiée » qui ne comporte pas d'enquête publique mais une simple mise à disposition du dossier au public.

Cette procédure simplifiée peut intervenir dans les cas suivants :

1) lorsque les évolutions n'entrent pas dans le champs d'application de la modification mentionnées à l'article L.153-41, à savoir :

- majorer les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan de plus de 20% ;
- diminuer les possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser;
- d'appliquer l'article L.131-9 relatif à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux prévus par la loi (article L. 302-5 du code de l'urbanisme).

En outre, comme pour la modification, la modification simplifiée ne permet pas de :

- 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.

2) dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, à savoir :

- pour augmenter, dans la limite de 20 % pour chacune, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation dans certains secteurs en zones urbaines, sans conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- pour augmenter, dans la limite de 50 % pour chaque secteur, le volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les opérations de logements comportant des logements locatifs sociaux situés dans ces secteurs ;
- pour augmenter, dans la limite de 30%, les règles des zones urbaines ou à urbaniser relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- pour augmenter dans la limite de 30% pour chaque secteur, le volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les opérations de logements comportant des logements intermédiaires situés dans ces secteurs.

3) quand elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

4) dans le cas prévu à l'article L153-46 du Code de l'Urbanisme :

- pour supprimer, dans un délai minimal de 2 ans à compter de son instauration, le dépassement maximal de 30 % des règles relatives au gabarit, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, dans les zones urbaines U et à urbaniser AU, sous réserve que cette suppression concerne des secteurs limités, et fasse l'objet d'une justification motivée.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 28 mars 2022, la présente procédure a pour objet d'instaurer des outils réglementaires en faveur de la mixité sociale des logements et notamment :

- des secteurs à pourcentage de logements sociaux (SPL) en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme ;
- des secteurs de majoration des droits à construire en faveur des programmes de logements qui comportent du logement social en application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme.

En conséquence, elle s'inscrit dans le champs d'application de la modification simplifiée.

1.2.2 Déroulement de la procédure

La 1ère modification simplifiée du PLU Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives a été lancée par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 28 mars 2022.

● Contenu du dossier

Le dossier devra contenir :

- Une notice exposant les motifs des changements envisagés. Elle viendra compléter le rapport de présentation initial du PLU (R.151-5) qui n'est pas modifié dans son contenu initial ;
- Une notice présentant les impacts potentiels des modifications sur l'environnement pour examen au cas par cas. Ces éléments viendront compléter également le rapport de présentation initial du PLU qui comporte une partie sur "Les incidences du PLU sur l'environnement et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement" (Partie III) ;
- Les pièces relatives à procédure administrative (arrêté, délibérations) et notamment la dispense d'évaluation environnementale ;
- Les avis de personnes publiques associées.

Pour son approbation, le dossier sera complété par les pièces réglementaires graphiques et écrites présentant les modifications apportées.

● Saisie et avis de l'autorité environnementale

En application des dispositions des articles L104-1 à L104-2, R104-21 à R104-25 et R104-28 à R104-37 du code de l'urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou de la Personne Publique Responsable et d'un avis conforme de l'AE.

Dans ce cadre, la présente procédure a été soumise à un examen au cas par cas par l'AE.

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité des zones concernées par la modification simplifiée du PLU de la commune de Quint-Fonsegrives,
- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre des modifications sur ces zones, tout en mentionnant les mesures, lorsqu'elles existent, pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

L' examen au cas par cas réalisé par l'AE a permis de montrer que le projet de modification simplifiée n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et ne rend donc pas nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

● **Notification**

Conformément aux articles L153.40, L.132.7, L.132.9 et L. 132.10 du Code de l'Urbanisme, la Métropole, compétente en matière d'urbanisme réglementaire, a notifié le dossier de modification simplifiée, avant le début de la mise à disposition aux personnes publiques suivantes pour information :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne,
 - Monsieur le Directeur de la Direction Départementale des Territoires,
 - Madame la Présidente du Conseil Régional Occitanie,
 - Monsieur le Président du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
 - Madame la Présidente du SMEAT,
 - Monsieur le Président du SMTC,
 - Madame la Présidente du Groupement Départemental HLM,
 - Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,⁸⁵
 - Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne,
 - Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
 - Madame la Directrice territoriale SNCF réseau ingénierie et projets,
- ainsi qu'à Monsieur le Maire de Quint-Fonsegrives et des communes limitrophes.

● **Mise à disposition**

Conformément à la délibération cadre du Conseil de la Métropole en date du 09 avril 2015, les modalités de mise à disposition au public du dossier de la 1ère modification simplifiée du PLU de Quint-Fonsegrives ont été définies, par arrêté en date du 9 mai 2022. Il précise que le dossier est consultable du 7 juin au 7 juillet 2022 inclus :

- en version informatique sur le site Internet de Toulouse Métropole www.toulouse-metropole.fr,
- en version papier aux jours et heures habituelles d'ouverture au public :
 - au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi de 8h00 à 18h,
 - à la Mairie de la commune Quint-Fonsegrives, Place de la Mairie, 31130 Quint-Fonsegrives, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h30, le samedi de 9h à 12 h.

Le contenu du dossier mis à disposition du public est complété par les pièces administratives (publicité) et les avis des personnes publiques associées (PPA) ci-dessus au fur et à mesure de leur réception par le maître d'ouvrage.

A l'issue de la mise à disposition, le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par le grand public ou les personnes publiques qui se sont exprimées.

- **Avis de la commune et délibération de Toulouse Métropole**

Après avis de la commune, le bilan de la mise à disposition sera présenté en Conseil de la Métropole et le projet de modification simplifiée sera soumis à l'approbation du même Conseil.

- **Calendrier de la procédure de modification simplifiée du PLU**

Délibération cadre de la Métropole fixant les modalités de mise à disposition pour les procédures de modification simplifiée <i>9 avril 2015</i>	<i>L153-40</i>
Arrêté du Président de Toulouse Métropole de lancement de la procédure <i>28 Mars 2022</i>	<i>153-37 L 153-47 Mesures de publicités</i>
Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas <i>5 Avril 2022</i>	<i>R 104-33 CU Évaluation environnementale obligatoire si impact significatif sur une zone Natura 2000. Si pas d'impact, procédure de cas par cas ad hoc (délai de réponse 2 mois).</i>
Arrêté fixant les modalités de mise à disposition au public <i>9 Mai 2022</i>	<i>Mesures de publicités</i>
Notification du dossier de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées <i>12 Mai 2022</i>	<i>L 153-40 L.132-7 et L.132-9</i>
Mise à disposition du dossier au public (1 mois) <i>7 Juin au 7 juillet inclus 2022</i>	<i>Publication d'un avis au public sur les modalités de la mise à disposition dans un journal diffusé dans le département (au moins 8 j avant la mise à disposition)</i>
Modifications éventuelles et avis de la commune <i>Septembre - Octobre 2022</i>	
Délibération du Conseil de la Métropole approuvant le dossier prenant en compte les éléments de mise à disposition <i>20 Octobre 2022</i>	<i>L153-47 Mesures publicités Caractère exécutoire</i>

1.3 Les objectifs de la 1^e modification simplifiée du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

- **Point d'objet A: Mise en place de Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux – L. 151-15**

Dans l'ensemble des zones urbaines du PLU de Quint-Fonsegrives, pour toute opération incluant des constructions à usage d'habitation, supérieure ou égale à une certaine surface de plancher, une part de l'opération doit être consacrée à la production de logements locatifs sociaux, ceci afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la commune.

- **Point d'objet B : Majoration de la constructibilité pour la production de logements sociaux – L 151-28**

Il s'agit de créer des secteurs de majoration des droits à construire en faveur de la production de logements locatifs sociaux, tel que prévus par l'article L.151-28, localisé sur 2 sites sur la commune:

- les parcelles AN 22-23-24, situées chemin de Ribaute
- le secteur situé Route de Castres, composé des parcelles AC 124, AC 140 à 143, AC 175 à 179, AC 209 à 211, AC 213 à 217, AC 270 à 273, AC 275-276, AC 279 à 285, AD 23, AD 263-264, AD 349, AD 352, AD 358-59.

Points d'objet	Projet - Type de modification	Pièces du dossier concernées
A.	Mise en place de Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux – L 151-15	
	Instauration de secteurs permettant de favoriser la production de logements locatifs sociaux dans des opérations d'aménagement à destination d'habitation.	- Le règlement écrit (5.a)
B.	Majoration de la constructibilité pour la production de logements sociaux – L 151-28	
	Possibilité d'augmenter les droits à construire (hauteur, emprise au sol...) pour les constructions à destination d'habitation comportant des logements locatifs sociaux : a) Parcelles AN 22-23-24 b) Secteur Route de Castres	- Le règlement écrit (5.a) ; - Le règlement graphique (5.b) ;

Le rapport de présentation du P.L.U. (Pièce 2) n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative ainsi que les éléments relatifs à l'absence d'incidence sur l'environnement.

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

1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis

Les différents changements apportés aux pièces du PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives répondent tous au cadre réglementaire fixé par les articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme comme précisé à la suite de chaque point d'objet.

D'un point de vue d'ensemble, les impacts sur l'environnement de la présente procédure sont maîtrisés puisqu'il ne s'agit que de modifications réglementaires mineures. L'analyse des impacts potentiels sur l'environnement est détaillée dans la notice au cas par cas soumise à l'autorité environnementale.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

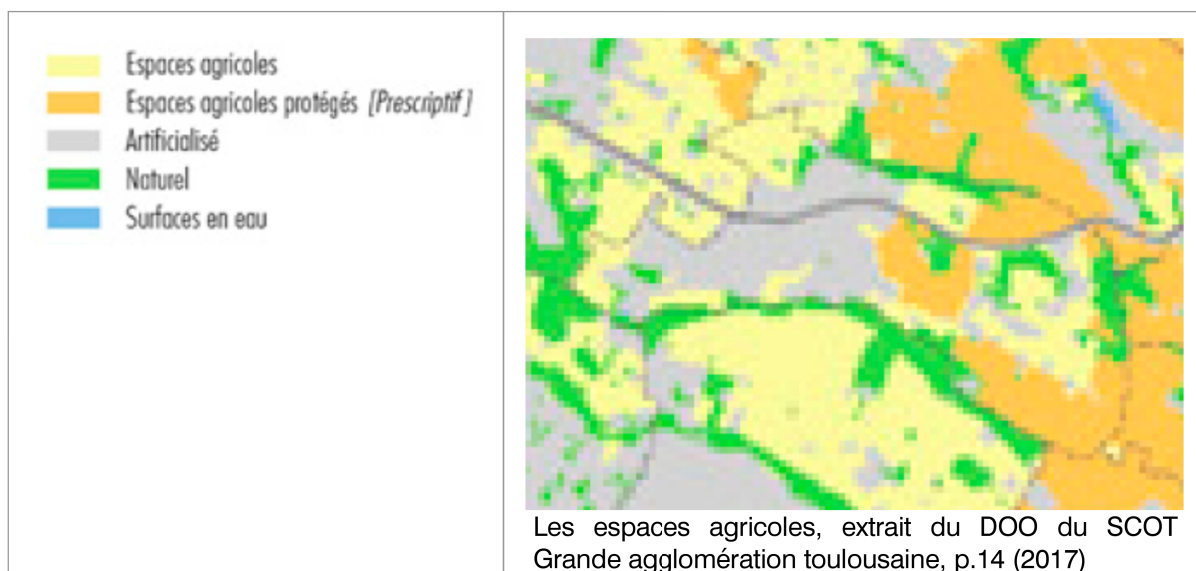
2.1 Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes

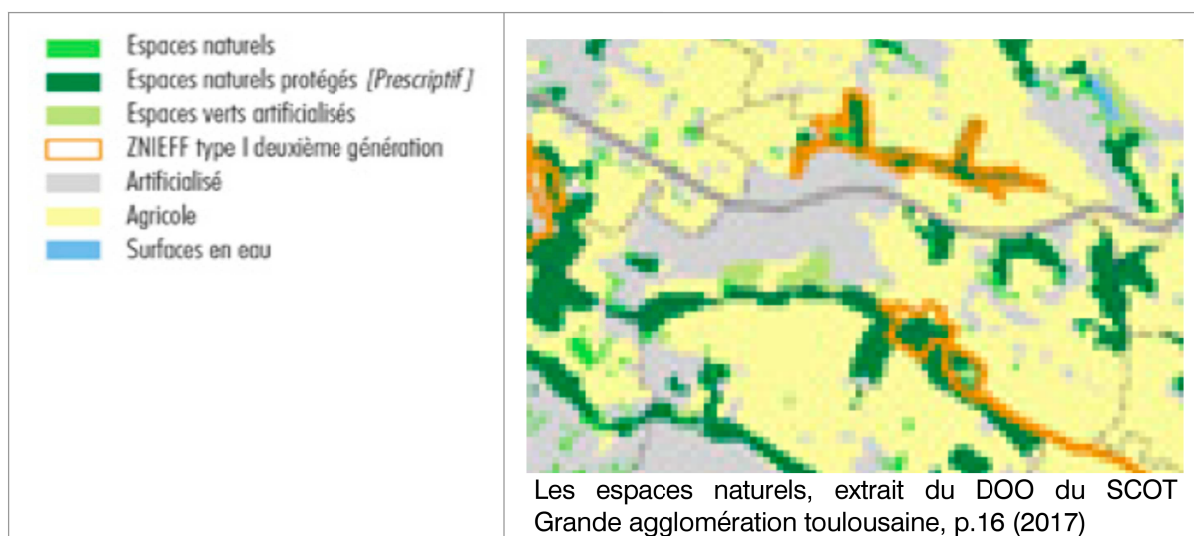
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017)

Le projet d'aménagement du SCOT de la Grande agglomération toulousaine s'organise autour de 3 grands axes, repris dans le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) : maîtriser l'urbanisation, polariser le développement, relier les territoires. Le chapitre « Piloter le projet » permet d'aborder la mise en œuvre de ces orientations et la gouvernance territoriale.

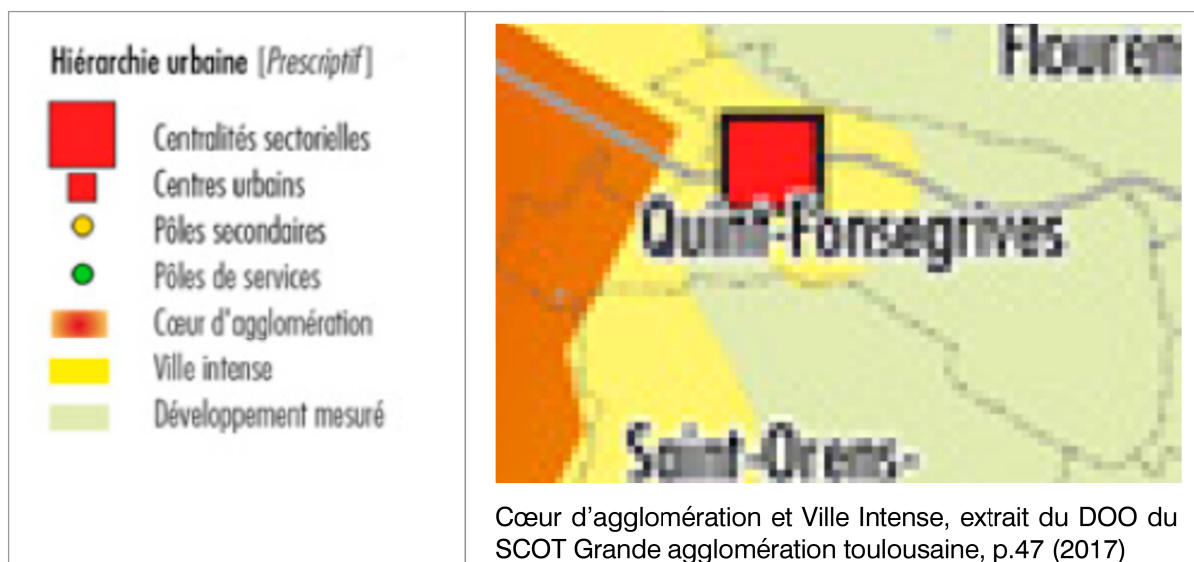
La compatibilité de la procédure d'évolution du PLU de Quint-Fonsegrives sera analysée selon ces 3 axes.

- Maîtriser l'urbanisation :
 - La mise en place de Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) concerne les zones urbaines mixtes de la commune (UA, UB, UC) qui correspondent aux zones urbaines déjà artificialisées du SCOT.
 - La majoration de la constructibilité pour la production de logements sociaux en deux endroits également localisés en zone urbaine mixte (UB) s'inscrit au sein de l'espace artificialisé.
 - Ces points d'objets ne concernent pas les prescriptions relatives aux espaces agricoles ou naturels protégés



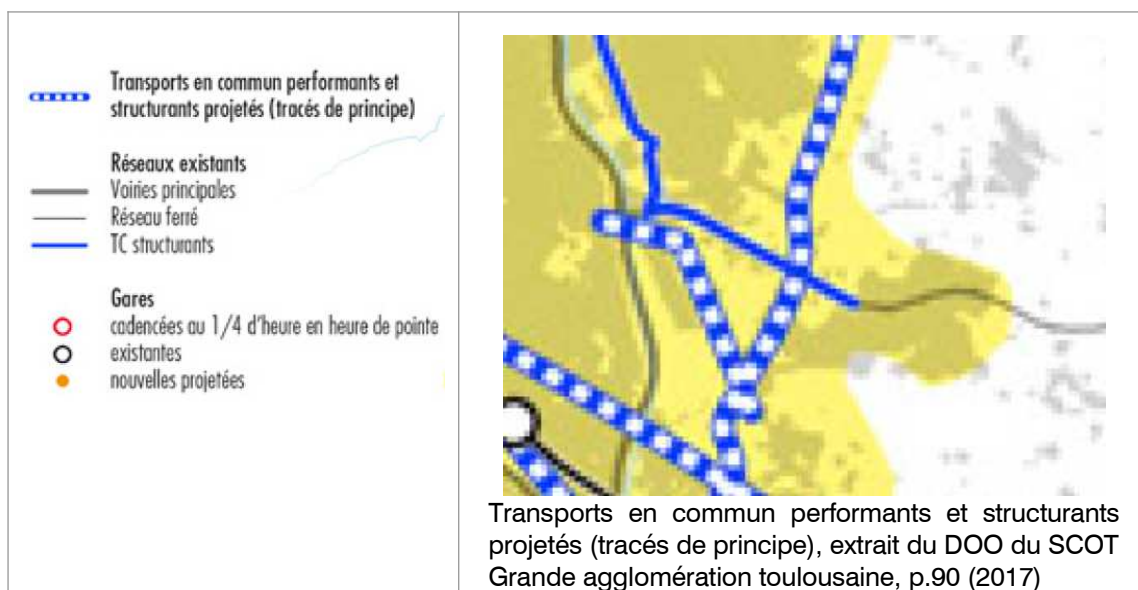


- Polariser le développement :
 - Les outils de mixité sociale introduits dans la présente procédure s'appliquent aux territoires identifiés en Cœur d'agglomération et en Ville intense, notamment dans la centralité urbaine de Quint-Fonsegrives. Ils s'inscrivent dans la logique de produire les logements dans la ville intense (P56) et de construire principalement les logements sociaux dans les secteurs équipés ou desservis par les transports en commun (R66).
 - L'introduction de SPL dans les zones urbaines de la commune et de majorations constructives en faveur des logements locatifs sociaux contribue à l'objectif de diversification de la production de logement et notamment, la prescription P61.



- Relier les territoires :

- La commune de Quint-Fonsegrives est desservie par un bus en site propre aménagé sur la Route de Castres (Ligne 84 et 104) et est concernée par un projet de transport en commun structurant chemin de Ribaute (Linéo 1). Les secteurs visés par les nouveaux outils en faveur de la mixité sociale se situent à proximité de ces deux axes et bénéficieront de cette accessibilité.
- Les modifications envisagées dans cette procédure ne concernent pas la mobilité.



2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012)

Les points d'objets de cette procédure ne concernent pas la mobilité. Cependant, ils s'inscrivent dans les principes du Plan des Déplacements Urbains de l'agglomération toulousaine (2012) puisqu'ils concernent des secteurs bien desservis par les transports en commun existants ou en projet (Chemin de Ribaute et Route de Castres).

Extrait PDU:

3.3 La déclinaison thématique des orientations

B - MIEUX ARTICULER TRANSPORTS ET URBANISME

p.77

Densifier les territoires urbanisés déjà desservis par les TC et mieux desservir les pôles économiques majeurs

Pour renforcer l'attractivité des transports collectifs actuels, il est nécessaire de renforcer autant que possible la densité urbaine et la mixité des fonctions autour du réseau TC existant. Les axes structurants doivent être considérés comme support de développement urbain : ainsi, les projets résidentiels mais aussi les pôles d'emplois et les grands équipements publics doivent se localiser prioritairement dans les secteurs situés à proximité des TCSP, des gares, et des pôles d'échanges.

Pour autant, il convient également de mieux desservir les territoires déjà urbanisés, quelle que soit la vocation de ces territoires (habitat, activités, commerces...), notamment les grands équipements publics et les pôles économiques majeurs, certains ne bénéficiant pas aujourd'hui d'une desserte satisfaisante.

2.1.3 Pacte Métropolitain pour l'Habitat

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 fait suite à l'annulation du PLUiH et reconduit, dans l'attente de l'approbation du prochain PLUiH, les orientations et objectifs de production tels qu'il avaient été définis dans les feuilles de route du POA du PLUiH approuvé en 2019.

Le Pacte Métropolitain réaffirme la nécessité de poursuivre l'effort de production de logements sociaux entrepris depuis plusieurs années et de maintenir l'objectif de 35 % minimum de logements locatifs sociaux.

2.1.4 Compatibilité avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) (Approuvé le 27/06/2019)

Le PCAET de Toulouse Métropole s'organise autour de 6 axes stratégiques :

- **AXE 1** : Amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien vivre dans l'Éco-Métropole
- **AXE 2** : Favoriser l'écomobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains
- **AXE 3** : Développer les productions et consommations d'énergie renouvelables locales
- **AXE 4** : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente
- **AXE 5** : Affirmer TM comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique
- **AXE 6** : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

Les modifications envisagées dans cette procédure ne contribuent pas directement à la mise en oeuvre des actions du PCAET. Cependant, en encourageant la mixité sociale dans les secteurs déjà urbanisés, elles s'inscrivent en cohérence avec les objectifs opérationnels que porte notamment l'axe 1 : diminuer la consommation foncière, accompagner la construction et la rénovation du parc public de logements, ...

2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues

Exposé des motifs de changement

L'ensemble des modifications proposées visent à soutenir la production de logements locatifs sociaux (LLS). En effet, le taux de logements locatifs sociaux de la Commune est de 11,58 % au 1^{er} janvier 2021. Pour répondre aux obligations de la loi SRU complétées par la loi Duflot à horizon 2025, la commune est soumise à un objectif de production de logements locatifs sociaux fixé par l'État à réaliser sur chaque période triennale.

Les objectifs de rattrapage de la période triennale 2020-2022 fixés par l'État sont de 102 logements locatifs sociaux pour la commune. A ce jour, la commune n'a pas atteint son objectif triennal et les conséquences de l'annulation du PLUiH ne lui permettent ni d'autoriser les permis qui lui auraient permis de remplir les objectifs du triennal en cours ni d'anticiper la prochaine période triennale et d'accompagner la croissance des résidences principales.

C'est pourquoi la commune a souhaité lancer une procédure d'évolution de ses règles d'urbanisme pour encourager la production de logements et en particulier de logements locatifs sociaux dans le tissu urbain constitué. En effet, les modifications envisagées doivent s'inscrire dans la perspective d'élaboration du nouveau PLUi-H et notamment prendre en compte les objectifs de réduction de la consommation foncière contenus dans la Loi Climat et Résilience. La réflexion a donc porté sur le renouvellement urbain par densification et le comblement de dents creuses.

Deux types d'outils de mixité sociale sont introduits ici dans le PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives qui n'en comportait aucun jusqu'à présent (hors PLUi-H annulé) :

- des secteurs à pourcentage de logements sociaux (SPL) applicables aux zones urbaines mixtes et qui auront un impact sur la programmation des opérations de logements à partir d'une certaine taille ; l'objectif de cet outil est d'accompagner la croissance du nombre de résidences principales.
- des secteurs où une majoration des droits à construire peut être accordée si l'opération comporte des logements locatifs sociaux ; l'objectif de cette disposition est d'encourager le renouvellement urbain en faveur du logement locatif social.

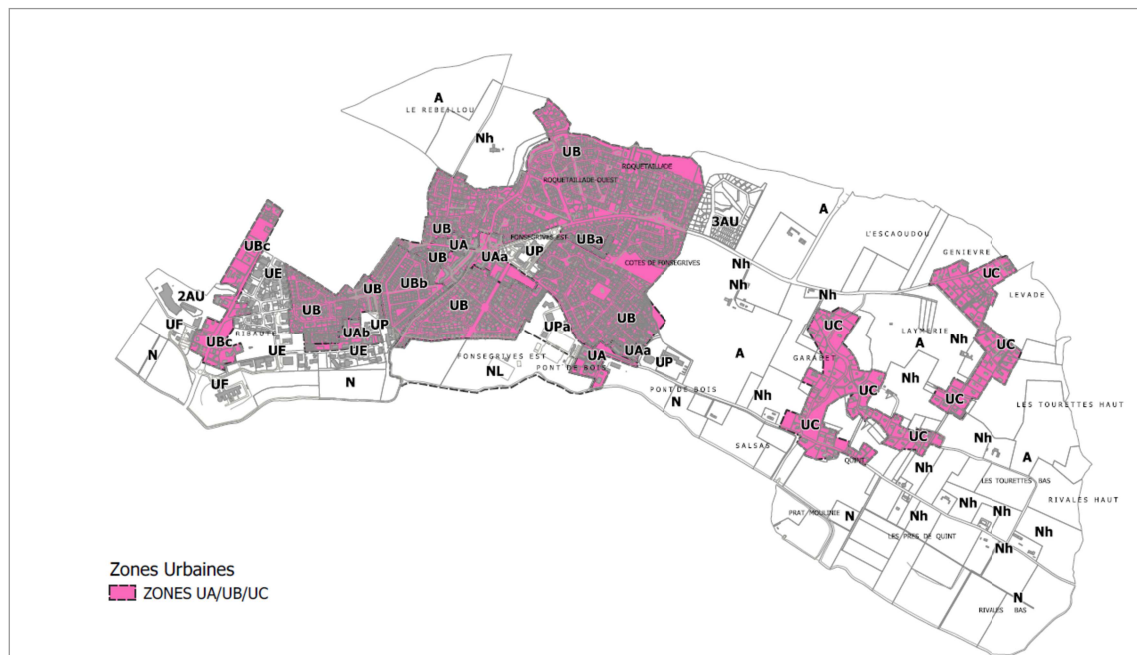
Ainsi, les modifications envisagées visent à atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés pour la période 2020-2022 afin d'accompagner la croissance du nombre de résidences principales et anticiper la réalisation des objectifs de la période triennale suivante.

Point d'objet A : Mise en place de Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (L.151-15)

● Localisation

Les Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux sont localisés au sein des zones urbaines, dites U (UA, UB, UC) du PLU de Quint-Fonsegrives, afin de favoriser la production de logements locatifs sociaux dans toutes les zones urbanisées de la commune.

Il est à noter que ces dispositions ne sont pas intégrées au règlement de la zone 2AU qui n'autorise pas la construction à destination d'habitation (clinique Croix du Sud) ni dans la zone 3AU qui comporte déjà des règles en faveur de la mixité sociale (article 2 du règlement et OAP LA Ginestière).



● Justification et choix de l'outil

La recherche de la mixité peut se traduire par une obligation de réaliser un nombre minimum de logements locatifs sociaux là où il en manque.

La commune de Quint-Fonsegrives étant en déficit de logements locatifs sociaux, il est proposé d'instaurer des Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) imposant de réaliser une part de logements locatifs sociaux tels que prévus à l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le SPL s'exprime par un seuil de déclenchement et un taux de production de logements inscrits dans le règlement écrit des zones concernées (article 2).

Le seuil qui déclenche l'obligation est calculé en surface de plancher (SP) alors que l'obligation est quant à elle calculée en SP et en nombre de logements. Cette rédaction permet notamment d'inclure les lotissements dans l'application du dispositif et de limiter les effets de seuil non désirés. Elle améliore également les effets de l'outil puisque le taux SRU résulte du rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre de résidences principales.

Le travail technique de détermination du seuil de déclenchement s'est appuyé sur les travaux en cours pour le prochain PLUi-H, qui recherche une harmonisation des dispositions communales autour de 4 seuils : 300, 500, 800 et 2000 m².

Le seuil de 500m² est apparu plus pertinent que le seuil de 800 m² qui était inscrit dans le PLUi-H, au regard de la taille des opérations réalisées depuis plusieurs années et du contexte foncier de la commune. Il permettra de faire porter l'effort de production sur des opérations de taille moyenne.

L'obligation de production de logements locatifs sociaux est fixée à 35 % de la SP et du nombre de logements, ce qui correspond à l'application du taux inscrit dans le PADD du PLUi-H de Toulouse Métropole et reconduit dans le Pacte Métropolitain pour l'Habitat.

Cette disposition permettra donc de soutenir de manière transitoire la production de logements locatifs sociaux en accompagnement de la croissance du parc des

résidences privées dans l'attente de la mise en œuvre des orientations et des outils du prochain PLUi-H.

● **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la modification simplifiée**

En application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme :

“Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.”

L'instauration de cet outil en faveur de la mixité sociale vise la programmation des opérations à destination d'habitation. Il n'aura pas d'impact sur la constructibilité ni sur les surfaces des zones urbaines concernées. De plus, il ne modifie pas les orientations du P.A.D.D., ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ce point d'objet respecte le champs d'application de la modification simplifiée.

● **Modification des documents proposés**

- Les dispositions proposées : règlement écrit

PLU opposable (5ème Modification du 06/10/2016)	Projet soumis à mise à disposition
Dispositions applicables à la zone UA	Dispositions applicables à la zone UA
Caractère de la zone	Caractère de la zone
...	...
Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :	Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont comme objectifs essentiels :
<ul style="list-style-type: none"> - De mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre ville ; - De préserver la qualité architecturale et urbaine du centre historique - D'unifier et de rendre plus cohérent l'unité du territoire central, tout en permettant l'identification des noyaux de centralité plus récents - Favoriser la mixité des fonctions urbaines 	<ul style="list-style-type: none"> - De mettre en valeur et de permettre l'évolution du bâti ancien du centre ville ; - De préserver la qualité architecturale et urbaine du centre historique - D'unifier et de rendre plus cohérent l'unité du territoire central, tout en permettant l'identification des noyaux de centralité plus récents - Favoriser la mixité des fonctions urbaines - Assurer la mixité sociale et la diversité des programmes d'habitat sur la commune de Quint-Fonsegrives.
...	- ...

PLU opposable (5ème Modification du 06/10/2016)	Projet soumis à mise à disposition
<p>ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Articles 1 à 8 inchangés</p>	<p>ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Articles 1 à 9 inchangés</p> <p>10 – Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (SPL) : Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération à destination d'habitation qui entraîne la création d'une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 500m² doit comporter un minimum de 35% de surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social.</p> <p>Ces dispositions s'appliquent à l'unité foncière.</p> <p>Pour les lotissements, l'obligation de diversité (SP et nombre de logements) pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.</p>
<p><u>Dispositions applicables à la zone UB</u> Caractère de la zone</p> <p>...</p> <p>Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant, - De conforter la mixité de la zone UB, - D'intégrer les secteurs de logements de la ZAC du Centre, - De prendre en compte les évolutions différenciées des lotissements et des quartiers afin d'en garantir une insertion paysagère tout en répondant aux besoins des habitants, - De prendre en compte les risques et les nuisances. <p>(...)</p>	<p><u>Dispositions applicables à la zone UB</u> Caractère de la zone</p> <p>...</p> <p>Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De préserver le caractère résidentiel de la zone et le tissu urbain existant, - De conforter la mixité de la zone UB, - D'intégrer les secteurs de logements de la ZAC du Centre, - De prendre en compte les évolutions différenciées des lotissements et des quartiers afin d'en garantir une insertion paysagère tout en répondant aux besoins des habitants, - De prendre en compte les risques et les nuisances. - Assurer la mixité sociale et la diversité des programmes d'habitat sur la commune de Quint-Fonsegrives. <p>(...)</p>

PLU opposable (5ème Modification du 06/10/2016)	Projet soumis à mise à disposition
<p>ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Articles 1 à 7 inchangés</p>	<p>ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Articles 1 à 7 inchangés</p> <p>8 - Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (SPL) : Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération à destination d'habitation qui entraîne la création d'une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 500m² doit comporter un minimum de 35% de surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social.</p> <p>Ces dispositions s'appliquent à l'unité foncière.</p> <p>Pour les lotissements, l'obligation de diversité (SP et nombre de logements) pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.</p>
<p><u>Dispositions applicables à la zone UC</u></p> <p>Caractère de la zone</p> <p>...</p> <p>Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De préserver le caractère rural du hameau de Quint, - D'intégrer les anciennes zones NB qui n'existent plus sous le régime du PLU, - De prendre en compte les évolutions différenciées des quartiers afin d'en garantir une insertion paysagère tout en répondant aux besoins des habitants, - De préserver globalement la fonction agricole de ces territoires, <p>...</p>	<p><u>Dispositions applicables à la zone UC</u></p> <p>Caractère de la zone</p> <p>...</p> <p>Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont comme objectifs essentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De préserver le caractère rural du hameau de Quint, - D'intégrer les anciennes zones NB qui n'existent plus sous le régime du PLU, - De prendre en compte les évolutions différenciées des quartiers afin d'en garantir une insertion paysagère tout en répondant aux besoins des habitants, - De préserver globalement la fonction agricole de ces territoires, - Assurer la mixité sociale et la diversité des programmes d'habitat sur la commune de Quint-Fonsegrives. <p>...</p>

PLU opposable (5ème Modification du 06/10/2016)	Projet soumis à mise à disposition
<p>ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Articles 1 à 6 inchangés</p>	<p>ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Articles 1 à 6 inchangés</p> <p>7- Secteurs à Pourcentage de Logements sociaux (SPL) : Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, toute operation à destination d'habitation qui entraine la création d'une surface de plancher à usage d'habitat supérieure ou égale à 500m² doit comporter un minimum de 35% de surface de plancher et de logements affectés à du logement locatif social.</p> <p>Ces dispositions s'appliquent à l'unité foncière.</p> <p>Pour les lotissements, l'obligation de diversité (SP et nombre de logements) pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable.</p>

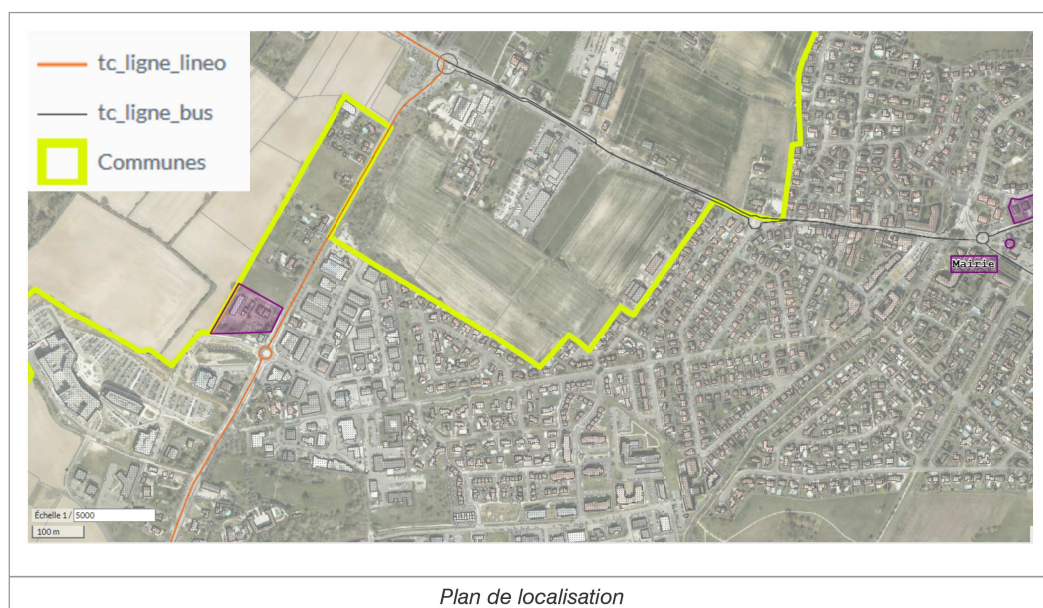
Point d'objet B : Majoration de la constructibilité pour la production de logements sociaux – L 151-28

● Localisation : Secteur Chemin de Ribaute (parcelles AN 22-23-24) – zone UBc :

Les parcelles sont situées Chemin de Ribaute (RD 16) en zone UBc dans le secteur Nord-Ouest de la commune en limite communale de Balma. Elles se situent à proximité de la clinique Capio dans un secteur UBc initialement conçu pour maîtriser le développement résidentiel sur grandes parcelles et favoriser l'implantation d'activités économiques en lien avec les filières artisanales et de santé.

Pour respecter la vocation de ce secteur et permettre néanmoins la réalisation d'un projet de logements locatifs sociaux à destination de jeunes actifs, la majoration des droits à construire est limitée à peu de parcelles. Elle vise à optimiser le renouvellement urbain de fonciers déjà urbanisés et bien desservis par les transports en commun (Linéo 1, transport collectif en site propre) dans un logique de cohérence urbanisme-transport.

Le devenir de ce secteur sera réinterrogé à plus grande échelle dans les prochaines procédures d'évolutions des documents d'urbanisme.

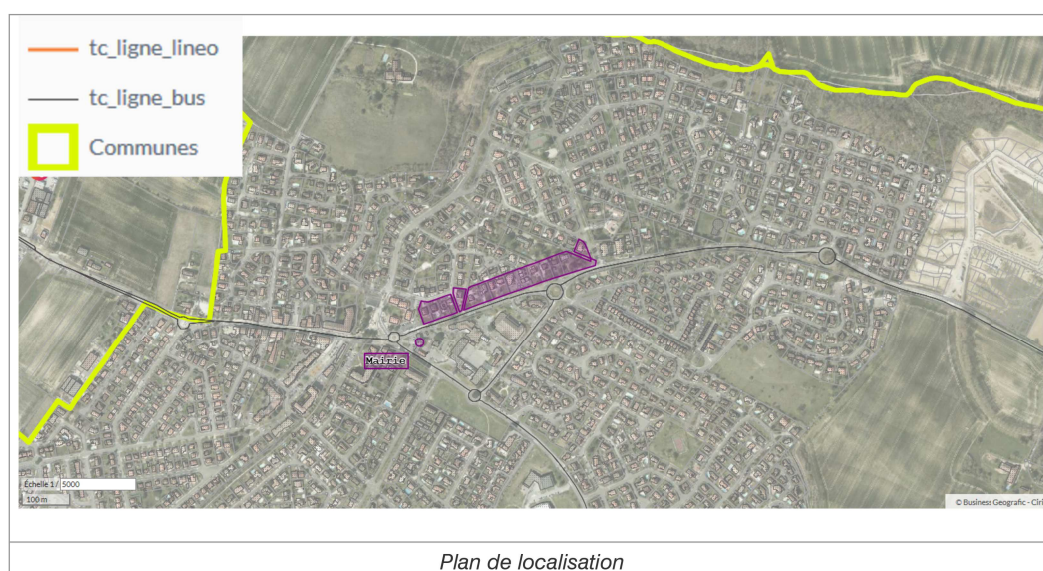


● Localisation : Secteur situé Route de Castres – zone UB

Le secteur concerné borde la Route de Castres (M826) par le Nord, entre le parking du centre commercial du Parc, se poursuit jusqu'au rond-point de la Saune puis court jusqu'à la pointe constituée par la parcelle AD 264.

Il est ainsi composé des parcelles suivantes :

- AC 124, AC 140 à 143, AC 175 à 179, AC 210, AC 214 à 217, AC 270 à 273, AC 275-276, AC 279 à 285.
- AD 23, AD 263-264, AD 349, AD 352, AD 358-59.



Ce secteur est apparu propice à l'instauration d'un outil en faveur de la mixité sociale car il est situé dans le prolongement de la centralité principale de Quint-Fonsegrives. En effet, le centre-ville offre une multitude de commerces de proximité et d'équipements (scolaires, sportifs, administratifs, ...) ainsi qu'un accès aux transports en communs.

Cet outil a pour objectif d'inciter au renouvellement urbain en faveur du logement locatif social dans un secteur déjà urbanisé et bien équipé dans la logique de la loi Climat et Résilience.

● **Justification et choix de l'outil**

Cet outil vise à encourager la production de logements locatifs sociaux en accordant des droits à construire supplémentaires aux opérations de logements qui en comportent. La bonification accordée est limitée à 50 % du volume constructible résultant des règles relatives à la hauteur et l'emprise au sol et dans le respect des autres dispositions de la zone (prospects, pleine terre,...).

La mise en œuvre et le respect de cette disposition doivent être explicités dans la demande d'autorisation d'urbanisme.

● **Justification des évolutions au regard du champs d'application de la MS**

S'agissant de l'application de l'article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que :

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article [L. 151-43](#) et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'[article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

Cette modification entre dans le champs de la modification simplifiée prévu par l'article L.153-45 du même code.

● **Modification des documents proposés**

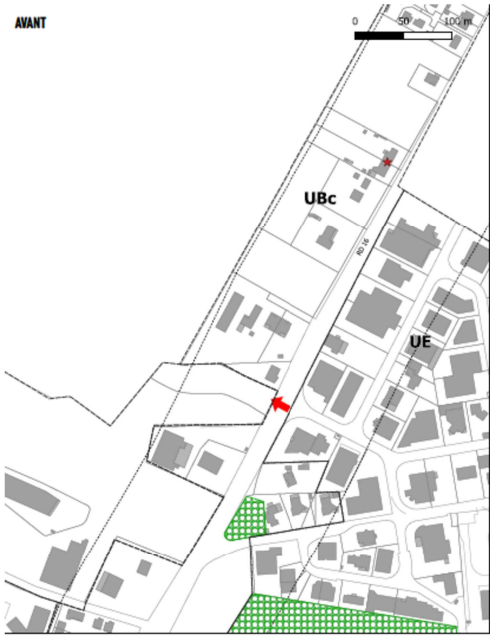
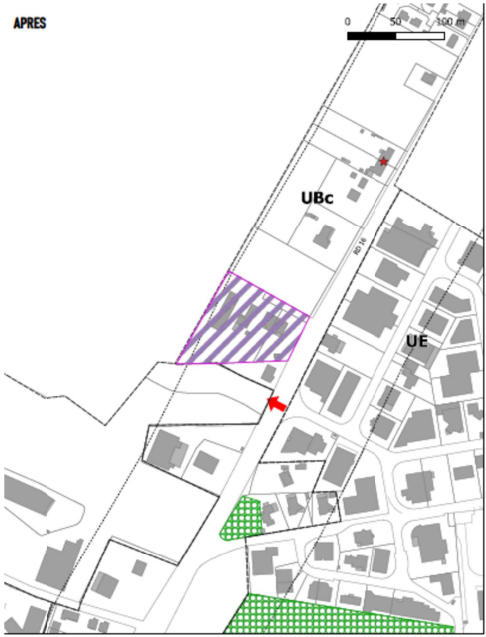

- Les dispositions proposées : règlement écrit

PLU opposable (5ème Modification du 06/10/2016)	Projet soumis à mise à disposition
	<p>ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL</p> <p>1. Définition :</p> <p>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 oriels, 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.</p> <p>2. Dans la zone UB et le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 40% ;</p> <p>3. En secteur UBa : néant ;</p>

	<p>4. 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 ;</p> <p>5. Dans le cas de lotissement, les coefficients d'emprise définis ci-dessus s'appliquent à chaque lot.</p> <p>6. Dans les secteurs délimités au plan de zonage 5.b en application de l'article L151-28 2°, les constructions comportant des logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, sous réserve que cette majoration n'excède pas 50% et qu'elle ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.</p>
	<p>ARTICLE UB10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière ou à défaut au dernier plafond, à partir du terrain naturel.</p> <p>1. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>2. Dans le secteur UBa, au droit de la prescription graphique identifiée sur le document graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans une bande de 6 mètres comptée à partir de l'alignement (cf article 6), la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3 mètres, acrotère compris ; - Au-delà de cette bande de 6m, la hauteur maximale pourra être de 10 mètres <p>3. Dans les secteurs délimités au plan de zonage 5.b en application de l'article L151-28 2°, les constructions comportant des logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration de volume constructible tel qu'il résulte des règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol, sous réserve que cette majoration n'excède pas 50% et qu'elle ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.</p>


- **Secteur constitué des parcelles AN 22-23-24 – zone UBc**

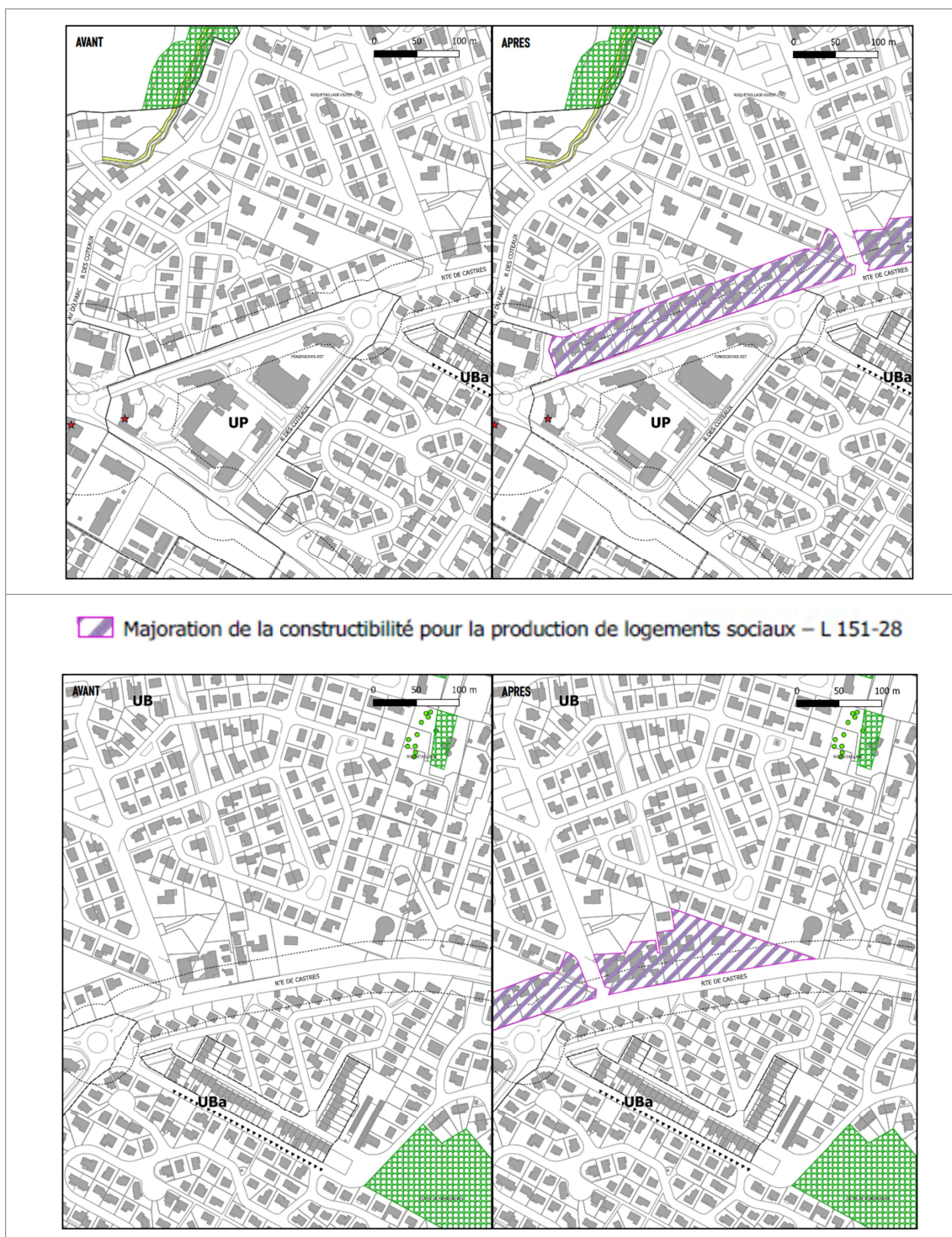
- Les dispositions proposées : règlement graphique

PLU opposable (5ème Modification du 06/10/2016)	Projet soumis à mise à disposition
<p>AVANT</p> 	<p>APRES</p> 
<p> Majoration de la constructibilité pour la production de logements sociaux – L 151-28</p>	

- **Secteur situé Route de Castres – zone UB**

- Les dispositions proposées : règlement graphique

PLU opposable (5ème Modification du 06/10/2016)	Projet soumis à mise à disposition
<p> Majoration de la constructibilité pour la production de logements sociaux – L 151-28</p>	



NB :

Les éléments liés à l'incidence sur l'environnement des nouvelles dispositions sont détaillés dans la notice "cas par cas", transmise à la MRAe pour avis conforme.