

Plan Local d'Urbanisme



Quint-Fonsegrives

Modification 6

approuvée par délibération du 12/10/2023

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..... | 5 |
| 1.1 Les évolutions du document d'urbanisme..... | 5 |
| 1.2 Cadre législatif..... | 6 |
| 1.2.1 Champs d'application de la procédure de modification..... | 6 |
| 1.2.2 Déroulement de la procédure..... | 6 |
| 1.3 Les objectifs de la 6ème modification du PLU..... | 9 |
| 1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme..... | 9 |
| 1.3.2 Une procédure adaptée aux enjeux émis..... | 9 |
| 2. CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME..... | 10 |
| 2.1 Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes..... | 10 |
| 2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017)..... | 10 |
| 2.1.2 Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain (Approuvé le 17/10/2012) | 12 |
| 2.1.3 Pacte Métropolitain pour l'Habitat..... | 13 |
| 2.1.4 Compatibilité avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) (Approuvé le 27/06/2019)..... | 13 |
| 2.2 Exposé des motifs de modification et dispositions retenues..... | 14 |
| Exposé des motifs de changement..... | 14 |
| Point d'objet A : Création d'un secteur UAc Chemin de Ribaute..... | 15 |
| Point d'objet B : Instauration d'Emplacements Réservés pour Logements sociaux (ERL) – L 151- 41- 4..... | 32 |

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.
- Une 1ère modification simplifiée du PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives a été mise à disposition du public du 07 juin au 07 juillet 2022. Son approbation est inscrite à l'ordre du jour du conseil de la Métropole du 20 octobre 2022.

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 6ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives.

Les modifications proposées dans la 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives visent à encourager la production de logements, y compris des logements locatifs sociaux dans le secteur du Chemin de Ribaute 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

La procédure s'inscrit dans le cadre des articles L.153-36 et suivants du code de l'Urbanisme qui permettent notamment de modifier le règlement, sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31. Ils prévoient également d'engager la procédure à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) et de soumettre le projet à enquête publique avant qu'il ne soit approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'EPCI.

Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités définies par les articles L.153-41 à L 153-44 du Code de l'urbanisme qui prévoient que la procédure de modification peut être utilisée lorsque les évolutions ont notamment pour effet :

- de majorer les possibilités de construire, résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (+ 20%) ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

En revanche, la procédure de modification 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.

A la demande de la commune de Quint-Fonsegrives, Toulouse Métropole, EPCI compétent en matière d'urbanisme réglementaire, a engagé la présente procédure de modification. Son élaboration a été menée en concertation avec la commune.

Conformément à l'arrêté de mise en œuvre signé par le Président de Toulouse Métropole en date du 20 juin 2022, la présente procédure a pour objets :

- de faire évoluer le règlement et les limites de zones pour encourager l'accueil de programmes de logements ;
- d'instaurer des Emplacements Réservés pour Logements sociaux (ERL), outils prévus à l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale.

En conséquence, elle s'inscrit dans le champ d'application de la modification de droit commun.

1.2.2 Déroulement de la procédure

● 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 la procédure administrative et à l'organisation de l'enquête publique, comprenant notamment la dispense d'évaluation environnementale ;
- Les avis de personnes publiques associées.

Pour son approbation en conseil de la Métropole, le dossier sera complété par un dossier partiel de PLU comportant les pièces réglementaires graphiques et écrites modifiées.

● **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 est 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'avis de l'autorité environnementale est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure »

● **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 SMTIC,
 - Madame la Présidente du Groupement Départemental HLM,
 - Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse,
 - 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 Enquête publique**

Le présent dossier est soumis a enquête publique par arrêté du Président de Toulouse Métropole. Cet arrêté est inclus dans le dossier « Documents relatifs à la procédure ».

Un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif conduit l'enquête publique relative au projet de 6ème modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune Quint-Fonsegrives dont le contenu est détaillé ci-dessus. L'enquête est ouverte au public durant un mois. Elle est prévue au 4ème trimestre 2022.

A la suite de l'enquête, le Commissaire Enquêteur dispose d'un mois pour remettre son rapport et ses conclusions motivées qui seront consultables par le grand public.

A l'issue de l'enquête publique, le dossier sera éventuellement modifié pour tenir compte de l'avis et/ou des recommandations du commissaire-enquêteur.

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

Le bilan de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront présentés en Conseil de la Métropole. Le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du Commissaire Enquêteur sera approuvé par le Conseil de la Métropole, après avis de la Commune.

- **Les grandes étapes de la procédure de modification du PLU**

| | |
|--|---|
| Arrêté du Président de Toulouse Métropole de lancement de la procédure | 153-37 et 123-13-1 Mesures de publicités |
| Transmission d'une notice à l'autorité environnementale pour l'étude au cas par cas | R 104-33 CU – R 104-34 CU Évaluation environnementale obligatoire si impact significatif sur une zone Natura 2000. Si pas d'impact, procédure de cas par cas (délai de réponse 2 mois). |
| Notification du dossier de modification aux Personnes Publiques Associées | L153-40, L. 132-7 et L. 132-9 |
| Arrêté fixant les modalités de mise à l'enquête publique | L 103-6 |
| Enquête publique (1 mois) | L123-3 - CE |
| Modifications éventuelles, avis de la commune | L 5211-57 - CGCT |
| Approbation par le conseil de la métropole | L153-47 Mesures publicités Caractère exécutoire |

1.3 Les objectifs de la 6ème modification du PLU

1.3.1 Les évolutions du document d'urbanisme

| Points d'objet | Projet - Type de modification | Pièces du dossier concernées |
|----------------|---|--|
| A. | Evolution du règlement et des limites de zones pour encourager l'accueil de programmes de logements | |
| | Création d'un sous-secteur UAc | <ul style="list-style-type: none"> - Règlement écrit (5.a) - Document graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5 000ème (5.b) ; |
| B. | Instauration d'un outil réglementaire en faveur du logement social - L 151-41-4 | |
| | Instauration d'Emplacements Réservés pour les Logements sociaux : a) Parcelle AN 9 ; b) Parcelles AN 17-18-19 et 13 - 14 partiellement ; c) Parcelle AN 21 | <ul style="list-style-type: none"> - Règlement écrit (5.a) ; - Document graphique du Règlement (DGR) : plan au 1/5000ème (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 objectifs assignés à cette procédure de modification du PLU répondent tous au cadre réglementaire fixé par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où aucun ne modifie les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, aucun ne réduit un Espace Boisé Classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et aucun ne comporte de graves risques de nuisances.

2. Changements apportés au document d'urbanisme

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

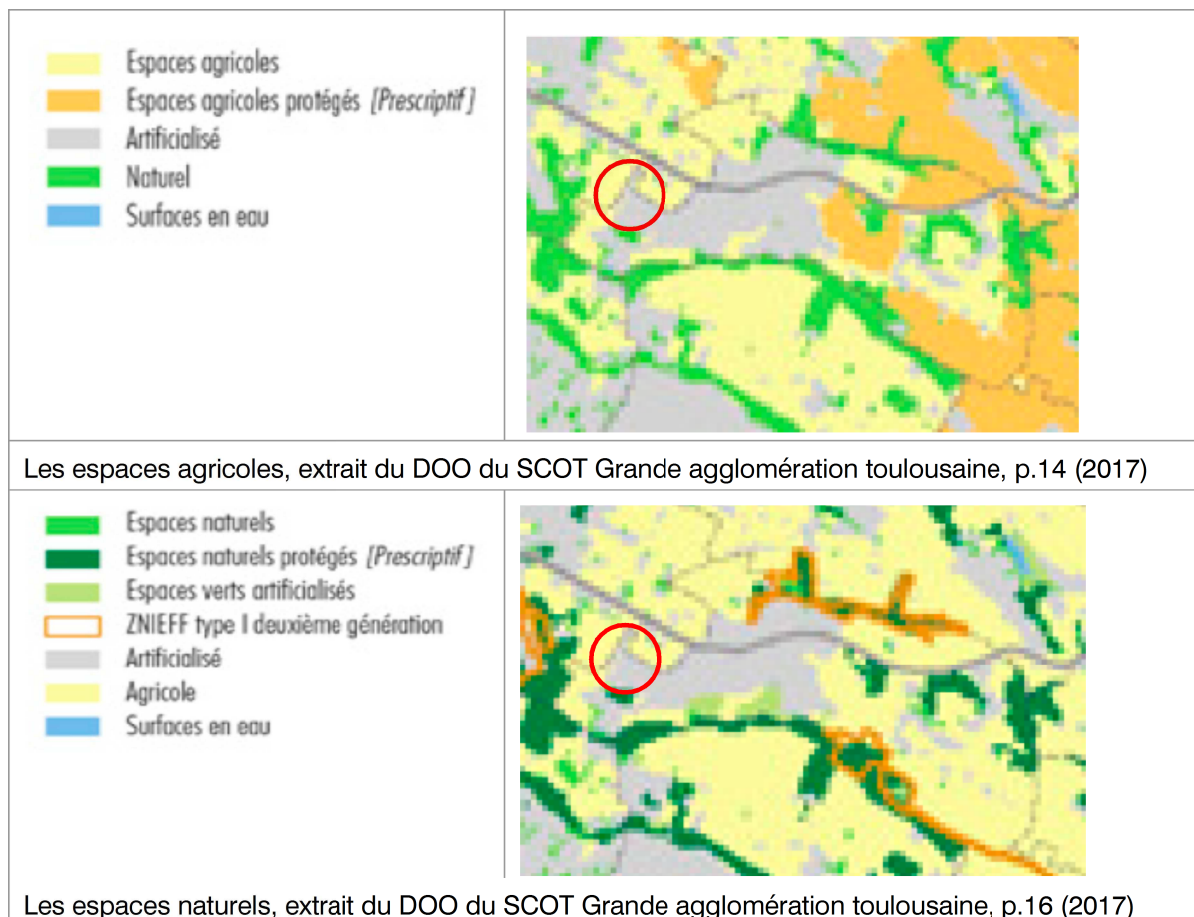
2.1.1 Compatibilité avec le SCOT (Approuvé le 21/04/2017)

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.

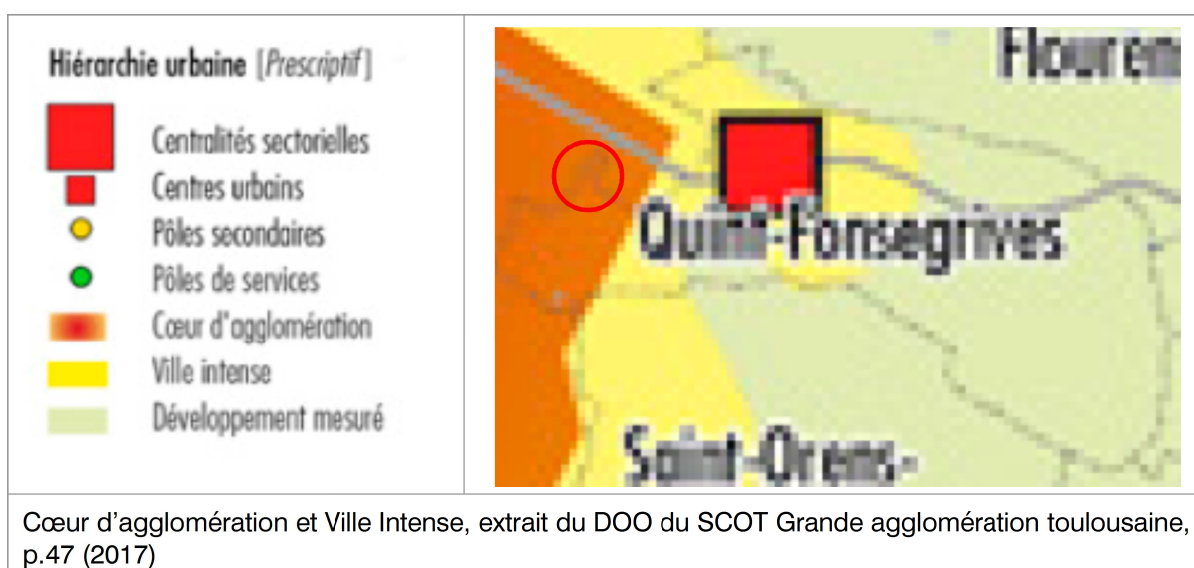
- Maîtriser l'urbanisation :

Conformément au champ d'application de la procédure de modification défini par le Code de l'Urbanisme, la présente procédure ne propose pas d'extension urbaine et préserve la Trame Verte et Bleue. Elle concerne par ailleurs des zones urbaines déjà artificialisées et n'a pas d'impacts sur des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers définies au SCOT. En ce sens, elle respecte le premier axe du SCOT en apportant des évolutions permettant la maîtrise à long terme de l'urbanisation.



- **Polariser le développement :**

- Les évolutions de zonage proposées dans la présente procédure s'appliquent aux territoires identifiés en Cœur d'agglomération. Elles s'inscrivent dans la logique d'optimisation des fonciers déjà urbanisés prescrite par le SCOT en renforçant, dans les espaces urbains existants, les capacités d'accueil de nouveaux logements, notamment dans les zones d'influence des transports en communs performants (P56). Ainsi l'augmentation des droits à construire pour l'habitat dans le secteur de Ribaute en entrée de ville et à proximité du bus en site propre (Linéo 1) répond aux ambitions du SCOT.
- Les nouvelles règles d'urbanisme offrent une constructibilité à l'hectare supérieure aux densités moyennes recommandées par le SCOT (R71). Elles visent à encourager la production de logements et notamment, de logements sociaux dans un secteur bien desservi (centralité et transports). De telles densités ne sont pas envisageables sur l'ensemble du territoire de Quint-Fonsegrives identifié en Cœur d'agglomération, notamment en raison du risque inondation de la Saune et de la présence de zones d'activités économique. La compatibilité de ces densités s'inscrit donc à une échelle plus large et permet de façon globale de répondre aux objectifs d'accueil de population qui ne serait pas possible à d'autres endroits du Cœur d'Agglomération.
- L'introduction d'ERL dans l'une des zones urbaines de la commune contribue à l'objectif de diversification de la production de logement et notamment, la prescription P61. Il s'inscrit également dans l'objectif de construire les logements sociaux dans les secteurs équipés ou desservis par les transports en commun (R66).



- **Relier les territoires :**

- La commune de Quint-Fonsegrives est concernée par un projet de transport en commun structurant chemin de Ribaute (Linéo 1). Le secteur visé par les modifications réglementaires et les nouveaux outils en faveur de la mixité sociale se situe sur cet axe et bénéficiera de cette accessibilité.
- Les modifications envisagées dans cette procédure ne concernent pas la mobilité.



Transports en commun performants et structurants projetés (tracés de principe), extrait du DOO du SCOT Grande agglomération toulousaine, p.90 (2017)

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 un secteur bien desservi par les transports en commun en projet (Chemin de Ribaute).

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 s'inscrivent en compatibilité avec le PCAET. 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 dont les 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.

Après la mise en place dans le projet de 1^{ère} modification simplifiée du PLU de deux outils de mixité sociale : les secteurs à pourcentage de logements sociaux (SPL) applicables aux zones urbaines mixtes et une majoration de la constructibilité pour la production de logements sociaux, le projet de 6^{ème} modification du PLU portera sur :

- la création d'un sous-secteur UAc au sein de la zone urbaine mixte en faisant évoluer **le règlement et les limites de la zone UBc. Ce point entraîne une modification des droits à construire du secteur « chemin de Ribaute ». L'objectif de cette disposition est d'encourager l'accueil de programmes de logements, dont des logements sociaux en autorisant une certaine densité urbaine.**
- l'instauration d'Emplacements Réservés aux Logements (ERL) sur 7 parcelles (AN 9 ; AN 13p, 14p, 17-18-19 ; AN 21) regroupées en 3 ERL distincts. L'objectif de cette disposition est de favoriser la production de logements sociaux.

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.

Les 2 points d'objet sont localisés dans le même secteur, le long de la RM 16 aussi dénommée Chemin de Ribaute, limitrophe de la commune de Balma, au Nord de la clinique Croix du Sud et à l'ouest du secteur urbanisé de la commune de Quint-Fonsegrives.

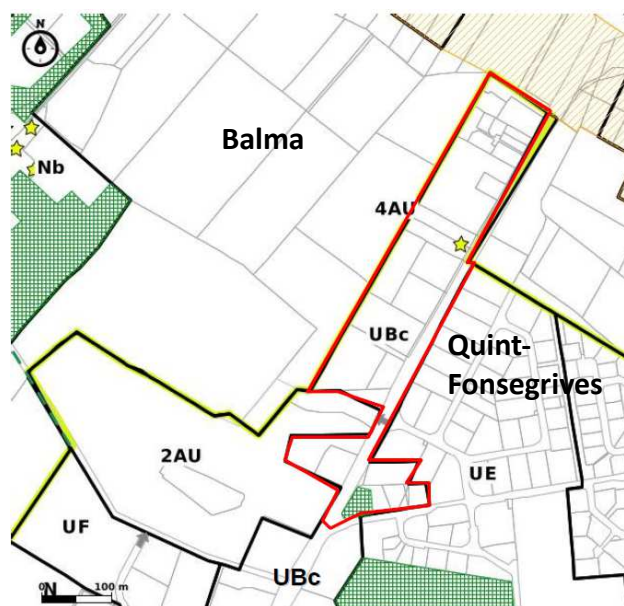


Point d'objet A : Création d'un secteur UAc Chemin de Ribaute

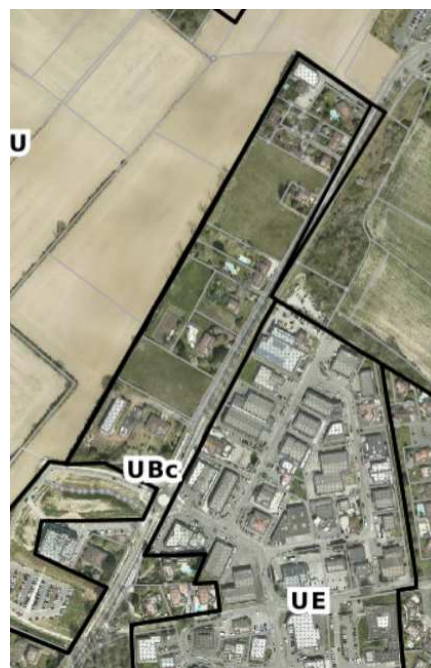
● Localisation

Le nouveau secteur UAc est localisé Chemin de Ribaute. Il s'inscrit partiellement dans la zone UBc du PLU actuel.

Ce secteur est bordé par la commune de Balma, la zone 2AU de la clinique Croix du Sud, au sud le secteur maintenu en UBc, à l'est une zone UE à vocation économique.



 Projet de zone UAc



● Justification et choix du nouveau zonage

Ce secteur en entrée de ville était initialement inclus dans la zone UBc, constituée de part et d'autre de la RM16 d'une zone d'activités artisanales, du pôle d'activités tertiaires d'Ecoparc au sud (Entiore, Toulouse Business School) et d'habitat individuel diffus sur grandes parcelles. Il bénéficie d'une bonne accessibilité depuis la Route de Castres (Balma) et vers Saint-Orens, la RM 16 constituant un axe structurant qui sera renforcé par les projets de Jonction Est, de Liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) et par un maillage cyclable vers le réseau structurant vélo métropolitain (REV) à horizon 2023.

Le règlement initial de cette zone a été 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. Ainsi les droits à construire pour l'habitat sont limités.

Pour autant, ces orientations établies en 2006 dans le PADD du PLU de la commune et confirmées par plusieurs modifications nécessitent d'être en partie réinterrogées au regard de la récente annulation du PLUi-H et de la loi Climat et Résilience. En effet, ce nouveau contexte oblige la commune à modifier sa stratégie pour répondre à ses obligations de production de logements locatifs sociaux à court terme et à faire porter ses efforts sur les fonciers disponibles en zone urbanisée et bien desservis.

La partie nord du Chemin de Ribaute est apparue propice à l'accueil d'habitat, étant déjà identifiée en zone urbaine mixte dans le PLU et disposant de grandes parcelles non bâties bien desservies par les transports en commun (Linéo 1, transport collectif

en site propre). L'objectif de la modification du zonage et du règlement de PLU est donc d'optimiser la constructibilité et/ou encourager le renouvellement urbain de ces fonciers dans une logique de cohérence urbanisme-transport.

Il est proposé de créer une nouvelle zone UAc dont les caractéristiques principales sont les suivantes :

| Articles de la zone UAc | Justification |
|--|---|
| Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites | Inchangé (idem zone UA) |
| Article 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à condition | Inchangé (idem zone UA) <i>> Zone urbaine mixte à vocation d'accueil d'habitat, y compris logements locatifs sociaux</i> <i>> Les commerces et services ne sont pas interdits</i> |
| Article 3 : Desserte et accès voirie | Inchangé (idem zone UA) |
| Article 4 : Desserte par les réseaux | Inchangé (idem zone UA) |
| Article 5 : Taille minimale des parcelles | Inchangé (idem zone UA) |
| Article 6 : Implantation sur voies et espaces publics | Le retrait de 20 mètres initialement prévu par rapport à la limite d'emprise de la RM16 dans la zone UBc est réduit à 15m. Il permet de s'aligner aux bâtis déjà existants pour assurer une forme urbaine cohérente le long de l'axe. En outre, il est suffisant pour répondre aux impératifs de sécurité à l'approche du giratoire, mettre à distance les nuisances du trafic routier et garantir la mise en œuvre des projets d'aménagements type cheminements doux, trottoirs, ... |
| Article 7 : Implantation en limite de propriété | Afin de permettre une meilleure intégration paysagère et de limiter les nuisances avec la zone agricole de Balma, les prospects sont augmentés lorsque les limites séparatives correspondent aux limites communales afin de prévoir un recul minimum de 9 m. |
| Article 8 : Implantation des constructions sur la parcelle | Inchangé (idem zone UA) <i>> Retrait entre les constructions égal à la hauteur de la construction avec un minimum de 3m</i> |
| Article 9 : Emprise au sol | Il est proposé de différencier l'emprise au sol selon 2 bandes de constructibilité définie à partir de l'alignement à la RM16 : <ul style="list-style-type: none"> • dans une première bande de 30m de profondeur, l'emprise au sol est de 35 %; • dans une seconde bande qui couvre le reste de la parcelle, l'emprise au sol est de 25 %. L'introduction de bandes de constructibilité permet de répartir la constructibilité sur des grandes parcelles et de créer un front urbain le long de la RM16. |

| | |
|--|---|
| Article 10 : Hauteur des constructions | <p>Il est proposé de différencier la hauteur maximale selon 2 bandes de constructibilité définie à partir de l'alignement à la RM16 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans une première bande de 30m la hauteur maximale est de 12m. Elle peut être augmentée de 3m pour créer ponctuellement un niveau supplémentaire sur la moitié de la surface du niveau inférieur ; • dans une seconde bande qui couvre le reste de la parcelle, la hauteur maximale est de 15m. Elle peut être augmentée de 3m pour créer ponctuellement un ou plusieurs niveaux supplémentaires sur 80 % de la surface du niveau inférieur dans la limite de 21m maximum ; <p>Combinée avec des emprises au sol différenciées, cette disposition vise à adapter les formes urbaines au contexte particulier de ce secteur : trame parcellaire, frontalité avec un axe routier circulé, proximité de la zone artisanale et de l'équipement hospitalier. Ainsi dans une première bande, les constructions formeront un front urbain qui répond aux installations de moyenne hauteur de la zone artisanale. En second front, les constructions s'élèveront en gradin dans la limite de la hauteur déjà autorisée pour la clinique.</p> |
| Article 11 : aspects extérieur des constructions | Inchangé (idem zone UA) |
| Article 12 : Stationnement véhicules motorisés et vélos | <p>Dans le secteur UAc, les normes de stationnement des voitures pour l'habitat sont portées à 1pl/60m² de surface de plancher avec 1,5 place minimum par logement.</p> <p>De plus, le PLU de Quint-Fonsegrives ne comportant aucune disposition concernant le stationnement des vélos, il est proposé de l'introduire ponctuellement pour la zone UAc à hauteur de 3 % de la surface de plancher de la construction.</p> <p>Ces dispositions sont cohérentes avec les besoins identifiés dans les études récentes qui sont utilisées, entre autres, pour le PLUi-H en cours élaboration.</p> |
| Article 13 : Pleine terre | <p>Le pourcentage initial de pleine terre de la zone UBc est maintenu à 30 %. Cet effort est permis par les hauteurs autorisées et les emprises au sol réduites. Il permet de garantir des espaces verts de qualité (infiltration, rafraîchissement, ...)</p> |
| Article 14 : Coefficient d'emprise au sol | Inchangé |

Ces modifications permettront 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. Conformément au PADD du PLU en vigueur, les disposition de la zone UBc sont maintenues au sud de la RM16 en lien avec la vocation du secteur de développement de l'activité économique à court et moyen terme (Ecoparc).

- **Modification des documents proposés**

- Les dispositions proposées : règlement écrit

PLU – Modification 6

**DISPOSITIONS APPLICABLES
A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE**

(...)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 10 zones et 10 9 secteurs de zones.

1. ZONES URBAINES :

- La zone UA et les sous-secteurs UAa, ~~et~~ UAb et UAc ;
- La zone UB et les sous-secteurs UBa, UBb et UBc ;

(...)

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA et ses secteurs UAa et UAb identifient les centralités communales. La zone UAc concerne l'entrée de ville par le Chemin de Ribaute.

La zone UA a pour périmètre le bâti traditionnel qui constitue le bourg ancien avec ses commerces et ses services en rez-de-chaussée. C'est le centre identitaire de la commune de Quint-Fonsegrives mais c'est aussi la centralité élargie de Pont de Bois associée au secteur UAa, située en entrée de ville sur la RD 18 et à proximité du Collège. La superficie de la zone UA centrale est de 10 hectares et celle positionnée en entrée de ville sur la RD 18 est de 3,6 hectares.

Le secteur UAa, plus récent, élargit le centre historique autour du cours Goudouli, de la place Bergerot et vers la ZAC du centre (intégration des îlots en façade de la RD18). Principalement constitué de logements collectifs associés à des commerces, sa superficie est de 8 hectares.

Toutefois la création d'un autre secteur UAa, au sein de l'opération d'habitat située à proximité du nouveau collège, permet d'identifier l'émergence d'un noyau de centralité, axé sur une mixité des fonctions urbaines. Cet embryon de centralité secondaire a une superficie de 1 hectare. Il est aujourd'hui élargi par la reconversion de la zone UA de Pont de Bois.

Le secteur UAb est positionné sur la centralité du quartier Ouest. Sa densité et sa mixité dynamise le cœur des quartiers Ouest tout en apportant des liens urbains et sociaux avec le centre administratif et historique de la commune. Sa superficie est de 2,7 hectares.

La tendance d'évolution du noyau central est d'autoriser une légère densification sans que cela ne porte atteinte au caractère traditionnel du village.

PLU – Modification 6

Enfin, la zone UAc identifie un secteur de 6,97 ha en mutation en entrée de ville le long de la RD16. Une certaine densité est recherchée afin d'affirmer son urbanité. Bien que la mixité d'usage (habitat, commerces et services) soit autorisée, la vocation principale du secteur est d'accueillir du logement, notamment à vocation sociale. Des dispositions ont été inscrites pour prendre en compte la proximité de l'axe routier et de la zone d'activité artisanale adjacente.

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

- *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.*
- *De garantir l'insertion paysagère des mutations urbaines tout en répondant au besoin des habitants*

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.** Les constructions à usage agricole et les installations classées qui leurs sont liées ;
- 2.** Les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux et les installations classées qui leurs sont liées ;
- 3.** Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes de karting ;
- 4.** Les terrains de camping et de caravanning et l'habitat léger et de loisirs ;
- 5.** Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- 6.** L'ouverture de gravières et de carrières ;
- 7.** Dans les secteurs soumis au risque inondation, toutes constructions ou utilisations du sol autres que celles autorisées par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 1.** Les occupations et utilisations du sol ne pourront être autorisées que si elles sont compatibles avec les principes de l'Orientation d'aménagement de « Pont de Bois » jointe au présent PLU ;
- 2.** Les constructions à usage artisanal ou commercial 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 ;

PLU – Modification 6

- 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.** La transformation des installations classées existant antérieurement à condition qu'elles n'en augmentent pas les nuisances et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et nécessaires à la vie du quartier et de la cité ;
 - 5.** Les occupations et utilisations du sol autorisées ne doivent pas porter atteinte au bâti de caractère et au petit patrimoine identifiés au plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
 - 6.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages publics d'infrastructure : ces ouvrages sont autorisés et seuls les articles 6 et 7 leur seront applicables ;
 - 7.** 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 ;
 - 8.** Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions ou utilisations du sol sont autorisées dans les conditions définies par le PPRI « Marcaissonne, Saune, Seillonne » approuvé le 18 avril 2016 et joint en annexe du PLU ;
 - 9.** 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 25 mètres du haut de la berge de la Saune et de 4 mètres par rapport à leur limite d'emprise pour les autres cours d'eau ;
 - 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.
- Ces dispositions s'appliquent à l'unité foncière. 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.

ARTICLE UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- 1.1.** Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fond voisin ;
- 1.2.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- 1.3.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

PLU – Modification 6

1.4. Pour des raisons de sécurité, pourront être imposés un ou deux accès maximum par unité foncière ;

1.5. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères ;

1.6. L'accès éventuel sur les routes départementales se fera en accord avec les services gestionnaires.

2. Voirie nouvelle publique ou privée :

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et une largeur de chaussée de 5 mètres au moins, pour les voies à double sens, et une plate-forme de 7 mètres et une chaussée de 4 mètres au moins pour les voies à sens unique ;

2.3. Il doit être aménagé dans la partie terminale des voies publiques ou privées en impasse un dispositif de retournement compatible avec les règles de sécurité : défense contre l'incendie, protection civile ;

2.4. Toute autre caractéristique de voies peut être acceptée si elle répond au vu d'un plan de masse à une meilleure conception de l'espace urbain, ou exigée si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations.

3. Pistes cyclables et chemins piétonniers :

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.

ARTICLE UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS

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. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ;

1.2. 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.

PLU – Modification 6

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 de Toulouse Métropole donné en annexe n° 6b1.

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 de Toulouse Métropole.

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 de Toulouse Métropole 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 de Toulouse Métropole 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 Toulouse Métropole.

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.

3. Réseaux divers :

3.1. Électricité- 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.

PLU – Modification 6

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'habitat et d'activités. 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 UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

1. Toute construction nouvelle doit être implantée :

1.1. A l'alignement le long de la RN 126 ;

Toutefois, des implantations en retrait peuvent être autorisées sous réserve que le retrait n'excède pas 5 mètres comptés à partir de l'alignement et que l'alignement soit matérialisé par un mur de 1,50 m de haut maximum

1.2. À une distance de 21 mètres de l'emprise de la RD 18 le long de la prescription d'alignement de Pont de Bois reportée sur le document graphique du règlement ;

1.3. A une distance de 15 mètres de la limite d'emprise de la RM 16 ;

1.4. A une distance minimale de 3 mètres le long de la limite d'emprise des autres voies existantes et futures.

2. Des implantations autres que celles prévues à l'alinéa 1 ci-dessus seront autorisées :

2.1. Dans les opérations d'ensemble et uniquement sur les voies intérieures nouvelles ;

2.2. Excepté en bordure de la RN126, à l'intérieur de la marge de reculement, les éléments architecturaux tels que : balcons, emmarchements, poutres,... pourront être admis avec une saillie maximale de 1 mètre ;

PLU – Modification 6

2.3. Excepté en bordure de la RN126, pour les surélévations des bâtiments existants. Dans ce cas, elles pourront être réalisées en conservant l'alignement existant.

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

4. Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées (distance prise à partir du plan vertical intérieur fini de la fosse)

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Excepté dans le secteur UAb, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ;

2. Dans le secteur UAb, toute construction doit être implantée sur les limites séparatives à l'exception des lots jouxtant les limites d'opérations et pour lesquelles s'appliquent la règle ci-dessus ;

3. Dans le secteur UAc, lorsque la limite séparative constitue une limite communale, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 9 mètres.

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

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

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

5. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-dessus seront autorisées :

5.1. En limite séparative ou à 1 mètre de la limite séparative s'il existe une haie sur le fond concerné et à condition que :

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

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

PLU – Modification 6

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

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

7. 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 UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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 3 mètres.

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

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL

1. Définition :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale au sol des constructions, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des 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.

2. Dans le secteur UAb, l'emprise au sol est fixée à 40% maximum ;

3. Dans le secteur UAc, l'emprise au sol est fixée à 35% maximum dans une bande d'une profondeur de 30 m comptée à partir de la limite d'emprise du domaine public. Au-delà de cette bande, l'emprise au sol est fixée à 25% maximum.

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

ARTICLE UA10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres ;

3. Dans le secteur UAa et UAb, la hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres.

PLU – Modification 6

4. Dans le secteur UAc :

- la hauteur des constructions ne pourra excéder 12m dans une bande d'une profondeur de 30m comptée à partir du retrait défini à l'article 6. Cette hauteur maximale pourra être portée à 15m sur une partie de la construction limitée à 50% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur.
- Au-delà de cette bande, la hauteur des constructions ne pourra excéder 15m. Cette hauteur maximale pourra être augmentée de 3m sur une partie de la construction limitée à 80% de l'emprise du niveau immédiatement inférieur dans la limite de 21m maximum.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT des ABORDS

1. Conditions générales :

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :

- Le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect 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, urbains, perspectives monumentales, ..), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée ;
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ... ;

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions et l'intégration au site demeurent soumis aux dispositions de l'article R-111-27 du Code de l'Urbanisme.

2. Toitures :

2.1. Les toitures ne doivent nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions ;

2.2. Pour toutes les constructions (autres qu'annexes à l'habitat), les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire (tuiles en terre cuite et à grandes ondes). La pente sera au maximum de 35 %. D'autres matériaux que la tuile peuvent être autorisés si l'architecture du bâtiment l'exige et s'ils garantissent une parfaite intégration au site et à l'environnement bâti. D'autres formes de pentes de toitures sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un angle inférieur à 35° par rapport au plan horizontal (toits-terrasses ou toits courbes autorisés) ;

2.3. Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés avec des pentes différentes (excepté la tôle ou les plaques en fibrociment) ceci sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation ;

PLU – Modification 6

2.4. Pour les équipements publics, d'autres matériaux pour la toiture sont autorisés ;

2.5. 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.

3. Façades :

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux ;

3.2. Les matériaux utilisés pour les murs de façades doivent être en général la brique apparente ou l'enduit.

4. Couleurs :

4.1. 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 et insérée comme document d'information dans le PLU ;

4.2. L'utilisation de couleurs vives pour les matériaux de façade est interdite sauf pour les huisseries.

5. Matériaux :

5.1. Les bétons employés doivent respecter l'harmonie des teintes définies précédemment ou devront être soit teintés, soit cirés, soit lazurés ;

5.2. L'emploi de la tôle éverite et de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit ;

5.3. Pour les constructions d'annexes de faible dimension liées aux habitations, d'autres matériaux de façades pourront être autorisés s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère du bâtiment principal et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les abris de jardin en tôle sont interdits ;

5.4. 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).

6. Clôtures :

La hauteur des clôtures se mesure par rapport au terrain naturel ;

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

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

- Soit d'un mur de clôture plein, dans les mêmes matériaux et les mêmes teintes que le bâtiment principal ;

PLU – Modification 6

- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.50 mètre, surmonté éventuellement d'une clôture grillagée ou d'un système à claire voie.

6.2. Les clôtures sur limites séparatives :

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

- Soit d'un grillage ;
- Soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté de grille, grillage ou système à claire voie.

6.3. Dans le cas où la clôture est traitée en mur plein, une attention particulière devra être portée à l'impact visuel du projet. Des solutions décoratives seront recherchées, afin de rompre la monotonie du linéaire bâti ;

6.4. Sur les parcelles d'angle, au droit du croisement de deux voies, des hauteurs inférieures peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

7. Aires de stationnement :

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. La composition 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.

8. Publicités et enseignes :

Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur et notamment le Règlement communal de Publicité annexé au présent PLU.

ARTICLE UA12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales :

1.1 Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles,
- Les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher.
- Les changements de destination et d'usage 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 ;

PLU – Modification 6

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

1.5. 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.

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

2.1. Habitations :

A l'exception du secteur UAc, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place couverte par logement.

Dans la zone UAc, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 place de stationnement par logement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il est exigé deux places de stationnement par lot ou logement réparties ainsi :

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

2.2. Bureaux :

Il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher.

2.3. Commerces :

Pour les commerces de plus de 100 m² de surface de vente, il est exigé une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher affectée à la vente.

2.4. Équipements hôteliers et de restauration :

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

2.5. Établissements hospitaliers :

Il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

2.6. Établissements scolaires :

Il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1er ou du 2ème degré.

PLU – Modification 6

2.7. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

2.8. Dans le cas où le pétitionnaire ne peut satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement sur son terrain pour des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales, il peut être tenu quitte de son obligation en obtenant une concession dans un parc public ou privé de stationnement, conformément aux dispositions des articles L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

2.9. Stationnement vélo

Dans la zone UAc, pour les constructions à destination d'habitation de plus de 2 logements ou d'hébergement, il est exigé la réalisation d'un ou plusieurs emplacements clos et couverts pour le stationnement des vélos, à raison de 3 % de la surface de plancher avec un minimum de 3m².

Les emplacements devront être accessibles directement depuis l'espace public par un cheminement adapté et sans portage de vélo.

ARTICLE UA13 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

1. Espaces boisés et plantations existantes :

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement 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 au moins 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 12 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 12 arbres par hectomètre de voie.

3. Plantations sur les parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture. Chaque parc de stationnement doit être planté d'une même variété de haute tige.

4. Espaces libres et espaces verts à créer

A l'exception de la zone UAc, sur les unités foncières privatives possédant un espace vert, 25% au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et gazonné et doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

PLU – Modification 6

Dans la zone UAc, il est exigé une surface minimum de 30% de pleine terre qui doit comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain.

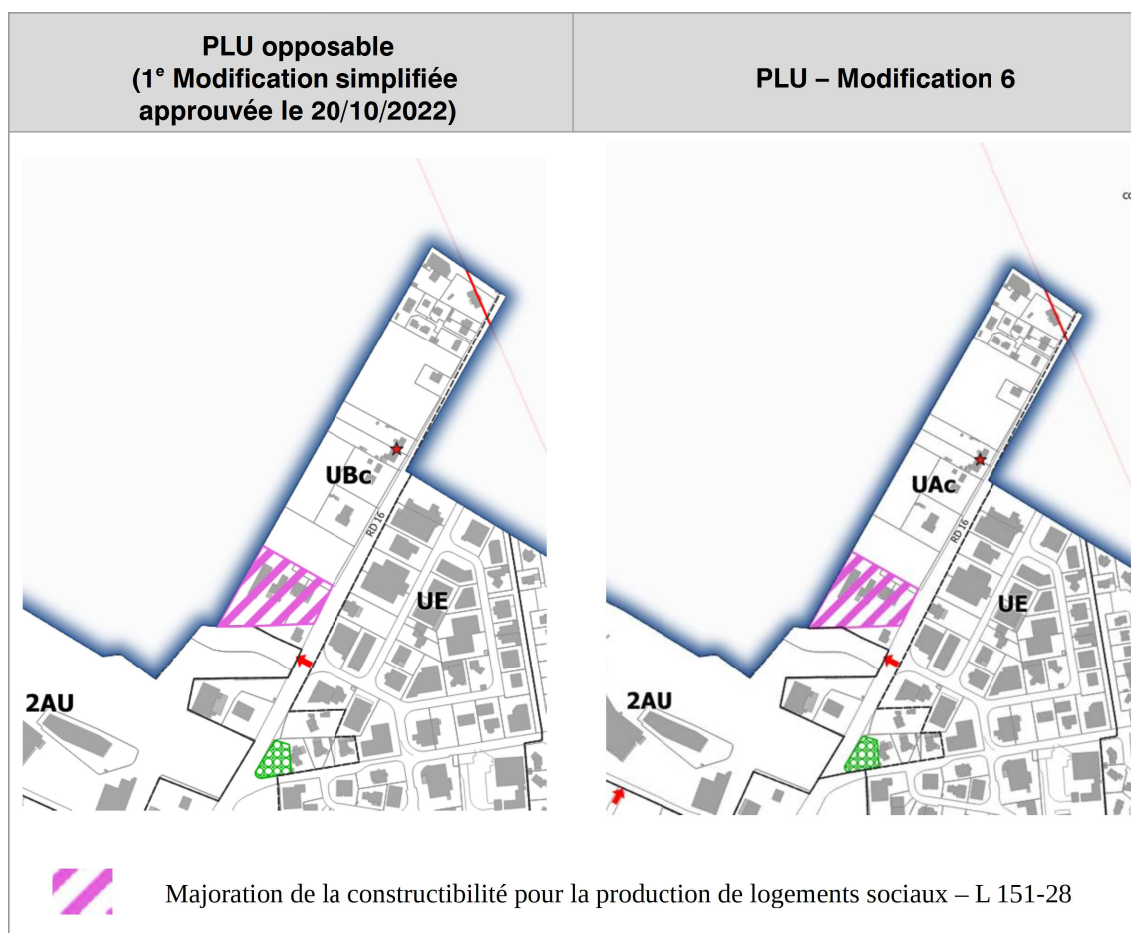
Dans les opérations d'ensemble de plus d'un hectare, il doit être créé un espace vert d'accompagnement à raison de 40 m² par lot ou logement minimum. Cet espace vert ne peut être inférieur à 1 000 m².

Un écran dense de végétation ou composé d'arbres de haute tige peut être exigé en limite de zone (notamment dans le secteur de Ribaute).

ARTICLE UA14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

- Les dispositions proposées : règlement graphique



Point d'objet B : Instauration d'Emplacements Réservés pour Logements sociaux (ERL) – L 151- 41- 4

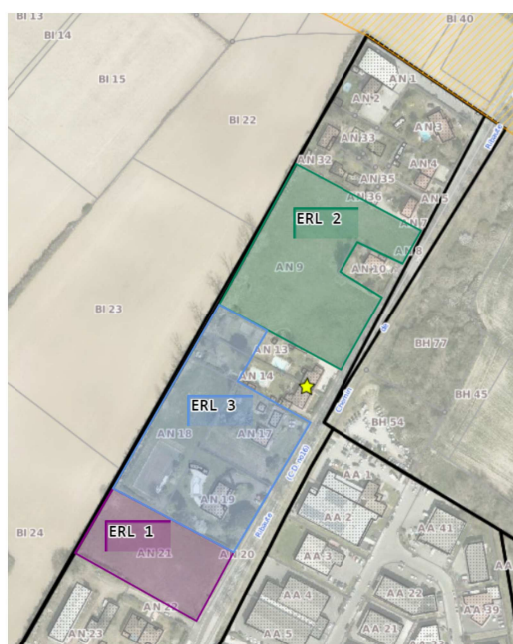
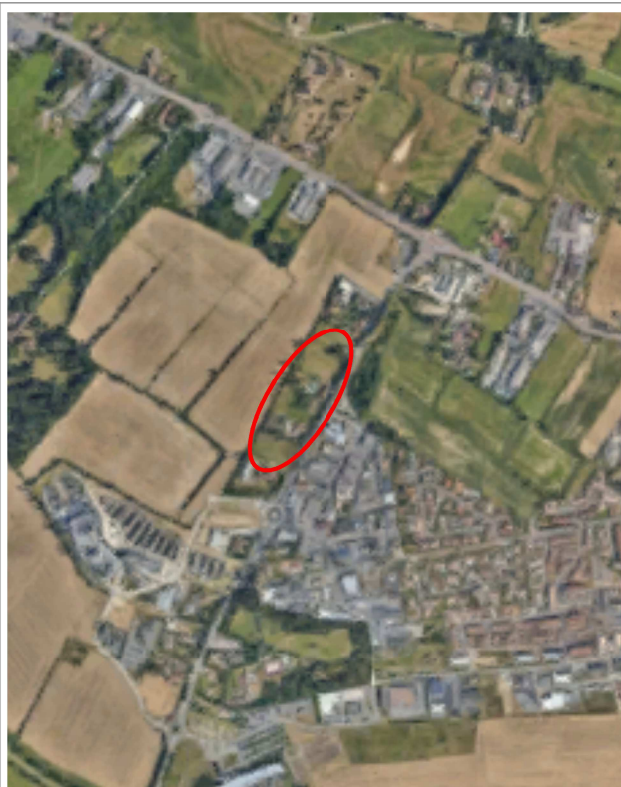
● Localisation : Secteur Chemin de Ribaute (parcelles AN 9 , AN 13p, 14p, AN 17-18-19, AN 21)

Les 3 ERL sont localisés au sein du secteur UAc créé Chemin de Ribaute.

Ce secteur est limitrophe de la commune de Balma, se situe au Nord de la clinique Croix du Sud et à l'ouest du secteur urbanisé de la commune de Quint-Fonsegrives.

Sont créés :

- ERL n°1 (Chemin de Ribaute, parcelle AN 21) pour une superficie de 5060 m², il est exigé une programmation minimum de 61 logements dont 40% LLS et 10% en accession sociale au bénéfice de Toulouse Métropole.
- ERL n°2 (Chemin de Ribaute, sur la parcelles AN 9) pour une superficie de 9820 m², il est exigé une programmation minimum de 125 logements dont 40% LLS et 10% en accession sociale au bénéfice de Toulouse Métropole.
- L'ERL n°3 (Chemin de Ribaute, sur les parcelles AN13p, AN14p, AN18, AN17, AN19) pour une superficie de 11390 m², il est exigé une programmation minimum de 141 logements dont 40 % LLS et 10% en accession sociale au bénéfice de Toulouse Métropole.



Plan de localisation

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

A l'article L. 151-41, le Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »

Ainsi, les Emplacements Réservés Logements (ERL) permettent de localiser et de programmer l'implantation de logements sur des terrains identifiés sur le document graphique du règlement (zones urbaines ou à urbaniser) en vue d'accroître ou de restaurer la mixité sociale dans certains secteurs.

Chaque ERL définit le programme de logements prévu sur l'emplacement : part d'habitat et nombre minimum de logements, pourcentage de logement locatif social et le cas échéant pourcentage d'accession sociale à la propriété.

L'ERL est un outil de mixité complémentaire aux Secteurs à Pourcentage de Logements locatifs sociaux (SPL) introduits dans la précédente procédure d'évolution du PLU de la commune de Quint-Fonsegrives (Modification simplifiée 1). Chaque ERL prévoit la réalisation d'au moins 50 % de logements sociaux. Cela s'inscrit donc dans une démarche volontariste de la commune de se doter d'outils lui permettant d'atteindre ses objectifs de production de logements locatifs sociaux.

Leur identification et leur programme sont issus d'un travail mené conjointement par Toulouse Métropole et la Communes afin de répondre au mieux aux enjeux locaux et aux conditions de leur mise en œuvre opérationnelle.

Le secteur de Ribaute est apparu propice à l'instauration d'outils en faveur de la production de logements et notamment des logements sociaux car il représente un des seuls espaces de la commune offrant des fonciers disponibles au sein des tissus urbanisés et viabilisés. Le choix de ces terrains s'inscrit donc dans une logique d'optimisation des espaces urbanisés conforme à la loi Climat et Résilience.

En outre, le secteur est également desservi par des transports en communs structurants (Linéo 1).

La programmation de chaque ERL a été établie en tenant compte de l'évolution des droits à construire dans ce secteur (cf. Point A). Elle doit permettre de concilier la nécessité de produire des logements, notamment sociaux, tout en préservant la qualité de vie des futurs habitants.

● **Modification des documents proposés**

- Les dispositions proposées : règlement écrit

PLU – Modification 6

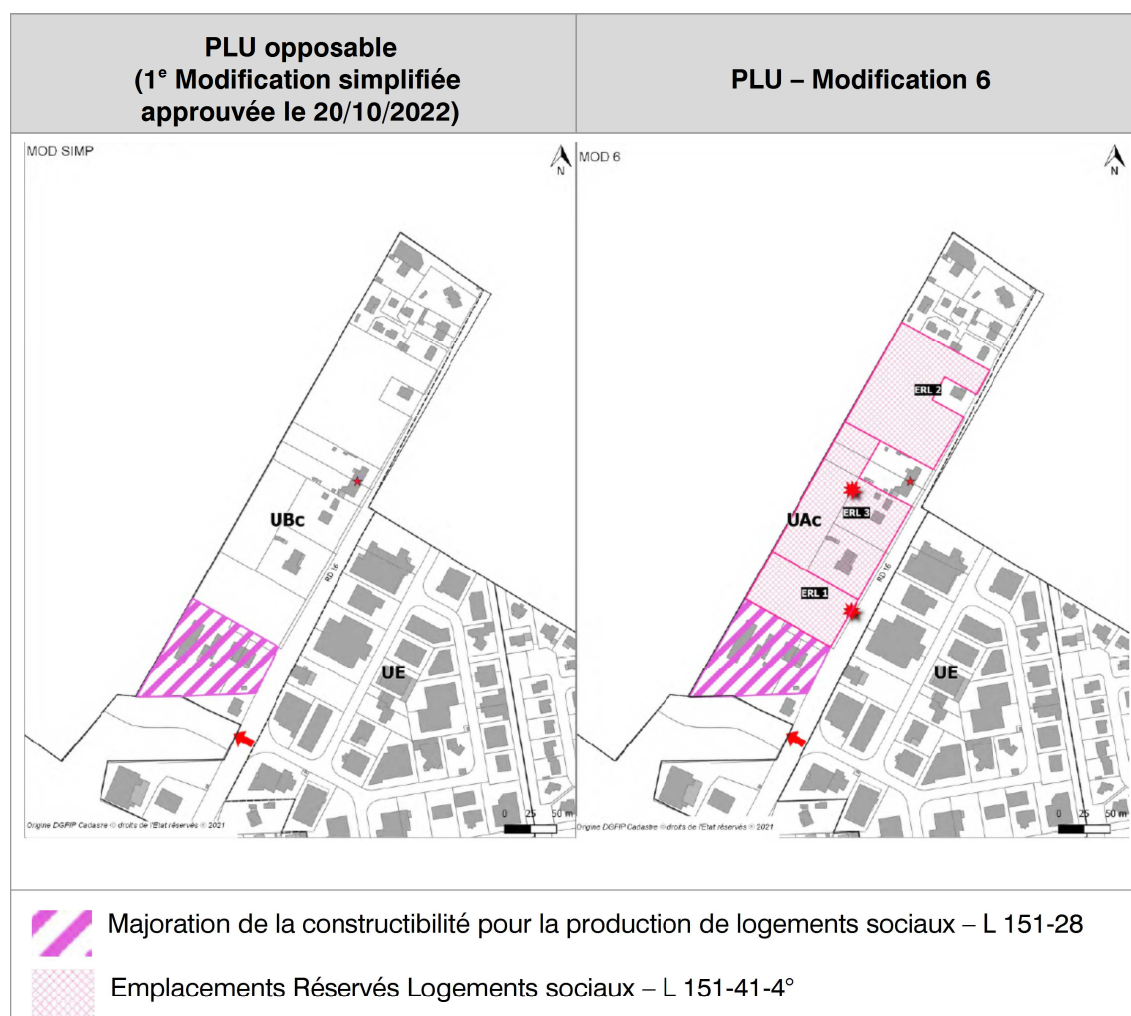
DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

(...)

Les emplacements réservés, y compris les emplacements réservés pour le logement, sont mentionnés au document graphique. La liste des emplacements réservés est reportée sur le document graphique et est incluse au P.L.U pièce 5c

- Les dispositions proposées : règlement graphique



- Les dispositions proposées : liste des emplacements réservés

| ERL 1 | | | | | | | |
|-------------------|-------------------|-----------------|----------------------|-----------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Commune | Adresse | Ref cadastrales | Surface | Programme | Logement locatif social (% minimum) | Accession sociale (% minimum) | Bénéficiaire |
| Quint-Fonsegrives | Chemin de Ribaute | AN 21 | 5 060 m ² | 61 | 40 % | 10 % | Toulouse Métropole |
| ERL 2 | | | | | | | |
| Commune | Adresse | Ref cadastrales | Surface | Programme | Logement locatif social (% minimum) | Accession sociale (% minimum) | Bénéficiaire |
| Quint-Fonsegrives | Chemin de Ribaute | AN9 | 9 820 m ² | 125 | 40 % | 10 % | Toulouse Métropole |

| ERL 3 | | | | | | | |
|-------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------|---|---------------------------------------|---------------------|
| Commune | Adresse | Ref cadastrales | Surface | Programme | Logement locatif social (% minimum) | Accession sociale (% minimum) | Bénéficiaire |
| Quint-Fonsegrives | Chemin de Ribaute | AN13p, AN14p, AN18, AN17, AN19 | 11 390 m ² | 141 | 40 % | 10 % | Toulouse Métropole |

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.