

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

Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 9 février 2012
PLU 1ère modification approuvée le 19 décembre 2013

2ème Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 10/11/2015

1 - Rapport de présentation

- Notice explicative

VILLE DE TOURNEFEUILLE

aua/Toulouse aire urbaine

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

NOTA

Modifications avant l'enquête publique en rouge
XXXX : texte rajouté
~~XXXXX~~ : texte supprimé

Modifications après l'enquête publique en bleu
XXXX : texte rajouté
~~XXXXX~~ : texte supprimé

PLU de Toulouse métropole – Commune de Tournefeuille

NOTICE EXPLICATIVE

PARTIE 1 PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE 3

1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme 4

1.2 Les objectifs assignés à la 2ème modification du PLU 4

1.3 Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre prévisionnelle 6

PARTIE 2 OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES .. 9

OBJET 1 - Anticiper l'évolution des secteurs de renouvellement urbain sur le territoire 10

1.1. Permettre le renouvellement urbain sur les parcelles mutables du secteur d'activités rue François Verdier, classé en UBd 10

1.2. Permettre l'encadrement de l'évolution urbaine du foncier libre et du bâti mutable, chemin de Grillou, classé en UD 16

1.3. Instituer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L123.2a du CU)sur le secteur UC situé en entrée de ville chemin Ramelet Moundi (D50) articulé à la zone 3AU Pirac de développement futur 22

OBJET 2 - Permettre des adaptations règlementaires et des mises à jour du PLU 31

2.1. Définir des secteurs en UDa le long des axes structurants D63 et D50 où la hauteur fixée est précisée à R+1+attique afin de permettre une meilleure constructibilité .. 31

2.2. Intégration des dispositions de la loi Alur adoptée le 14.02.2014 complétée par la loi d'avenir pour agriculture adoptée le 14.10.2014 en ce qui concerne la constructibilité des zones N et A. Actualisation des références nouvelles au code de l'urbanisme. Modification de l'article N2, 1er alinéa afin de préciser que les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 34

2.3. Permettre la mise en valeur et l'évolution d'un patrimoine bâti architectural dans le secteur du golf de la Ramée classé en NL1. Modification du règlement écrit et du règlement graphique pour opérer une distinction entre les bâtis de caractère repérés en raison de leur valeur patrimoniale (L 123-1-5 III 2°) et les bâtiments en zone N identifiés pour faire l'objet d'un changement de destination (L123-1-5 II). Compléter l'article 1 de la zone NL 1 pour indiquer que seuls les changements de destination à usage de bureau sont autorisés pour les bâtiments repérés. 38

2.4. Permettre une meilleure maîtrise de la protection du patrimoine dans le centre ancien (UAa) rue Gaston Doumergue et rue du Touch et les autres secteurs de la ville. 42

2.5. Permettre la maîtrise de l'ensemble du foncier sur le secteur NL2 de «Loustalet», en vue d'aménager une zone publique de loisirs, intégration d'ER sur un terrain privé 46

2.6. Reclasser en UD, 2 parcelles non mutables du secteur 1AU Saint-Paul dont le projet global est en cours 47

2.7. Préciser la règle de retrait des constructions par rapport à l'ER 3 (future RD 24) à l'article 6 des zones UD, A et NL2, ... 49

2.8. Rédiger l'article N3, en ce qui concerne les voies nouvelles à l'identique de la rédaction existante à l'article A3 51

2.9. Préciser la règle d'application d'aménagement de trottoirs par rapport aux voies dans les opérations d'ensemble des zones UA, UB, UC, UD et 1AU 51

2.10. Clarifier l'application de l'article 7, en cas de construction mitoyenne dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU. Modification de l'article 7 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU pour supprimer l'alinéa relatif aux opérations d'ensemble et la parenthèse « les alinéas ci-dessous sont cumulatifs »..... 54
2.11. Adapter l'implantation du bâti sur les limites séparatives en UA7, le long des voies à prescriptions 56
2.12. Permettre une souplesse de la règle de plantation des arbres dans les parkings, favorisant un aspect paysager (dans les articles 13 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU) 57
2.13 Adaptation règlementaire pour l'aspect des façades des zones U et AU. Modification de l'article 11 de la zone UA pour supprimer l'autorisation des tons de gris dans le secteur UAa. 57
2.14. Corriger des erreurs matérielles en UA11 (clôtures) et en UC6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)..... 58
2.15. Mise à jour des emplacements réservés..... 60
2.16. Mise à jour de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté du 23/12/2014) et du périmètre de protection des abords des voies dans le document graphique 64
2.17. Modification du règlement écrit pour intégrer le PPRI approuvé dans les zones concernées UA, UB, UC, UD, A et N..... 65

OBJET 3 – Modification du POS en PLU s'appliquant sur les parcelles classées en UC ch. Peyrette, suite à la décision du Tribunal Administratif du 6 février 2015 67

PARTIE 3 INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT 72

3.1 Rappel législatif..... 73
3.2 Rappel des caractéristiques majeures identifiées dans l'état initial de l'environnement effectué lors de la 4ème révision du PLU communal 73
3.3 Incidences de l'accueil de projets de renouvellement sur l'environnement..... 74
3.4 Incidences des adaptations règlementaires sur l'environnement 75
3.5 Incidences de la Modification du POS en PLU s'appliquant sur les parcelles classées en UC ch. Peyrette, suite à la décision du Tribunal Administratif du 6 février 2015 . 77
3.6 Incidences du projet de 2ème Modification du PLU de Tournefeuille sur le réseau Natura 2000 78

PARTIE 1
PROCEDURE ET MISE EN ŒUVRE

1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme

Le POS de Tournefeuille a été élaboré pour la première fois et approuvé le 19 août 1981.

Le POS a été ensuite révisé quatre fois :

- 1ère révision approuvée le 27 janvier 1986,
- 2ème révision approuvée le 30 avril 1992,
- 3ème révision approuvée le 18 octobre 2001

A l'issue de la 3ème révision, le POS a été modifié six fois

- 4ème révision de POS en PLU approuvée le 18 février 2012
- 1ère modifications du PLU approuvée le 19 décembre 2013
- 1ère mise à jour par arrêté du 19/02/2014

1.2 Les objectifs assignés à la 2ème modification du PLU

Aujourd'hui, il s'avère nécessaire de proposer une 2ème modification du PLU en vue d'améliorer les règles d'urbanisme nécessaires à une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme et pour anticiper le renouvellement urbain de certains secteurs, ceci dans le respect des orientations générales du PADD du PLU approuvé.

Les modifications du PLU portent sur 2 grands objets :

OBJET 1 **ANTICIPER L'EVOLUTION DES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT URBAIN SUR LE TERRITOIRE**		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
1.1	Permettre le renouvellement urbain sur les parcelles mutables du secteur d'activités rue François Verdier, classé en UBd.	Orientation d'aménagement + règlement écrit
1.2	Permettre l'encadrement de l'évolution urbaine du foncier libre, et du bâti mutable, chemin de Grillou, classé en UD au PLU approuvé.	Orientation d'aménagement Règlement graphique et écrit
1.3	Instituer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L123.2a du CU) sur le secteur UC situé en entrée de ville chemin Ramelet Moundi (D50) articulé à la zone 3AU Pirac de développement futur.	Règlement graphique et écrit

OBJET 2 **PERMETTRE DES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES ET DES MISES A JOUR DU PLU**		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
2.1	Définir des secteurs en UDa le long des axes structurants D63 et D50 où la hauteur fixée est précisée à R+1+attique afin de permettre une meilleure constructibilité.	Règlement écrit/graphique
2.2	Intégration des dispositions de la loi Alur adoptée le 14.02.2014 complétée par la loi d'avenir pour agriculture adoptée le 14.10.2014 en ce qui concerne la constructibilité en zone N et A. Actualisation des références nouvelles au code de l'urbanisme. Modification de l'article N2, 1er alinéa afin de préciser que les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.	Règlement écrit
2.3	Permettre la mise en valeur et l'évolution d'un patrimoine bâti d'intérêt architectural dans le secteur du golf de la Ramée classé en NL1. Modification du règlement écrit et du règlement graphique pour opérer une distinction entre les bâtis de caractère repérés en raison de leur valeur patrimoniale (L 123-1-5 III 2°) et les bâtiments en zone N identifiés pour faire l'objet d'un changement de destination (L123-1-5 II). Compléter l'article 1 de la zone NL 1 pour indiquer que seuls les changements de destination à usage de bureau sont autorisés pour les bâtiments repérés.	Règlement écrit/graphique
2.4	Permettre une meilleure maîtrise de la protection du patrimoine dans le centre ancien (UAa) rue Gaston Doumergue et rue du Touch et les autres secteurs de la ville.	Règlement écrit/graphique
2.5	Permettre la maîtrise de l'ensemble du foncier sur le secteur NL2 de « Loustalet », en vue d'aménager une zone publique de loisirs, création d'ER sur un terrain privé.	Règlement Graphique + liste ER
2.6	Reclasser en UD, 2 parcelles non mutables du secteur 1AU Saint-Paul dont le projet global est en cours.	Règlement Graphique + Orientation d'aménagement
2.7	Préciser la règle de retrait (article 6) des constructions par rapport l'ER 3 (future RD 24) des zones UD, A et NL2.	Règlement écrit
2.8	Rédiger l'article N3, en ce qui concerne les voies nouvelles à l'identique de la rédaction existante à l'article A3.	Règlement écrit
2.9	Préciser la règle d'application d'aménagement de trottoirs par rapport aux voies dans les opérations d'ensemble des zones UA, UB, UC, UD et 1AU.	Règlement écrit
2.10	Clarifier l'application de l'article 7, en cas de construction mitoyenne dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU. Modification de l'article 7 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU pour supprimer l'alinéa relatif aux opérations d'ensemble et la parenthèse « les alinéas ci-dessous sont cumulatifs ».	Règlement écrit
2.11	Adapter l'implantation du bâti sur les limites séparatives en UA7, le long des voies à prescriptions.	Règlement écrit
2.12	Permettre une souplesse de la règle de plantation des arbres dans les parkings, favorisant un aspect paysager (dans les articles 13 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU).	Règlement écrit

2.13	Adaptation règlementaire pour l'aspect des façades des zones U et AU. Modification de l'article 11 de la zone UA pour supprimer l'autorisation des tons de gris dans le secteur UAa.	Règlement écrit
2.14	Corriger des erreurs matérielles en UA 11 (clôtures) et en UC 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).	Règlement écrit
2.15	Mise à jour des emplacements réservés.	Règlement écrit/graphique + liste des ER
2.16	Mise à jour de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté du 23.12.2014) et du périmètre de protection des abords des voies dans le document graphique.	Annexes + Règlement Graphique
2.17	Modification du règlement écrit pour intégrer le PPRI approuvé.	Règlement écrit

OBJET 3 MODIFICATION DU POS EN PLU S'APPLIQUANT SUR LES PARCELLES CLASSEES EN UC CH. PEYRETTE, SUITE A LA DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU 6 FEVRIER 2015		
N°	**Type de modification**	**Pièces du PLU modifiées**
	Modification du POS en PLU sur les parcelles BZ531/533/535 pour partie et BZ 532/534/536 suite au jugement du tribunal administratif du 6 Février 2015, annulant partiellement le PLU sur ces parcelles.	Règlement graphique et écrit

1.3 Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre prévisionnelle

À la demande de la commune de Tournefeuille, Toulouse métropole, l'autorité compétente pour mener les procédures d'évolution du PLU en concertation avec la commune, a lancé la présente procédure de modification par arrêté en date du 5 mai 2015.

Compte tenu des évolutions envisagées, il convient de se conformer aux modalités de la procédure de modification définie par les articles L.123-13-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ainsi, une modification du PLU peut être décidée par le Président de Toulouse Métropole et approuvée par délibération du Conseil Métropolitain après notification aux personnes publiques associées et enquête publique, lorsque le projet de modification :

- porte uniquement sur le règlement et les orientations d'aménagement ;
- a pour effet :
  1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

L'ensemble des évolutions proposées du PLU visant à :

- permettre l'accueil de projets de renouvellement sur le territoire
- permettre des adaptations réglementaires
- prendre en compte la modification de POS en PLU sur un secteur

respectent les conditions requises par l'article L.123-13-1 et suivant du Code de l'Urbanisme et seront donc menées dans le cadre de cette procédure de modification du PLU.

Le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées suivantes par courrier en date du 5 mai 2015 :

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Midi-Pyrénées ;
- Monsieur le Président du Conseil Général de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du SMEAT ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse ;
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président de la Chambre de Métiers de la Haute-Garonne ;
- Monsieur le Président du S.M.T.C. ;
- Monsieur le Maire de Tournefeuille ;
- Messieurs les Maires des communes riveraines de Tournefeuille.

L'enquête publique est prescrite par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 5 mai 2015 et se déroule du 26 mai au 26 juin2015.

PARTIE 2
OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES

OBJET 1 - Anticiper l'évolution des secteurs de renouvellement urbain sur le territoire

1.1. Permettre le renouvellement urbain sur les parcelles mutables du secteur d'activités rue François Verdier, classé en UBd

➲ Les raisons amenant la modification

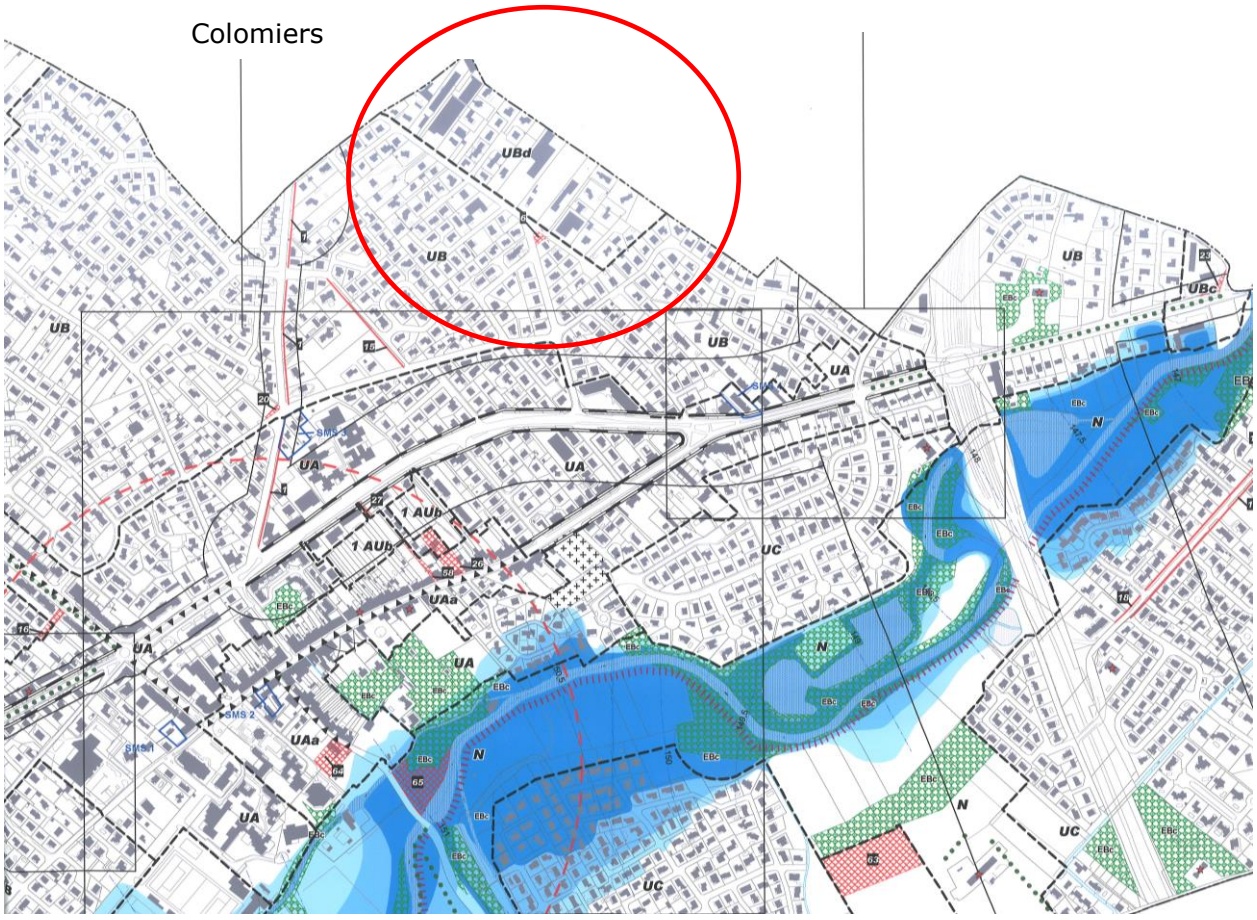
Le secteur d'activités situé rue François Verdier classé en UBd au PLU est un îlot qui jouxte le nouveau quartier des Ramassiers, proche de la ligne C de desserte en transport collectif (600 m) et tout proche du centre-ville de Tournefeuille (300m). Les parcelles mutables d'une superficie globale d'environ 3ha sont occupées par des activités industrielles et artisanales mêlées à des parcelles d'habitat individuel.

Le PLU dans le règlement interdit l'installation de nouvelles activités en n'autorisant que l'extension de l'existant. La collectivité souhaite aujourd'hui aller au-delà en définissant des orientations d'aménagement pour pouvoir accompagner la mutation progressive des activités et permettre l'accueil de l'habitat avec une densité et une forme urbaine encadrée.

Il convient ainsi dans cette modification du PLU d'établir une orientation d'aménagement sur ce secteur, sans changement de règlement du secteur UBd.

Situation dans la commune et dans le PLU

Le secteur est classé en zone urbaine UBd au PLU approuvé le 19.12.2013



➲ État des lieux du site, périmètre des parcelles mutables et structure foncière





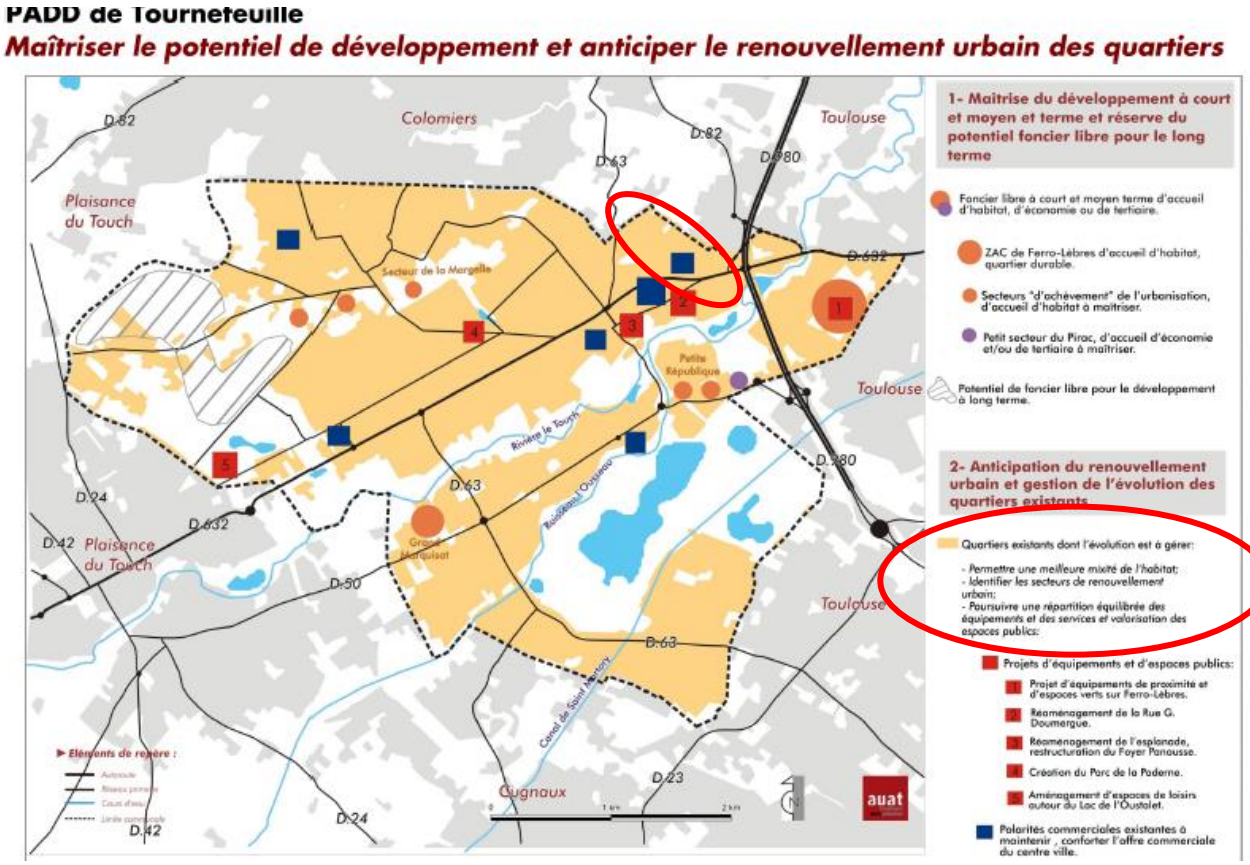






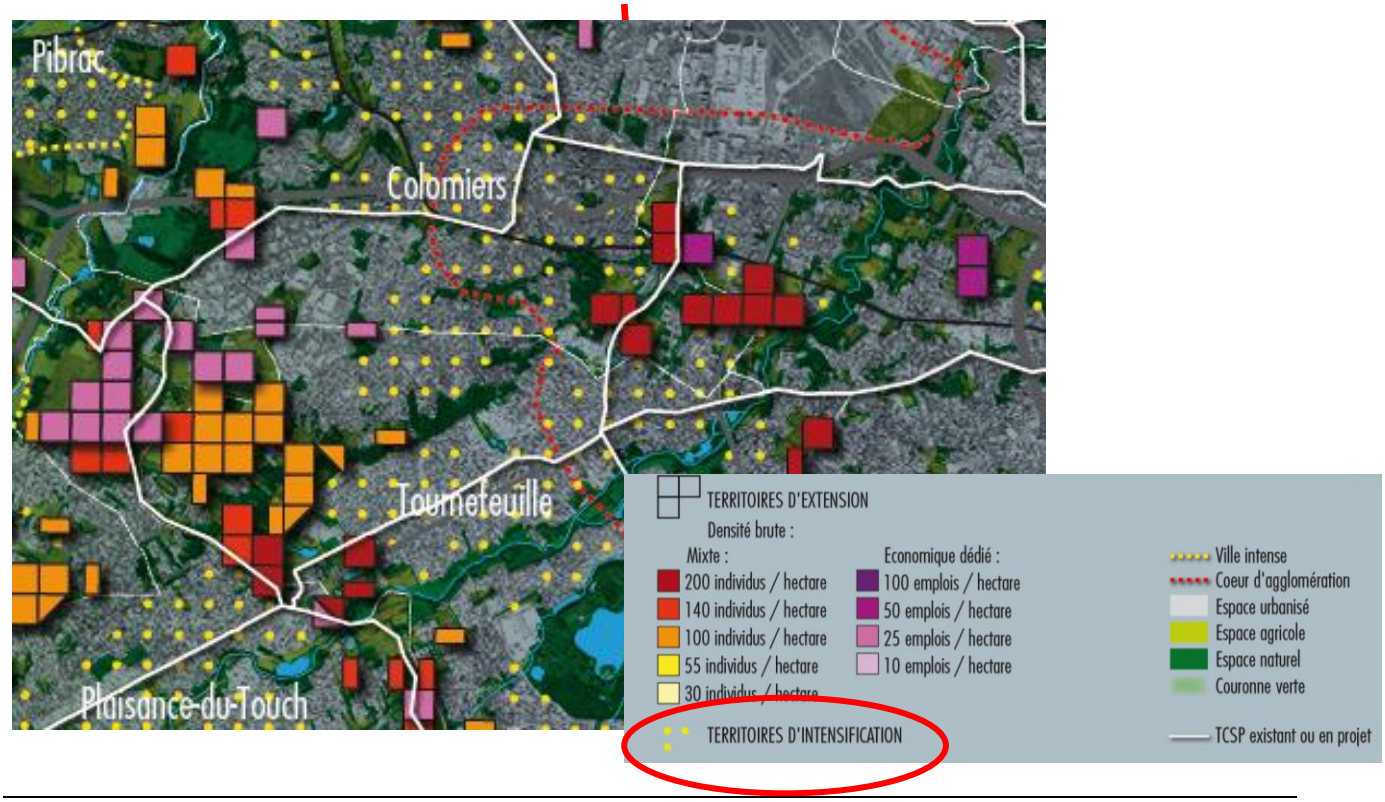

➲ Inscription du site dans les orientations du PLU/PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Le renouvellement urbain du secteur d'activités UBd est en cohérence avec le PADD qui identifie ce secteur urbain dans « quartiers existants dont l'évolution est à gérer ».

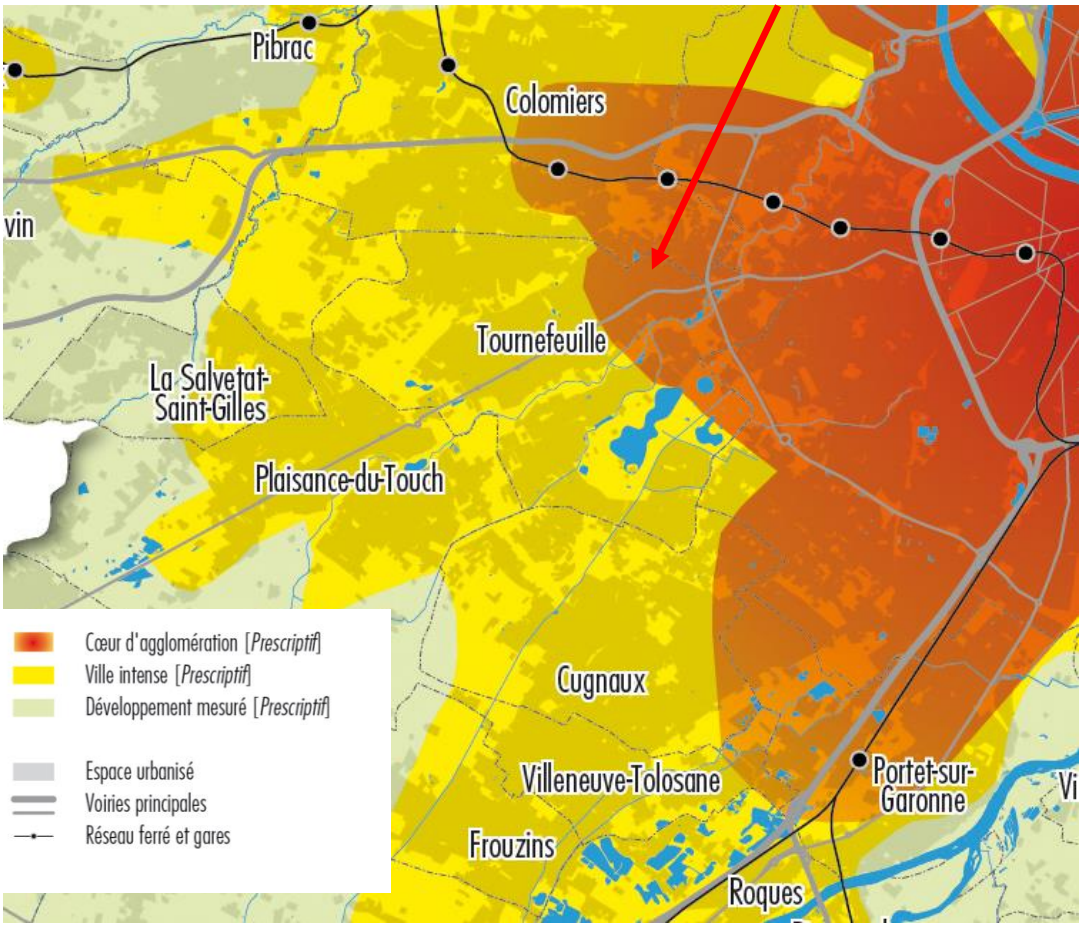


➲ Inscription du site dans les orientations du SCoT approuvé

Le secteur UBd est en territoire d'intensification urbaine en lien avec la ligne C de Colomiers



Le secteur UBd est situé en territoire de « cœur d'agglomération » au SCoT approuvé ….



….avec une densité recommandée de 70 logt /ha

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité Individus (1) / Ha	Nombre de Logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	**200** Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	**200** Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				BHNS (2)	400 m
	100 Densités moyennes	35	20		Autres territoires de la Ville intense
Développement mesuré	**55** Densités moyennes	15	10		Pôles de services et noyaux villageois
	30 Densités maximales	10	–		Hors pôles de services et hors noyaux villageois

(1) Habitant + emploi.
(2) Bus à Haut Niveau de Service.

➲Les principes d'aménagement urbains

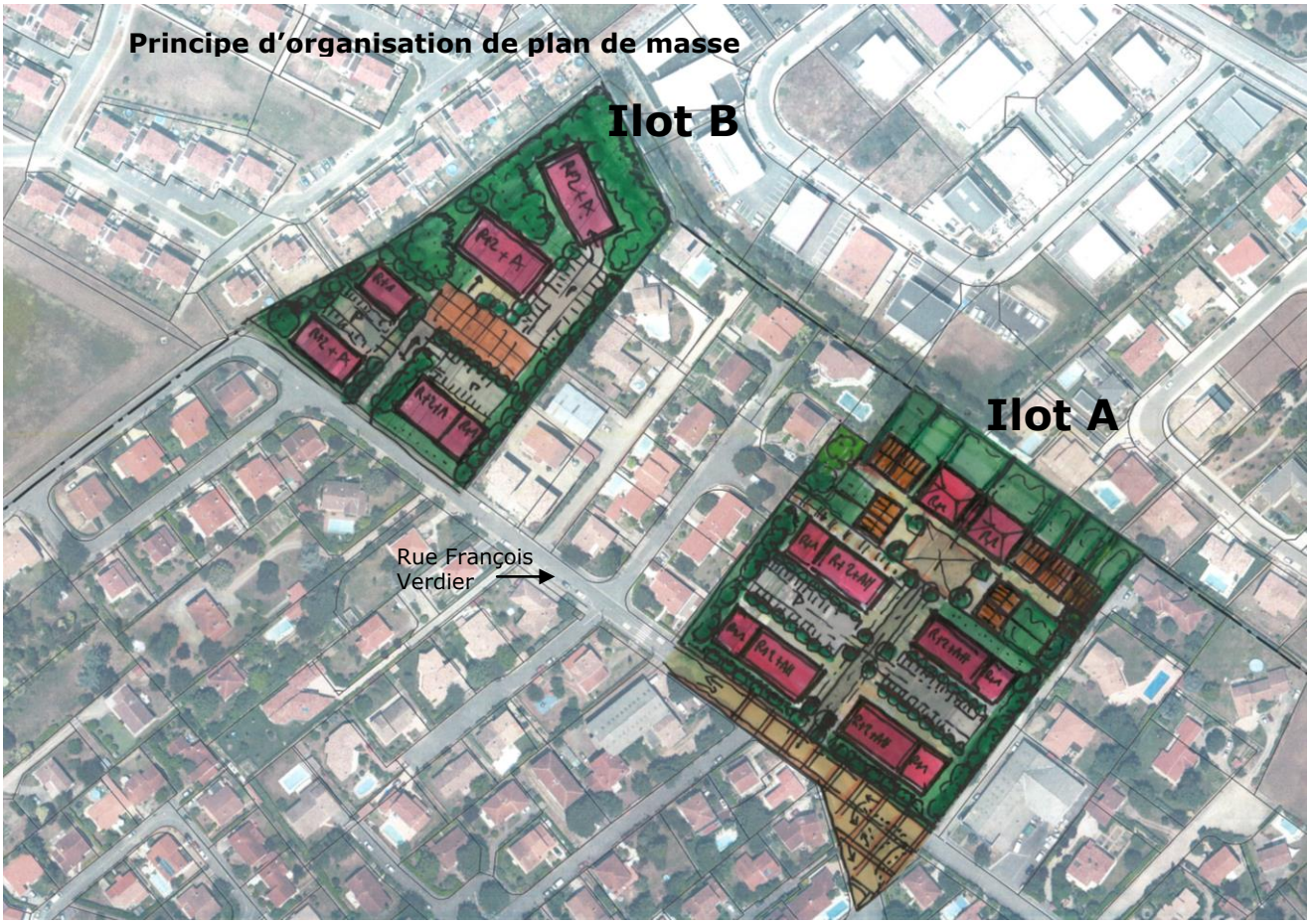
Enjeux urbains

- ☛ Accompagner la mutation des activités dans un projet d'aménagement d'ensemble
- ☛ Permettre l'accueil d'habitat avec une densité moyenne intégrée à l'environnement pavillonnaire

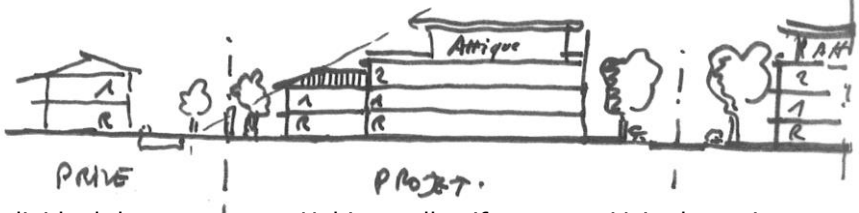
Principes d'organisation type plan de masse (simulation)

Le projet d'aménagement prévoit l'accueil d'habitat mixte, avec une majorité d'habitat collectif. L'habitat collectif sera implanté avec des pignons bas et une bande verte par rapport aux limites séparatives de façon à limiter l'impact sur le voisinage pavillonnaire. Un épannelage des hauteurs est proposé : r+2 + attique en cœur d'ilot et r+1 sur les limites avec l'habitat pavillonnaire. Enfin, dans l'îlot A, un habitat moins dense sera aménagé en fond d'îlot avec du petit collectif et de l'habitat individuel groupé pour s'intégrer à l'environnement. L'îlot B est en totalité en collectif. Le programme d'accueil de l'îlot A est d'environ 120 à140 logements sur un foncier de 1,7ha et l'îlot B accueillerait environ 80 à 100 logements sur un foncier de 1,1ha, soit une densité cohérente avec les recommandations du Scot et qui s'inscrit en harmonie avec l'environnement bâti à dominante pavillonnaire.

Principe d'organisation de plan de masse



Principe d'implantation du bâti par rapport aux riverains



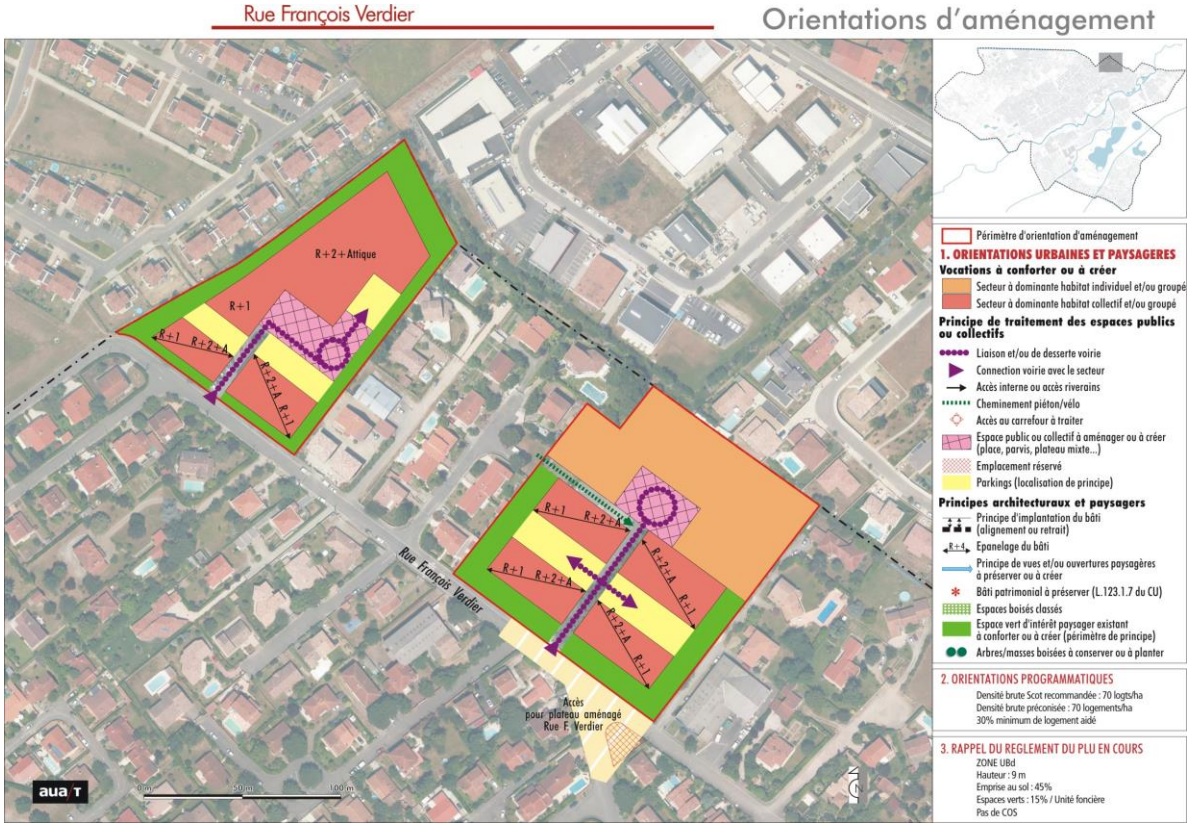
Habitat individuel des parcelles riveraines du projet

Habitat collectif en gradation des niveaux

Voie du projet en cœur d'îlot

➲ Les modifications du PLU proposées :

Création d'une orientation d'aménagement



Précision du règlement écrit

Caractère de la zone

….

- ***UBd : (5,98 hectares)*** *: secteur accueillant de l'habitat avec des activités industrielles et artisanales au lieu-dit « Les Bourses » où l'objectif est de permettre la mutation des activités existantes vers de l'habitat progressivement. Une orientation d'aménagement de renouvellement est proposée sur le foncier mutable du secteur rue François Verdier.*
- ….
- *La zone UB est concernée par ~~une~~ des orientations d'aménagement localisées dans le règlement graphique et intégrée dans le présent PLU.*

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- ….

2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec ~~l~~les orientations d'aménagement Bernadet, Petite République et François Verdier, intégrées au PLU et repérées dans le règlement graphique.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

….

3 - En UBa et UBd : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 m, comptée sur sablière ou sur acrotère. Dans le secteur couvert par l'orientation d'aménagement rue Francois Verdier, les nouvelles constructions devront respecter les principes d'épannelage des niveaux indiqués.

….

1.2. Permettre l'encadrement de l'évolution urbaine du foncier libre et du bâti mutable, chemin de Grillou, classé en UD

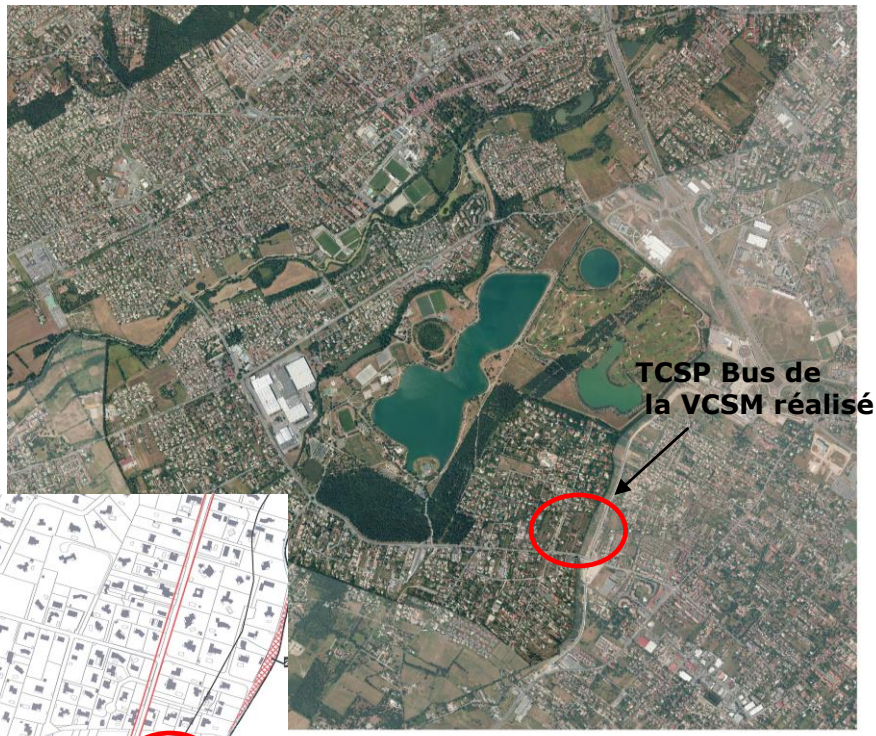
➲ Les raisons amenant la modification

Ce secteur est situé à la limite communale de Toulouse St Simon dans un contexte en cours d'évolution urbaine le long du chemin de Larramet (D63) et à proximité de la future voie du Canal Saint-Martory et de son Transport en Commun en Site Propre déjà en service sur site.
L'îlot de surface d'environ 4 ha est constitué de parcelles libres, jouxtant des opérations de renouvellement d'habitat en cours. La collectivité a procédé il y a peu de temps au réaménagement du chemin de Grillou, voie d'accès de toutes ces opérations en cours et à venir.
La collectivité souhaite l'encadrement de l'évolution du foncier encore disponible et du foncier bâti mutable, afin de permettre une vision d'opération globale avec un aménagement cohérent en termes d'accès et de desserte. Il y a également dans ce secteur d'entrée de ville et proche du TCSP de la voie du Canal, un enjeu de maitrise de la forme urbaine et d'intégration à l'environnement bâti en majorité pavillonnaire ainsi qu'aux opérations d'habitat en cours.

Il convient ainsi, dans cette modification du PLU d'établir une orientation d'aménagement sur le foncier mutable et de faire évoluer les dispositions réglementaires applicables à ces parcelles pour permettre la mise en œuvre du projet.

➲ État des lieux du site

Situation dans la commune



Inscription dans le PLU :
en zone UD



➲ Dynamique et projets de renouvellement en cours sur le site





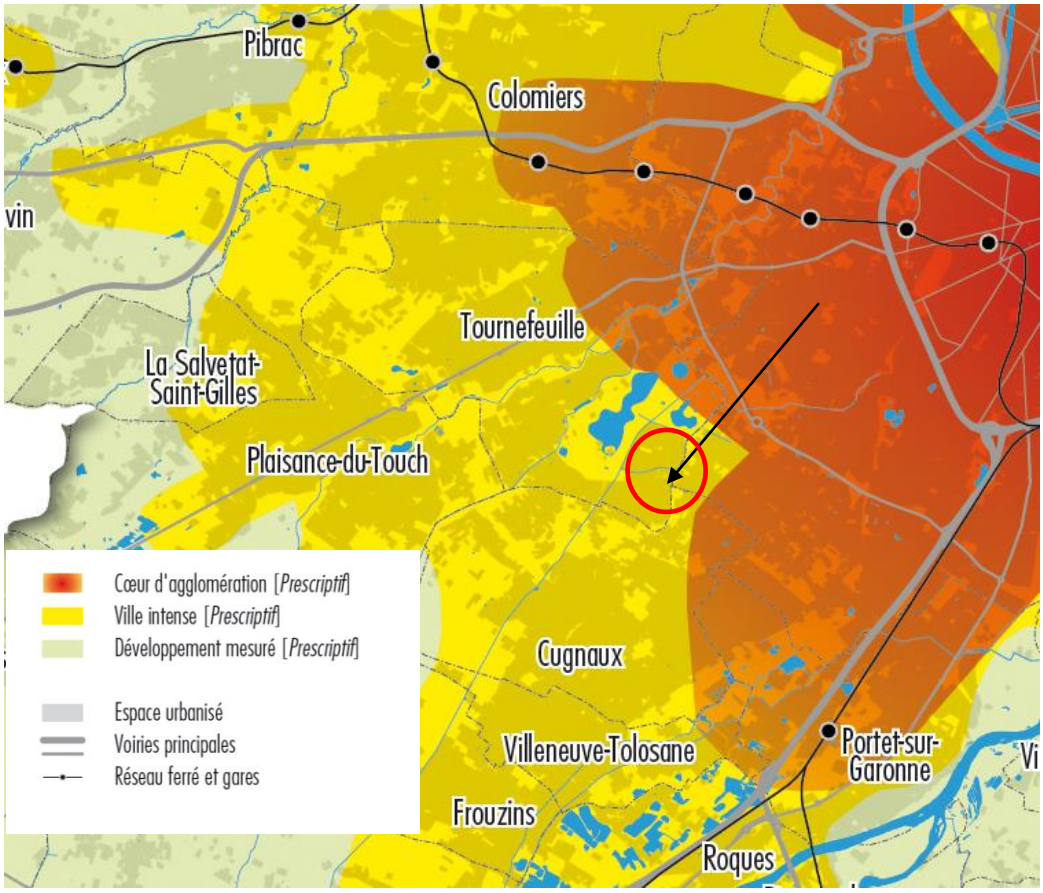






➲ Inscription dans le SCoT

Le secteur UD est situé «en Ville intense» au SCoT approuvé à moins de 400m du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) de la Voie du Canal de Saint-Martory (VCSM)…



… avec une densité recommandée par le Scot de 50 logements/ha

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité Individus (1) / Ha	Nombre de Logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	**200** Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	**200** Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				BHNS (2)	400 m
	100 Densités moyennes	35	20		Autres territoires de la Ville intense
Développement mesuré	**55** Densités moyennes	15	10		Pôles de services et noyaux villageois
	30 Densités maximales	10	–		Hors pôles de services et hors noyaux villageois

(1) Habitant + emploi.
(2) Bus à Haut Niveau de Service.

➲Les principes d'aménagement urbains

Enjeux urbains

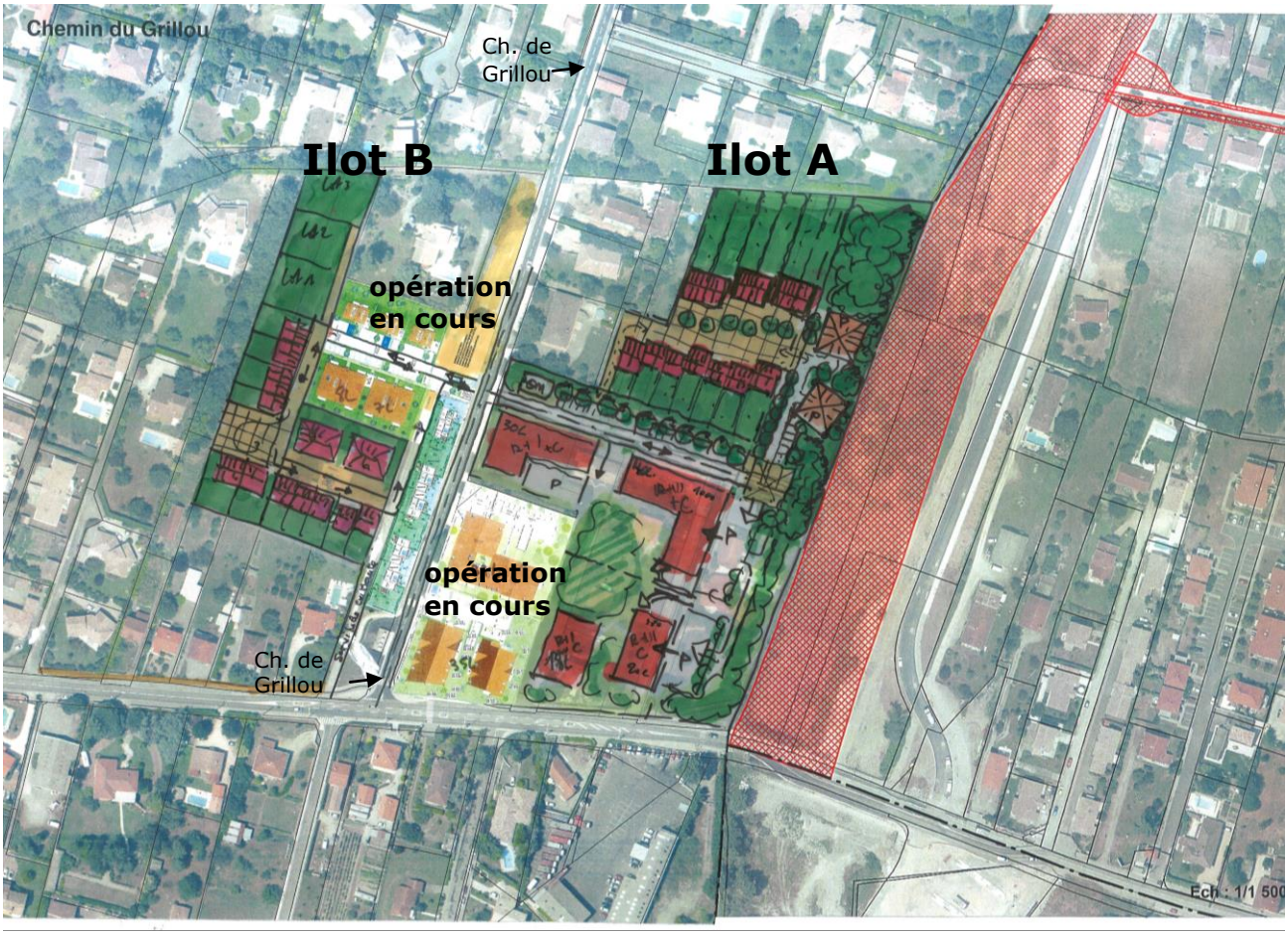
- ☛ Permettre une cohérence d'aménagement avec les projets en cours
- ☛ Favoriser un bâti en collectif en façade en entrée de ville sur la voie D63
- ☛ Intégrer les contraintes du site en terme d'accès, de recul du bâti par rapport à la VCSM…

Principes d'organisation type plan de masse (simulation)

Le projet d'aménagement prévoit l'accueil d'habitat mixte, avec un maillage d'accès depuis le chemin de Grillou. L'îlot A, prévoit une bande verte séparative avec la future voie VCSM, espace pouvant accueillir des parkings paysagers de l'habitat. Le projet organise dans sa partie sud (face au chemin de Larramet), un principe d'habitat collectif, qui complète d'une part l'habitat collectif en cours et permet d'avoir une façade qualitative et urbaine sur l'entrée de ville sur D63. Au-delà, l'habitat est organisé, sous forme d'individuel groupé, en continuité avec l'habitat pavillonnaire autour, sous forme d'organisation peu dense avec une rue mixte recréant en cœur d'îlot une ambiance conviviale d'habitat groupé type villageois.

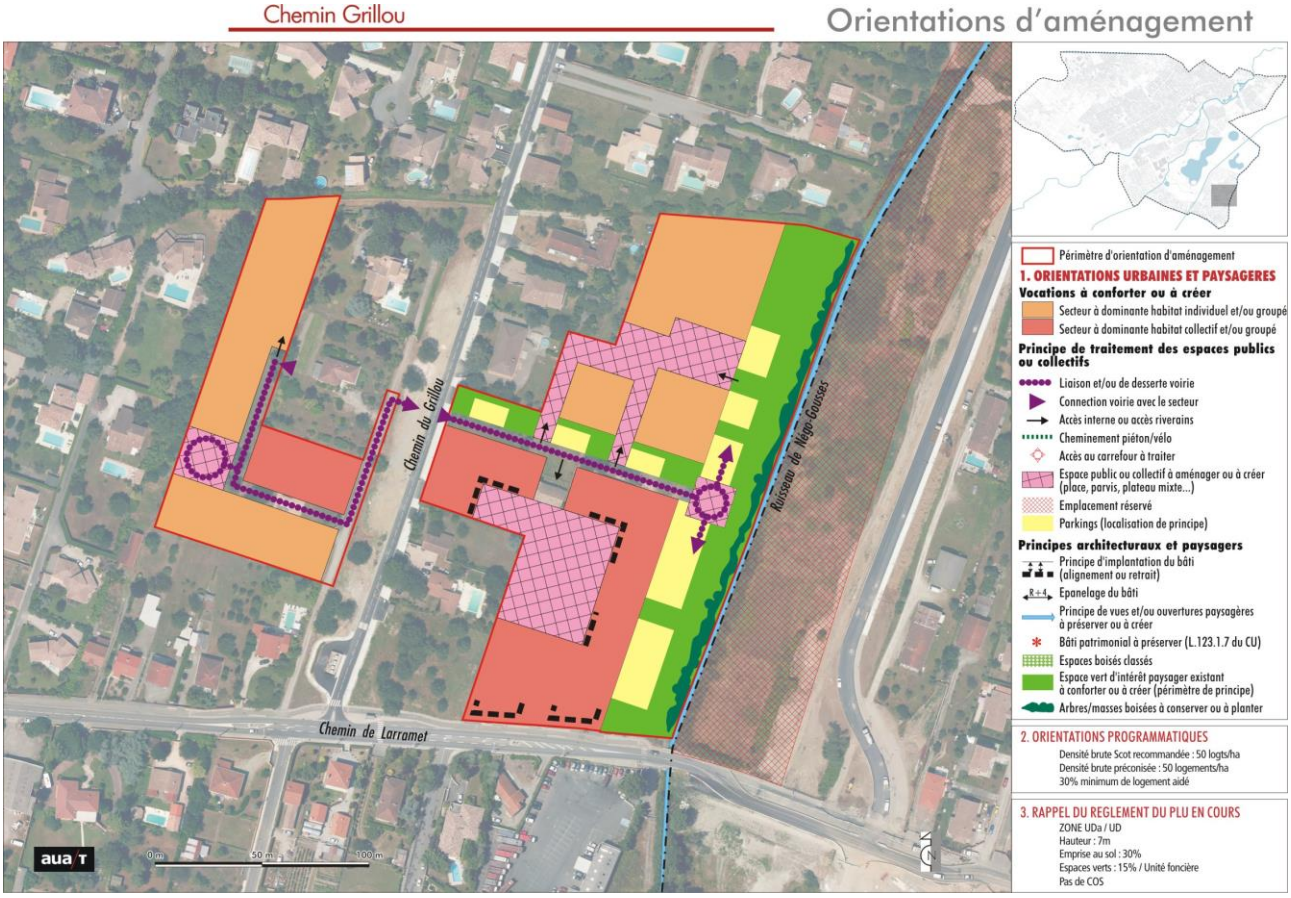
L'îlot B, organisera son accès depuis la voie d'accès de l'opération en cours de réalisation, créant ainsi un système d'accès et sortie en boucle qui désenclavera ce foncier. Un principe d'habitat mixte est proposé avec du petit collectif pour compléter le projet en cours et de habitat groupé ou sous forme de lots pour le reste du foncier en continuité avec l'habitat pavillonnaire autour.

Le programme d'accueil de l'îlot A est d'environ 130 logements sur un foncier de 3ha et l'îlot B accueillerait environ 40 logements sur un foncier de 1ha soit une densité en cohérence avec les recommandations du Scot et en parfaite intégration à l'environnement bâti à dominante pavillonnaire aéré en UD.



➲ Les modifications du PLU proposées

Création d'une Orientation d'aménagement ch. Grillou



Modification du document graphique et règlement écrit

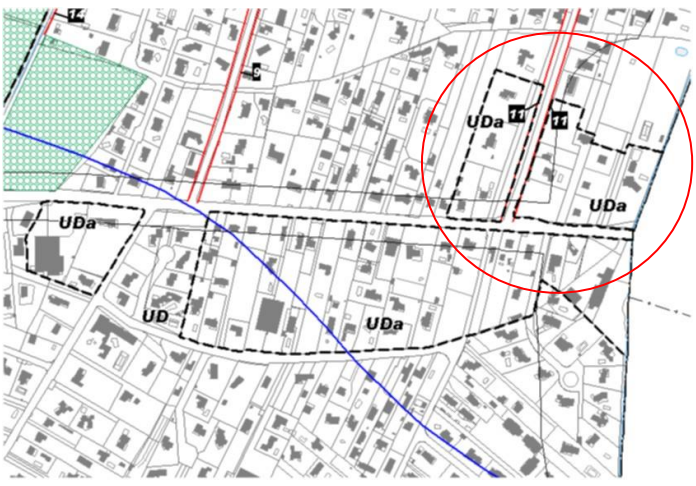
La modification du document graphique et règlement écrit s'inscrit dans le point 2.1 de l'objet 2 de cette notice (description détaillée en pages 32 et 33 de cette notice).

En effet, la modification en point 2.1 de cette notice a pour objet de créer des secteurs UDa le long de l'axe de la Ramée ou la hauteur au règlement à 7m est précisée à R+1+attique afin de permettre une meilleure constructibilité. Cette modification réglementaire bénéficiera ainsi à ce secteur d'orientation d'aménagement.

PLU approuvé 19.12.2013



PLU en modification en cours



Les modifications proposées du règlement écrit (extrait du règlement)

Caractère de la zone

La zone U D recouvre en totalité une surface de 402,62 hectares environ.

La zone UD correspond à un ensemble d'habitat ~~à très faible densité,~~ à dominante individuel. Le secteur UDa permettra de conforter une morphologie urbaine plus marquée le long des axes structurants supports de transport collectifs tels que les voies D 50 et D63. Cette urbanisation est située ~~d'une part~~ sur la basse terrasse au contact des zones vertes telles que : la Vallée du Touch ou la Ramée.

…

La zone UD et secteur UDa sont concernés par deux orientations d'aménagement localisées dans le règlement graphique et intégrées dans le présent PLU : OA chemin de Grillou et OA chemin de la Peyrette

….

ARTICLE UD 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

…

2 - Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions d'être compatible avec ~~l'~~les orientations d'aménagement chemin de Grillou et chemin de la Peyrette, intégrées au PLU et repérées dans le règlement graphique.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés sur sablière ou sur acrotère, sans dépasser le niveau R+1 sauf pour le secteur UDa où il est autorisé l'aménagement d'un niveau supplémentaire en attique.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

…

2 - ~~Par rapport à la voie du canal Saint-Martory et la future déviation de la RD 24~~, toute construction doit être implantée à :

- 40 mètres pour l'habitat, 30 mètres pour les constructions autres que l'habitat, de la limite d'emprise de ~~ces~~ la voie~~s~~ du canal Saint-Martory. Les constructions à usage de stationnement nécessaires aux constructions autorisées pourront être implantées à 10m minimum de la limite cette voie.

…

La modification de l'article UD6, a pour objectif d'autoriser l'accueil de bâti de parkings dans la bande de 40m de recul par rapport à la voie du canal Saint-Martory. En effet, cette disposition n'existait pas dans le règlement (en UD6), hors le projet proposé prévoit l'accueil de parkings paysagers dans cette bande de recul, ce qui permettra également d'avoir un effet tampon des éventuelles nuisances de la voie.

1.3. Instituer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L123.2a du CU)sur le secteur UC situé en entrée de ville chemin Ramelet Moundi (D50) articulé à la zone 3AU Pirac de développement futur

➲ Les raisons amenant la modification

Ce secteur est situé sur l'entrée de ville D50, dans un contexte en cours d'évolution urbaine, avec des projets en réalisation sur le secteur « petite république » et aux alentours.
L'ilot en UC de surface de 1,9 ha est constitué de 8 parcelles bâties d'habitat individuel majoritairement vieillissant. Ce foncier est potentiellement mutable, une acquisition du bâti est en cours par la collectivité.

La collectivité souhaite ainsi la maitrise de l'évolution du foncier, mais l'aménagement de ce secteur s'avère être un enjeu important d'entrée de ville, nécessitant une réflexion globale qui réunit toutes les conditions d'aménagement de cette zone : articulation en terme d'accès et de projet avec la zone 3AU du Pirac (dont le projet n'est pas défini), intégration d'un enjeu global de continuité verte Touch/La Ramée, prise en compte du projet d'aménagement de la voie D50 en terme de sécurisation des piétons vélos, en terme d'accueil du bus renforcé sur l'axe, réflexion pour l'aménagement du carrefour d'accès à la Ramée, etc...

Dans ce cadre, il convient dans cette modification du PLU de mettre en place un outil d'attente de définition de projet global sur la zone UC (foncier concerné) pour une durée maximale de 5ans, au titre de la servitude L123.2a du code de l'urbanisme, en sachant que la zone 3AU Pirac qui la jouxte est fermée à l'urbanisation. Cette disposition permettra à la collectivité de mettre en place une réflexion de projet sur le secteur global avec tous les partenaires concernés : Tisséo, ville de Toulouse, Conseil Général… pour définir les conditions opérationnelles d'aménagement. Par ailleurs, cela laissera le temps à la collectivité de pouvoir disposer d'une meilleure visibilité du projet de la zone 3AU du Pirac et de son articulation avec la zone UC.

Situation dans la commune



➲ État des lieux du site



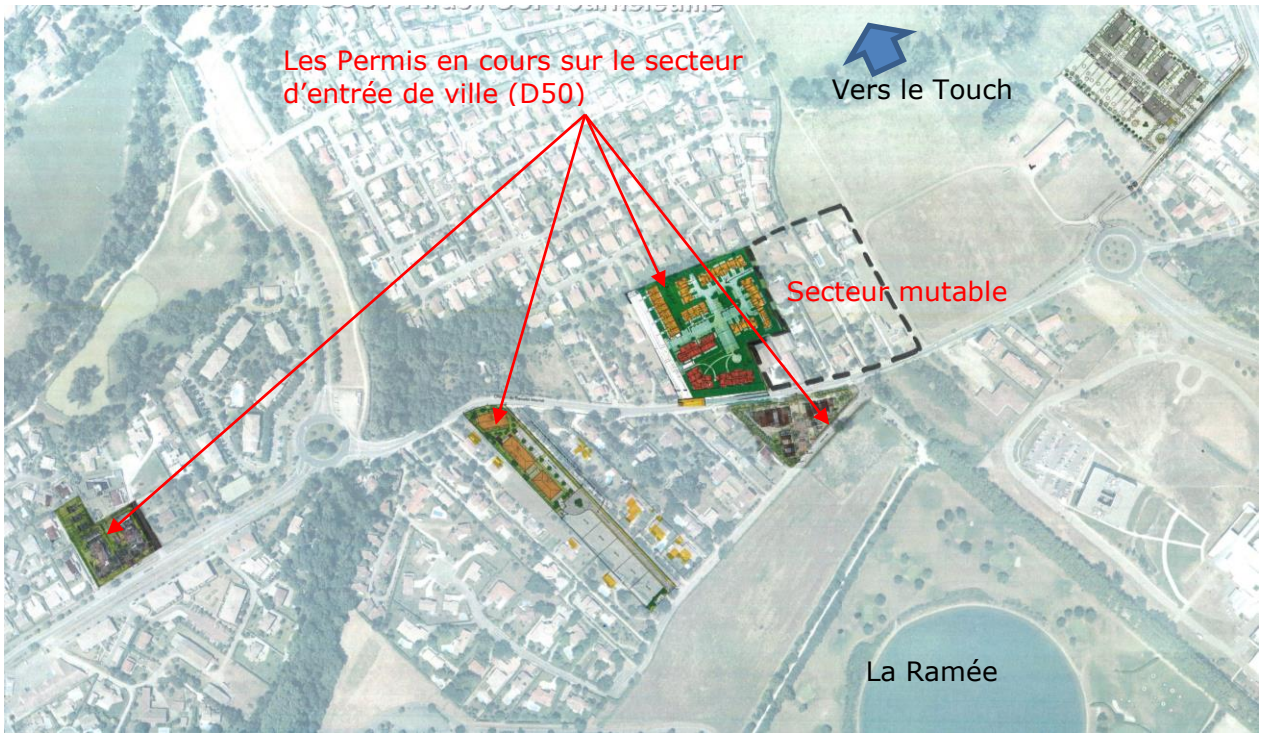




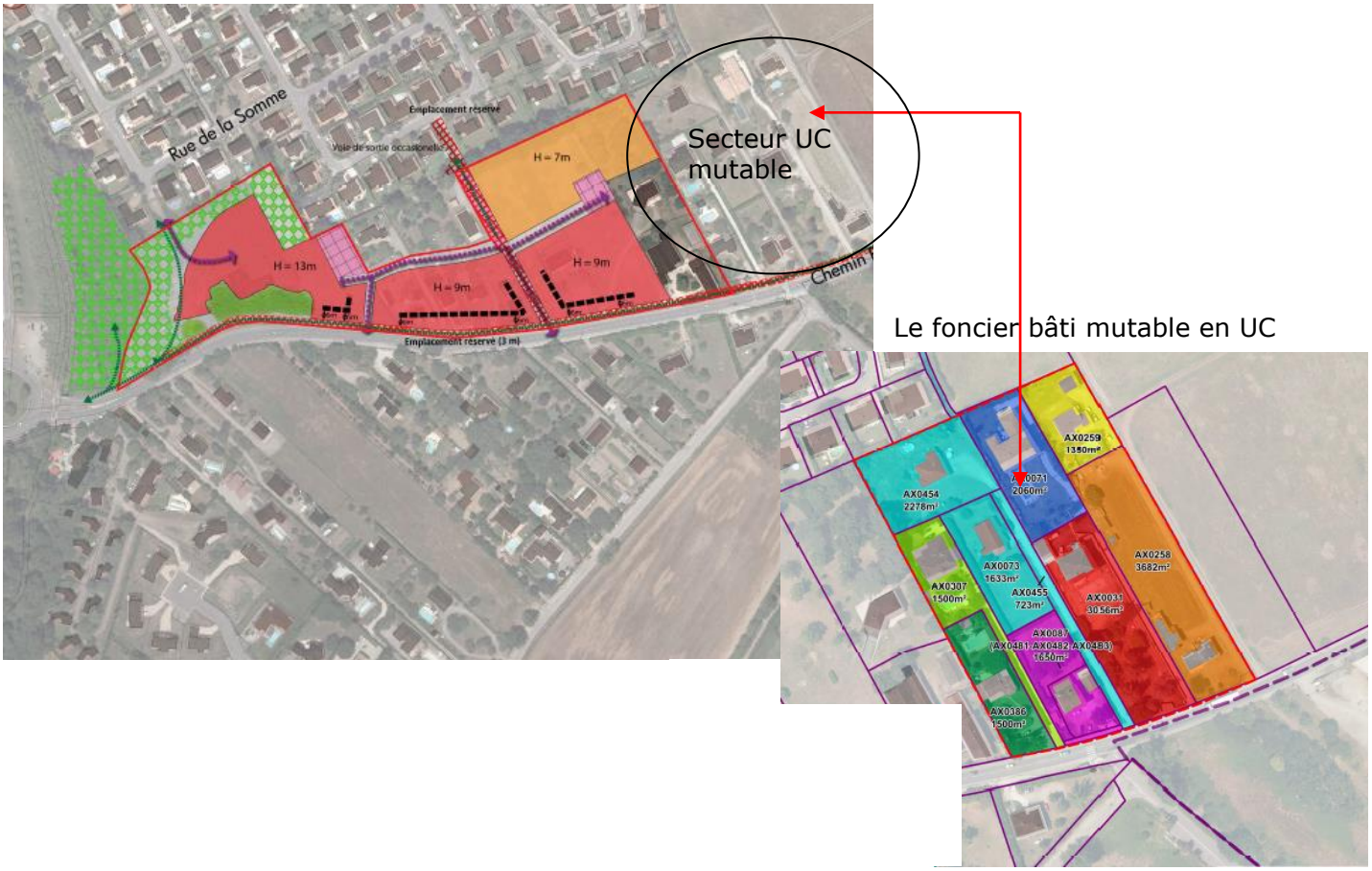


➲ Dynamique sur le site et sur le foncier en UC

Des projets en cours ou en chantier …

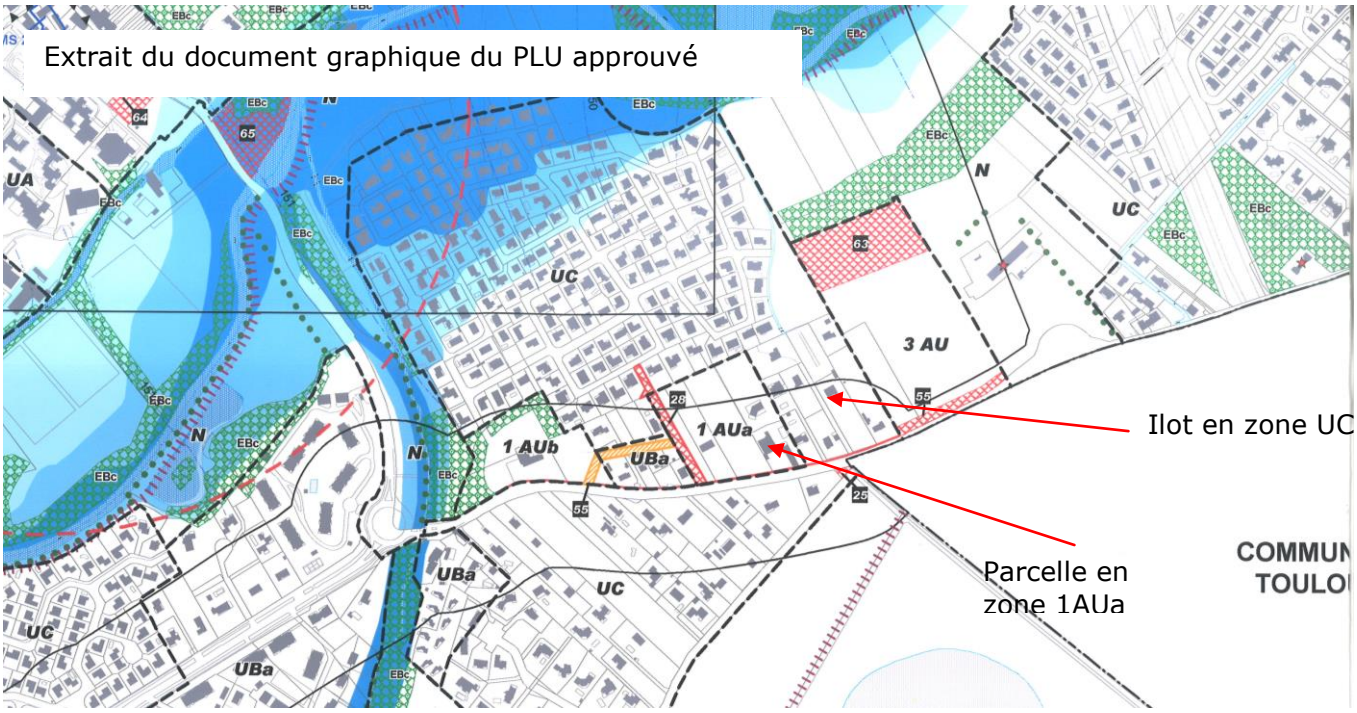


… en lien avec l'orientation d'aménagement au PLU approuvé qui prévoit le renouvellement de l'entrée de ville sur D50.

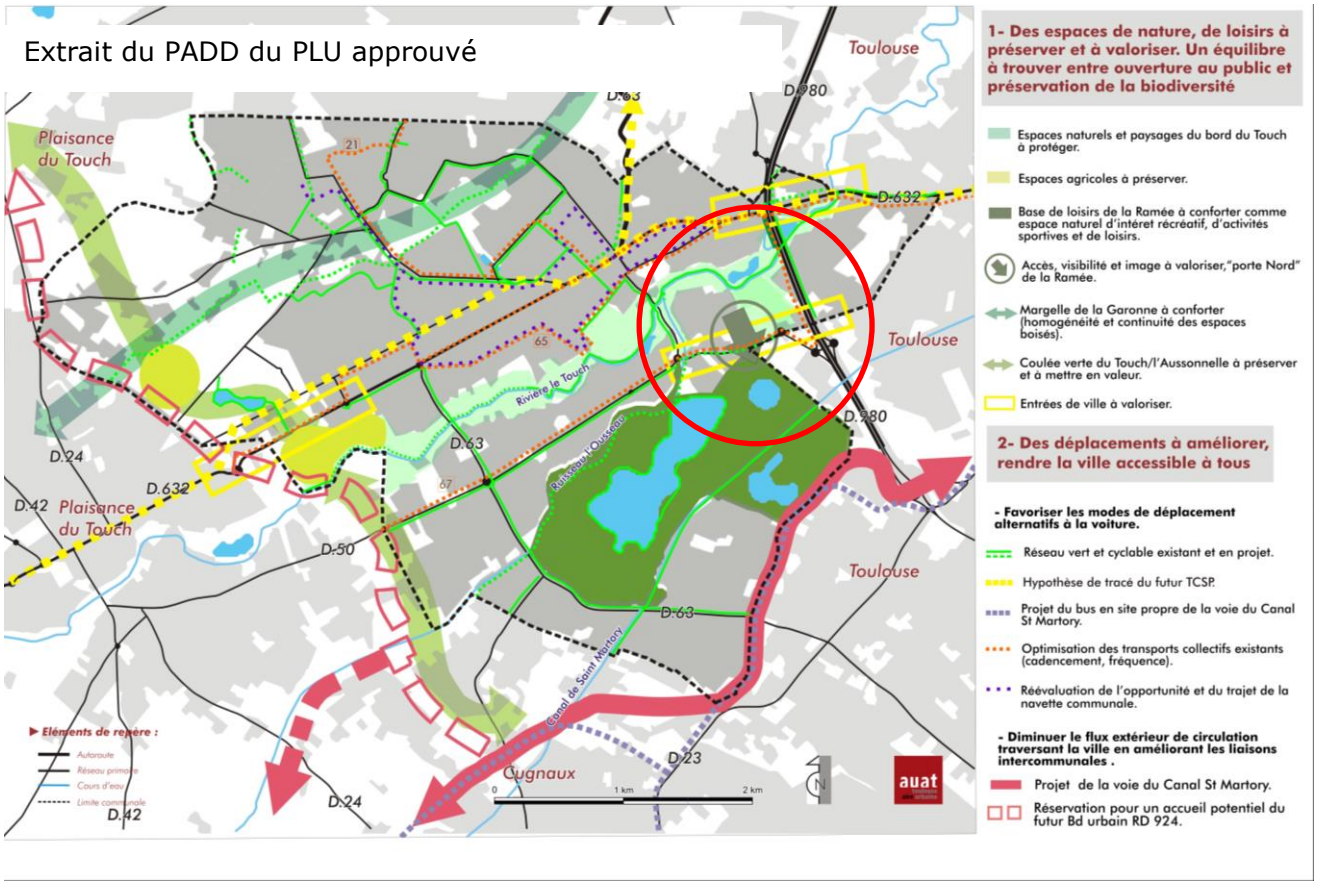


➲ Inscription du site dans le PLU et enjeux du PADD

- ☛ Secteur classé en UC à proximité de la zone 3AU du Pirac (zone fermée à l'urbanisation) + une parcelle classée en 1AUa non intégrée au projet en cours du secteur 1AUa

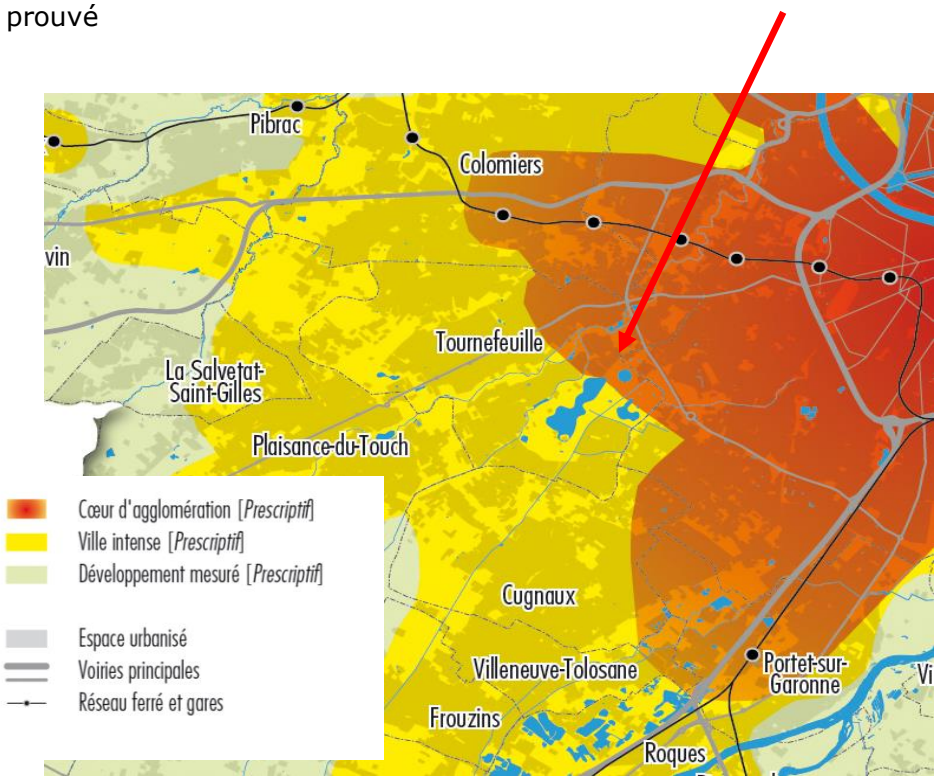


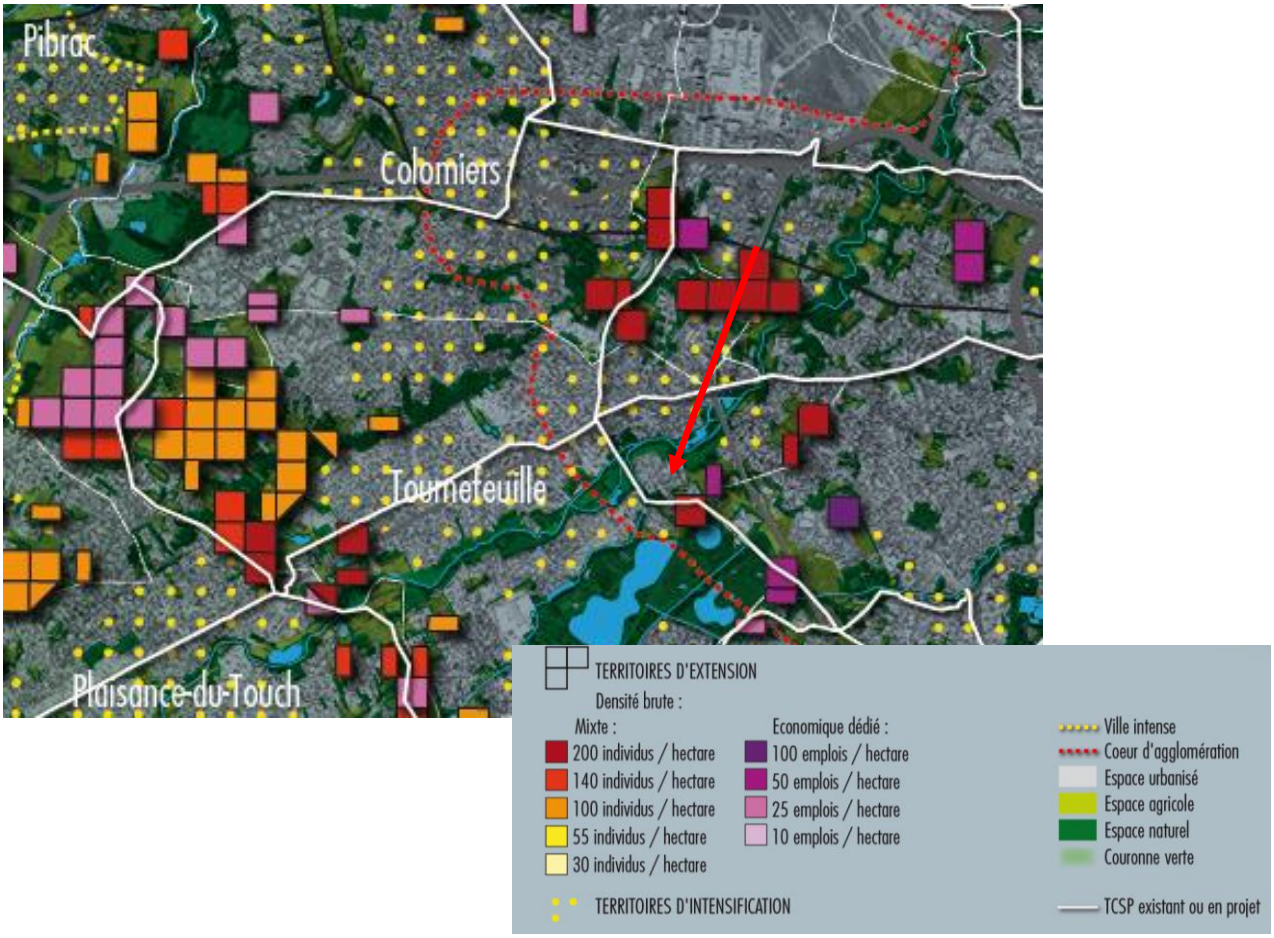
- ☛ Un enjeu d'entrée de ville à valoriser, et porte « nord » de la Ramée à marquer (continuité verte)



➲ Inscription du site dans le SCoT

- ☛ Le secteur UC est un territoire en «cœur d'agglomération» à intensifier au SCoT approuvé

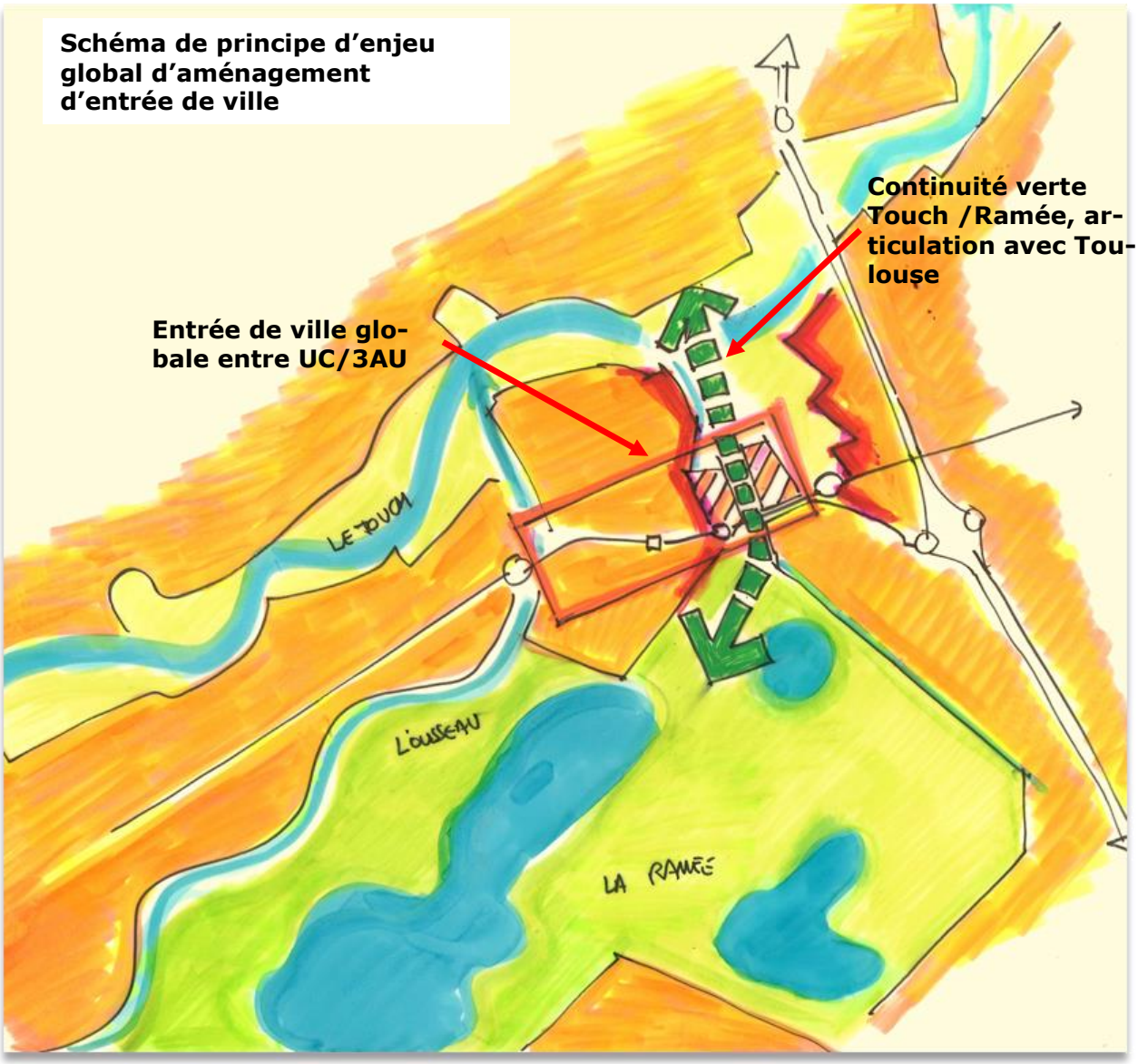




➲ Les enjeux urbains globaux sur le secteur d'entrée de ville D50

Ce territoire constitue une séquence importante d'entrée de ville à conforter sur le chemin de Ramelet Moundi présentant un double enjeu urbain : une façade urbaine à requalifier sur la voie et un traitement de l'espace public de la D50 en faveur des piétons et vélos accompagnant l'accueil d'un bus à fréquence renforcé dit en «site propre», etc. programmé par Tisséo.
Sur ce secteur, un autre enjeu paysager est également important à traduire : une séquence paysagère avec une continuité verte entre le Touch et La Ramée (à peine 500m à relier). Enfin, l'entrée nord de la Ramée mérite d'être valorisée avec le réaménagement et la sécurisation du carrefour d'accès.
En définitive l'aménagement du secteur d'entrée de ville est conditionné par plusieurs éléments à prendre en compte en amont de tout projet :

- Articulation du secteur UC avec la zone 3AU du Pirac en termes d'accès et de cohérence globale de projet d'aménagement et de programme d'accueil. Hors la zone 3AU est aujourd'hui fermée à l'urbanisation.
- Accueil programmé par Tisséo du projet de Bus amélioré et l'aménagement de l'entrée de ville sur D50 pour les piétons et vélos.
- Aménagement nécessaire du carrefour d'accès La Ramée /impasse du Prat
- Continuité verte Touch/Ramée qui nécessite une prise en compte par la ville de Toulouse également.



Ainsi, il est proposé la mise en place d'un périmètre d'attente au titre du L 123.2a du code de l'urbanisme qui permet à la collectivité de monter un projet global avec les différents partenaires.

Cette servitude d'attente d'un projet global d'aménagement pour une période de 5 ans maximum s'inscrit également en cohérence dans le secteur Tournefeuille/Toulouse, où la ville de Toulouse a mis en place un périmètre de sursis à statuer au titre du L.111.10 du CU le long de l'avenue Eisenhower, pour requalifier les abords cette avenue, entrée de ville et d'agglomération.

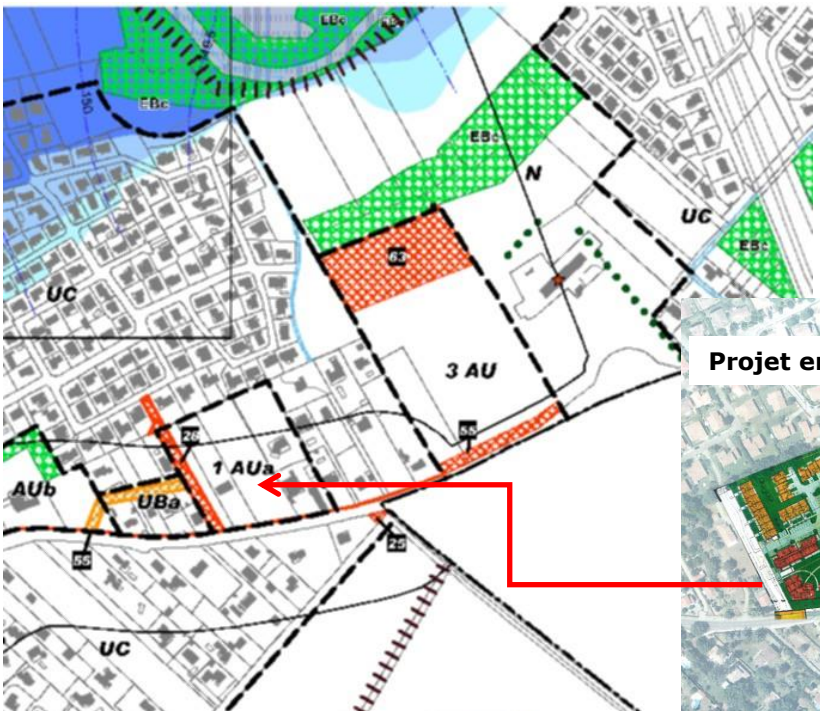


➲ **Les dispositions règlementaires proposées :**

<u>Modification du document graphique</u>

- Intégration d'un périmètre de servitude d'attente de projet global pour une durée de 5ans au titre de l'article L123.2a du CU sur la zone UC.
- Classement de la parcelle bâti en 1AUa en UC avec rattachement au périmètre de servitude d'attente de projet global au titre de l'article L123.2a du CU. En effet cette parcelle, n'ayant pas été intégrée au projet d'aménagement de la zone 1AU qui fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager, n'a plus lieu d'être rattachée à la zone 1AU.

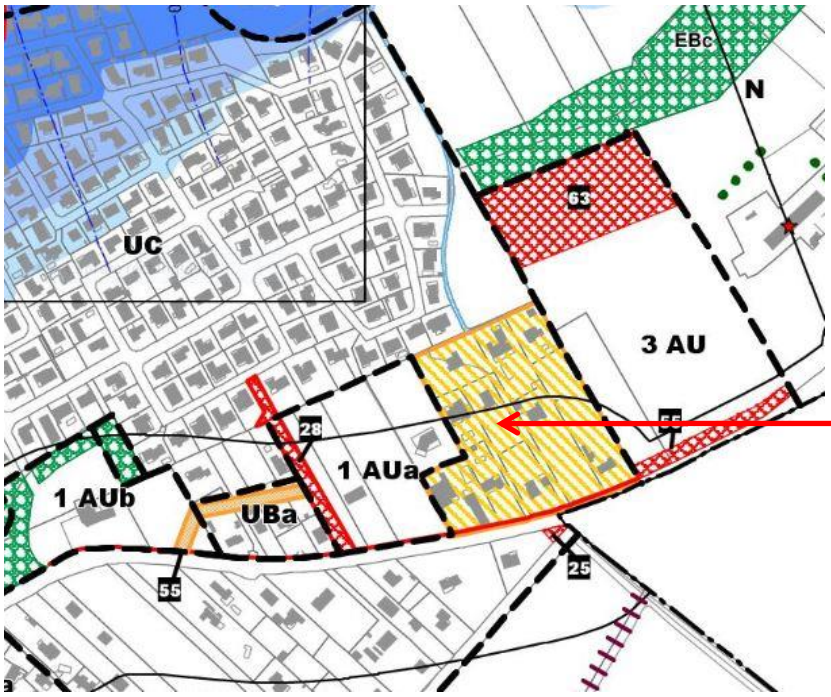
PLU approuvé 19.12.2013



Projet en cours de la zone 1AUa



PLU en modification en cours



En UC : Servitude d'attente de projet d'aménagement global au titre du L123.2a du CU pour une durée de maximale de 5 ans

Modification du règlement écrit de la zone UC à l'article2

Explications

Les nouvelles dispositions intégrées à l'article 2 conformément à l'article L123.2a du CU, permettent d'autoriser des petites constructions limitées à 20 m² maximum de surface plancher ou d'emprise au sol ainsi que des adaptations et extensions de l'existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante .

Ces seuils de constructibilité sont volontairement bas, pour éviter que de nouvelles constructions viennent compromettre le projet global mis en attente, le temps de faire les études. D'autre part, les changements de destination, sont interdits, afin d'éviter que de nouvelles activités s'installent, ce qui serait susceptible de porter atteinte au projet global d'aménagement de la zone.

En effet, la collectivité, souhaite mettre à l'étude assez rapidement l'évolution urbaine cohérente de ce secteur en articulation avec la zone 3AU du Pirac(qui le jouxte), dans un but d'une opérationnalité dans le délais de 5 ans, elle ne souhaite donc pas voir s'implanter de nouvelles constructions, ni de changement de destination, ce qui serait en contradiction avec ses objectifs .

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

…

6 - A l'intérieur du périmètre de servitude de projet d'aménagement global au titre du L123.2a du CU, ne sont autorisées que les constructions ou installations nouvelles d'une superficie ne dépassant pas 20m² de surface plancher ou d'emprise au sol, ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection (sans changement de destination) et l'extension des constructions existantes limitée à 20% de la surface plancher de la construction concernée à la date du présent règlement.

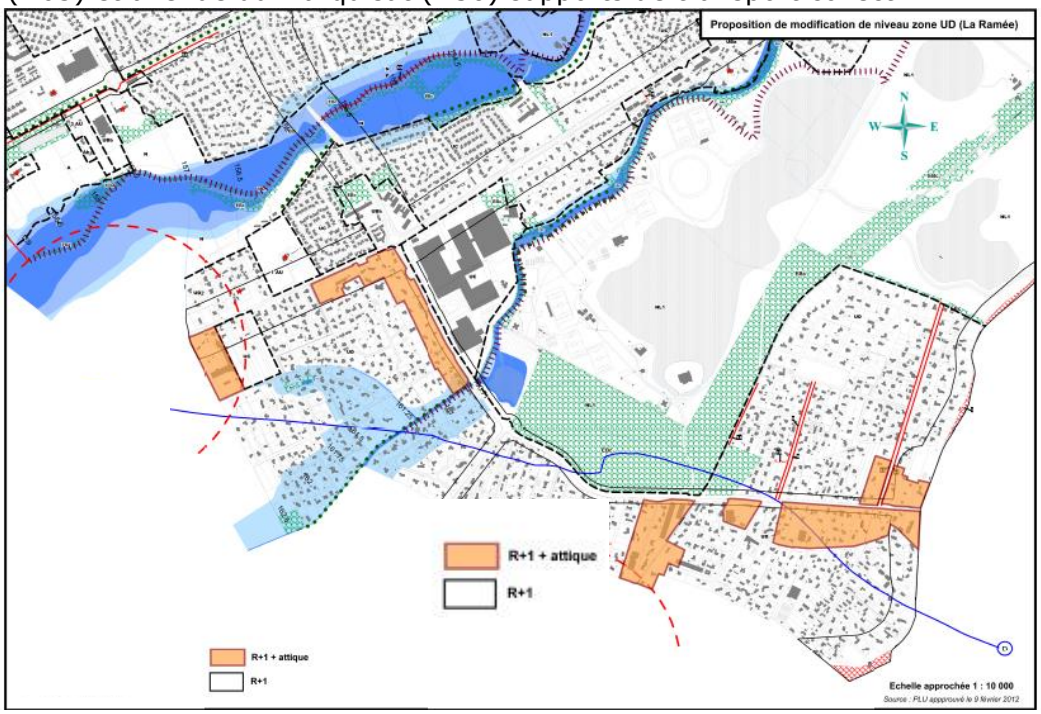
OBJET 2 - Permettre des adaptations règlementaires et des mises à jour du PLU

2.1. Définir des secteurs en UDa le long des axes structurants D63 et D50 où la hauteur fixée est précisée à R+1+attique afin de permettre une meilleure constructibilité

➲ Justification

La règle de hauteur de 7m à la sablière (égout du toit) fixée au PLU, permet l'aménagement de combles et donc un niveau supplémentaire pris dans la toiture, or cette situation dans le cas de mutation de l'habitat individuel, s'avère poser des difficultés de voisinage et de cohabitation entre habitat individuel existant et nouveaux collectifs.
Pour maintenir le caractère résidentiel de la zone proche de la Ramée classée en UD composée majoritairement d'habitat pavillonnaire et éviter des conflits de voisinage, il est proposé de clarifier la règle de hauteur fixée à la sablière. Dans ce cadre, il est proposé la création d'un sous–secteur UDa, où l'on autorisera R+1+attique, ce qui favorisera une meilleure constructibilité également, le long des deux axes : chemin de Larramet (D63) et avenue du Marquisat (D50) supports de transport collectif. Sur le reste de la zone UD, uniquement R+1 sera autorisé.

Secteurs en UD concernés par la modification le long des deux axes : chemin de Larramet (D63) et avenue du Marquisat (D50) supports de transport collectif



Exemple de projets avec attique/illustration sur de projets en cours ch. Larramet



➲ Les dispositions règlementaires proposées :

Il est proposé d'une part de compléter l'expression de la règle de hauteur définie à 7m par un nombre de niveaux à R+1 maximum en UD et d'autoriser l'aménagement d'un niveau supplémentaire en retrait (en attique) dans le secteur UDa créé au niveau du document graphique (plan de zonage).

Les modifications proposées du règlement écrit (extrait).

Caractère de la zone

La zone U D recouvre en totalité une surface de 402,62 hectares environ.

La zone UD correspond à un ensemble à dominante d'habitat ~~à très faible densité,~~ individuel. Le secteur UDa permettra de conforter une morphologie urbaine plus marquée le long des axes structurants supports de transport collectifs tels que les voies D 50 et D63. Cette urbanisation est située ~~d'une part~~ sur la basse terrasse au contact des zones vertes telles que : la Vallée du Touch ou la Ramée.

Elle concerne également toute l'urbanisation récente située sur la moyenne terrasse de la Garonne, le long des chemins de Panegans et de Peyrette, à forte valeur paysagère.

Les dispositions du règlement visent :

- *à favoriser un caractère résidentiel, d'accueil d'habitat mixte et diversifié.*
- *à conforter le caractère très paysagé du site en favorisant des espaces verts dans les parcelles.*
- *à interdire toute nouvelle implantation d'activités, de type industriel non compatible avec le caractère de la zone et à limiter le développement des activités existantes notamment au sud du chemin de la Ramée.*

….

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition : le niveau de base

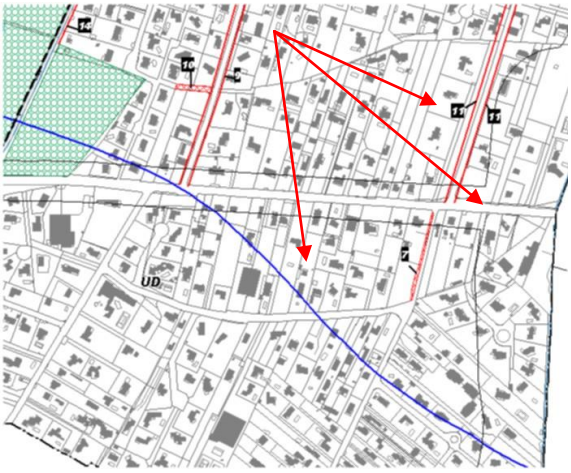
La hauteur des constructions existantes et projetées est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée au niveau médian du bâtiment

2 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres comptés sur sablière ou sur acrotère, sans dépasser le niveau R+1 sauf pour le secteur UDa où il est autorisé l'aménagement d'un niveau supplémentaire en attique.

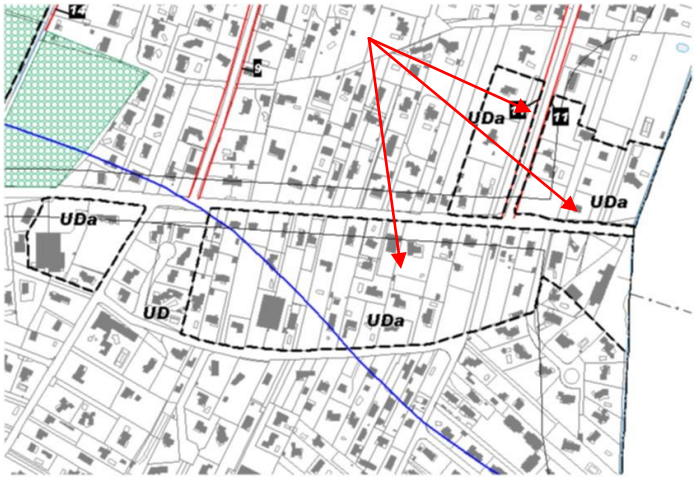
Les modifications proposées du document graphique (extrait) : Création de secteurs UDa, tels qu'indiqués ci-dessous.

Secteur1

PLU approuvé 19.12.2013



PLU en modification en cours



Secteur2

PLU approuvé 19.12.2013

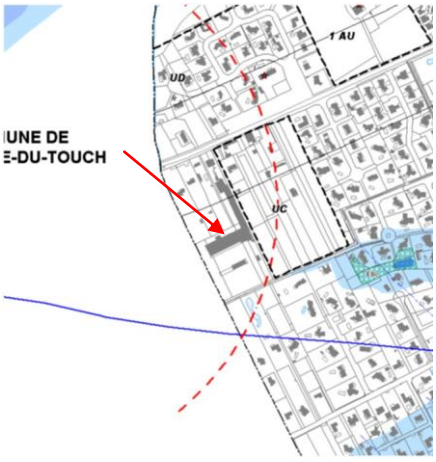


PLU en modification en cours

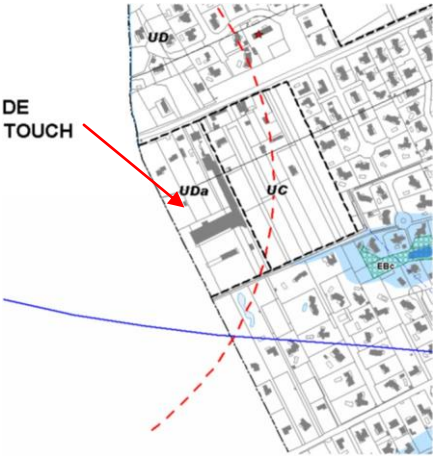


Secteur3

PLU approuvé 19.12.2013



PLU en modification en cours



2.2. Intégration des dispositions de la loi Alur adoptée le 14.02.2014 complétée par la loi d'avenir pour agriculture adoptée le 14.10.2014 en ce qui concerne la constructibilité des zones N et A. Actualisation des références nouvelles au code de l'urbanisme. Modification de l'article N2, 1er alinéa afin de préciser que les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

➲ Justification

☛ **Rappel des obligations données par les lois**

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme pour y insérer de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. La loi d'avenir pour agriculture, l'alimentation et la forêt a par ailleurs apporté de nouveaux éléments afin de compléter cet article.
« En zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N) des plans locaux d'urbanisme ne peuvent en effet être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour les zones N), à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) ».

La constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières (hors STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées)
Le caractère exceptionnel des STECAL, prévu par la loi ALUR, a mis en exergue les problématiques liées à l'évolution du bâti existant en zone A et N. La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt a donc apporté une réponse générale à ces problématiques en redéfinissant les possibilités de changement de destination et d'extension des bâtiments existants en zones agricoles, naturelles et forestière. L'adaptation et la réfection de ces bâtiments est par ailleurs toujours possible.

1-Le changement de destination (article L123-1-5.II avant dernier alinéa du code de l'urbanisme)
Dorénavant, en zones agricoles aussi bien qu'en zones naturelles, le règlement pourra désigner **tous les bâtiments**, et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables, pouvant bénéficier du dispositif. Ces bâtiments pourront faire l'objet d'un **changement de destination**, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.
Compte tenu de l'extension du champ du dispositif, les changements de destination devront être soumis :

- ✓ En zone agricole (A) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (**CDPENAF).**
- ✓ En zone naturelle (N) : à **l'avis conforme** de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites **(CDNPS).**

2- L'extension des bâtiments d'habitation (article L 123-1-5 dernier alinéa)
La loi d'avenir pour l'agriculture, tout en maintenant le caractère exceptionnel du recours aux STECAL introduit par ALUR, apporte une certaine souplesse en rendant possible, sous certaines conditions, l'extension de ces bâtiments :

☛**Tous les bâtiments existants à usage d'habitation** situés en zone A ou N, qu'ils soient remarquables ou non, peuvent désormais faire l'objet d'une extension.
Cette extension est encadrée.

D'une part, elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. D'autre part, le règlement de la zone du PLU concernée doit préciser les conditions permettant d'assurer l'insertion de ces extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones N et A. La hauteur, les conditions d'implantation et la densité des extensions seront alors définies aux articles correspondants du règlement de cette zone. La définition d'autres règles telles que l'aspect extérieur des aménagements d'extension pourra par ailleurs contribuer à une meilleure intégration paysagère de l'ensemble. A la différence du changement de destination, l'autorité compétente au titre de l'application du droit des sols n'a pas à consulter la CDPENAF.

3- **Les autres bâtiments existants situés en zone A ou en zone N ne peuvent faire l'objet d'aucune extension**, sauf s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou à des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).Toutefois **les travaux de réfection ou d'adaptation (sans extension) sont autorisés pour tous les bâtiments**.

☛ **Impacts sur le règlement du PLU de Tournefeuille et propositions**

- Dans ce cadre, la collectivité, souhaite mettre à jour le règlement des zones N et A conformément aux dispositions des lois ALUR et LAAF, en ce qui concerne l'extension exclusive de l'habitat mais limitée et en profiter pour repréciser le contenu de la zone N en ce qui concerne l'interdiction de l'habitation de façon plus générale en N qui n'était pas suffisamment explicite à l'article1.
- D'autre part, pour le bâti de caractère de façon plus générale dans toutes les zones du PLU concernées au titre du L 123-1-5 7° qui devient L 123-1-5 III 2°, le règlement précise la possibilité de changement de destination soumis toutefois à l'avis d'instances consultatives (CDNPS)ou (CDPENAF).

☛ **Actualisation des références nouvelles au code de l'urbanisme**

La loi ALUR a également opéré une renumérotation de certains articles du code de l'urbanisme qu'il convient d'actualiser dans le règlement écrit dans toutes les zones du PLU concernées

- le pourcentage de mixité sociale : L 123-1-5- 16° (secteur de mixité sociale) devient L 123-1-5 II 4°;
- les éléments bâtis protégés et paysagés : L 123-1-5 7° devient L123-1-5 III 2°

➲Les modifications proposées du règlement écrit :

☛ **En zone N**

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En N, NL1et NL2 sont interdites, toute occupation et utilisation du sol à destination de :

- Habitat, excepté l'habitat de fonction (sous réserve de l'art2 ci-dessous)
- hébergement hôtelier

…..

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1 - En tout secteur : ~~zone N et secteur NL2 :~~

- l'extension ~~et l'aménagement~~ des constructions existantes à usage d'habitation et de leurs annexes (garage, piscine ; abri….).sous condition de ne pas dépasser 20% de la surface de plancher et/ou emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU, dès lors que cette extension ou cette annexe ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

~~- l'accueil des annexes sous réserve d'être liées à l'habitation (garage, piscine ; abri….).~~

2 - En secteurs NL1 et NL2 :
- Les constructions à usage d'habitation dans la limite de 200m² de surface de plancher et à condition qu'elles soient affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des constructions autorisées ci-dessous.
- Les aires de loisirs, de jeux et de sports de plein air ainsi que les constructions et les aires de stationnement sous conditions d'être liées à ces activités.

~~- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas compromettre la caractère naturel de la zone.~~

3 - Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires ou liées à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels

4 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition de ne pas compromettre le caractère naturel et paysager de la zone.

- 5- Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.~~123.1.5.7~~ 123.1.5.III.2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade ou de réaménagement intérieur, ~~le changement de destination d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve ou de sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine~~ sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP). ~~Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF).~~

☛ En zone A

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1 - En zone A, les logements nécessaires à l'hébergement des exploitants ou de leurs salariés sous conditions d'être implantés à proximité immédiate du siège d'exploitation en activité et de ne pas dépasser 200 m² surface de plancher par logement.

- En zone A, l'adaptation et la réfection de toutes les constructions existantes, sans changement de destination ~~excepté pour les bâtiments repérés au document graphique au titre de l'article L.123.1.5.III.2° (confère paragraphe 5 ci-dessous)~~

2 - En secteur Ah, sont autorisés sous conditions :
- l'extension et l'aménagement de l'habitat existant dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU
- l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitat sur les terrains non bâtis à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 300 m² surface de plancher et sous réserve d'un seul logement par unité foncière
- l'accueil des annexes sous réserve d'être liées à l'habitation (garage, piscine ; abri….).

3 - Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.

4 - Les constructions situées au voisinage des axes classés bruyants, doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

5- Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.~~123.1.5.7~~ 123.1.5.III.2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade ou de réaménagement intérieur, ~~le changement de destination d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve ou de sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine~~ sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP). ~~Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (CDPENAF).~~

☛ **L'actualisation des références nouvelles au code de l'urbanisme**

Modification du règlement aux articles 2 et au niveau du caractère des zones UA, UB, UC, UD, 1 AU

- le pourcentage de mixité sociale : L 123-1-5- 16° (secteur de mixité sociale) devient L 123-1-5 II 4°
- les éléments bâtis protégés et paysagés : L 123-1-5 7° devient L123-1-5 III 2°

A titre d'exemple les modifications dans la zone UA (idem en UB, UC , UD , 1AU

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article ~~L.123.1.5.16~~ L 123-1-5 II 4 °du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m² de surface de plancher sont autorisées sous condition d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social.

Caractère de la zone

….

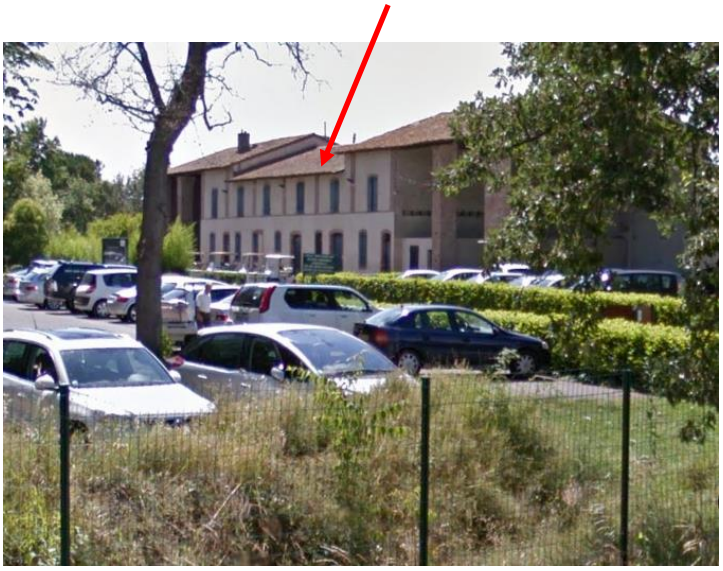
Des dispositions spécifiques au titre de l'article ~~L 123.1.5.7~~ L 123-1-5 III 2° du C.U. sont prévues afin de préserver les éléments du paysage, mentionnés au règlement graphique conformément à la légende.

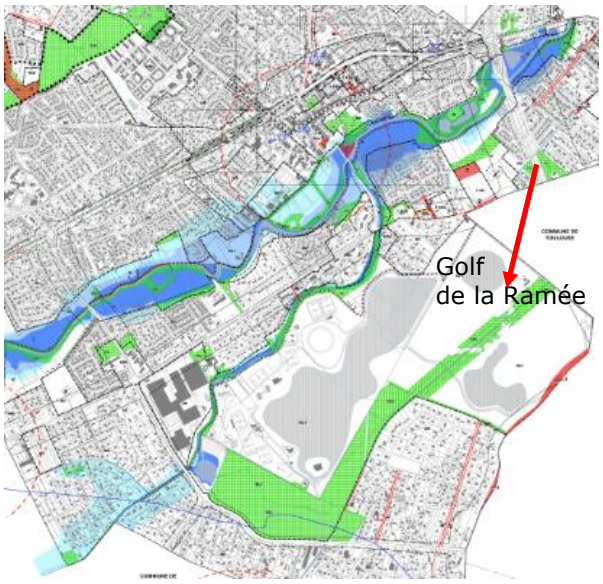
2.3. Permettre la mise en valeur et l'évolution d'un patrimoine bâti architectural dans le secteur du golf de la Ramée classé en NL1. Modification du règlement écrit et du règlement graphique pour opérer une distinction entre les bâtis de caractère repérés en raison de leur valeur patrimoniale (L 123-1-5 III 2°) et les bâtiments en zone N identifiés pour faire l'objet d'un changement de destination (L123-1-5 II). Compléter l'article 1 de la zone NL 1 pour indiquer que seuls les changements de destination à usage de bureau sont autorisés pour les bâtiments repérés.

➲ Justification

Dans le secteur du Golf de la Ramée existe un corps de bâti patrimonial de qualité remarquable, actuellement à destination d'entrepôt des activités du golf. L'objectif est de pouvoir protéger et valoriser ce patrimoine bâti et parallèlement permettre sa valorisation en y accueillant des salles de réception (type conférence, séminaire …) qui pourront bénéficier des activités du golf. Dans ce cadre il est proposé, d'inscrire dans cette modification du PLU les possibilités de sa préservation et sa valorisation.







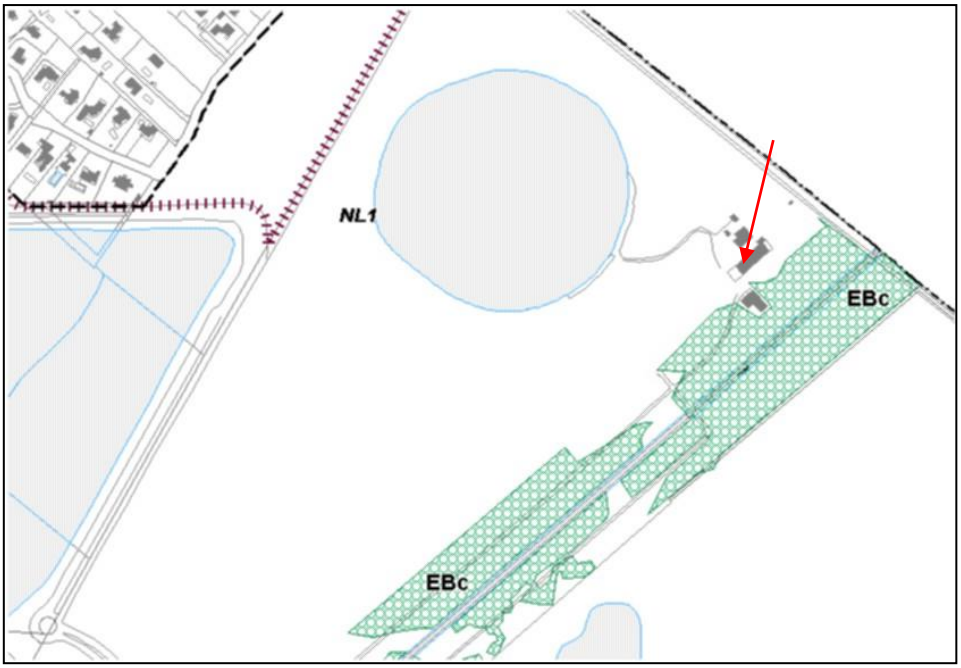
➲ Les dispositions règlementaires proposées :

- Conformément à la loi d'avenir pour l'agriculture du 14.10.2014, il est proposé l'identification du bâti patrimonial au document graphique au titre de l'article L 123.1.5.II avant dernier alinéa du code de l'urbanisme permettant ainsi le changement de destination à la fois encadré par le règlement et sous avis conforme de la commission départementale, de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

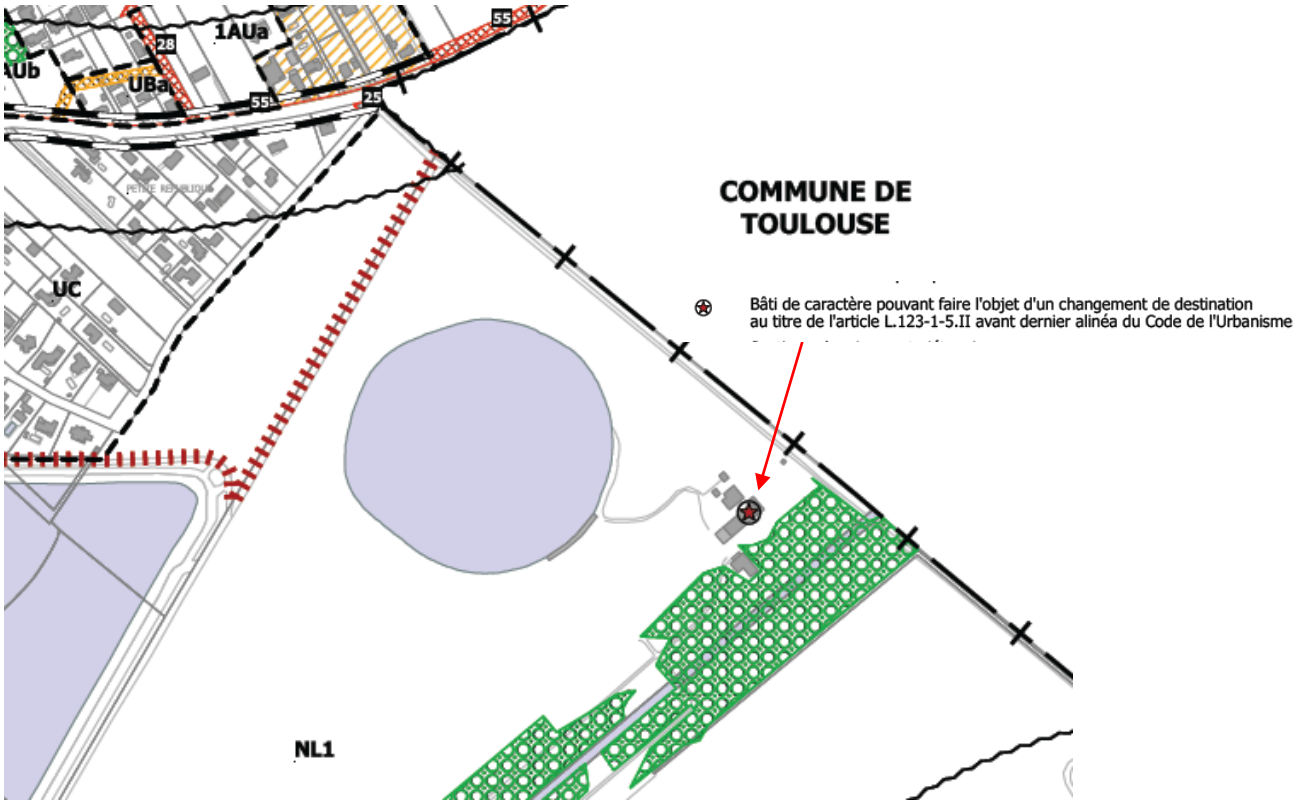
- D'autre part, il est proposé à l'article 1 du règlement de la zone N de permettre l'accueil de bureaux uniquement en NL1, secteur de la Ramée, dont le foncier est public (ville de Toulouse), cette maitrise du foncier empêchera l'accueil d'éventuels projets privés possibles de bureaux.
- Cette disposition permettra de façon exceptionnelle, l'aménagement de salles de réception (type conférence, séminaire …) dans le volume d'un bâti patrimonial existant, ce qui valorisera le bâti et redonnera une dynamique à ce secteur du golf.

- **Les modifications proposées du document graphique (extrait)**

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours



Les modifications proposées du règlement écrit :

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En N, NL1et NL2 sont interdites, toute occupation et utilisation du sol à destination de :

- …
- bureaux, excepté en secteur NL1, où ~~ils sont autorisés~~ les changements de destination à usage de bureaux sont autorisées pour les bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1-5 II avant dernier alinéa du code de l'urbanisme.
- commerce
- artisanat
- industrie
- entrepôt

…

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

…

~~4~~ 5 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.~~123.1.5.7~~ 123.1.5.III.2° du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade ou de réaménagement intérieur, ~~le changement de destination, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve ou de sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine~~ sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP). ~~Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).~~

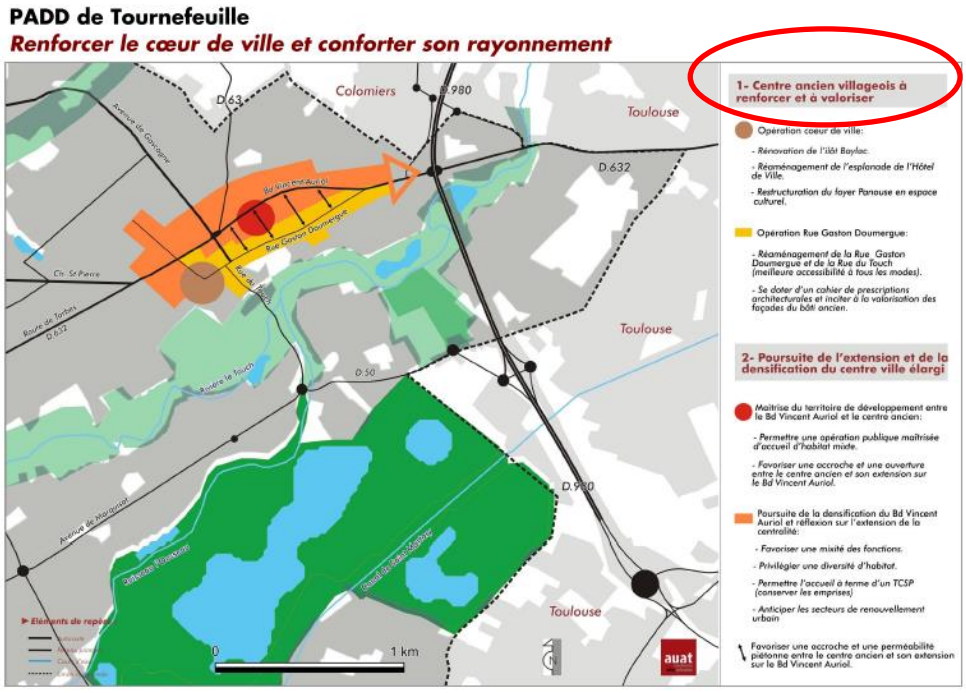
6 -Le bâti repéré sur le document graphique par une légende spécifique au titre de l'article L.123-1-5 II avant dernier alinéa du code de l'urbanisme, peut faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

2.4. Permettre une meilleure maîtrise de la protection du patrimoine dans le centre ancien (UAa) rue Gaston Doumergue et rue du Touch et les autres secteurs de la ville.

➲ Justification

Le centre villageois offre un patrimoine bâti homogène et dense, il conserve l'apparence d'un ensemble harmonieux. Un alignement du bâti à l'architecture traditionnelle est préservé, le long de la rue Gaston Doumergue et de la rue du Touch, propice à la vie commerciale et à l'animation du centre. Le patrimoine bâti (Église, hôtel de ville, grandes demeures), les espaces publics homogènes (esplanade, square de la mairie…) et le linéaire de petits commerces et services contribuent à cette image identitaire. Toutefois, cet ensemble bâti bien que préservé par le rayon de 500m de l'Architecte des bâtiments de France, semble subir parfois quelques discontinuités architecturales, voire quelques démolitions- reconstructions parfois en rupture avec l'échelle du bâti villageois. Il est ainsi proposé dans cette modification, de délimiter l'ensemble bâti homogène sur la rue Gaston Doumergue et la rue du Touch à préserver, afin de permettre une meilleure préservation du bâti villageois, cet objectif est en cohérence également avec les orientations du PADD.

EXTRAIT DU PADD DU PLU







D'autre part, il est proposé de compléter la protection par l'identification du bâti de caractère à protéger, situé rue Gaston Doumergue avec une nouvelle étoile proposée et localisée au plan de zonage L'enjeu est de pouvoir conserver ce patrimoine, tout en permettant son évolution et sa valorisation dans le centre.



Enfin, pour les autres secteurs de la commune (UB, UC, UD et 1AU), il est proposé, outre l'actualisation de la référence au code (suite loi Alur) de l'article L123.1.5.7 du CU qui devient

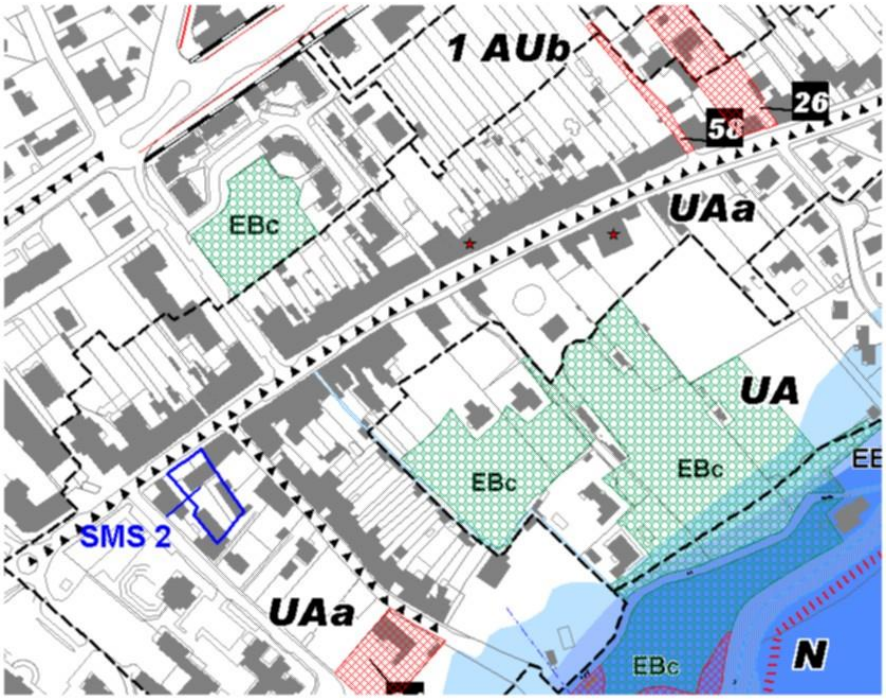
L.123.1.5.III 2 du C.U., la généralisation des prescriptions à l'article 2 en ce qui concerne les démolitions.

➲ Les dispositions règlementaires proposées :

Le linéaire de l'ensemble bâti homogène de la rue Gaston Doumergue et de la rue du Touch à préserver, avec une nouvelle « étoile » sur un bâti de caractère à protéger sont identifiés au document graphique au titre de l'article L.123.1.5.III 2° du CU.

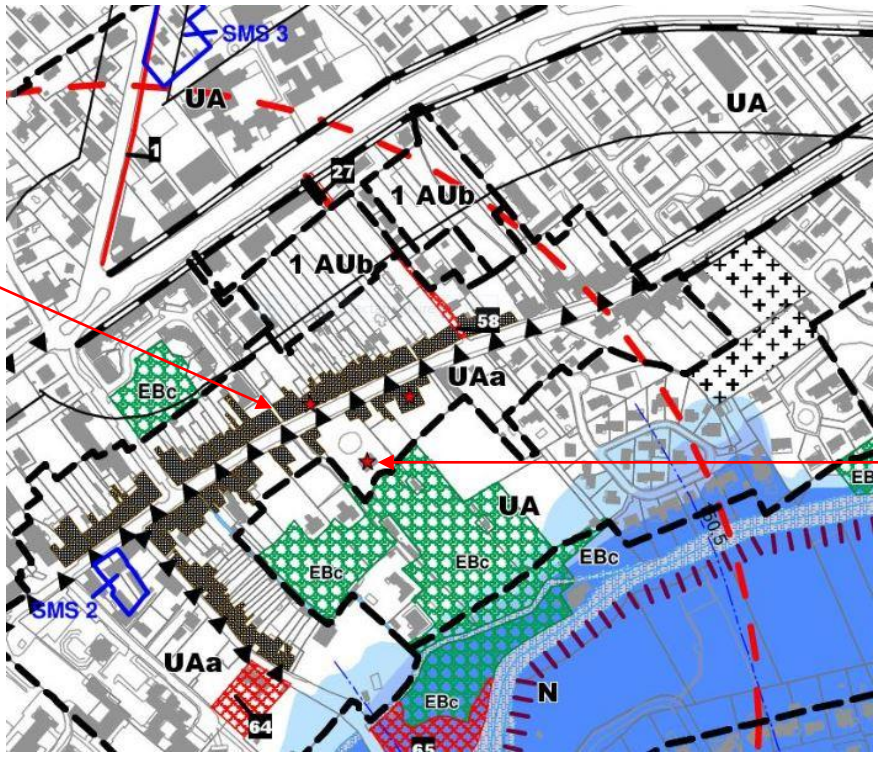
Les modifications proposées du document graphique (extrait)

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours

Ensemble bâti patrimonial à protéger



Bâti de caractère à protéger « Etoile » créée

Les modifications proposées du règlement écrit :

- **En zone UA : articles 2 et 11**

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

….

4 - Pour l'ensemble bâti patrimonial, le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article ~~L.123.1.5.7~~ L.123.1.5.III 2 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et à sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP).
Une demande de permis de démolir pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâti patrimonial ou de caractère.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

4 - Prescriptions architecturales complémentaires en secteur U Aa : ~~rue Gaston Doumergue et rue du Touch~~ recouvrant l'ensemble bâti patrimonial à protéger au titre du L.123.1.5.III 2° du CU.

Ces dispositions s'imposent aux constructions nouvelles, aux travaux d'extension et de rénovation des constructions existantes :

- La continuité des façades sur la rue G. Doumergue et la rue du Touch doit être respectée, à savoir : alignement et préservation des ouvertures, du cordon et de la corniche s'ils existent. Ces derniers doivent être valorisés.
- La nomenclature des façades existantes (chaînages d'angle, bandeaux, encadrement, corniches, appareillages notables) et les éléments décoratifs seront conservés et restaurés.

….

- **En zones UB, UC, UD et 1AU, aux articles 2**

Extrait UB à titre d'exemple

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

…..

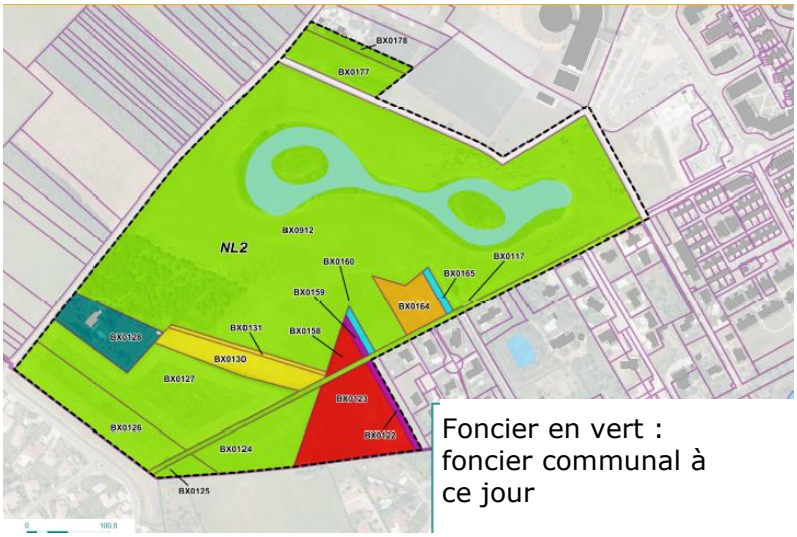
3 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du ~~L.123.1.5.7~~ L.123.1.5.III 2 du C.U. repéré au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification ainsi que des projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément du patrimoine sont autorisés sous conditions que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et contribuent à sa protection et sa mise en valeur. Ces travaux sont soumis à l'avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP). Une demande de permis de démolir pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un de ces éléments bâtis de caractère.

….

2.5. Permettre la maîtrise de l'ensemble du foncier sur le secteur NL2 de «Loustalet», en vue d'aménager une zone publique de loisirs, intégration d'ER sur un terrain privé

➲ Justification

Le secteur NL2 correspond à la zone verte du lac de Loustalet.
La collectivité, souhaite y développer un espace public de loisirs, de sport et de jeux de plein air, elle est aujourd'hui propriétaire de près de 90% du foncier, ce qui lui a permis de réaliser déjà quelques aménagements.
Dans le cadre de cette modification, elle souhaite donc inscrire un emplacement réservé à son profit pour acquérir les parcelles restantes au nord de la rue du Petit Train et mener à bien le projet d'aménagement public de la zone.



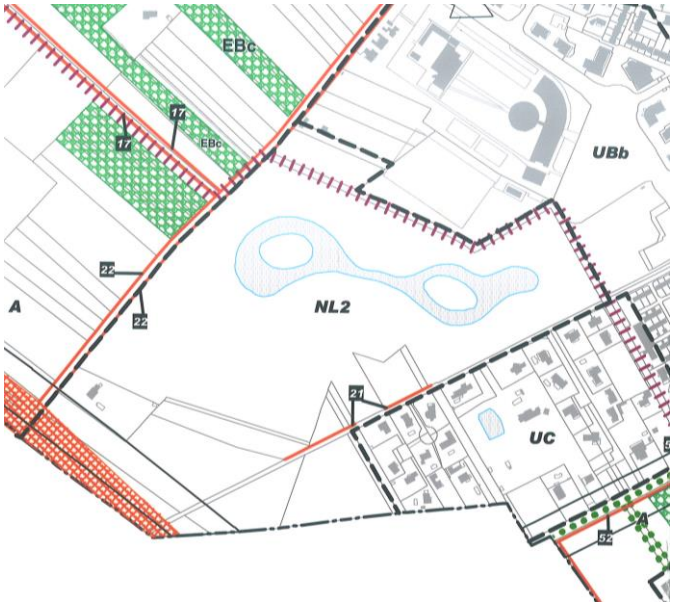
Foncier en vert : foncier communal à ce jour

➲ Les dispositions règlementaires proposées :

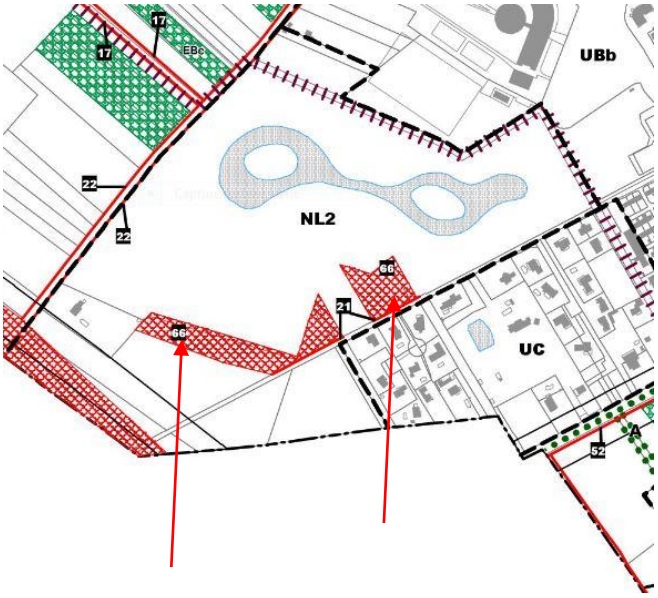
Il est proposé d'intégrer un emplacement réservé au PLU sur le foncier privé, ER N°66

Les modifications proposées du document graphique (extrait) + Liste des ER.

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours

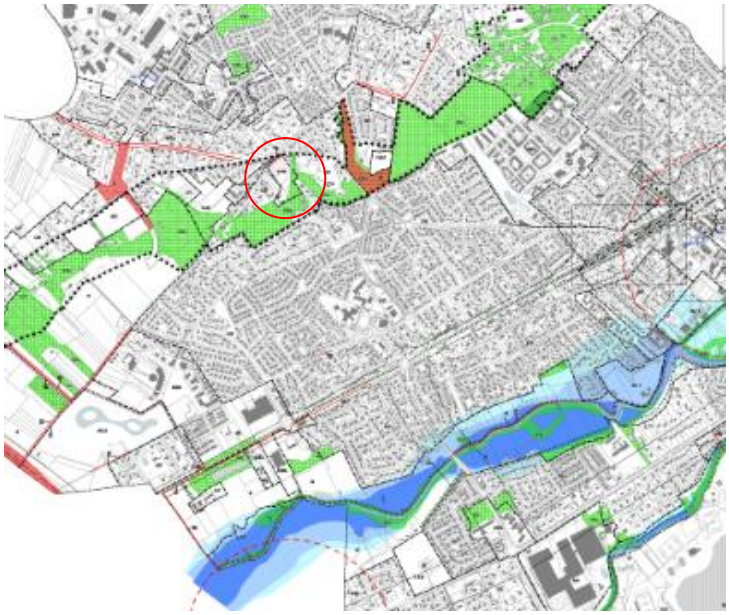


2.6. Reclasser en UD, 2 parcelles non mutables du secteur 1AU Saint-Paul dont le projet global est en cours

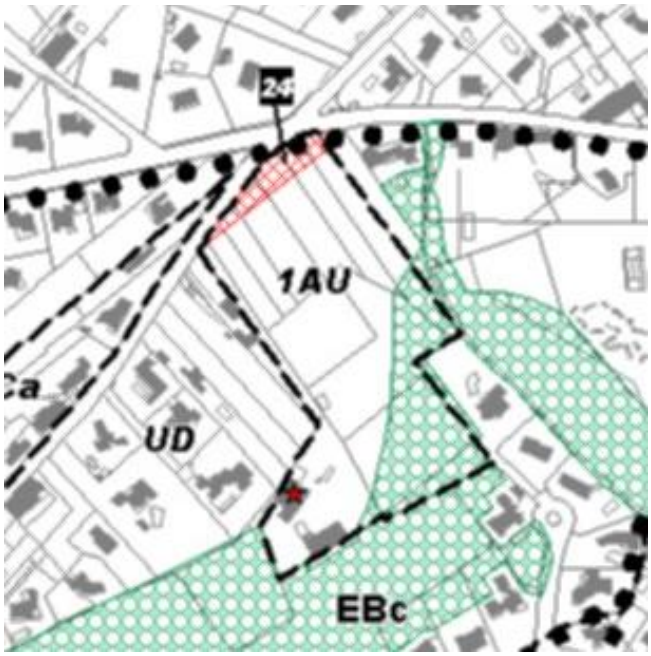
➲ Justification

La zone 1AU St Paul est un territoire de 2 ha ouvert à l'urbanisation avec une orientation d'aménagement au PLU. Ce territoire fait actuellement l'objet d'une opération en cours de réalisation avec un habitat mixte. Cette opération globale en cours n'intègre pas 2 parcelles dont 1 parcelle avec un bâti existant constitué par une ancienne ferme habitée non destinée à une mutation et qui constitue un patrimoine à préserver. La deuxième parcelle exclue du projet global est une parcelle étroite en lanière riveraine d'une parcelle bâtie. La collectivité propose ainsi de mettre à jour le périmètre réel opérationnel et d'exclure ces deux parcelles de la zone 1AU. Cette modification du périmètre de la zone 1AU n'a pas d'impact sur le projet d'ensemble de cette zone.

Plan de situation dans la commune



État des lieux –extrait plan de zonage pour la zone 1AU au PLU approuvé



Projet en cours superposé au plan de zonage pour la zone 1AU au PLU approuvé



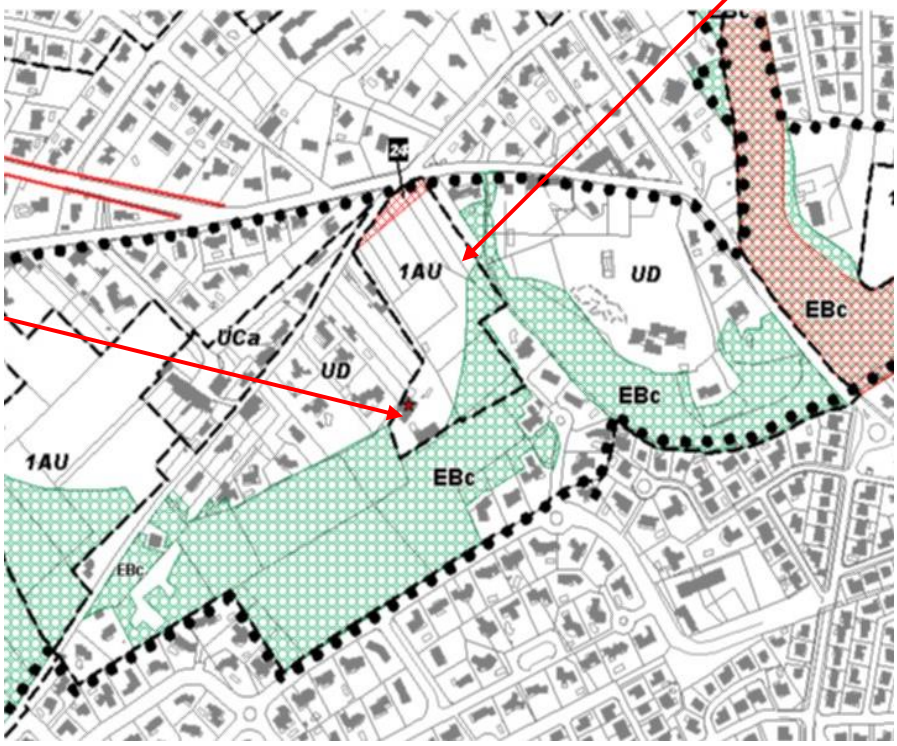
➲ Les dispositions règlementaires proposées :

Les modifications proposées du document graphique (extrait)
Classement des 2 parcelles indiquées en zone UD

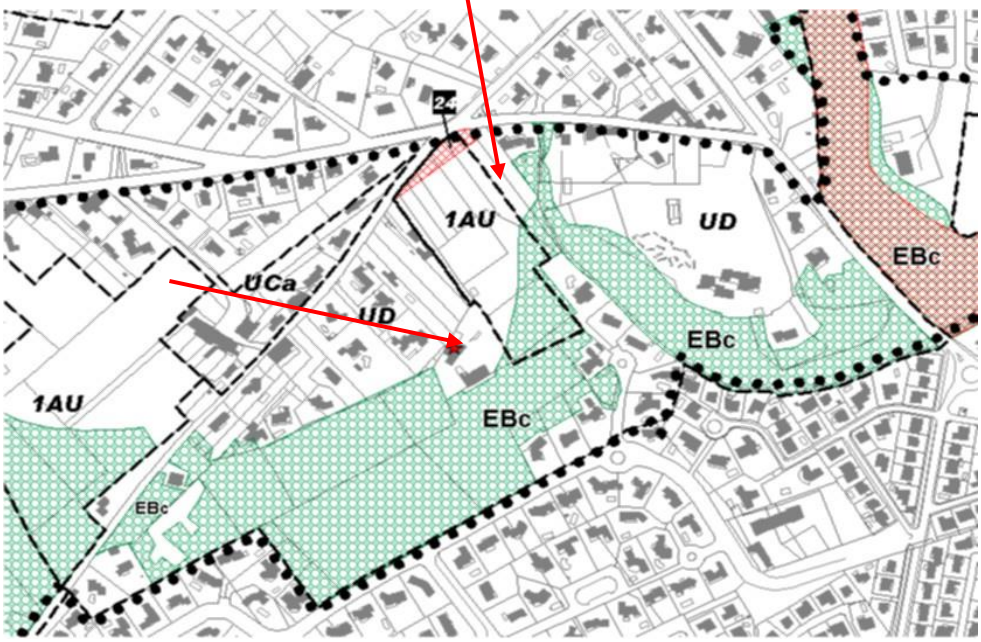
PLU approuvé le 19.12.2013

Parcelle1 : terrain en lanière

Parcelle 2 : terrain bâtie (ancienne ferme)

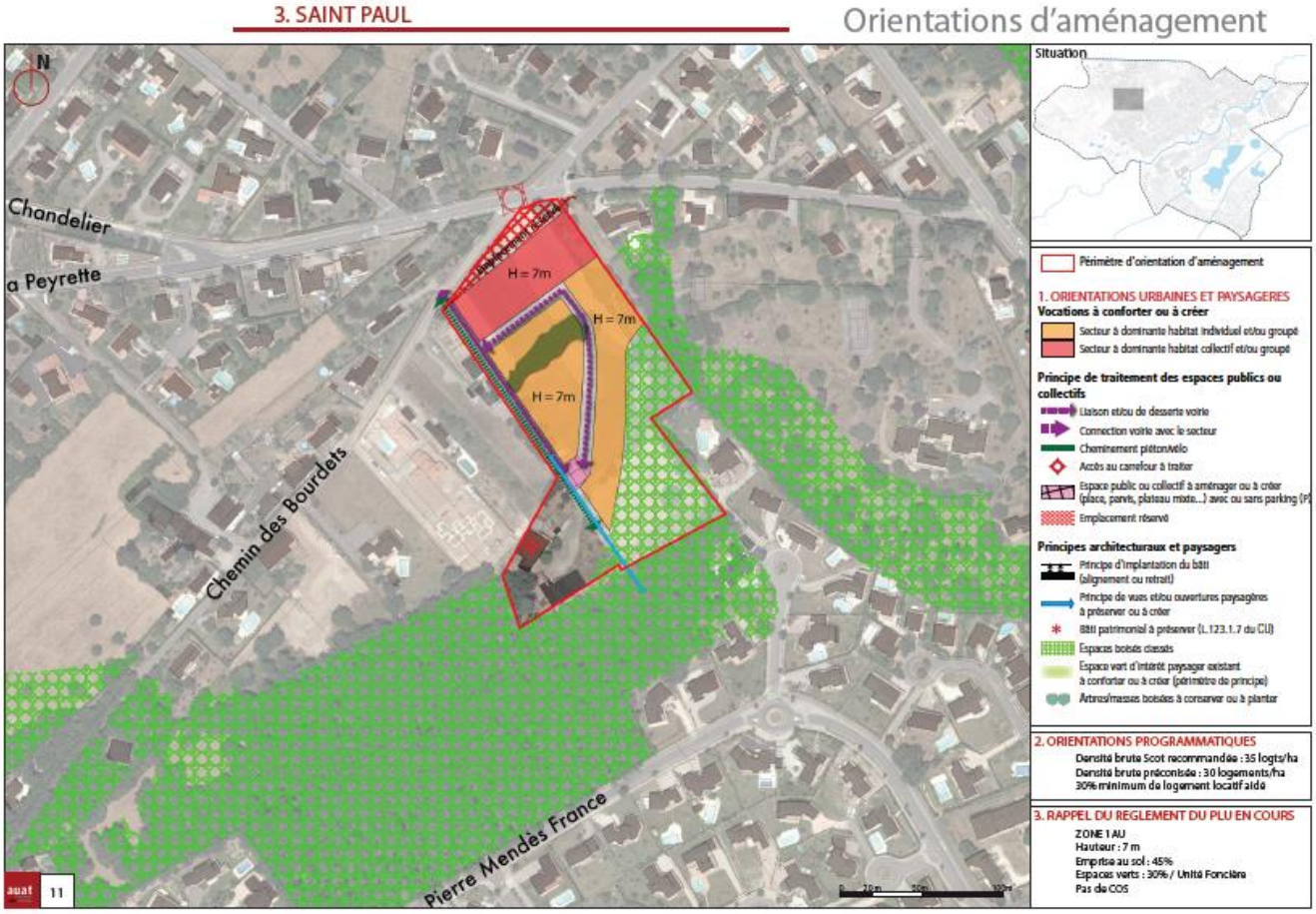


PLU en modification en cours

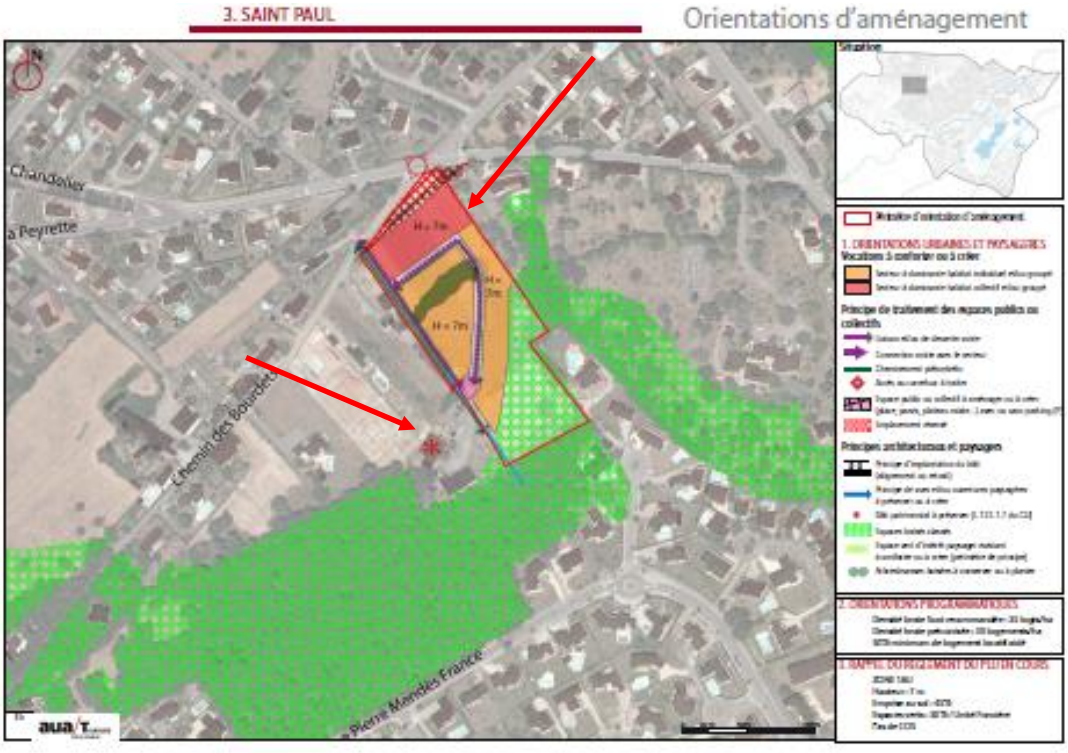


Les modifications de l'orientation d'aménagement
Le périmètre est modifié

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours



2.7. Préciser la règle de retrait des constructions par rapport à l'ER 3 (future RD 24) à l'article 6 des zones UD, A et NL2,

➲ Justification

Extrait du PLU approuvé pour l'ER3



Dans le PLU, la règle de recul par rapport à la future déviation de la RD24 est fixée par rapport à l'emprise de cette voie. Hors l'emprise de la RD24 n'est pas connue à ce jour, puisque la voie est phasée dans le PDU et le SCoT dans les projets à long terme.
Pour éviter les problèmes posés au niveau de l'instruction des autorisations d'urbanisme en cas de constructions notamment en UD, il est proposé de fixer le recul par rapport à la limite de l'emplacement réservé ER 3.
A noter en NL2, le recul des éventuelles constructions par rapport à la future déviation de la RD24, n'était pas prévu dans le règlement du PLU approuvé, il a été complété dans cette modification (erreur matérielle).

➲ Les dispositions règlementaires proposées :

Les modifications proposées du règlement écrit aux articles : UD6, A6 et N6

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

…..
2 - ~~Par rapport à la voie du canal Saint-Martory et la future déviation de la RD 24~~, toute construction doit être implantée à : 40 mètres pour l'habitat, 30 mètres pour les constructions autres que l'habitat, de la limite d'emprise de ~~ces~~ la voie~~s~~ du canal Saint-Martory et de l'emplacement réservé N°3 destiné à la future déviation de la RD 24

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

…
1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
. 40 mètres pour l'habitat et 30 mètres pour les autres constructions ~~de la limite d'emprise de la future déviation de la R.D. 24~~ de l'emplacement réservé N°3 destiné à la future déviation de la RD 24

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

….
1 - Toute construction doit être implantée à une distance minimale de :
. 35 mètres pour l'habitat et 25m pour les autres constructions de l'axe de la R.D. 632.
. 50 mètres pour l'habitat et 40 mètres pour les autres constructions, de l'axe de la voie dite Arc-en-Ciel et de l'emplacement réservé N°3 destiné à la future déviation de la RD 24.

2.8. Rédiger l'article N3, en ce qui concerne les voies nouvelles à l'identique de la rédaction existante à l'article A3

➲ Justification

Les voies nouvelles sont sans objet dans le règlement à l'article N3. Suite à un avis du contrôle de légalité lors d'un permis délivré autorisant l'aménagement de voie nouvelle en zone N, le contrôle de légalité a rappelé la nécessité de règlementer les caractéristiques générales des voies nouvelles à l'article N3, telles qu'elles le sont à l'article A3. Il il est proposé dans cette modification de compléter l'article N3.

➲ Les dispositions règlementaires proposées :

Les modifications proposées du règlement écrit :

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

……

2 - Voirie nouvelle publique et privée

~~Sans objet.~~

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et adapter à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des déchets urbains.

Les aménagements de voirie devront comporter des aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

2.9. Préciser la règle d'application d'aménagement de trottoirs par rapport aux voies dans les opérations d'ensemble des zones UA, UB, UC, UD et 1AU

➲ Justification

L'obligation d'aménagement des trottoirs sur les voies publiques ou privées s'applique à toutes les opérations d'ensemble quelque-soit la taille des opérations. Hors, cette règle s'avère contraignante pour les petites opérations (par exemple moins de 4 logements) et surtout peu satisfaisante sur le plan urbain et paysager. Effectivement, pour ces petites opérations, il est plus souvent souhaitable d'aménager des voies mixtes apaisées type plateau d'accès voiture et piéton, permettant une circulation ralentie, sécurisée pour les piétons et surtout une ambiance plus urbaine et conviviale des espaces collectifs.

Dans ce cadre, il est proposé dans cette modification du PLU, d'intégrer un seuil de logements ou de terrains destinés à la construction pour lequel il est imposé l'aménagement de trottoirs. Celui-ci est fixé à un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, en cohérence avec le seuil fixé à l'article 3 pour la définition de notion de voies.

➲ Les dispositions règlementaires proposées :

Les modifications proposées du règlement aux articles3 (alinéa2.2) des zones UA, UB, UC, UD et 1AU

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

.....

2 - Voirie publique et privée

…

2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d~~e~~'un trottoir~~s pour les piétons~~ répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

.....

2 - Voirie publique et privée

....

2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d~~e~~'un trottoir~~s pour les piétons~~ répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

.....

2 - Voirie nouvelle publique et privée

….

2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d~~e~~'un trottoir~~s pour les piétons~~ répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

....

2 - Voirie nouvelle publique et privée

…..

2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d~~e~~'un trottoir~~s pour les piétons~~ répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

…..

2 - Voirie nouvelle publique et privée

….

2.2. Dans les opérations d'ensemble d'accueil d'un minimum de 4 logements ou de terrains destinés à la construction, toutes les voies publiques ou privées doivent prévoir l'aménagement d~~e~~'un trottoir~~s pour les piétons~~ répondant aux normes d'accessibilité et desservant l'ensemble des accès aux habitations. Dans le cas où le nombre de logements ou de terrains destinés à la construction est inférieur ou égal à 4, des aménagements de voirie de type espaces partagés, répondant aux normes d'accessibilité, pourront être autorisés.

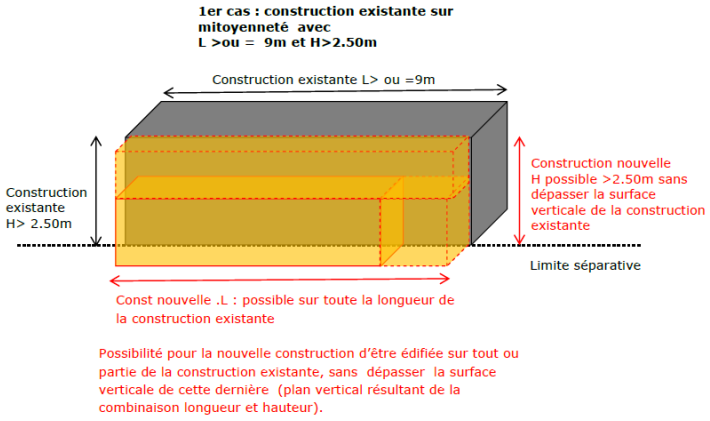
2.10. Clarifier l'application de l'article 7, en cas de construction mitoyenne dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU. Modification de l'article 7 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU pour supprimer l'alinéa relatif aux opérations d'ensemble et la parenthèse « les alinéas ci-dessous sont cumulatifs »

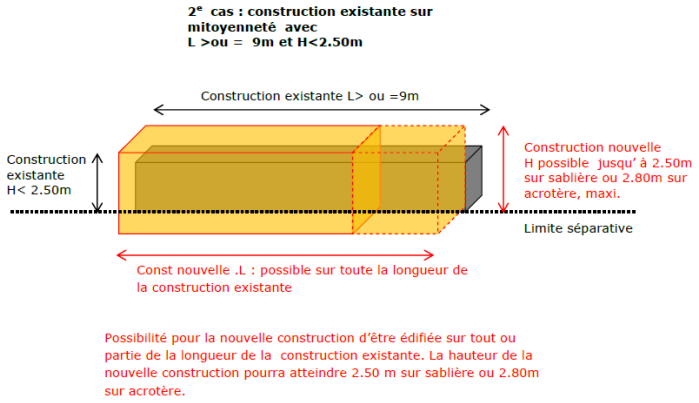
➲ Justification

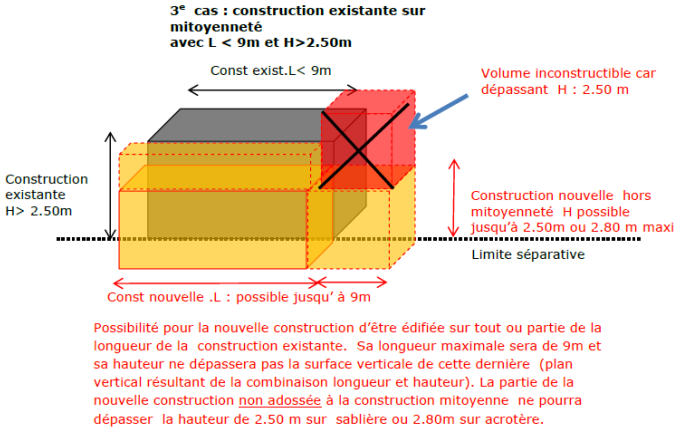
Le règlement du PLU approuvé prévoit la règle suivante :
« En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative, la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.»

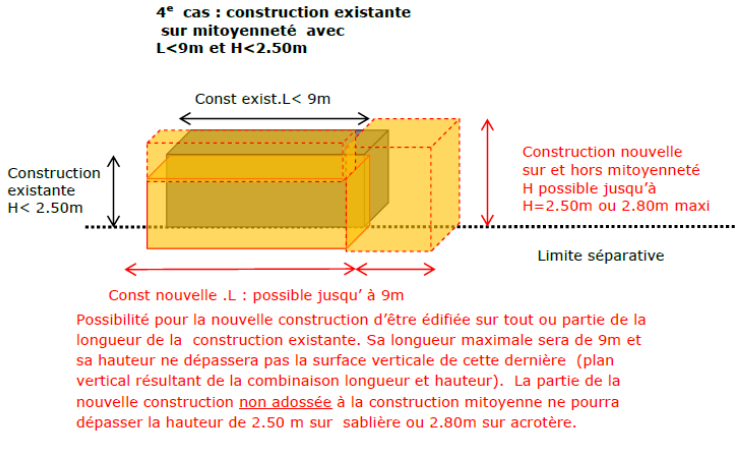
Cette disposition s'avère parfois contraignante dans les autorisations d'urbanisme, car si la construction existante sur la limite séparative est de longueur inférieure à 9 m, la nouvelle construction est astreinte à cette restriction, alors que la règle générale de base est de pouvoir construire jusqu'à 9m par limite séparative. Or, le fait, que la nouvelle construction puisse être édifiée jusqu'à 9 m dans ce cas, cela n'a pas d'incidence sur le plan architectural ou esthétique sur la limite séparative. D'autre part, des problèmes d'interprétation se posent également au niveau de l'instruction des autorisations d'urbanisme, en ce qui concerne les différents cas de figure de construction existante déjà sur limite séparative et l'interprétation de la notion de « surface verticale ».
Aussi, il est proposé dans cette modification du PLU de clarifier cette règle de construction en mitoyenneté en énonçant les différents cas de figure possibles avec les dispositions réglementaires qui vont s'y appliquer.

Illustration des 4 cas possibles :









ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2. En cas d'une construction existante sur le fonds voisin et implantée sur une limite séparative : ~~la construction nouvelle peut être édifiée sur la dite limite, à condition que celle-ci s'inscrive dans la surface verticale déterminée par la construction existante.~~

Cas 1 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante, sans dépasser la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de cette dernière.

Cas 2 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur supérieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative surtout ou partie de la longueur de la construction existante. La hauteur de la construction nouvelle mesurée par rapport au terrain naturel pourra atteindre 2,50 m sous sablière ou 2,80 m sur acrotère.

Cas 3 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure à 9 m et de hauteur supérieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. Sa longueur maximale sera de 9 m. Elle ne dépassera pas la surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction existante sur laquelle elle est en mitoyenneté. La partie de la construction nouvelle non adossée à la construction mitoyenne aura une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

Cas 4 : soit la construction existante sur la mitoyenneté est de longueur inférieure ou égale à 9 m et de hauteur inférieure à 2,50m mesurée sur la sablière (ou de 2,80 m sur acrotère). Dans ce cas, la nouvelle construction peut être édifiée sur ladite limite séparative sur tout ou partie de la construction existante. La surface verticale (plan vertical résultant de la combinaison de la longueur et de la hauteur) de la construction nouvelle aura une longueur maximale de 9 m et une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel de 2,50 m sur sablière ou de 2,80 m sur acrotère.

....

D'autre part, il est procédé à la modification de l'article 7 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU pour supprimer l'alinéa relatif aux opérations d'ensemble et la parenthèse « les alinéas ci-dessous sont cumulatifs ». Cette modification prend compte des remarques de la DDT

➲ Les dispositions règlementaires proposées (à titre d'exemple en UB)

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

....

2 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées ~~(les alinéas ci-dessous sont cumulatifs) :~~

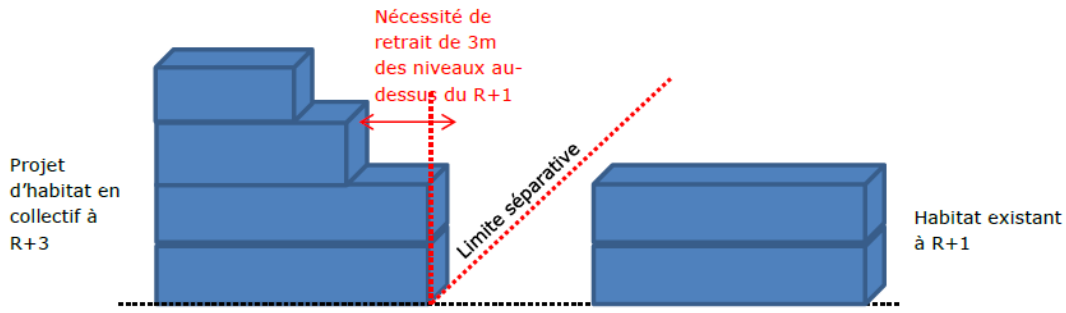
~~2.3. Dans le cas d'opération d'ensemble, dans la mesure où elles contribuent à une amélioration du plan de masse et à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération.~~

2.11. Adapter l'implantation du bâti sur les limites séparatives en UA7, le long des voies à prescriptions

➲ Justification

La règle d'implantation aujourd'hui du bâti en UA le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique dans la bande de 15m est soit en limite séparative sur toute la hauteur du bâti, soit en retrait de cette limite à une distance de 3 m minimum.
L'objectif de cette règle double en UA est de pouvoir s'adapter au tissu urbain des parcelles riveraines, dans un tissu en UA parfois en pavillonnaire. Toutefois, la continuité du bâti sur toute sa hauteur fixée à 13m en limite séparative ne permet pas parfois une bonne intégration aux parcelles riveraines notamment en cas d'habitat individuel. D'autre part, il n'est pas non plus souhaitable d'appliquer des retraits de la limite séparative, ce qui pénalise la continuité du bâti et l'effet urbain du centre.
Il est ainsi proposé dans cette modification du PLU, de prévoir une solution architecturale intermédiaire qui permettrait de conserver une continuité urbaine tout en s'adaptant au tissu pavillonnaire limitrophe.
Ainsi, il est proposé en cas d'habitat dépassant R+1 de pouvoir s'implanter « en gradins » en conservant une continuité du bâti sur le 1er niveau (R+1) et permettre des retraits de 3m minimum pour les autres niveaux. Cette disposition est en cohérence avec l'article UA10 (Hauteur) en UA qui impose dans la bande de 15m (le long des voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique) une hauteur des constructions comprise entre 6 mètres minimum et 13 mètres maximum, mesurée sur sablière ou sur acrotère.

Illustration



➲ Les dispositions règlementaires proposées :

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

…..

3 - **En UA, Le long des voies avec prescriptions signalées au règlement graphique par une légende spécifique**

- Dans la bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 (et règlement graphique) toute construction doit être implantée :
- soit d'une limite latérale à l'autre sur toute sa hauteur (autorisée en UA 10)
- soit 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.
- soit en implantation «en gradins», pour le bâti dépassant R+1, avec obligatoirement le bâti à R+1 implanté en limite séparative et les autres niveaux implantés avec des retraits de 3m minimum de cette même limite séparative (illustration en annexe du présent règlement).

2.12. Permettre une souplesse de la règle de plantation des arbres dans les parkings, favorisant un aspect paysager (dans les articles 13 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU)

➲ Justification

La règle actuelle dans le PLU approuvé prévoit :
« **Plantations sur les aires de stationnement non couvertes**
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige ».
Cette disposition s'avère contraignante parfois et ne permet pas les effets attendus, à savoir un paysagement intéressant au niveau des parkings. Effectivement, l'alignement des arbres de haute tige toutes les 4 places de stationnement n'est pas forcément de nature à créer un effet très paysager de l'espace, mais plutôt un ordonnancement des arbres dans les parkings.
Ainsi, il est proposé dans cette modification du PLU, d'assouplir la règle de manière à permettre des plantations de haute tige regroupées pour le projet favorisant la création de séquences vertes et un boisement plus marqué.

➲ Les dispositions règlementaires proposées en UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU aux articles13

À titre d'exemple la zone UA

ARTICLE UA 13 - ESPACES CLASSES - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

….
2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige. L'implantation des arbres pourra être réalisée de manière séquencée par rapport aux places de stationnement. On privilégiera des essences locales à caractère d'ombrage et décoratif.
….

2.13 Adaptation règlementaire pour l'aspect des façades des zones U et AU. Modification de l'article 11 de la zone UA pour supprimer l'autorisation des tons de gris dans le secteur UAa.

➲ Les raisons amenant la modification

Le règlement actuel du PLU approuvé dispose d'un texte au niveau des teintes de couleurs d'enduit qui parait restrictif, limitant l'architecture et l'aspect extérieur au respect de l'architecture traditionnelle. Hors aujourd'hui avec les obligations d'application de la RT2012 et d'économie d'énergie, de nouveaux concepts architecturaux plus contemporains se développent (volume compact, de nouveaux revêtement de façades, des couleurs plus sobres dans des tons de gris et assimilés….), qui sont indispensables à prendre en compte, pour une diversification également de l'architecture.
Il est donc proposé dans cette modification du PLU de compléter l'article 11 par des prescriptions au niveau des teintes des enduits de l'aspect extérieur des façades, en veillant à bien différences les prescriptions en UAa (centre ancien) des autres quartiers d'habitat plus récent.

➲ Les modifications du PLU proposées :

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

2 - Façades - Couleurs - Matériaux.

….

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à ces dernières, ~~sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).~~
- Excepté en UAa , ~~soit~~ ~~teintés dans des~~ les couleurs, déclinant des tons de gris et assimilés, privilégiant un aspect sobre sont autorisées (en UA uniquement), si elles sont justifiées par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement. ~~En UAa, ces teintes, ne pourront être accordées que sous réserve que l'aspect extérieur n'est pas de nature à compromettre la mise en valeur et l'harmonie de l'ensemble bâti villageois.~~

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

…

2 - Façades - Couleurs - Matériaux

….

Les enduits doivent être lisses à grains fins et les teintes :

- soit laissés couleur chaux naturelle,
- soit teintés couleur sable, brique crue, ocre léger ou toute teinte assimilée à des dernières, ~~sans exclure d'autres teintes d'enduit justifiées par une recherche d'expression de volumes (plus en harmonie par exemple avec une architecture contemporaine).~~
- ~~soit~~ teintés dans des couleurs privilégiant un aspect sobre, déclinant des tons de gris et assimilés, si justifié par une expression de volume ou une architecture contemporaine. Ces teintes doivent mettre en valeur la construction dans son ensemble et prendre en compte l'environnement

2.14. Corriger des erreurs matérielles en UA11 (clôtures) et en UC6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

➲ Justification

Correction de l'erreur matérielle à l'article11 de la zone UA pour les clôtures :
Le règlement prévoit des dispositions pour les voies et emprises publiques « excepté pour les voies avec prescriptions repérées au document graphique », hors ces dernières n'ont pas à être dans l'exception puisqu'aucune disposition spécifique n'y est prévue. Il convient donc de supprimer l'erreur matérielle.

Correction de l'erreur matérielle à l'article UC6
Il s'agit d'améliorer l'écriture du paragraphe en supprimant les « 2 points » et les slashs.

➲ Les dispositions règlementaires proposées :

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

5 – Clôtures

5.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques, ~~excepté pour les voies avec prescriptions repérées au document graphique par une légende spécifique :~~

Les clôtures sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul, si elles existent, ne peuvent dépasser 1,50 mètre et doivent être constituées :

. soit par des haies vives doublées ou non d'un grillage,
. soit par des grilles,
. soit par un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grilles, ...),
. soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale

. 50 mètres pour l'habitat, 40 mètres pour les activités ou autres constructions, de l'axe de la voie dite Arc-en-Ciel.
. 6 mètres de la limite d'emprise des voies : RD 632, RD 50, RD 63, ~~:~~ avenue de Gascogne, ~~/~~ chemin de Panegans, chemin Saint-Pierre, ~~/~~ rue de la Tourraine, ~~/~~ chemin de Pahin, chemin de la Peyrette, chemin du Chandelier, avenue du Général de Gaulle et rue du Petit Train.
. 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

2.15. Mise à jour des emplacements réservés

➲ Justification

Il s'agit dans cette modification de permettre l'actualisation des emplacements réservés du PLU. Dans ce cadre, il proposé ;

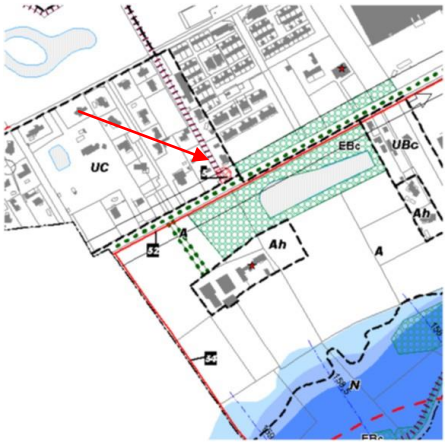
- la suppression d'ER, car déjà réalisés (7 ER)
- la modification d'ER car des projets sont en cours nécessitant des adaptations (3ER)
- la création d'ER proposés par la collectivité (4ER)

➲ Les dispositions règlementaires proposées dans le document graphique et la liste des emplacements réservés :

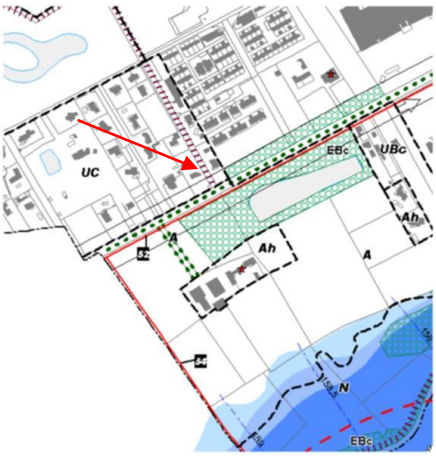
☛ **les ER supprimés :**

ER 5 : ~~Aire de retournement du chemin de Valette bas sur RD 632~~
Explication : aménagement réalisé

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours

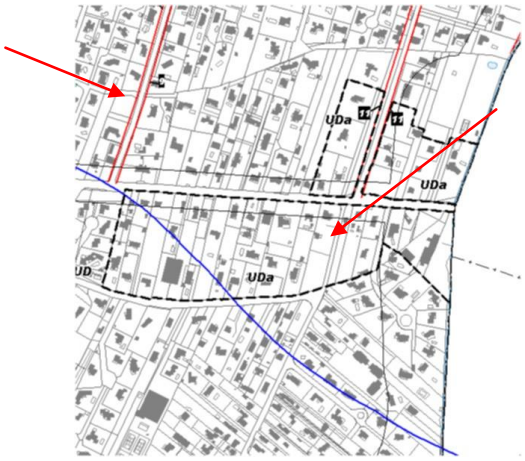


ER 7 : ~~Élargissement Impasse des Ecarts et débouché sur le RD 63~~
ER 10 : ~~Voie de raccordement de l'impasse Bordenoire au chemin Bordenoire~~
Explication : aménagement réalisé

PLU approuvé le 19.12.2013

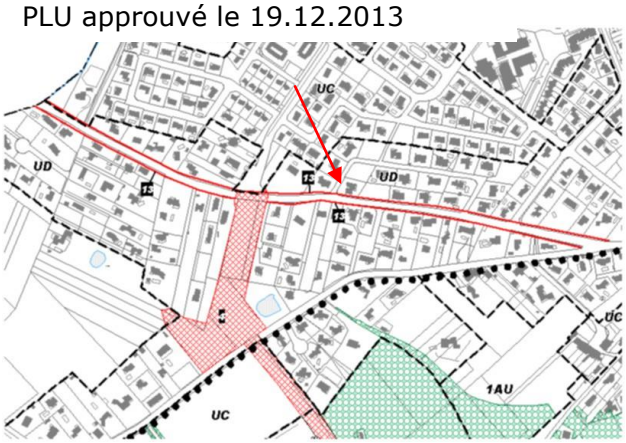


PLU en modification en cours



ER 13 : ~~Élargissement du chemin du Chandelier~~
Explication : aménagement réalisé

PLU approuvé le 19.12.2013

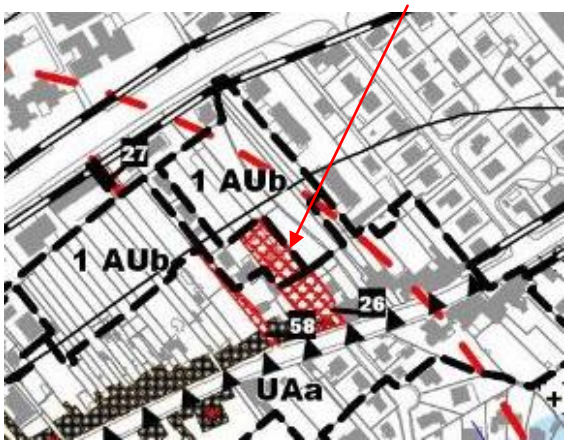


PLU en modification en cours

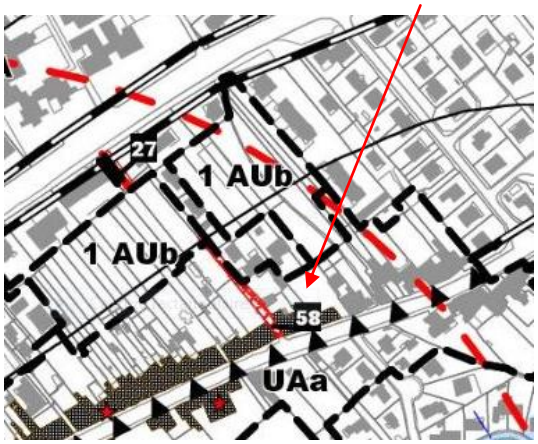


ER 26 : ~~Création d'une voie d' accès Sud au secteur 1AUb centre ville « village nord » depuis la rue Gaston Doumergue~~
Explication : aménagement réalisé

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours



ER 51 : ~~Création de piste cyclable chemin Peyrette~~
Explication : aménagement réalisé

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours



ER 53 : ~~Continuité du réseau vert sur le Touch (partie entre ch.Bergon et av.M. Leclerc~~
Explication : aménagement réalisé

PLU approuvé le 19.12.2013



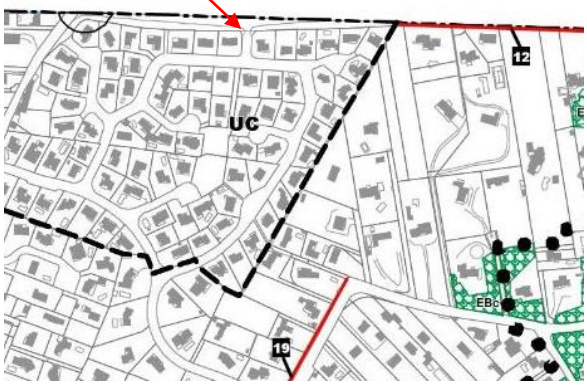
PLU en modification en cours



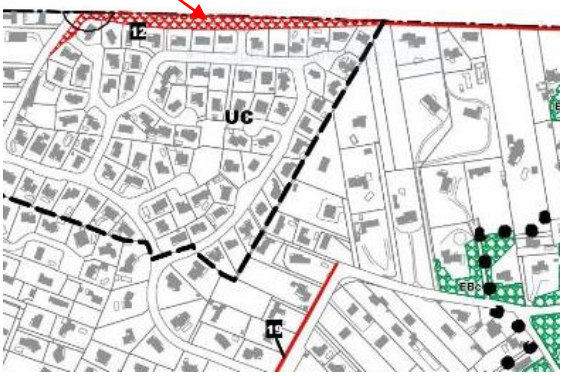
- **Les ER modifiés :**

ER 12 : Élargissement du Chemin de Cournaudis
Explication : permettre un élargissement du périmètre de L'ER actuel pour un aménagement plus global et fonctionnel

PLU approuvé le 19.12.2013

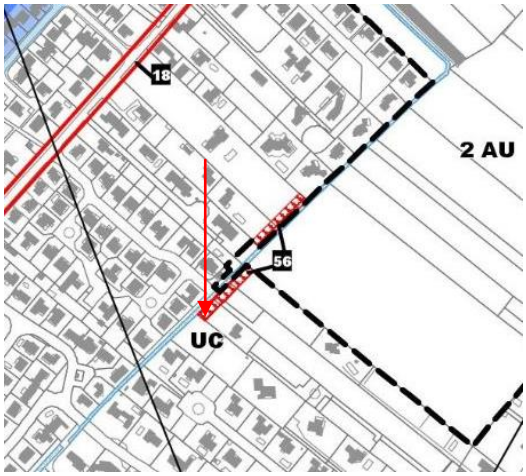


PLU en modification en cours

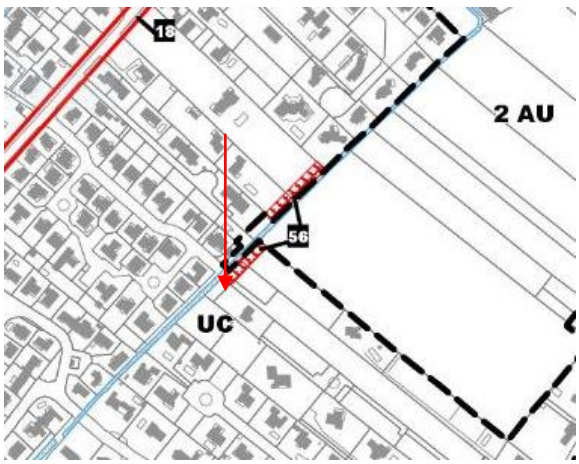


ER 56 : Aménagement d'une continuité piétonne d'accès depuis la rue de Vignoble au quartier Ferro. Lèbres
Explication : la modification consiste à supprimer une partie de l'ER la parcelle AV 509, puisque la continuité piétonne est reliée plutôt vers la rue du Vignoble au nord.

PLU approuvé le 19.12.2013

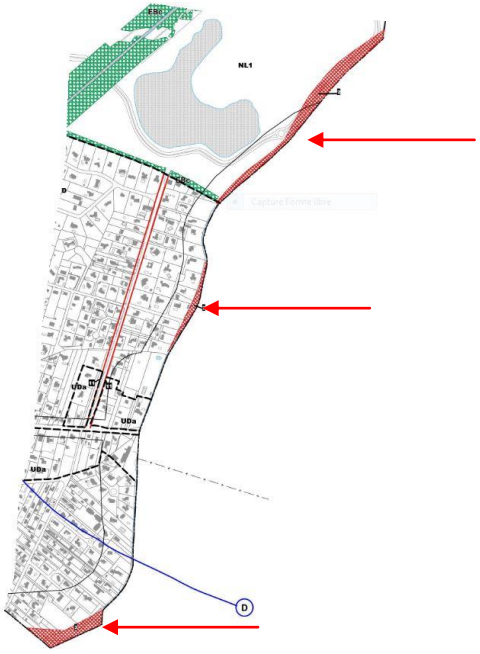


PLU en modification en cours

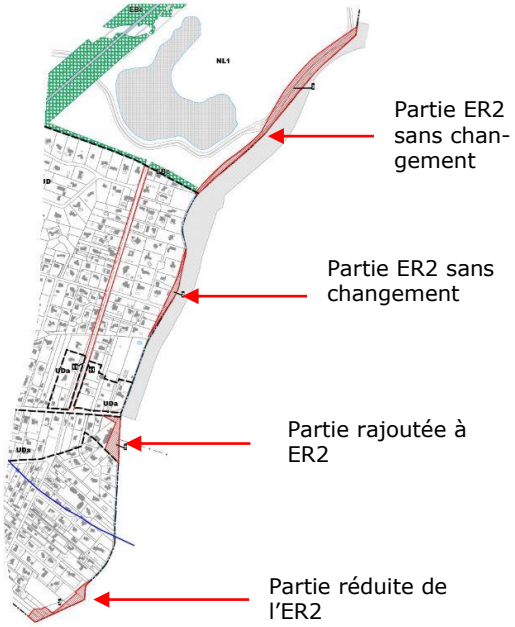


ER 2: Voie du Canal de Saint-Martory et aménagement du carrefour avec le RD 63
Explication : Les modifications de l'emplacement réservé ont été effectuées à la demande du bénéficiaire : le Conseil Général, suite à l'acquisition d'une partie du foncier notamment.

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours



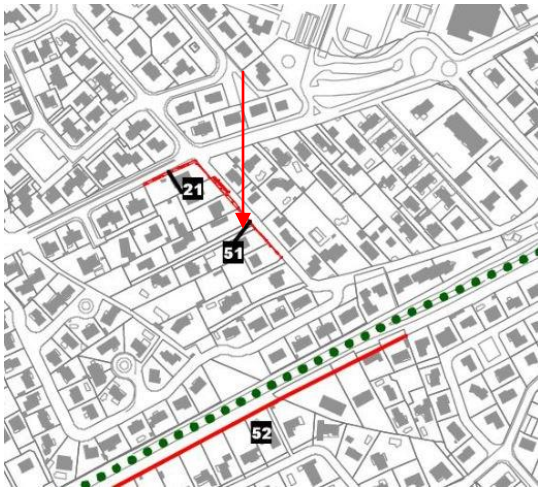
- **Les ER créés :**

ER 51 : Élargissement du trottoir chemin Bordeneuve
Explication : permettre la création d'un ER pour un aménagement de trottoir.

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours

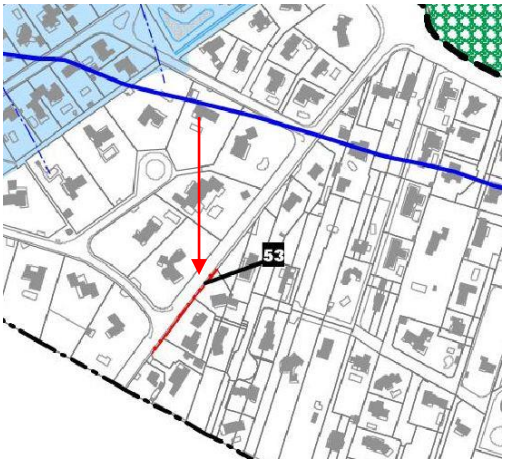


ER 53 : Elargissement du trottoir chemin de l'Haut Saut
Explication : permettre la création d'un ER pour un aménagement de trottoir.

PLU approuvé le 19.12.2013



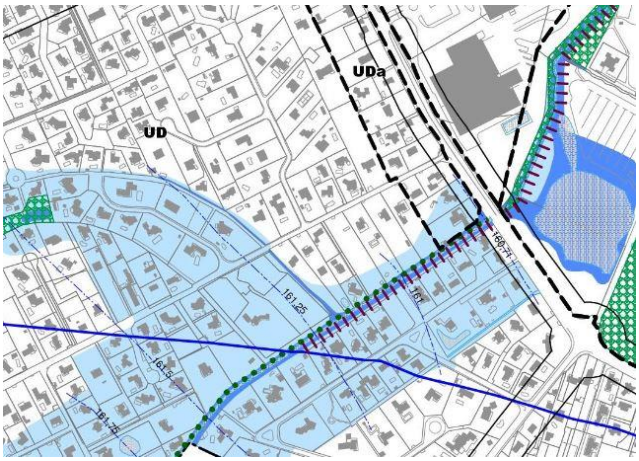
PLU en modification en cours



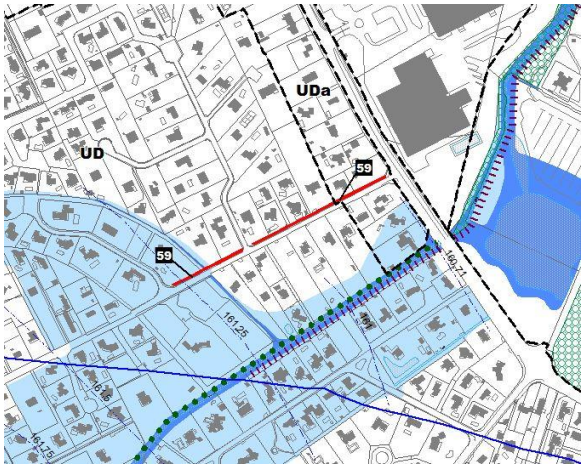
ER66 : Zone verte publique de loisirs de Loustalet
(Confère modification déjà cité chapitre 2.5 de cette notice explicative)

ER59 : Élargissement du trottoir rue Passerive
Explication : permettre la création d'un ER pour un aménagement de trottoir

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours



2.16. Mise à jour de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté du 23/12/2014) et du périmètre de protection des abords des voies dans le document graphique

Le nouvel arrêté est intégré dans les annexes, ~~le document graphique n'a pas pu intégrer ce nouveau classement des voies car le fichier informatique n'est pas encore mis à disposition, toutefois, nous avons procédé au retrait des anciens périmètres.~~
Le document graphique est complété par le périmètre de protection des voies bruyantes

2.17. Modification du règlement écrit pour intégrer le PPRI approuvé dans les zones concernées UA, UB, UC, UD, A et N

➲ Justification

Prise en compte des remarques de la DDT

➲ Les dispositions règlementaires proposées (à titre d'exemple en UA)

ARTICLE UA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

….

~~8 - En zone inondable d'aléa fort sont interdits : les constructions nouvelles, les sous-sols, les clôtures pleines, les talus et remblais faisant obstacle au libre écoulement des eaux en cas de crue, à l'exception des ouvrages publics destinés à la protection contre les inondations.~~

ARTICLE UA 2 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

6 - ~~**En zone inondable, d'aléa fort sont autorisées sous conditions :**~~

~~. **L'extension des constructions existantes** est autorisée mais limitée à 20 m² d'emprise au sol avec le plancher situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau de refuge d'au moins 20 m² de surface de plancher, situé à plus de 30 cm des PHEC.~~

~~. **Les surélévations des constructions existantes**, sont autorisées sans création de nouveau logement et sans augmentation de capacité d'accueil ou d'hébergement.~~

~~. **La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre** autre que le sinistre à l'inondation est autorisée, sans création de logement supplémentaire et sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Dans ce cas, le plancher bas devra être situé à plus de 30 cm du niveau des PHEC.~~

~~. **Les aires de stationnement** sont autorisées sous réserve que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.~~

~~. **Les équipements de loisirs** complétant des activités existantes (terrains de sports, vestiaires, tribunes,…) ou complétant de l'habitat existant (ex. piscines de particuliers). Ces équipements ne devront pas permettre d'occupation permanente. Les locaux liés à ces activités devront répondre aux prescriptions suivantes : le plancher bas sera situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) avec implantation n'aggravant pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).~~

~~. **Les constructions et installations directement liées à la pratique du jardinage** à caractère familial ou ouvrier, sont limitées à 6 m² d'emprise au sol par parcelle d'usage, afin de ne pas aggraver le risque de façon significative.~~

~~. **Les locaux techniques ou sanitaires** sont autorisés, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC (sauf impossibilité fonctionnelle justifiée) et que leur implantation n'aggrave pas les risques (zone la moins vulnérable du terrain, grand axe dans le sens de l'écoulement,…).~~

~~7 – **En zone inondable d'aléa moyen à faible sont autorisées sous conditions :**~~

~~. **Les constructions neuves** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.~~

~~. **Les constructions neuves ou la reconstruction après sinistre autre qu'inondation d'établissements « sensibles »** sont autorisées, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.~~

~~. **Les extensions et les changements de destination pour l'habitat, pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles et pour les établissements recevant du public** sont autorisés, sous réserve que le plancher bas soit situé à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si la construction comporte un niveau refuge à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC d'au moins 20 m² de surface de plancher.~~

~~. **Les extensions ou constructions annexes non destinées à de l'habitation** (ex. abris de jardin, garages, …), sont autorisées, si situées dans « l'ombre hydraulique » du bâtiment existant. Les équipements et matériels sensibles à l'eau devront être situés à 30 cm au-dessus du niveau des PHEC.~~

6 - **En zone inondable, les travaux de construction et d'aménagement admis sont ceux autorisés par le règlement du PPRI Touch Aval approuvé le 29/06/2012 et annexé au PLU. Les planchers bas et niveau des constructions seront établis à une cote NGF située à plus de 30cm des PHEC (plus hautes eaux connues).**

OBJET 3 – Modification du POS en PLU s'appliquant sur les parcelles classées en UC ch. Peyrette, suite à la décision du Tribunal Administratif du 6 février 2015

➲ Les raisons amenant la modification

Par jugement du Tribunal Administratif de Toulouse du 9 janvier 2015, le PLU de Toulouse Métropole-commune de Tournefeuille a été partiellement annulé sur le classement en zone UC des parcelles BZ531/533/535 pour partie et BZ 532/534/536

Extrait du jugement :

> En ce qui concerne le classement en zone UC des parcelles situées chemin de La Peyrette :
>
> 28. Considérant que les requérants contestent le classement en zone UC des terrains situés chemin de la Peyrette initialement classés en zone UD et exploités comme terres agricoles et compris dans la zone des Margelles de Garonne ;
>
> 29. Considérant que la zone UC correspond dans le règlement du plan local d'urbanisme « *à la couronne urbaine développée autour de la première couronne du centre qui englobe la majeure partie du territoire. Elle est caractérisée en majorité par un habitat pavillonaire de parcelles moyennes d'environ 600m² .. la zone UC est caractérisée par une orientation d'aménagement localisée dans le règlement de graphique* . » ; que l'orientation d'aménagement prévoit dans ce secteur des constructions d'une hauteur maximale de 7 mètres sur une emprise au sol de 40 % avec une part affectée aux espaces verts à 35% ;
>
> 30. Considérant que toutefois l'axe 4 du projet d'aménagement et de développement durable fixe comme objectif la valorisation du patrimoine et du paysage et réserve à cet objectif une bande verte correspondant aux Margelles de Garonne ; que cet objectif est en cohérence avec les orientations du schéma directeur de l'agglomération toulousaine et du schéma de cohérence territoriale qui prévoient le maintien des continuités écologiques vertes ; qu'il ressort des pièces du dossier que le secteur classé en zone UC le long du chemin de La Peyrette se situe au centre d'une zone UD et est contigu avec une vaste zone d'espaces boisés classés ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que le classement en zone UC des terrains situés chemin de La Peyrette est incompatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et à en demander pour ce motif l'annulation ;
>
> 31. Considérant qu'il résulte de l'ensemble de ce qui précède que la délibération du 9 février 2012 approuvant la révision du plan d'occupation des sols de la commune de Tournefeuille valant plan local d'urbanisme en tant qu'elle classe les terres situées chemin de La Peyrette en zone UC doit être annulée ;

Suite à l'annulation partielle du PLU, les parcelles BZ 535, 531, et 533 (partie) initialement classées en UC au PLU, se retrouvent en UD du règlement du POS antérieur et sur le territoire de la collectivité s'appliquent deux documents d'urbanisme :

- Le POS antérieur pour les parcelles concernées,
- Le PLU pour le reste du territoire de la commune

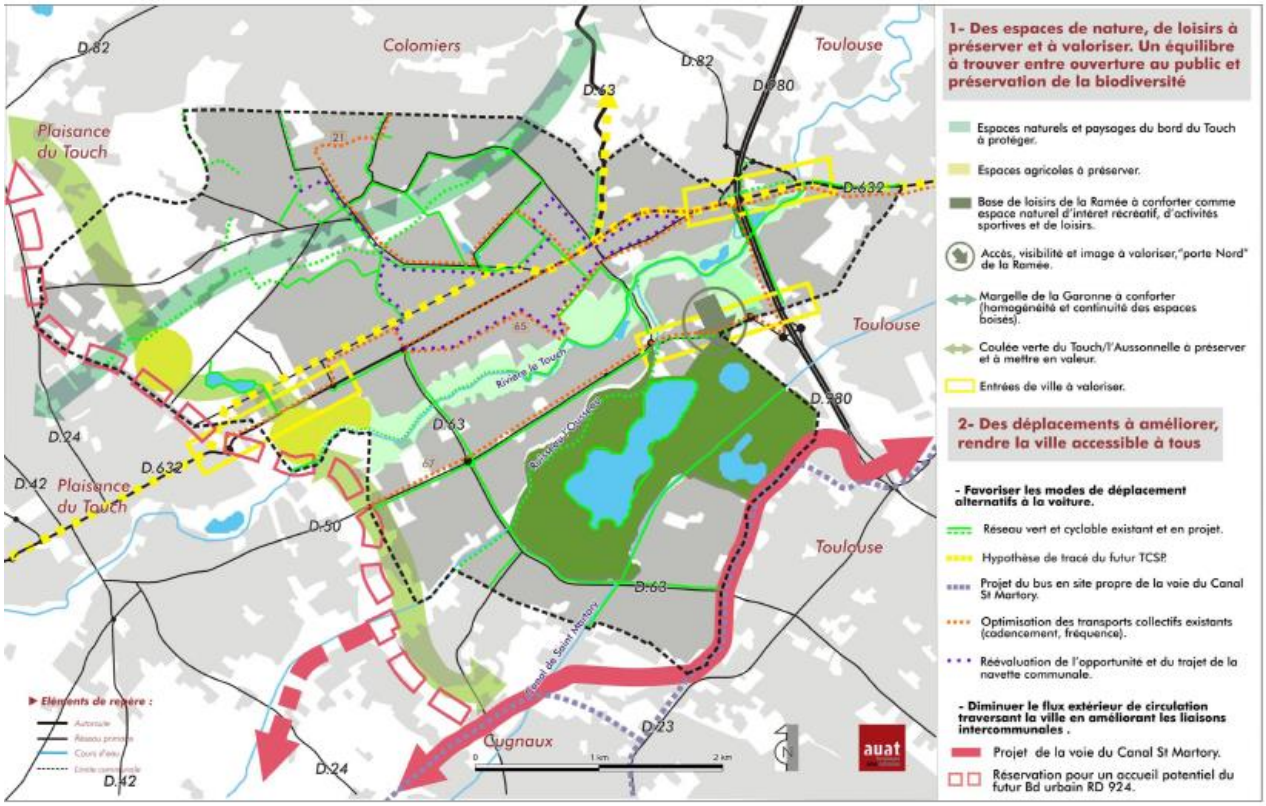
Il est donc proposé de procéder à une modification du POS sur les parcelles concernées, pour en faire un PLU avec le PLU actuel en cours de modification. Cette procédure permettra de redonner une cohérence au document d'urbanisme s'appliquant sur la commune en vue de n'avoir qu'un seul document d'urbanisme en vigueur à savoir le PLU.

Cette modification du POS propose donc de classer les parcelles classées en UC chemin de la Peyrette, pour partie en zone UD et pour partie en zone A, sur les périmètres des zones UD et NC du POS.

La modification proposée ne remet pas en cause l'économie générale du projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU révisé et approuvé le 9 février 2012, elle s'inscrit totalement dans l'axe 4 du PADD :

PADD de Tournefeuille

Valoriser le patrimoine et le paysage, maîtriser les ressources et faciliter les déplacements



La présente modification répond également aux considérations apportées par le jugement du Tribunal administratif, à savoir, le classement de la zone UC initialement au PLU pour partie en zone UD et pour partie en zone A (Agricole) sur les périmètres des zones UD et NC du POS, ceci afin de :

- Redonner à une partie des terrains situés chemin de la Peyrette une vocation agricole étant considéré que ces terrains sont en exploitation agricole
- Redonner à la partie urbanisable une cohérence réglementaire avec le secteur environnant en la classant en UD
- S'inscrire en cohérence avec l'axe 4 du PADD et mieux préserver la bande verte correspondant à la margelle de Garonne.

➲ La modification du POS proposée, en vue d'intégration dans le PLU en cours de modification :

Les modifications du règlement graphique

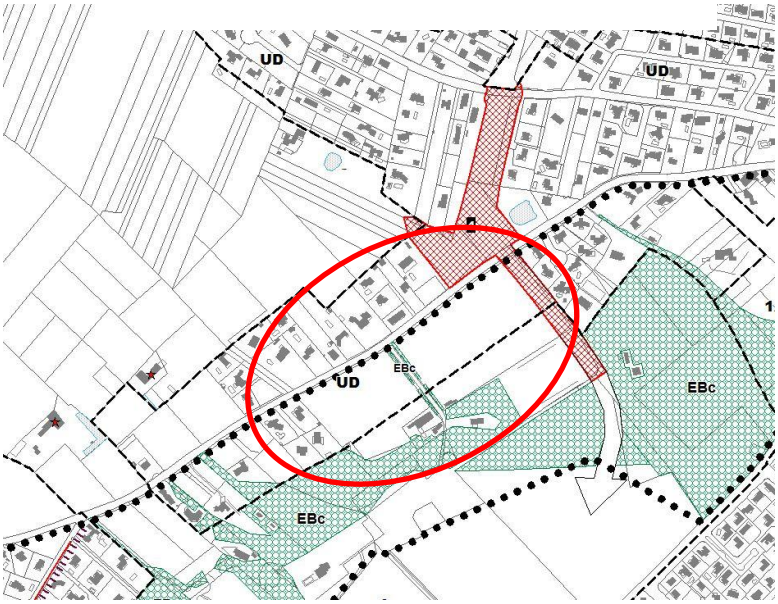
La modification propose de classer la zone UC (parcelles BZ 535, 531, et 533 partiellement) pour partie en zone UD et pour partie en zone A, sur les périmètres des zones UD et NC du POS.

Extrait du PLU approuvé le 19.12.2013, pour la zone UC, chemin Peyrette

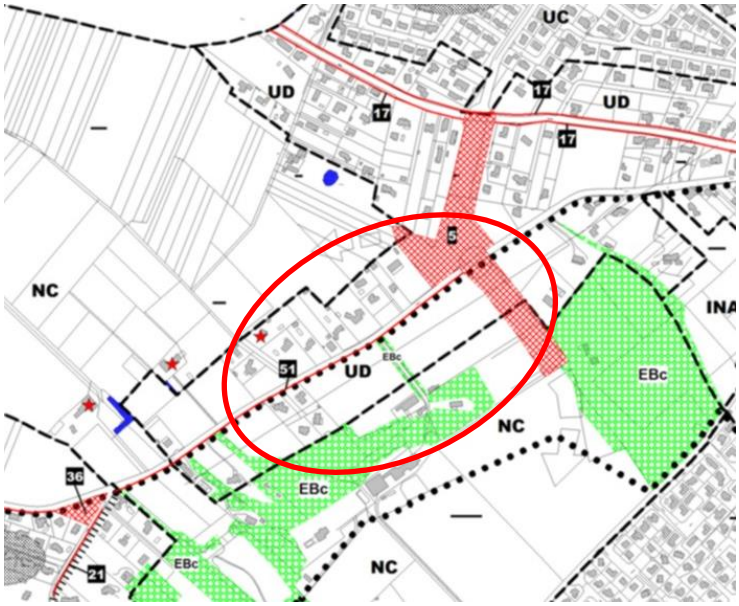


PLU en modification en cours

modifié sur la base des limites de la zone UD au POS (extrait ci-contre)



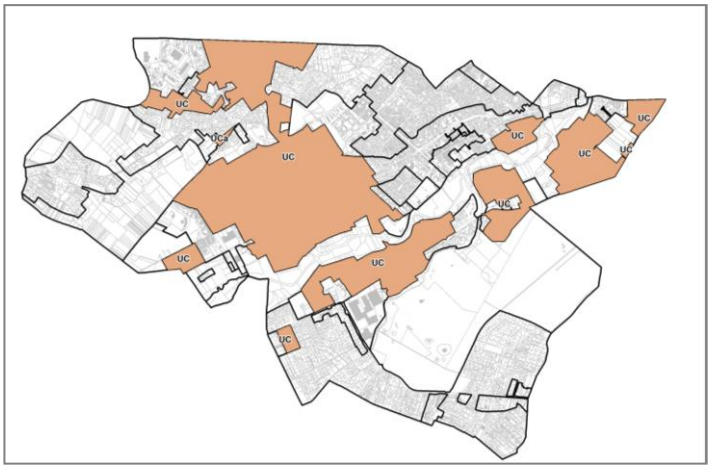
POS approuvé le 07.02.2008



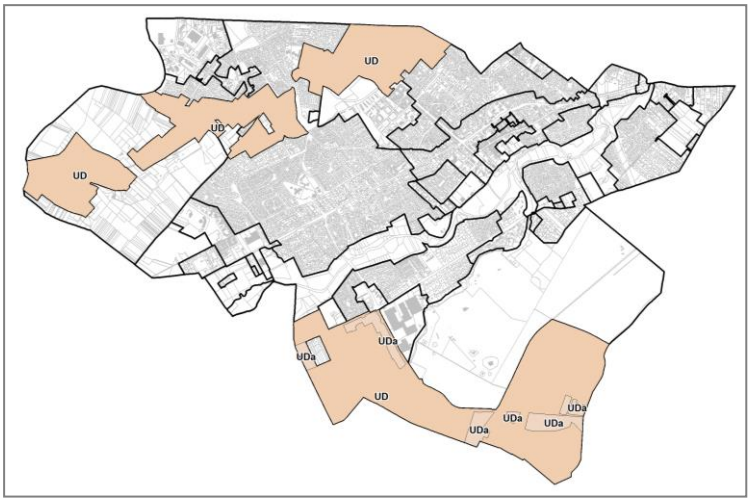
Les modifications du règlement écrit

Sont modifiées les superficies des zones concernées dans le règlement en UC, UD et A, dans les caractères de zones.

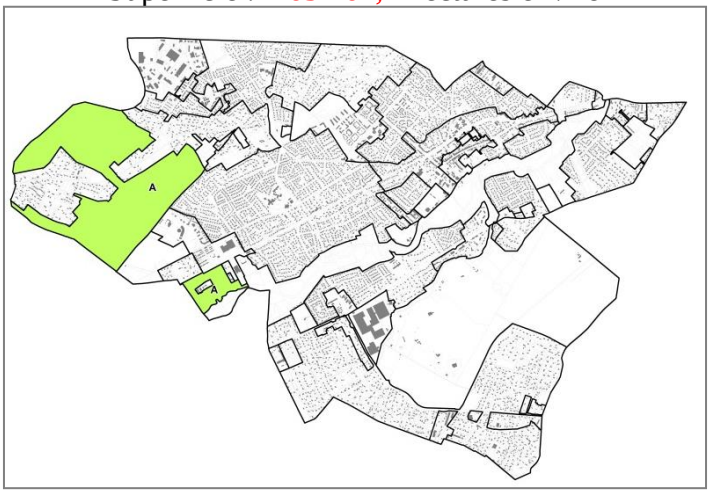
Superficie : ~~457,87~~ 453,52 hectares environ



Superficie : ~~402,62~~ 405,77 hectares environ



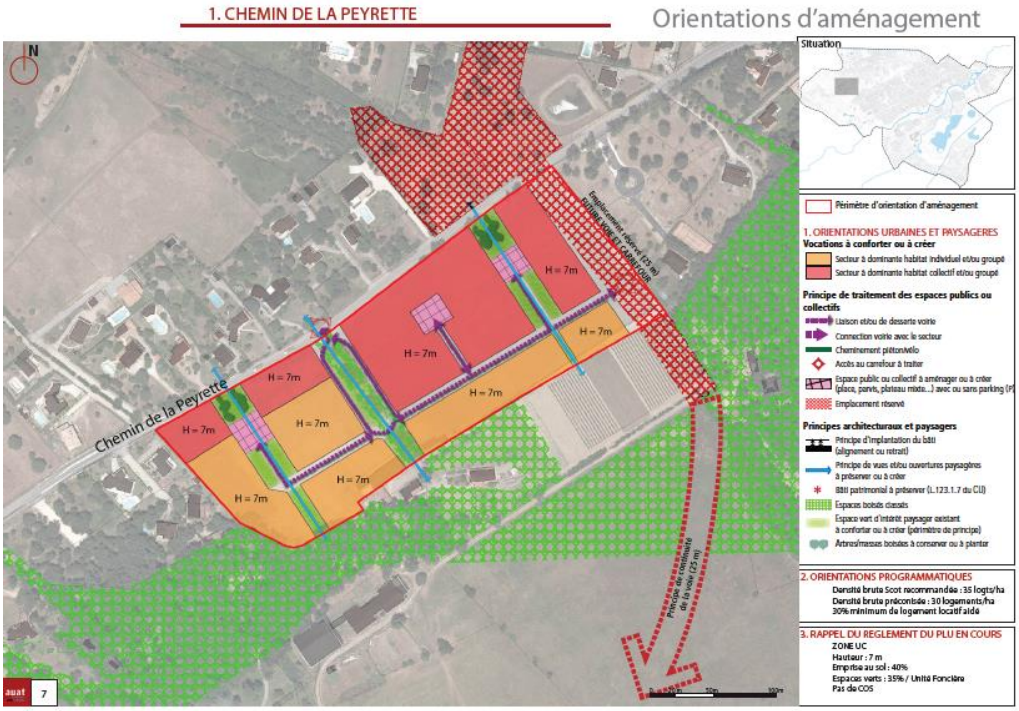
Superficie : ~~163~~ 164,2 hectares environ



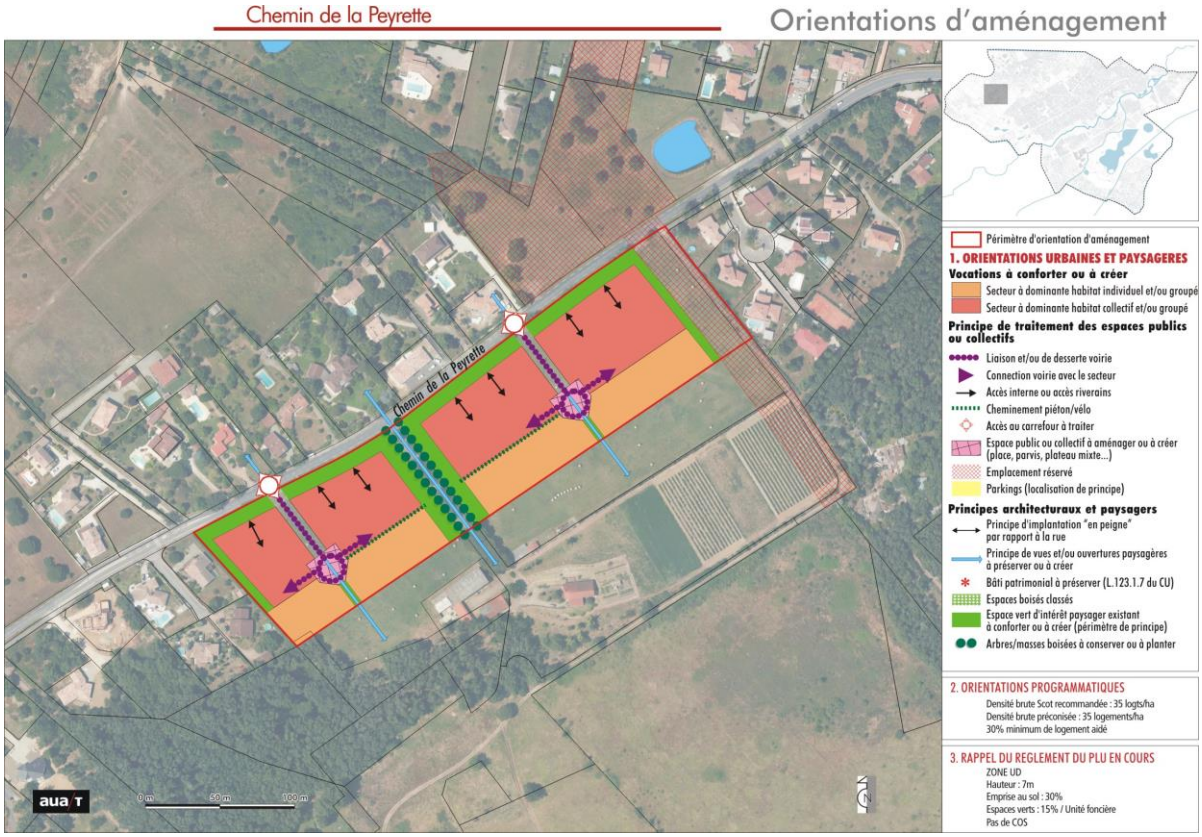
Les modifications de l'Orientation d'Aménagement

Les modifications portent à la fois sur le périmètre et l'ajustement du projet et des orientations, notamment en terme d'accès et de voirie, compte tenu du nouveau périmètre opérationnel.

PLU approuvé le 19.12.2013



PLU en modification en cours



PARTIE 3
INCIDENCES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Rappel législatif

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

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

> « *[…] 2° Analyse l'état initial de l'environnement*
> 3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;
> *4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* […] ».

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

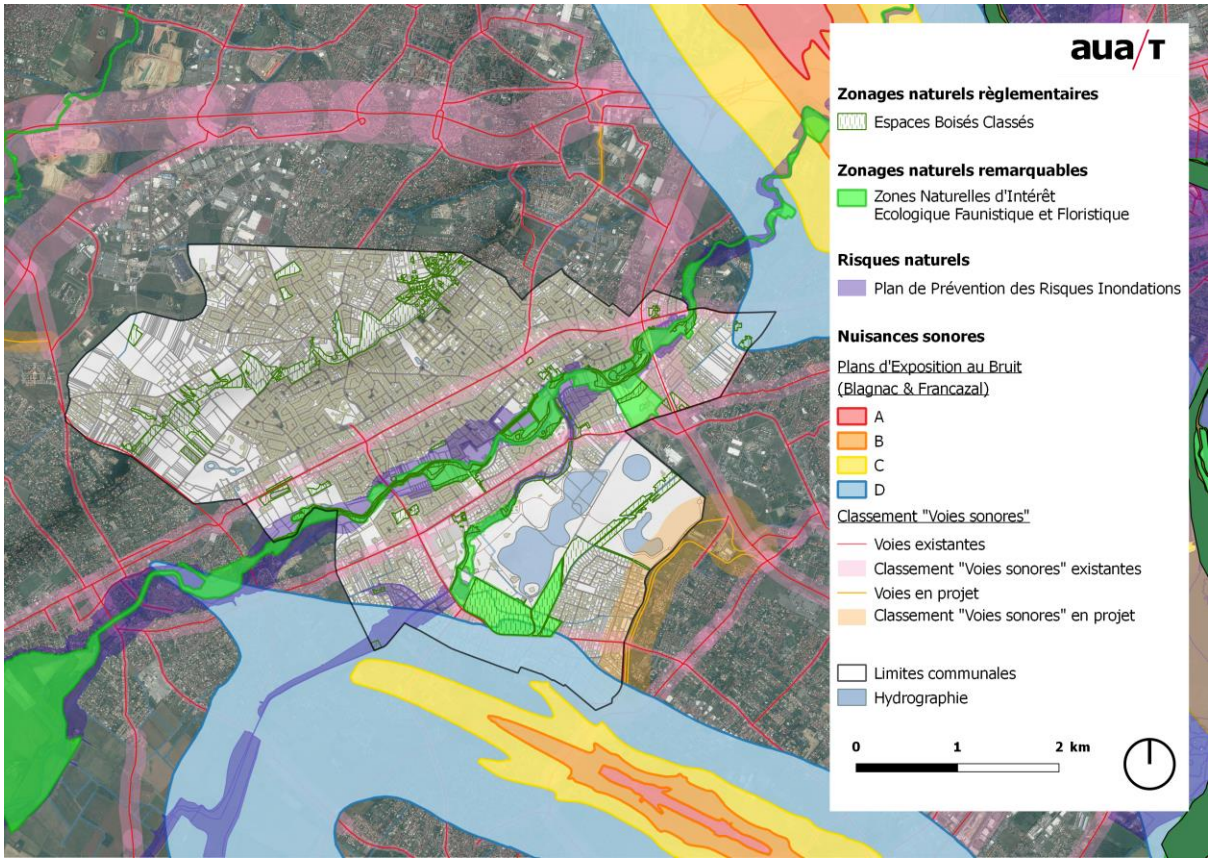
Au regard de la présente modification, ce chapitre complète le rapport de présentation et évalue les éventuelles incidences de la modification sur l'environnement :

1. Incidences de l'accueil de projets de renouvellement sur l'environnement ;
2. Incidences des adaptations règlementaires sur l'environnement.
3. Incidences du projet de 2ème Modification du PLU de Tournefeuille sur le réseau Natura 2000

3.2 Rappel des caractéristiques majeures identifiées dans l'état initial de l'environnement effectué lors de la 4ème révision du PLU communal

Composantes environnementales	Caractéristiques communales majeures
Sol Sous-sol	➢ Une morphologie générale marquée par l'horizontalité ➢ Un sous-sol riche et diversifié ➢ Des sols aux potentialités agronomiques variables
Climat	➢ Un climat à la croisée des influences
Eau	➢ Une vulnérabilité de la nappe alluviale importante ➢ Une forte présence de l'eau : ruisseaux, canal, gravières
Milieux naturels	➢ Des Inventaires ZNIEFF et des EBC ➢ Des boisements et des zones humides réservoirs de biodiversité
Milieux agricoles	➢ Une activité agricole résiduelle
Rejets en milieu naturel	➢ Un territoire exposé aux pollutions domestiques et agricoles
Déchets	➢ Une valorisation des déchets ménagers
Air	➢ Une pollution de l'air liée principalement au trafic automobile
Bruit	➢ Des nuisances sonores principalement liées aux transports terrestres localisés sur les grands axes traversant Tournefeuille aux heures de pointe
Risques naturels et technologiques	➢ Quelques risques naturels restant limités (inondation, mouvement de terrain) et aucun risque technologiques sur la commune
Patrimoine	➢ Un monument inscrit sur la liste des monuments historiques

Carte de situation



3.3 Incidences de l'accueil de projets de renouvellement sur l'environnement

3.3.1 Permettre le renouvellement urbain sur les parcelles mutables du secteur d'activités rue F. Verdier, classé en UBd

Le secteur n'est pas directement impacté par un risque ou une nuisance.
Situé dans une zone déjà urbanisée, l'orientation d'aménagement créée dans le cadre de la présente modification identifie des principes :

- De cheminements piétons/cycles desservant l'ensemble du site ;
- D'identification et de protection des vues et ouvertures paysagères ;
- De création (ou de préservation) d'espaces verts d'intérêt paysager ;
- De plantation (ou de préservation) d'arbres ou masses boisés ;
- De préservation du bâti patrimonial identifié.

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.3.2 Permettre l'encadrement de l'évolution urbaine du foncier libre et du bâti mutable , chemin de Grillou, classé en UD

Les 2 sous-secteurs UDa sont en partie impactés par un classement « Voies sonores » et toute nouvelle construction devra être conforme à la règlementation qui s'y rapporte.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres constitue un dispositif réglementaire préventif applicable sur la construction des bâtiments à proximité des voies routières et ferroviaires. Ces mesures se traduisent par l'obligation de respecter une valeur minimale pour protéger les futurs habitants des nuisances sonores. Ce classement permet de fixer les règles de construction applicables aux nouveaux bâtiments situés dans les zones exposées au bruit des transports terrestres

Situé dans une zone déjà urbanisée, l'orientation d'aménagement créée dans le cadre de la présente modification identifie des principes :

De cheminements piétons/cycles desservant l'ensemble du site
- D'identification et de protection des vues et ouvertures paysagères ;
- De création (ou de préservation) d'espaces verts d'intérêt paysager ;
- De plantation (ou de préservation) d'arbres ou masses boisés ;
- De préservation du bâti patrimonial identifié.

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.3.3 Instituer un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global sur le secteur UC situé en entrée de villechemin Ramelet Moundi (D50) articulé à la zone 3AU Pirac de développement futur

Compte-tenu des nombreux enjeux liés à l'aménagement de ce secteur :
- Prise en compte de la continuité verte « Touch / La Ramée » au travers d'une séquence paysagère forte à définir ;
- Renforcement des accès piétons / cycles le long de la RD 50 et du futur projet (zone 3AU) ;

la modification prévoit la création d'un périmètre de servitude de projet stoppant toute nouvelle construction afin de privilégier une réflexion globale préalable à l'aménagement du site.

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4 Incidences des adaptations règlementaires sur l'environnement

3.4.1 Définir des secteurs en UDa le long des axes structurants D63 et D50 où la hauteur fixée est précisée à R+1+attique afin de permettre une meilleure constructibilité

Ce point de modification va dans le sens d'une meilleure répartition des densités de logements sur cette partie de la commune, puisqu'il prévoit de densifier la construction de nouveaux logements le long des principaux axes de circulation (RD 50 et RD 63) situés autour du complexe de la Ramée (création de sous-secteurs UCa).
Cette mesure permettra de garder un paysage à caractère résidentiel, favorisant les espaces vert sur le reste de ce secteur.

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.2 Intégration des dispositions de la loi Alur adoptée le 14.02.2014 complétée par la loi d'avenir pour agriculture adoptée le 14.03.2014 en ce qui concerne la constructibilité en zone N et A. Actualisation des références au code de l'urbanisme

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.3 Permettre la mise en valeur et l'évolution d'un patrimoine bâti architectural dans le secteur du golf de la Ramée classé en NL1

Ce point de modification va dans le sens de la mise en valeur du patrimoine architectural et par extension de la qualité paysagère globale autour du complexe de la Ramée.

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.4 Préserver l'ensemble bâti patrimonial et le bâti remarquable dans le centre ancien (UAa), rue Gaston Doumergue et rue du Touch et les autres secteurs de la ville

Ce point de modification va dans le sens de la mise en valeur du patrimoine architectural communal et de sa protection face à la mutation importante du bâti dans ce secteur.

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.5 Permettre la maitrise de l'ensemble du foncier sur le secteur NL2 de «Loustalet», en vue d'aménager une zone publique de loisirs, intégration d'ER sur un terrain privé

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.6 Reclasser en UD, 2 parcelles non mutables du secteur 1AU Saint-Paul dont le projet global est en cours

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.7 Préciser la règle de retrait des constructions par rapport à la future RD 24 à l'article 6 des zones UD, A et NL2

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.8 Rédiger l'article N3, en ce qui concerne les voies nouvelles à l'identique de la rédaction existante à l'article A3

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.9 Préciser la règle d'application d'aménagement des trottoirs par rapport aux voies dans les opérations d'ensemble des zones UA, UB, UC, UD et 1AU

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.10 Clarifier l'application de l'article 7, en cas de construction mitoyenne dans en UA7, UB7, UC7, UD7, 1AU7

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.11 Adapter l'implantation du bâti sur les limites séparatives en UA7, le long des voies à prescriptions

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.12 Permettre une souplesse de la règle de la plantation des arbres dans les parkings, favorisant un aspect paysager (dans l'article 13 des zones UA, UB, UC, UD, 1AU et 2AU)

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.13 Adaptation règlementaire pour l'aspect des façades des zones U et AU

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.14 Corriger des erreurs matérielles en UA11 (clôtures) et en UC6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.15 Mettre à jour la liste des Emplacements Réservés (E.R.)

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.16 Mise à jour de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (arrêté du 23/12/2014) et du périmètre de protection des abords des voies dans le document graphique

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.4.17 Modification du règlement écrit pour intégrer le PPRI approuvé

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale, il s'agit juste de faire référence au PPRI approuvé.

3.5 Incidences de la Modification du POS en PLU s'appliquant sur les parcelles classées en UC ch. Peyrette, suite à la décision du Tribunal Administratif du 6 février 2015

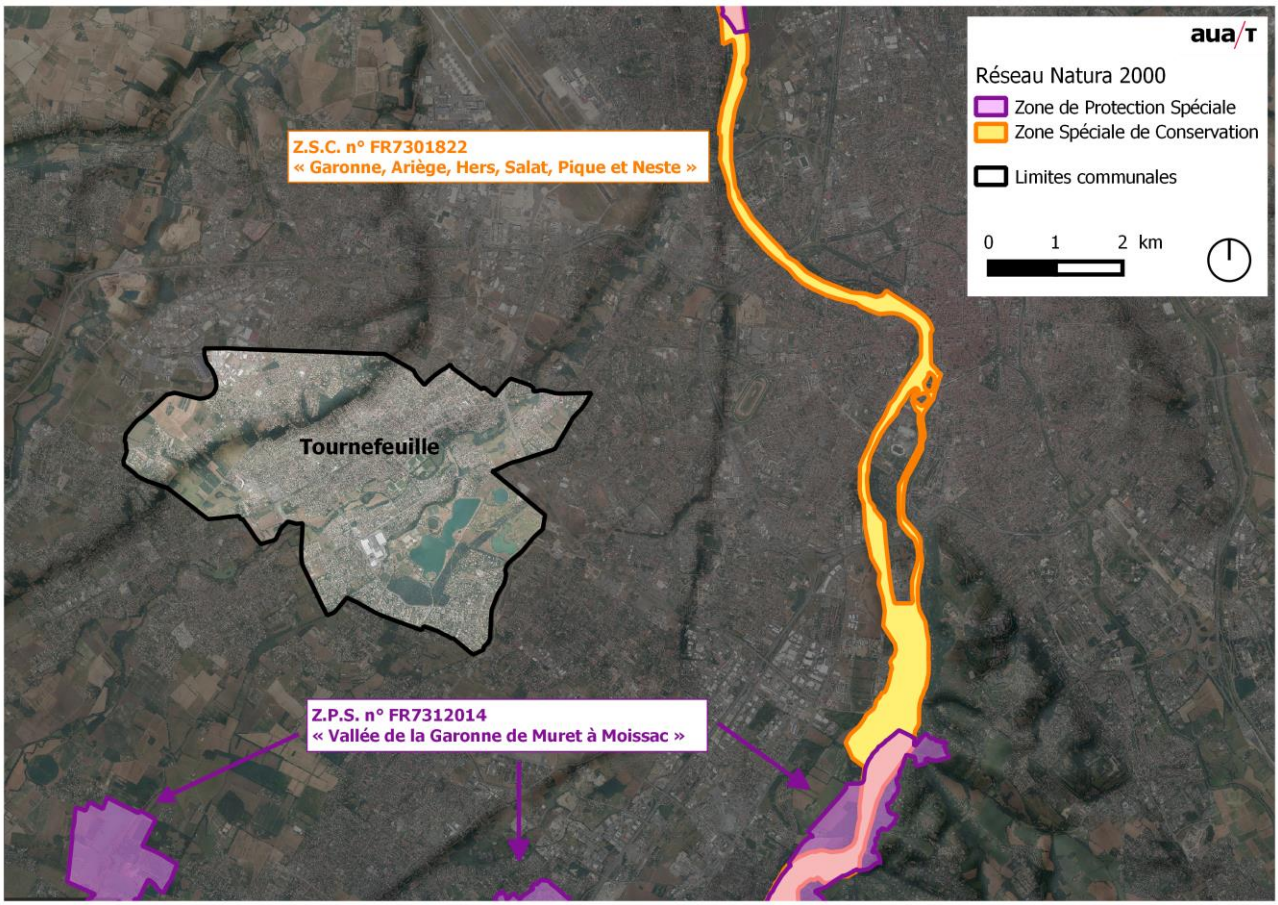
Cette modification vise à mieux préserver l'environnement puisqu'elle permet de reclasser une partie de la zone constructible initialement au PLU (sur 1,2ha environ) en zone agricole (A), en conformité avec la délimitation de la zone agricole au POS. La margelle de terrasse de Garonne est ainsi mieux préservée, l'orientation d'aménagement renforce également les aspects paysagers et perspectives visuelles sur les coteaux boisés de la margelle.

Ce point de modification n'aura aucun impact sur l'environnement de manière globale.

3.6 Incidences du projet de 2ème Modification du PLU de Tournefeuille sur le réseau Natura 2000

La commune de Tournefeuille n'est pas directement concernée par un site inscrit au réseau européen Natura 2000.

carte de situation



- Situé au Sud de la commune, à plus de 3,6 kilomètres, la **Zone de Protection Spéciale – Z.P.S. n° FR7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »** identifie principalement des échassiers (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, …) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.
- Situé à l'Ouest de la commune, à environ 3,3 kilomètres, la **Zone Spéciale de Conservation – Z.S.C. n° FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** correspond à l'aire de fréquentation historique du Saumon atlantique. Elle abrite plusieurs habitats naturels et espèces animales et végétales, aquatiques et terrestres, d'intérêt communautaire. Le périmètre du site correspond au lit mineur et aux berges des rivières Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste. Sur la Garonne, il inclut également des portions de lit majeur, principalement des convexités de méandres.

Au vue :

- de la distance séparant la commune des zones les plus proches appartenant au réseau Natura 2000 ;
- de la nature même des points de modification de la présente procédure ;

La 2ème modification du P.L.U. de Tournefeuille n'aura aucun impact négatif sur le Réseau européen Natura 2000.