

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



Tournefeuille

# Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le 9 février 2012

## **1<sup>ère</sup> Modification du PLU approuvée par DCC du 19/12/2013**

### **1 - Rapport de présentation**

**- Notice explicative**



VILLE DE  
TOURNEFEUILLE

**aua** / **T**oulouse  
aire urbaine

**toulouse**  
**métropole**  
COMMUNAUTÉ URBAINE

**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](http://www.toulouse-metropole.fr)



**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 1<sup>ère</sup> modification du PLU..... 4**

**1.3 Exposé du choix de la procédure et mise en œuvre prévisionnelle ..... 5**

**PARTIE 2 OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES .. 7**

**Objet 1 : Permettre le renforcement de l'accueil de logement social ..... 8**

**1.1. Classement en UB de 2 parcelles situées à Pahin initialement en UEa en vue d'accueil d'habitat et inscription d'une servitude de mixité sociale sur ces parcelles..... 9**

**1.2. Ouverture à l'urbanisation de la petite zone 3AU «Bernadet» de renouvellement urbain sur l'axe d'entrée de ville RD632, pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat mixte à dominante sociale ..... 10**

**1.3. Classement en UBb d'une parcelle en UD, située dans le prolongement du quartier d'habitat mixte de la Paderne en vue d'accueil de logements sociaux avec suppression de l'ER 61 ..... 19**

**Objet 2 : Améliorer les dispositions réglementaires régissant la forme urbaine et paysagère..... 22**

**2.1. Permettre des adaptations réglementaires sur le secteur « Petite République (1AUB et UB) en cohérence avec le projet d'aménagement du secteur..... 22**

**2.2. Autoriser les murs en clôture sur alignement d'espace public et ajuster la hauteur le long du chemin de Peyrette (art. 11) ..... 26**

**2.3. Adapter les seuils d'espaces verts exigés dans les opérations d'ensemble (art. 13) ..... 28**

**2.4. Reformulation /précision des occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone naturelle N et NL2 (article N2)..... 30**

**2.5. Reformuler quelques dispositions réglementaires ..... 31**

**2.6. Corriger des erreurs matérielles ..... 35**

**2.7. Mise à jour des emplacements réservés ..... 37**

**PARTIE 3 INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT ..... 41**

**3.1 Rappel de l'Etat Initial de l'Environnement..... 42**

**3.2 Incidences du projet de modification du P.L.U. sur l'environnement ..... 43**

**3.3 Incidences du projet sur la zone Natura 2000 ..... 44**

**PARTIE 4 CONCLUSIONS ET PRISE EN COMPTE DE LA PHASE CONSULTATION PPA ET ENQUÊTE PUBLIQUE ..... 47**



# **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 trois fois :

- 1<sup>ère</sup> révision approuvée le 27 janvier 1986,
- 2<sup>ème</sup> révision approuvée le 30 avril 1992,
- 3<sup>ème</sup> révision approuvée le 18 octobre 2001.

A l'issue de la 3<sup>ème</sup> révision, le POS a été modifié six fois :

- 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 17 octobre 2002,
- 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 28 novembre 2003,
- 3<sup>ème</sup> modification approuvée le 2 décembre 2004,
- 4<sup>ème</sup> modification approuvée le 13 juillet 2005,
- 5<sup>ème</sup> modification approuvée le 19 décembre 2006,
- 6<sup>ème</sup> modification approuvée le 7 février 2008.

À l'issue d'une procédure de 3 ans, le conseil communautaire a approuvé la 4<sup>ème</sup> révision du POS de Tournefeuille et sa transformation en PLU le 19 février 2012

## 1.2 Les objectifs assignés à la 1<sup>ère</sup> modification du PLU

Au terme d'un an d'application, il est apparu nécessaire de proposer une modification du PLU en vue d'amélioration des règles d'urbanisme pour permettre l'accueil de projets et des évolutions réglementaires nécessaires à une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme, ceci dans le respect des orientations générales du PADD du PLU approuvé.

Les modifications du PLU portent sur 2 grands objets :

<b>OBJET 1</b> <b>PERMETTRE LE RENFORCEMENT DE L'ACCUEIL</b> <b>DE LOGEMENT SOCIAL</b>		
<b>N°</b>	<b>Type de modification</b>	<b>Pièces du PLU modifiées</b>
1.1	Classement de 2 parcelles situées à Pahin en UB (initialement en UE) en vue d'accueillir de l'habitat dans la continuité de l'opération sociale Colomiers Habitat. Inscription d'une servitude de mixité sociale sur ces parcelles.	Règlement graphique /liste des servitudes de mixité sociale
1.2	Ouverture à l'urbanisation de la petite zone 3AU d'entrée de ville de « Bernadet » sur l'axe RD632 (1,71ha) pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat mixte à dominante sociale.	Règlements écrit/graphique
1.3	Classement en UBb d'une parcelle en UD, située dans le prolongement du quartier d'habitat mixte de la Paderne en vue d'accueil de logements sociaux avec suppression de l'ER 61.	Règlements écrit/graphique/liste des emplacements réservés

**OBJET 2**  
**PERMETTRE DES ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES**

N°	Type de modification	Pièces du PLU modifiées
2.1	Permettre des adaptations réglementaires en secteur « Petite République (1AUb et UB) en cohérence avec le projet d'aménagement du secteur	Règlement graphique
2.2	Autoriser les murs en clôture à l'alignement des voies et espaces publics et ajuster la hauteur des clôtures le long du chemin de Peyrette (art. 11)	Règlement écrit
2.3	Adapter les seuils d'espaces verts exigés dans les opérations d'ensemble (art. 13)	Règlement écrit
2.4	Reformuler et préciser les occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone naturelle N et NL2 (article N2)	Règlement écrit
2.5	Reformuler quelques dispositions réglementaires	Règlements écrit/graphique
2.6	Corriger des erreurs matérielles	Règlements écrit
2.7	Mettre à jour la liste des emplacements réservés	Règlement écrit/graphique

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

A la demande de la commune de Tournefeuille, la communauté urbaine 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 16 juillet 2013.

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.

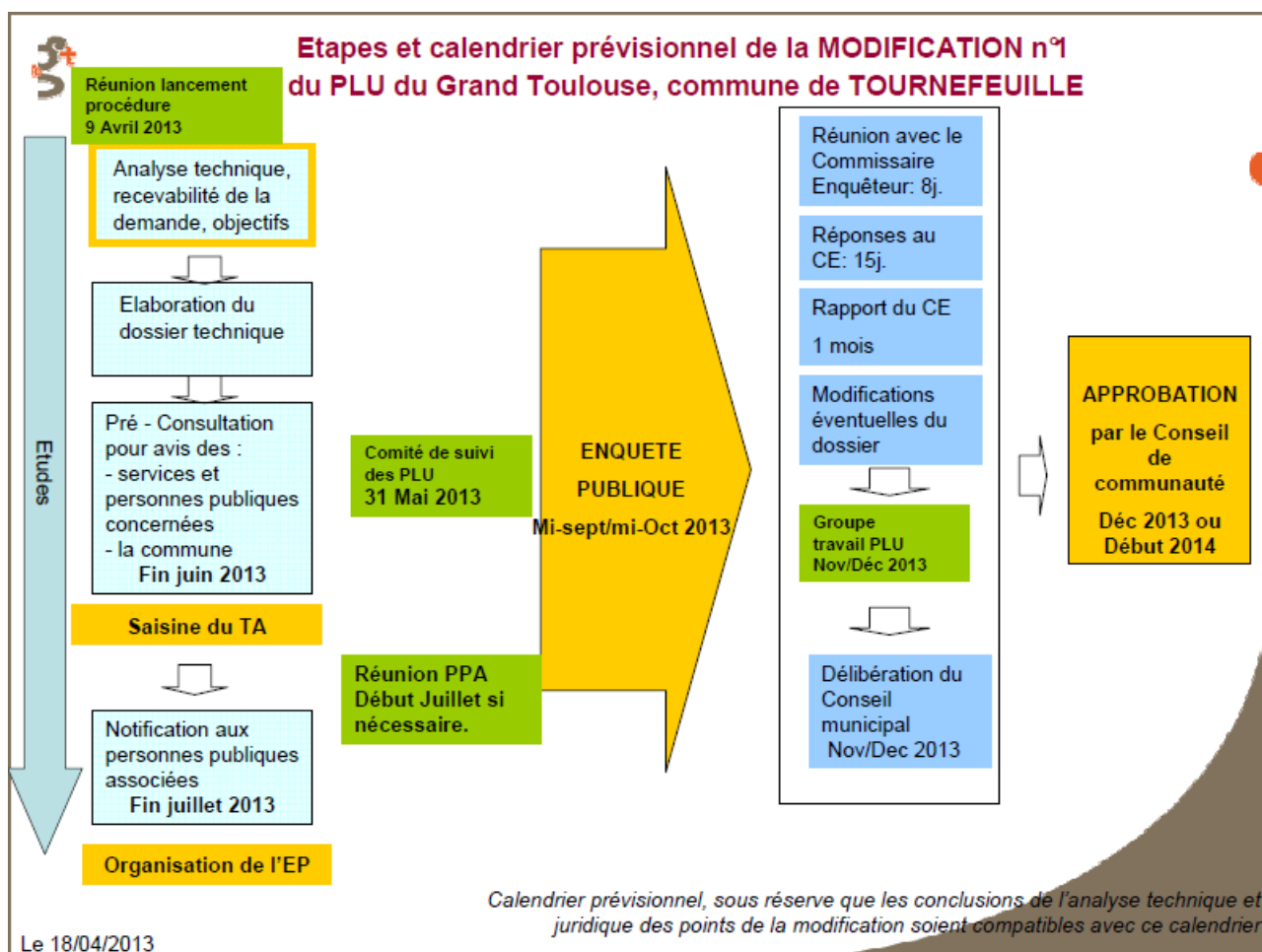
Ainsi, une modification du PLU peut être décidée par le Président de la Communauté urbaine et approuvée par délibération du Conseil Communautaire après notification aux personnes publiques associées et enquête publique, lorsque le projet de modification :

- 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 le renforcement de l'accueil de logements locatifs sociaux
- permettre des adaptations réglementaires

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 9 Août 2013 :

- 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 la communauté urbaine Toulouse Métropole en date du 26 septembre 2013 et se déroule du jeudi 17 octobre 2013 au lundi 18 novembre 2013.



## **PARTIE 2**

# **OBJET DE LA MODIFICATION ET DISPOSITIONS RETENUES**

## Objet 1 : Permettre le renforcement de l'accueil de logement social

Depuis une dizaine d'années, on observe une diversification des typologies de logement du parc résidentiel de Tournefeuille, notamment avec l'augmentation de petits et moyens logements locatifs et en accession (habitat collectif ou groupé) et un accroissement de la part du logement social.

Cette diversification progressive est encouragée par le PLU, conformément à l'axe 3 du PADD :

*« Poursuivre et renforcer la cohésion sociale, notamment poursuivre la diversification de l'habitat et de la mixité sociale en rendant le logement accessible au plus grand nombre ».*

Il s'agit d'adapter le parc de logements à la diversité des populations et des ménages (décohabitation, population vieillissante, population jeune restant à Tournefeuille, familles monoparentales...).

Toutefois, le PLH fait le constat que l'habitat demeure insuffisamment diversifié à Tournefeuille même si l'ensemble des segments du parc de logements a progressé depuis les années 2000. Le parc social, bien qu'en constante augmentation depuis 2004 grâce aux efforts entrepris par la collectivité, demeure inférieur aux objectifs fixés par la loi SRU et le PLH. Au 1<sup>er</sup> janvier 2012, la commune de Tournefeuille comptait 12,9% de logements sociaux, soit 1386 logements sociaux. Le nombre de logements locatifs sociaux devant être réalisés au titre de la loi SRU atteignait 765 unités à cette date.

En rappel, les objectifs de production de logement fixés par le PLH 2010-2015 sont les suivants :

### ■ Objectifs communaux de développement et de diversification de l'habitat au titre du PLH 2010-2015

- Objectifs de production de logements 2010-2015 : 1300 logts, soit 217 logts /an
- Objectifs de diversité des logements 2010-2015 : 30 à 35 % de logements locatifs sociaux (\*)

*(\*) par rapport à l'objectif de production du logement sur la période 2010-2015*

Pour répondre à ces objectifs, la collectivité souhaite permettre la réalisation d'opérations de logement social sur la commune, et notamment dans trois secteurs qu'elle a identifiés.

### 1.1. Classement en UB de 2 parcelles situées à Pahin initialement en UEa en vue d'accueil d'habitat et inscription d'une servitude de mixité sociale sur ces parcelles.

#### ➤ Justification

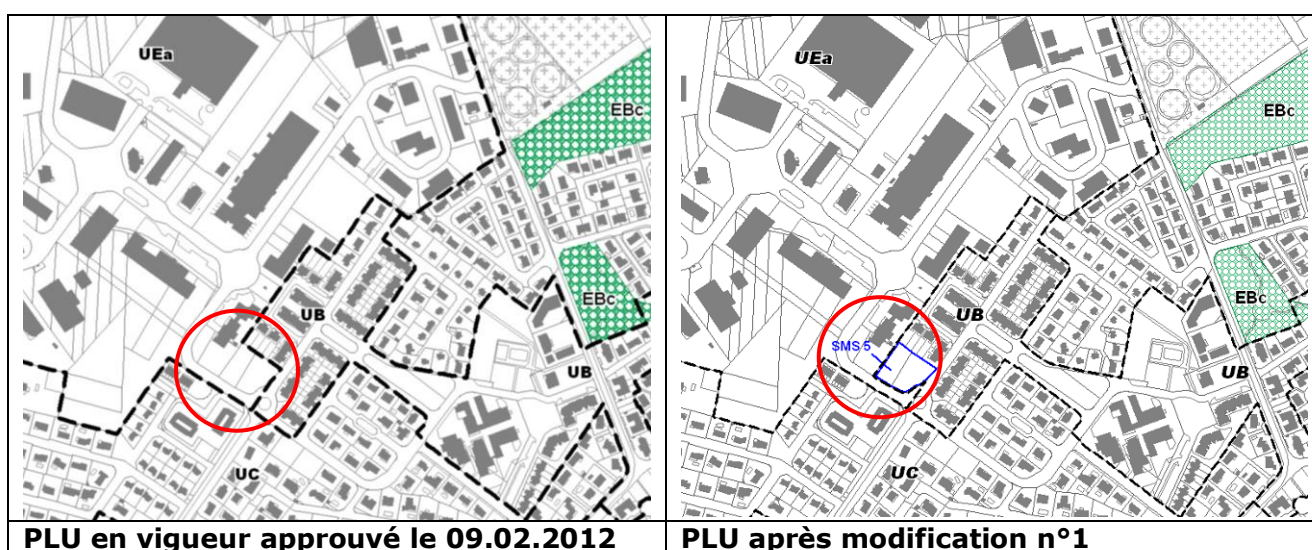
Ces deux parcelles (AA 1415 et AA 1445) d'une contenance totale de 2 654 m<sup>2</sup> sont situées dans la zone d'activités de Pahin et sont actuellement la propriété d'une société en liquidation judiciaire. Elles sont classées en zone UEa dans le PLU conformément à leur vocation initiale économique mais la société ne souhaite pas y développer de l'activité. La commune a engagé des négociations avec le propriétaire afin d'y développer du logement social dans la continuité de l'habitat social existant «nouveau logis Méridional». Il convient donc de faire évoluer les dispositions réglementaires applicables à ces parcelles pour permettre la mise en œuvre du projet. Pour confirmer la destination d'accueil d'habitat social, il est proposé d'inscrire une servitude de mixité sociale sur ces parcelles.

#### ➤ Les dispositions réglementaires proposées :

##### Modification du document graphique et du règlement

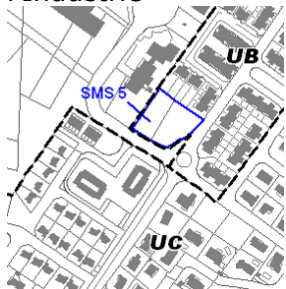
Il est proposé :

- De faire évoluer le zonage réglementaire des parcelles AA 1415 et AA 1445, soit 0,26 ha, de la zone UEa vers la zone UB et l'application des dispositions réglementaires de la zone UB.
- D'instaurer une servitude de mixité sociale à 100% d'accueil de logement social sur ces parcelles en application de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme.



## **Modification de la liste des servitudes de mixité sociale (L.123.2b du CU)**

La pièce 4.4 du règlement de PLU est complétée par la ligne suivante :

<b>N° de servitude</b>	<b>Zonage du PLU</b>	<b>Références cadastrales</b>	<b>Superficie des parcelles (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Estimation de la répartition de la surface plancher et part de la surface plancher habitat réservée au logement social locatif aidé</b>	<b>Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquérir</b>
<b>SMS 5</b> Boulevard de l'Industrie 	UB	AA1445 AA1415	1 181 m <sup>2</sup> 1 473 m <sup>2</sup>	100% de la surface plancher affectée à de l'habitat locatif aidé	CUTM

### **1.2. Ouverture à l'urbanisation de la petite zone 3AU «Bernadet» de renouvellement urbain sur l'axe d'entrée de ville RD632, pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat mixte à dominante sociale**

#### **➤ Justification**

Ce territoire d'une surface de 1,70 ha initialement en zone NB d'habitat diffus au POS a été classé dans la dernière révision du PLU approuvée en 3AU fermé pour insuffisance d'équipements en réseaux et dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet global de renouvellement urbain. Ce secteur recouvre quelques habitations et des parcelles libres dans un secteur d'entrée de ville sur l'axe RD 632, à proximité du « Phare » (équipement culturel) et proche à terme de la desserte future du BHNS qui passerait « rue du petit Train » au nord.

L'objectif de la collectivité est de mettre en place une opération d'ensemble de renouvellement de la majeure partie de ce secteur par mutation du bâti existant en vue d'une requalification du secteur d'entrée de ville sur l'axe RD 632 et en y intégrant le projet d'extension du parking du Phare. Pour assurer la maîtrise du projet, la commune a acheté progressivement les quatre parcelles bâties dont elle est aujourd'hui propriétaire.

Le projet d'extension du parking du phare était déjà prévu dans la zone 3AU délimitée lors de la révision du PLU avec justification à la page 137 du rapport de présentation. A noter que cette modification réduit l'emprise du parking telle qu'elle était prévue dans la révision.

L'extension du parking est rendue nécessaire par l'insuffisance actuelle des capacités notamment lors d'événements d'importants (concerts, réunions publiques...). Le futur BHNS rue du Petit Train aura à terme peut-être un impact avec la diminution du trafic voiture provenant du secteur de Toulouse mais les habitants des autres secteurs de l'agglomération ne bénéficiant pas de BHNS continueront à venir en voiture, avec des besoins en stationnement sur le parking du phare qu'il est nécessaire d'anticiper.







### **Les éléments de projet et de programme de l'opération de BERNADET**

Afin de garantir la mise en œuvre des objectifs de la collectivité sur ce secteur, un projet urbain avec des éléments de programme a été établi. Ils sont repris ci-après :

*Enjeux paysagers globaux du secteur de BERNADET*



	Un entrée de ville en structuration (quartier de Quefets , « phare », centre commercial...)
	La continuité verte entre le Touch et le plateau (espaces agricoles et naturels )
	Les boisements et La ligne de coteaux et d'horizon
	Plan d'eau et cours d'eau (lac de l'Oustalet et berges du Touch)
	Les liaisons piétonnes et vélos



Le projet urbain s'appuie sur plusieurs principes pour valoriser l'entrée de ville et permettre une intégration douce à l'environnement urbain et naturel :

- Accueil d'habitat collectif avec une certaine densité marquée sur les abords de l'axe RD632 (hauteur R+4 le long de la voie) et une image architecturale qualitative sur cet axe.
- Du nord au sud, une graduation des hauteurs est souhaitée permettant de s'intégrer à l'environnement et favorisant une ouverture des collectifs au sud pour un meilleur ensoleillement par exemple par des terrasses et favorisant des vues sur la vallée du Touch.
- Une transition douce avec l'habitat individuel en limite sud (2 maisons) en favorisant des hauteurs à R+1 des collectifs contigus et en prévoyant une bande verte séparative.
- Un retrait de l'axe RD632 de 6m minimum, selon les dispositions réglementaires, sera aménagé en bande verte et constituera un écran paysager en façade sur cette voie, doublé des alignements de platanes existants.
- Un espace vert très paysager à l'intérieur de l'opération en écran avec les éventuelles nuisances phoniques du Phare.
- Des modes doux sont prévus notamment en liaison avec le Touch. Le projet prévoit le prolongement du cheminement piétons-vélos existant le long de la voie RD632 vers la vallée du Touch, en traversant Bernadet et le Phare.
- Un accès voirie sécurisé sera aménagé à partir d'une voie privée à créer (en impasse) et qui se raccordera à la voie existante (rue du 14 juillet qui sera classée dans le domaine public prochainement), d'accès également au Phare.
- La partie sud de la parcelle mitoyenne au « Phare » sera réservée pour partie à l'extension du parking de ce dernier et pour le reste réaffectée à la zone agricole des bords du Touch sur une surface d'environ 3000m<sup>2</sup>. Ceci permettra également d'éviter une trop grande imperméabilisation des sols et de conforter la continuité verte du Touch.

Le programme de l'opération prévoit l'accueil d'habitat sous forme collective dont 60% environ en logement social et 40% environ en logement privé.

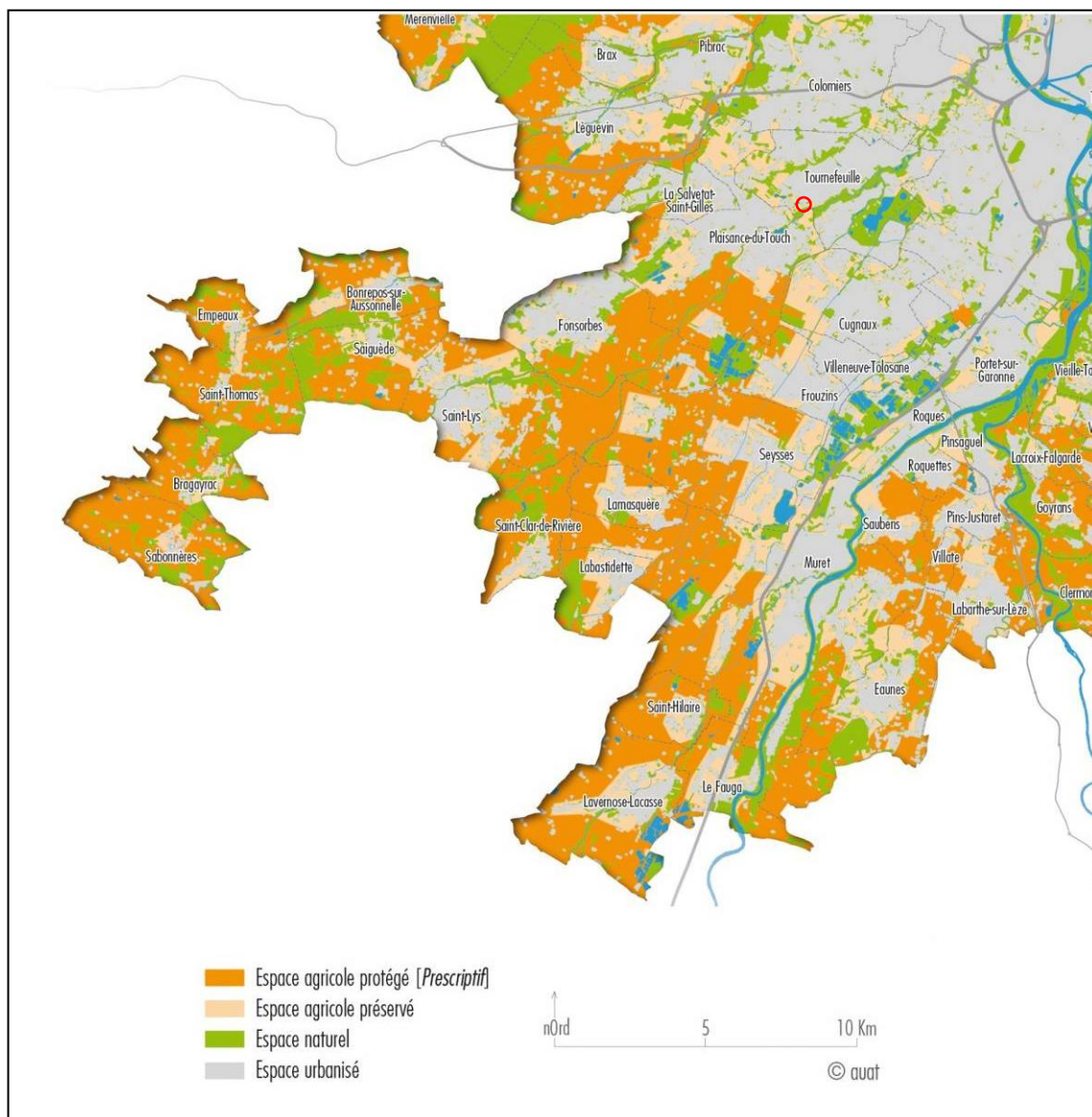




## **L'inscription du secteur de Bernadet dans le SCoT approuvé**

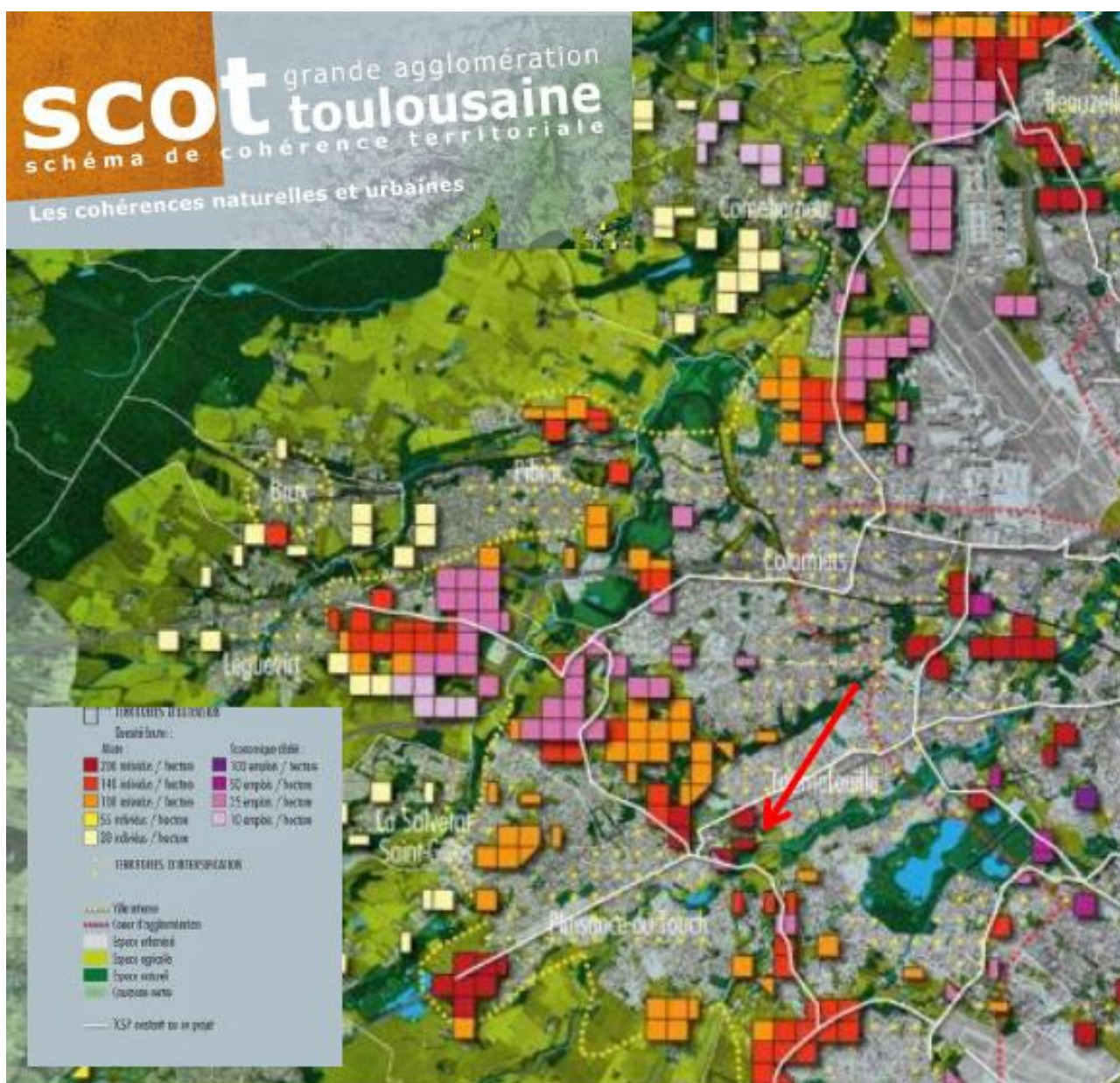
Ce secteur se situe dans les espaces urbanisés du SCoT au 1<sup>er</sup> janvier 2010 et n'est, par conséquent, pas concerné par :

- les territoires de développement (pixels),
- le phasage induit par le principe de cohérence urbanisme - transport.



Les densités recommandées par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine dans ce secteur, compte tenu du projet de TCSP à proximité immédiate, sont de 200 individus à l'hectare, soit 70 logements/ha.

Les densités prévues pour l'accueil de logements seront cohérentes avec les recommandations du SCoT.





## **La desserte en réseaux de l'opération de BERNADET**

L'ouverture de la zone 3AU est rendue possible car la zone prévoit une desserte par les réseaux, de la rue du 14 juillet qui sera classée dans le domaine public prochainement, conformément au schéma de principe de raccordement ci-dessous, en accord avec les services techniques de la CUTM.

### Eau potable

Branchement suffisant sur le réseau existant situé routes de Tarbes.

### Eaux Usées

Branchement sur le réseau qui deviendra public de la rue du 14 juillet à partir d'un diamètre de réseau existant de 400mm (séparation des réseaux du phare des réseaux futurs de l'habitat de Bernadet).

### Eaux pluviales

Une étude fine devra être mise en place préalablement à l'aménagement de la zone. Les scénarios envisagés seront sans doute mixtes. Une partie de l'assainissement pluvial de la zone sera faite en rétention à la parcelle et le reste pourrait être évacué dans le fossé existant longeant le parking du phare vers le Touch.

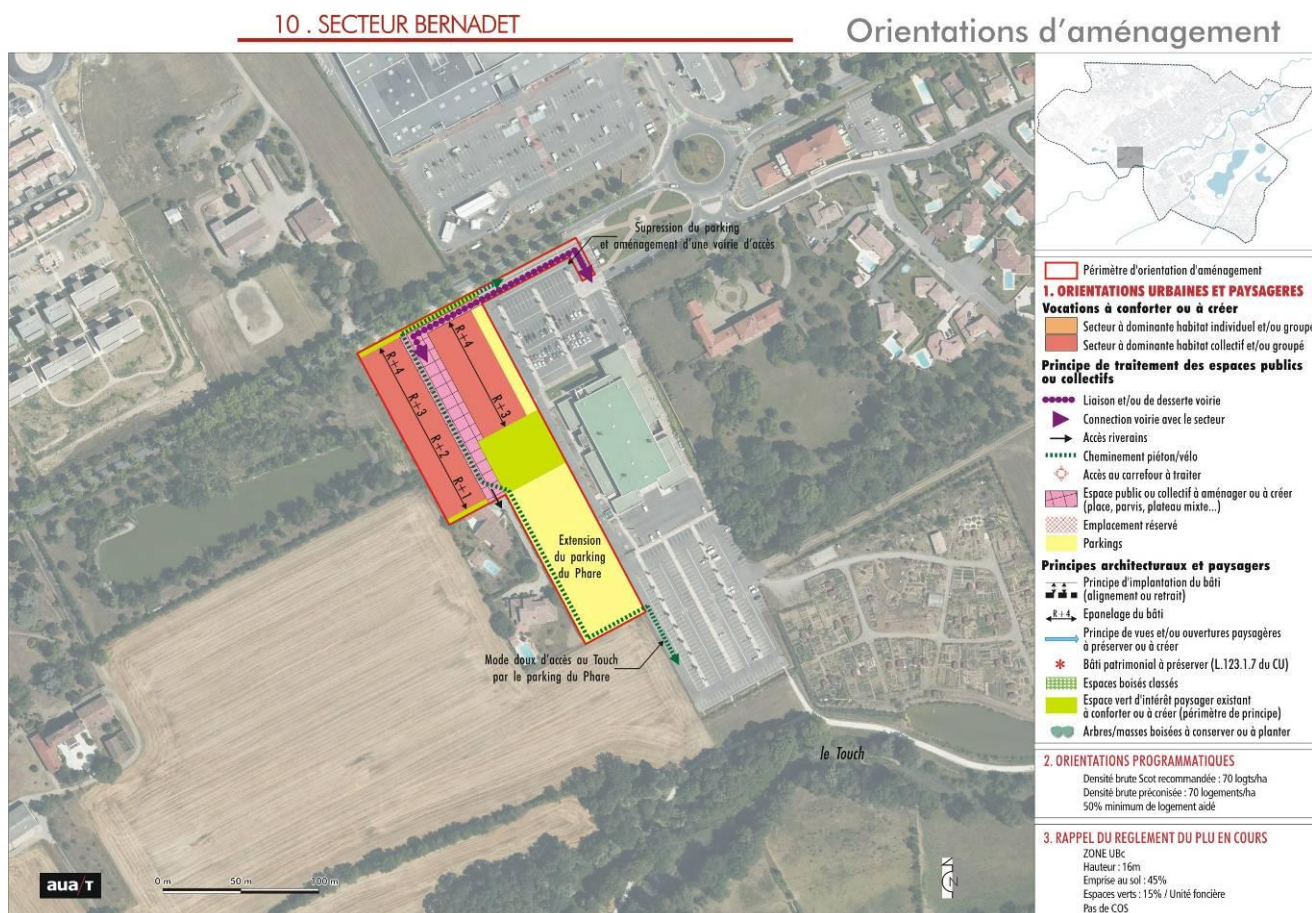
En cas de besoin et s'il s'avère nécessaire, la possibilité de se brancher sur le réseau d'évacuation du pluvial du Phare sera étudiée.



## ➡ Les dispositions réglementaires proposées :

### Création d'une orientation d'aménagement

Il est proposé dans cette modification du PLU de réaliser une orientation d'aménagement qui fixe les principes d'aménagement du secteur en cohérence avec les grandes orientations du PADD et de la traduction réglementaire proposée.

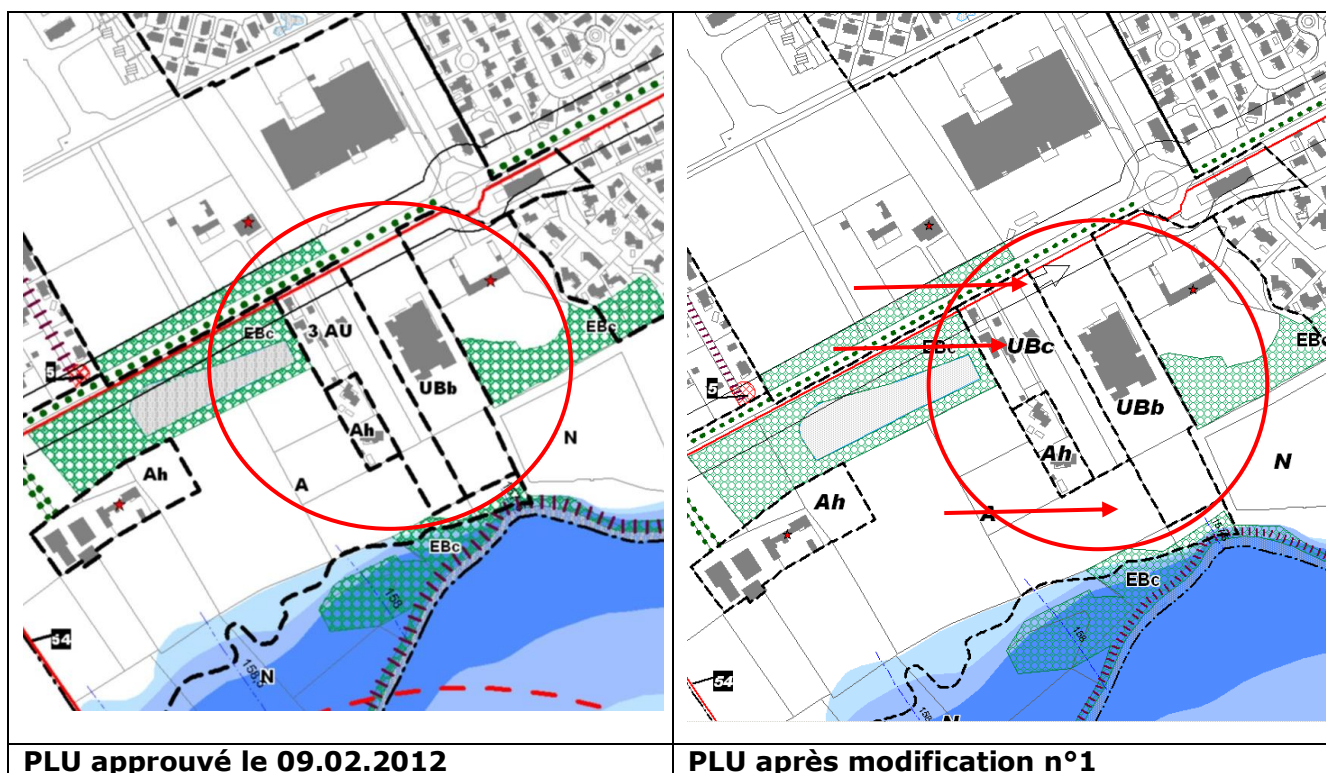


### Modification du document graphique réglementaire

Il est proposé de faire évoluer la zone 3AU de Bernadet (1,7ha) en classant une partie en UBc (1,4ha environ) dans la continuité de la forme urbaine du quartier d'habitat mixte au nord de la RD632 de la ZAC Quéfets. Ce classement en secteur UBc permet en outre l'accueil d'une certaine densité avec une hauteur allant jusqu'à 16m maximum, avec toutefois un épannelage des niveaux du bâti, tel que figuré dans l'orientation d'aménagement, de manière à permettre une bonne intégration à l'environnement

Le reste de la zone la 3AU (0,3ha environ) correspond au terrain situé au sud, enclavé et proche de la zone verte du Touch. Aussi il est proposé de lui affecter un zonage agricole A dans le prolongement de la zone A existante des bords du Touch. Ce classement permettra de conforter la coulée verte du Touch et pérenniser l'activité agricole de ce secteur.





### **Modification du règlement écrit**

Le caractère de la zone UB et 3AU, décrits en tête des règlements correspondants, ainsi que les dispositions générales seront mises à jour pour tenir compte de l'intégration du nouveau secteur UBc. Il en résultera une seule zone 3AU, indiquée "e", celle du Pirac qui va donc être dénommée en abandonnant l'indice : 3AU.

La faible augmentation de la superficie de la zone agricole (+ 0,3ha) provenant de l'intégration d'une partie de la zone 3AU initiale, n'a pas d'impact sur le caractère et les dispositions réglementaires de la zone A. Ceux-ci ne sont pas modifiés.

Ci-dessous les extraits du règlement écrit des modifications apportées en UB et 3AU :

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

Superficie : ~~224,52~~ 226,5 hectares environ

##### **Caractère de la zone**

La zone UB recouvre en totalité une surface d'environ ~~229,38 hectares~~ 226,5 ha.

La zone UB et ses secteurs correspondants constituent la zone d'extension du centre-ville recouvrant des quartiers d'habitat mixte et dense avec de l'habitat à dominante en collectif et de l'individuel groupé sur de petites à moyennes parcelles. (...)

Cinq territoires sont différenciés : (...)

- **UBc (~~6,03 hectares~~ 7,41 hectares)** : secteur à densité élevée, hauteur à 16m (à R + 4 et plus), recouvrant de l'habitat en collectif, existant aux lieudits « La Briquetterie » et « Belbèze », des constructions datant des années 1960 à 1970 ~~et le secteur de «Bernadet».~~

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Superficie : 5,66 4 hectares environ

### Caractère de la zone

La zone 3AU en totalité recouvre une surface de 5,66 4 hectares environ.

#### ~~La zone 3AU recouvre deux :~~

##### ~~3AUe : au lieu-dit Pirac de surface environ 3,95 ha~~

Située au lieu-dit Pirac, cette zone se trouve dans un secteur privilégié au contact immédiat du parc technologique de Basso Cambo et de la voie rapide Arc-en-Ciel (desserte par l'échangeur du Ramelet Moundi). Elle jouxte également la vallée du Touch et toute sa coulée verte.

La zone ~~3AUe~~ 3AU recouvre des terrains à caractère naturel, non équipés, libres de toute construction. Elle est destinée à accueillir des activités d'intérêt majeur qui recherchent pour leur implantation un cadre de vie et un environnement agréable. Soit des entreprises de technologie de pointe, dans les domaines de l'informatique, de l'électronique, de la recherche et de l'enseignement ... Elle peut également accueillir des activités tertiaires, de loisirs, et hôtelier.

L'aménagement devra s'appuyer sur les qualités du site actuel en valorisant et en préservant le patrimoine naturel et bâti du site (coulée verte, boisement existant, ferme ancienne ...). Il sera également recherché un traitement qualitatif de l'entrée de ville sur la façade du chemin de Ramelet Moundi.

##### ~~3AU : route de Tarbes de surface environ 1,71 ha~~

~~Ce petit territoire situé en entrée de ville sur la route de Tarbes, jouxte un vaste territoire agricole et naturel du Touch. Il recouvre des terrains non équipés en terme d'assainissement avec quelques constructions destinées à muter.~~

~~Ce territoire est stratégique de part sa situation en entrée de ville sur l'axe RD632 jouxtant « Le Phare ». L'objectif est de renforcer son urbanité et d'accueillir un projet global qualitatif sur le plan urbain et paysager, à vocation d'habitat mixte intégrant également le projet d'extension du parking du « phare » à proximité (emplacement réservé n°66).~~

~~Dans ce cadre le règlement prévoit pour les constructions existantes, une extension limitée, pour ne pas compromettre le projet global à terme.~~

~~Les secteurs 3AU et 3AUe sont~~ La zone 3AU est destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elles ne peuvent être rendues urbanisables qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures et d'assainissement nécessaires à leur son urbanisation seront réalisés.

A noter, les principales dispositions réglementaires écrites de la zone UBc qui s'appliqueront au nouveau secteur de Bernardet sont les suivantes :

<b>Article UB 9 : Emprise au Sol</b>	<b>45 %</b> excepté pour la ZAC de Quéfets où elle n'est pas fixée
<b>Article UB 10 : Hauteur</b>	UB : 7 m UBa et UBd : 9 m UBb : 13 m, excepté pour la ZAC de Quéfets où elle est fixée à 16m <b>UBc: 16m</b>
<b>Article UB13 : Espaces verts</b>	UB, UBa, UBb, <b>UBc</b> , UBd : 30 % au moins de l'unité foncière <b>excepté pour les opérations en orientation d'aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière</b> et dans la ZAC de Quéfets où ce ratio est fixé à 10% au moins de l'unité foncière. ... <b>Pour les op. en orientations d'aménagement, les espaces verts collectifs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement.</b>
<b>Article UB 14 : COS</b>	<b>Sans objet</b>



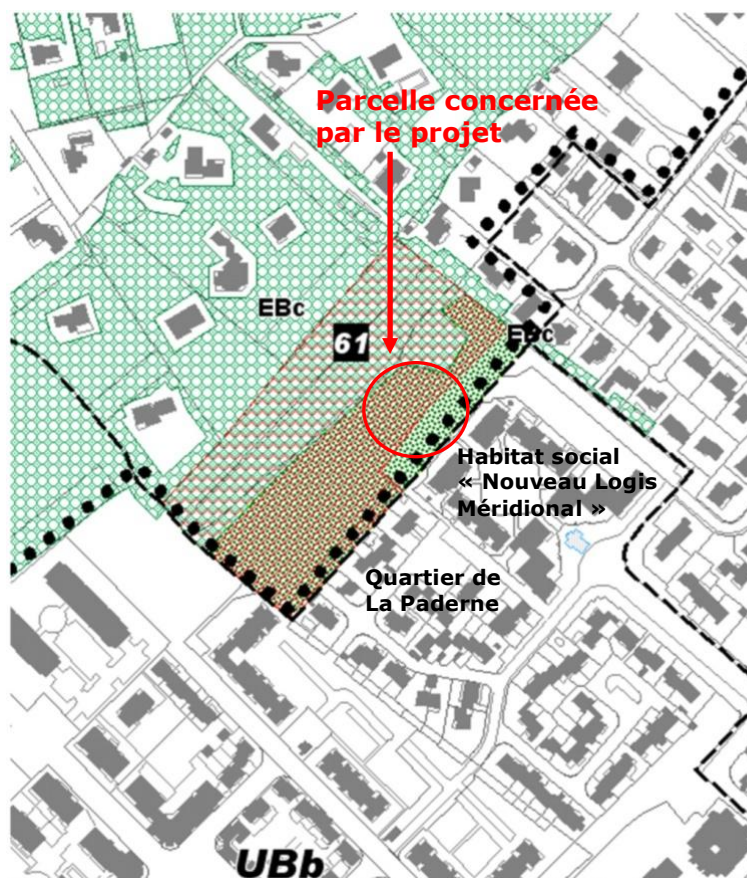
### 1.3. Classement en UBb d'une parcelle en UD, située dans le prolongement du quartier d'habitat mixte de la Paderne en vue d'accueil de logements sociaux avec suppression de l'ER 61

#### ➤ Justification

La collectivité souhaite permettre l'implantation de logements sociaux sur une parcelle d'environ 2500 m<sup>2</sup> située dans le prolongement du quartier d'habitat mixte de la Paderne, quartier proche du centre-ville, des commerces et des services. Ce projet vient compléter les efforts de production d'habitat social pour répondre aux objectifs du PLH.

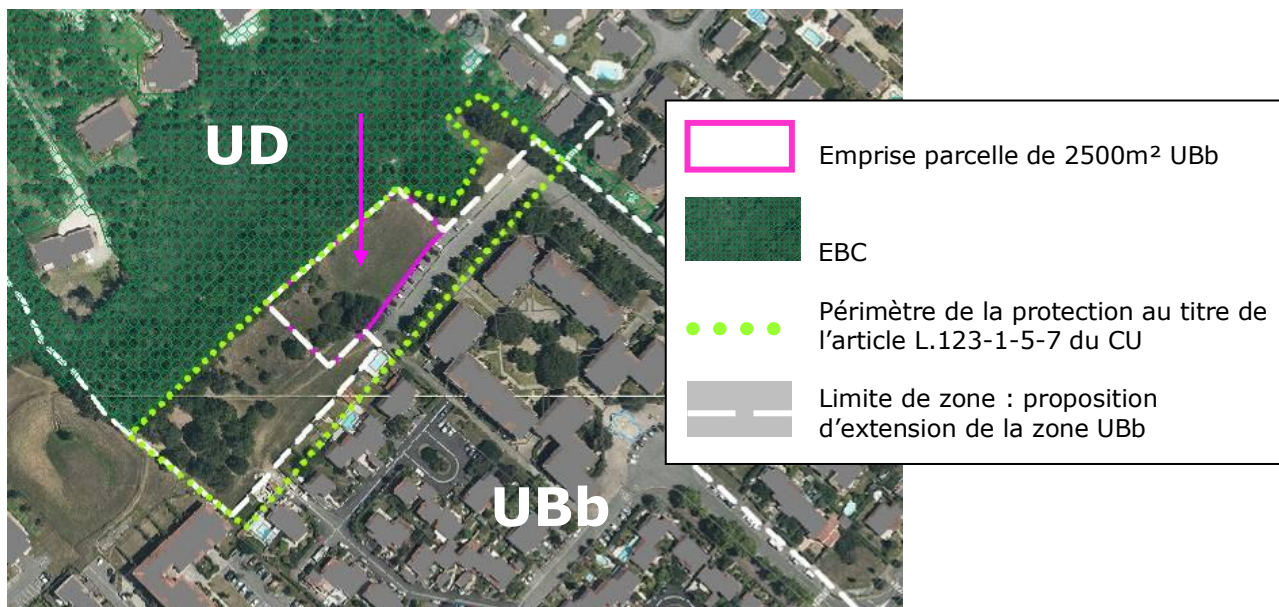
La parcelle est localisée en zone UD dans la partie non boisée qui jouxte les terrains d'habitat collectifs.

Cette parcelle située dans la partie basse de la margelle de terrasse de Garonne bénéficie d'une protection d'espace d'intérêt paysager au titre de l'article L. 123.1.5.7 du CU. Elle est également concernée par un emplacement réservé ER61 destiné initialement à un parc public. A noter que cette parcelle n'est pas du tout concernée par l'espace boisé classé situé au nord de la margelle de terrasse de Garonne, tel que détaillé dans les orthophotoplans ci-dessous.



Pour permettre la continuité urbaine et morphologique à la zone d'habitat collectif en UBb tangente à cette parcelle, il est envisagé de l'y intégrer.

Compte tenu de la faible superficie de parcelle constructible (2500m<sup>2</sup>) et de plus, du fait qu'elle soit localisée dans la partie non boisée, la réalisation de ce projet ne vient pas compromettre la protection de l'espace paysager au titre de l'article L. 123.1.5.7 du CU. Il est à noter que cette protection n'est pas aussi stricte que l'EBC et n'est pas soumise au régime juridique de l'article L 130.1 du CU. Ainsi, la constructibilité dans cet espace est permise dans la mesure où la réalisation du projet préserve et reconstitue les boisements avec qualité conformément aux prescriptions édictées à l'article UD13 du PLU.



Ce projet nécessite les adaptations réglementaires suivantes :

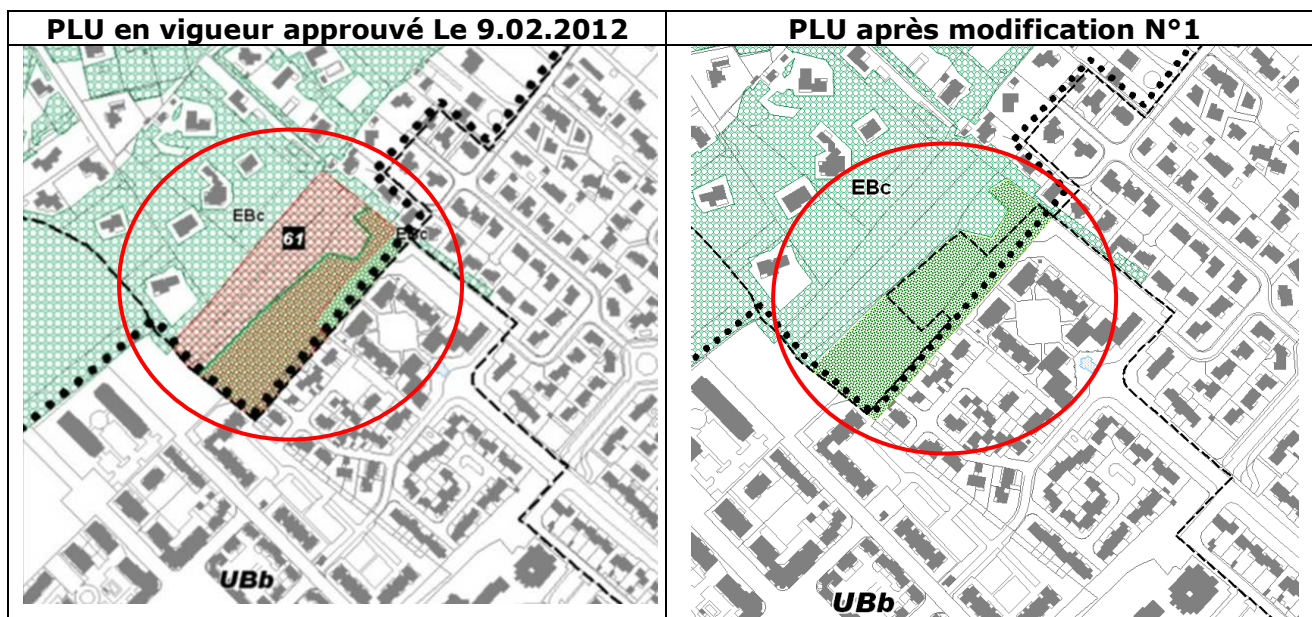
- La zone UBb sera partiellement étendue sur une parcelle d'environ 2500 m<sup>2</sup> pour favoriser l'accueil de petits collectifs de logements sociaux et pour englober les espaces publics de voirie et de stationnement entre la future opération et l'existant ; le reste du foncier sera maintenu en UD.
- L'emplacement réservé ER n°61 sera supprimé puisque la collectivité est déjà propriétaire du foncier depuis 2004. Il couvre une superficie de 19 500 m<sup>2</sup>, dont 17 000 m<sup>2</sup> de foncier serait aménagé en parc public comme initialement prévu au PLU et le solde de 2 500 m<sup>2</sup> sera affecté au projet d'accueil de logement social. Cette nouvelle affectation ne remet pas en cause sa destination initiale et permet de répondre à des objectifs d'intérêt général.



## ➤ Les dispositions proposées

### Modification du document graphique du règlement :

- Classement en UBb du foncier destiné à accueillir plus densément du logement et des emprises « d'accompagnement » de la future opération représentant une augmentation d'environ 0.25ha de la superficie de la zone en déduction de la zone UD ; cette évolution est si minime qu'elle n'apparaît pas dans le tableau de calcul des superficies. L'intégralité des règles de la zone UBb permettra l'élaboration d'un projet satisfaisant sur le plan urbain tout en répondant aux objectifs poursuivis.
- Suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°61 ; en complément, la liste des emplacements réservés (pièce 4.3 du règlement de PLU) et le calcul des emprises sont mis à jour comme présenté ci-dessous :



### Modification de la liste des emplacements réservés :

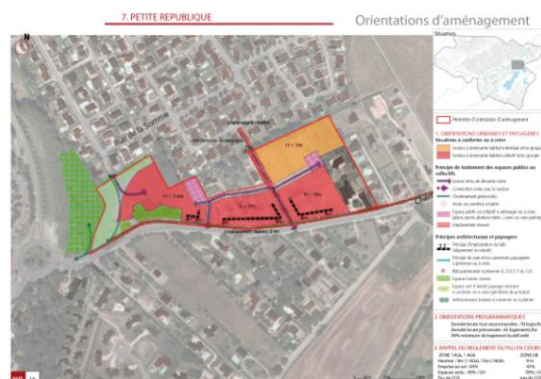
#### III - EMBLEMENTS RESERVES EQUIPEMENTS PUBLICS – ESPACES LIBRES OU VERTS – PARKINGS (numérotation de 61 à 80)

Numérotation	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (environ)
<del>61</del>	<del>Parc public, avenue Eugène Montel</del>	<del>Commune</del>	<del>19 500 m²</del>
62	Parc public, chemin Saint-Pierre	Commune	29 560 m²
63	Espace vert de protection de la nappe phréatique au lieu-dit « Pirac »	Commune	10 000 m²
64	Équipement administratif situé impasse Baylac	Commune	1 870 m²
65	Jardin des plantes à créer sur les espaces verts du Touch	Commune	4 400 m²
Total des emplacements réservés			<del>65 330 m²</del> 45 830 m²

## Objet 2 : Améliorer les dispositions réglementaires régissant la forme urbaine et paysagère

### 2.1. Permettre des adaptations réglementaires sur le secteur « Petite République (1AUb et UB) en cohérence avec le projet d'aménagement du secteur

Dans le PLU approuvé en 2012, le secteur de la Petite République constitué de foncier libre et mutable a fait l'objet d'une délimitation d'un secteur de projet global de renouvellement en 1AUb et UB avec une orientation d'aménagement inscrivant des principes pour un aménagement du quartier à vocation d'habitat. Le projet de ce secteur entre aujourd'hui en phase opérationnelle et il s'avère nécessaire d'effectuer quelques ajustements réglementaires pour permettre sa mise en œuvre.



#### ➤ Classement du boisement de la parcelle limitrophe en EBC et intégration de cette partie boisée dans le projet d'aménagement de la zone 1AUb

Il est proposé d'étendre la protection des Espaces Boisé Classé (EBC) à une parcelle très boisée en limite sud-ouest de la zone 1AUb et du secteur pavillonnaire de la « Reine des Prés ». Ce classement en EBC permettra de garantir la conservation de ce boisement situé en limite de zone bâtie et constituera une zone tampon entre le tissu pavillonnaire peu dense et la future opération d'urbanisation de la zone 1AUb.



Il est également envisagé de faire évoluer la limite de zone 1AUb pour y inclure le boisement protégé. Cette modification répond à une logique foncière et de projet. Elle permettra de valoriser cet espace et de renforcer la prise en compte de l'environnement dans le projet d'aménagement du secteur Petite République. C'est pourquoi le périmètre de l'orientation d'aménagement sera également mis en cohérence avec l'évolution du zonage et l'inscription de la protection du boisement.



### ➤ Inscription d'une servitude au titre de l'article L.123-2c du CU

L'orientation d'aménagement « Petite République » prévoit des principes de liaisons et/ou desserte voirie que la CU Toulouse métropole souhaite voir traduits réglementairement dans le document graphique par le biais d'une servitude pour voies au titre de l'article L.123-2-c du Code de l'Urbanisme.

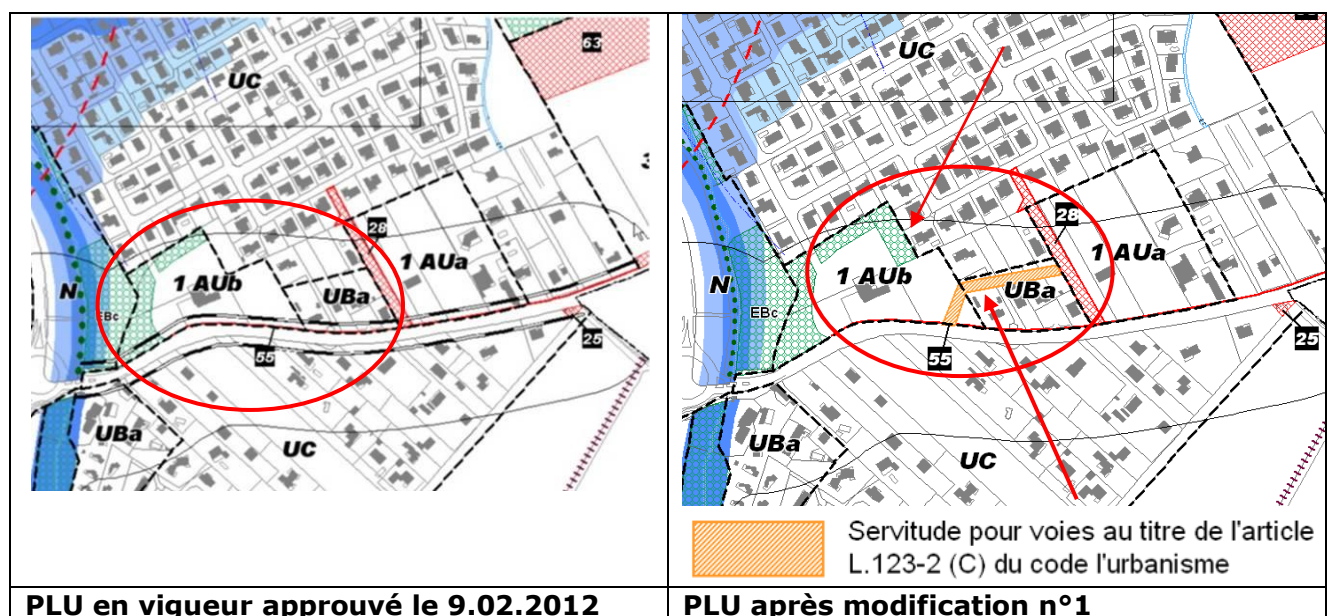
En effet, cet article prévoit que « dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics (...) en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ». Ainsi, il s'agit de donner une portée réglementaire aux principes de voiries, de préserver libre de toute occupation le foncier nécessaire à leur réalisation et d'identifier un bénéficiaire de la servitude en cas de mutation.

Aussi, il est proposé de compléter les documents du PLU comme suit.

### ➤ Document graphique du règlement

Il est proposé de modifier le document graphique du règlement :

- en inscrivant une superficie de 1 200 m<sup>2</sup> d'EBC supplémentaire sur la parcelle AX 308 ;
- en faisant évoluer la limite de zonage de 1 200 m<sup>2</sup> au profit de la zone 1AUb. Cette modification représente une réduction minime de la zone UC qui n'apparaît pas dans le tableau de synthèse des superficies de zones ;
- en reportant la mention des servitudes inscrites au titre de l'article L.123-2-c légendée comme ci-dessous. Cette inscription permet de mettre en cohérence les principes d'aménagement de l'OA « Petite République » et le document réglementaire.



## ➤ Règlement écrit

La mention des servitudes inscrites au titre de l'article L.123-2-c est ajoutée aux dispositions générales du règlement écrit comme ci-dessous :

### DISPOSITIONS GENERALES applicables à l'ensemble des zones

(...)

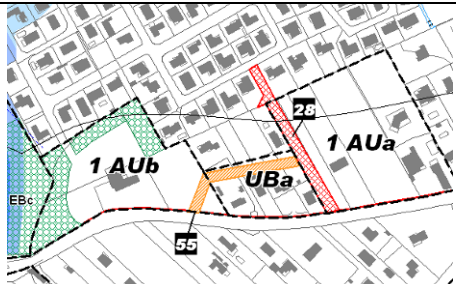
#### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- **Six zones urbaines (U)** qui correspondent soit à des territoires déjà urbanisés, soit à des territoires où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- (...)
- **Des servitudes d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général au titre du L.123.2c du Code de l'Urbanisme.**

## ➤ Liste des servitudes d'équipements, voies, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général (L.123.2c du CU)

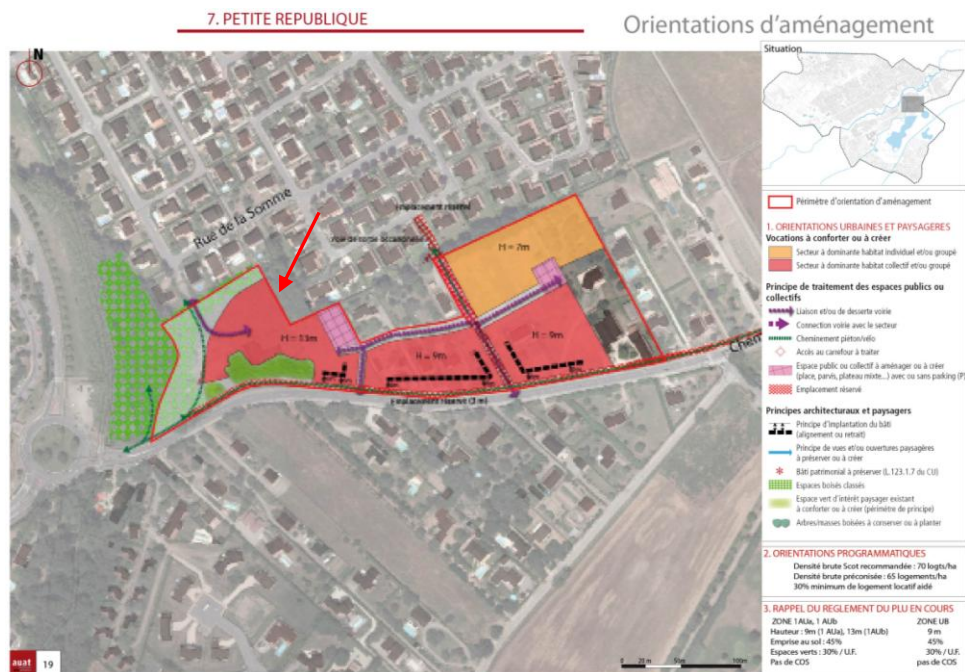
L'instauration d'une nouvelle servitude sur le document graphique du règlement de PLU entraîne la création d'une nouvelle pièce réglementaire listant ces servitudes. Comme pour les servitudes de mixité sociale, ce document prendra la forme d'un tableau identifiant la servitude, les zones du PLU, les parcelles concernées, l'objet à réaliser et un bénéficiaire en cas de mise en demeure d'acquiescer (cf. ci-dessous et pièce 4.5 du règlement).

Localisation Zone PLU	Zonage du PLU	Références cadastrales	Programme	Acquéreur en cas de mise en demeure d'acquiescer
	UBa/1AUb	AX 044 AX 395 AX 396 AX 042 AX 041 AX 040	Voirie et réseaux divers	CUTM

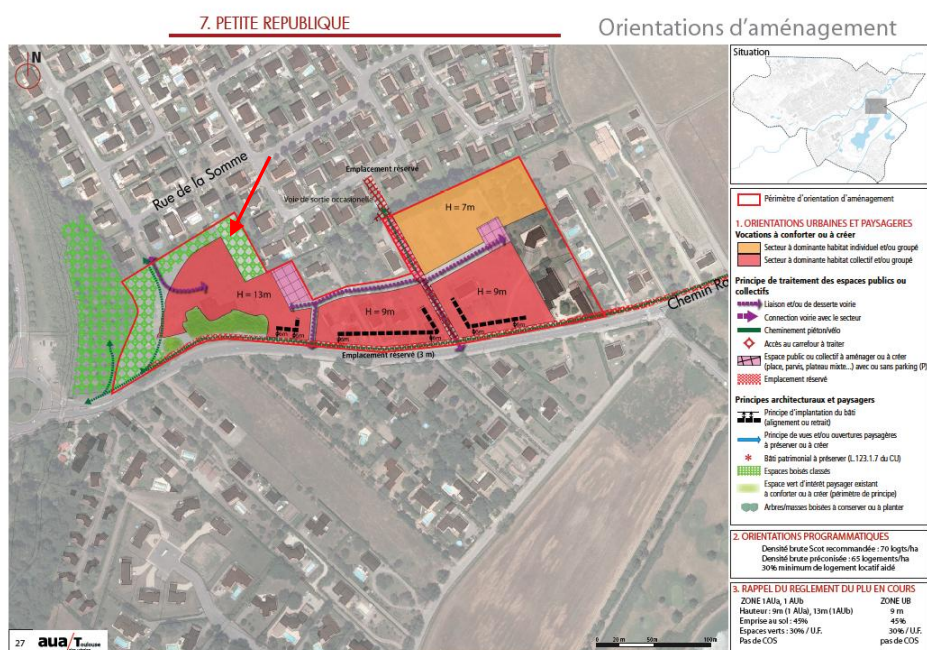
## ➡ Orientation d'aménagement « Petite République »

Le périmètre de l'orientation d'aménagement « Petite République » est réajusté conformément aux nouvelles limites de la zone 1AUB et le nouveau boisement en EBC y est représenté.

### PLU en vigueur approuvé le 9.02.2012



### PLU après modification n°1



## **2.2. Autoriser les murs en clôture sur alignement d'espace public et ajuster la hauteur le long du chemin de Peyrette (art. 11)**

### **➤ Justification**

Pour maîtriser la multiplication des murs de clôture sur voie publique actuellement illégaux, il est proposé d'autoriser à l'alignement public les murs à une hauteur maximale de 1,50m dans toutes les zones urbaines et ouvertes à l'urbanisation du PLU à dominante d'accueil d'habitat (UA, UB, UC, UD et 1AU).

Des règles différentes existent au PLU en vigueur le long de la RD 50, RD 632 et du chemin Saint-Pierre, avec la hauteur actuelle de 2m qui demeure inchangée. Il est proposé d'appliquer cette même règle au chemin de Peyrette qui se situe dans le prolongement du Chemin de Saint-Pierre afin d'assurer une continuité le long de la voie.

### **➤ Les dispositions proposées : règlement écrit**

Il est proposé de modifier l'article 11 du règlement des zones urbaines (UA, UB, UC, UD) et à urbaniser ouvertes (1AU) concernant les clôtures comme suit :

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

##### **5 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

**En zone inondable**, les clôtures doivent être hydrauliquement transparentes et ne doivent pas dépasser 1,50 m (y compris un soubassement maçonné d'une hauteur maximum de 0,40 m).

**5.1. Les clôtures sur limites séparatives** doivent respecter la hauteur maximale de 1,80 mètre et constituées :

- . soit par des haies vives ou rideaux d'arbustes, doublées ou non d'un grillage,
- . soit d'un mur de clôture plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre en enduit ou en brique de parement, sur les deux faces,
- . soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...).

**5.2. Les clôtures sur les voies et les emprises publiques exceptées 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 UB/UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

### **4 - Clôtures**

(...)

- 4.2. **Les clôtures sur les voies et les emprises publiques** (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et 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 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...)
  - . **soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.**
- 4.3. Pour les unités foncières situées le long des axes RD 632 et RD 50 et RD63 une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée, avec des clôtures constituées soit d'un mur plein (enduit des deux côtés), soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grilles de 0,50 mètre.

## **ARTICLE UC/1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

(...)

### **4 - Clôtures**

(...)

- 4.2. **Hors chemin Saint-Pierre, (tronçon tel que défini ci-dessous à l'alinéa 4.4.), les clôtures sur les voies et les emprises publiques**, (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,50 mètre et 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 mètre, surmonté d'un dispositif à claire voie (rambarde de bois, grille, ...)
  - . **soit par un mur plein enduit sur les deux faces ou en briques de parement ou recouvert de bardage en bois ou assimilé.**
- 4.3. **Le long chemin St Pierre et de Peyrette (tronçon hors espaces boisés classés)**, les clôtures sur les voies et les emprises publiques (sur alignement et sur la profondeur de la marge de recul) doivent respecter la hauteur de 1,80 mètre et constituées soit d'un mur plein ( enduit sur les côtés) soit d'un mur de 1.5m surmonté de grilles et doublé par des haies vives.
- 4.4. **le long du tronçon chemin Saint-Pierre et de Peyrette bordé par les espaces boisés classés** les clôtures seront conformes aux règles de l'alinéa 4.2. ci-dessus.
- 4.5. **Pour les unités foncières situées le long des axes R.D. 632 et R.D. 50**, une hauteur de 2 mètres maximum est autorisée avec des clôtures constituées, soit d'un mur plein enduit des deux côtés, soit d'un mur de 1,50 mètre surmonté de grille de 0,50 mètre.

## 2.3. Adapter les seuils d'espaces verts exigés dans les opérations d'ensemble (art. 13)

### ➤ Justification

Dans les opérations d'ensemble en zone UB, UC et UD, les ratios d'espaces verts exigibles sur chaque unité foncière sont équivalents à au moins 30% de l'unité foncière. Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 logements, il est exigé en plus un espace vert d'accompagnement à raison de 50m<sup>2</sup> en UC et UD et 40m<sup>2</sup> en UB par lot ou logement.

Le cumul de ces deux contraintes pour les opérations de plus de 10 logements uniquement ne se justifie pas. Par souci d'équilibre entre les possibilités de construction et l'aménagement d'espaces libres et verts, il est proposé de supprimer ce ratio d'espace vert fixé par lot ou logement, en conservant toutefois la règle d'un minimum de 1 000m<sup>2</sup> d'espace libre et vert collectif par opération dont la superficie égale ou dépasse un hectare.

### ➤ Les dispositions proposées : règlement écrit

L'article 13 des zones UB, UC et UD sera modifié comme suit :

#### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

(...)

##### 2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :

- . Sur chaque unité foncière, 30 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert (jardin planté et gazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagée en espace vert et dans la ZAC de Quéfets où ce ratio est de 10% au moins de l'unité foncière.
- . En outre, dans les opérations d'ensembles ~~créant au moins de~~ 10 logements ~~et plus~~ (excepté pour les opérations soumises à orientations d'aménagement et dans la ZAC de Quéfets), un espace libre d'accompagnement ~~à raison de 50 m<sup>2</sup> par lot ou logement~~ doit être créé. ~~Cet espace libre ne peut être inférieur à~~ Pour les opérations d'une emprise foncière d'au moins 1 hectare, cet espace libre d'accompagnement devra avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> ~~pour les par opérations d'un hectare et plus, et~~ .Il sera planté d'au moins 1 arbre ~~de haute tige~~ pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité et par tous les habitants.
- . Pour les opérations d'ensemble soumises à Orientations d'Aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

#### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

(...)

##### 2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :

- . Sur chaque unité foncière, 35 % au moins de la surface sera aménagée en espace vert (jardin planté et gazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagée en espace vert.
- . En outre, dans les opérations d'ensembles ~~créant au moins de~~ 10 logements ~~et plus~~ (excepté pour les opérations soumises à orientations d'aménagement), un espace libre d'accompagnement ~~à raison de 40 m<sup>2</sup> par lot ou logement~~ doit être créé. ~~Cet espace libre ne peut être inférieur à~~ Pour les opérations d'une emprise foncière d'au moins 1 hectare, cet espace libre d'accompagnement devra avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> ~~pour les par opérations d'un hectare et plus, et~~ .Il sera planté d'au moins 1 arbre ~~de haute tige~~ pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité par tous les habitants.
- . Pour les opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

(...)

### **2.6. Espaces libres et espaces verts à créer :**

- . Sur chaque unité foncière, 40 % au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et gazonné), excepté pour les opérations soumises à Orientations d'Aménagement où il est exigé 15% au moins de l'unité foncière aménagé en espace vert.
- . En outre, dans les opérations d'ensembles ~~d'un hectare et plus~~ créant au moins 10 logements (excepté pour les opérations d'ensemble soumises à orientations d'aménagement) un espace libre d'accompagnement ~~à raison de 50 m<sup>2</sup> par lot ou logement~~ doit être créé. ~~Cet espace libre ne peut être inférieur à~~ Pour les opérations d'une emprise foncière d'au moins 1 hectare, cet espace libre d'accompagnement devra avoir une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>. Il sera planté d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts créés. Il devra être disposé de manière à être le mieux intégré à l'environnement et à permettre son accessibilité par tous les habitants.
- . Pour les opérations d'ensemble soumises à Orientations d'Aménagement, l'espace libre et/ou vert collectif doit être aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

## 2.4. Reformulation /précision des occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone naturelle N et NL2 (article N2)

Il est apparu que le règlement de la zone N n'était pas adapté au regard de certains projets de gestion et de mise en valeur de l'environnement qui se justifient pleinement dans ce type de zone. En effet, seules les extensions et l'aménagement de l'habitat existant sont autorisés sans dépasser 20% de la SHON et SHOB existantes. Or, il existe d'autres types de constructions qui pourraient être concernés par un réaménagement voire une extension limitée sans préjudice pour le milieu naturel, à des fins de gestion et mise en valeur des espaces naturels.

Il est à noter que les constructions existantes (hors habitat) dans la zone naturelle (N et NL2) sont très peu nombreuses et les possibilités d'extension seront limitées à 20% de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol existante. En effet, compte tenu de la nature des constructions en zone N (hangars, garages,...) il est proposé de spécifier que la règle des 20% s'applique également à l'emprise au sol (anciennement SHOB). Le caractère naturel de la zone ne sera pas compromis.

De plus, la rédaction actuelle autorise « Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires à la mise en valeur, à l'exploitation et à l'entretien des milieux naturels ».

Cette rédaction est apparue trop restrictive et la notion de « nécessité » difficile à apprécier. Pour pouvoir faciliter la gestion et la mise en valeur des espaces de nature, il convient d'élargir les conditions en autorisant également les constructions et installations qui leurs sont liées et pas uniquement qui leurs sont nécessaires.

Aussi, il est proposé de modifier le règlement de la zone N comme suit :

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

- 1 - En zone N et secteur NL2 :
  - l'extension et l'aménagement ~~de l'habitat~~ des constructions existantes sous condition de ne pas dépasser 20% de la ~~SHON et SHOB~~ surface de plancher et/ou emprise au sol existantes à la date d'approbation du présent PLU
  - 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 200m<sup>2</sup> de ~~SHON~~ 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 - Pour le bâti de caractère et le petit patrimoine bâti à protéger au titre du L.123.1.5.7 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).



## 2.5. Reformuler quelques dispositions réglementaires

Portant principalement sur le règlement écrit, les modifications suivantes ont pour objectif de clarifier la compréhension et à l'application de la règle vis à vis des besoins de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Elles permettent également de prendre en compte les évolutions législatives.

### ➤ **Actualisation de la notion de surface de plancher**

Le gouvernement a légiféré par voie d'ordonnance<sup>1</sup> pour unifier et simplifier la définition des surfaces de référence prises en compte en droit de l'urbanisme.

Il a entrepris de remplacer la SHOB et la SHON, par une seule et unique surface, dite « Surface de plancher ».

En conséquence, il est nécessaire d'apporter une actualisation des pièces du règlement du PLU en faisant mention : le règlement écrit (4.1) et la liste des servitudes de mixité sociale (4.4). L'ensemble des mentions relatives à la SHON et à la SHOB seront remplacées par une référence à surface de plancher. Cette modification concerne essentiellement les articles du règlement écrit liés à l'occupation et utilisation du sol (articles 1 et 2, toutes zones) et au stationnement (article 12, toutes zones), ainsi que l'actualisation de la référence dans la liste des servitudes de mixité sociale.

### ➤ **Clarification de la règle imposant un pourcentage de logements sociaux dans certaines opérations (UA2, UB2, UC2, UD2 et 1AU2)**

Compte tenu des interrogations formulées par les opérateurs auprès des services de la commune et de la communauté urbaine sur l'interprétation de cette règle, il convient de préciser que le pourcentage de logements locatifs sociaux s'applique au nombre de logements créés et non à la surface de plancher.

Il est proposé de modifier la rédaction de ces articles comme suit :

#### **ARTICLE UA 2 -OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- 1 - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.123.1.5.16 du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat supérieures ou égales à 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition **d'affecter un minimum de 30 % du nombre des logements créés à du logement locatif social** ~~de réaliser un minimum de 30% de logements locatifs sociaux~~

<sup>1</sup> **Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011** relative à la définition des surfaces de plancher prise en compte dans le droit de l'urbanisme et **Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011** qui met en application cette ordonnance.

### ➤ Clarification de la règle de hauteur en zone UA (UA 10)

Il est proposé de reformuler les dispositions qui concernent la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone UA. En effet, il convient de faire apparaître plus clairement la hauteur autorisée dans la bande de 15m et hors de la bande de 15m le long des voies à prescriptions graphique comme indiqué ci-dessous :

#### **ARTICLE UA 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

(...)

##### **2 - En UA :**

##### **- le long des voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique :**

a- Dans une bande de 15 mètres maximum (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6 et des règlements graphiques), la hauteur des constructions est comprise entre 6 mètres minimum et 13 mètres maximum, mesurée sur sablière ou sur acrotère. Cette disposition ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes pour lesquelles la hauteur est de 13 m maximum ;

Pour le secteur concerné par l'orientation d'aménagement le long du bd V. Auriol, la hauteur doit être compatible avec l'orientation d'aménagement. La hauteur est mesurée sur sablière ou sur acrotère.

b- Hors de la bande de 15 mètres (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

##### **- Hors voies à prescriptions signalées au document graphique par une légende spécifique** ~~et hors bande de 15 mètres (comptée à partir de l'alignement ou des retraits évoqués en UA 6)~~, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres, comptée sur sablière ou sur acrotère.

(...)

### ➤ Préciser les exigences de stationnement pour les établissements scolaires dans les zones UA, UB, UC, UD, 1AU, 2AU (art. 12)

Il convient de préciser que le terme « classe » pour les obligations de stationnements automobile et deux roues s'entend par « salle de classe » et non par niveau scolaire. Cette précision nécessite de réorganiser, à droit constant, l'expression de la norme exigée pour le stationnement des bicyclettes pour une meilleur lisibilité.

Il est proposé de modifier la rédaction de l'article 12 de toutes les zones du règlement comme suit :

#### **ARTICLE UA 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

(...)

##### **1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

(...)

##### **1.5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

###### **- Établissements hospitaliers**

Pour les établissements hospitaliers, il est exigé une place de stationnement pour deux lits.

###### **- Établissements scolaires**

Pour les établissements scolaires, il est nécessaire de prévoir une ou deux places de stationnement par **salle de** classe selon qu'il s'agit d'un établissement du 1<sup>er</sup> ou du 2<sup>ème</sup> degré.

- Équipements accueillant du public

Les places de stationnement sont obligatoires, la détermination du nombre est fixée selon la nature et le fonctionnement de l'équipement ainsi que selon sa localisation.

(...)

## 2 - STATIONNEMENT DES BICYCLETTES

Les emplacements pour les vélos sont obligatoires, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et couverts sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions. (...)

### 2.3. Établissements scolaires (pour les deux-roues également)

Il est exigé une surface minimale de :

- 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe primaire
- 10 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*)) par salle de classe secondaire et technique
- 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 7 places) pour le supérieur et recherche
- primaire par classe : 2 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*))
- secondaire et technique par classe : 10 m<sup>2</sup> (ou 2 places (\*))
- supérieur et recherche : 7 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON (ou 7 places (\*))

### ➤ Mise en cohérence des hauteurs de référence (acrotère et sablière) pour les articles 6 et 7 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU

Dans les zones urbaines à vocation d'habitat, les articles 6 et 7 du règlement écrit prévoient respectivement les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Dans les 2 cas, des implantations autres que celles prévues par la règle générale peuvent être acceptées sous conditions.

Il apparaît que dans la rédaction de l'article 7, la hauteur de ces constructions était fixée à 2,50m sur sablière ou 2,80m sur acrotère tandis que dans l'article 6, cette hauteur est limitée à 2,50m sur sablière ou acrotère. Afin de ne pas pénaliser le recours aux toitures-terrasses et pour harmoniser la rédaction de ces deux articles qui tendent à définir la forme urbaine, il est proposé d'ajuster l'écriture de l'article 6 en autorisant les hauteurs sur acrotère jusqu'à 2,80m.

Par conséquent, le règlement écrit est modifié comme suit pour les articles UA6, UB6, UC6, UD6 et 1AU6 :

### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(...)

#### **4 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**

- 4.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes nouvelles et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.

Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

- 4.2. Par rapport aux emprises publiques autre que voirie, les constructions sont implantées soit à 3 mètres minimum des limites d'emprise soit à l'alignement à condition que la construction projetée ne dépasse pas une hauteur de 2,50 mètres ~~mesurée sur la sablière en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite)~~ et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. ~~ou sur acrotère, non compris une tolérance de 1 mètre (mesuré au faîtage) pour pignon édifié sur cette limite (en cas de toit en pente).~~ La longueur de la construction en alignement ne devra pas dépasser 9 mètres.

➔ **Adaptation de la règle d'implantation du bâti sur une partie de la rue Gaston Doumergue**

La règle d'implantation du bâti actuellement au PLU de cette partie de la rue Gaston Doumergue classée en UA prévoit un principe d'alignement du bâti, à l'identique du tissu du cœur du village en UAa le jouxtant. Hors, le bâti en UA de la rue Gaston Doumergue est à dominante pavillonnaire, implanté plutôt en retrait de la voie. Ainsi, il est proposé de modifier la règle en permettant une implantation fixe dans une bande de 4 à 6m dans la continuité de la règle et de la forme urbaine de la nouvelle centralité sur le bd Vincent Auriol en UA.

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

(...)

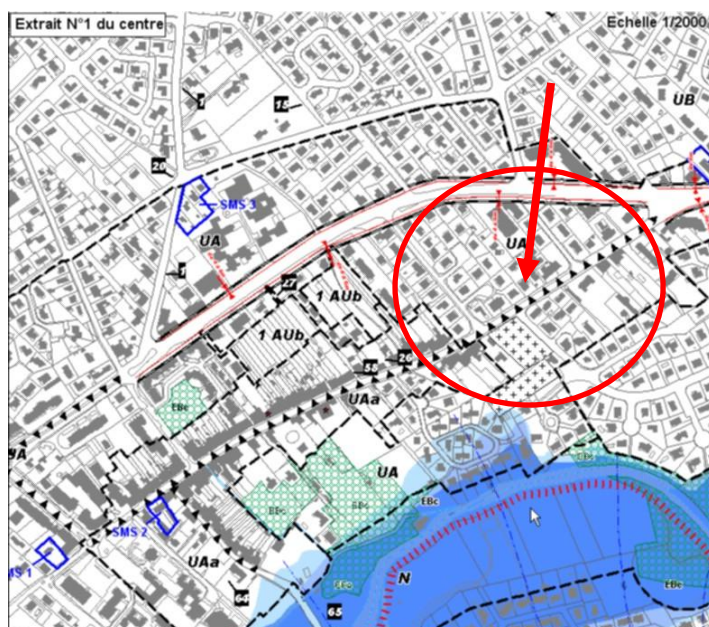
**3 - Le long du boulevard Vincent Auriol, l'avenue Jean Jaurès et la routes de Tarbes et la rue Gaston Doumergue (tronçons de voies en UA ) repérés dans le règlement graphique**

Les implantations des constructions nouvelles (parcelle libre et en cas de démolition-reconstruction totale des bâtiments existants sauf en cas de sinistre) sont fixées dans le règlement graphique (extraits n° 1, n° 2 et n° 3).

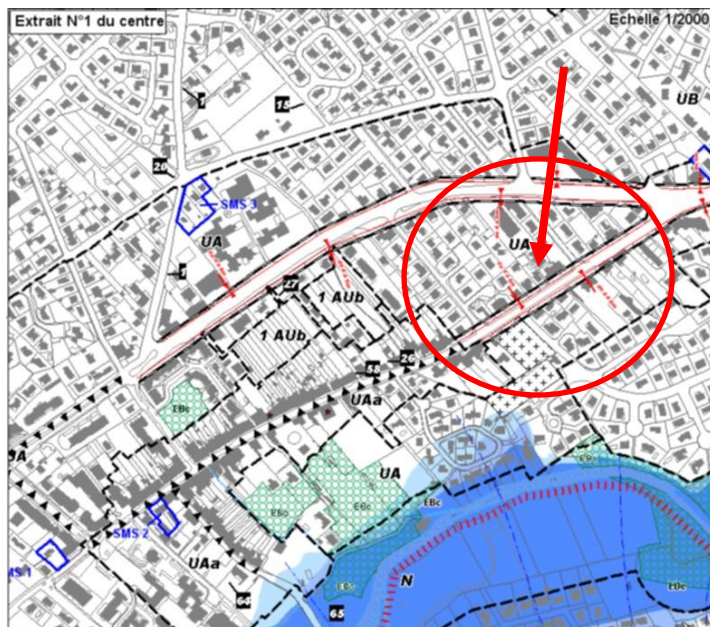
Des décrochements ou retraits dans la façade par rapport aux implantations fixées dans le règlement graphique peuvent être admis ou imposés, sans excéder 3 mètres notamment pour permettre : une continuité avec une construction immédiatement voisine déjà existante ou pour permettre un alignement à un bâti collectif structurant existant le long de la voie, ou lorsque cette implantation apporte une amélioration au paysage urbain.

(...)

**PLU en vigueur approuvé le 9.02.2012**



**PLU après modification n°1**



## 2.6. Corriger des erreurs matérielles

Des précisions rédactionnelles sont apportées au règlement afin de corriger quelques imprécisions, faciliter la compréhension des règles et d'éviter les interprétations.

Ces modifications mineures n'introduisent aucune évolution dans l'application du règlement.

### ⇒ **UB 6, UC 6 et 1AU 6**

Il est proposé de reformuler les alinéas 2.1 des articles UB6, UC 6 et 1AU 6 conformément à la rédaction qui est utilisée dans les autres zones urbaines à destination d'habitat (UA et UD).

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(...)

##### **2 - D'autres implantations que celles prévues ci-dessus sont autorisées dans les cas suivants :**

2.1. Dans les opérations d'ensemble mais uniquement sur les voies internes ~~nouvelles et emprises publiques ou privées autres que voiries nouvelles~~ et dans la mesure où elles contribuent à une amélioration de la composition du plan de masse.

Le permis groupé valant division foncière ou le permis d'aménager devra préciser les nouvelles implantations.

### ⇒ **UA7, UB7, UC7, UD7, 1AU7**

La mention « ou sur acrotère » a été introduite par erreur dans le premier alinéa concernant les implantations autres que celles prévues par la règle générale admises dans les articles 7 des zones urbaines à vocation d'habitat. Elle doit être supprimée comme suit dans les zones UA, UB, UC, UD et 1AU :

#### **ARTICLE UD 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) :**

2.1. En l'absence de construction mitoyenne, la construction doit être implantée soit en limite séparative soit à 50 cm de celle-ci. La construction ne doit pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres mesurée sur la sablière ~~ou sur acrotère~~ en cas de toit en pente (non compris une tolérance de 1 mètre mesurée au faîtage pour pignon, édifié sur cette limite) et 2,80m sur acrotère en cas de toit terrasse. La longueur totale de la construction ne doit pas excéder 9 mètres par limite séparative de l'unité foncière (que la construction soit sur limite séparative ou à 50cm de celle-ci).

Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.

### ⇒ **UA12**

Il est nécessaire de corriger une erreur matérielle concernant le paragraphe introductif de l'article 12 de la zone UA. En effet, une harmonisation de la rédaction a été effectuée lors de l'élaboration du PLU pour l'ensemble des zones urbaines : les normes de stationnement ne s'appliquent qu'aux extensions de plus de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher (et non 100m<sup>2</sup>) conformément au seuil choisi pour l'habitat. Aussi, il convient de rectifier l'article UA12 comme suit :



## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ET DES VELOS**

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles,
- les extensions de construction de plus de ~~100~~ 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- la création de logements supplémentaires,
- les changements de destination des constructions.

### **1 – STATIONNEMENT DES VEHICULES AUTOMOBILES**

(...)

### **➤ Article A5**

En réponse aux remarques émises par les services de la DDT dans le cadre de la phase de contrôle de légalité après approbation du PLU approuvé en février 2012, il est proposé de supprimer la mention "Conformément à la carte d'aptitude des sols fournie en annexe" qui n'a pas lieu d'être dans les dispositions de l'article A 5.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**









~~Conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome fournie en annexe,~~ pour être constructible, tout terrain non desservi par le réseau d'assainissement collectif doit disposer d'une superficie de :

- . 2 000 m<sup>2</sup> pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue soit vers le milieu hydraulique superficiel, soit dans un puits d'infiltration
- . 1 000 m<sup>2</sup> pour tout dispositif d'assainissement autonome dont le rejet s'effectue par infiltration dans le sol

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes sans création de logement nouveau. Elles ne s'appliquent pas non plus pour la création d'annexes liés à l'habitat.

### **➤ Légende du document graphique du règlement**

Il est proposé de compléter la légende du plan de zonage du PLU en vigueur concernant les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme. En effet, le figuré représentant les espaces plantés n'était pas suffisamment lisible entre le graphisme du plan et la légende. Aussi, il convient de compléter la légende comme suit :

Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L-123.1.5.7 du code de l'Urbanisme	Eléments de paysage à protéger ou à créer au titre de l'article L-123.1.5.7 du code de l'Urbanisme
 Plantations d'alignement à protéger ou à créer	 Espaces plantés et alignement à protéger ou à créer
 Bâti de caractère et petit patrimoine	 Bâti de caractère et petit patrimoine
 Sentiers, cheminements piétonniers à protéger ou à créer	 Sentiers, cheminements piétonniers à protéger ou à créer
 Site d'intérêt paysager de la margelle de Garonne	 Site d'intérêt paysager de la margelle de Garonne
<b>PLU en vigueur approuvé le 9.02.2012</b>	<b>PLU après modification n°1</b>

## 2.7. Mise à jour des emplacements réservés

### ⇒ Changement du bénéficiaire de l'Emplacement Réservé n°1 au profit de la communauté urbaine de Toulouse Métropole à la demande du pôle territorial sud-ouest.

Extrait de liste des emplacements réservés



Numérotation	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (environ)
1	Élargissement de la RD 63 entre le boulevard Vincent Auriol et Colomiers	<del>Conseil Général</del> CUTM	2 000 m <sup>2</sup>

### ⇒ Remplacement de l'appellation du bénéficiaire CUGT par CUTM

Voir liste des ER dans les pièces réglementaires du dossier de modification du PLU.

### ⇒ Rapport de présentation : suppression de la mention d'un ER n°66

En réponse aux remarques émises par les services de la DDT dans le cadre de la phase de contrôle de légalité après approbation du PLU approuvé en février 2012, il est proposé de mettre à jour le rapport de présentation en supprimant la mention d'un emplacement réservé n°66 pour l'extension du parking du Phare qui n'a pas été maintenu dans les pièces réglementaires du PLU et concernant la zone 3AU de Bernadet.

Du POS 		PLU
<b>ZONE 3AU + sec- teurs 3AUe</b>	<b>Partie de NB routes de Tarbes (1,71ha) + 2NA (Pirac 3,95ha) Surface 5,66 ha</b>	<b>3AU routes de Tarbes (1,71ha) + 3AUe (Pirac 3,95ha) Surface 5,66 ha</b>
		

Principales caractéristiques réglementaires		Explications
Article 3AU 1 & 2 : interdit & Conditions particulières	Zone fermée à l'urbanisation, ne sont autorisées que : - les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des aires de stationnement public - les extensions limitées des constructions existantes en 3AU dans la limite de 20% de la shon et shob existantes, sans création de nouveau logement et sans changement d'affectation	<u>Sur les caractéristiques de la zone</u> La zone 3AU recouvre deux secteurs de la commune insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans le cadre d'un projet global maîtrisé.
Article 3AU 6 : Im- plantation / voies et emprises publiques	6 m minimum de la limite de la voie RD 632 4m minimum de la limite des autres voies	<u>3AUe Pirac</u> : s'appuie sur le périmètre de la zone 2NA initiale au POS (3,95ha), à caractère naturel et destinée à terme à l'accueil d'activités majeures, de tertiaire, de loisirs et hôtelier afin de « construire » une image d'entrée de ville valorisée à proximité du parc technologique de Basso Cambo et de la voie rapide Arc-en-Ciel.
Article 3AU 7 : Im- plantation / limites séparatives	h/2 avec 4 m minimum	
Article 3AU 9 : Emprise au Sol	Sans objet	
Article 3AU 10 : Hau- teur	Sans objet	
Article 3AU 12 : Stationnement	Sans objet	
Article 3AU 13 : Es- paces verts	Sans objet	<u>3AU route de Tarbes</u> : un très petit secteur (1,71ha) délimité dans cette révision (initialement en NB au POS). Ce secteur recouvre quelques habitations pour partie déqualifiées et quelques parcelles libres dans un secteur d'entrée de ville sur l'axe RD 632, à proximité du « Phare » (équipement d'agglomération). L'objectif de la collectivité est de prévoir un projet d'ensemble de réaménagement, de mutation du bâti existant avec la requalification du secteur d'entrée de ville sur l'axe RD 632 en y intégrant le projet d'extension du parking du Phare <del>(ER-66)</del> . Pour assurer la maîtrise du projet à terme, la commune préempte progressivement le bâti (une construction est déjà acquise).
Article 3AU 14 : COS	Sans objet	



## Tableau d'évolution des superficies

PLU 2012

Zone	Superficie
<b>UA</b>	<b>71,63</b>
UA	61,03
UAa	10,60
<b>UB</b>	<b>224,52</b>
UB	113,77
UBa	16,23
UBb	82,52
UBc	6,03
UBd	5,98
<b>UC</b>	<b>457,87</b>
UC	456,68
UCa	1,20
<b>UD</b>	<b>402,62</b>
<b>UE</b>	<b>55,62</b>
UE	18,91
UEa	36,71
<b>1AU</b>	<b>16,78</b>
1AU	12,04
1AUa	1,86
1AUb	2,89
<b>2AU</b>	<b>13,01</b>
<b>3AU</b>	<b>5,66</b>
3 AUe	3,95
3AU	1,71
<b>A</b>	<b>163,06</b>
A	161,52
Ah	1,55
<b>N</b>	<b>407,22</b>
N	124,33
NL1	261,35
NL2	21,54

<b>TOTAL</b>	<b>1818,00</b>
--------------	----------------

PLU Modif 1

Zone	Superficie
<b>UA</b>	<b>71,63</b>
UA	61,03
UAa	10,60
<b>UB</b>	<b>226,70</b>
UB	114,03
UBa	16,23
UBb	83,04
UBc	7,42
UBd	5,98
<b>UC</b>	<b>457,75</b>
UC	456,56
UCa	1,20
<b>UD</b>	<b>402,10</b>
<b>UE</b>	<b>55,35</b>
UE	18,91
UEa	36,45
<b>1AU</b>	<b>16,90</b>
1AU	12,04
1AUa	1,86
1AUb	3,01
<b>2AU</b>	<b>13,01</b>
<b>3AU</b>	<b>3,95</b>
3 AUe	3,95
<b>A</b>	<b>163,38</b>
A	161,84
Ah	1,55
<b>N</b>	<b>407,22</b>
N	124,33
NL1	261,35
NL2	21,54

<b>TOTAL</b>	<b>1818,00</b>
--------------	----------------



# **PARTIE 3**

## **INCIDENCE DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT**

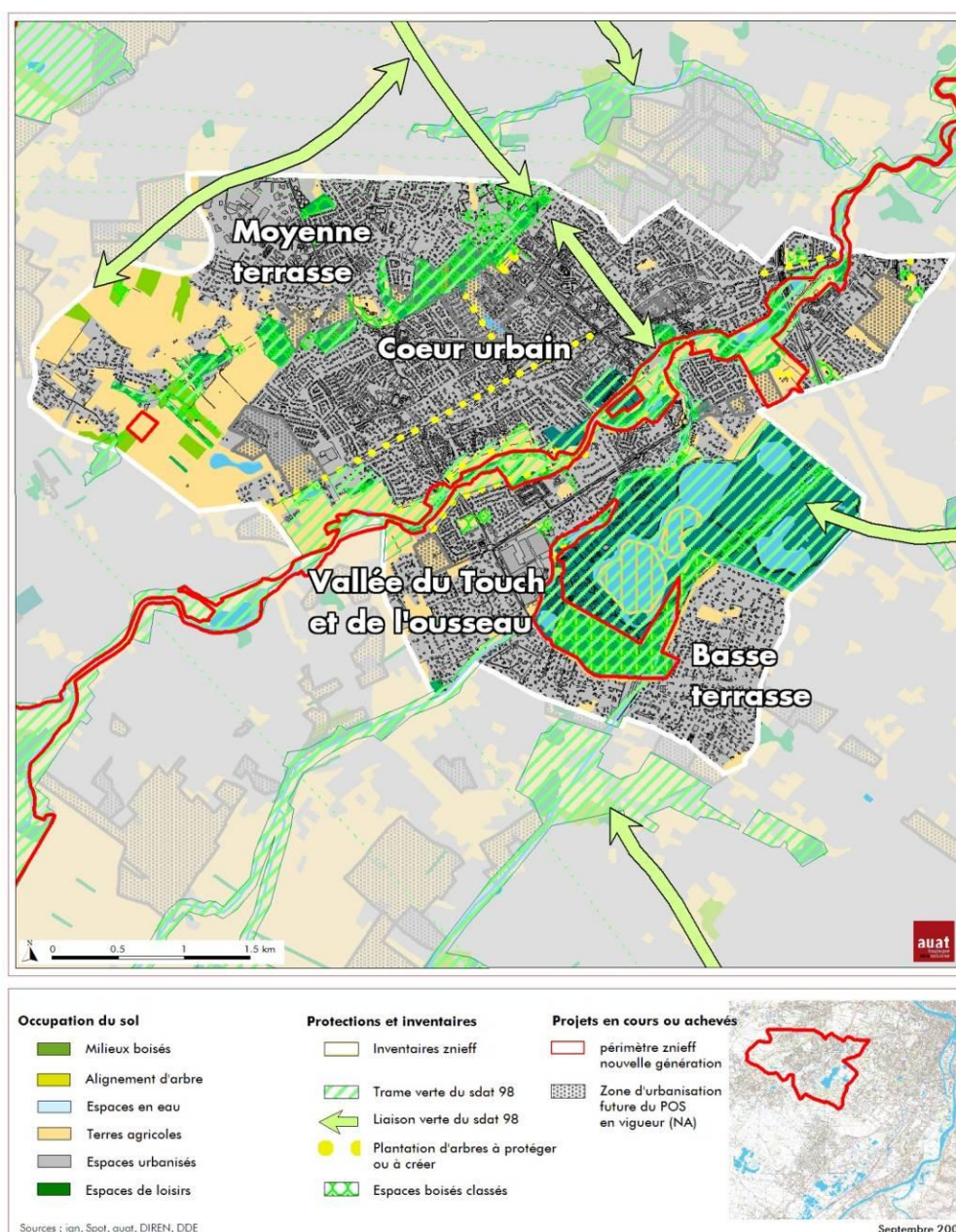
### 3.1 Rappel de l'Etat Initial de l'Environnement

Le territoire de la commune de Tournefeuille se rattache au secteur Ouest de l'agglomération toulousaine, en rive gauche de la Garonne. Le sous-sol est riche et diversifié, permettant un sol aux bonnes potentialités agronomiques. L'activité agricole est fortement concurrencée par l'urbanisation et figure parmi une des plus faibles de l'agglomération.

Le site appartient à l'aquifère « Plaine de la Haute Garonne/Basse plaine », dont la nappe présente une vulnérabilité importante aux pollutions en raison de la perméabilité entre le sol et l'aquifère.

Le réseau hydrographique de la commune est très présent. La commune est traversée par deux cours d'eau d'origine naturelle, le Touch et l'Ousseau (son affluent rive droite) et par le canal de Saint-Martory et le plan d'eau de la Ramée d'origine artificielle.

Le territoire communal se scinde en quatre secteurs délimités par deux axes naturels d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est : la Moyenne terrasse, le Cœur urbain, la Vallée du Touch et de l'Ousseau et la Basse terrasse. Ces quatre grandes unités paysagères sont majoritairement dominées par des espaces urbanisés.



La trame verte communale se structure autour de haies, de boisements et des ripisylves bordant les cours d'eau du Touch et de l'Ousse qui constituent un véritable réservoir de biodiversité.

Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I couvrent une partie du territoire communal :

- La ZNIEFF I « Bois de la Ramée » qui concerne les secteurs en eau et boisés de l'ensemble de la Ramée. 100% de cette ZNIEFF se trouve sur le territoire communal.
- La ZNIEFF I « Le Touch et milieux riverains en aval de Fonsorbes » dont le tracé cours de la commune de Fonsorbes à l'ouest toulousain, en passant par la commune de Tournefeuille.

On peut également signaler la présence d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur les zones de boisement de pente.

La commune est principalement concernée par des risques naturels :

- Risque d'inondation, inhérent aux débordements potentiels du Touch qui a connu plusieurs crues dommageables durant les dernières décennies. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Touch Aval a été prescrit le 18 Décembre 2007.
- Risques liés à la sécheresse et aux mouvements de terrains par retrait et gonflement des argiles et à l'érosion des berges du Touch. Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrain consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux concernant la commune de Tournefeuille a été approuvé le 22 Décembre 2008. La commune est presque intégralement située en zone d'aléa faible à l'exception de la margelle de Garonne qui est soumise à un aléa moyen.

Il n'existe pas de risque technologique sur le territoire communal.

En matière de patrimoine architectural, un seul monument est inscrit sur la liste des monuments historiques. Il s'agit de la mairie située dans le cœur urbain.

### **3.2 Incidences du projet de modification du P.L.U. sur l'environnement**

#### **↳ Incidences sur le milieu naturel et agricoles**

- L'évolution de la zone UEa située à Pahin en zone UB n'aura pas d'impact sur les espaces naturels et agricoles communaux, le secteur étant déjà actuellement urbanisé.
- La modification portant sur le quartier de Bernadet, c'est-à-dire l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU en UBc, n'aura aucun impact sur les espaces naturels. Le secteur étant déjà actuellement urbanisé, il ne comporte pas d'espaces de nature.  
Le projet de modification aura un impact positif sur les espaces agricoles puisqu'il propose de prolonger la zone A existante en affectant un zonage agricole à la partie Sud de la zone 3AU correspondant à une surface de 0,3 hectare.
- La levée de l'emplacement réservé ER n° 61 n'aura aucun impact sur les espaces naturels et agricoles.
- Les points de modification réglementaire n'auront pas d'incidence sur les espaces naturels et agricoles. Le point 2.1. aura même un impact positif sur les espaces naturels puisqu'il étend la protection des Espaces Boisés Classés à une parcelle de 1 200 m<sup>2</sup> déjà occupée par des arbres en limite Sud-Ouest du secteur pavillonnaire de la « Reine des Prés ». L'objectif de cette modification est de constituer une zone tampon de nature entre un tissu pavillonnaire peu dense et une future opération d'urbanisation en zone 1AUB.

### **⇒ Incidences sur le paysage et le patrimoine**

- Le changement de zonage sur le secteur de Pahin n'aura pas d'incidence sur le paysage et le patrimoine bâti communal.
- L'opération de Bernadet s'inscrivant dans un secteur d'entrée de ville sur l'axe RD 632, l'Orientation d'Aménagement apportera un soin particulier à harmoniser les hauteurs des constructions au regard de la route de Tarbes et des constructions individuelles de la zone Ah voisines. Ainsi les bâtiments auront une hauteur de R+4 au regard de la Route de Tarbes et déclineront en direction du Touch pour atteindre une hauteur de R+1.
- La suppression de l'emplacement réservé n° 61 n'aura pas d'incidence sur le paysage et le patrimoine bâti. Cet emplacement de 19 500m<sup>2</sup> a pour vocation d'être aménagé en parc public de 17 000 m<sup>2</sup>. Le solde de 2 500 m<sup>2</sup> sera affecté au projet d'accueil de logement social de la commune. La parcelle concernée par le projet d'habitat social bénéficie d'une protection des espaces d'intérêt paysager au titre de l'article L.123.1.5.7. du Code de l'Urbanisme. Toutefois la faible superficie de la parcelle constructible (2 500 m<sup>2</sup>) et l'absence de boisement sur la parcelle ne viennent pas compromettre la protection de l'espace paysager au titre de l'article L.123.1.5.7 du Code de l'Urbanisme.
- Le point de modification du règlement 2.3. qui vise à adapter les seuils d'espaces verts collectifs dans les opérations d'ensemble n'aura pas d'impact majeur sur le paysage urbain puisqu'il tend à diminuer le ratio des espaces verts collectifs sans toutefois les supprimer (exigence d'un minimum de 1000m<sup>2</sup> de surface d'espaces verts) dans les opérations. D'autre part le minimum d'espace vert par unité foncière est toujours maintenu dans le règlement du PLU.

### **⇒ Incidences sur les zones à risques (risques naturels et nuisances sonores)**

Les différents points de cette modification n'entraîneront pas d'incidences supplémentaires liés aux risques d'inondation. Les secteurs de projet sont éloignés des zones d'aléa du PPRi du Touch aval.

Concernant l'opération de Bernadet, afin de limiter les nuisances sonores liées à l'arrivée de nouvelles populations sur le secteur, l'Opération d'Aménagement prévoit l'aménagement d'une liaison cyclable en prolongement de la piste existante au niveau de la RD 632 jusqu'au Touch.

Les points de modification réglementaire n'auront aucune incidence sur les risques naturels et les nuisances sonores de la commune.

## **3.3 Incidences du projet sur la zone Natura 2000**

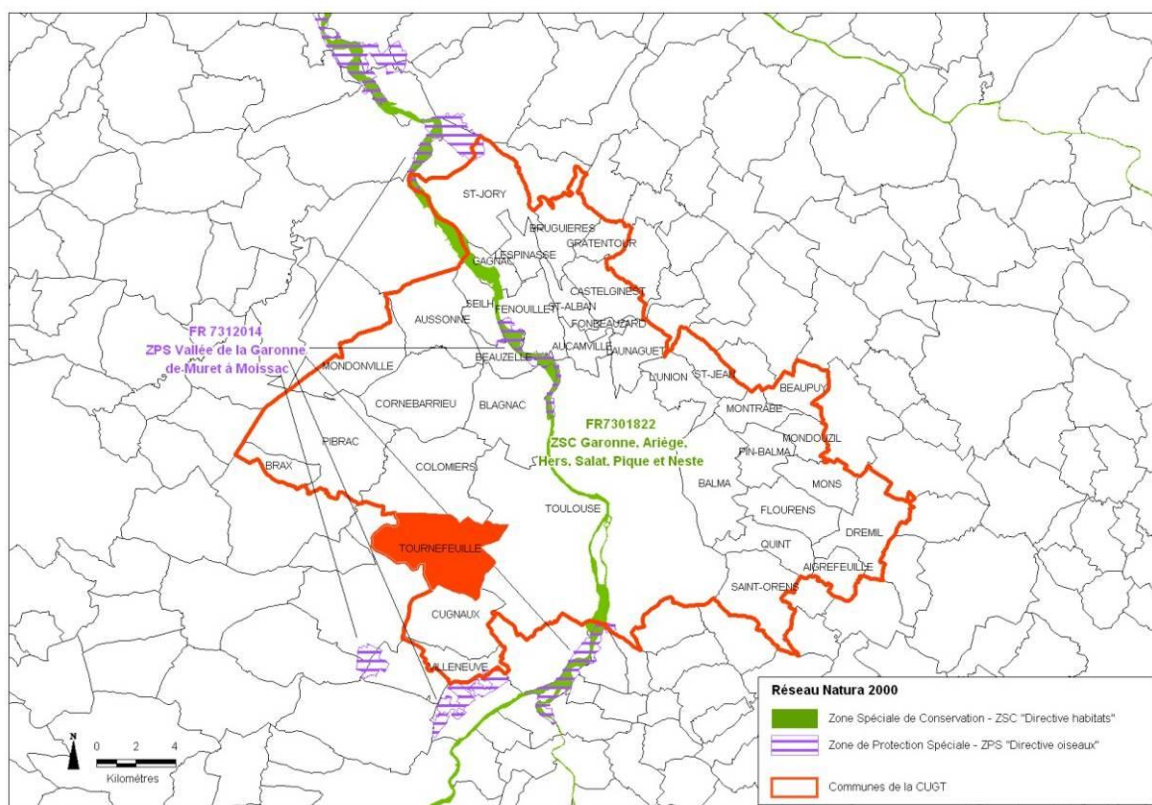
### **⇒ Une commune relativement proche des sites Natura 2000**

La commune de Tournefeuille ne possède pas de site Natura 2000 sur son territoire, néanmoins, plusieurs sites de protection se situent à proximité :

- **à 4,2 km à l'Est de la commune, la Zone Spéciale de Conservation - ZSC n° FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste »** correspondant 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.
- **à 4,4 km au Sud (Villeneuve Tolosane) et Sud Est (Frouzins) de la commune, la Zone de Protection Spéciale - ZPS n° FR 7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac »** où les espèces concernées sont principalement des échassiers (Blongios nain, Bihoreau gris, Aigrette garzette, ...) et des rapaces (Balbuzard pêcheur, Aigle botté, Milan noir, ...) qui nichent à proximité du fleuve ou qui sont présents en migration.



## **Plan de situation**



Localisation de la commune de Tournefeuille par rapport aux sites Natura 2000

### **➤ Un projet de modification portant sur plusieurs points**

La zone d'influence du projet P.L.U. associée aux perturbations engendrées par les différents points de la présente modification, se limiteront au zonage direct et à son environnement très proche.

Compte-tenu de la distance des sites du réseau Natura 2000 par rapport au territoire : plus de 4 kilomètres, les quelques modifications apportées par la présente notice n'auront aucun effet sur les espaces et espèces protégées au titre de la directive européenne 92/43/CEE sur la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, instituant le réseau Natura 2000.

Ce projet de modification du PLU de Tournefeuille ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des sites Natura 2000, et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation des incidences plus détaillée.

# **PARTIE 4**

## **CONCLUSIONS ET PRISE EN COMPTE DE LA PHASE CON- SULTATION PPA ET ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Le projet de modification du PLU a d'abord fait l'objet d'une concertation préalable avec les services et les personnes publiques associées prévus par la procédure de modification.**

Dans ce cadre, six réponses ont été reçues, émanant :

- ✓ De la Chambre d'Agriculture par courrier en date du 28 août 2013 qui donne un avis favorable au projet de modification mais demande que la notice soit complétée concernant la justification de l'agrandissement du parking du « Phare ».

*Réponse de Toulouse Métropole : la page 10 de la notice explicative sera complétée pour expliquer et justifier l'extension du parking du Phare qui était déjà prévue dans le cadre de la révision et qui est réduite par cette modification.*

- ✓ De Tisséo par courrier en date du 9 septembre 2013 qui n'a pas de remarques particulières en date du 9 septembre 2013 qui n'a pas de remarques particulières.
- ✓ Du Conseil Général de la Haute-Garonne par courrier en date du 19 septembre 2013 qui n'a pas d'observations particulières à formuler.
- ✓ De la Chambre de Commerce et d'Industrie par courrier en date du 23 septembre 2013 qui émet un avis favorable sur le dossier.
- ✓ Du Conseil Régional Midi-Pyrénées par courrier en date du 9 octobre 2013 qui n'a pas d'observation à formuler.
- ✓ Du Smeat par courrier en date 7 novembre 2013 qui émet un avis favorable.

**Par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 26 septembre 2013, le projet de modification du PLU a ensuite fait l'objet d'une enquête publique dirigée par Monsieur Georges AIBAN, commissaire enquêteur, du 17 octobre 2013 au 18 novembre 2013 inclus.**

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur, dans ses conclusions remises le 11 décembre 2013 a émis un avis favorable à la 1ère modification du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Tournefeuille, assorti d'une recommandation :

Les opérations de densification de l'urbanisation doivent être phasées avec les solutions pour décongestionner la circulation automobile sur les axes reliant Tournefeuille à Toulouse. Compte tenu des retards pris dans les projets d'amélioration des transports publics et d'ouverture de nouvelles voies à la circulation automobile, la nécessaire cohérence urbanisation-transport doit conduire à différer la réalisation des opérations Bernadet et Petite République.

*Réponse de Toulouse Métropole*

Le secteur de Petite République restant à est classé en 1AUb et UB donc déjà ouvert à l'urbanisation. Les permis de construire qui seraient déposés ne peuvent donc pas être refusés au motif de l'encombrement automobile. La réalisation des opérations d'habitat sur trois secteurs de la Commune doit permettre à la Commune d'atteindre les objectifs fixés par les lois SRU, Duflot et le PLH car le parc social est actuellement insuffisant.

Le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui doit relier Toulouse à Tournefeuille est dans une phase de concertation. Sa mise en service est prévue pour mi-2017 ce qui devrait coïncider avec la phase de réalisation des opérations d'habitat identifiées.



