

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



Tournefeuille

Plan Local d'Urbanisme

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

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

4 - Pièces réglementaires

4.1. Règlement écrit



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

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES
applicables à l'ensemble des zones

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Tournefeuille.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 - Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public)

- . R.111-2 : relatif à la salubrité et sécurité publique
- . R.111-4 : relatif à la conservation ou la mise en valeur de sites ou de vestiges archéologiques
- . R.111-15 : relatif à la préservation de l'environnement
- . R.111-21 : relatif au respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel

2 - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol.

3 - Les périmètres visés à l'article R-123-13, notamment

- ◆ La zone d'aménagement concerté de Quéfets créée par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2004.
- ◆ La zone d'aménagement concerté de Ferro Lèbres créée par DCM du 10 juillet 2008 et modifiée et approuvée par DCM du 13 novembre 2008.
- ◆ Le D.P.U. renforcé (Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)) s'applique sur toutes les zones U et AU du territoire communal, institué par délibération du Conseil Municipal du 8 Juin 2007 et Toulouse Métropole par délibération en date du 11 octobre 2012.
- ◆ Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels les prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L-571-10 du Code de l'Environnement.

4 - Les règles spécifiques des lotissements

La liste des lotissements concernés par le maintien des règles spécifiques est reportée en annexe du présent règlement. Il s'agit de deux lotissements « le Vieux Pigeonnier » et les « Vitarellles ».

5 - Le règlement local de publicité

6 - Les règles de prévention relatives à la protection de la nature.

- ◆ Z.N.I.E.F.F. de type I au niveau de la Ramée « plan d'eau et bois de La Ramée ».

7 - Les périmètres archéologiques (loi du 27.12.1941 modifiée, décret n° 86-192 du 5 février 1986).

Les sites archéologiques sont annexés au PLU.

8 - La réglementation des saillies

La réglementation des saillies sur alignement se référera à la législation en vigueur conformément à la législation en vigueur du 30 mars 1967 modifié.

9 - Les dispositions du PPR sécheresse

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du plan de prévention des risques naturels sécheresse, approuvé par arrêté Préfectoral du 22 décembre 2008.

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.
 - . La zone UA et le secteur UAa,
 - . La zone UB et les secteurs UBa, UBb, UBc, UBd,
 - . La zone UC et le secteur UCa,
 - . La zone UD et le secteur UDa,
 - . La zone UE, avec le secteur UEa,

- **Trois zones à urbaniser (AU)** qui correspondent aux territoires destinés à être ouverts à l'urbanisation
 - . La zone 1AU et les secteurs 1AUa, 1AUb
 - Hameau des Bourdets
 - Saint Paul
 - Saint Pierre
 - Centre ville
 - Petite République
 - Petit Marquisat
 - Grand Marquisat)

 - . La zone 2AU
 - ZAC Ferro Lèbres

 - . La zone 3AU fermée du Pirac

- **Une zone agricole (A)** : qui correspondent à des territoires équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - . La zone A et un secteur Ah

- **Une zone naturelle (N)** : qui correspondent à des territoires équipés ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique ou pour les loisirs ainsi que pour leur caractère d'espaces naturels soumis à des risques inondation. . La zone N et les deux secteurs NL1 et NL2

- **Des espaces boisés classés** (articles R-130-1 à R-130-24), à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles 13 de chaque chapitre du règlement, ils sont repérés aux plans graphiques par leur indice E.B.C.

- **Des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5 III 2°** du Code de l'Urbanisme.

- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiment d'intérêt général ainsi

qu'aux espaces verts.

- **Des servitudes de mixité sociale au titre du L 123.2b et du L 123-1-5 II 4 °** du Code de l'Urbanisme.

- **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.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - Article L-123-1 du Code de l'Urbanisme

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

ARTICLE 6 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les dispositions des articles 3 à 10 et 12 à 14 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif dans toutes les zones.

ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES DEPUIS MOINS DE 10ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le règlement local d'urbanisme en dispose autrement dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Dans les périmètres des sites archéologiques répertoriés en annexe au PLU tous travaux, installations ou constructions doivent être soumis à l'avis préalable du Service Régional de l'Archéologie (ces périmètres n'ont pas fait l'objet d'un arrêté préfectoral, ils sont donnés à titre d'information dans le porté à connaissance).

ARTICLE 9 - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE EN RAISON DU CARACTERE PATRIMONIAL HISTORIQUE ET ESTHETIQUE (article L 123-1-5 III 2°) du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage sont identifiés au document graphique réglementaire et sont constitués par :

1 - Le Bâti de caractère et petit patrimoine bâti à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'objectif est de protéger le patrimoine architectural de la commune tout en permettant sa mise en valeur et son évolution. Les prescriptions sont intégrées à l'article 2 du règlement.

2 - Le Site d'intérêt paysager de la margelle de terrasse à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

L'objectif est de renforcer l'homogénéité de la margelle de terrasse de Garonne, en assurant une bonne insertion du bâti au site et en protégeant et renforçant la continuité des plantations et des boisements sur ce site. Les prescriptions sont intégrées aux articles 11 et 13 du règlement.

3 - Les sentiers ou cheminements piétonniers ainsi que Les plantations d'alignement ou masses boisées à protéger ou à créer à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Les plantations ainsi que les cheminements piétons repérés, sont à protéger, à renforcer ou à créer pour mettre en valeur des qualités paysagères du site. Les prescriptions sont intégrées à l'article 13 du règlement.

ARTICLE 10 - REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ETAT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat locatif, financées avec un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L123-1.13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement neuf.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 11 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION (PPRI DU TOUCH AVAL approuvé le 29/06/2012)

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).

ARTICLE 12 - LES TRAVAUX DE DEMOLITIONS

Conformément à la délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2007, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur tout le territoire communal (R.421.27 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 13 - LES CLOTURES

Conformément à la délibération du conseil municipal du 5 novembre 2007, l'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable (R.421.12 du code de l'urbanisme) sur tout le territoire communal.

ARTICLE 14 - LES INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées (relatives aux constructions autorisées à l'article 1) pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises devront être conformes avec la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 15 - LES DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE
REALISATION DES STATIONNEMENTS EXIGES A L'ARTICLE 12**

Des dispositions sont définies conformément à l'article R431-26 du code de l'urbanisme.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

1AU

2AU

3AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Superficie : 4 hectares environ



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU

Caractère de la zone

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

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 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.

La zone 3AU est destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble. Elle ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU et lorsque les équipements publics d'infrastructures et d'assainissement nécessaires à son urbanisation seront réalisés.

ARTICLE 3AU1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des installations et des ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des aires de stationnement publics.

ARTICLE 3AU2- OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

L'aménagement et l'extension des constructions existantes en 3AU sans création de logement nouveau, sans changement d'affectation et à condition de ne pas excéder 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

ARTICLE 3 AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ces dispositions s'appliquent aux voies publiques et privées (existantes et futures).

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade.

Toute construction doit être implantée une distance minimale :

- . de 6 mètres de la limite d'emprise de la voie RD 632
- . de 4 mètres de la limite des autres voies

ARTICLE 3 AU7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 m du nu de la façade. Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 3AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet