

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

Plan Local d'Urbanisme

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

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

3 -Orientations d'Aménagement

3.1. Cahier des orientations d'aménagement des zones U et AU

VILLE DE TOURNEFEUILLE

aua/Toulouse aire urbaine

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

PRÉAMBULE GÉNÉRAL

Ce document présente les orientations d'aménagement créées dans cette révision qui définissent les conditions de développement et de renouvellement urbain en zone AU (à Urbaniser) et en zone U (urbaines). L 'objectif de la collectivité est de pouvoir disposer d'un outil de maîtrise de l'évolution de ces territoires, soit pour une intervention publique , soit pour incitation et négociation avec les particuliers et les opérateurs privés.

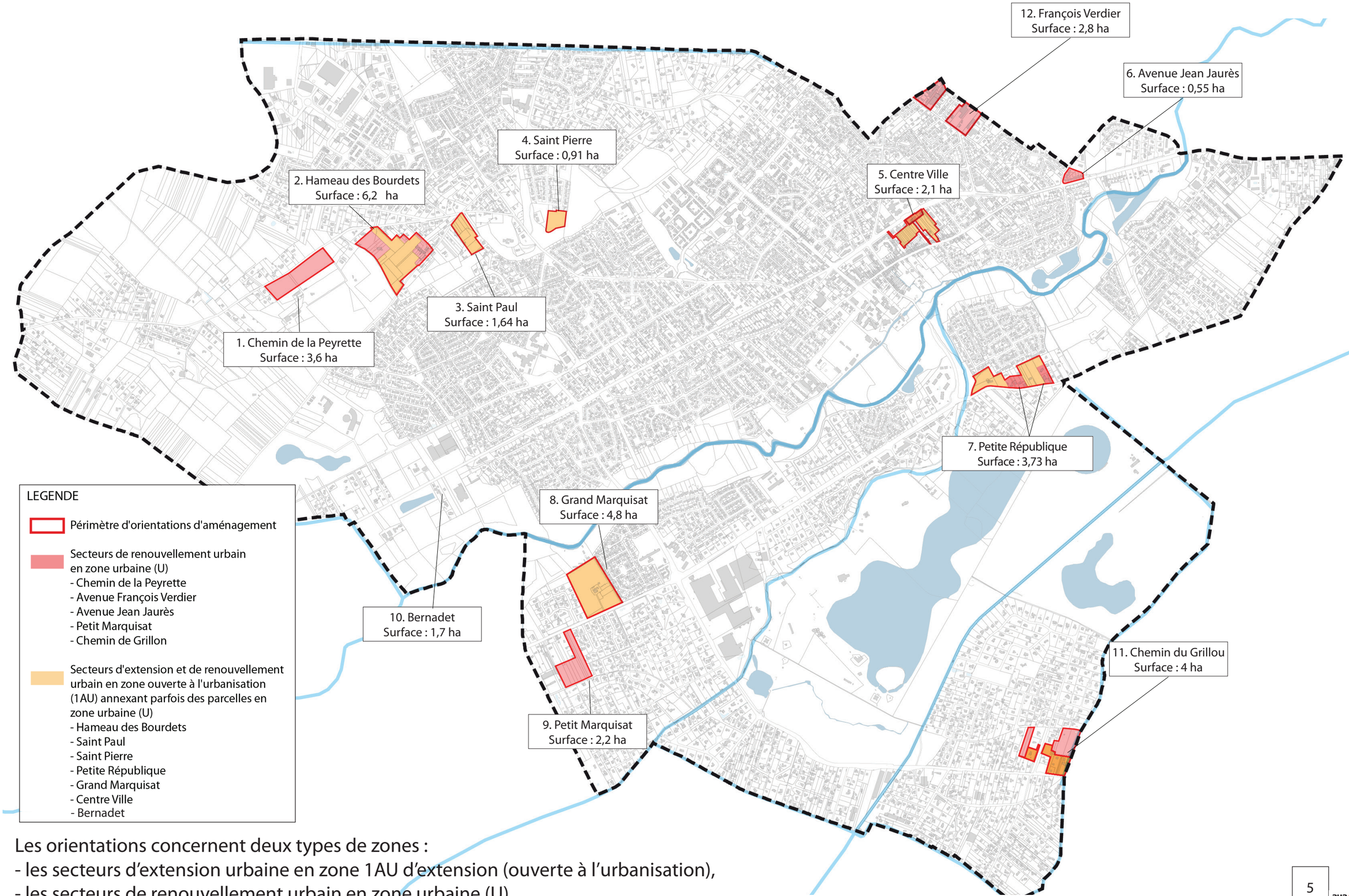
Dix secteurs sont concernés par les orientations d'aménagement (hors ZAC Ferro Lèbres qui fait l'objet d'une orientations d'aménagement spécifique , hors ce dossier). Chaque orientation d'aménagement définit un cadre d'objectifs avec des enjeux urbains et paysagers ainsi que des orientations programmatiques à prendre en compte.

Au niveau urbain et paysager, Il est important d'assurer des cohérences urbaines à l'intérieur de ces territoires en créant de l'urbanité et des liens avec la ville. Il faudra veiller à ce que chaque opération puisse créer des liens et soit satisfaisante en terme fonctionnel : accès préférentiel sur voie , connections et désenclavement à prévoir , carrefour à traiter , organisation de la desserte interne , cheminement piéton vélos … D'autre part une attention particulière doit être portée à la forme urbaine et l'aspect paysager en proposant des espaces publics de qualité et paysagers , des lieux de vie de quartiers, des formes urbaines diversifiées avec différentes typologies d'habitat bien intégrées à l'environnement (groupé, petits collectifs, individuels).

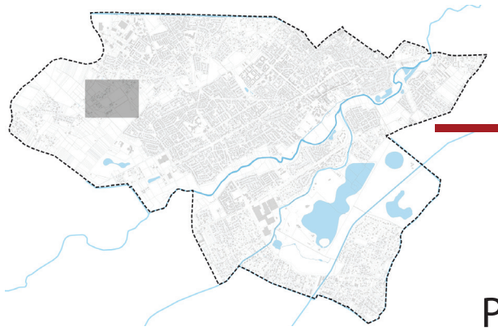
Au niveau programmatique, des objectifs sont intégrées en terme d'accueil de logement aidé et de densité en cohérence avec les orientations du SCOT (projet arrêté le 9 juillet 2010). Ces orientations d'aménagement sont définies également en cohérence avec les orientations générales du PADD et s'inscrivent en complémentarité avec le règlement.

Les orientations d'aménagement demeurent opposables en terme de compatibilité aux demandes d'autorisation d'occupation et d'aménagement du sol.

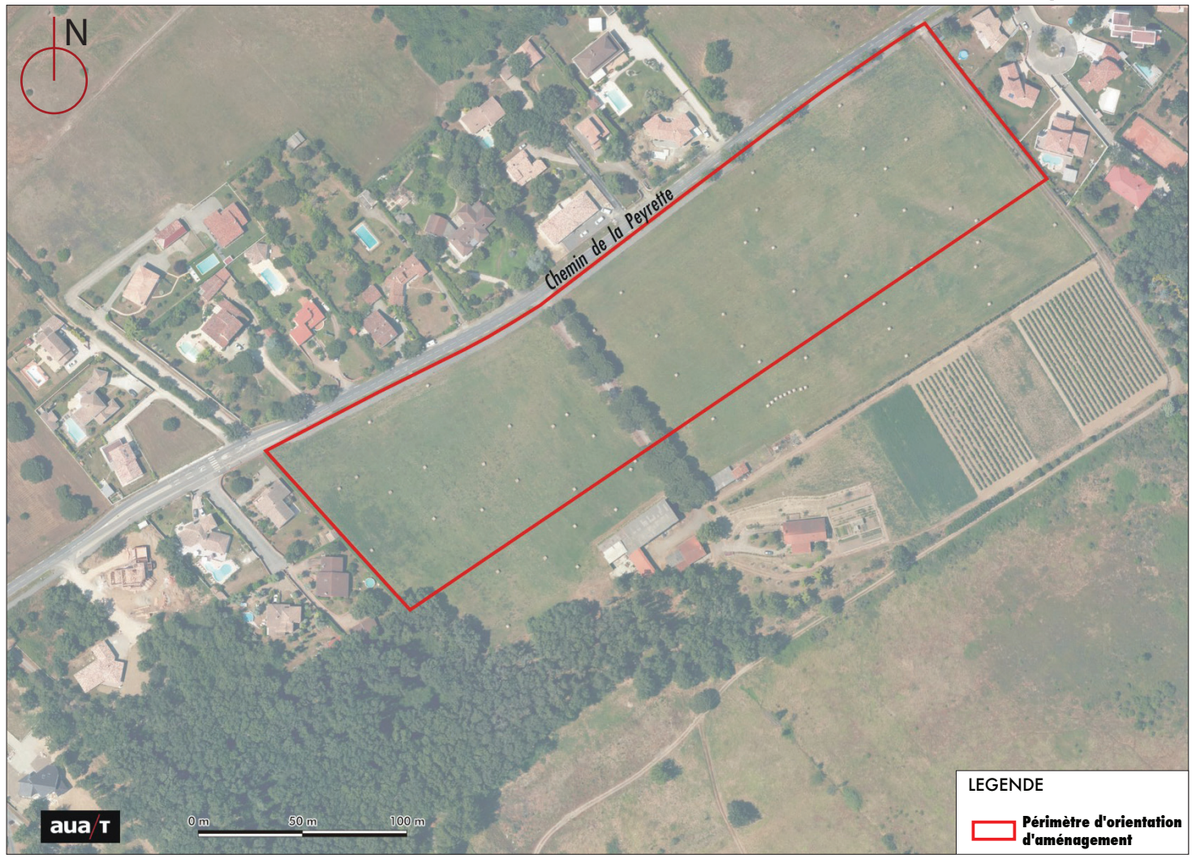
LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (HORS ZAC FERRO-LÈBRES)



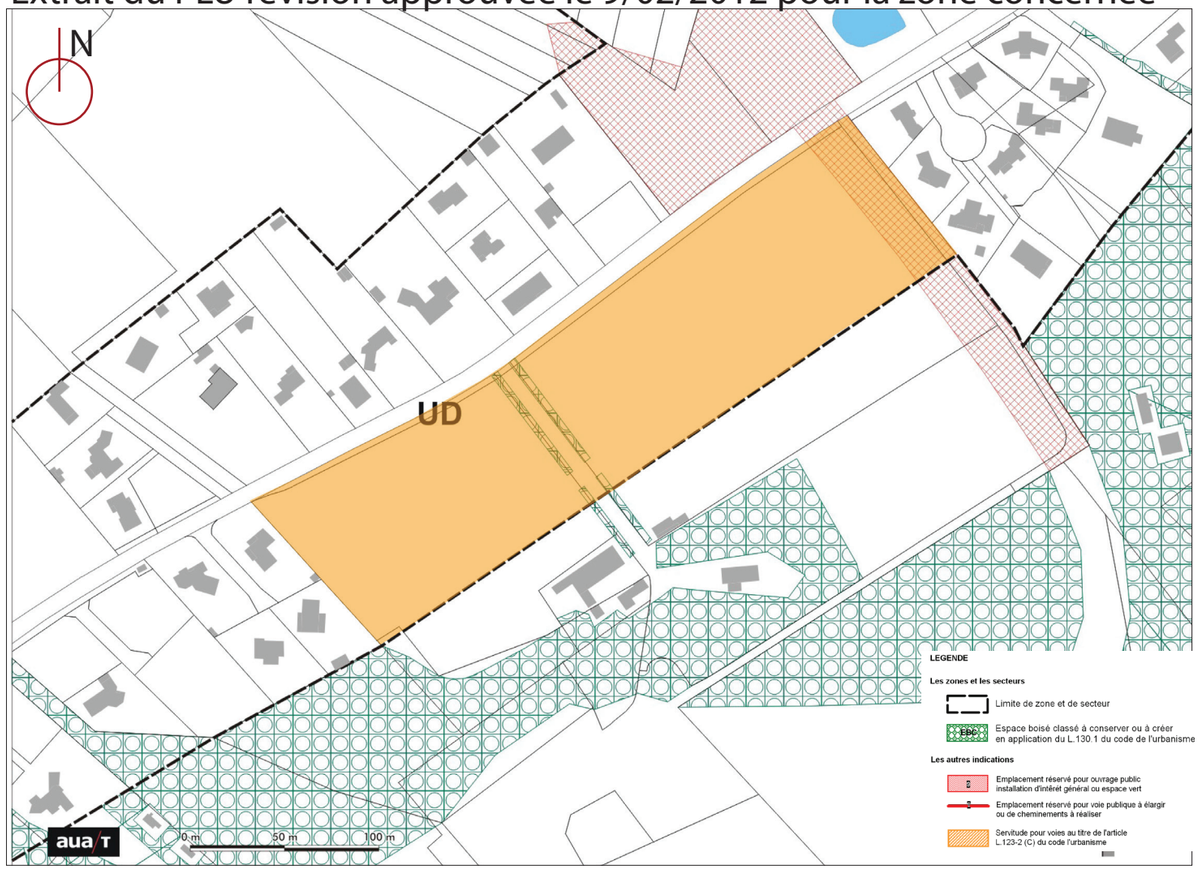
Les orientations concernent deux types de zones :
- les secteurs d'extension urbaine en zone 1AU d'extension (ouverte à l'urbanisation),
- les secteurs de renouvellement urbain en zone urbaine (U).



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU révision approuvée le 9/02/2012 pour la zone concernée





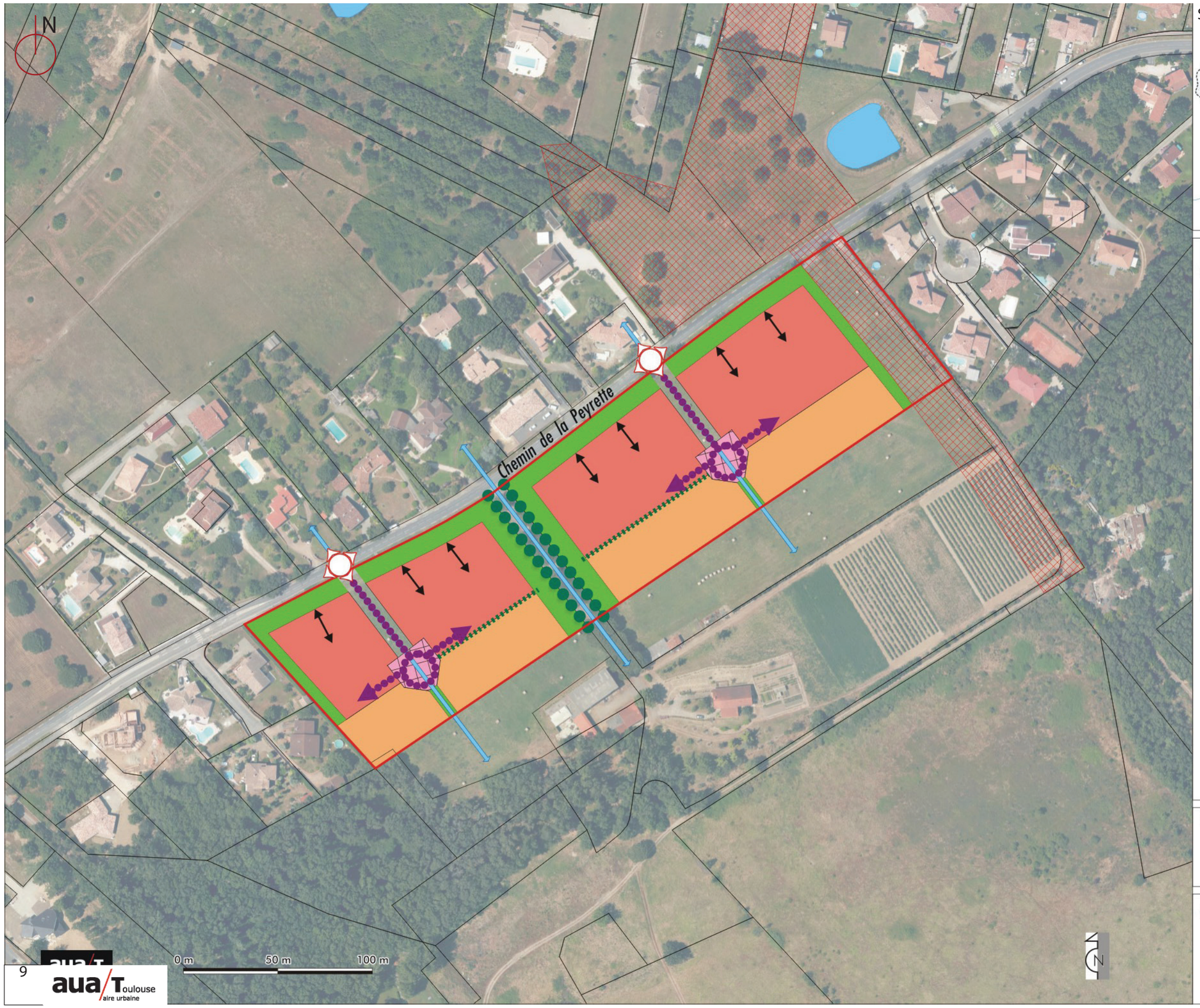


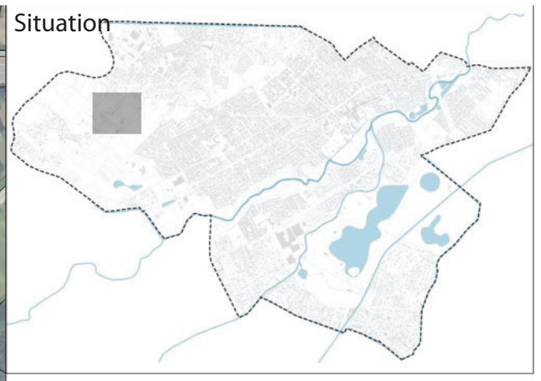






1. CHEMIN DE LA PEYRETTE





Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Accès interne ou accès riverains
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...)
- Emplacement réservé
- Parkings (localisation de principe)

Principes architecturaux et paysagers

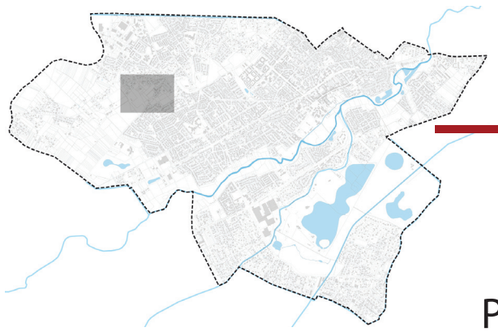
- Principe d'implantation "en peigne" par rapport à la rue
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha
Densité brute préconisée : 35 logements/ha
30% minimum de logement aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

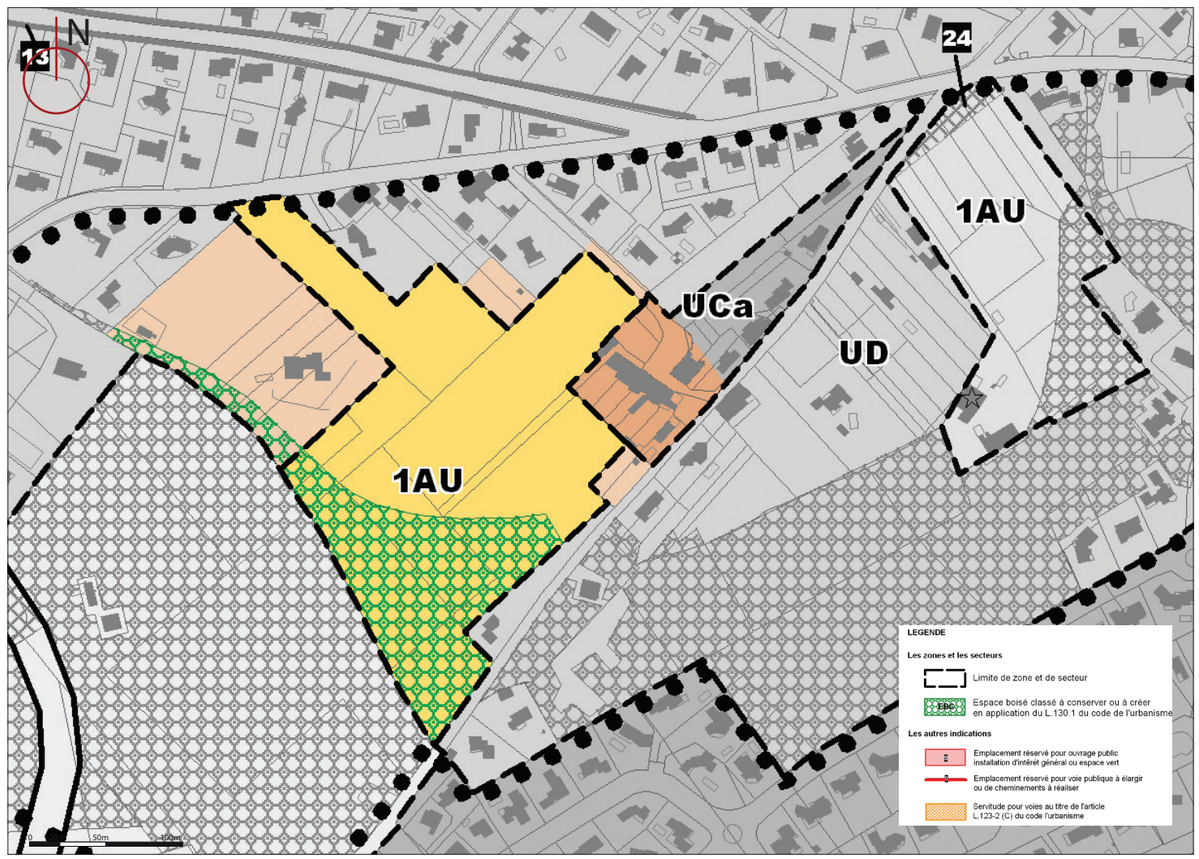
ZONE UD
Hauteur : 7m
Emprise au sol : 30%
Espaces verts : 15% / Unité foncière
Pas de COS



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU révision approuvée le 9/02/2012 pour la zone concernée







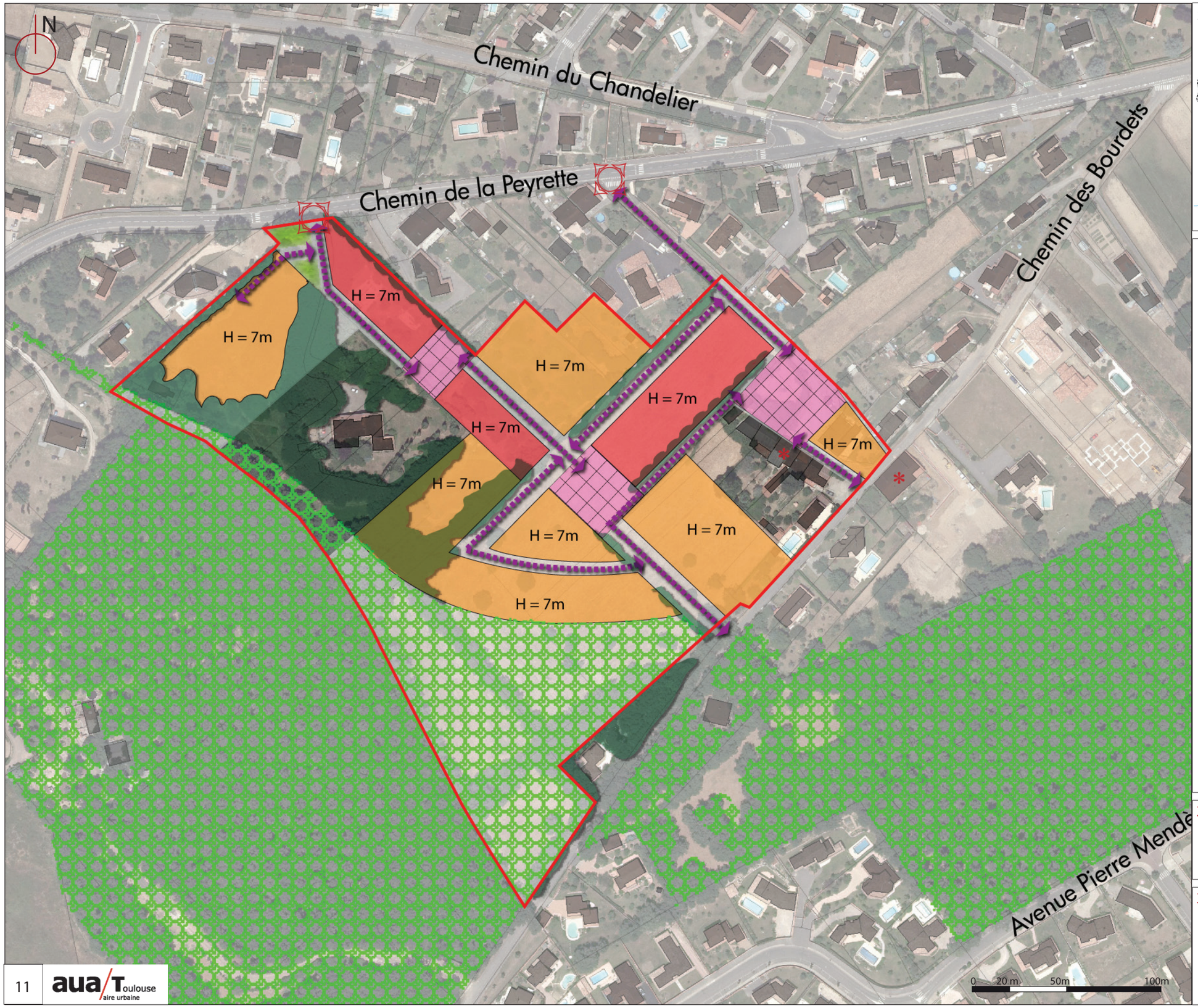




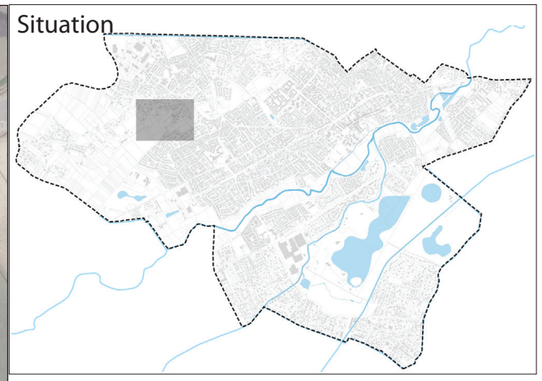


2. HAMEAU DES BOURDETS

Orientations d'aménagement



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

Principes architecturaux et paysagers

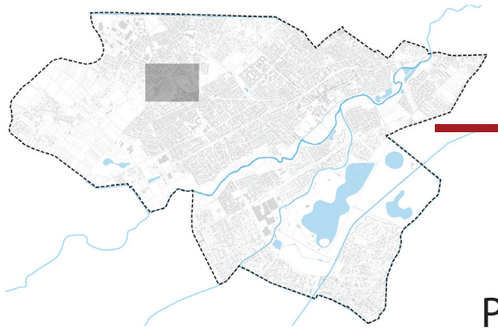
- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha
Densité brute préconisée : 35 logements/ha
30% minimum de logement locatif aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

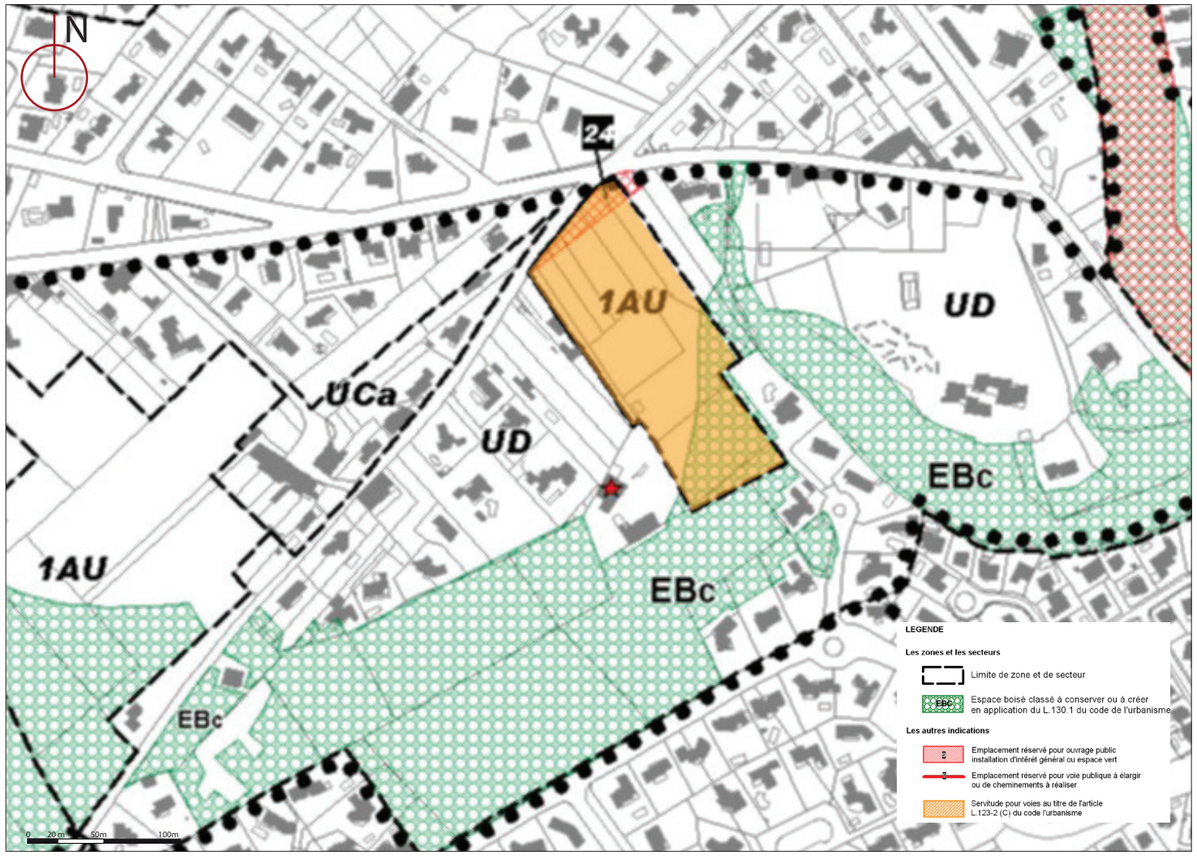
ZONE 1AU	UD	UCa
Hauteur : 7 m	7m	7m
Emprise au sol : 45%	30%	40%
Espaces verts : 30% / U.F.	40% / U.F.	35% / U.F.
Pas de COS	pas de COS	pas de COS



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU révision approuvée le 9/02/2012 pour la zone concernée





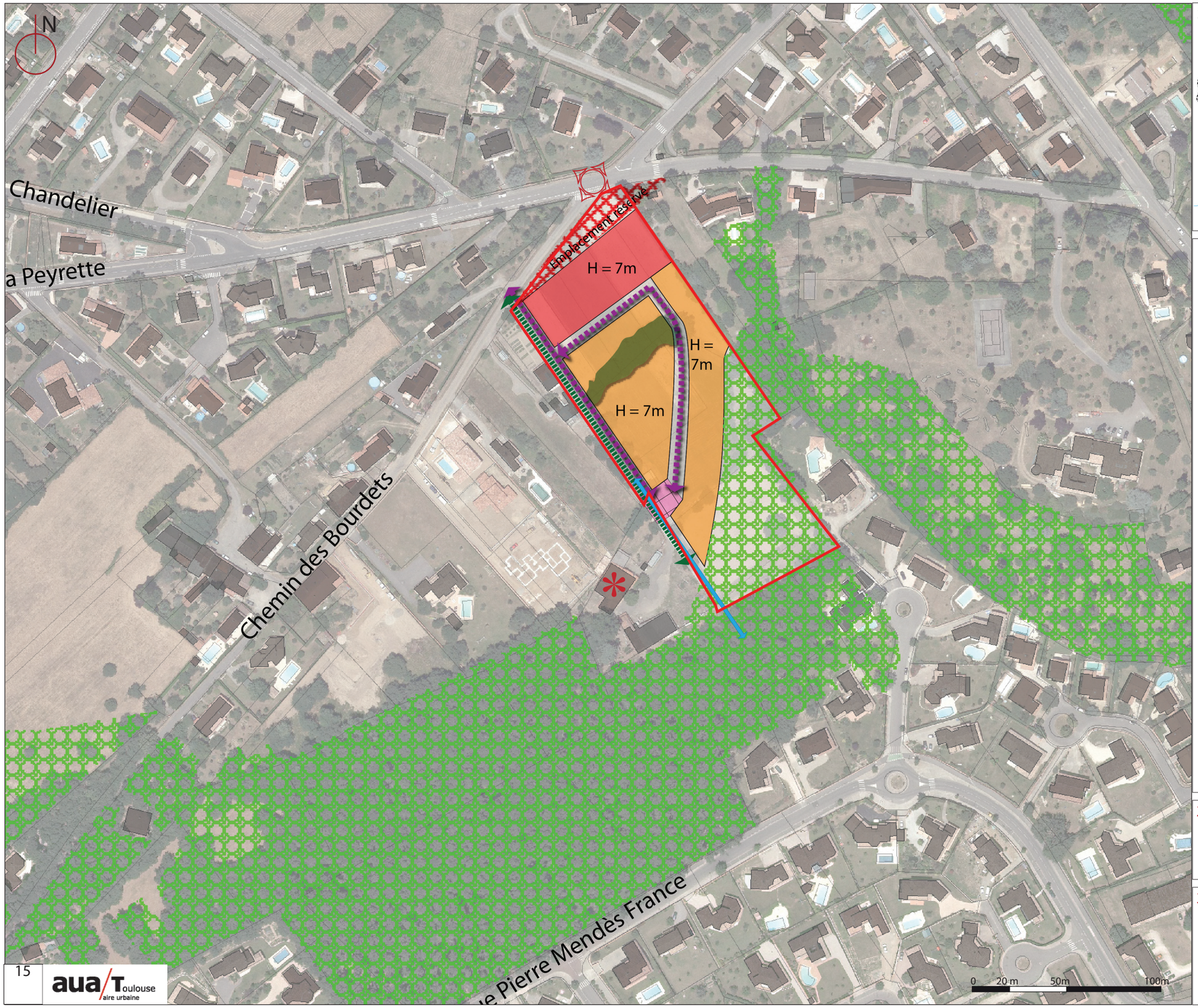




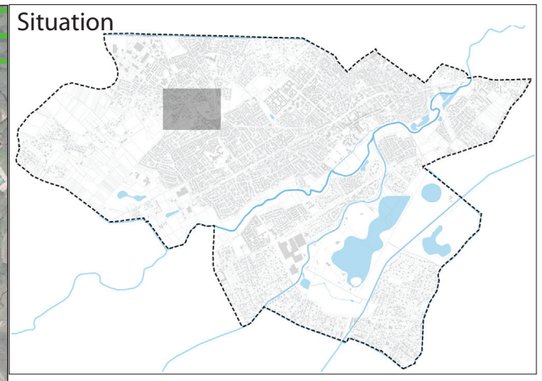




Orientations d'aménagement



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

Principes architecturaux et paysagers

- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

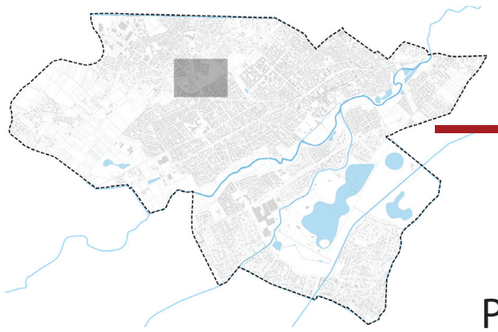
2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha
Densité brute préconisée : 30 logements/ha
30% minimum de logement locatif aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

ZONE 1AU
Hauteur : 7 m
Emprise au sol : 45%
Espaces verts : 30% / Unité Foncière
Pas de COS

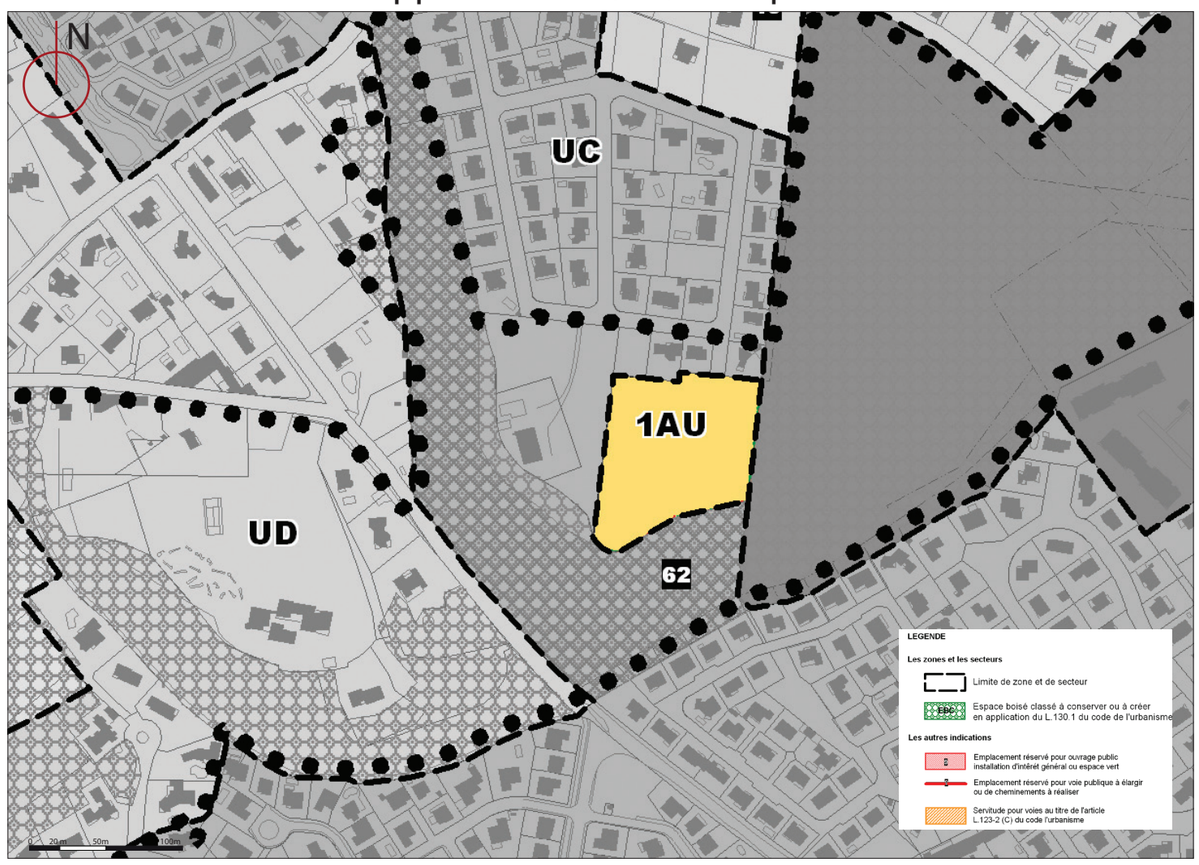
aua/Toulouse aire urbaine



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU révision approuvée le 9/02/2012 pour la zone concernée





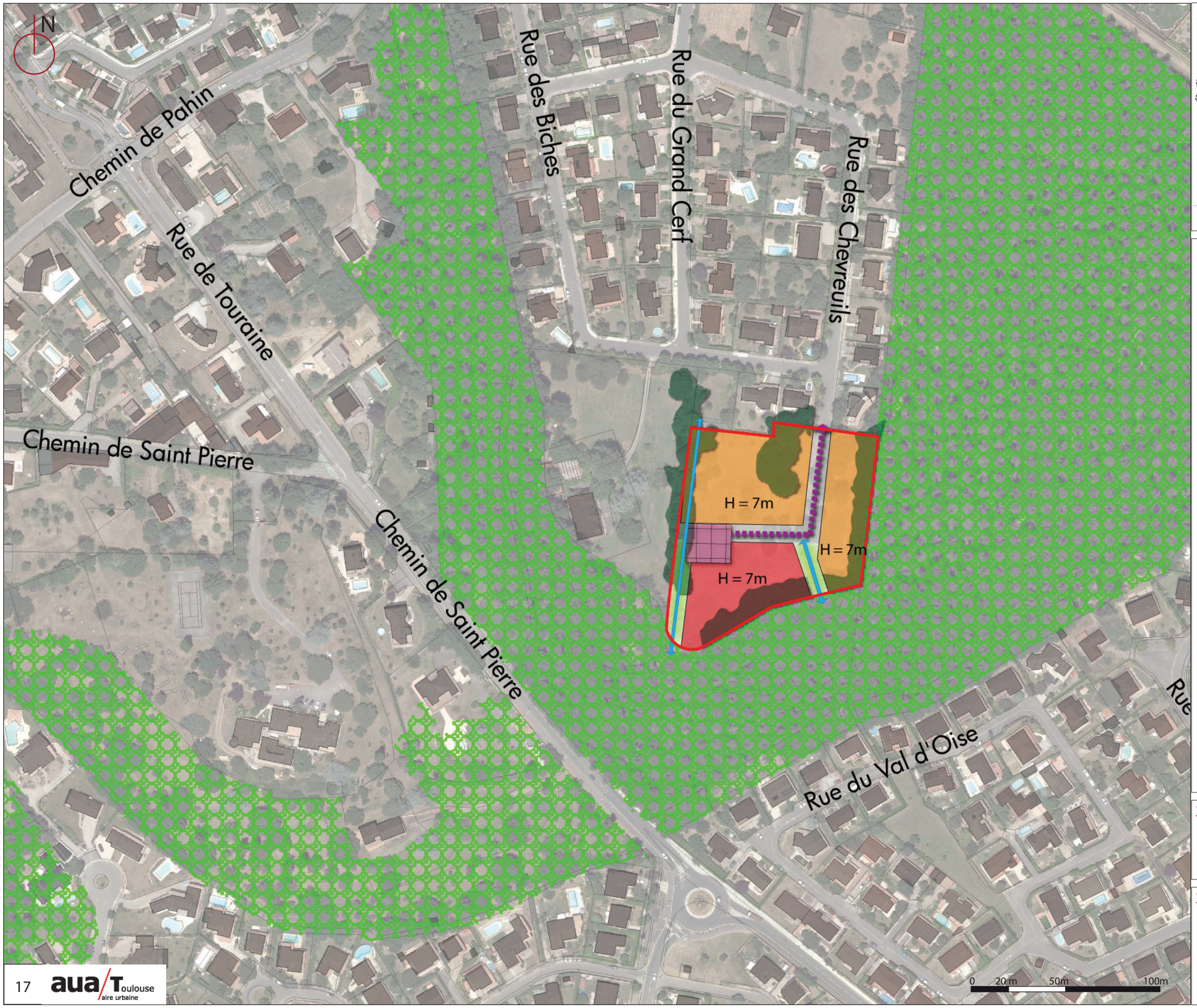




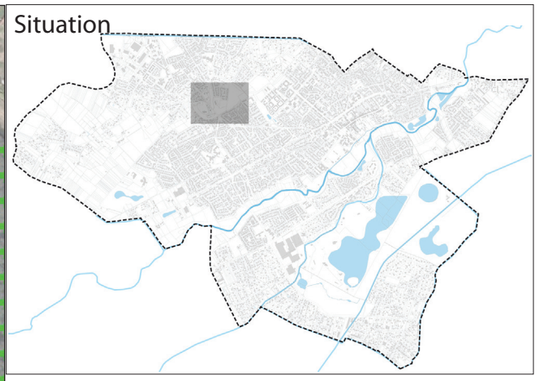




Orientations d'aménagement



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

Principes architecturaux et paysagers

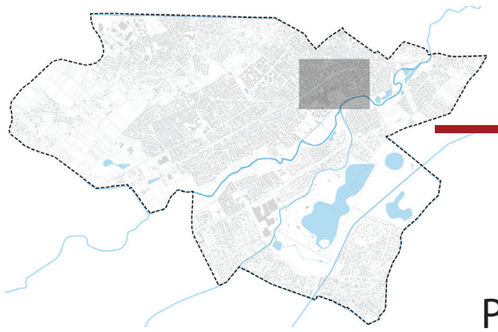
- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

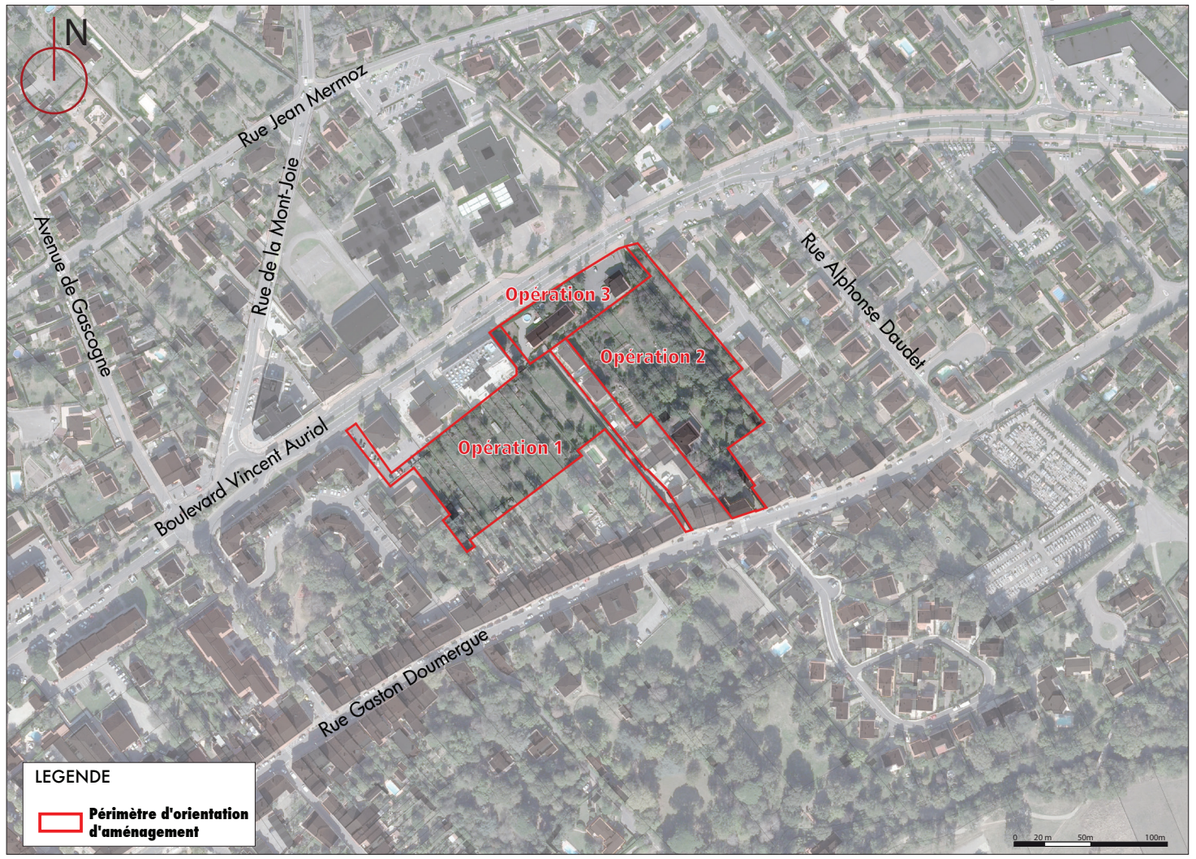
Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha
Densité brute préconisée : 30 logements/ha
30% minimum de logement locatif aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

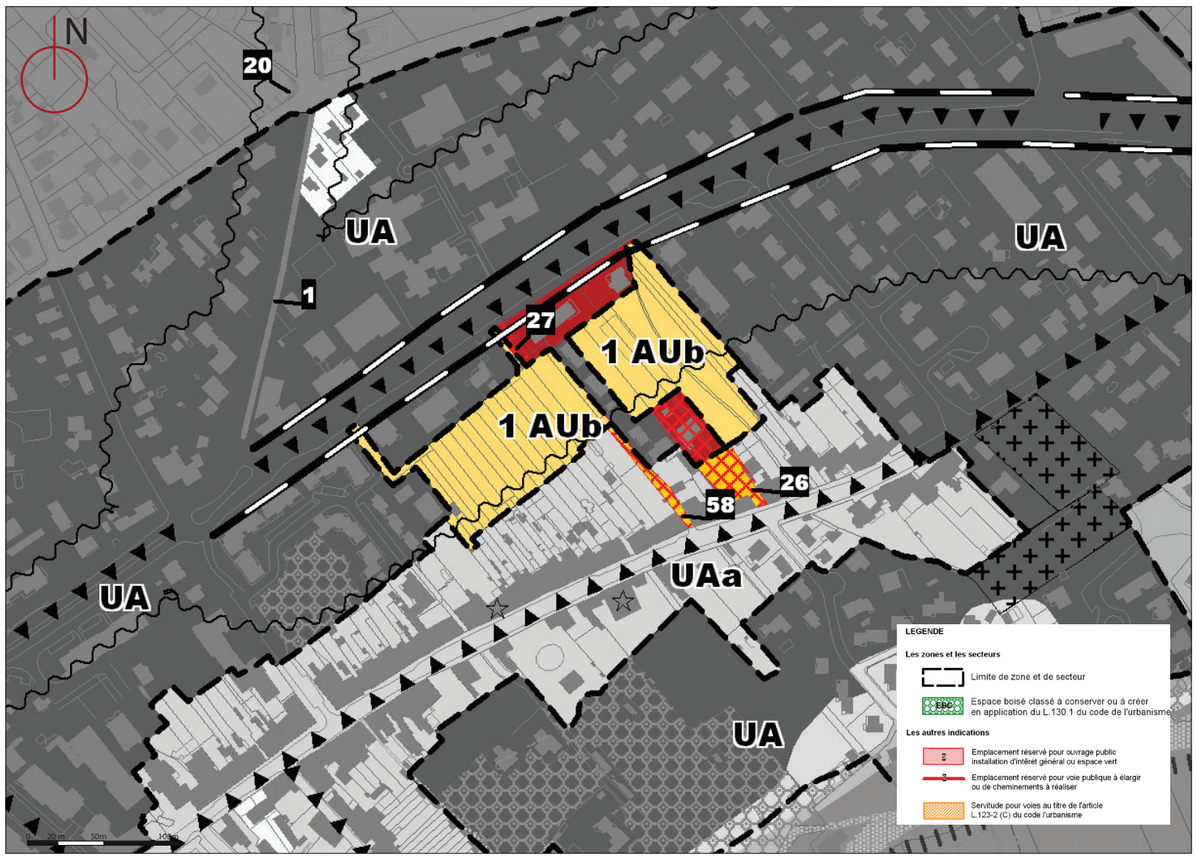
ZONE 1AU
Hauteur : 7 m
Emprise au sol : 45%
Espaces verts : 30% / Unité Foncière
Pas de COS



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU révision approuvée le 9/02/2012 pour la zone concernée









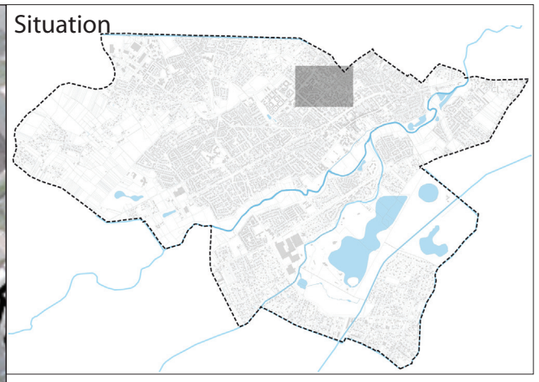




Orientations d'aménagement



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

Principes architecturaux et paysagers

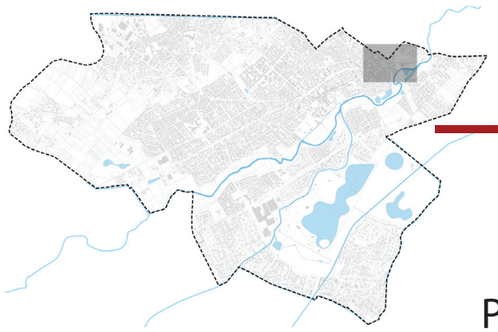
- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 70 logts/ha
Densité brute préconisée : 70 logements/ha
30% minimum de logement locatif aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

	ZONE 1 AUb	ZONE UA
Hauteur :	Compatible avec l'OA	
Emprise au sol :	45%	non fixée
Espaces verts :	Compatible avec l'OA	
	Pas de COS	Pas de COS

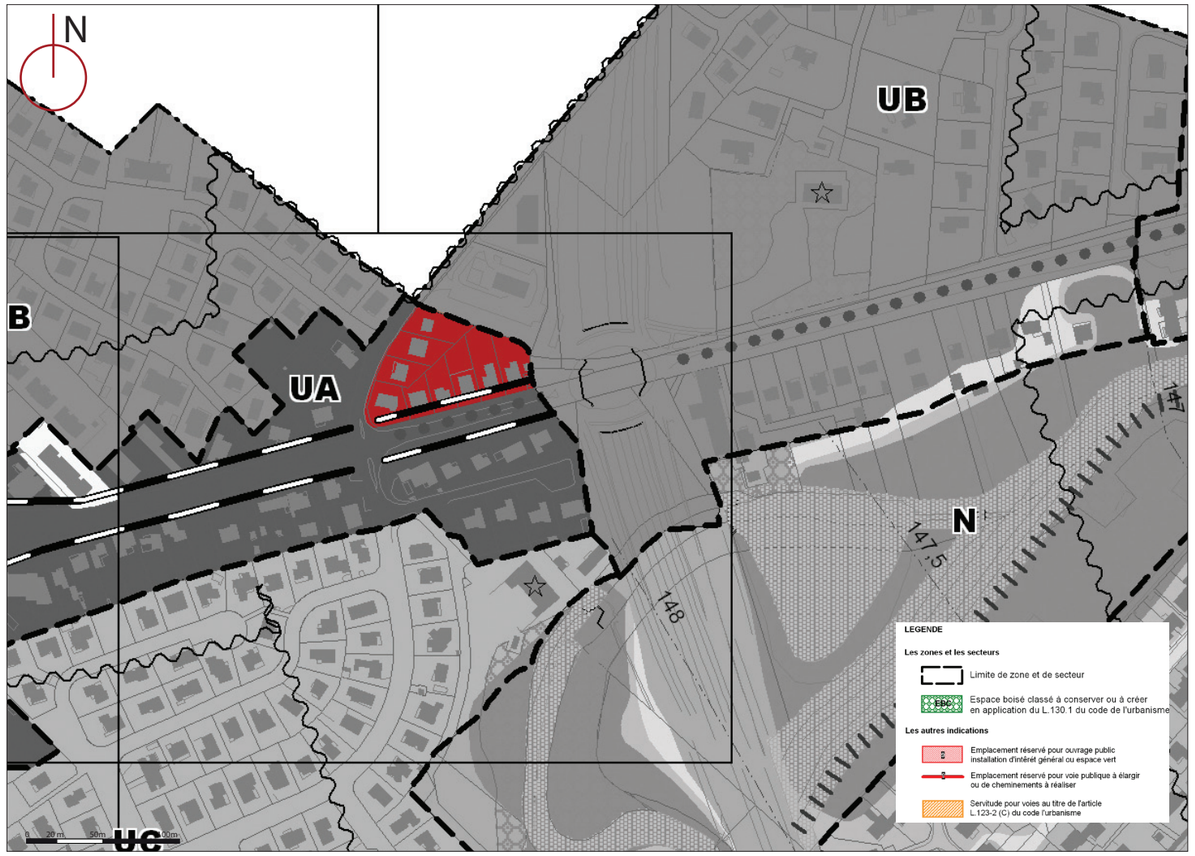


6. AVENUE JEAN JAURES (ZONE U)

Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU révision approuvée le 9/02/2012 pour la zone concernée











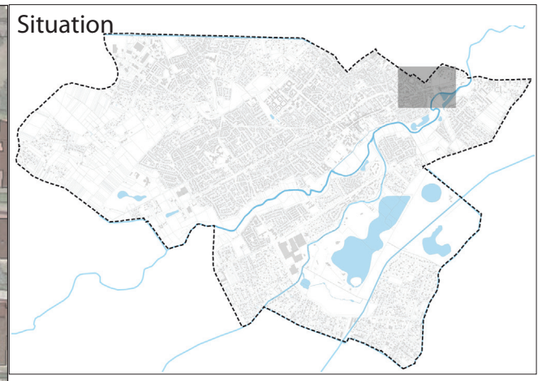


6. AVENUE JEAN JAURES

Orientations d'aménagement



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

Principes architecturaux et paysagers

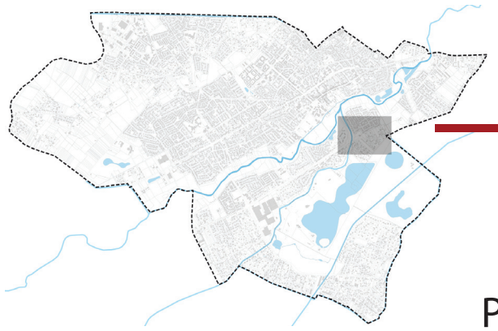
- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 70 logts/ha
Densité brute préconisée : 70 logements/ha
30% minimum de logement locatif aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

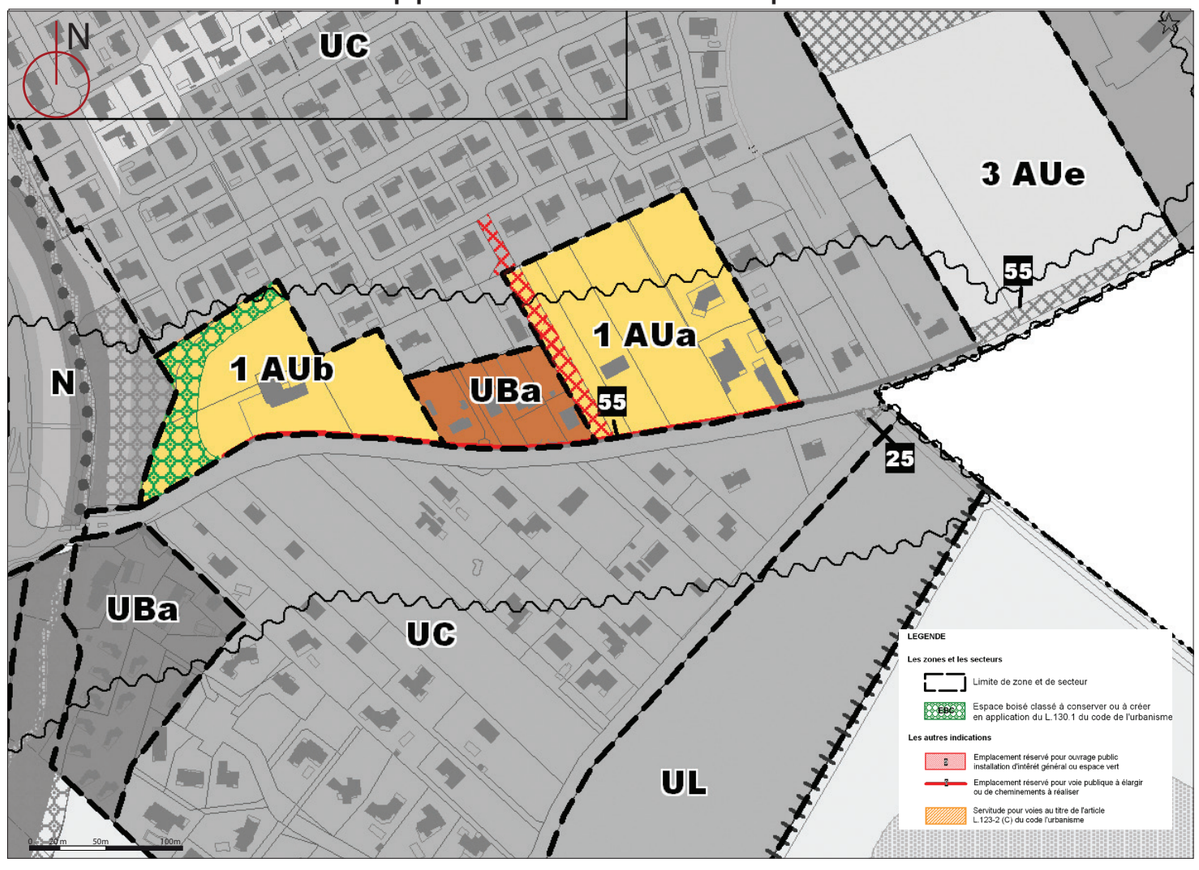
ZONE UA bande de 15m	hors bande de 15m
Hauteur : 6 à 13 m maximum	13 m maximum
Emprise au sol : non fixée	50%
Espaces verts : 15% / U.F.	15% / U.F.
Pas de COS	Pas de COS



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU révision approuvée le 9/02/2012 pour la zone concernée







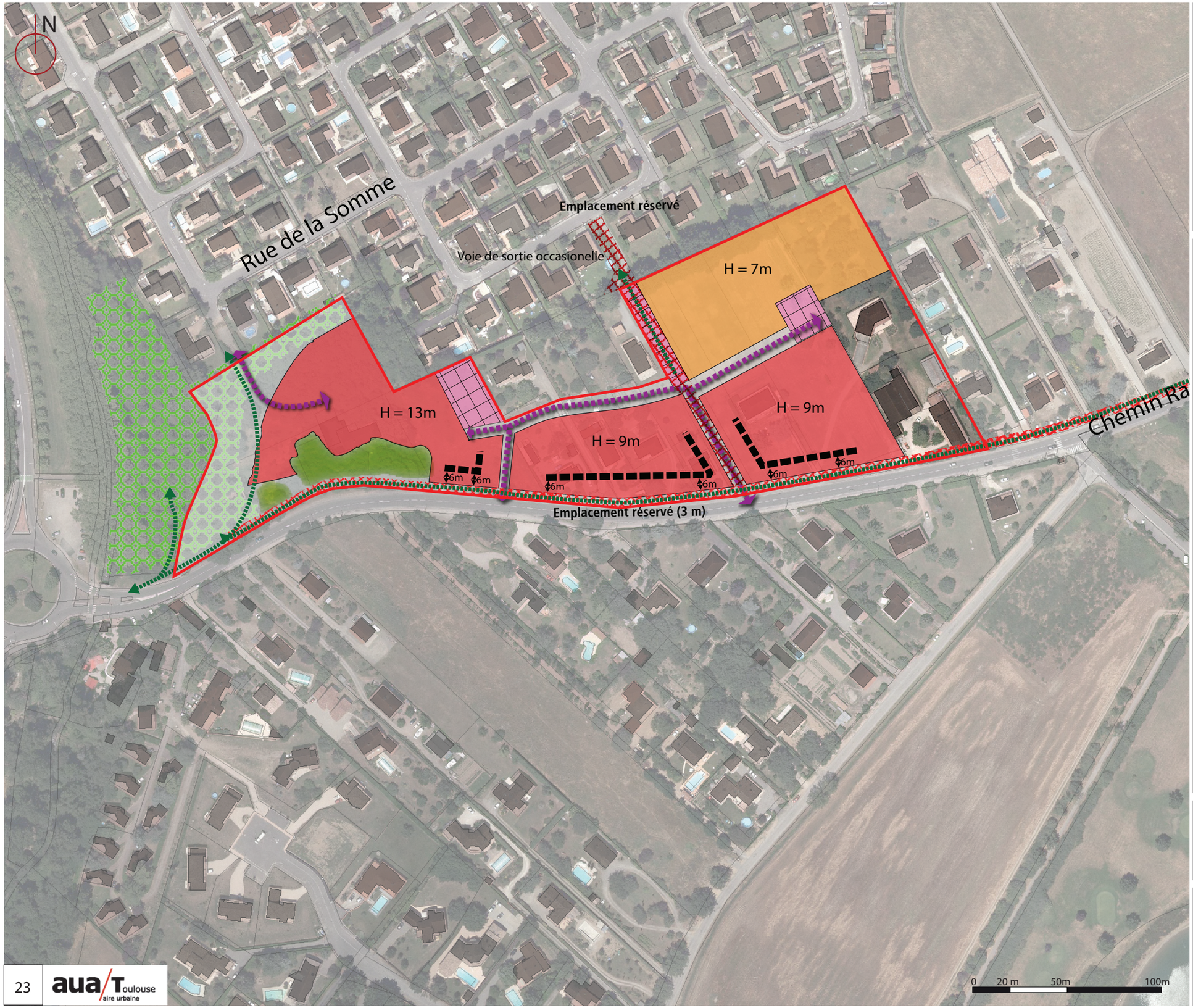




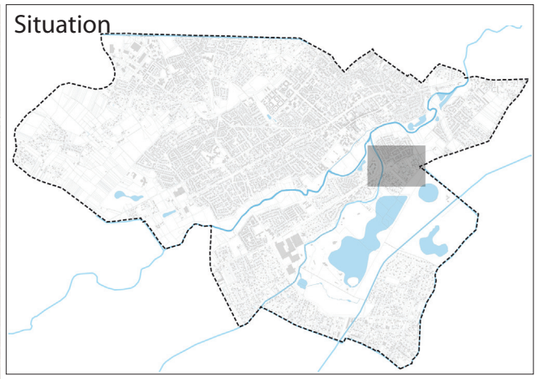


7. PETITE REPUBLIQUE

Orientations d'aménagement



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

Principes architecturaux et paysagers

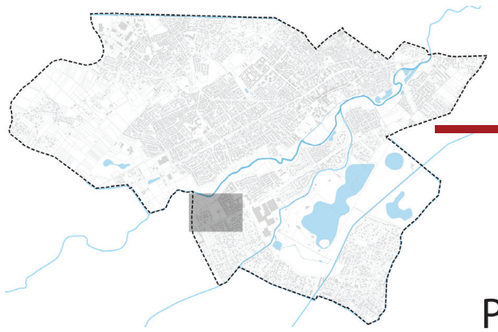
- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 70 logts/ha
Densité brute préconisée : 65 logements/ha
30% minimum de logement locatif aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

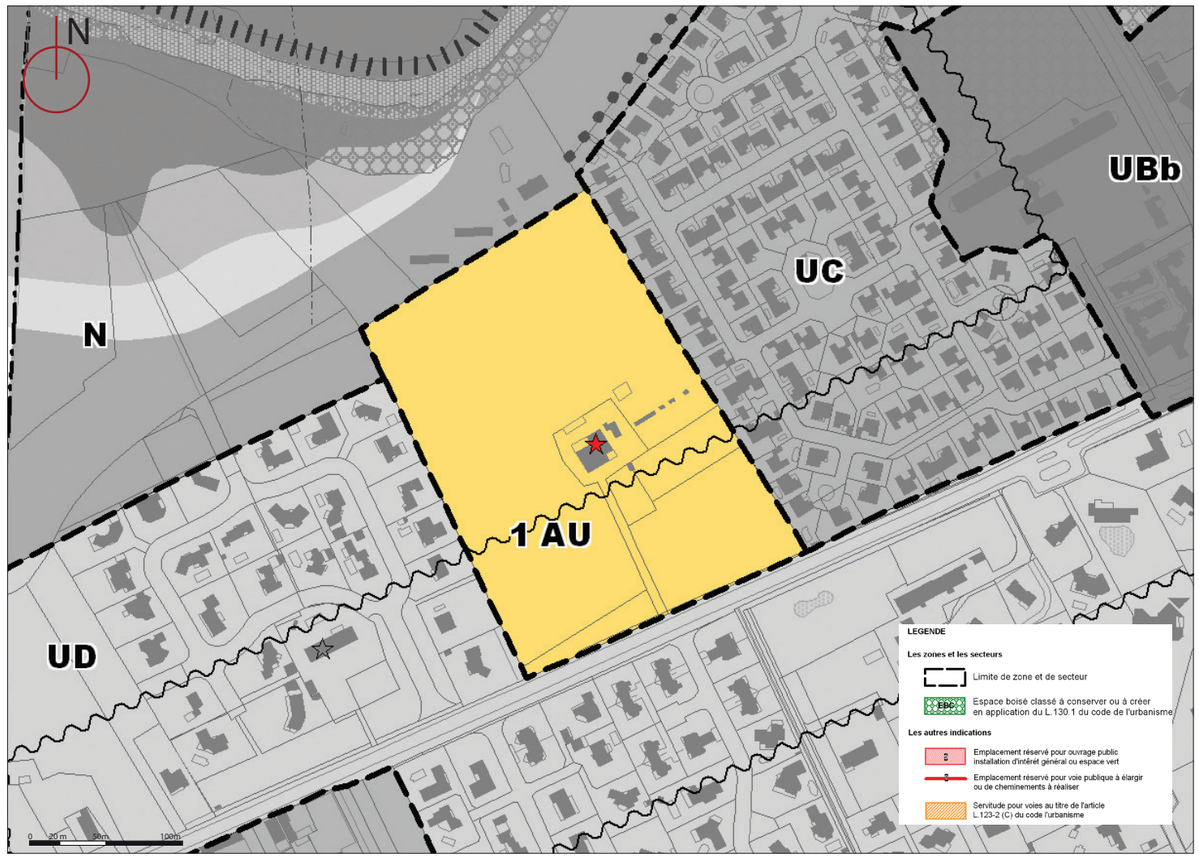
ZONE 1AUa, 1 AUb	ZONE UB
Hauteur : 9m (1 AUa), 13m (1AUb)	9 m
Emprise au sol : 45%	45%
Espaces verts : 30% / U.F.	30% / U.F.
Pas de COS	pas de COS



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU révision approuvée le 9/02/2012 pour la zone concernée





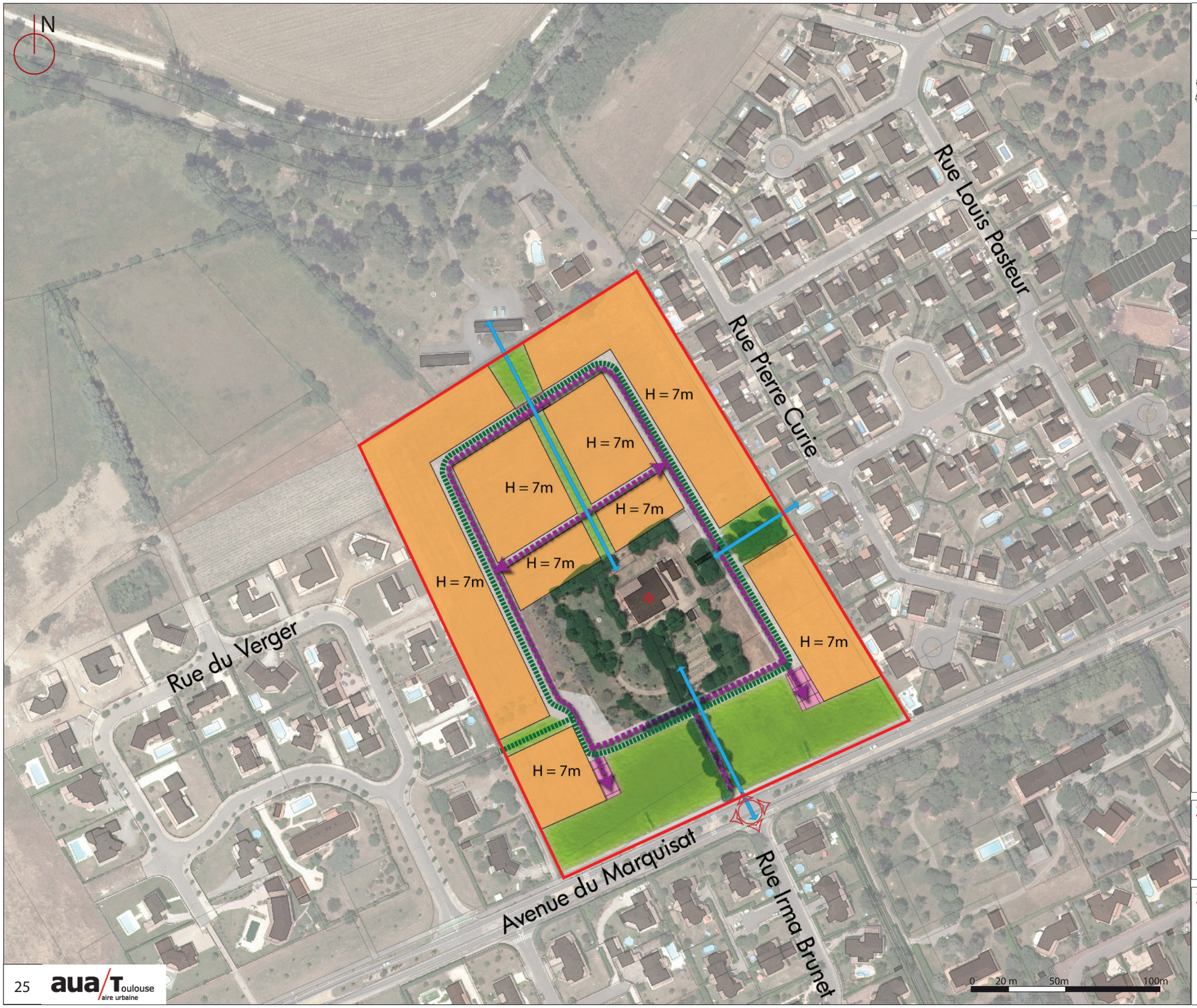




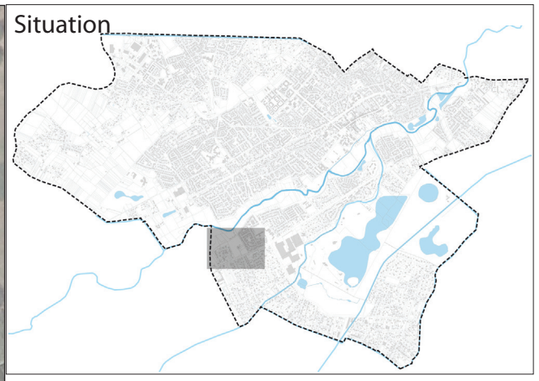




Orientations d'aménagement



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

Principes architecturaux et paysagers

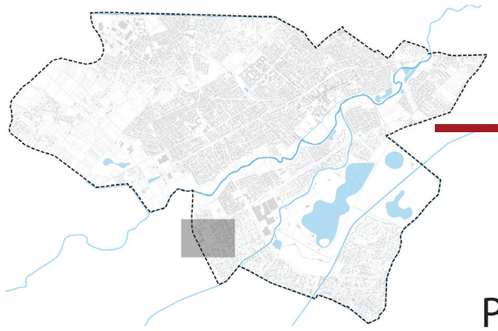
- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha
Densité brute préconisée : 30 logements/ha
30% minimum de logement locatif aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

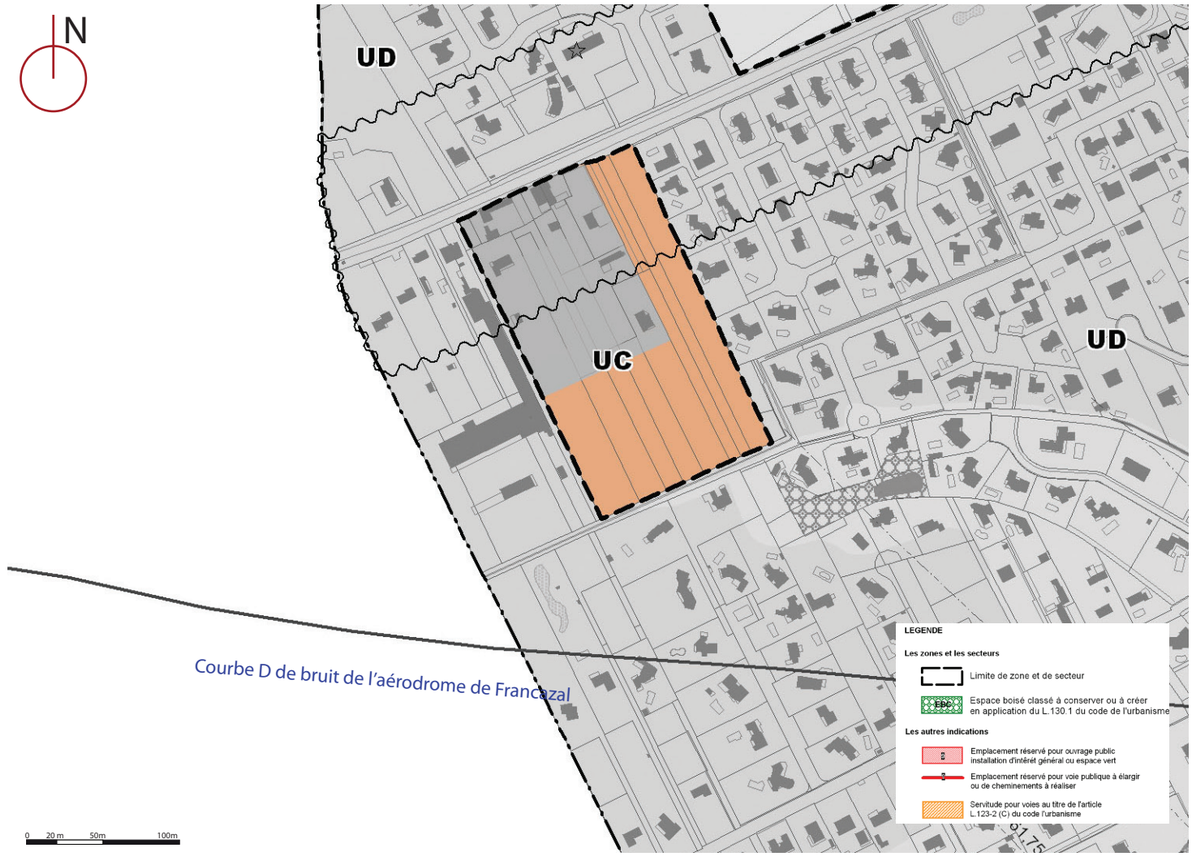
ZONE 1AU
Hauteur : 7 m
Emprise au sol : 45%
Espaces verts : 30% / Unité Foncière
Pas de COS



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU révision approuvée le 9/02/2012 pour la zone concernée







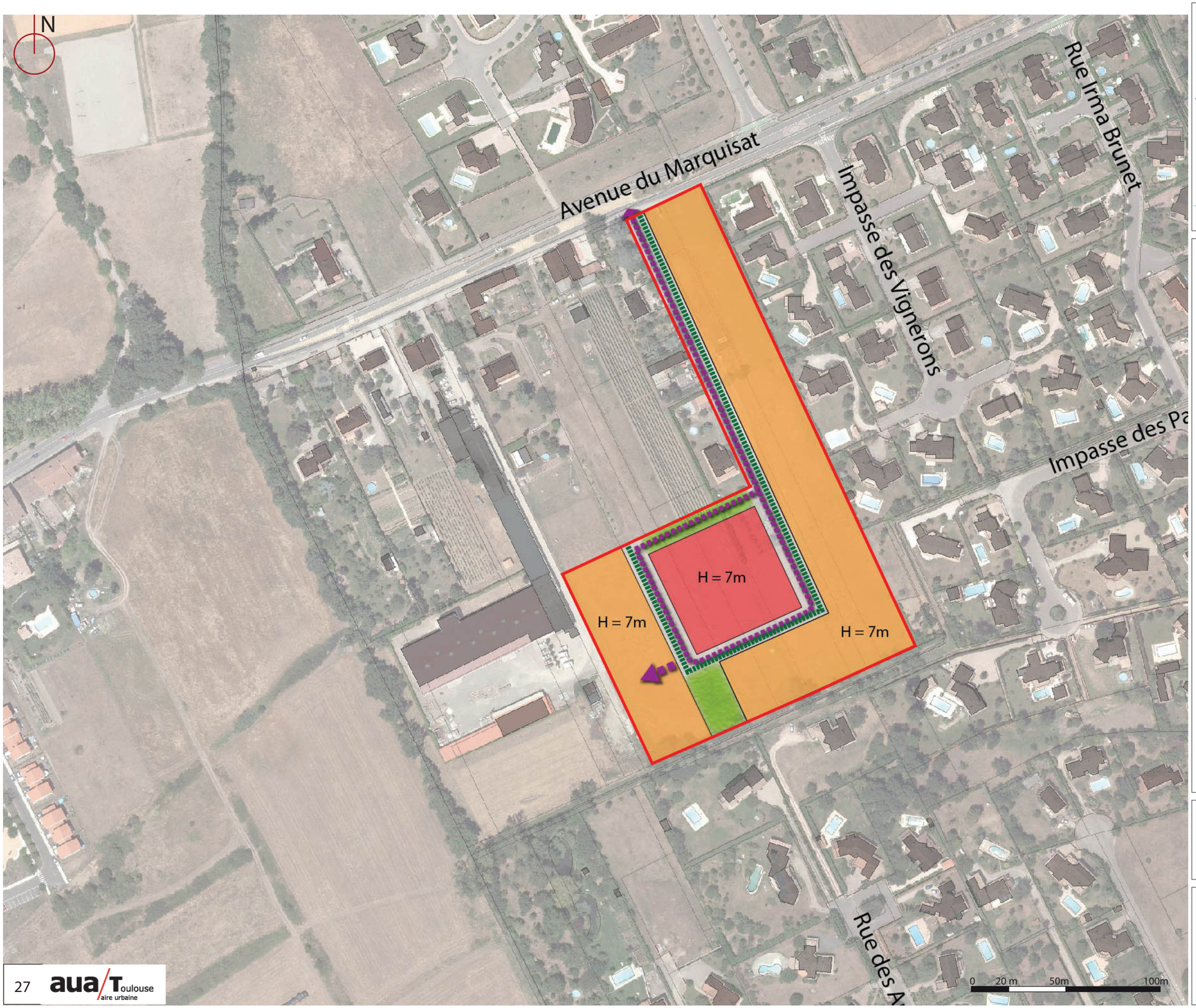




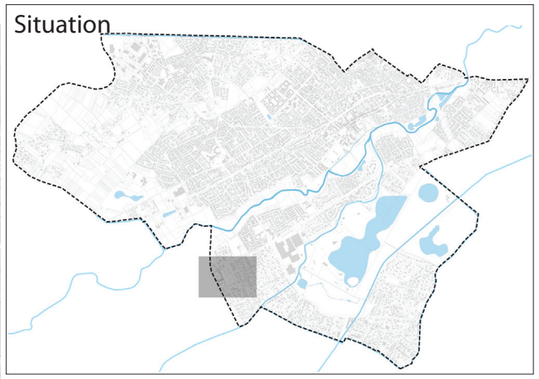


9. PETIT MARQUISAT

Orientations d'aménagement



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

Principes architecturaux et paysagers

- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha
Densité brute préconisée : 30 logements/ha
30% minimum de logement locatif aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

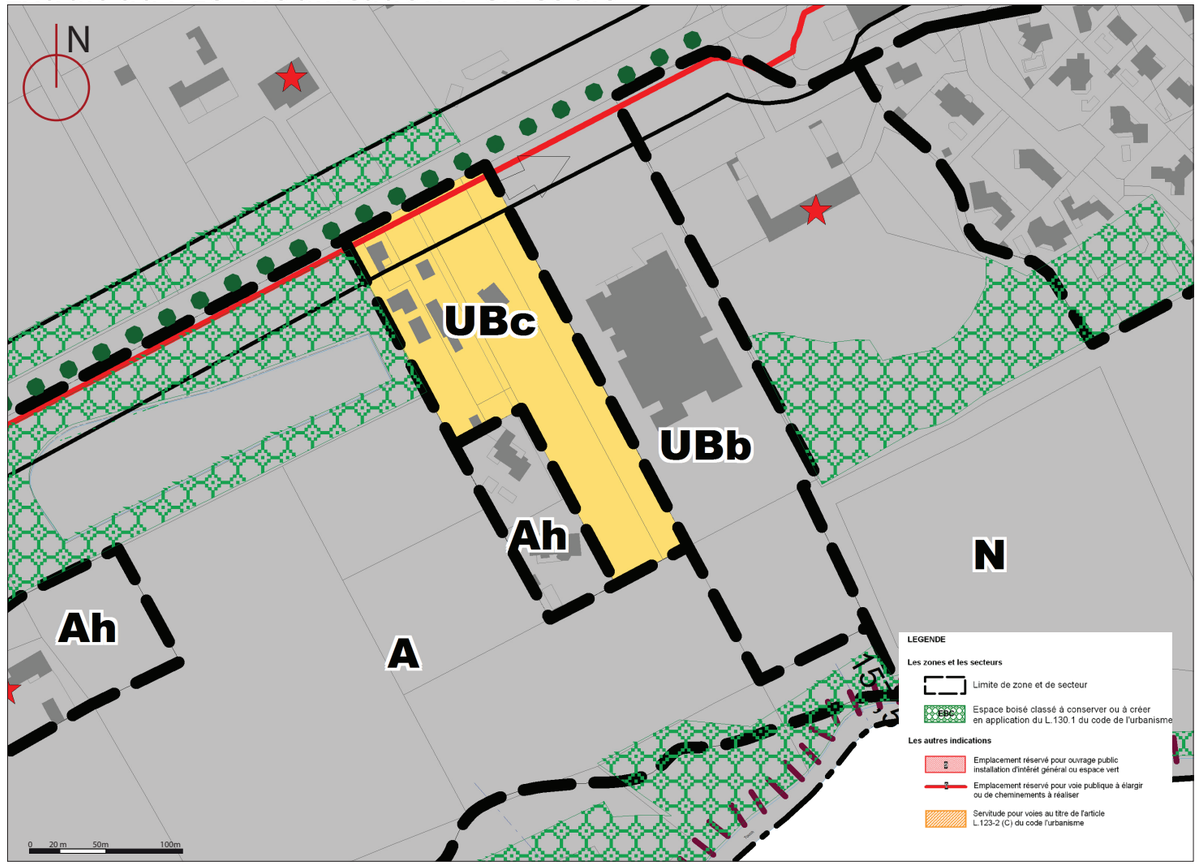
ZONE UC
Hauteur : 7 m
Emprise au sol : 40%
Espaces verts : 35% / Unité Foncière
Pas de COS



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU modification 1 en cours





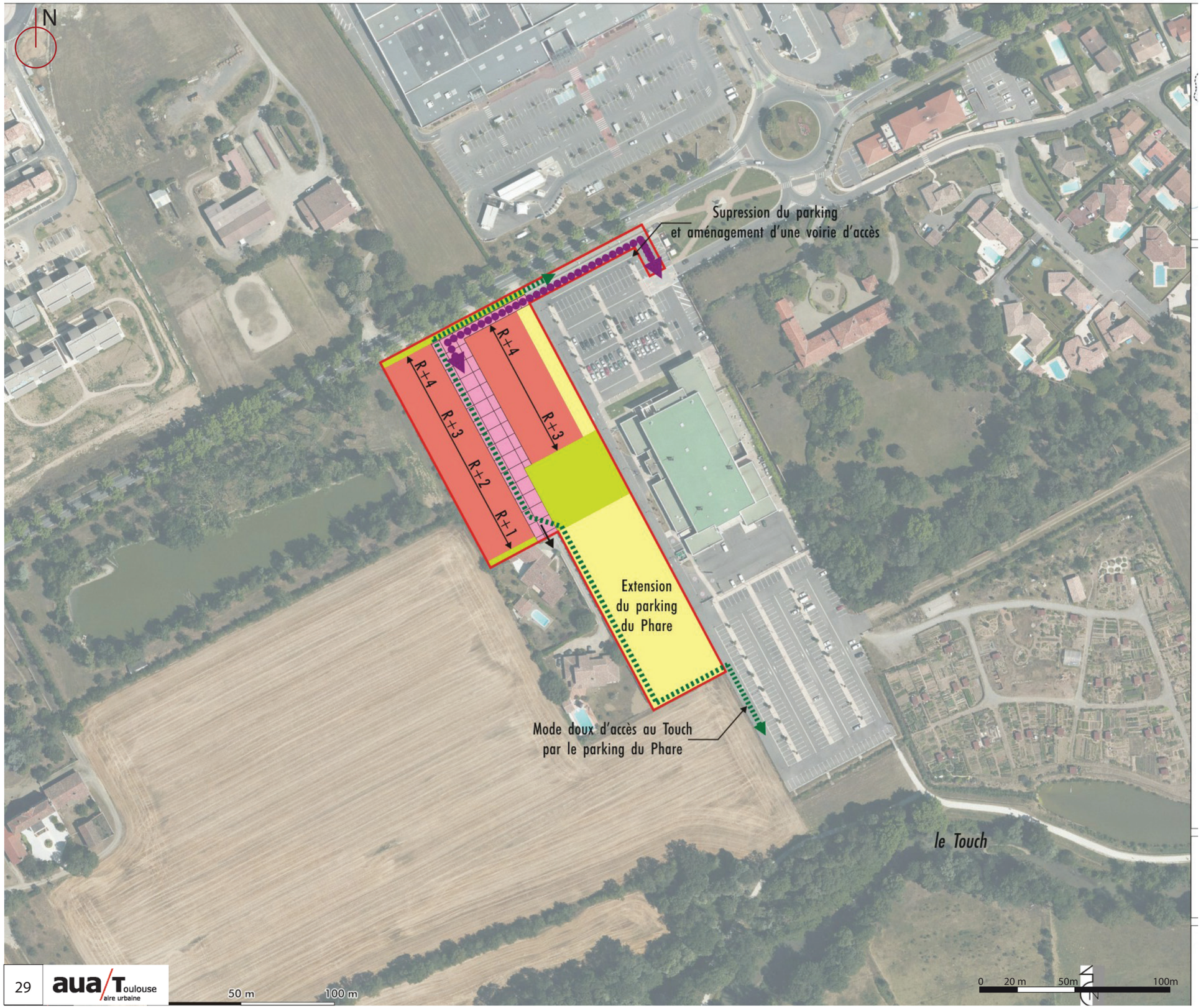








Orientations d'aménagement



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

Principes architecturaux et paysagers

- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 70 logts/ha
Densité brute préconisée : 70 logements/ha
50% minimum de logement aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

ZONE UBc

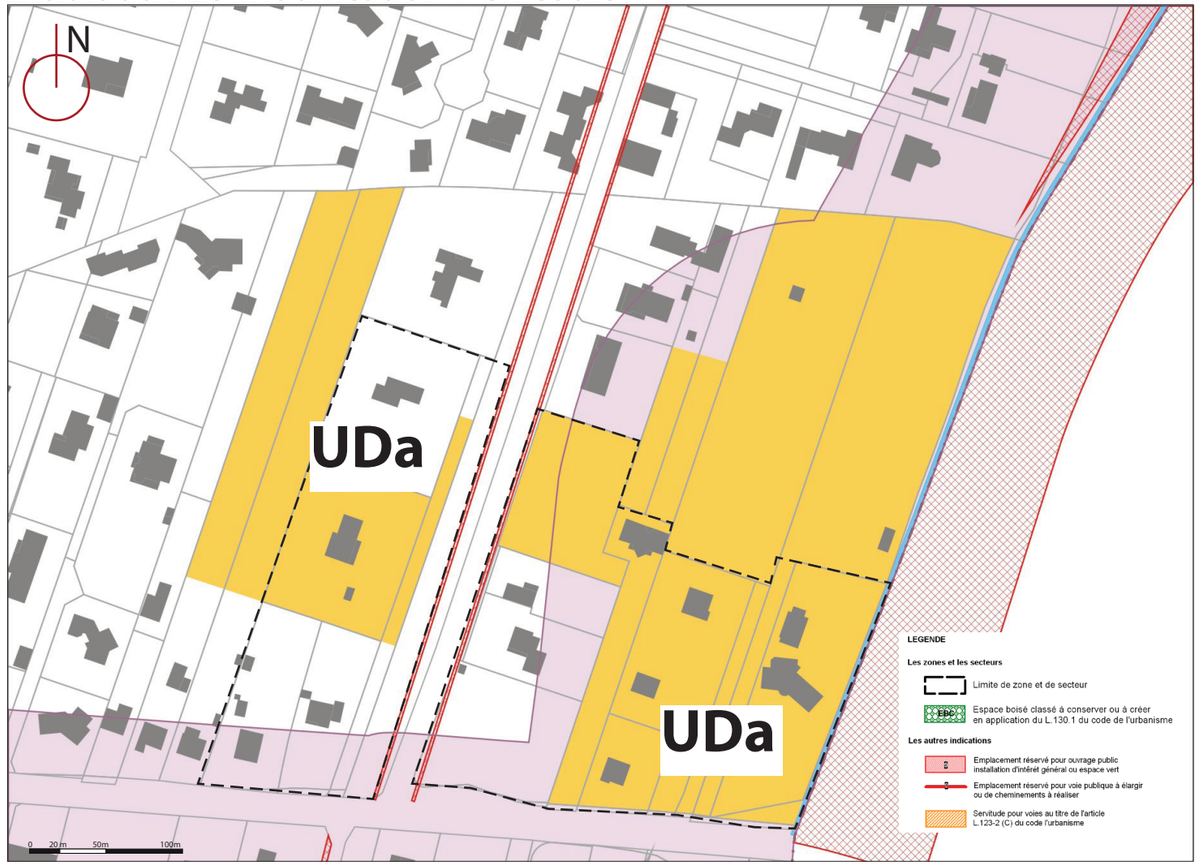
Hauteur :	16 m
Emprise au sol :	45%
Espaces verts :	15% / U.F.
Pas de COS	



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU modification 1 en cours





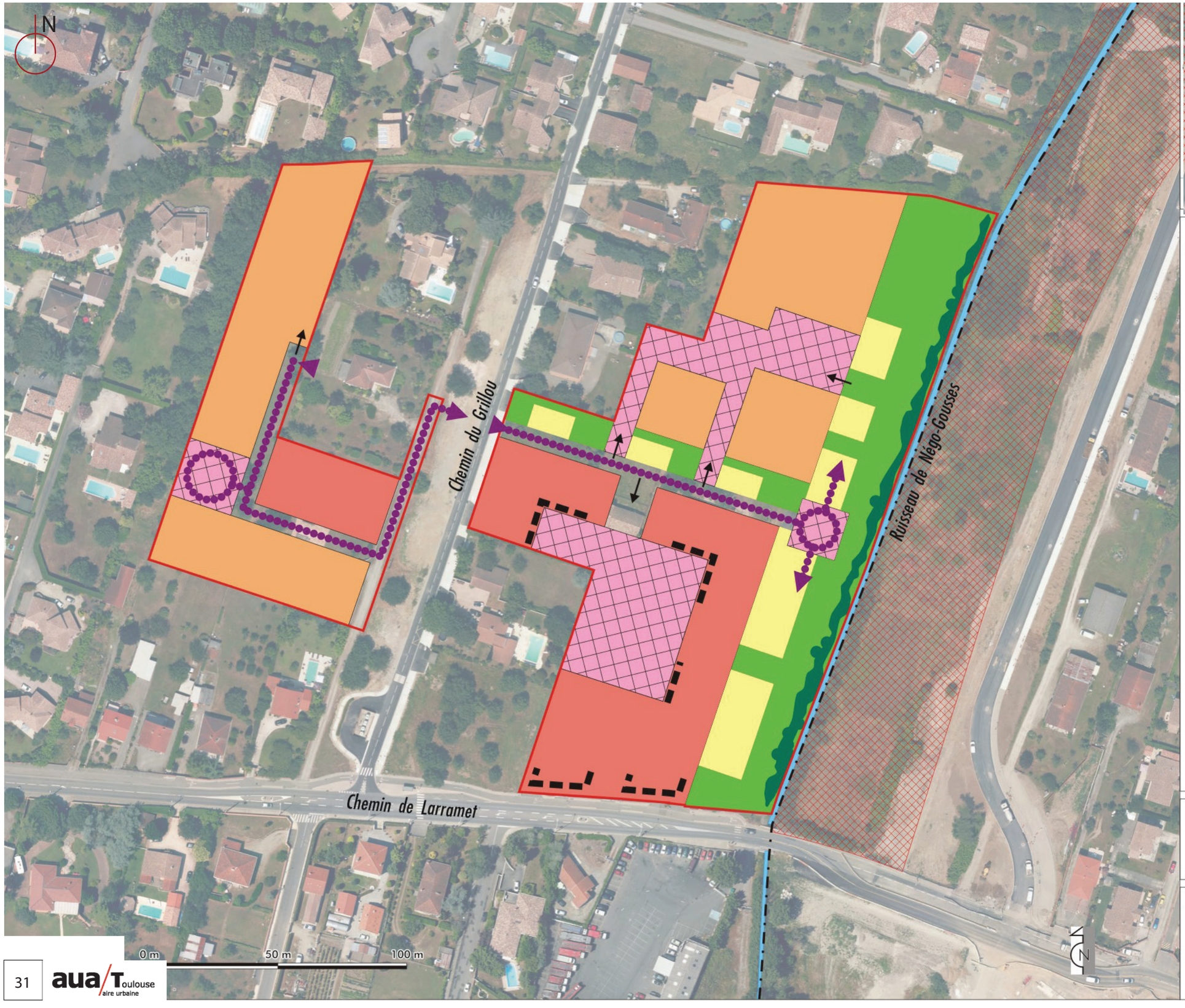




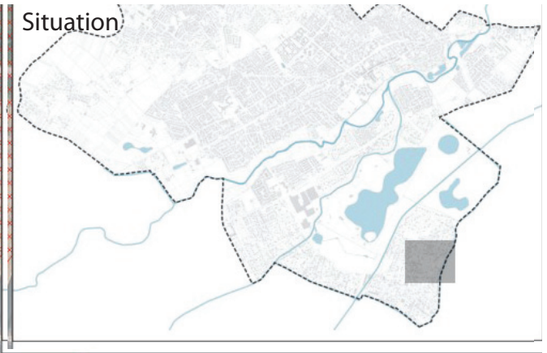




Orientations d'aménagement créée



Situation



Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Accès interne ou accès riverains
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...)
- Emplacement réservé
- Parkings (localisation de principe)

Principes architecturaux et paysagers

- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- R+4 Epanelage du bâti
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- * Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

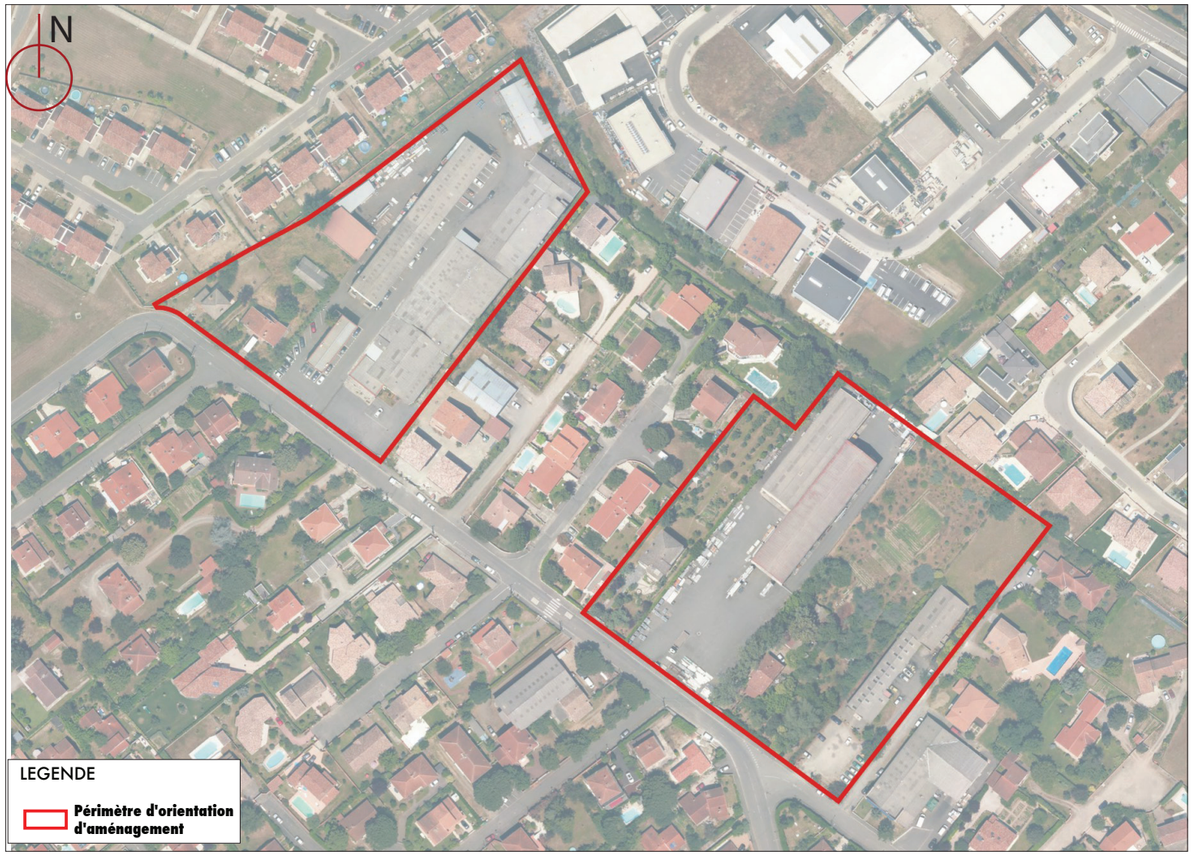
Densité brute Scot recommandée : 50 logts/ha
Densité brute préconisée : 50 logements/ha
30% minimum de logement aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

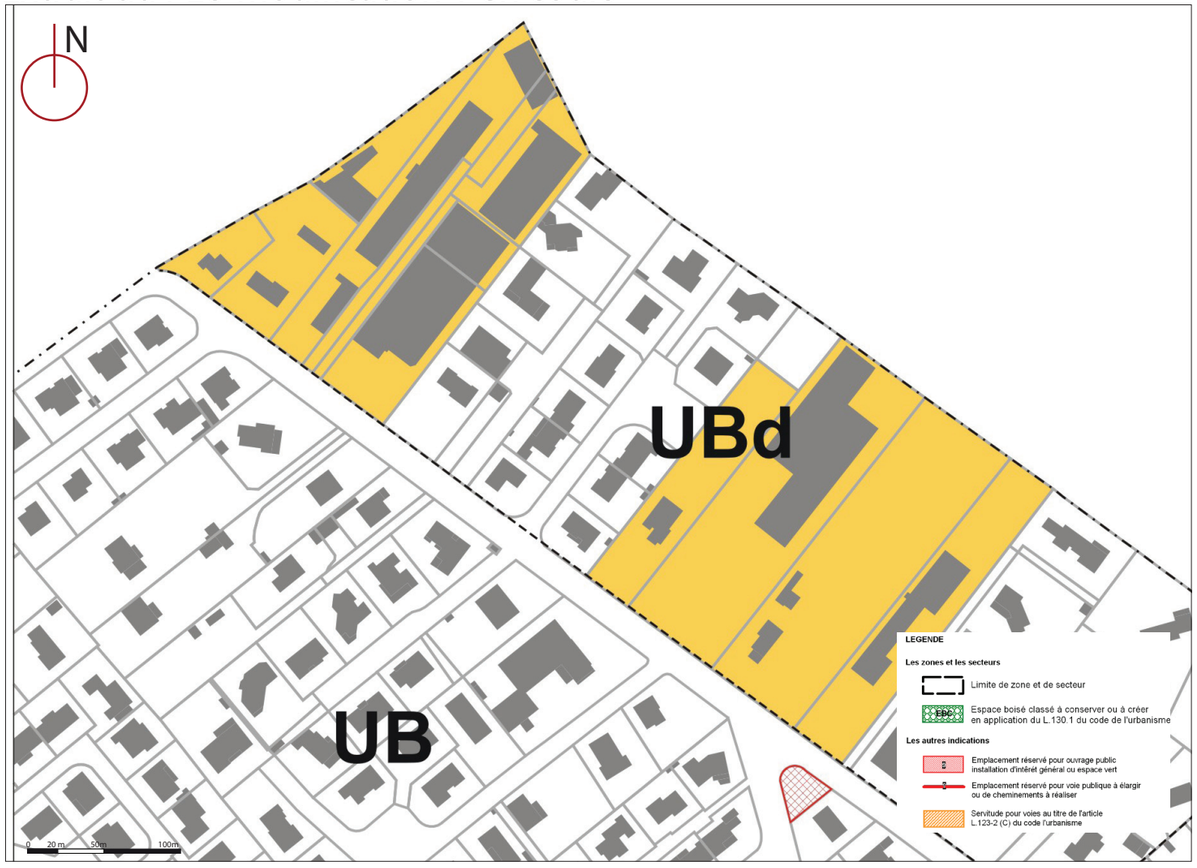
ZONE UDa / UD
Hauteur : 7m
Emprise au sol : 30%
Espaces verts : 15% / Unité foncière
Pas de COS



Périmètre d'orientation d'aménagement



Extrait du PLU modification 1 en cours







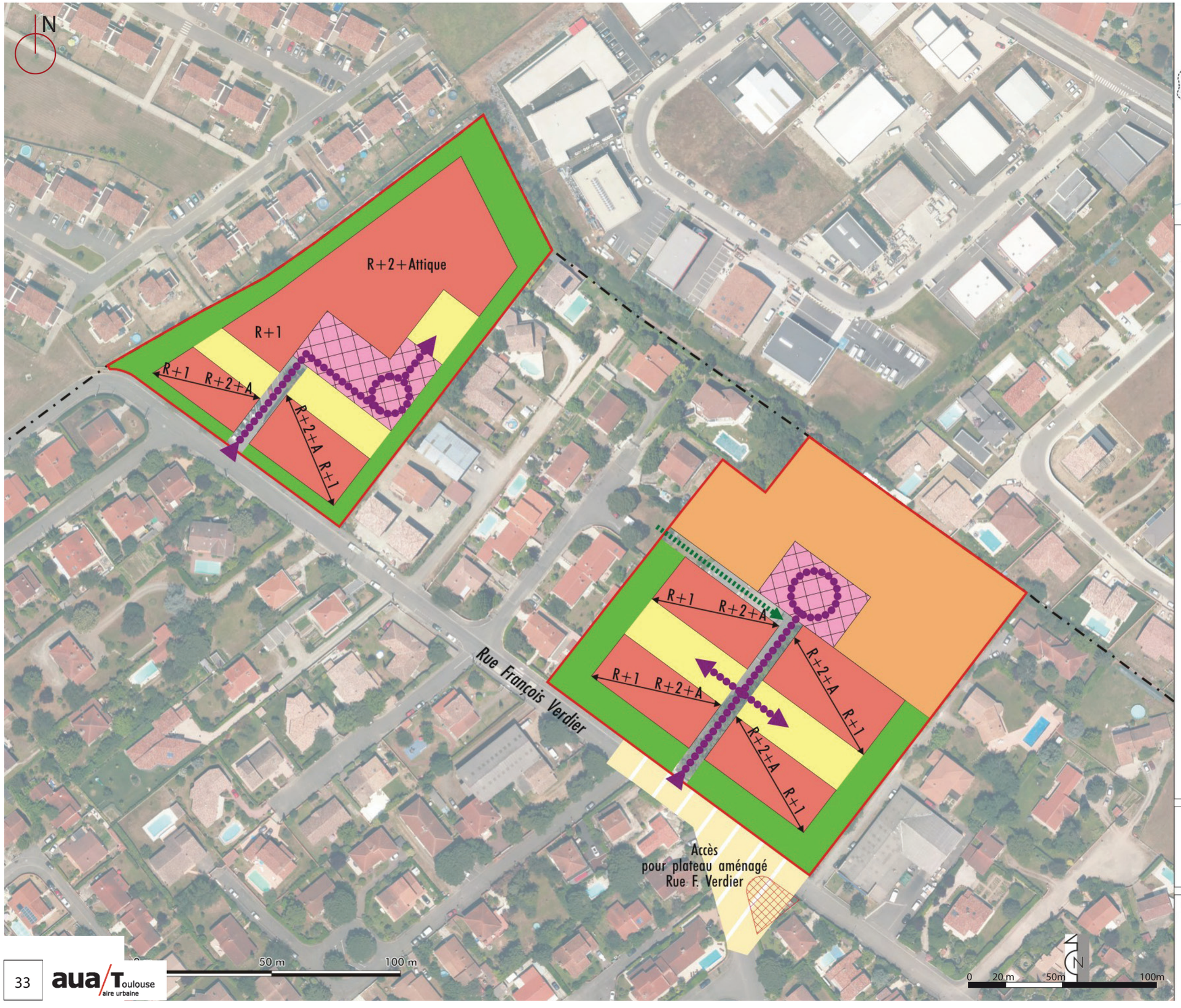


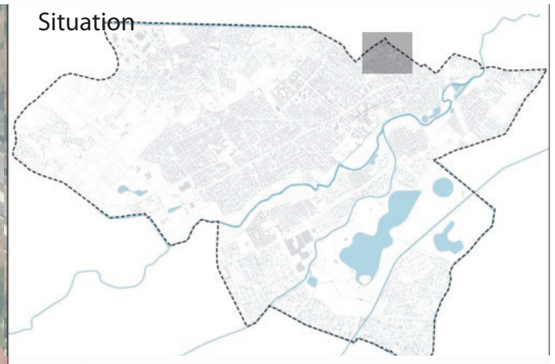




12. RUE FRANÇOIS VERDIER (ZONE UBD)

Orientations d'aménagement créée





Périmètre d'orientation d'aménagement

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Vocations à conforter ou à créer

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

Principe de traitement des espaces publics ou collectifs

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Accès interne ou accès riverains
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...)
- Emplacement réservé
- Parkings (localisation de principe)

Principes architecturaux et paysagers

- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- R+4 Epanelage du bâti
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 70 logts/ha
Densité brute préconisée : 70 logements/ha
30% minimum de logement aidé

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU EN COURS

ZONE UBd
Hauteur : 9 m
Emprise au sol : 45%
Espaces verts : 15% / Unité foncière
Pas de COS

aua/Toulouse aire urbaine