Plan Local d'Urbanisme



Tournefeuille

Révision POS en PLU

PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ DU 9 FEVRIER 2012

3.2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC FERRO LÈBRES

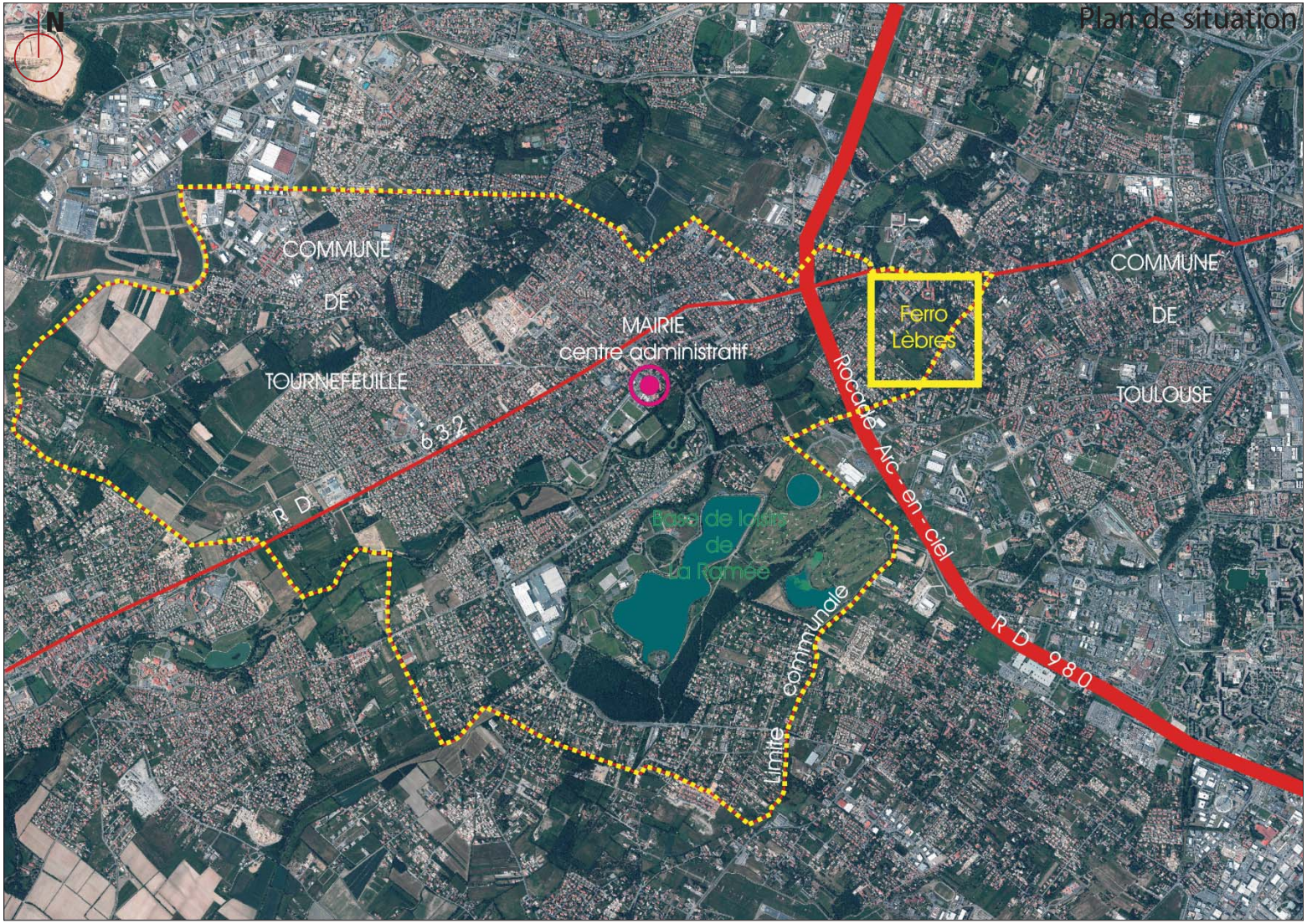
VILLE DE TOURNEFEUILLE

auat toulouse aire urbaine

le grand toulouse
6, rue René Leduc B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

le grand toulouse COMMUNAUTÉ URBAINE

Situation de la ZAC



La ZAC de Ferro Lèbres se développe sur un territoire de 13 hectares environ :

- Elle est située dans la partie est du territoire communal positionnée au-delà de la rocade Arc-en-ciel (RD 980), et constitue un dernier grand espace tourné vers le quartier toulousain de Lardenne.

- Elle s'insère dans un tissu urbain constitué ainsi délimité :

- du sud-ouest au nord, par des parcelles urbanisées localisées sur le territoire de la commune de Tournefeuille et possédant un accès à la RD 632 par la rue Michel Montagné,

- du sud-est à l'est, par des parcelles localisées sur la commune de Toulouse, desservies par le chemin intercommunal de Ferro Lébrès.



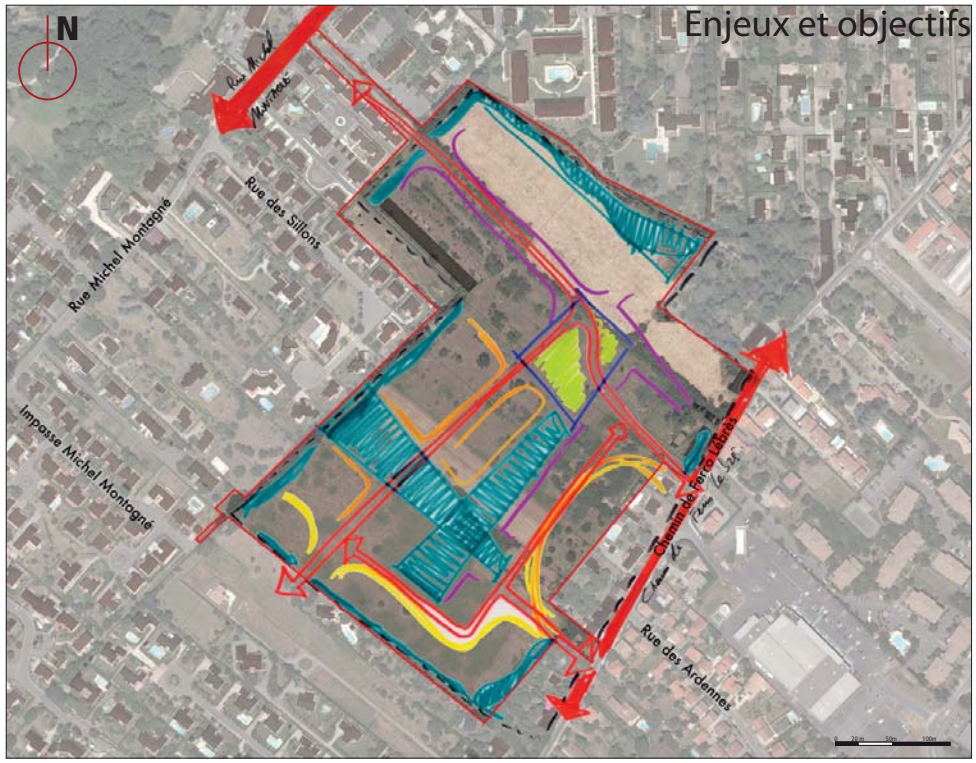
ZAC FERRO LÈBRES, UN QUARTIER DURABLE

Enjeux et objectifs

Accueillir un quartier d'habitat mixte, avec des services :
- diversité des formes d'habitat,
- équilibre entre accession et locatif,
- présence d'équipements de proximité.

Intégrer les objectifs de qualité environnementale :
- qualité des espaces publics et image paysagère renforcée,
- gestion alternative des eaux pluviales et gestion des déchets,
- prise en compte des déplacements et des stationnements,
- maîtrise de l'énergie/recommandations environnementales.

Assurer une «greffe» à l'environnement :
- gradation des densités,
- répartition des typologies d'habitat,
- maillage inter – quartier.







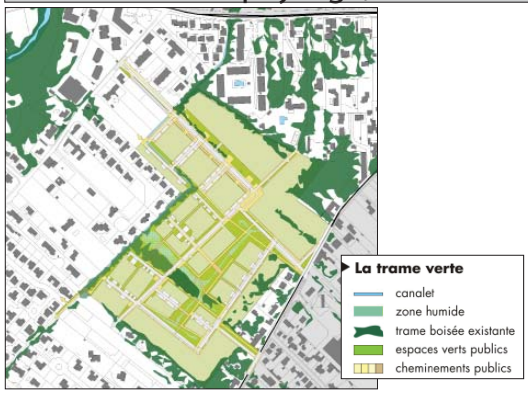








Valorisation du paysage, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau et des déchets



- Le projet est fondé sur une trame verte véritable « identité » du quartier.

- Une valorisation du patrimoine naturel (boisement et canalet existant) en faveur de la biodiversité et de l'identité.

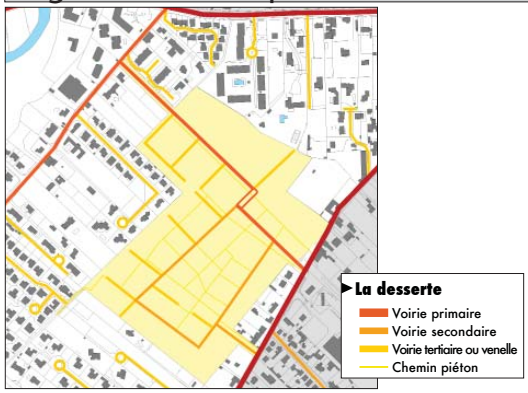
- Une qualité et variété d'espaces publics : rues, venelles, petit bois, mail planté, espace verts et noues…

- Une maîtrise de l'énergie : réseau de chauffage global à l'échelle du quartier et prescriptions au niveau du bâti.

- Une gestion alternative des eaux pluviales par des système de noues.

- Une gestion qualitative et novatrice en terme de collecte des déchets par le système de containers enterrés.

Organisation et optimisation des déplacements



- Un objectif d'ouverture du quartier et maillage nord/sud.

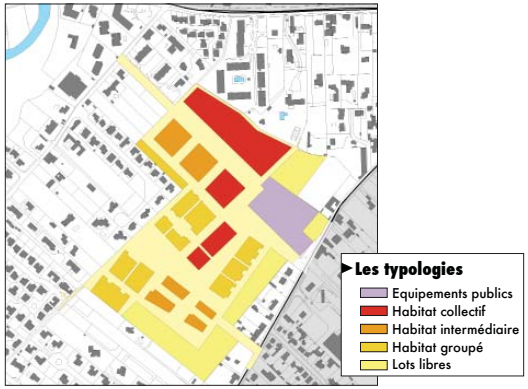
- Un principe de hiérarchisation du réseau et une circulation automobile restreinte au cœur du quartier.

- Un fonctionnement en faveur des modes doux : piétons, vélos et personnes à mobilité réduite sur l'ensemble du quartier.

- Une gestion des stationnements publics et privés (optimisation des besoins, mutualisation sur espaces publics…).

- Un maillage piéton relié à l'environnement et au transport en commun.

Mixité d'habitat et cohésion sociale

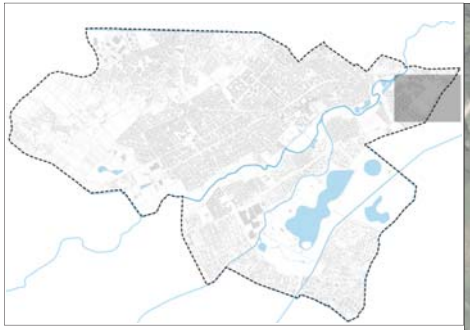


- Une diversité des typologies et une gradation des densités ; près de 40 000 m² de SHON et environ 450 logements répartis comme suit :
  - environ 56 % en logements collectifs,
  - environ 26 % en logements intermédiaires,
  - environ 12 % en logements groupés et habitat de ville
  - et environ 6 % en habitat individuel.

- Une diversité des occupants et des ménages :
  - un équilibre en locatif et accession,
  - 30% minimum de logement aidé à statut différencié,
  - des typologies d'appartements variées.

- Des équipements et services de proximité : chaufferie collective, équipement petite enfance et maison de quartier.

Orientation d'Aménagement



Périmètre ZAC et d'orientation d'aménagement correspondante

1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Prescriptions urbaines et paysagères

H = 7m R+1 maxi Hauteur par espace constructible

- à dominante habitat mixte (collectif, intermédiaire et groupé)
- à dominante habitat individuel
- à dominante d'équipements publics et/ou collectifs

- Boisements d'intérêt paysagé à conforter
- Canalet et continuités écologiques à conforter
- Vues et/ou ouvertures paysagères à préserver

Localisation de principe des voies et des espaces publics ou collectifs structurants

- Espaces verts / noues
- Voies structurantes
- Voies secondaires
- Voies de desserte et/ou venelle
- Principe de cheminement piéton / vélo hors voirie
- Connection voirie/désenclavement extérieur à la ZAC
- Carrefour / accès à traiter

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

30% minimum de logement locatif aidé dans l'ensemble de la ZAC

3. RAPPEL DU REGLEMENT DU PLU APPROUVE

ZONE 2AU
Emprise au sol 70%
Hauteurs : 13 m maximum
Espaces verts minimum par unité foncière : 10%
Pas de COS

