



PLUi-H

Réunion publique

21 décembre 2023

Le Phare

Vous allez entendre parler de

ENAF : Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

POA : Programme d'Orientations et d'Actions

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

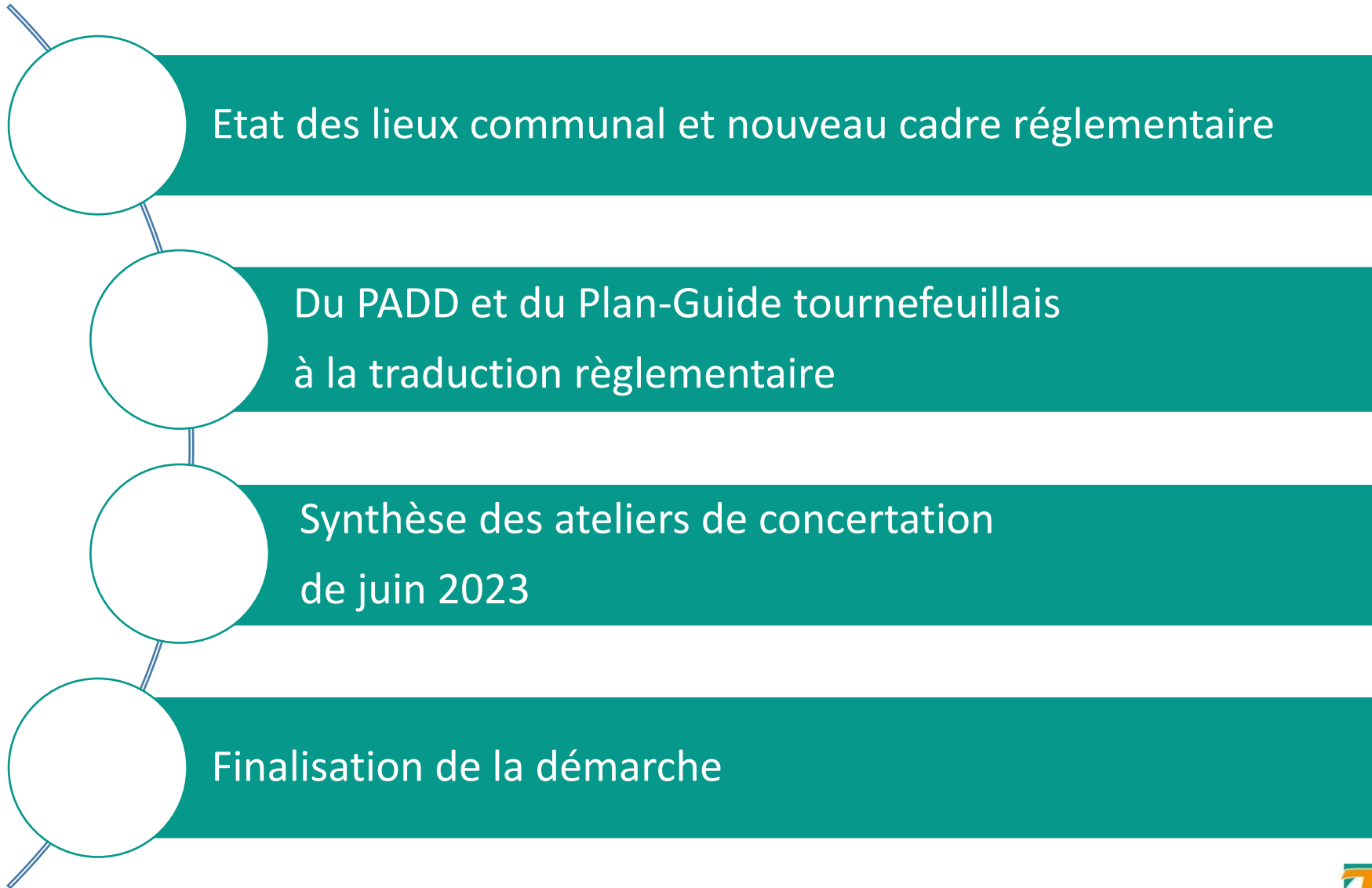
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SRADET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires



L'ensemble des documents et cartographies sont soumis à validation définitive en lien avec Toulouse Métropole

Nous allons parler de



État des lieux communal et nouveau cadre réglementaire

Tournefeuille

Géographie et population :

1 817 hectares

28 763 habitants (en 2020) +1,3% par an entre 2014 et 2020

15,8 habitants/ha

Economie :

6 430 emplois (en 2020)

Habitat :

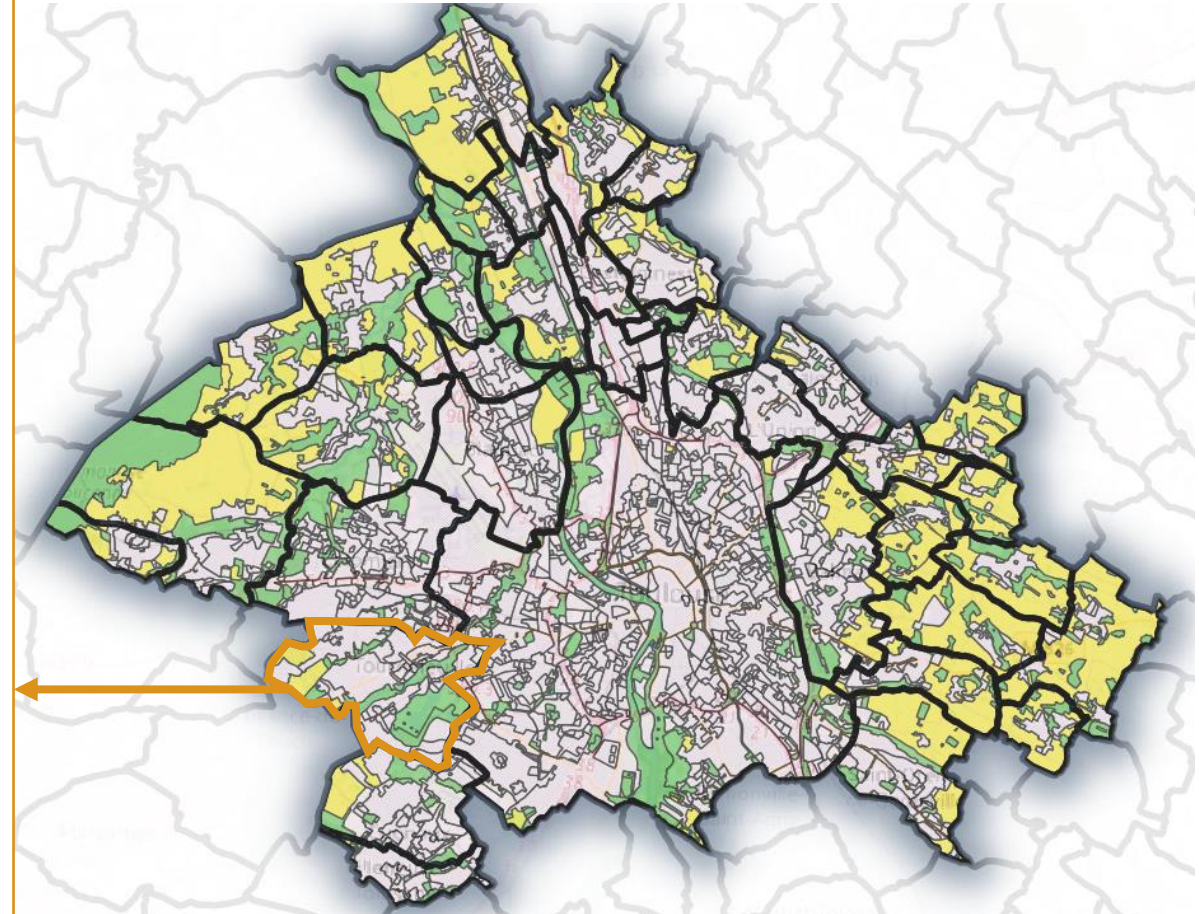
13 737 logements en 2020 +7,8% entre 2014 et 2020

60% de maisons individuelles

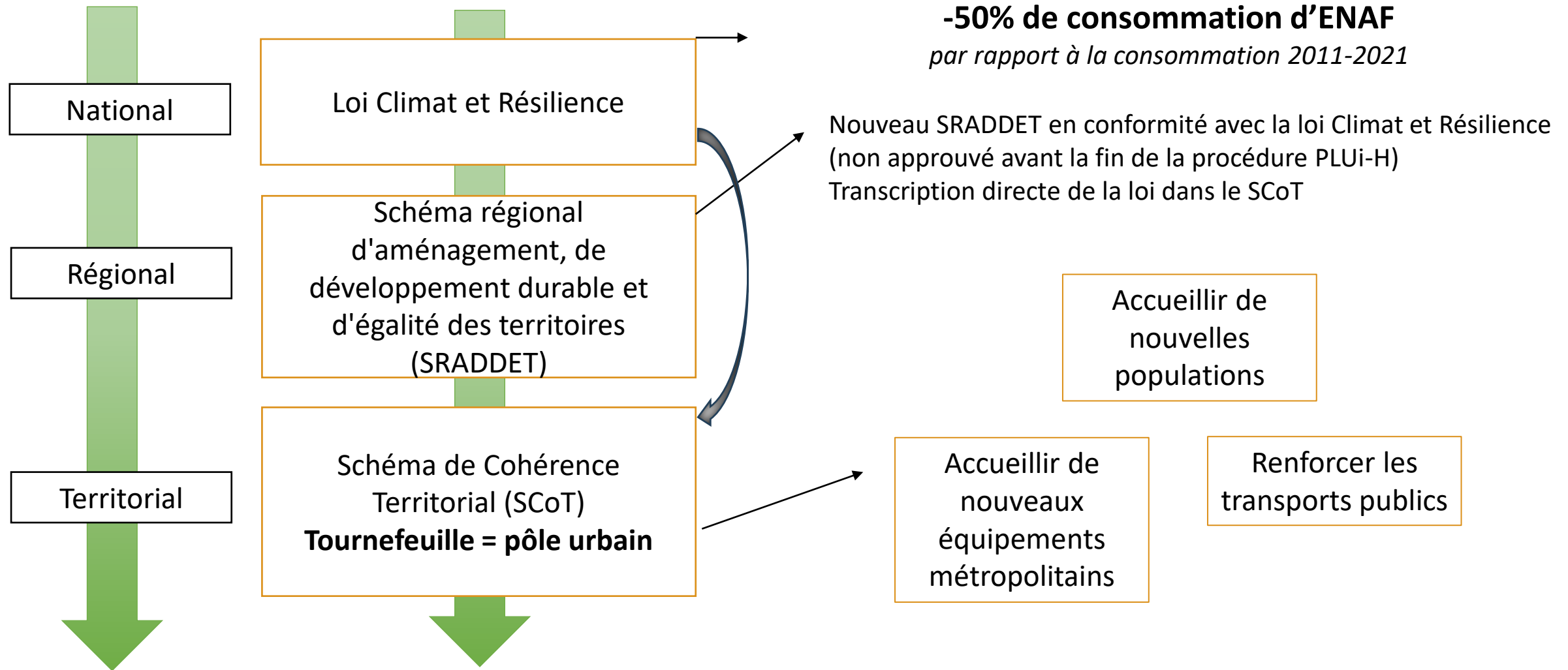
40% de logements collectifs (en 2020)

Taux de logement sociaux en 2022 : 18,48 %

Loi ALUR : 25%



Nouveau cadre réglementaire

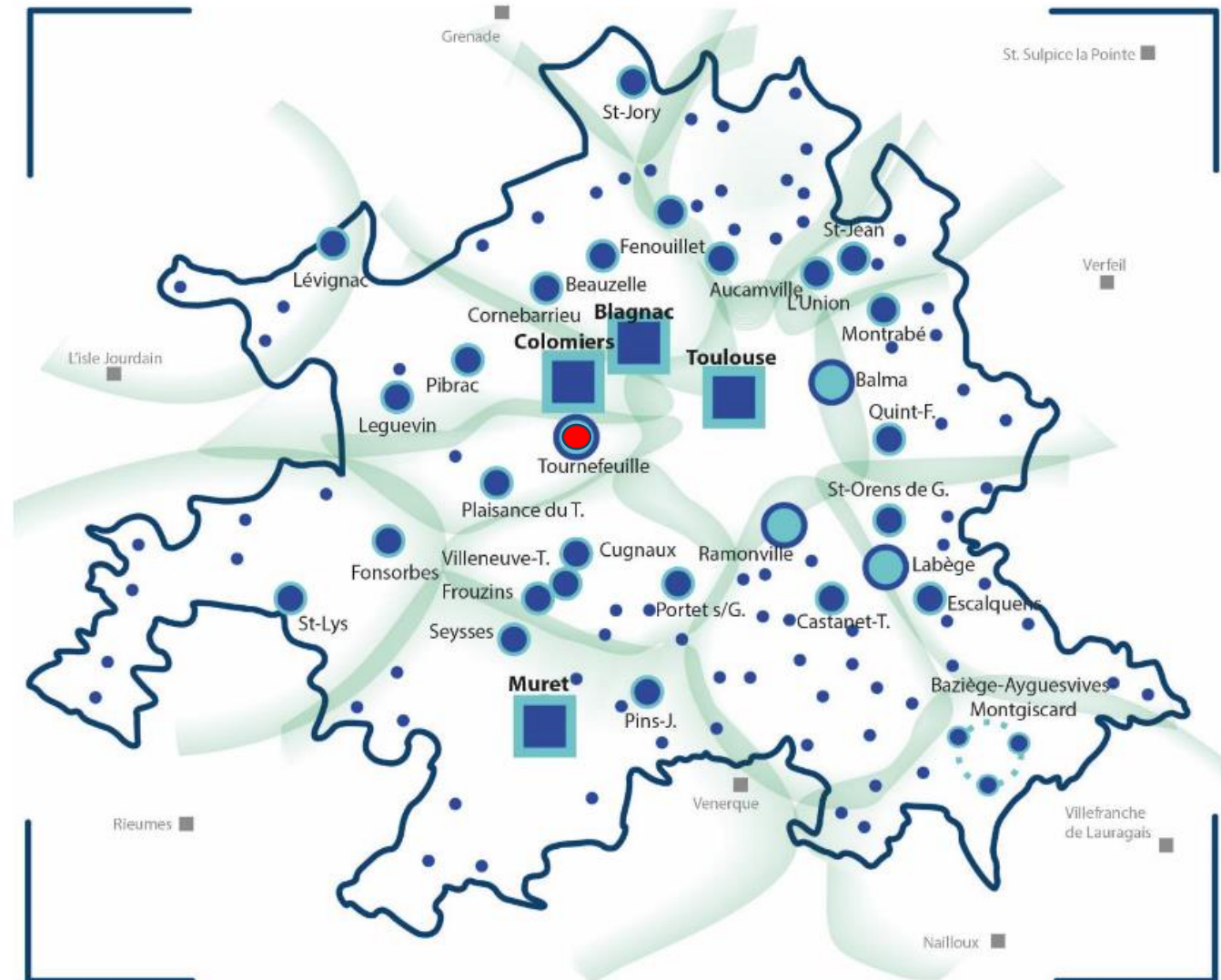


Nouveau cadre réglementaire

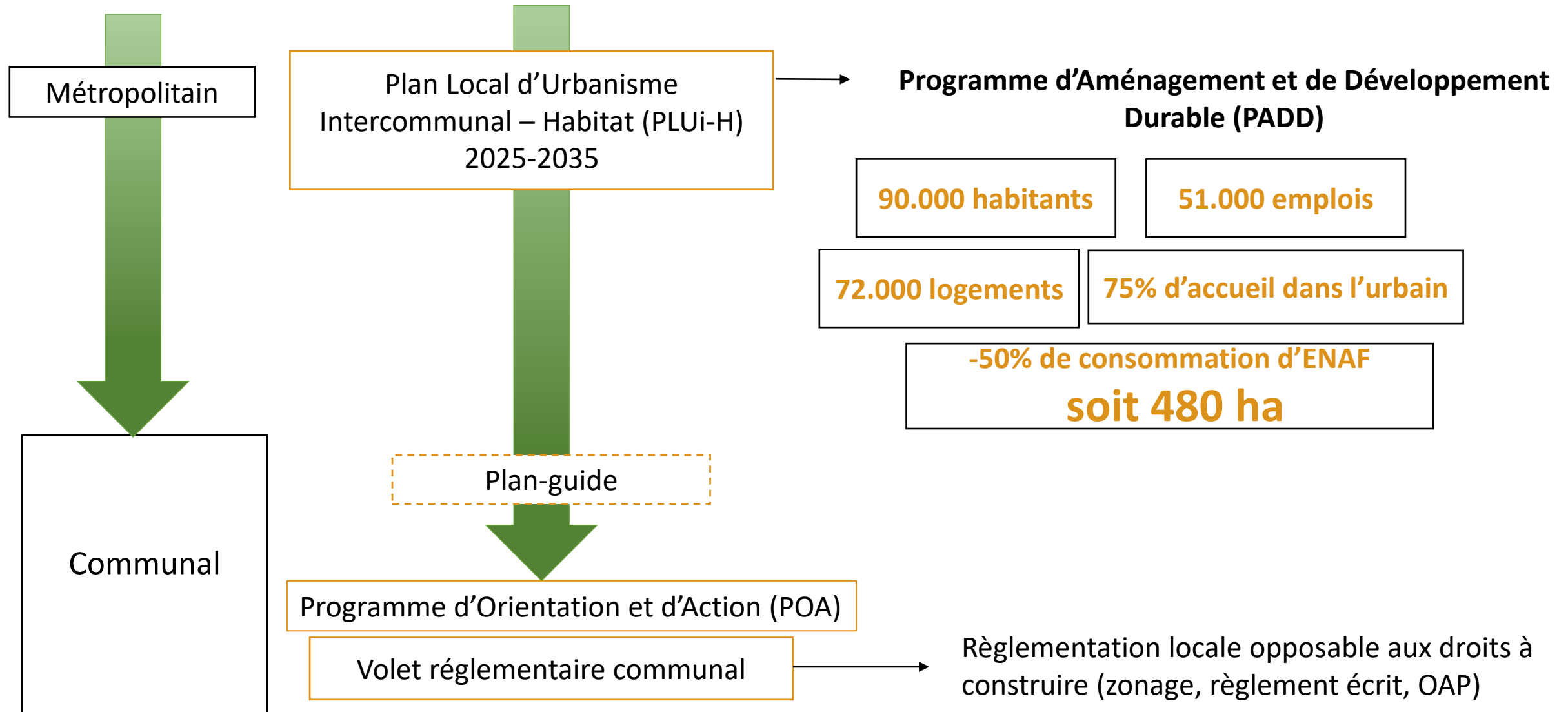
Le projet d'armature territoriale de la grande agglomération toulousaine

Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Tournefeuille – pôle urbain

- Commune de proximité
- Commune-relais
- Pôle urbain
- Grand pôle urbain
- Bassin de vie
- Polarité extérieure



Nouveau cadre réglementaire

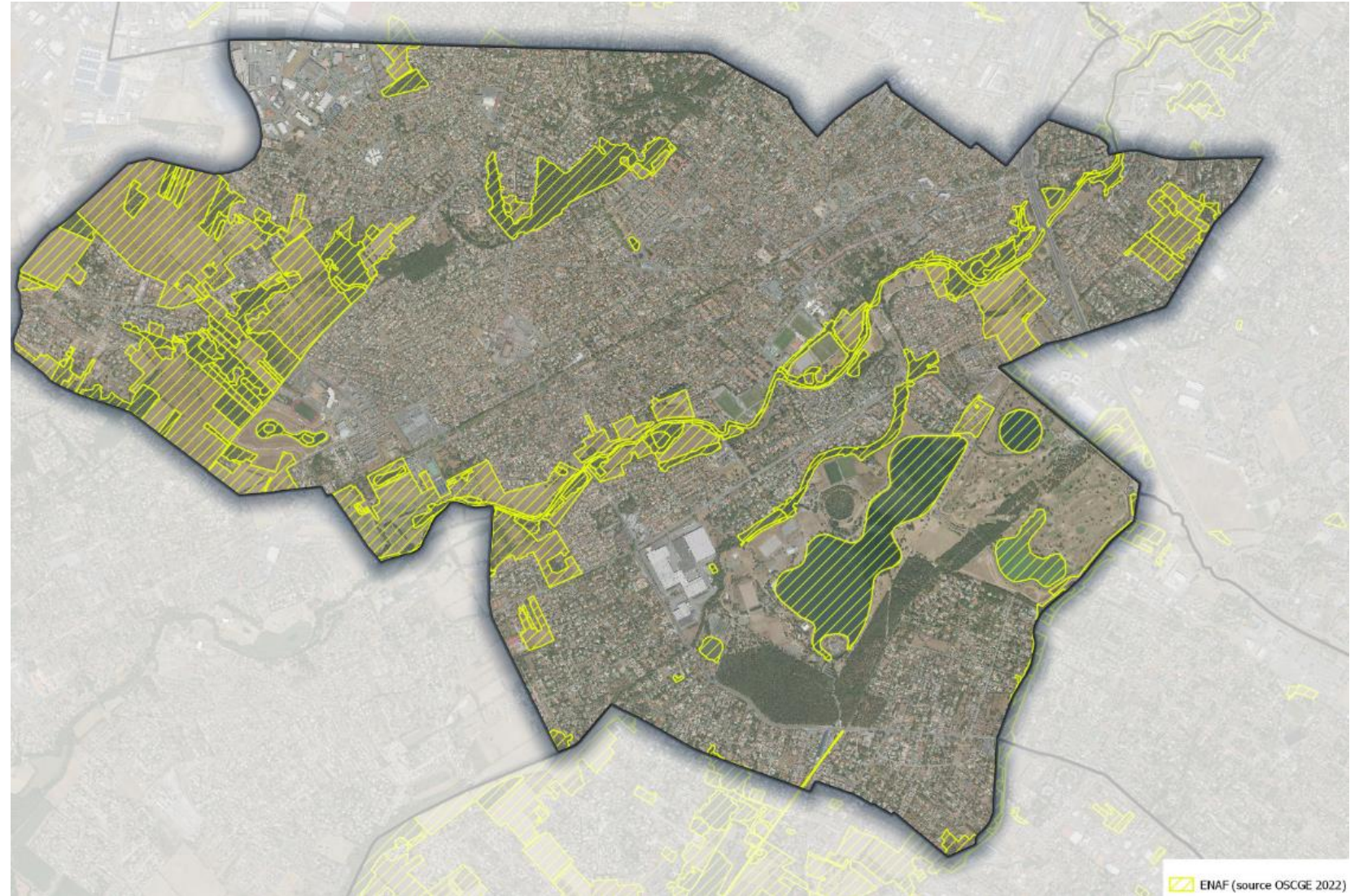


Espaces Naturels Agricoles et Forestiers à Tournefeuille

Déterminé par les **fichiers fonciers** produits par l'Etat, les ENAF sont **les terrains qui n'ont pas subi de modification par un usage humain.**

La loi Climat et Résilience instaure l'obligation de **réduction de 50% de consommation de ces ENAF** sur la période 2021-2031 par rapport à la consommation 2011-2021.
Soit 480 hectares à l'échelle métropolitaine.

Cet objectif est un **premier jalon vers le Zéro Artificialisation Nette des sols ou ZAN en 2050.**



Du PADD et du Plan-Guide à la traduction réglementaire

La concertation avec les habitants

LANCEMENT D'UNE DEMARCHE DE CONCERTATION en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Toulousaine (AUAT)

Le 10 juin 2023

Objectifs : Nourrir la constitution d'un Plan Guide communal

Méthode :

- Ville découpée en 4 secteurs
- Constitution d'Ateliers **soit 15 tables de travail et 165 participants**
- Proposition des « différentes nuances de renouvellement du quartier »

La concertation avec les habitants

« 4 verbes » pour nuancer le renouvellement urbain

Accueillir la ville sur elle-même = construire sur le déjà-là

On distingue :

Secteurs d'accueil
modérés

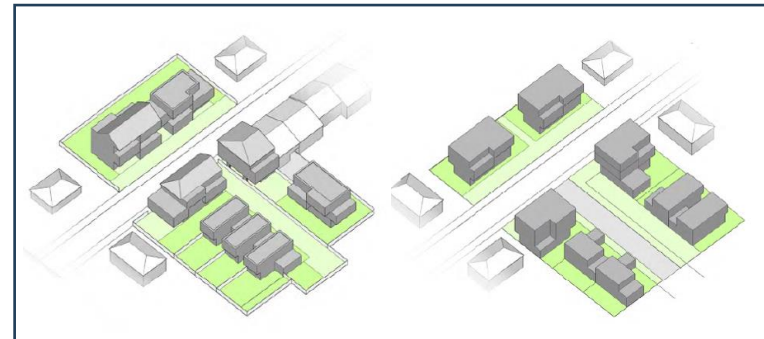
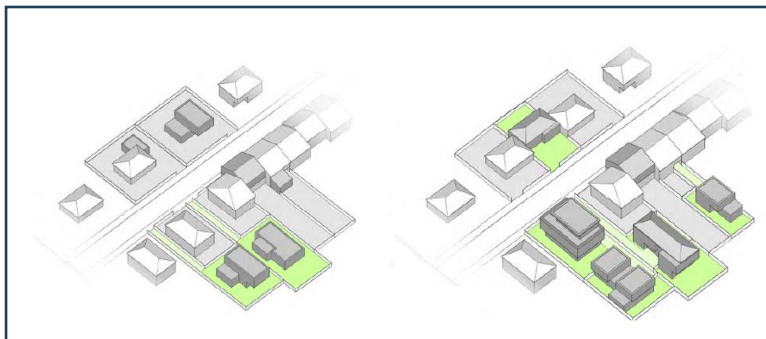
Secteurs d'accueil
préférentiels

PRÉSERVER

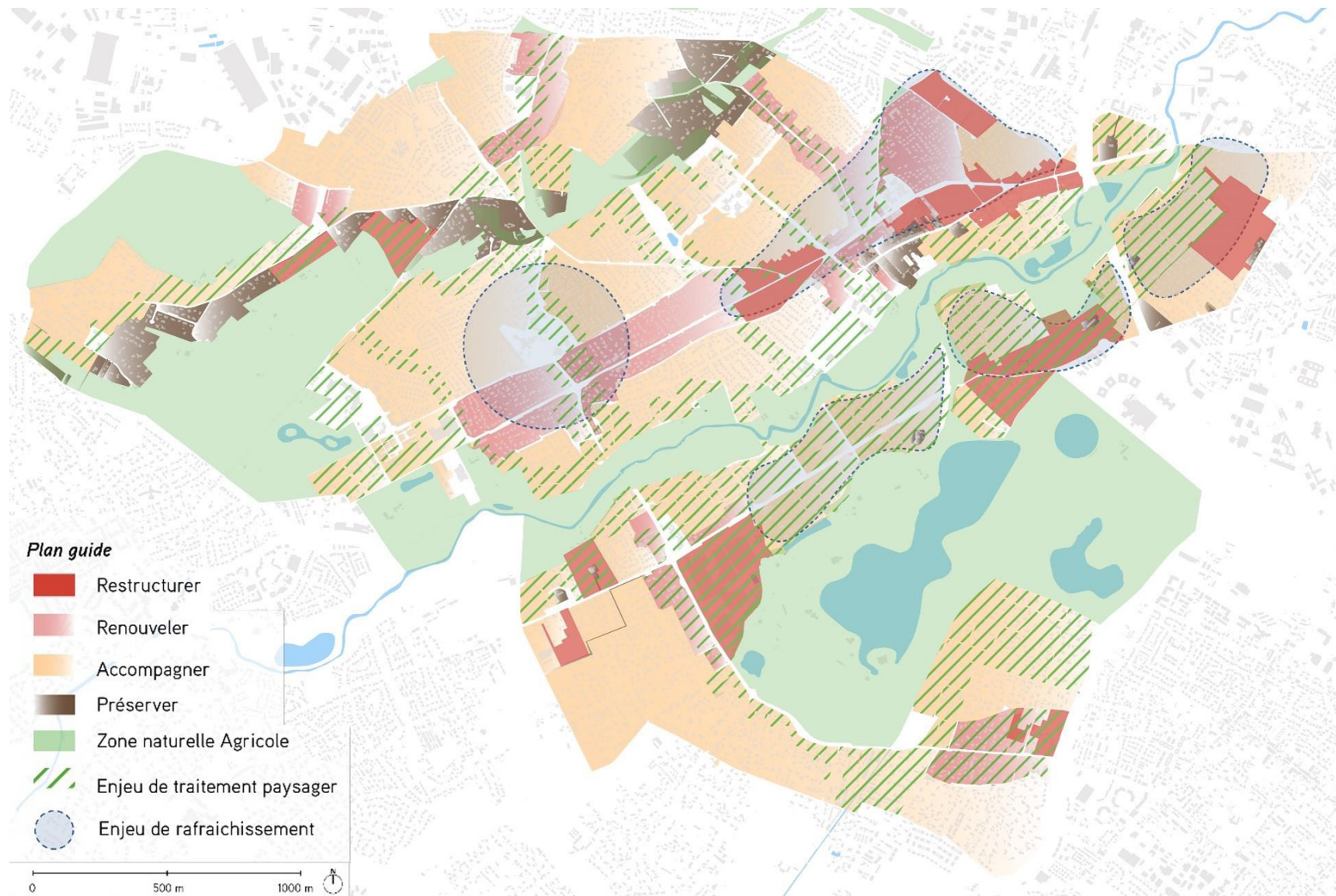
ACCOMPAGNER

RENOUVELER

RESTRUCTURER



Synthèse des ateliers



Les grands objectifs découlant de la concertation



deviennent le fil conducteur de la stratégie communale

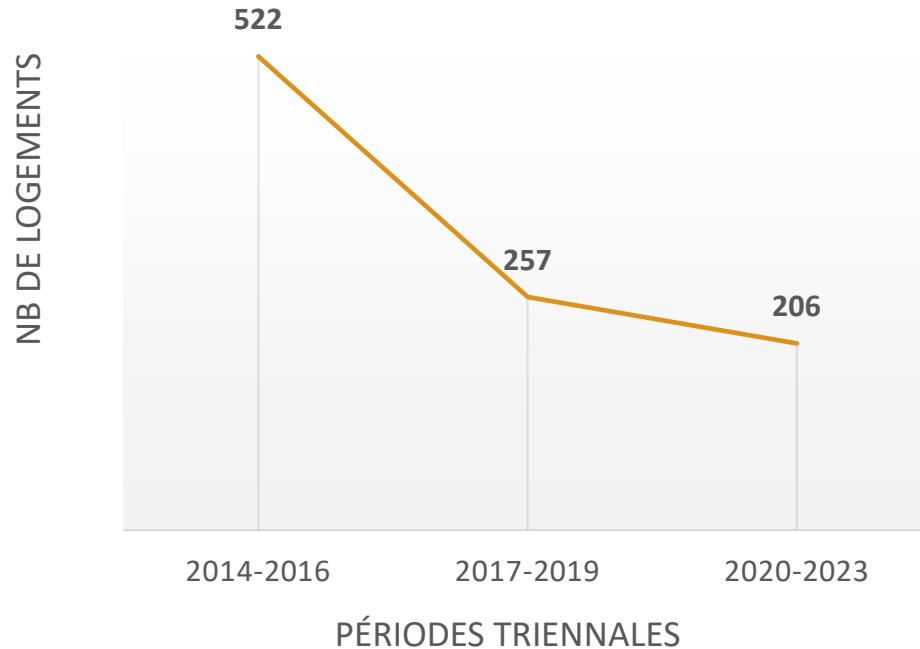
Les grands objectifs découlant de la concertation



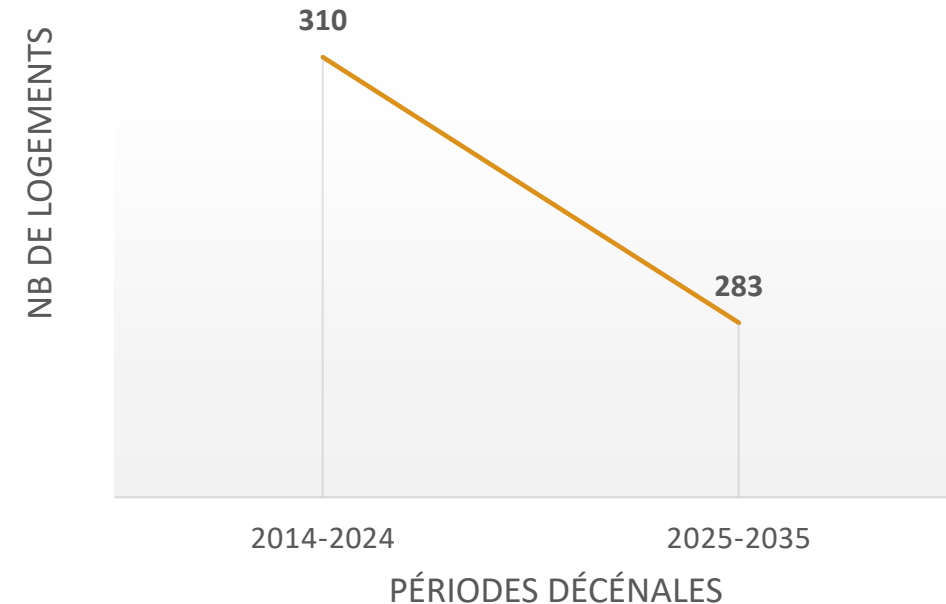
deviennent le fil conducteur de la stratégie communale

Maîtriser l'habitat : production de logements

Nombre de logements moyen accordés



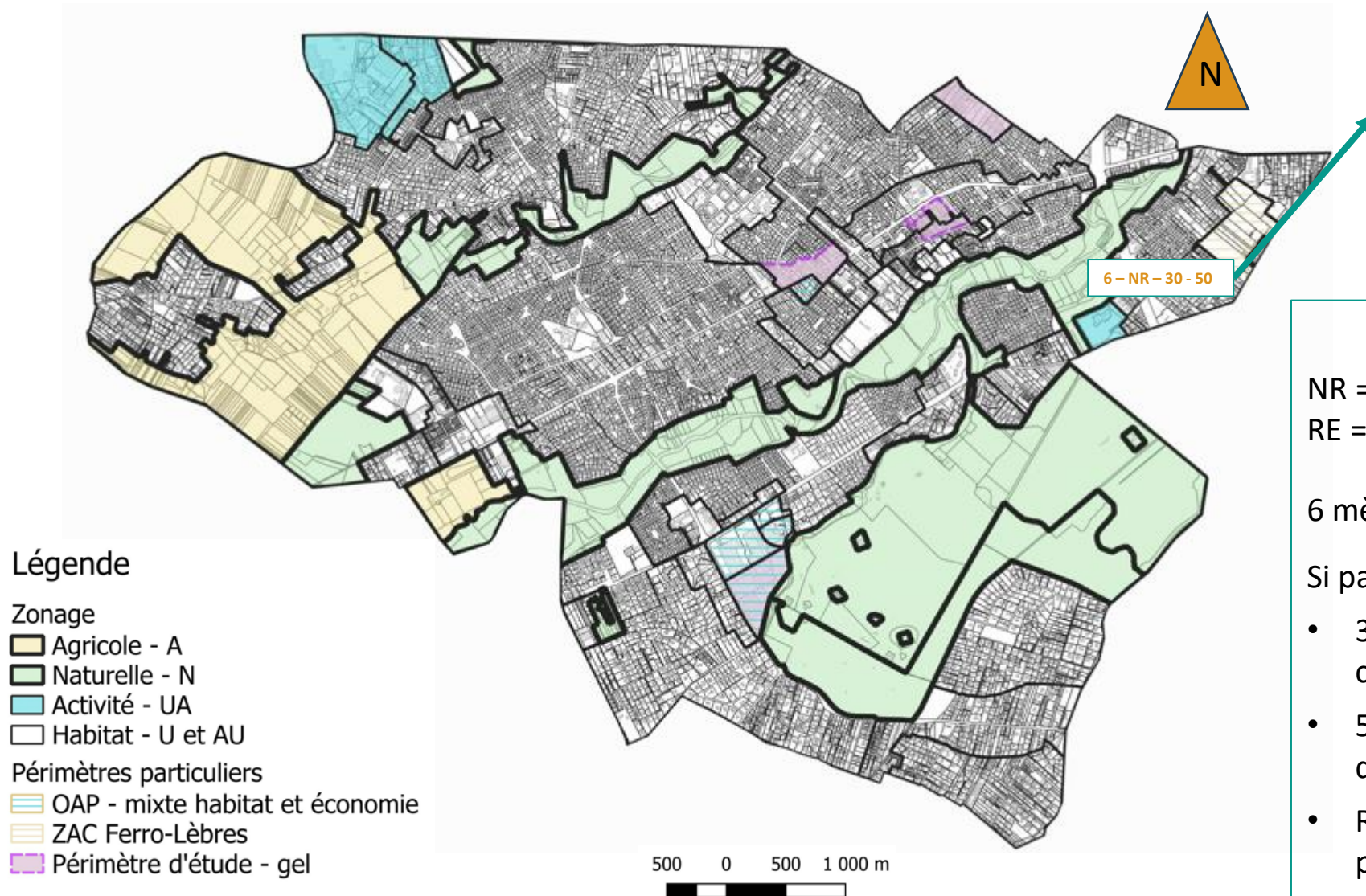
Nombre de logements moyen accordés et prévisionnels
Réels vs projetés



Tournefeuille est identifiée comme **Pôle Urbain** à l'échelle du SCoT associé à une volonté de **renforcement des fonctionnalités d'accueil de population, de développement des transports collectifs et d'équipements publics** ainsi que l'activité économique notamment résidentielle.

Objectif : 280 logements/an sur 10 ans

Maîtriser l'habitat : les étiquettes



Exemple d'étiquette

Hauteur sur voie — Coeff. de pleine terre min.
6 - NR - 30 - 50
Hauteur sur façade — Coeff. d'emprise au sol max.

Clés de lecture

NR = non réglementé
RE = voir le règlement écrit

6 mètres de hauteur = RDC + 1 étage

Si parcelle de 1000 m² :

- 30 d'emprise au sol = 300m² maximum de construit
- 50 de coefficient de pleine terre = 500m² de surface sans construction
- Reliquat : 200m² d'espace de circulation par exemple

Maîtriser l'habitat – lecture des droits à construire

Exemples d'évolutions d'étiquettes, permettant de concilier:

- densification très douce,
- forme urbaine,
- environnement.

UM7
~~7-NR-30-40~~
6-NR-35-45

- Réduction de la hauteur
 - Augmentation légère de l'emprise au sol maximum
 - Augmentation de l'espace de pleine terre
- Densification très douce**

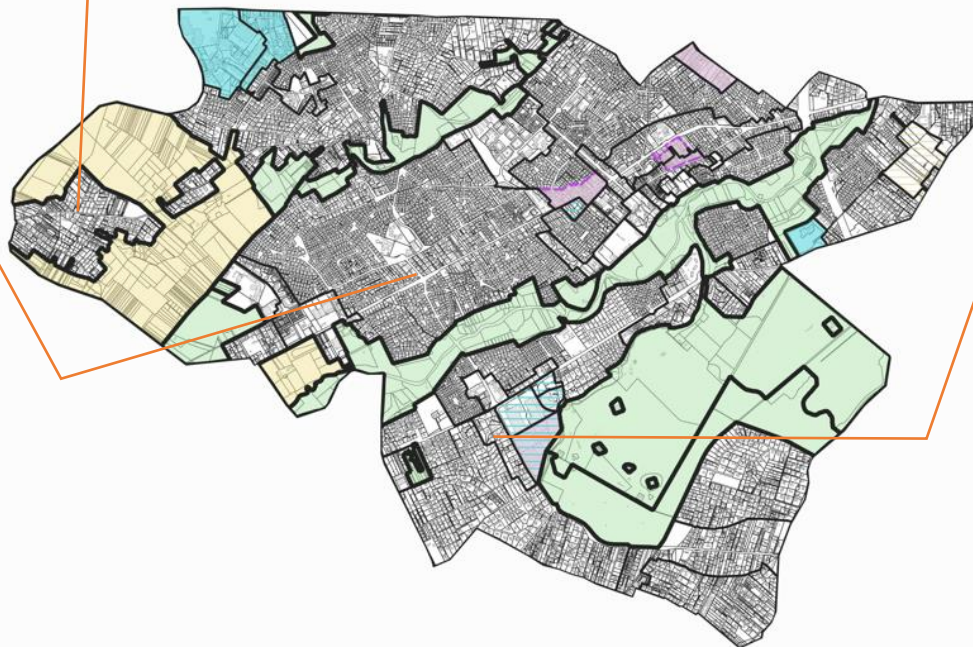
UM7

~~6-NR-20-45~~

6-NR-30-50

- Maintien de la hauteur
- Augmentation de l'emprise au sol
- Augmentation légère de l'espace de pleine terre

Densification douce



UM4

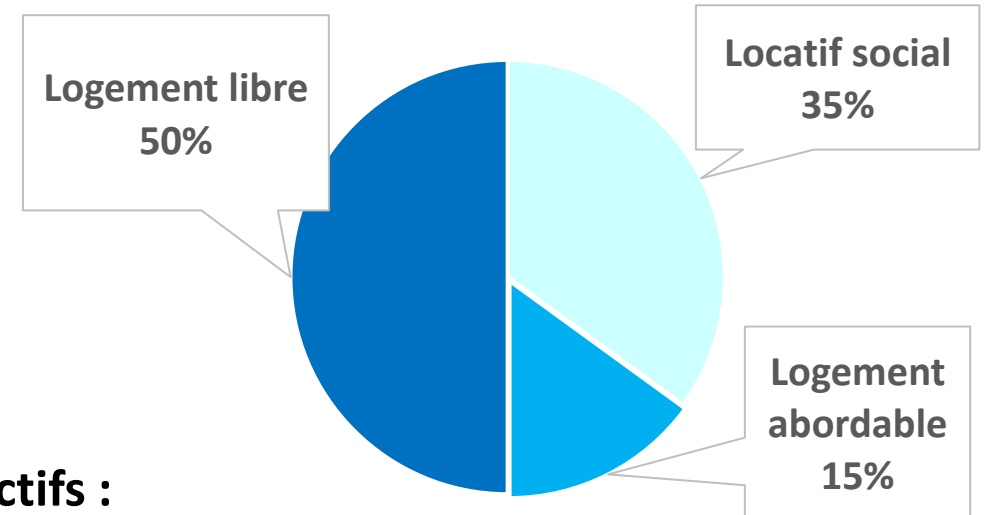
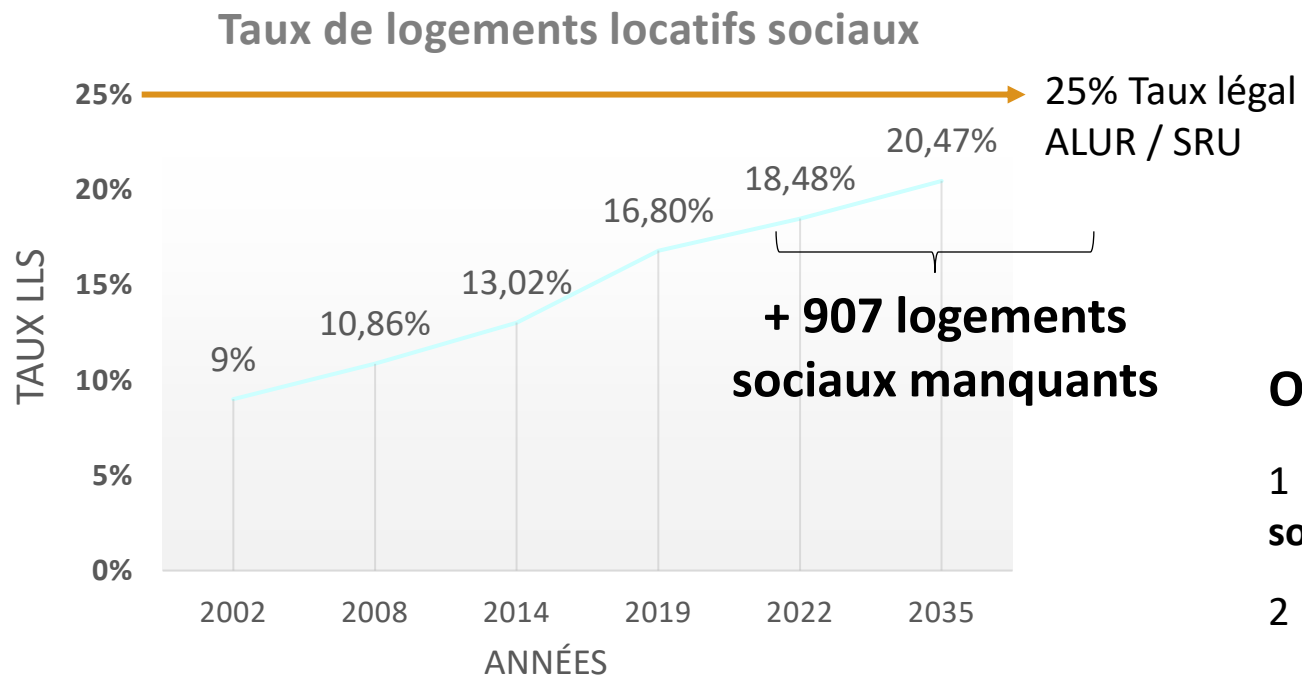
~~9-NR-45-35~~

6-NR-30-50

- Réduction forte de la hauteur
 - Diminution maximum de l'emprise au sol
 - Augmentation forte de l'espace de pleine terre
- Mutation maîtrisée**

Maîtriser l'habitat : objectif de mixité sociale

Projection taux SRU Objectif POA + compensation totale sorties de parc	Seuils	500 m² de SP
	Projection 40 % LLS	20,99 %
	Projection 35 % LLS	20,47 %
	Projection 25 % LLS	19,44 %



Objectifs :

- 1 → Remplir les obligations légales de logements locatifs sociaux
- 2 → Renforcer et diversifier l'offre de logements

Maîtriser l'habitat : secteurs d'OAP

PLUi-H 2019

13
OAP

PLUi-H 2025

2 OAP

Larramet-
Marquisat

Belbèze-
Doumergue

**Orientation d'aménagement et
de programmation :**

secteur défini par un périmètre
dans lequel une commune
propose un **programme
d'urbanisation et un plan
d'aménagement**

4

Périmètres d'attente de projet
d'aménagement global (PAPAG)
pour phaser les projets via le
sursis à statuer (5 ans)

Belbèze-
Doumergue

Larramet-
Marquisat

Secteur
centre-ville

Secteur François Verdier

Maîtriser l'habitat : la ZAC Ferro-Lèbres



Éléments de programmation

13 hectares

1,1 ha – équipements publics
5,5 ha – espaces verts
dont 2,5 publics

750 logements

dont 260 logements locatifs
sociaux
(soit 35 %)

720 ml voie partagée

560 ml de piste cyclable

410 ml de voie verte
piéton-cycles

730 ml de cheminements
piétons paysagers

Les grands objectifs découlant de la concertation

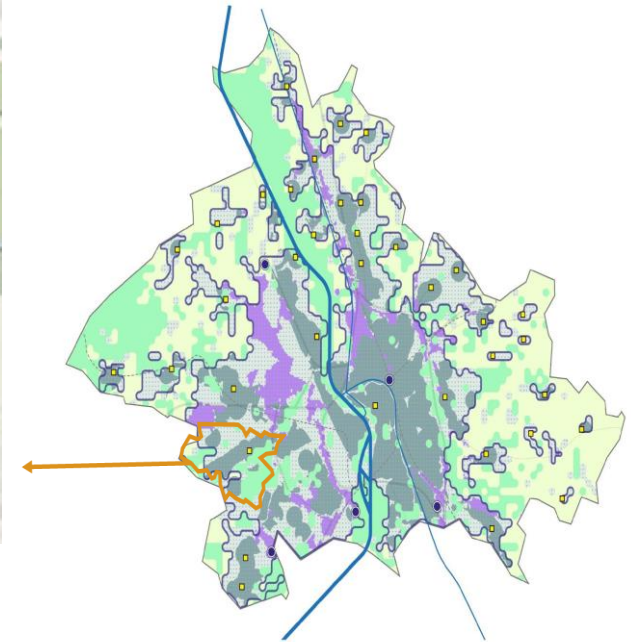
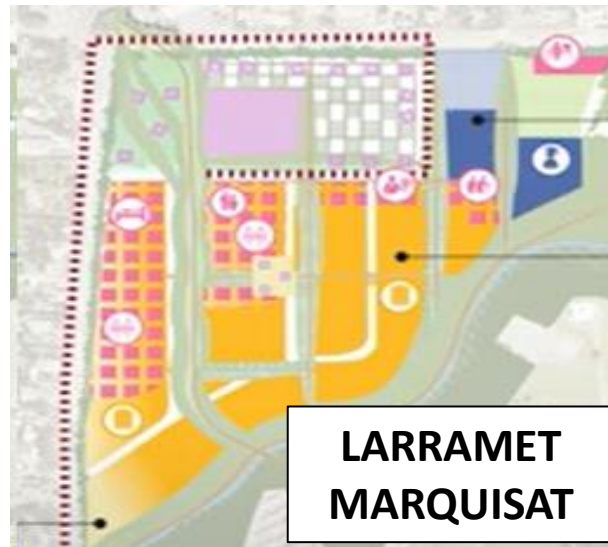
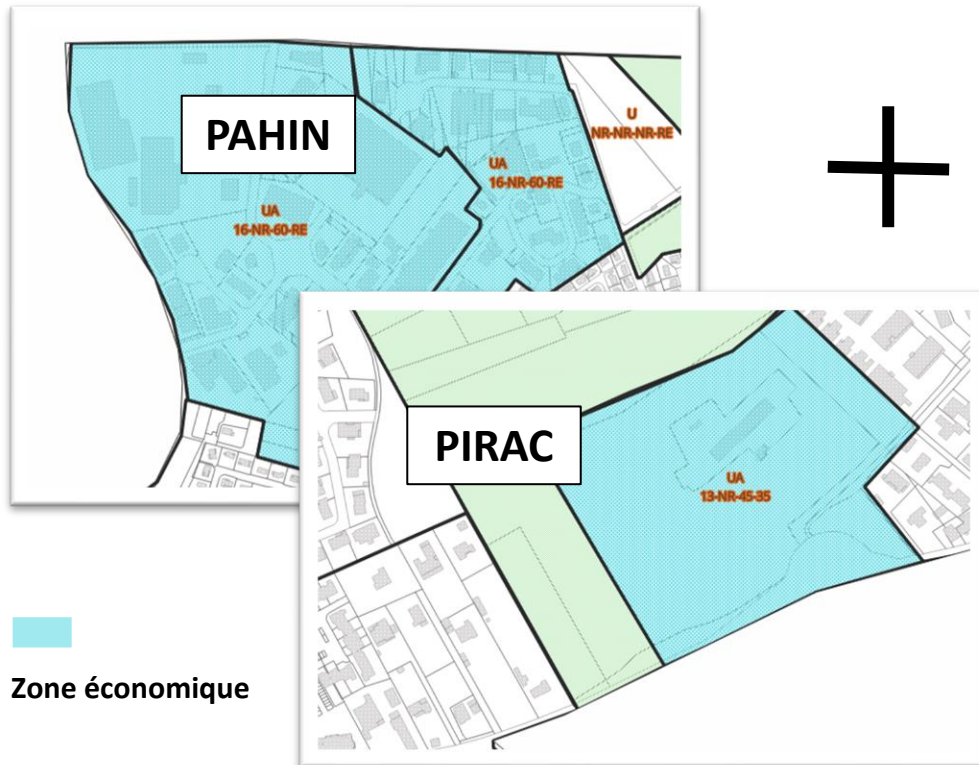


deviennent le fil conducteur de la stratégie communale

Reconquérir des fonciers pour l'activité et l'emploi

Objectifs :

- 1 → **Pérenniser les activités existantes** en favoriser leur développement
- 2 → **Développer de nouvelles activités** à haute valeur ajoutée



Outre la zone UA dédiée spécifiquement à l'activité, la majeure partie de la ville (zonage U) **permet l'implantation d'activités commerciales** et de petit artisanat

Les grands objectifs découlant de la concertation

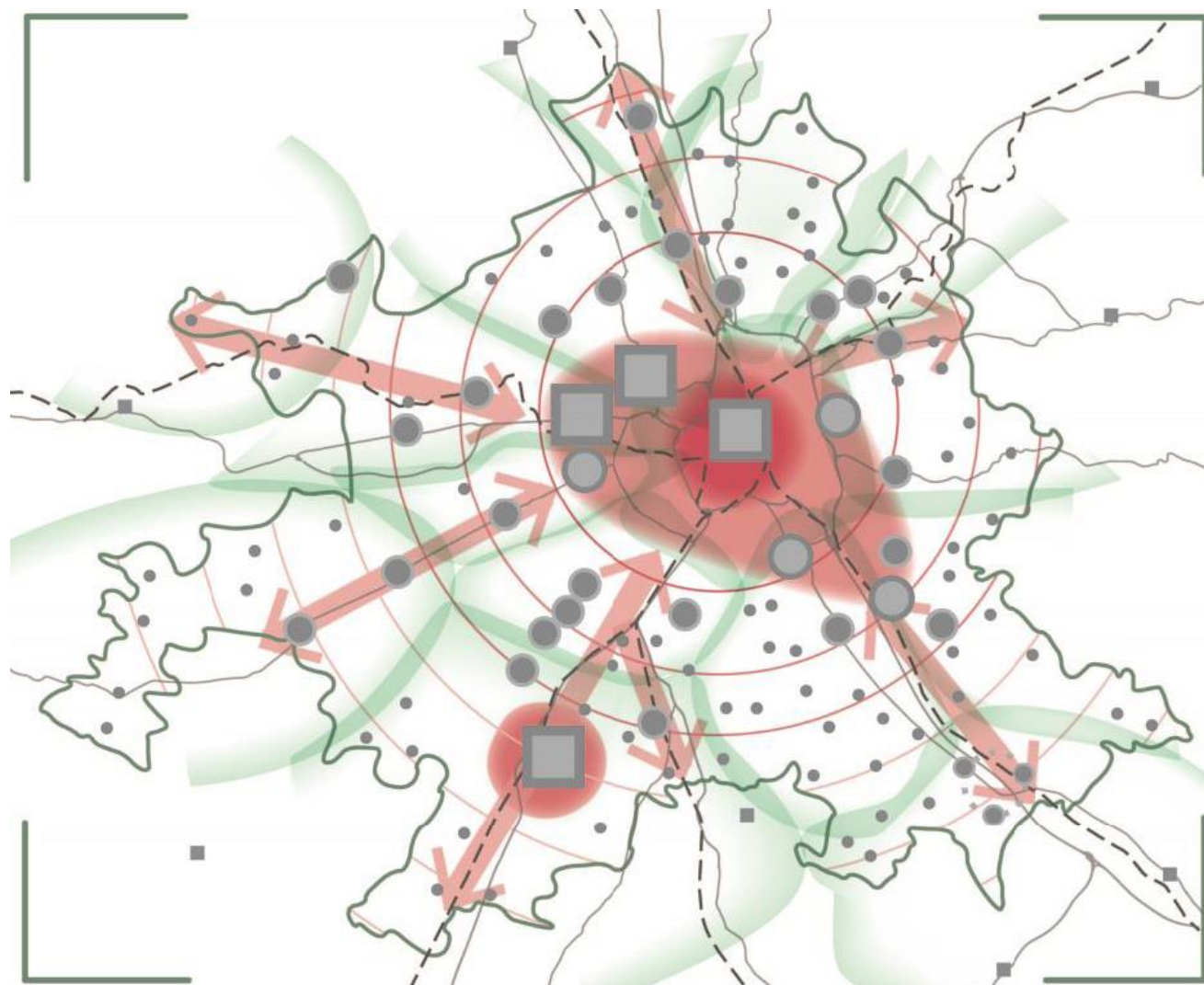
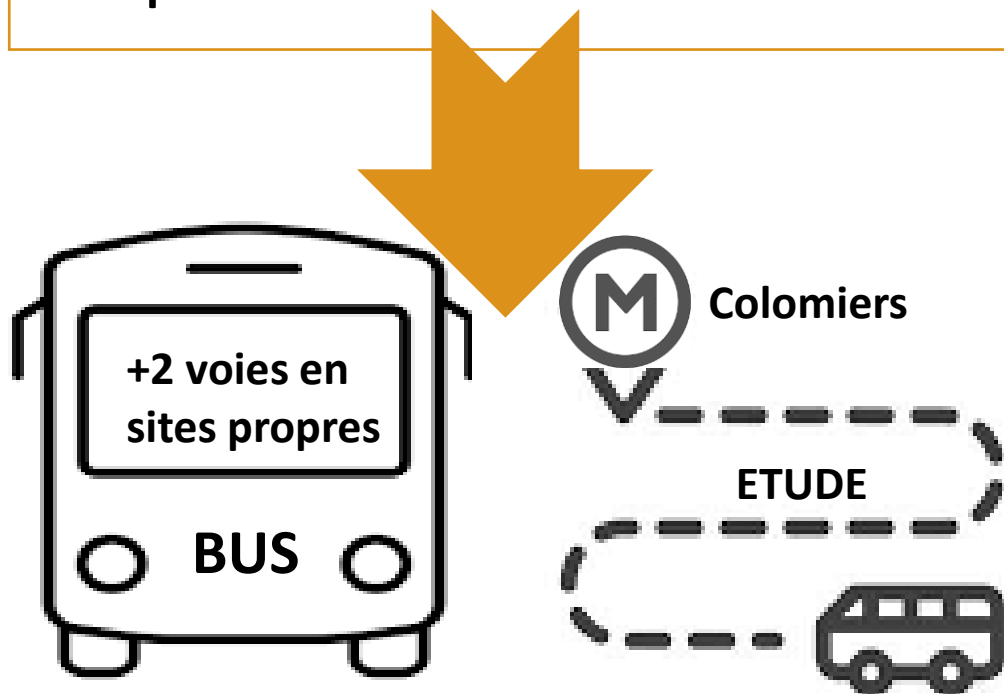


deviennent le fil conducteur de la stratégie communale

Renforcer les mobilités publiques

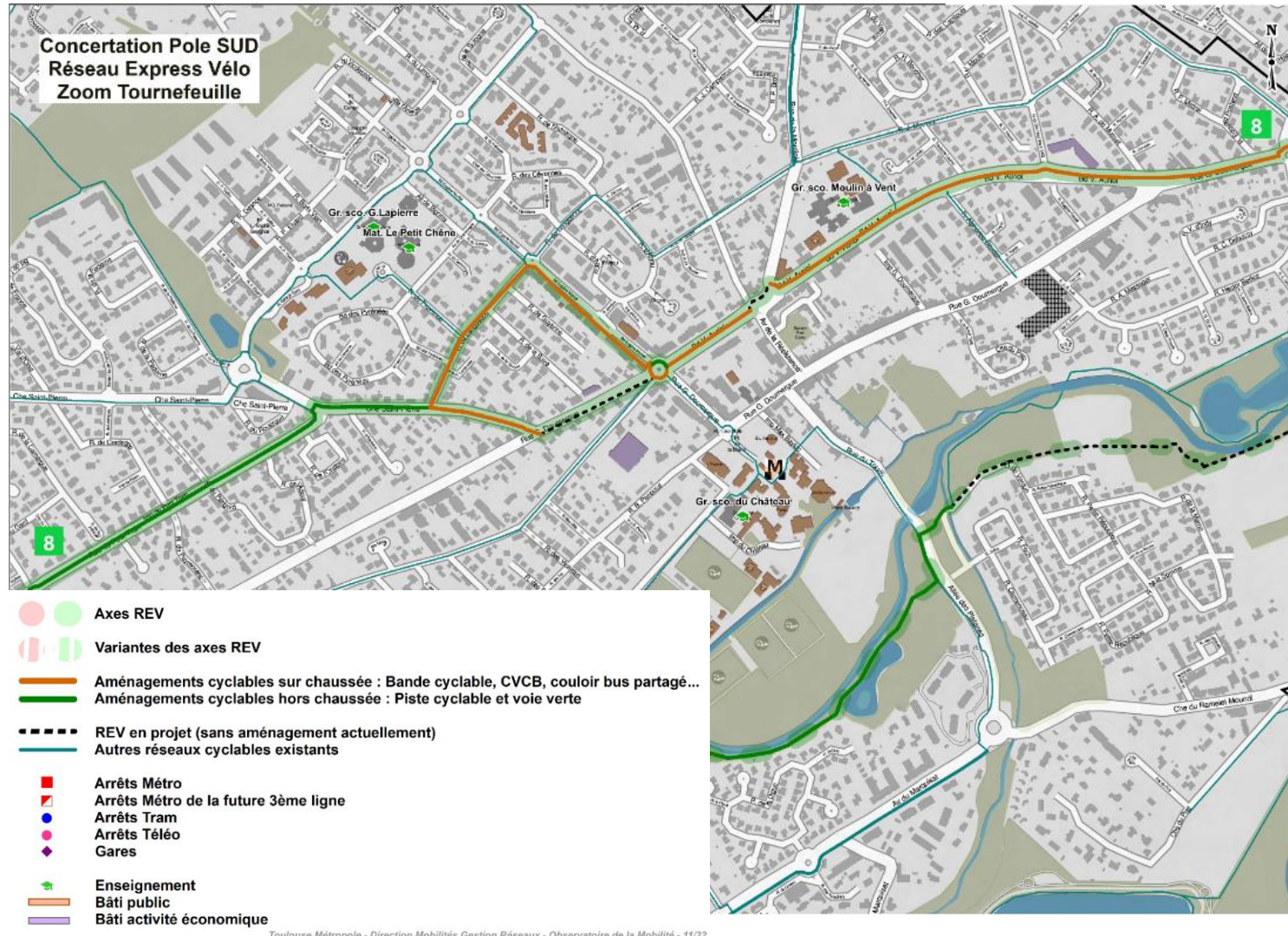
Sur les 4 dernières années, avec **3 nouvelles lignes de bus 121, 21 et Linéo 3**, la Ville est désormais **desservie par 9 lignes locales et 3 lignes régionales**.

La qualification de **Pôle Urbain** dans le **SCoT** fait apparaître la **nécessité de renforcer les Transports en Commun**.



Portet sur Garonne

Renforcer les mobilités durables



Développement de services de location de vélos



En 2023 :

112,5 km de voies cyclables
1 474 stationnements cyclables

Les grands objectifs découlant de la concertation



deviennent le fil conducteur de la stratégie communale

Préserver l'environnement : Trame Verte et Bleue

Les grands Enjeux de la Trame Verte et Bleue (TVB)

- **Protéger** les milieux à forte sensibilité écologique
 - **Restaurer** un réseau de continuité écologique avec la mise en place de corridors reliant les trames principales
 - **Améliorer** la qualité de vie et la diversité des paysages
 - **Lutter** contre les effets du changement climatique, via les services rendus par les écosystèmes : îlots de fraîcheur, diminution du risque d'inondation ...
- Réalisation d'un « **Atlas de la Biodiversité** » à l'échelle communale

Préserver l'environnement :

trames, corridors, Grand Parc du Touch

Légende

Zonage

■ Agricole - A

■ Naturelle - N

□ Habitat - U et AU

Protections environnementales

• Espace boisé classé - symbole

■ Espace boisé classé - zone

Continuités écologiques

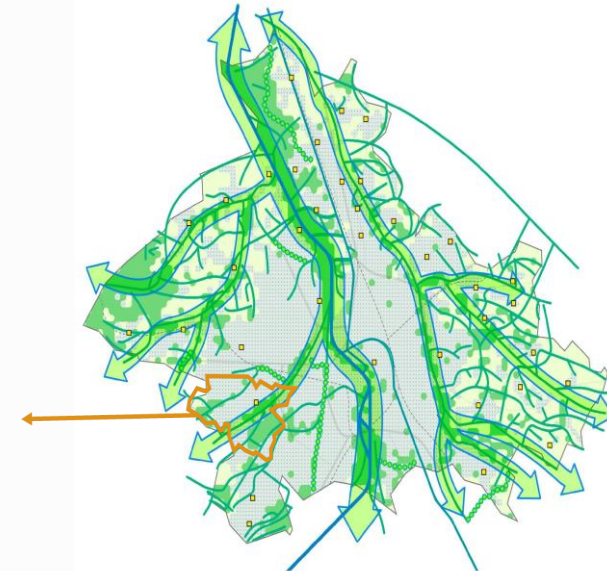
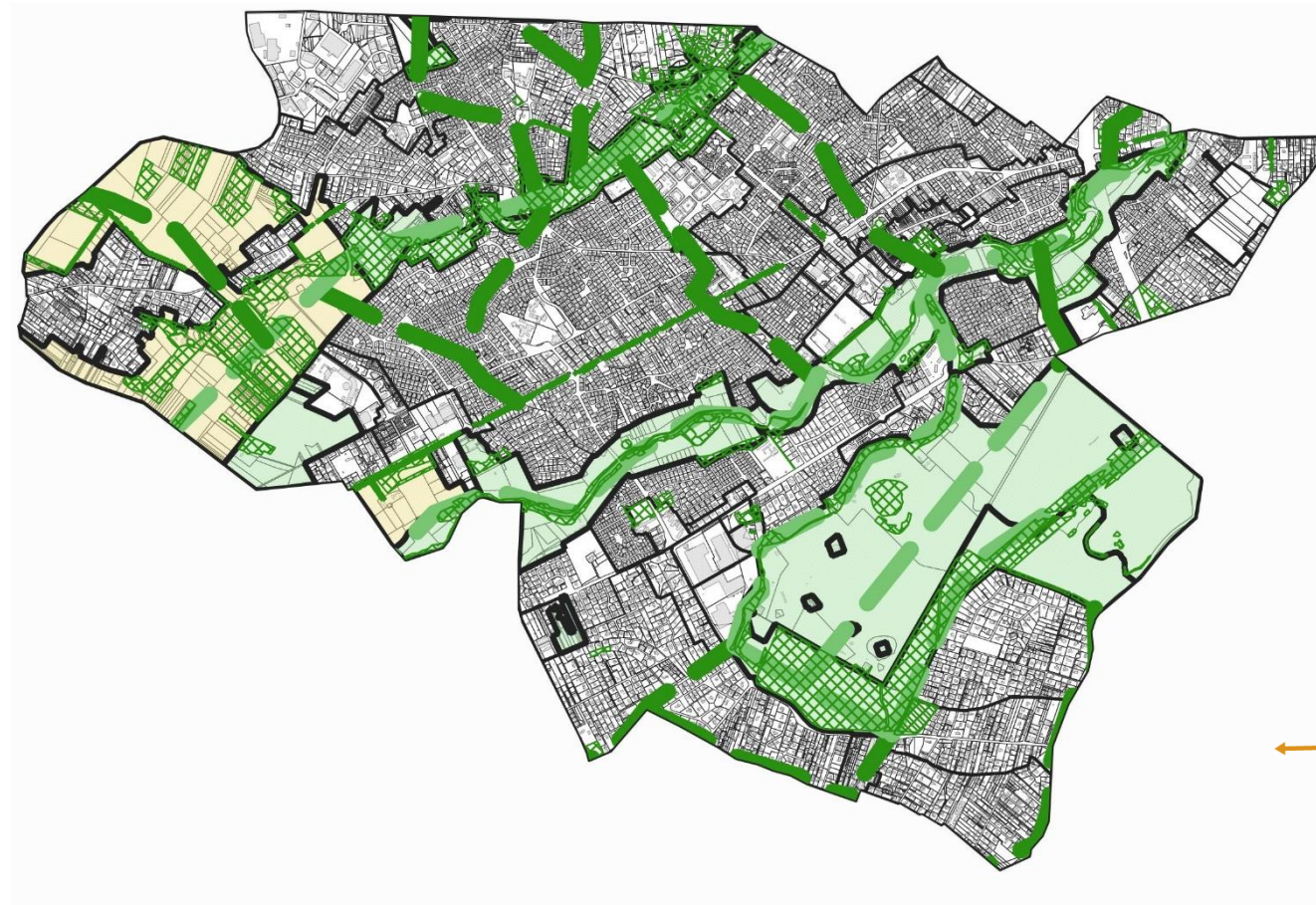
— Trames pré-existantes

— Trames nouvelles

Fond de carte

■ Bâtiments

□ Cadastre



Préserver l'environnement :

Une protection réglementaire renforcée

PLUi-H 2019

2 ha

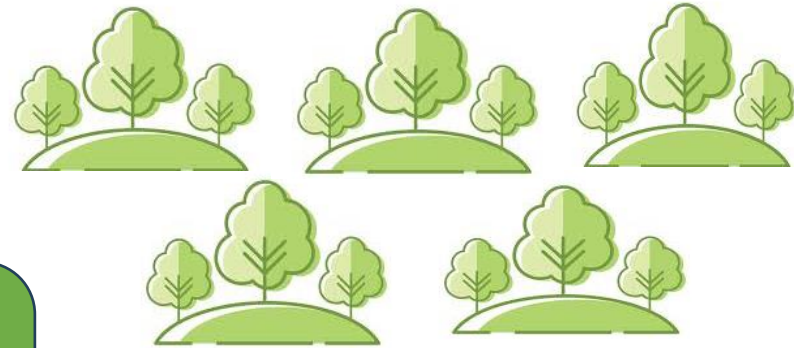


2

ESPACES VERTS
PROTEGÉS

+ 33 ha

PLUi-H 2025



126 ESPACES VERTS PROTEGÉS

35 ha
dont 11,5 ha
d'espaces
verts publics

+ 68 ha

d'espaces protégés

Hors calcul des espaces de pleine terre
imposés par les étiquettes du zonage

163 ha



86 ESPACES BOISÉS
CLASSÉS

+ 35 ha

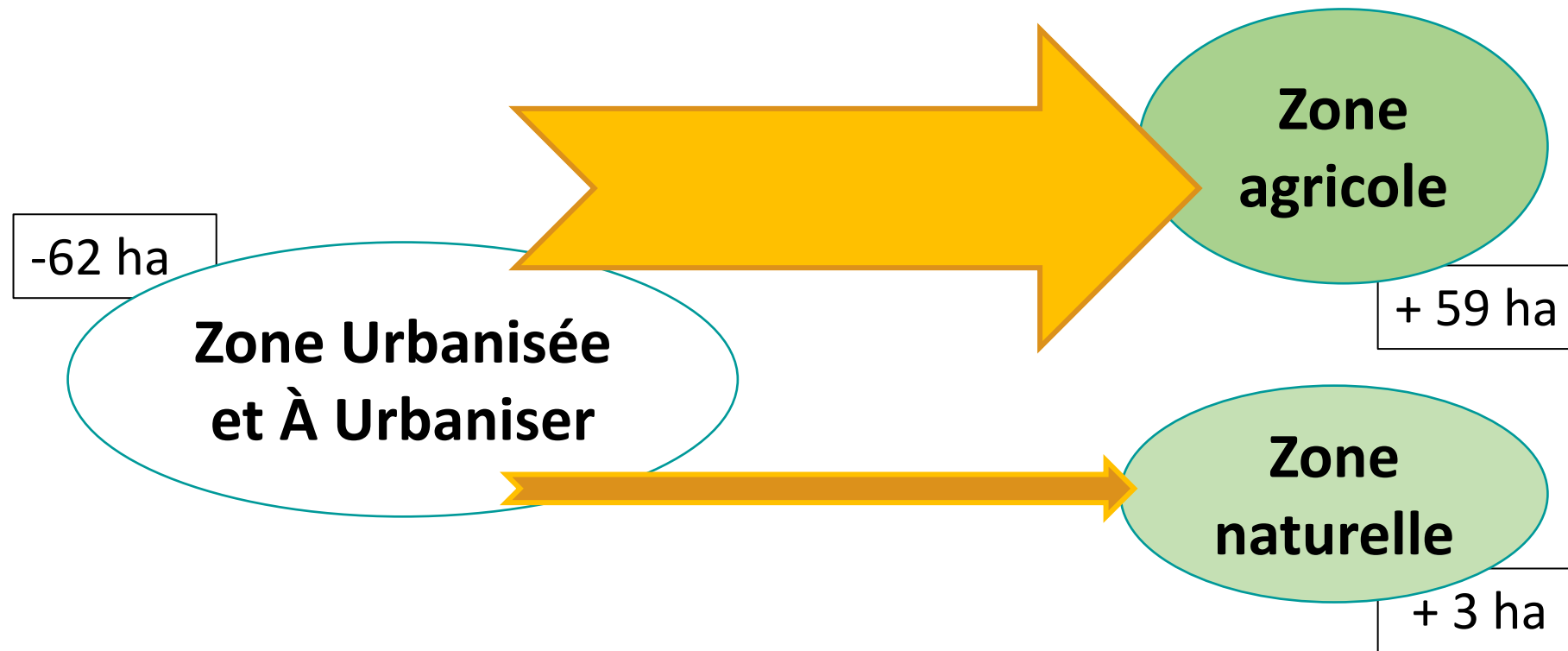


129 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

198 ha

Les nouvelles étiquettes viennent également augmenter les espaces de pleine terre protégés

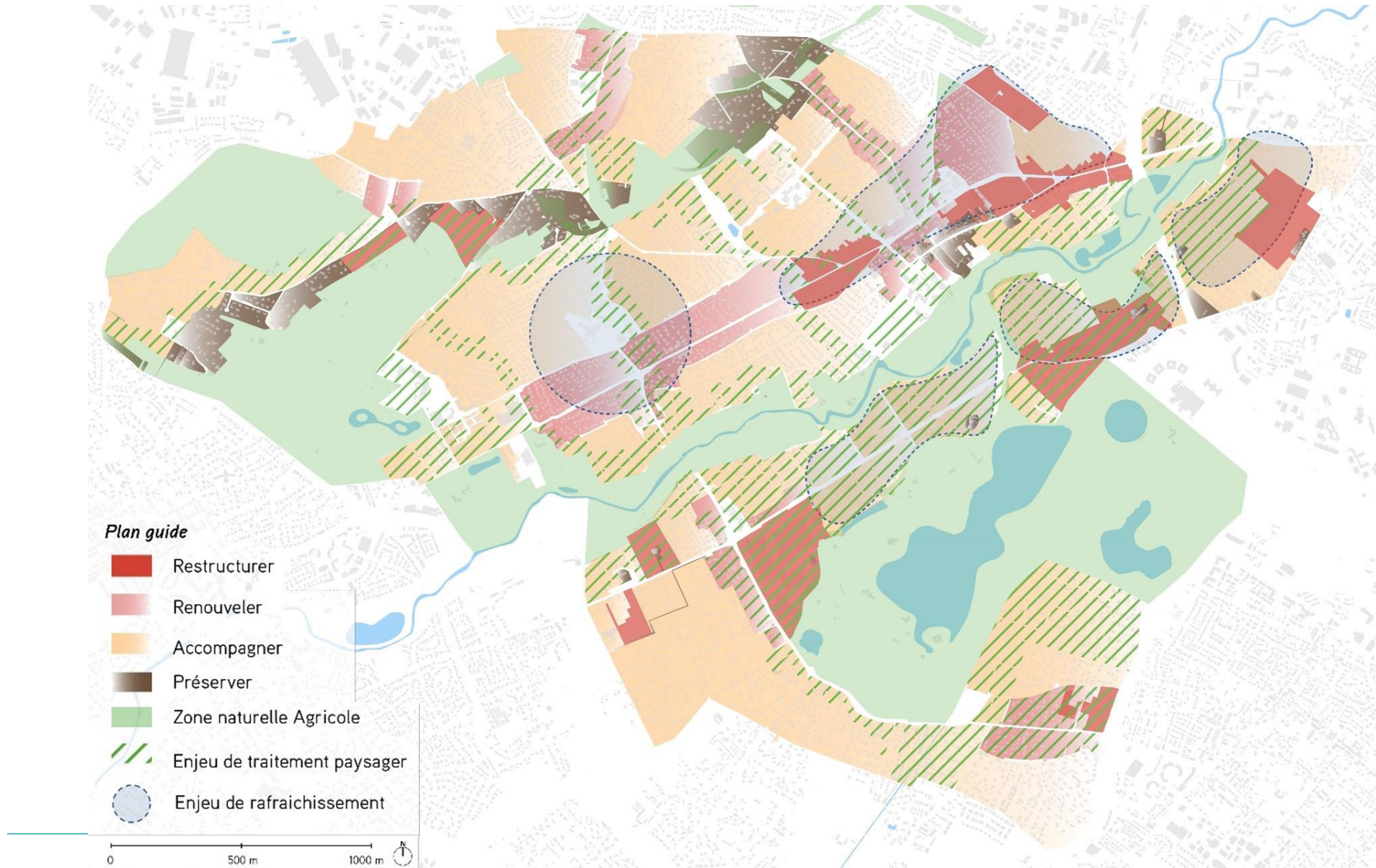
Préserver l'environnement : extension des zones naturelles et agricoles



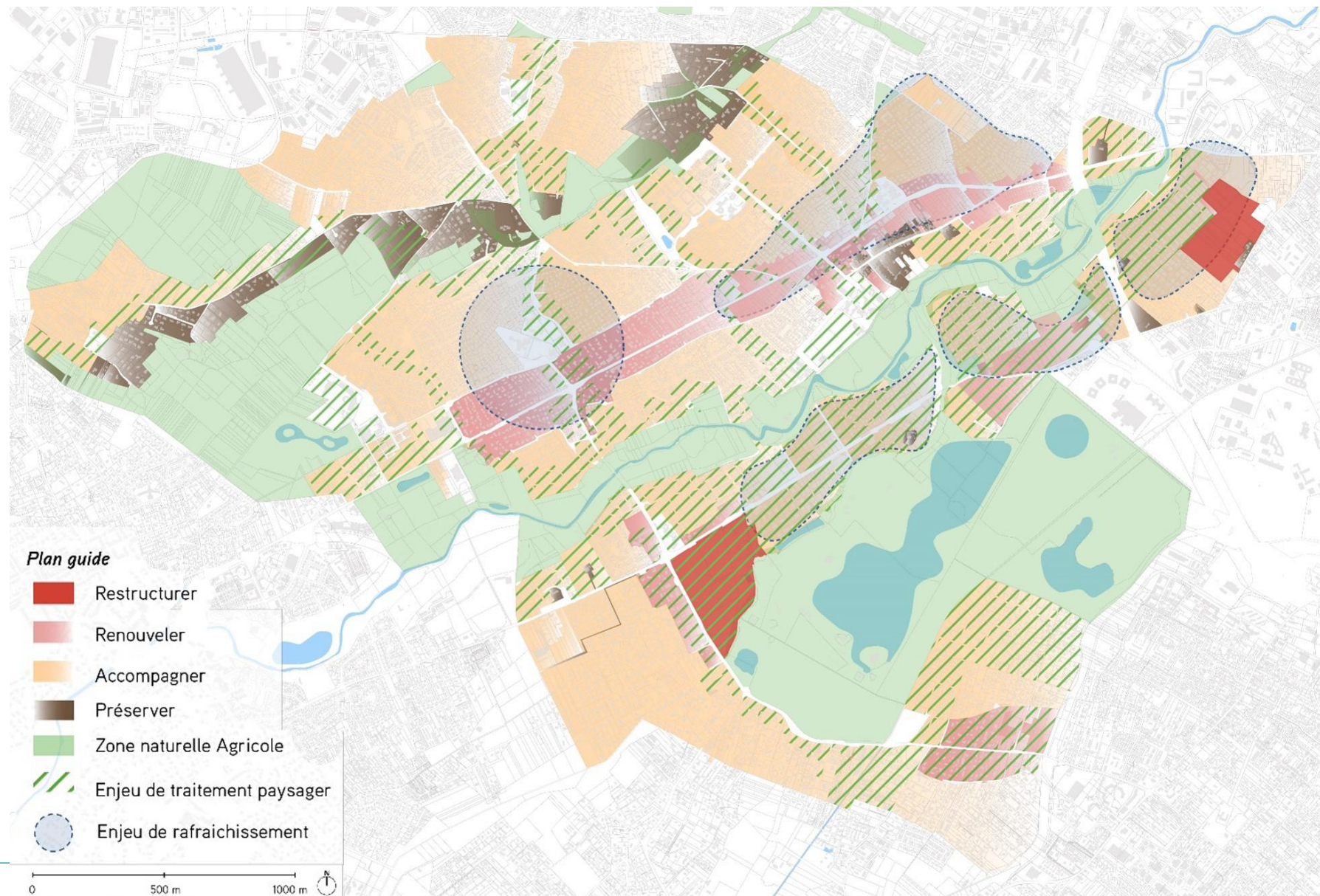
Les **Espaces Verts Protégés** constituent une protection supplémentaire dans la zone urbanisée.
Les **Espaces Boisés Classés** sont un complément dans toutes les zones

Finalisation de la démarche

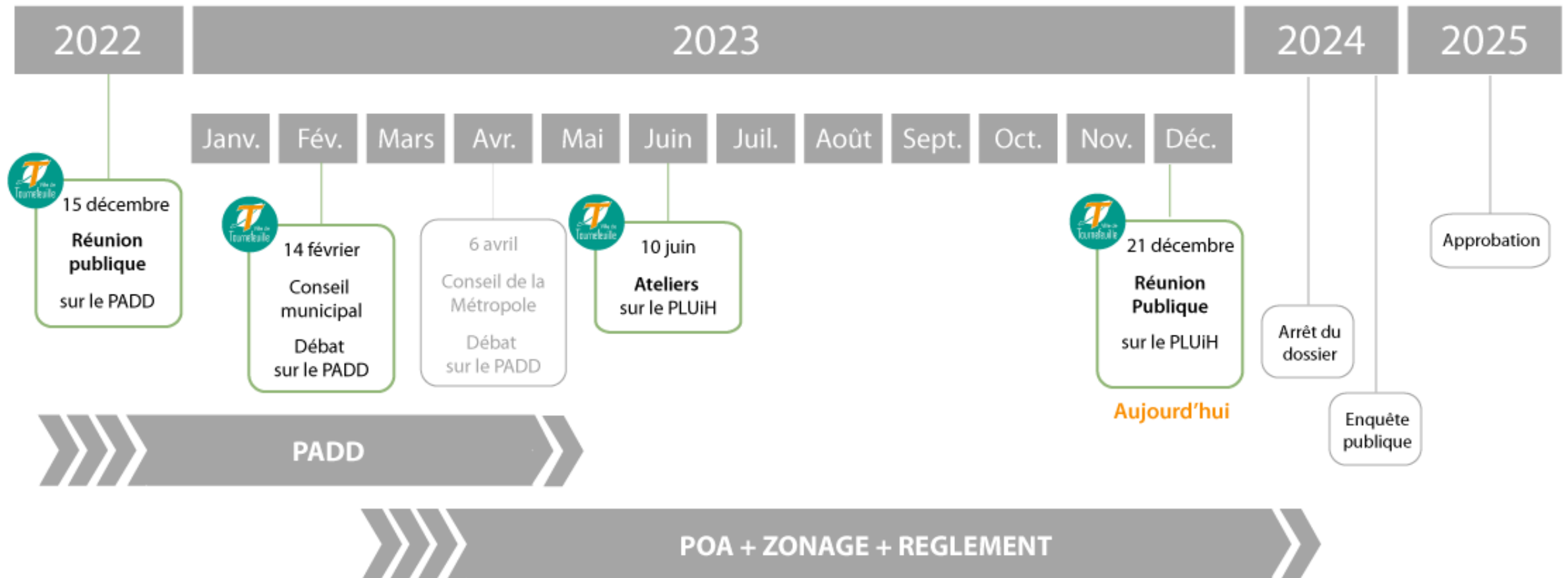
Synthèse des ateliers



Le Plan-Guide communal



Calendrier du PLUi-H



Merci pour votre
attention