

## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025



### 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

**5D – OAP par commune**

**5D36 - Tournefeuille**



## Sommaire

### **5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

#### **5D – OAP par commune**

#### **5D36 - OAP Tournefeuille**

- La Ramée-Marquisat
- ZAC Ferro-Lèbres





## Situation

**20 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au sud de la commune de Tournefeuille, au contact du Parc de la Ramée, en entrée de ville depuis la rocade Arc en Ciel ; entre l'avenue du Marquisat et le chemin de Laramet, et délimité au sud par la rivière de l'Ousseau qui la borde. Le secteur se trouve sur une vaste enclave économique, quasiment en totalité minéralisée, comprenant des immenses entrepôts pour la logistique. A l'est du périmètre, dans une ancienne bâtie entourée d'un Espace Boisé Classé (EBC), le long d'une impasse et d'un tissu résidentiel.

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur l'environnement**
- Mettre en valeur les paysages
- **Mettre en valeur les entrées de ville**
- Mettre en valeur le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité
- **Permettre le renouvellement urbain**
- Assurer le développement de la commune



## Enjeux et objectifs du projet

L'activité logistique de l'entreprise SOCAMIL étant en cours de cessation, il est nécessaire d'anticiper la reconversion de ce site industriel. Ce site s'avère être une opportunité de constituer un nouveau quartier d'habitat, au contact d'éléments naturels et paysagers majeurs.

### Vers un quartier pluri-fonctionnel

A l'échelle de la commune, cette opération de renouvellement urbain est d'une importance majeure puisque la capacité d'urbanisation oscille autour de 440 logements, un pôle commercial de proximité, des équipements publics recouvrant une surface de 2 ha environ et des bureaux – locaux d'activités en RDC de petits collectifs.

La programmation de logements sera diversifiée notamment grâce à de l'habitat intermédiaire, du logement collectif en immeuble ou en plot tant pour le privé que le social.

L'objectif de mixité intergénérationnelle est également recherché à travers l'implantation d'un établissement pour personnes âgées et la création d'un nouveau groupe scolaire qui permettra d'attirer de jeunes ménages et des familles primo-accédantes.

Une nouvelle centralité sera déployée autour du pôle commercial et des équipements publics, rayonnant au-delà des limites du site.

La diversification de la programmation de ce nouveau quartier devrait éviter l'écueil d'un quartier monofonctionnel et uniquement résidentiel.

### D'une enclave industrielle minérale à la nature en ville

A 1 km du centre-ville de Tournefeuille, il s'agit de proposer un nouveau quartier qui s'appuie sur un corridor écologique au sud et irrigué par des mails plantés nord/sud.

L'EBC existant sera également un atout paysager à valoriser dans le cadre de l'implantation des futurs équipements publics, et notamment le groupe scolaire.

L'armature végétale, inscrite dans un vocabulaire très naturel, fera écho à la ripisylve de l'Ousseau. La composition de chaque îlot traversant pourra s'appuyer sur une lanière végétale. L'atout majeur de ce nouveau quartier consiste à déployer la nature en ville : chaque lot d'habitations est au contact direct avec une trame boisée. Pour reconquérir ce site industriel, un effort sera consacré à sa revégétalisation.

L'objectif de renaturation des lieux est majeur afin de limiter les îlots de chaleur urbain et de déployer notamment une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert à l'aide de noues paysagères le long des mails.

### Une ouverture sur le Parc de la Ramée

Le positionnement stratégique de ce territoire offre une fenêtre sur le Parc de la Ramée et une opportunité de créer une passerelle piétonne et cycle enjambant l'Ousseau pour accéder à la base de loisirs. L'idée est bien de passer d'une frontière végétale et aquatique impénétrable à un prolongement de l'espace récréatif de la Ramée par le renforcement de cette trame verte et bleue, riche d'un écosystème lié à la ripisylve de l'Ousseau.

Les perspectives visuelles sur le Parc seront systématiquement recherchées, notamment à travers l'implantation de plots habités au contact des berges de l'Ousseau, et des mails plantés qui déboucheront sur une voie verte le long de la rivière permettant de rejoindre aisément la base de loisirs.

Un traitement particulier sera porté au renforcement du corridor écologique constitué par les berges et la rivière de l'Ousseau qui crée un espace de transition entre la base de loisirs et le nouveau quartier.

### Un atout pour requalifier les axes structurants et développer les transports en commun

L'amélioration des transports en commun est un objectif commun à atteindre pour désengorger les axes majeurs de circulation.

L'urbanisation de ce secteur est une occasion pour la collectivité de requalifier les voies primaires, l'avenue du Marquisat et le chemin de Laramet, afin d'élargir les profils et permettre une meilleure distribution et répartition de tous les modes de déplacements confondus.

De plus, dans le cadre des perspectives d'amélioration des dessertes en bus, des emprises sont réservées pour permettre les reconfigurations optimales de circulation à flux continu des bus dans une voie dédiée (notamment l'avenue du Marquisat en priorité puis le chemin de Laramet).

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

Dans le respect des objectifs du renouvellement urbain et de l'intensification urbaine mesurée, cette entité a la capacité d'accueillir environ 440 logements.

Pour offrir les aménités nécessaires aux nouveaux habitants et aux résidents actuels, un pôle commercial de proximité sera créé en frontalité de l'avenue du Marquisat, bien visible et accessible des axes structurants. Un établissement destiné aux personnes âgées pourrait également être implanté.

Pour offrir les aménités nécessaires aux nouveaux habitants et aux résidents actuels, un pôle commercial de proximité sera créé en frontalité de l'avenue du Marquisat, bien visible et accessible des axes structurants.

Pour compléter la mixité de l'offre dans ce quartier, des bureaux (cabinet médical, laboratoires par exemple) et des services (une salle de sports par exemple) en RDC des immeubles seront proposés, afin d'attirer des populations actives et créer une véritable animation dans le quartier tout au long de la journée.

Enfin, le groupe scolaire actuel au nord du périmètre du site, avenue Leclerc est relativement ancien et fera l'objet d'une démolition-reconstruction. Un nouveau groupe scolaire pour le remplacer, et accueillir les nouveaux élèves de ce quartier, sera créé à l'est de l'EBC, et de l'ancienne ferme, située rue Bel Air.

D'autres équipements publics, comme par exemple une maison de quartier pourraient être implantés également dans ce nouveau quartier. Proche des commerces et du groupe scolaire, elle favorisera les échanges et l'animation de la vie sociale autour d'un espace public central.

### Traitement des espaces partagés

Un espace public majeur permettra de relier les différentes entités (espaces commerciaux, équipements publics) entre elles et de s'ouvrir sur une place centrale. Cet espace sera le lieu de convergence des flux et des dynamiques du quartier.

Mise en place d'un vocabulaire paysager autour notamment de la gestion de l'eau à ciel ouvert et en lien avec la ripisylve du ruisseau de l'Ousseau pour les mails piétons.

Les espaces verts constitués par de grandes lanières créent le lien avec les deux grands poumons verts de Tournefeuille, la base de loisirs de la Ramée et la coulée verte de l'Ousseau.

Composition d'un parc s'appuyant sur les typologies forestières et paysagères identitaires des espaces naturels de l'Ousseau et du Touch.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

La volumétrie des constructions est adaptée à leur situation urbaine et se caractérise par une modularité de hauteurs, restant modérées à échelle humaine. Les façades sur rues forment une composition harmonieuse.

Sur jardin, la diversité de formes, l'articulation des volumes et de larges terrasses favorisent les vues vers la base de loisirs de la Ramée.

En lisière de l'Espace Boisé Classé face au parc de loisirs, des bâtiments plots s'intègrent dans un écrin végétal et jouissent d'une vue panoramique sur la Ramée. Des logements de grand standing pourront proposer des larges ouvertures, des terrasses, et des espaces extérieurs de qualité, avec vue sur la Ramée.

Couleurs, tons et matériaux se différencient subtilement pour chaque bâtiment, définissant ainsi l'individualisation des logements.

Le traitement des rez-de-chaussée et des sous-sols recevant du parking sera soigné.

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

L'enjeu majeur de cette opération de reconversion réside dans la mutation d'un secteur d'activité économique en un secteur d'habitat dynamique, dans un tissu urbain de faible intensité.

Une grande attention sera portée à l'insertion dans le tissu urbain environnant, en terme de typologies, de hauteurs et de formes de logements, afin que la greffe de ce nouveau quartier soit réussie.

Le long des deux voiries primaires (avenue du Marquisat et chemin Laramet), un habitat de frange (R+2/3) sera déployé pour créer une couture urbaine avec l'existant. A l'orée du tissu pavillonnaire environnant, un travail fin sur les limites sera proposé grâce à l'épannelage de hauteurs de l'habitat.

Un habitat de type petits collectifs (R+3/4) en cœur d'îlot, en lien direct avec les trames paysagères et les promenades plantées, constituera le noyau central du quartier.

Puis, en lisière, le long de la rivière de l'Ousseau et en visibilité directe sur la base de loisirs de la Ramée, de l'habitat en plot sera proposé avec des hauteurs oscillant entre R+4/5. A noter que le nombre de plots n'est pas arrêté à ce jour et n'est pas retroussé dans le schéma.

De plus, les rez-de-chaussée qui accueilleront des locaux d'activités bénéficieront de hauteurs plus élevées, justifiées par des usages spécifiques (bureaux, services...).

- ▶ **secteur d'intensification faible : de 9 mètres à 12 mètres**
- ▶ **secteur d'intensification moyenne : de 12 mètres à 15 mètres**
- ▶ **secteur d'intensification forte : de 15 mètres à 18 mètres**

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

A l'extrême est du périmètre se situe une entité bâtie abandonnée, présentant deux corps de ferme parallèles et une partie centrale rénovée. Cette ancienne bâtie présentant un certain intérêt patrimonial et architectural au sein d'un écrin végétal classé en EBC pourrait faire l'objet d'une réhabilitation sous réserve des conditions de faisabilité structurelle et économique.

L'EBC sera un atout qualitatif de l'espace récréatif du nouveau groupe scolaire.

Une attention toute particulière sera portée à l'EBC, située à la pointe est des berges de l'Ousseau, qui sera maintenu et sera le support de l'espace récréatif du nouveau groupe scolaire. La création de la voie verte longeant cet axe devra bien intégrer la préservation de ce boisement.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

A travers le projet d'urbanisation, la reconstitution du corridor écologique le long des berges de la rivière de l'Ousseau pourra être mise en œuvre. En effet, l'Ousseau et ses berges sont identifiés à la fois en tant que réservoir d'intérêt majeur et corridor de milieux boisés à préserver. Cette démarche participera ainsi à la préservation et la valorisation du patrimoine végétal existant. En outre, l'opportunité de relier les deux rives de l'Ousseau sera saisie pour créer un véritable lien entre la ville et la zone de nature.

Cette démarche de reconstitution participera également à atténuer le point de conflit écologique identifié dans la trame verte et bleue au croisement de l'Ousseau et du chemin de Laramet.

### Les risques et nuisances

Le schéma de desserte viaire a été étudié en profondeur afin de limiter les risques de saturation des axes primaires et d'atténuer les nuisances sonores, olfactives et sanitaires.

Le projet d'aménagement se situe dans la zone de vigilance relative à l'exposition à la pollution de l'air et sonore repérée au PLUi-H : sa construction sera autorisée sous condition de prise en compte des enjeux de la qualité de l'air et des nuisances sonores dans l'aménagement global de l'opération ou de la conception du bâtiment tels que définis dans l'OAP Qualité environnementale.

### Le confort climatique

Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions dans les opérations d'ensemble, les morphologies du bâtiment créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiées et les coeurs d'ilots seront végétalisés pour limiter l'effet d'ilot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.

Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelle avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.

Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation nord/sud.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

Ce périmètre est ceinturé par deux lignes de transports collectifs : la ligne 48 sur le chemin de Laramet (M63) ralliant la ligne A du métro à Basso Cambo, et la ligne 67 le long de l'avenue du Marquisat (M50) ralliant la ligne A du métro aux Arènes. Afin d'améliorer la qualité d'offres de transport en commun (amélioration des temps de parcours et régularité) des lignes 48 et 67, des études, portées par Toulouse Métropole, sont en cours pour l'aménagement de facilitations bus sur le chemin de Laramet et l'avenue du Marquisat.

Au droit de l'opération, l'intégration d'un couloir bus positionné à l'axe de la chaussée est prévu, avec l'élargissement de la chaussée existante, et le réaménagement des arrêts de bus Marquisat et Petit Marquisat.

Au sein de l'opération, les arrêts de bus situés sur le chemin de Laramet et de l'avenue du Marquisat, seront tous accessibles par des venelles et des liaisons douces, incitant ainsi l'usage des transports en commun.

### Déplacements modes actifs

Dans le cadre de l'aménagement de l'avenue du Marquisat, l'intégration d'une piste cyclable unidirectionnelle de chaque côté de la voie est prévue.

Dans le cadre des études sur le chemin de Laramet, l'intégration d'une piste cyclable bidirectionnelle du côté de l'opération est prévue.

Des trottoirs confortables et protégés seront aménagés le long de l'avenue du Marquisat et du chemin de Laramet.

L'objectif est de favoriser les modes de déplacements piétons et cycles à l'échelle du quartier et inter-quartiers. Les venelles, les mails piétons et voies vertes – pistes cyclables sont disséminés sur l'ensemble du site et irriguent tout le quartier, permettant ainsi de parcourir les lieux en toute sécurité à pied et à vélo, et ce, en dehors des flux des véhicules.

### Desserte des terrains par les voies

Un effort a été réalisé pour ne pas multiplier les accès sur les axes structurants majeurs en limitant le réseau viaire à son minimum.

Les voiries secondaires sur le site sont conçues pour limiter la vitesse des véhicules afin de sécuriser les cheminement doux, et de réduire les risques de shunt interne.

La création de carrefours à feu sur le chemin de Laramet et sur l'avenue du Marquisat facilitera l'entrée et la sortie des véhicules du site.

Le système de desserte spécifique à la zone commerciale ainsi que les espaces de livraisons sont prévus, afin de ne pas perturber la vie de quartier.

### Stationnement

Le stationnement est prévu au sein de chaque parcelle, il devra être contenu dans l'emprise privée pour les logements et les activités. Le stationnement pour les immeubles collectifs pourrait être privilégié en souterrain. Si le stationnement est prévu en aérien, des arbres de haute tige ponctueront les poches de parking pour les paysager et les ombrager.

Du stationnement longitudinal sera prévu en nombre suffisant systématiquement le long des voies secondaires pour accueillir les visiteurs.

Des stationnements spécifiques aux besoins du groupe scolaire et de la maison de quartier seront prévus en conséquence.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

Raccordement aux réseaux existants sous le chemin de Laramet et l'avenue du Marquisat.

Prévoir des réseaux « rétrocédables » sur les espaces communs du futur quartier.

Assurer un maillage et un dimensionnement de réseau d'eau potable suffisant pour répondre aux besoins en défense incendie.

### Eaux pluviales

Dans la mesure du possible, le traitement à ciel ouvert sera privilégié pour la gestion des eaux pluviales en créant des noues paysagères.

Limiter le débit de fuite de l'opération dans l'Ousseau.

Privilégier une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les opérations de constructions.

Axer les solutions de rétention vers des techniques alternatives (infiltration, noues, traitement phytosanitaire, stockage en toiture, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, etc.).

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes.

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s.ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima).

Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non-conventionnelles (pluie, grises,...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

### Réseaux secs

Dimensionner la desserte du quartier avec une perspective d'évolution possible (développement de la fibre optique notamment, besoins en puissance électrique évolutifs, diverses solutions de chauffage possible, etc...). Assurer la desserte du quartier en électricité, gaz, téléphone, éclairage, fibre optique depuis les réseaux existants sous les voies périphériques du Marquisat et de Laramet.

Penser une bonne intégration des éléments techniques dans la conception du quartier pour la qualité architecturale générale (ex : postes de transformation, armoires de commande d'éclairage, armoire de sous-répartition télécom, coffrets techniques, niches, etc...).

Bien gérer les interfaces entre réseaux publics et réseaux privés.

Assurer un maillage structurant des réseaux primaires à travers le quartier







## Situation

**13 ha**

Le territoire de l'OAP est situé dans la partie est de la commune de Tournefeuille, au-delà de la rocade Arc-en-ciel (M 980), tourné vers le quartier toulousain de Lardenne de l'autre côté du chemin de Ferro-Lèbres. Le secteur se trouve dans un tissu urbain déjà constitué, accessible au nord par la rue Michel Montagné qui débouche sur la M 632 et au sud par le chemin de Ferro-Lèbres.

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur l'environnement**

- Mettre en valeur les paysages
- Mettre en valeur les entrées de villes
- Mettre en valeur le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité
- Permettre le renouvellement urbain

- **Assurer le développement de la commune**



**TOURNEFEUILLE - ZAC FERRO LÈBRES****Situation de la ZAC**

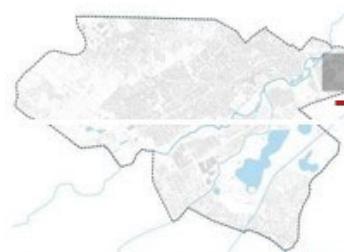
- La ZAC de Ferro Lèbres se développe sur un territoire de 13 hectares environ.

- 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 Lèbres.



### TOURNEFEUILLE - ZAC FERRO LÈBRES

#### 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.



#### Enjeux et objectifs du projet

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 avec l'environnement
- rénaturation des typologies d'habitat,
- maillage inter – quartier : voirie, modes doux.



**TOURNEFEUILLE - ZAC FERRO LÈBRES****Les grands principes du projet****Valorisation du paysage, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau et des déchets**

- Mettre en valeur et renforcer la trame verte, afin de conserver l'habitat d'espèces animales protégées, ainsi qu'une qualité paysagère du quartier et un cadre de vie agréable des habitants.
- Encourager une qualité de vie des habitants avec l'accueil d'une variété d'espaces publics de qualité : rues, venelles, petit bois, mail planté, espace verts et noues...
- Permettre une gestion alternative des eaux pluviales par des systèmes de noues sur de grands espaces verts ouverts.
- Favoriser une gestion qualitative de collecte des déchets (exemple : système de containers enterrés).
- Promouvoir la construction de bâtiments économes en eau, privilégiant la gestion durable, le confort acoustique, la lumière naturelle et la qualité de l'air.
- Intégrer les objectifs de performances énergétiques du bâti et de production d'énergies renouvelables.
- Prendre en compte le cahier de recommandations urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC

**Organisation et optimisation des déplacements**

- Favoriser une ouverture du quartier avec un maillage nord /sud à la ville et permettre une hiérarchisation du réseau de circulation à l'intérieur du quartier (voie nord sud structurante et voies secondaires).
- Favoriser des déplacements en faveur des modes doux (piétons et vélos), irriguant le quartier et le reliant à son environnement.
- Anticiper l'accueil de transport en commun de desserte interne du quartier intégré à la voie structurante nord sud.
- Programmer le réaménagement de voiries et de carrefours d'accès au quartier (rue Michel Montagne, chemin Ferro Lèbres...).
- Permettre une gestion des stationnements publics et privés (optimisation des besoins, mutualisation sur des espaces collectifs...).

**Mixité d'habitat et cohésion sociale , diversité des typologies**

- Accueillir environ 750 logements avec une offre en logements locatifs aidés et en accession sociale.
- Favoriser une diversité d'habitat et une graduation de la hauteur bâtie afin de permettre une continuité morphologique avec l'habitat pavillonnaire existant aux limites de la zone. Une densité plus importante est privilégiée en cœur de quartier avec du collectif sous forme de «plots» et du collectif plus traditionnel qui seront implantés sur des espaces ouverts (noue paysagère structurante). Une densité intermédiaire (avec de l'habitat semi collectif et de l'habitat groupé) est localisée en secteur péri central. Enfin, une faible densité (individuel) sera privilégiée sur les franges, en limite avec l'habitat pavillonnaire existant.
- Permettre le développement d'un secteur d'équipements à proximité de l'accès principal depuis le chemin de Ferro Lèbres, avec l'accueil d'un pôle de services publics de proximité. Ces équipements viendront conforter une polarité et un lieu de vie de quartier au sein d'un espace public de qualité.

ZAC FERRO LÈBRES, UN QUARTIER DURABLE

## Orientation d'aménagement

UN QUARTIER DURABLE