COMMUNE DE PIERREFITTE-NESTALAS
PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 3

Tampon de la Mairie	Tampon de la Préfecture

UrbaDoc

Chef de projet :
Etienne BADIANE
9, avenue Maurice
Bourges Maunoury
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PRESCRIPTION DU PLU	30 septembre 2006
DEBAT SUR LE PADD	18 juillet 2016
ARRET DU PLU	28 mai 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 11 décembre 2019 au 13 janvier 2020
APPROBATION DU PLU	

SOMMAIRE

LOCALISATION DES OAP 3

1 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT NORD DE LA COMMUNE 4

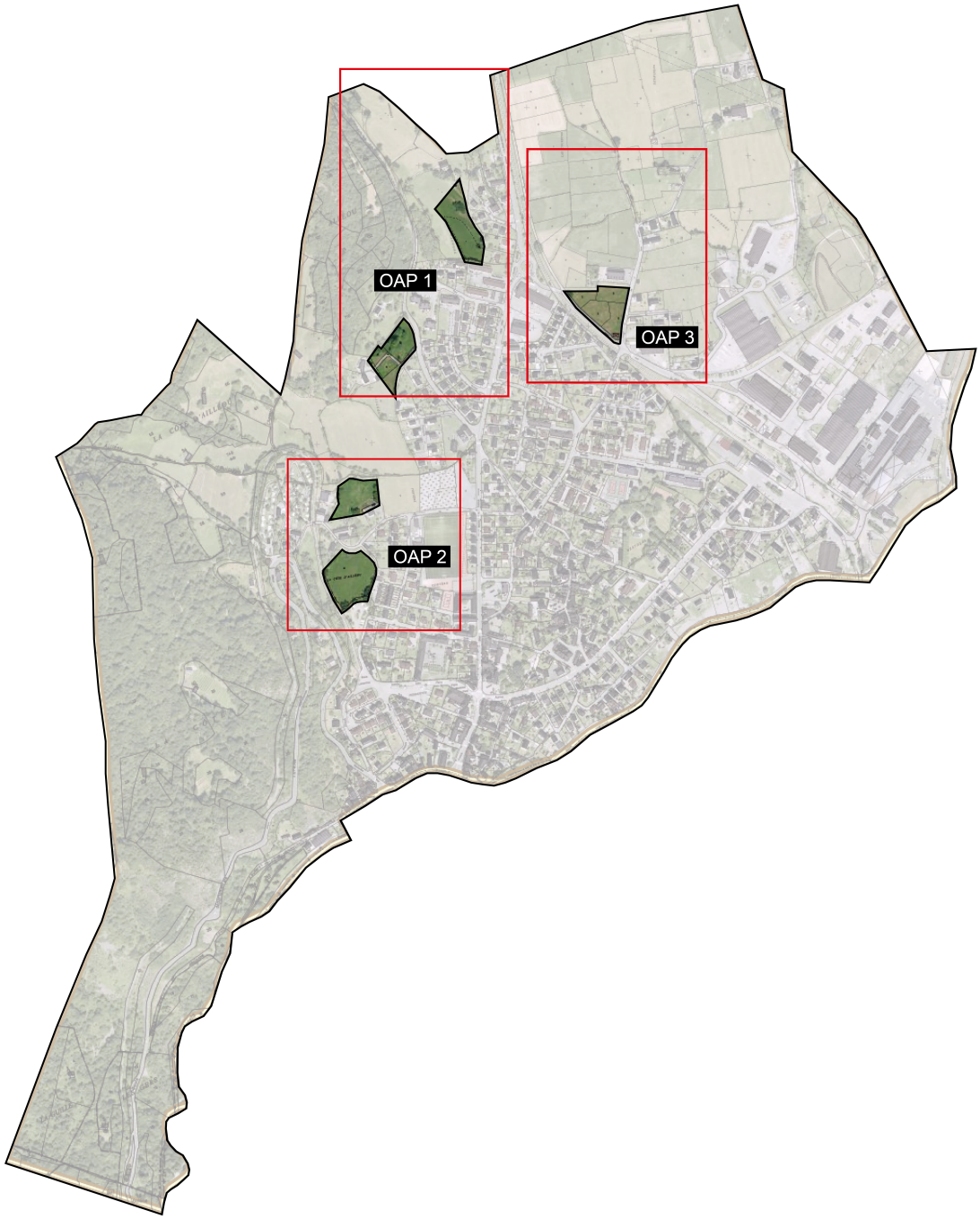
2 FAVORISER UN DEVELOPPEMENT PROCHE DU CŒUR DU VILLAGE 6

3 FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT AUTOUR DE LA ZONE INDUSTRIELLE – CHEMIN DE SAINT-VINCENT 8

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 9 Avenue Maurice Bourgès-Maunoury –31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

LOCALISATION DES OAP

	Commune de Pierrefitte-Nestalas OAP	**Localisation**	Réalisation : UrbaDoc Mars 2021



Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 9 Avenue Maurice Bourgès-Maunoury –31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

1 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT NORD DE LA COMMUNE

1.1 Superficie

SECTEUR GENDARMERIE – TOTAL : 0,55 ha

1.2 Occupations du sol actuelles

Ce secteur se localise au nord du centre du village, plus particulièrement à proximité de la Gendarmerie.
Cette OAP est une zone à urbaniser sur le règlement graphique dont la particularité est la présence au nord d'un ruisseau.

1.3 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir structurer l'urbanisation au nord de la commune
Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

Secteur Gendarmerie :

- Créer une voie de desserte sur l'amorce existante
- Regrouper les accès pour les sécuriser
- Sécuriser les intersections avec la voirie existante
- Créer des limites avec les espaces naturels (rivière et espace agricole) sous forme de tampons paysagers (haies)
- Proposer une densité minimale de 7 logements à l'hectare

1.4 Aspects règlementaires

Le règlement écrit devra sur ce secteur :

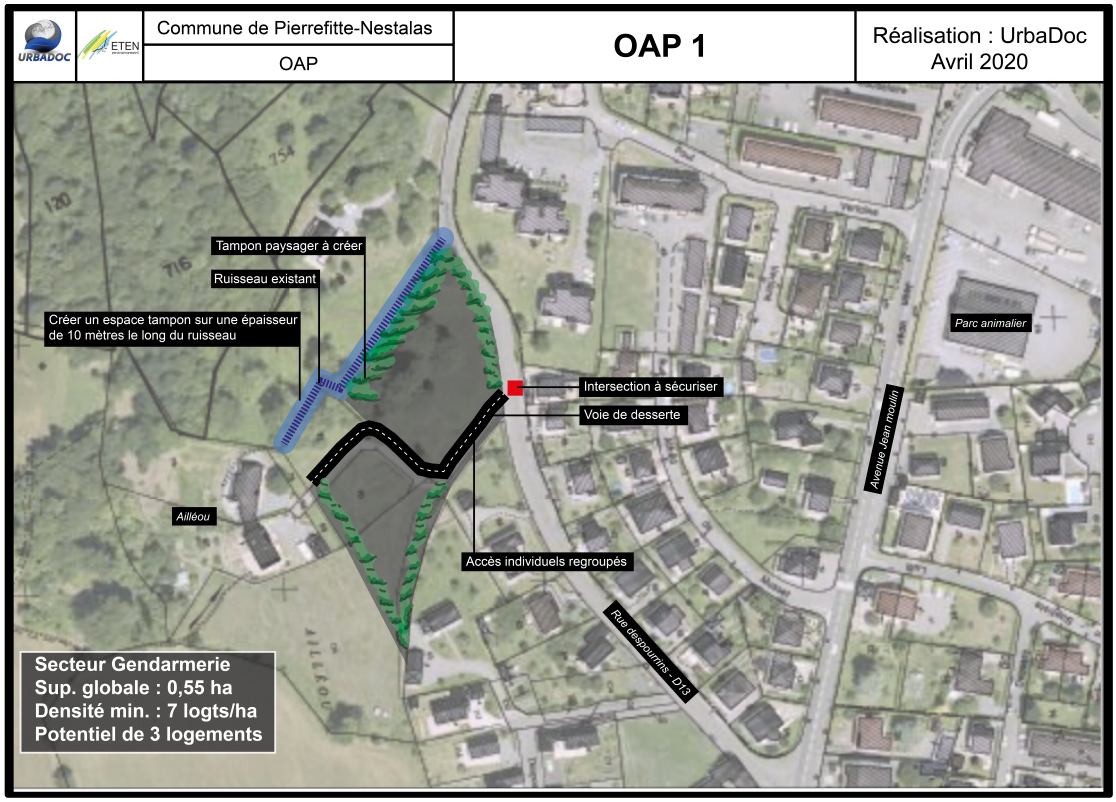
- Hauteur de construction : R+1 maximum
- Aspect extérieur des constructions : /
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées : 10m maximum de l'axe
- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales)

1.5 Conditions d'aménagement

Ce secteur pourra être aménagé par une seule opération concernant l'ensemble de la zone

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 9 Avenue Maurice Bourgès-Maunoury –31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

1.6 Schéma d'aménagement



2 FAVORISER UN DEVELOPPEMENT PROCHE DU CŒUR DU VILLAGE

2.1 Superficie

SECTEUR CIMETIERE - TOTAL : 0,50 ha
SECTEUR LA CÔTE D'AILLEOU – TOTAL : 0,72 ha

2.2 Conditions d'utilisations actuelles

Les secteurs se localisent à l'Ouest du cœur du village, à côté du cimetière et du stade municipal.
L'enjeu de ce secteur est de venir densifier à proximité du centre-ville.
Le règlement graphique a classé ces deux zones en zones à urbaniser.
D'après le registre parcellaire graphique de 2012, seule la parcelle Est du secteur Cimetière est qualifiée comme prairies permanentes.

2.3 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est d'urbaniser sur des parcelles libres proche du centre-ville.
Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

Secteur Cimetière :

- Créer une voie de desserte structurante. Il faudra veiller à bien sécuriser les intersections
- Proposer un aménagement paysager le long de la voie de desserte
- Créer des limites avec l'espace agricole et avec le cimetière (tampons paysagers sous forme de haies)
- Proposer une densité située entre 18 logements et 30 logements à l'hectare

Secteur La Côte d'Ailléou :

- Créer une voie de desserte interne avec un espace de retournement réalisé sous forme de boucle. Il faudra veiller à bien sécuriser l'intersection avec le « chemin d'Ailléou ».
- La voie de bouclage sera à sens unique.
- Un espace partagé pourra être envisagé au centre de la voie de desserte.
- Cette voie de desserte pourra former un bouclage avec la voie existante « Chemin d'Ailléou ».
- Créer des limites avec l'espace agricole et les constructions voisines (tampons paysagers sous forme de haies)
- Proposer une densité située entre 18 logements et 30 logements à l'hectare

2.4 Aspects règlementaires

Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Hauteur de construction : R+1 maximum
- Aspect extérieur des constructions : /
- Implantation des constructions par rapport aux voies publics et privés : 10m maximum de l'axe
- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales)

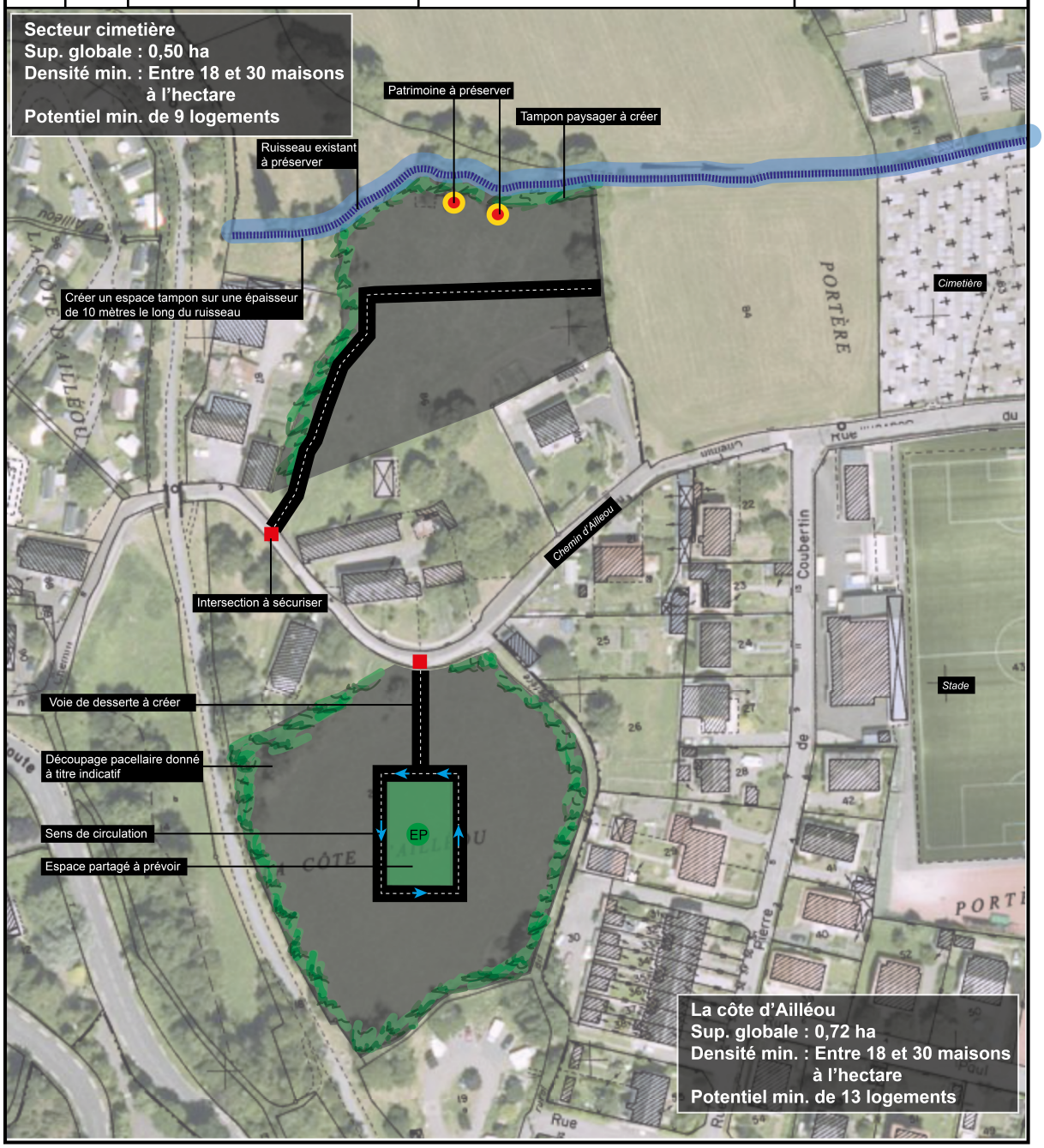
2.5 Conditions d'aménagement

Ces secteurs pourront être aménagés par une seule opération concernant l'ensemble de la zone

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 9 Avenue Maurice Bourgès-Maunoury –31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

2.6 Schéma d'aménagement

Commune de Pierrefitte-Nestalas OAP	**OAP 2**	Réalisation : UrbaDoc Mars 2021



3 FAVORISER L'INTEGRATION DE L'HABITAT AUTOUR DE LA ZONE INDUSTRIELLE – CHEMIN DE SAINT-VINCENT

3.1 Superficie

SECTEUR SUD – TOTAL : 0,68 ha

3.2 Conditions d'utilisations actuelles

Le secteur est à côté de la zone industrielle.
L'ensemble des parcelles est inscrit au registre parcellaire graphique de 2018 sous forme de prairies temporaires et prairies permanentes.
La présence de la voie verte des Graves au sud est un atout, dans l'optique de relier les nouvelles constructions séparées par la rue des industries au centre-ville.

3.3 Principes d'aménagement recherchés

L'objectif est de venir tenir compte de la proximité immédiate de la zone industrielle dans la proposition d'aménagement.
Pour cela, l'orientation d'aménagement devra :

Secteur Sud :
Créer une voie de desserte aboutissant sur une aire de retournement

- Sécuriser les intersections avec les voiries existantes
- Créer des limites avec l'espace agricole et la voirie existante (tampons paysagers sous forme de haies)
- Proposer une densité située entre 18 logements et 30 logements à l'hectare

3.4 Aspects règlementaires

Le règlement écrit devra sur ce secteur :

- Hauteur de construction : R+1 maximum
- Aspect extérieur des constructions : /
- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées : 10m maximum de l'axe
- Obliger à la création de haies végétales en limite avec l'espace agricole
- Veiller à ce que les murs de clôtures réalisés en limite avec l'espace public garantissent un aspect rural (hauteur et traitement du muret bâti, utilisation de grillages et barreaudages plutôt que de lamellaires, plantations d'essences locales)

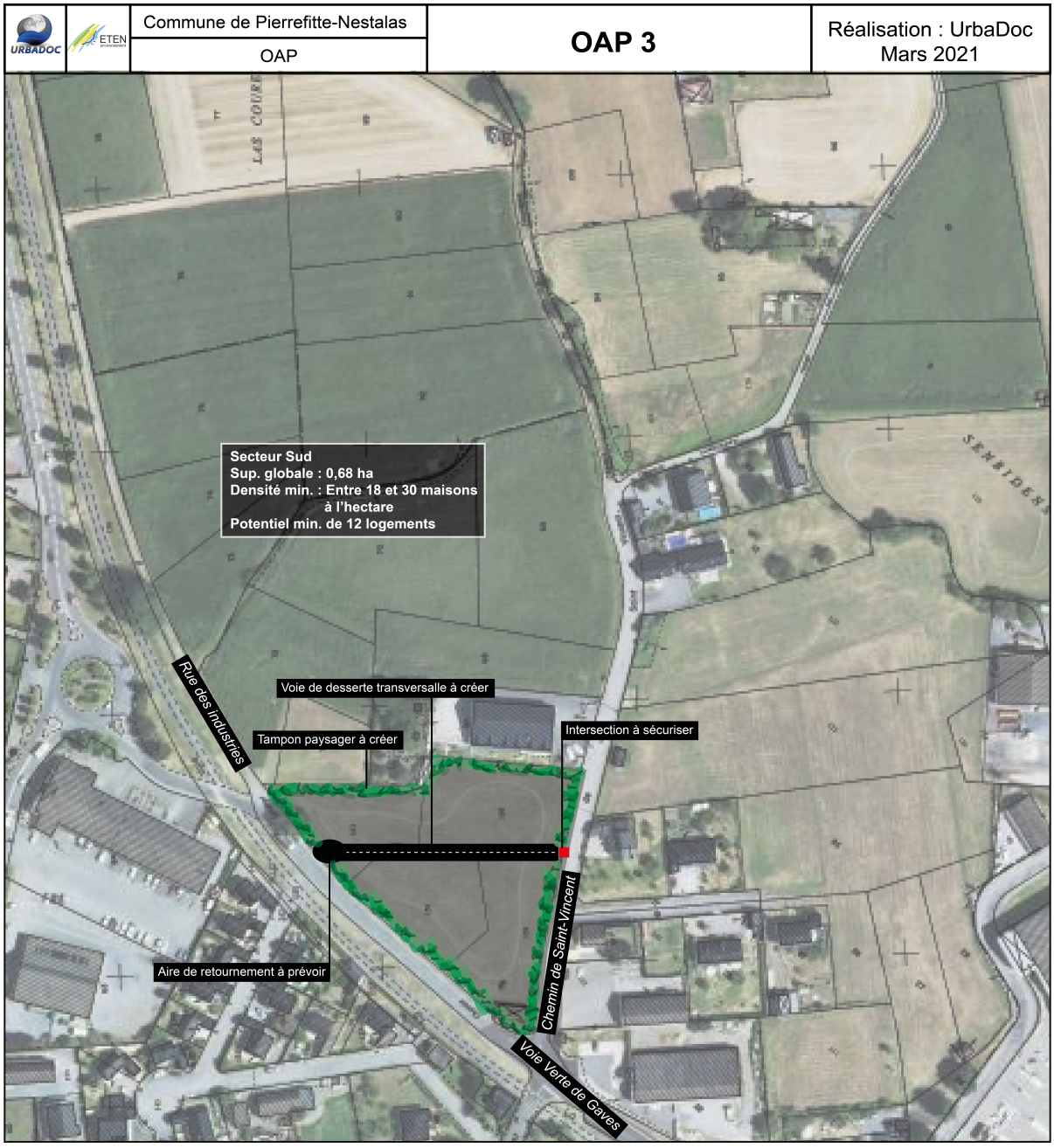
3.5 Conditions d'aménagement

Ces secteurs pourront être aménagés par une seule opération concernant l'ensemble de la zone, qu'il s'agisse du secteur Nord ou Sud.

Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 9 Avenue Maurice Bourgès-Maunoury –31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr

3.6 Schéma d'aménagement

SECTEUR NORD ET SUD



Sarl UrbaDoc : société au capital de 1000€ immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722 000
Siège social : 9 Avenue Maurice Bourgès-Maunoury –31 200 Toulouse – 05.34.42.02.91
contact@be-urbadoc.fr