

Département de la Haute-Garonne  
**Commune de Saint-Geniès  
Bellevue**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 4

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
municipal en date du 19 septembre 2022

La Maire

Sophie LAY





# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

## LES PREVISIONS ET LES OBJECTIFS D'URBANISME DÉFINIS PAR LES OAP

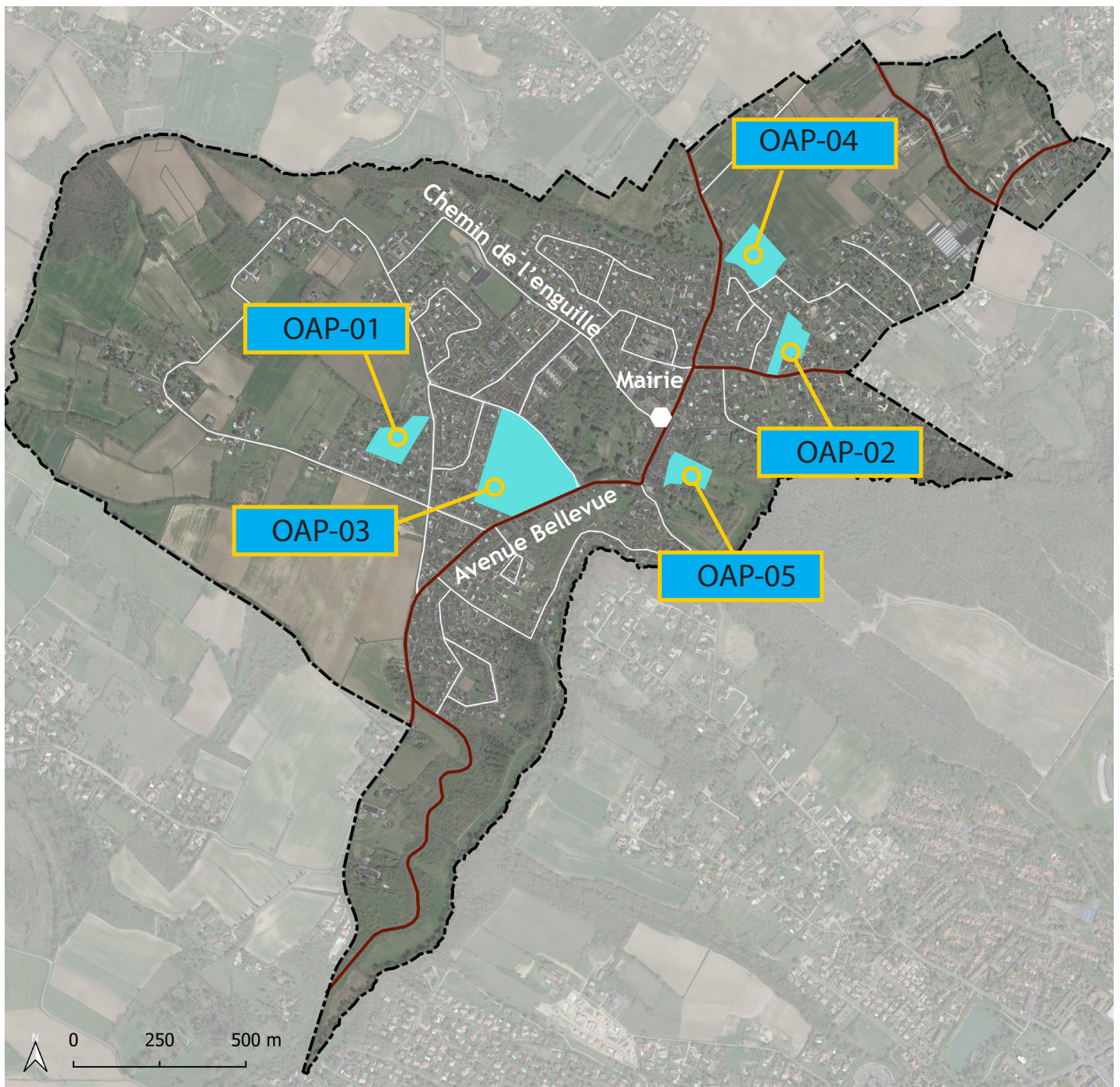
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles fixent les grands principes à respecter sur les secteurs appelés à connaître une transformation par la réalisation d'un programme d'urbanisation ou d'actions d'aménagement.

Les OAP visent à donner une vision d'ensemble de l'évolution attendue des secteurs de projets. Elles énoncent des principes et objectifs d'urbanisme pour organiser les différentes opérations entre elles et pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les aménagements portant sur ces secteurs prennent en compte le contexte général et l'environnement dans lequel ils s'insèrent. Les OAP peuvent spatialiser les droits à bâtir fixés par le règlement de la zone (par exemple, localiser les secteurs où les constructions les plus hautes peuvent s'implanter) ou simplement compléter les prescriptions définies par les pièces écrites et graphiques du règlement.

À travers le présent document, la commune de Saint-Geniès Bellevue affiche la volonté d'organiser et d'accompagner l'insertion des futures opérations d'urbanisation en imposant des orientations qualitatives et un volet programmation d'une part et en programmant les actions qui relèvent des espaces ou équipements publics d'autre part.

## Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles



## ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION DES PÉRIMÈTRES COUVERTS PAR LES OAP

Le décalage dans le temps de l'urbanisation des différentes zones AU prévues dans le PLU, se fera de manière indépendante suivant les prescriptions suivantes et s'applique aux opérations de plus de 10 logements :

- L'ensemble des zones AU sont ouvertes à l'urbanisation compte tenu de la présence, en périphérie immédiate, de voiries et réseaux en capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter ;
- Chaque zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, matérialisée par une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis d'aménager pour création d'un lotissement ou permis de construire groupé) ;
- Le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) de l'autorisation d'urbanisme obtenu pour une première zone, entraîne le report de la possibilité d'urbaniser les autres zones de la commune, jusqu'à la transmission en mairie d'au moins 50 % des déclarations d'ouverture de chantier (DOC) des habitations prévues sur cette première zone ;
- Lorsque 50 % des DOC de la première zone sont déposées, le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) de l'autorisation d'urbanisme obtenu pour une deuxième zone, entraîne le report de la possibilité d'urbaniser les deux dernières zones, jusqu'à la transmission en mairie d'au moins 50% des DOC des habitations prévues sur cette deuxième zone ;
- Lorsque 50 % des DOC de la deuxième zone sont déposées, le dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) de l'autorisation d'urbanisme obtenu pour une troisième zone, entraîne le report de la possibilité d'urbaniser la dernière zone, jusqu'à la transmission en mairie d'au moins 50 % des DOC des habitations prévues sur celle-ci.

Ce phasage permettra trois temporalités évolutives sur la durée prévisible d'application du présent PLU (environ 10 ans) au regard des objectifs de développement retenus et de la volonté de les répartir dans le temps :

- Une prévision à court terme, couvrant environ les trois premières années d'application du PLU,
- Une prévision à moyen terme, s'étirant entre environ 3 ans et 6 ans à partir de l'approbation du PLU,
- Une prévision à long terme, environ 6 ans après de l'approbation du PLU.

| Code OAP | Lieu-dit<br>Nom | Surface<br>de l'OAP                          | Vocation<br>principale | Programme de<br>construction | Echéance    |
|----------|-----------------|--|------------------------|------------------------------|-------------|
| OAP-01   | Malingoust      | 1,3 ha                                       | Habitat                | 15 à 20 logements            | Court terme |
| OAP-02   | Route de Bazus  | 1 ha   | Habitat                | 20 logements                 | Court terme |
| OAP-03   | Grand Champ     | 5,5 ha<br><i>dont 2,7 ha<br/>urbanisable</i> | Habitat                | 55 logements                 | Moyen terme |
| OAP-04   | Le Touron       | 1,6 ha                                       | Habitat                | 25 logements                 | Long terme  |
| OAP-05   | Belvédère       | 0,9 ha<br><i>dont 0,4<br/>urbanisable</i>    | Habitat                | 5 logements                  | Court terme |

# OAP-01 > MALINGOUST

| Code OAP | Lieu-dit   | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|------------|--------------------------|---------------------|--|
| OAP-01   | Malingoust | 1,3 ha                   | Habitat             | 15 à 20 logements                              |

## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé à l'Ouest du bourg, le long du chemin des Bordettes, le site correspond à un terrain non bâti au milieu du tissu pavillonnaire diffus de la commune. Le terrain est bordé par un réseau de haies, bosquets et alignements d'arbres d'intérêt écologique et paysager.

Les terrains sont desservis par un chemin rural qui prend accès sur le Chemin des Bordettes. Ce chemin rural donne actuellement accès à deux habitations isolées en frange Ouest du site. Il présente des dimensions réduites et nécessite d'être réaménagé pour accompagner l'urbanisation.





Vue du site depuis le chemin rural, avec en premier plan, l'alignement d'arbustes présent au nord du terrain



Vue sur le chemin rural, au nord du site



Vue du site depuis le chemin rural, avec en arrière plan l'alignement d'arbres au sud du terrain.







### Enjeux principaux :

- Préserver les corridors écologiques et les boisements présents autour et sur le terrain
- Prendre en compte les formes urbaines environnantes
- Organiser et sécuriser la desserte de l'opération



## SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT









### ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie existante à requalifier
-  Voie de desserte à créer
-  Liaisons piétonnes/cyclables à créer
-  Accès directs aux terrains
-  Carrefour à créer et à sécuriser
-  Parking à créer

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace vert collectif à créer

### ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Boiselements et plantations à conserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Ordonner et rythmer les façades bâties
-  Localisation des constructions les plus hautes



## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet doit organiser la desserte de l'opération en s'appuyant sur la requalification du chemin rural existant. La préservation d'une grande partie des éléments écologiques et paysagers du site s'accompagne de la réalisation d'une coulée verte au sein de l'opération traitée et aménagée en espace vert collectif.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

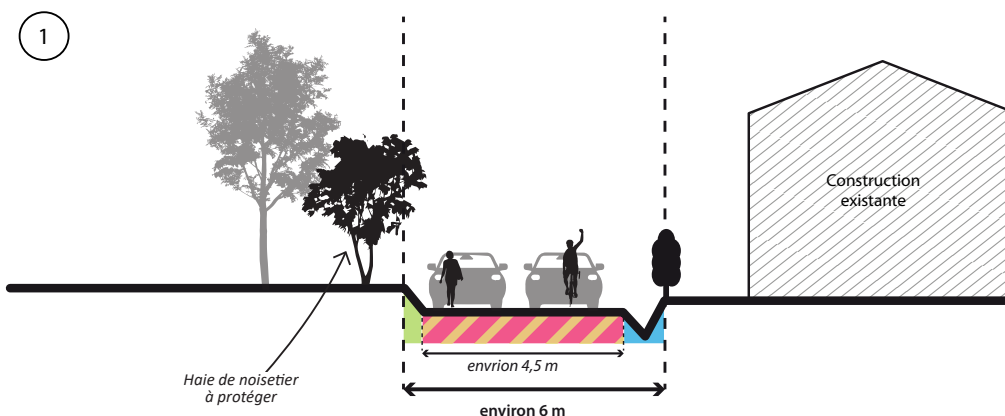
La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par le chemin rural débouchant sur le chemin des Bordettes. **Le chemin rural est à requalifier** pour pouvoir accueillir une circulation apaisée (voitures, cycles, piétons) à double sens tout en préservant le fossé au nord et la haie de noisetiers au sud. Au sein de l'opération, une voie de bouclage permet de desservir l'ensemble des terrains.

Pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. **Les parkings** communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.

- Profil type pour la requalification du chemin rural



## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

L'urbanisation doit s'accompagner de la **préservation des haies et boisements** qui préexistent sur les terrains, en particulier les haies de noisetiers en limite Nord et Sud du périmètre.

Elle doit également prévoir la **création d'un espace vert collectif** accompagnant la voie de desserte. Il fait l'objet d'une conception sous la forme de parc linéaire où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. A dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc) et peut accueillir des cheminements piétons.

L'espace vert collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

La **répartition de différentes formes urbaines et typologies** programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectifs afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

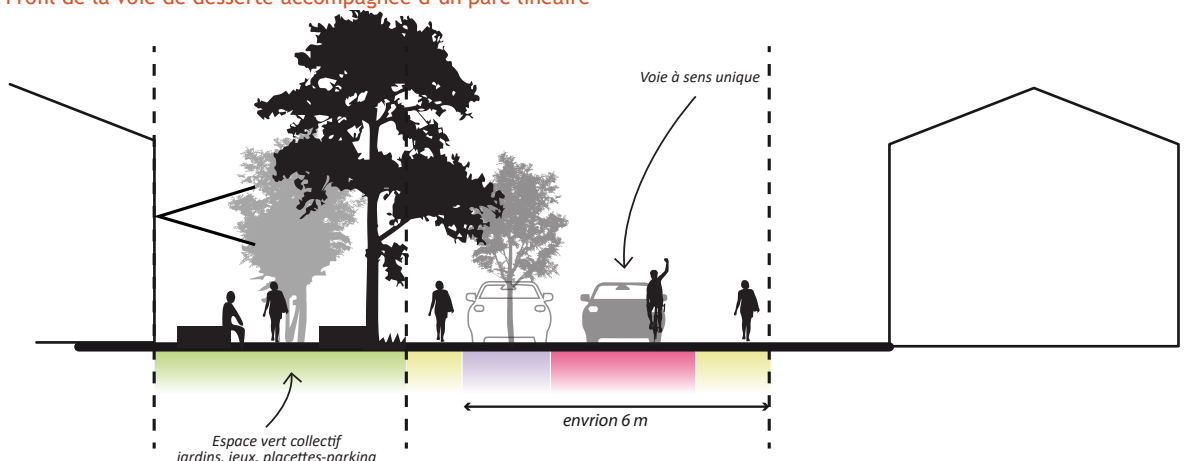
Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

L'**ordonnancement du bâti** permet de souligner et de tenir le paysage de la voie de desserte. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettant de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet « barre »).

Les typologies bâties développées apportent de la **diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les **dispositifs de clôtures** doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

② - Profil de la voie de desserte accompagnée d'un parc linéaire



## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction de 15 à 20 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille en prévoyant notamment une part de petits logements, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur le chemin rural et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### - Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, chemin des Bordettes. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### - Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AU.

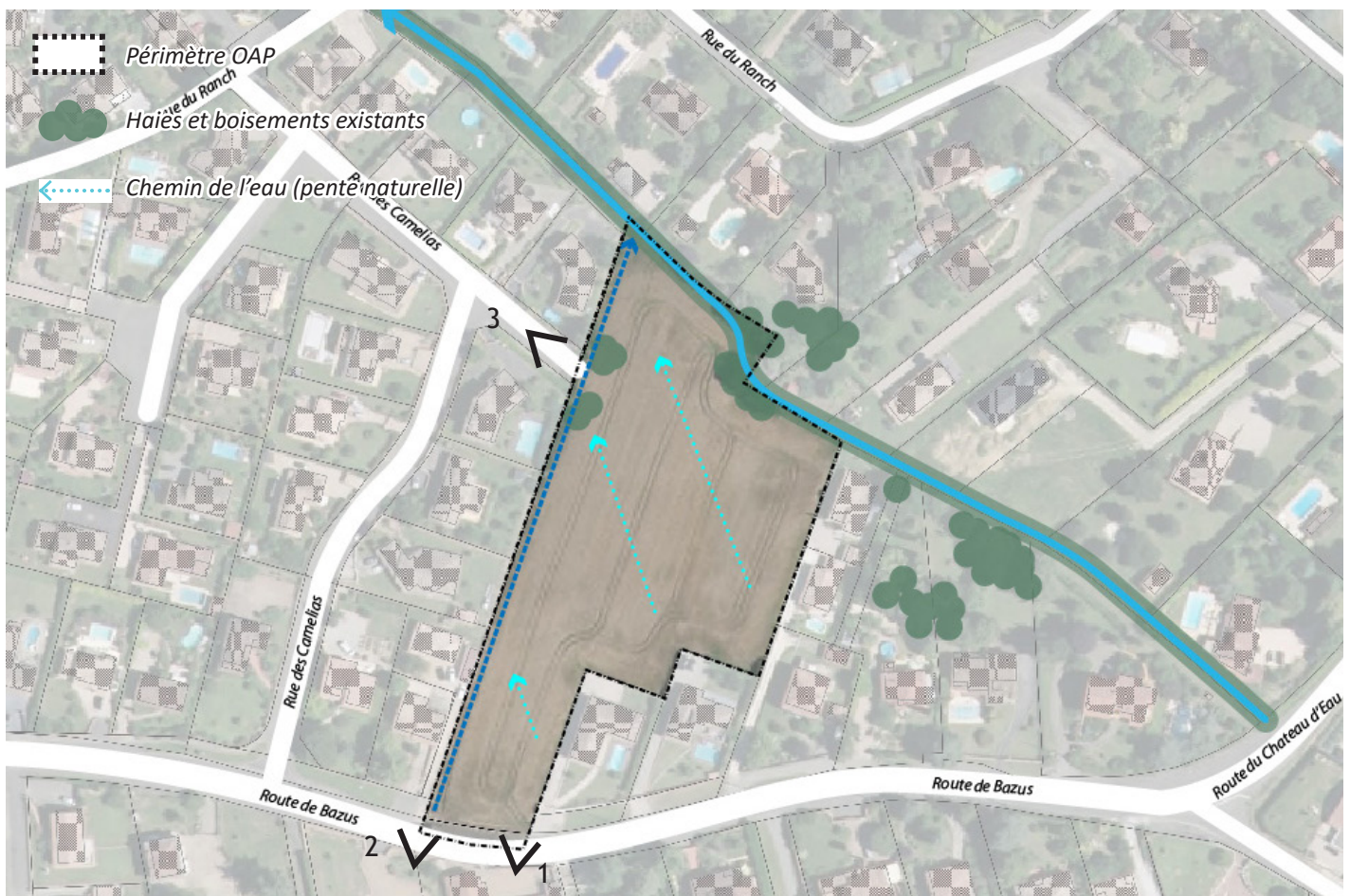
# OAP-02 > ROUTE DE BAZUS

| Code OAP | Lieu-dit       | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|----------------|--------------------------|---------------------|--|
| OAP-02   | Route de Bazus | 1 ha                     | Habitat             | 20 logements                                   |

## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au Nord-Est de la commune, il s'agit de terrains actuellement cultivés, progressivement enclavés au sein du tissu pavillonnaire. Ils sont bordés au nord par le ruisseau de l'Enguille et sa ripisylve. En limite Ouest du périmètre, un fossé de collecte des eaux pluviales assure le drainage des terrains.

Les terrains présentent une façade étroite sur la route de Bazus et une pente douce vers le Nord Ouest





Vue depuis la Route de Bazus sur les terrains en pente douce vers l'Enguille



Vue sur le fossé d'écoulement des eaux pluviales depuis la route de Bazus

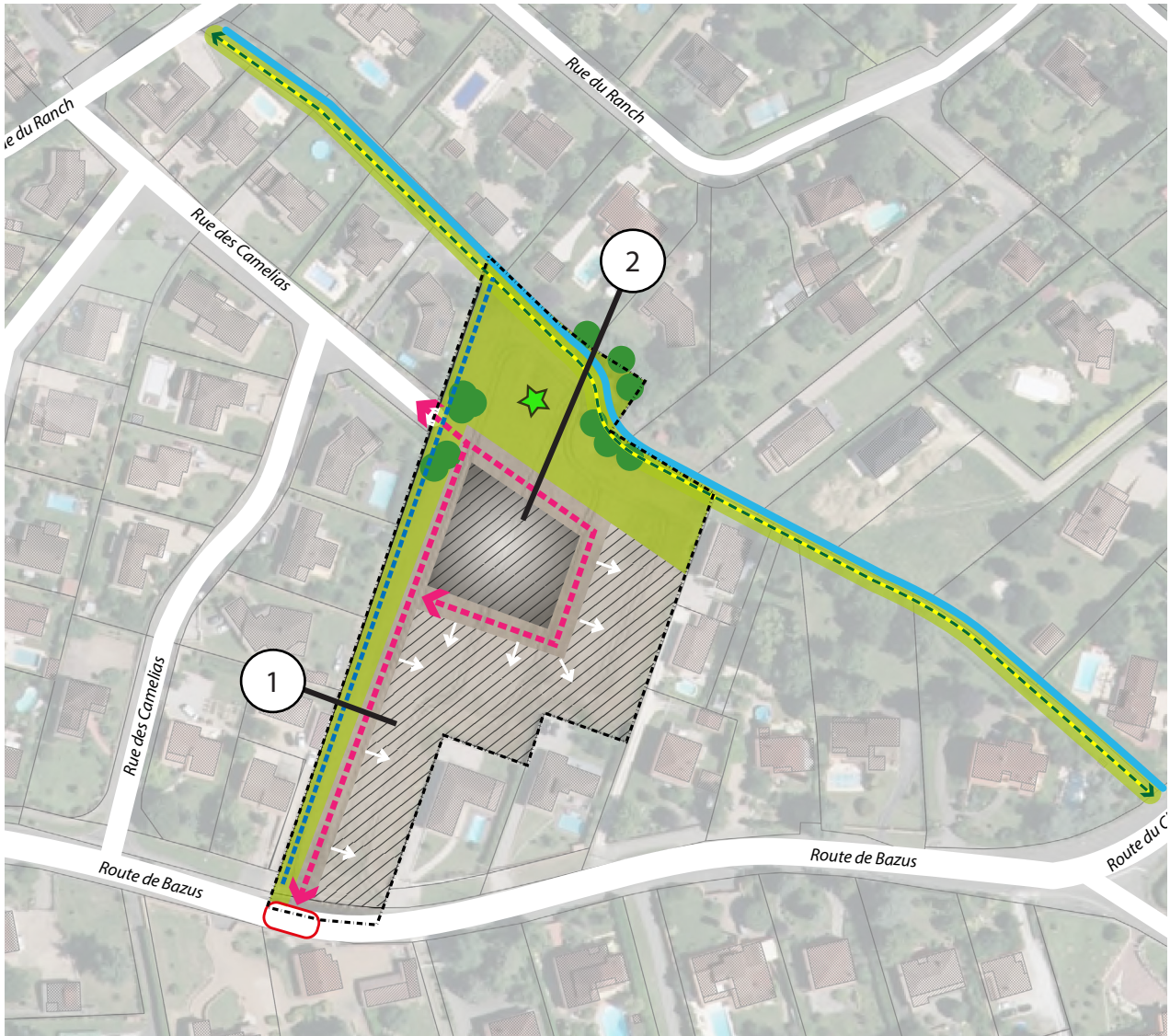


Vue du site depuis la rue des Camélias, au nord-ouest







**Enjeux principaux :**

- Préserver et conforter le corridor écologique formé par le ruisseau de l'Enguille
- Sécuriser et organiser la desserte des futures constructions
- Assurer l'insertion de l'opération au regard des formes urbaines environnantes



## SCHEMA D'AMÉNAGEMENT









### ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie existante à requalifier
-  Voie de desserte à créer
-  Liaisons piétonnes/cyclables à créer
-  Accès directs aux terrains
-  Carrefour à créer et à sécuriser
-  Parking à créer

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace vert collectif à créer

### ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Boiselements et plantations à conserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Ordonnancer et rythmer les façades bâties
-  Localisation des constructions les plus hautes

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'urbanisation doit tirer partie de son contact avec le ruisseau de Lenguille comme élément structurant de l'opération. La réalisation d'une voie de desserte permet de relier la route de Bazus à la rue des Camélias (amorçe en attente).

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

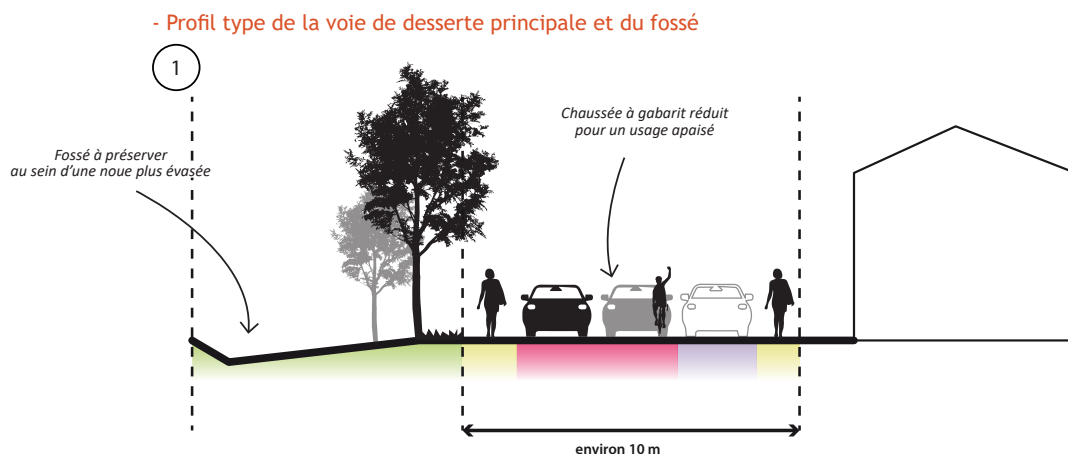
La **qualité du projet d'aménagement** repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservi **une voie de bouclage** permettant de relier la route de Bazus et la rue des Camélias. Elle assure la desserte de l'ensemble des terrains et elle prend la forme d'une chaussée à gabarit réduit pour favoriser un usage apaisé. Seules les impasses courtes qui ne nécessitent pas de dispositifs terminaux de retournement pour les engins de secours peuvent être envisagées. La voie de desserte principale doit intégrer dans son profil en travers, la **mise en valeur et la requalification du fossé existant**, afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales et de paysager l'accotement perméable ainsi formé.

Un **cheminement piéton** est à créer le long du ruisseau de la l'Enguille. Il s'inscrit dans une coulée verte reliant la rue du Ranch, à l'ouest, au chemin du Chateau d'eau, à l'est.

Pour la gestion des besoins en **stationnement** hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. **Les parkings** communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.



## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les opérations doivent prévoir la **création d'un espace vert collectif** occupant la partie Nord des terrains, au contact du ruisseau de Lenguille. Il fait l'objet d'une conception sous la forme de parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. A dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc). Il intègre un tronçon de cheminement piéton qui doit se prolonger vers l'Ouest et l'Est, le long du ruisseau.

L'espace vert collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

**Le fossé existant** en bordure Ouest du périmètre doit faire l'objet d'un reprofilage et d'un aménagement paysager. Cette requalification doit être conçue de manière qualitative et parfaitement intégrés dans la topographie par le biais de pentes douces et végétalisées. Il s'agit d'encourager la création de nouveaux milieux de biodiversité par le biais d'une gestion extensive des eaux pluviales.

**La répartition de différentes formes urbaines et typologies** programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectifs afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

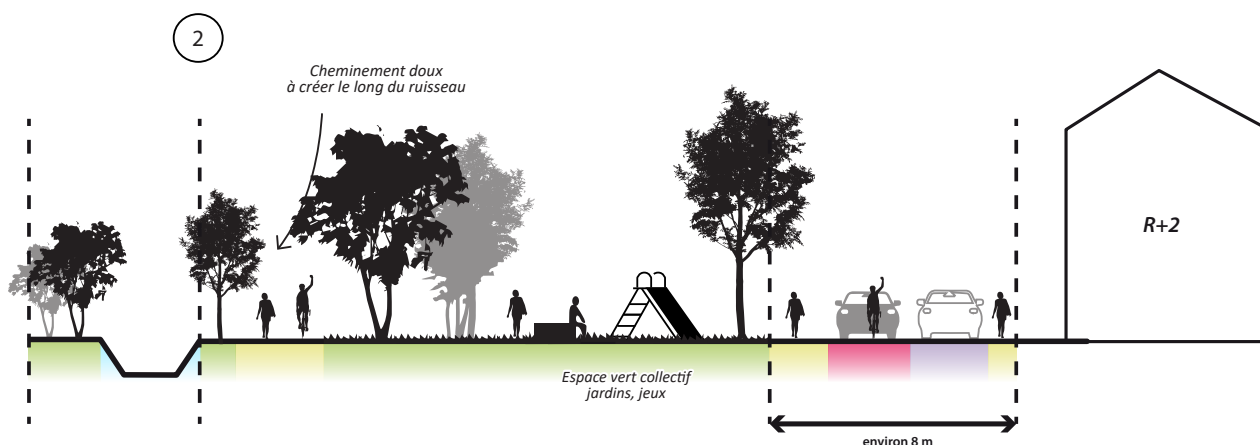
**L'ordonnement du bâti** permet de souligner et de tenir le paysage de la voie de desserte. Les implantations à l'alignement et les mitoyennetés sont également envisagées pour favoriser l'intimité des jardins et arrières de terrain. L'épannelage, le traitement des façades et des marges de recul permettant de rompre la linéarité du front urbain (éviter un effet «barre»).

**Les constructions les plus hautes (R+2)** sont à localiser au contact de l'espace vert collectif, au contact de la voie de desserte dont l'emprise et le traitement permettent de créer une transition avec les habitations avoisinantes.

Les typologies bâties développées apportent de la **diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

**Les dispositifs de clôtures** doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

- Profil type de la voie de desserte secondaire et du cheminement piéton le long du ruisseau





## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction d'environ 20 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs. Les opérations de construction de logements doivent intégrer environ 45 % de logements locatifs sociaux.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille en prévoyant notamment une part de petits logements, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant rue des Camélias et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### - Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, rue des Camélias. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### - Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

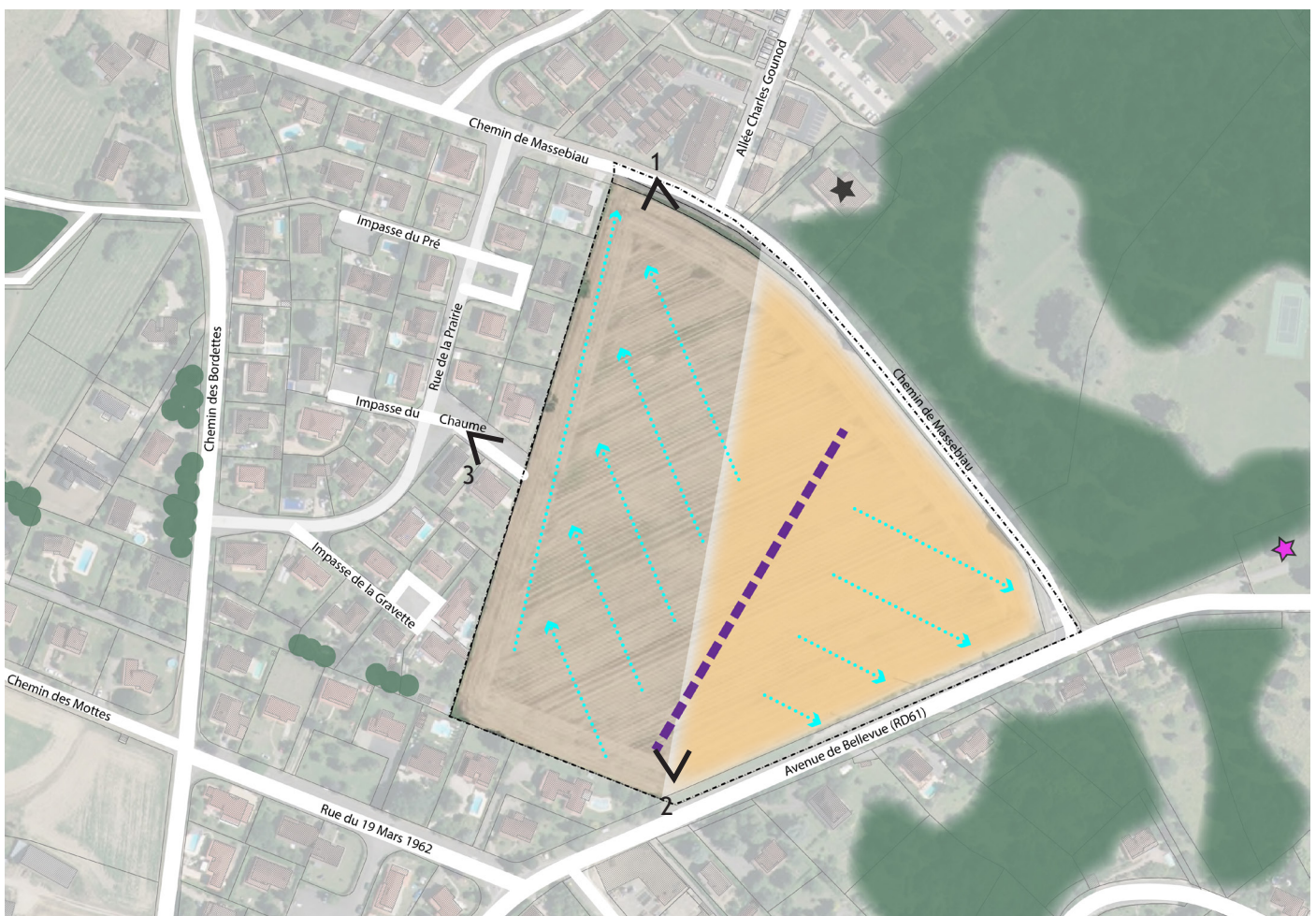
L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AU.

# OAP-03 > GRAND CHAMP

| Code OAP | Lieu-dit    | Surface globale de l'OAP | Surface urbanisable de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|-------------|--------------------------|------------------------------|---------------------|--|
| OAP-03   | Grand Champ | 5.5 ha                   | 2,7 ha                       | Habitat             | 55 logements                                   |

## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Les terrains sont situés au contact immédiat du centre-bourg et du parc du Château, en bordure de l'Avenue de Bellevue et du chemin de Massebiau. Ils sont actuellement cultivés, formant un espace ouvert adossé aux tissus pavillonnaires de Saint Geniès Bellevue. Les terrains occupent une crête topographique qui dessine une ligne de partage des eaux de pluie vers le nord-ouest et le sud-est du site.



- Périmètre OAP
- ← Chemin de l'eau (pente naturelle)
- ★ Château de Saint-Geniès
- Haies et boisements existants
- Ligne de crête
- ★ Bâtiment remarquable



Vue depuis chemin de Massebiau sur l'extrémité nord-ouest des terrains formant le point bas topographique.



Vue depuis l'Avenue de Bellevue sur le Château de Saint-Geniès et son parc. Les perspectives actuelles et leur visibilité depuis l'espace public doivent être maintenues en tant qu'éléments paysagers identitaires de l'entrée de bourg.

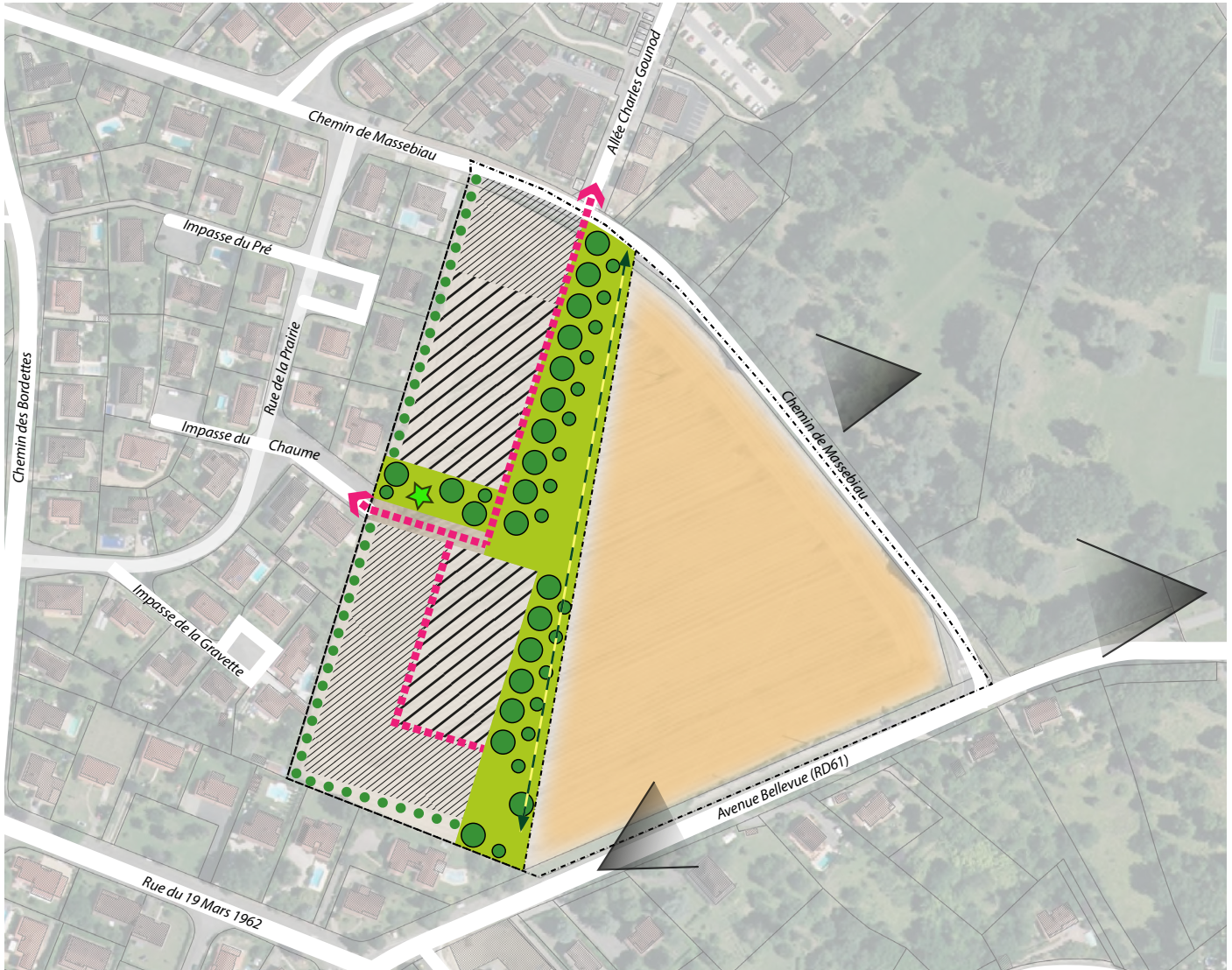


Impasse du Chaume qui constitue une amorce de voie en attente.



### Enjeux principaux :

- Insérer les opérations d'aménagement et de construction au regard de la situation de co-visibilité avec le parc du château (Monument Historique)
- Organiser la desserte et ordonnancer les futures constructions en tenant compte de la situation des terrains comme rotule entre le centre bourg historique et les quartiers pavillonnaires
- Prendre en compte le chemin de l'eau comme élément d'intégration du projet au site



## SCHEMA D'AMÉNAGEMENT









### ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie de desserte principale à créer
-  Liaisons piétonnes/cyclables à créer

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Petits immeubles de logements collectifs

### ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Espace non urbanisable, à maintenir en espace ouvert
-  Espace vert collectif à créer
-  Boisements et plantations à conserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Co-visibilité entre le château de Saint-Geniès, son parc et les nouvelles opérations exigeant une qualité urbaine, architecturale et paysagère des futures réalisations.

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'urbanisation de l'OAP doit permettre de conserver les perspectives sur le Château et son parc depuis le Chemin de Massebiau et l'Avenue Bellevue. Pour cela, seule la partie Ouest des terrains est urbanisable, conservant l'ensemble de la partie Est en espace paysager non bâti.

L'urbanisation s'appuie sur la réalisation d'une voie principale se raccordant sur le Chemin de Massebiau, sans se mailler sur l'Avenue Bellevue. Cette voie de desserte doit permettre d'unifier la perception de la nouvelle façade urbaine qui fera face au parc du château et qui sera perceptible notamment depuis l'Avenue Bellevue.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

L'opération est desservie par une voie principale se raccordant sur le chemin de Massebiau et prolongeant le tracé de l'Allée Charles Gounod. Son tracé permet un maillage avec l'Impasse des Chaumes et se prolonge indirectement vers l'Avenue Bellevue, sans raccordement routier. Une aire de retournement est à aménager sur cette extrémité de la voie de desserte ainsi qu'une connexion piétonne avec l'Avenue Bellevue. Cette configuration de la voie principale permet d'éviter des pratiques de shunt au sein de l'opération et de créer un point de fuite sur une façade bâtie depuis l'allée Charles Gounod.

Le traitement de cette voie permet de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements (itinéraires piétons et cyclables en site propre) et de marquer le caractère patrimonial du site par le choix de matériaux qualitatifs et le traitement paysager, particulièrement soigné sur son accotement Est.

Le carrefour avec le chemin de Massebiau et l'allée Charles Gounod doit faire l'objet d'un aménagement pour sécuriser la circulation, sous la forme d'un plateau permettant de séquencer le chemin et de rendre lisible le nouveau carrefour créé.

Des places de stationnement sont ponctuellement aménagées sur un des côtés de la voie principale afin de répondre aux besoins en stationnement hors parcelle tout en limitant l'emprise de l'espace public.

Pour les besoins en stationnements des logements collectifs, les parkings souterrains sont à privilégier. Lorsque les aires de stationnement seront en aérien, elles sont plantées et végétalisées (bandes engazonnées, arbustes etc.) de façon à dissimuler au mieux les stationnements et de les rendre visuellement et climatiquement plus agréables (apport d'ombre, lutte contre les îlots de chaleur). Les parkings de petite taille sont favorisés et seront de préférence en matériaux non imperméabilisés.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### CADRER ET PROLONGER L'ARMATURE PAYSAGÈRE

L'insertion des opérations dans le site s'appuie sur la mise en œuvre des mesures et orientations suivantes :

- Traiter sous la forme d'un espace vert public la partie Sud-Est des terrains (classés en zone N inconstructible)
- Créer une frange paysagère en limite Est de la zone AU pour créer une interface unifiée et soignée pour favoriser l'intégration du projet vis-à-vis du parc du château. Cette frange doit constituer un espace vert collectif et faire l'objet d'une conception sous la forme de parc linéaire où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. Le plan de plantations est particulièrement généreux et dense pour filtrer les vues depuis l'Avenue Bellevue notamment.
- Aménager un espace vert collectif au Nord de la voie de maillage entre la voie principale de desserte de la zone et le maillage avec l'impasse du Chaume.
- Ménager une lisière plantée formant un espace tampon entre les futures constructions et les tissus pavillonnaires existants à l'Ouest et au Sud.
- Le long du chemin de Massebiau, un espace vert collectif peut également être prévu pour superposer des fonctions hydrauliques, paysagères et récréatives. A dominante perméable, cet espace paysager est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc.).

### TENIR LES ESPACES PUBLICS ET RYTHMER LE PAYSAGE URBAIN

L'ordonnement du bâti au contact de la voie de desserte permet de souligner et de tenir le paysage urbain. Ainsi, les bâtiments présentent des implantations diverses (pignon sur rue ou façade principale orientée vers la voie), un épannelage non uniforme (éviter un effet « barre ») et un traitement des façades (rythmes, saillies, couleurs, matériaux, ...) qui participent à rythmer le futur front urbain.

Les implantations et les volumes bâtis permettent de maintenir une perméabilité visuelle vers les cœurs d'îlots formés dans les tissus pavillonnaires alentours.

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics et à l'insertion de l'opération dans le site. Notamment, les typologies bâties les plus denses sont implantées selon la localisation préférentielle fixée sur les documents graphiques de l'OAP.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties ou traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction d'environ 55 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels (environ 40%) et logements collectifs (environ 60%).

Les opérations de construction de logements doivent intégrer environ 30 % de logements locatifs sociaux.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits (logements multigénérationnels, etc.) : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille en prévoyant notamment une part de petits logements, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

L'opération devra intégrer une démarche soucieuse de limiter un maximum l'impact environnemental des constructions et des aménagements dès le début de la conception du projet. A titre d'exemple, l'obtention de labels publics français tels que Haute Performance Energétique, Bâtiment de Basse Consommation ou la certification Haute Qualité Environnementale de l'Association HQE-France GBC est encouragée.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant sur les Chemin de Massebiau ou sur l'avenue de Bellevue et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### - Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant du Chemin de Massebiau. L'urbanisation du secteur nécessite la réalisation d'un poste de relevage et de refoulement sur le réseau présent. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### - Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global couvre le périmètre de la zone 1AU. L'ouverture à l'urbanisation de la zone interviendra après la levée de la servitude d'inconstructibilité qui est établi sur les terrains pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU.

# OAP-04 > LE TOURON

| Code OAP | Lieu-dit  | Surface globale de l'OAP | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|-----------|--------------------------|---------------------|--|
| OAP-04   | Le Touron | 1,6 ha                   | Habitat             | 25 logements                                   |

## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au nord-ouest du bourg, les terrains sont en lisière des espaces urbanisés et sont actuellement occupés par des activités agricoles. Le périmètre s'adosse sur la route de Bessières (RD61), la rue du Ranch et le ruisseau de l'Enguille au Sud. Les terrains plus au Nord maintenus en zone agricole sont destinés à plus long terme à être ouverts à l'urbanisation.

Le site présente une pente orientée schématiquement vers le sud-ouest qui est relativement marquée et nécessite d'être prise en compte. Quelques masses boisées ponctuent le site, notamment le long de la route de Bessières sur l'ancienne aire de repos.







Vue depuis la rue du Ranch qui laisse entrevoir la pente relativement marquée des terrains



Vue depuis la route de Bessières sur l'ancienne aire de repos de la RD61.



Vue sur le ruisseau de l'Enguille au droit de la rue du Ranch




### Enjeux principaux :

- Mettre en valeur le ruisseau de l'Enguille comme continuité écologique et paysagère
- Créer un quartier qui s'intègre au tissu urbain et aux voies existantes
- Anticiper le développement à plus long terme vers le nord
- Prendre en compte la topographie dans l'organisation de l'opération (ralentir les écoulements, limiter les mouvements de terrains, éviter les ouvrages de soutènements impactant dans le paysage, ..)

## SCHEMA D'AMÉNAGEMENT







### ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie de desserte à créer
-  Liaisons piétonnes/cyclables à créer
-  Accès directs aux terrains

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat

### ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Boisements et plantations à conserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Espace vert collectif à créer
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs

## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'urbanisation s'organise à partir du prolongement de la rue du Ranch dans la continuité des tissus bâtis existants. Les opérations permettent de mettre en valeur les abords du ruisseau de l'Enguille et intègre la possibilité de maillage à plus long terme vers le Nord et vers l'Ouest.

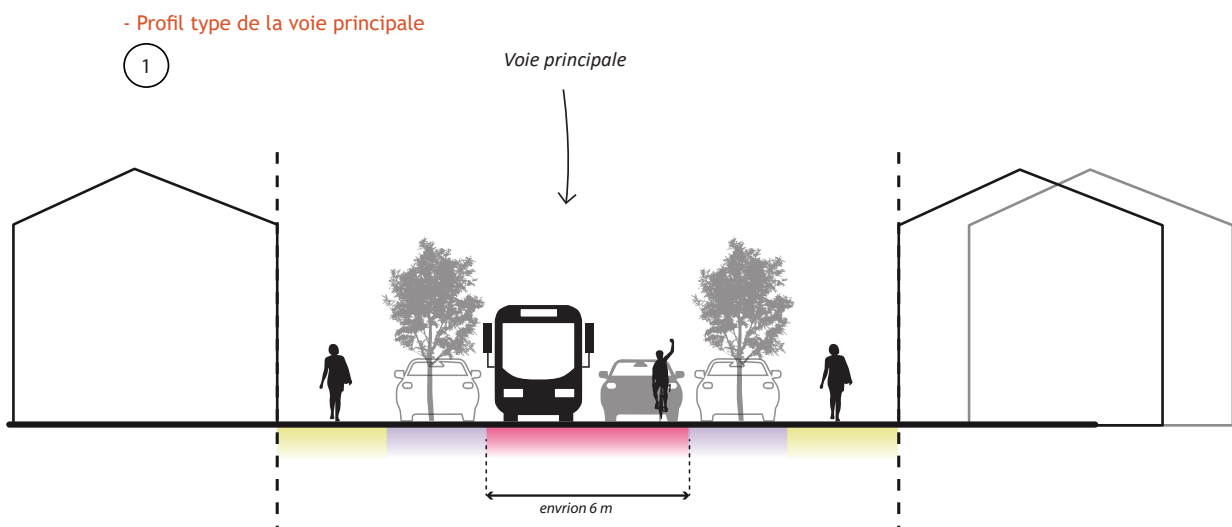
## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

L'opération est desservie par une voie principale qui se raccorde sur la rue du Ranch. Le traitement de cette voie principale permet de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements. L'emprise de cette voie est optimisée avec un gabarit utile minimal afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine. Un réseau de voie secondaire prépare et anticipe sur une éventuelle extension de l'urbanisation vers le Nord et l'Ouest. En l'absence de maillage viaire de l'opération à ce stade, des dispositifs de retournement sont à prévoir et à intégrer dans le paysage de l'opération.

Plusieurs cheminements piétons sont à créer pour connecter les voies de desserte à l'espace vert collectif à créer le long du ruisseau de l'Enguille et autour du bosquet conservé en frange Nord.

Pour la gestion des besoins en stationnement hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. Les parkings communs sont aménagés entre les constructions, afin de profiter de la présence des murs des constructions et des clôtures qui constituent des espaces « tenus ». Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus agréables. Les parkings de petite taille aménagés au centre ou en fond d'opération sont favorisés.



## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

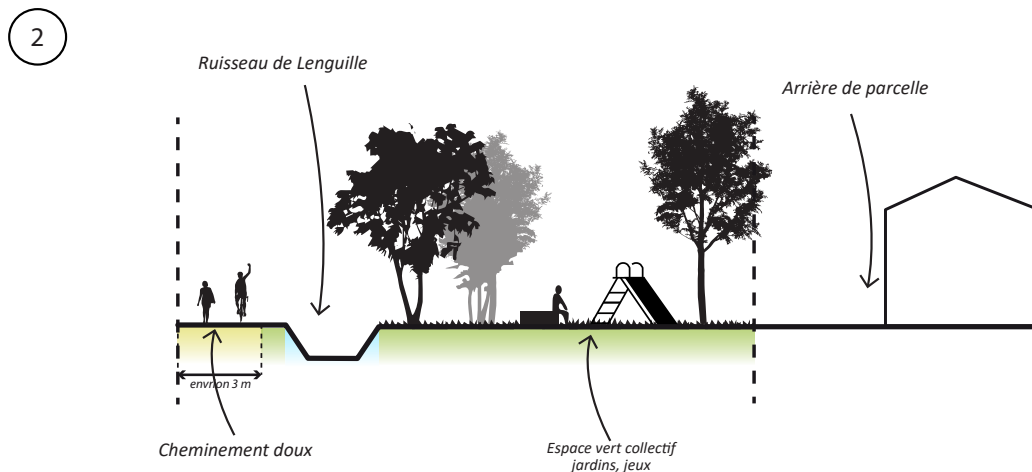
### CREER ET METTRE EN VALEUR LA TRAME PAYSAGÈRE DU SITE

Les opérations doivent prévoir la création d'un espace vert collectif au contact du ruisseau de Lenguille. Il fait l'objet d'une conception sous la forme de parc où sont implantés des équipements et mobiliers pour favoriser l'accueil du public et les activités récréatives. A dominante perméable, cet espace vert collectif est accompagné de diverses plantations (bosquets boisés, arbres isolés et/ou en alignements, massifs arbustifs, etc.). Il intègre un tronçon de cheminement piéton qui doit se prolonger vers l'Ouest et l'Est, le long du ruisseau.

L'espace vert collectif peut également être le support de gestion des eaux pluviales par la création d'une dépression de faible profondeur et/ou de jardins de pluie : le vocabulaire technique des ouvrages de rétention (fossé et bassin à pente raide avec clôtures) est à proscrire au profit d'une ambiance naturelle et foisonnante.

L'urbanisation doit s'accompagner de la préservation des haies et boisements qui préexistent sur les terrains, en particulier ceux qui occupent la parcelle bâtie (ruine) au centre de l'opération.

#### - Espace vert collectif et cheminement piéton à créer le long du ruisseau de Lenguille



### L'IMPLANTATION DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics. Les séries de maisons individuelles groupées se limitent à quatre unités accolées, elles sont réparties et mélangées avec les terrains à bâtir et les petits collectifs afin d'éviter les effets de répétition et « de barre ».

Les parcelles en lanières implantées de manière perpendiculaire à la voie permettent de bénéficier des meilleures orientations tout en structurant un front bâti sur la voie. Les parcelles d'angle, de fin de série, sont généreuses et permettent aux constructions d'avoir leur façade principale bien exposée.

Les constructions les plus hautes (R+2) sont à localiser en partie basse du site, au contact de la voie de desserte principale et de l'espace vert au contact du ruisseau de Lenguille. L'implantation et l'organisation des constructions au contact des tissus pavillonnaires doivent être conçus pour éviter et réduire au maximum les conflits d'interface avec les habitations avoisinantes.

Les typologies bâties développées apportent de la diversité architecturale et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties. Elles seront par exemple traitées de manières plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction d'environ 25 logements sur le site selon une répartition équilibrée et diversifiée entre logements individuels et logements collectifs. Les opérations de construction de logements doivent intégrer environ 30 % de logements locatifs sociaux.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en terme de taille en prévoyant notamment une part de petits logements, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

## DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### - Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant par la route de Bessières ou par le chemin du Ranch et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

### - Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant le long du ruisseau de Lenguille, par raccordement gravitaire. Le schéma de desserte interne doit privilégier dans la mesure du possible la desserte gravitaire des terrains à urbaniser. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

### - Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

## LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AU.

# OAP-05 > BELVÉDÈRE

| Code OAP | Lieu-dit  | Surface globale de l'OAP    | Vocation principale | Potentiel indicatif de production de logements |
|----------|-----------|-----------------------------|---------------------|--|
| OAP-05   | Belvédère | 0,9 ha dont 0,4 urbanisable | Habitat             | 5 logements                                    |

## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé en frange Est du centre-bourg, les terrains sont desservis par la rue de l'Eglise au Sud et la rue de Preissac au Nord, perpendiculaire de la rue Principale (RD 61).

Les terrains sont situés au contact du centre historique, derrière la médiathèque Bellevue et le futur de espace public qui sera réalisé à son contact. Les terrains sont actuellement occupés par une prairie avec une pente schématiquement assez marquée orientée vers l'Est. Le projet s'inscrit ainsi dans un vallon ouvert et donne à voir les espaces naturels et forestiers du Bois de Preissac et du ruisseau de Castelviel qui s'écoule en pied de coteau (limite communale avec Castelmaurou).

Le périmètre de l'OAP est également ponctué de quelques arbres isolés ou en bosquet. Il jouxte une maison bourgeoise inventoriée comme éléments bâtis d'intérêt patrimonial par le PLU.





Vue depuis le centre bourg sur le vallon et le bois de preissac en toile de fond



Vue sur la maison bourgeoise et les boisements qui jouxtent le périmètre



Vue depuis la rue de Preissac qui devient un chemin creux en bordure du terrain à urbaniser





### Enjeux principaux :

- Mettre en valeur le paysage de vallon et les vues sur le bois de Preissac
- Préserver les boisements d'intérêt écologiques et paysagers existants
- Organiser et sécuriser la desserte de l'opération
- Prendre en compte la topographie dans l'organisation de l'opération et des constructions (ralentir les écoulements d'eau pluviale, limiter les mouvements de terrains, éviter les grands plate-formages ou ouvrages de soutènements impactant le paysage, privilégier des formes urbaines peu denses)
- Assurer l'articulation du projet avec les futurs espaces publics à créer entre le projet et le centre-bourg



## SCHEMA D'AMÉNAGEMENT








### ACCÈS ET FONCTIONNEMENT VIAIRE

-  Voie de desserte à créer
-  Liaisons piétonnes/cyclables à créer
-  Accès directs aux terrains
-  Parking à créer

### ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace public multi-activités

### ARMATURE URBAINE ET PAYSAGÈRE

-  Boisements et plantations à conserver
-  Haies, bosquets et/ou plantations arborées à créer
-  Espace vert collectif à créer
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Lieux d'usage collectif, à dominante piétonne à créer (type parvis, place, placette, plateau)



## LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

L'urbanisation de ces terrains s'inscrit dans les principes d'aménagement envisagés pour revitaliser le centre-bourg de Saint Geniès Bellevue. L'urbanisation prévoit la création d'une voie principale reliant la rue de Preissac et la rue de l'Eglise. Elle est implantée à la limite entre la partie à vocation d'habitat et la partie à vocation d'espace public (espace multi-fonctionnelle et parking) afin de structurer la lecture de l'espace et de favoriser l'articulation d'un espace réservé aux piétons à proximité des équipements existants.

Le projet d'aménagement vise à renforcer le bourg en permettant la mutation de l'espace disponible sur le parvis devant le cinéma et la médiathèque en espace public relié au centre historique.

## LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

L'opération est desservie depuis la rue de Preissac et la rue de l'Eglise, grâce à l'aménagement d'une voie qui permet le bouclage au sein de l'opération. Le raccordement Nord se fait au droit de la rue de Preissac afin d'éviter les plus grandes pentes. Le raccordement Sud, par la rue de l'Eglise, traverse une place conçue apaisée et sécurisée (de type zone de rencontre).

Le traitement de cette voie principale permet de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements (itinéraires piétons et cyclables en site propre) en tenant compte de son rôle de desserte pour l'opération d'urbanisation (de type espace partagé, zone 30).

Les terrains à bâtir sont desservis par une impasse centrale qui permet d'organiser et sécuriser l'ensemble des accès individuels. Cette impasse présente une largeur suffisante pour permettre aux véhicules légers d'opérer un demi-tour. L'ambiance recherchée est celle d'une rue ponctuée d'aménagements paysagers, avec une emprise partagée par les différents usagers (voiture, cycles, piétons). Son tracé et son traitement permettent de mettre en valeur la vue sur le grand paysage et le bois de Preissac.

Une aire de stationnement publique est prévue entre le centre-bourg et les terrains à urbaniser. Elle fait l'objet d'un traitement paysager permettant de concilier les fonctions routières et récréatives attendues sur cet espace (plantations, revêtements de sol différenciés du vocabulaire routier de l'enrobé, mobilier urbain de type assises, bancs, tables, éclairage, etc).

Les principes d'aménagement des espaces de stationnement sont développés dans la fiche 07 de l'OAP thématique déplacement.

## QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

### QUALIFIER LES LISIERES URBAINES

Le périmètre de projet s'insère au contact d'un espace paysager ouvert ses franges Est et Sud. La présence d'une haie à protéger en limite Est du périmètre marque une délimitation avec les prairies existantes. La position de l'opération en partie sommitale du vallon appelle également la mise en valeur des vues sur le « grand paysage ».

L'opération prévoit le maillage des haies à protéger en limite de l'opération par la création d'une haie champêtre arbustives au Nord-Est, le long du chemin de terre en continuité de la rue de Preissac.

L'urbanisation de ce secteur doit s'accompagner de la création d'une frange paysagère arbustive et arborée à l'arrière des constructions existantes en limite Ouest. Cette frange paysagère doit être suffisamment épaisse et généreuse pour jouer le rôle d'écran végétal et laisser la place à un cheminement piéton qui accompagne la lisière sur l'ensemble de sa longueur, jusqu'à l'espace public créé au Sud.

### L'IMPLANTATION DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES

Les terrains à bâtir destinés à l'habitat s'organise autour d'une impasse imaginée comme un espace collectif apaisé et organisant les vis-à-vis entre logements. Les constructions sont regroupées autour de cette impasse afin d'ordonner les implantations et formes bâties en cohérence avec l'esprit village du tissu environnant. Cette ligne d'implantation ouvre la possibilité d'implanter les constructions plus ou moins en retrait de l'impasse, sous réserve de tenir et de rester au contact de l'impasse collective.

Les typologies bâties développées apportent de la diversité architecturale et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'impasse collective.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront plutôt maçonnées au contact de l'espace public à créer dans le prolongement du centre-bourg, plutôt végétales et naturelles sur la frange Est.

## PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit permettre la construction d'environ 5 logements individuels sur la partie Est des terrains destinés à être ouvert à l'urbanisation.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable à prolonger depuis la rue de l'Eglise. Un bouclage du réseau AEP doit être réalisé dans la mesure du possible avec le réseau situé dans la rue de Preissac.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées à prolonger rue de Preissac. La mise en place de poste de refoulement peut s'avérer nécessaire pour les terrains à bâtir en contrebas de la zone.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

### LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble couvrant la totalité de la zone 1AU.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation **thématiques**

| Code OAP | Thématique                              | Surface globale de l'OAP |
|----------|---|--------------------------|
| OAP-06   | Volet Patrimonial                       | Ensemble de la commune   |
| OAP-07   | Volet déplacement                       | Ensemble de la commune   |
| OAP-08   | Volet Périmètre des Abords Différentiés | Ensemble de la commune   |



# OAP-06 > VOLET PATRIMONIAL - PROTECTION DES COTEAUX BOISES (TRAME VERTE ET BLEUE)

| Code OAP | Thème             | Localisation           |
|----------|-------------------|------------------------|
| OAP-06   | Volet Patrimonial | Ensemble de la commune |



## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Les lois Grenelle ont introduit l'exigence de protéger les continuités écologiques - la trame verte et bleue - dans les documents de planification du territoire. **La trame verte et bleue (tvb)** est composée des cœurs de nature et des liaisons entre ces emprises, continuités plantées (trame verte) et continuités du réseau hydrologique (trame bleue). Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer un réseau écologique cohérent permettant de relier les « réservoirs de biodiversité » entre eux.

Installée sur les coteaux du bassin toulousain, les trames vertes et bleues de notre commune (voir zonage) sont très présentes et sont à préserver.

Le bâti a harmonieusement développé les zones boisées et il convient de protéger ces corridors écologiques et d'encourager la mise en place de passerelles (pas japonais) permettant à la biodiversité de transiter d'une zone naturelle à l'autre via des îlots boisés préservés ou recréés.

Cette OAP concerne toute la commune de Saint-Geniès Bellevue.

## OBJECTIFS

- Protéger les cours d'eaux, leur ripisylve, les zones humides, et en améliorer leur qualité écologique
- Protéger les principaux boisements pour leur rôle dans la protection de la biodiversité, du captage du CO2 et régulateur des îlots de chaleur
- Réhabiliter la trame discontinue dite en pas japonais du milieu bâti par des jardins arborés, des clôtures végétales, des haies naturelles.
- Encourager l'agriculture durable

## ORIENTATIONS



- Repérer les arbres remarquables et valoriser ce patrimoine en les intégrant dans les opérations d'urbanisme éventuelles
- En limiter la destruction par une autorisation communale
- Compenser tout abattage d'arbre par le double de plantation d'arbre
- Privilégier les haies naturelles et les espèces locales dans les plantations



- Encourager la mise en œuvre de clôtures perméables à la biodiversité
- Interdire tout déversement des eaux de piscines dans les cours d'eaux référencés
- Contrôler régulièrement le bon fonctionnement des systèmes d'assainissements non collectifs
- Favoriser l'absence d'éclairages ou les éclairages doux, indirects, programmables sur la voie publique
- Instaurer une part minimale de surface non imperméabilisée dans les bâtis boisés
- Implanter les réseaux (eaux, assainissement, Energie communication) de manière à préserver le développement racinaire des plantations ultérieures
- Favoriser les toits végétalisés plutôt que des toits terrasses simples.
- Prévoir des stationnements comprenant des postes de recharge électrique
- Encourager en limite de parcelle une zone de tri déchets ménagers et compostage

## PROGRAMMATION

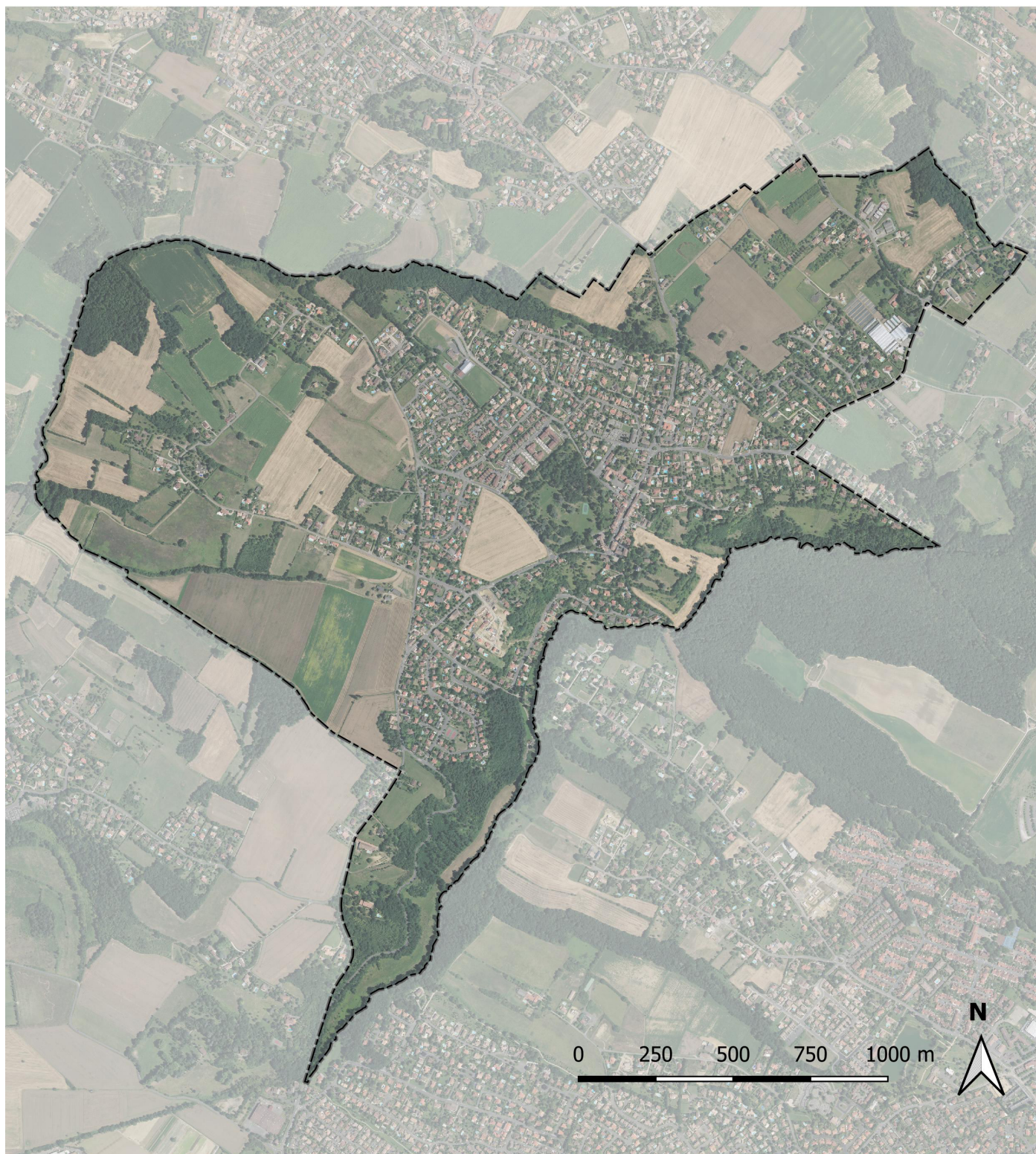
Ces principes devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux actions inscrites aux orientations figurant dans les OAP Aménagement des secteurs qui en sont dotés.





# OAP-07 > VOLET DÉPLACEMENT

| Code OAP | Thème             | Localisation           |
|----------|-------------------|------------------------|
| OAP-07   | Volet déplacement | Ensemble de la commune |



## ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

La prise en compte de principes qualitatifs en matière de déplacements dans les projets permet la création d'opérations mieux intégrées à la ville.

## OBJECTIFS

- Augmenter la part modale des vélos, de la marche à pied et favoriser les transports en commun dans les déplacements quotidiens
- Rendre accessible les espaces publics et les différents modes à tous les publics
- Améliorer la sécurité des déplacements
- Favoriser des espaces libres qualitatifs
- Développer le bien vivre ensemble

## ORIENTATIONS

Les projets urbains devront être compatibles avec les orientations énoncées ci-après. Les enjeux sont à adapter en fonction de la taille et de la localisation de l'opération.

### VOIRIE

Pour toute opération, un principe général de hiérarchisation des voies sera décliné au niveau des caractéristiques de la voie (profil, revêtement, etc.) tant dans sa gestion que sa réglementation (classement en terme de vitesse autorisée, réglementation du stationnement). Ainsi, la trame viaire devra permettre de distinguer réseau structurant et réseau de desserte de l'opération.

- Les voies structurantes assurent une fonction circulatoire et sont le support de flux d'échanges, notamment entre quartiers. Elles doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein du quartier, notamment pour les modes doux.
- Les voies de desserte répondent à des fonctions et un usage de proximité, pouvant le cas échéant offrir un lieu favorable à la vie sociale. L'organisation et le traitement de ces voies devront ainsi permettre une circulation partagée et apaisée, favorable à la pratique des modes doux.

Ces principes de hiérarchie du réseau viaire seront également appliqués pour les projets à vocation économique, qui devront en outre prévoir des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds : calibrage des voies adapté, dispositifs permettant les retournements des poids lourds, etc.

La lisibilité du réseau de l'opération sera également assurée par :

- Des connexions cohérentes entre les voies créées et le réseau existant ; il s'agit notamment d'éviter que les parcelles bénéficient d'un accès direct privatif au réseau structurant
- Un maillage continu, privilégiant le prolongement des voies existantes en fonction de leur statut afin d'insérer le projet dans la trame viaire existante. En conséquence, la réalisation de voies en impasse est à éviter.
- Une trame viaire évitant, dans la mesure du possible et compte tenu des contraintes physiques (topographie notamment), les tracés à la géométrie complexe et peu lisible.

Tous les modes de déplacements devront être pris en compte dans les aménagements des espaces publics par la mise en place d'un partage de la voirie adapté. Si la réservation de voies spécifiques pour chaque mode n'est pas techniquement possible ou écartée (par exemple pour éviter des profils de voies trop larges et donc consommateurs d'espace), la réglementation de la voie en termes de vitesse autorisée et son traitement devront permettre une cohabitation et une circulation apaisées entre les différents modes (zone de rencontre, zone 30, etc.).

### MODES DOUX

Encore plus que pour le réseau viaire, le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires pour lesquels toute voie en impasse sera évitée, sauf contraintes techniques avérées.

De la même manière, le principe de « perméabilité » des îlots sera recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc. Les îlots bâtis seront donc définis en tenant compte des distances acceptables pour un parcours piéton ou cyclistes.

A titre indicatif, pour estimer ce que représente une distance dite « acceptable », sont précisés les éléments suivants :

- La distance moyenne d'un déplacement piéton actuellement sur la commune est de l'ordre de 750m (source Enquête Déplacements).
- Le rayon d'attractivité d'un arrêt de transports en commun urbain est de l'ordre de 300m à 500m (distance en suivant un itinéraire effectif) ;

Les tracés des itinéraires seront définis de manière à faciliter les accès modes doux les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun, etc.

Pour ce qui est des aménagements piétons et des espaces publics d'une manière générale, ceux-ci devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, centralités, etc. Plus particulièrement, au droit des arrêts de transports en commun, il sera nécessaire de maintenir un espace piéton suffisamment large, pour garantir la sécurité des clients en attente à l'arrêt.

Pour faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible des aménagements spécifiques permettant de limiter le stationnement sauvage seront mis en place.

L'implantation d'équipements facilitant la pratique des modes doux devra être réalisée :

- Pour les vélos, il s'agira en particulier de mettre en place une offre de stationnement vélos à proximité des pôles générateurs de déplacements (équipements, commerces, etc.). Cette offre de stationnement devra être visible et facilement accessible et permettre l'attache des vélos de façon sécurisée. Elle sera positionnée de manière à ne pas entraver les cheminements des piétons et dans la mesure du possible, sur des espaces distincts des cheminements piétons.
- Des dispositifs spécifiques de priorisation des flux vélos pourront également être implantés en concertation avec les services des communes et la CCCB.
- Pour les itinéraires piétons et cyclables, un jalonnement spécifique devra être implanté, notamment lorsque l'opération intègre un équipement générateur de déplacements.

## **STATIONNEMENT**

Le stationnement devra participer à la qualité paysagère des lieux. Des solutions alternatives à la réalisation du stationnement en aérien sur la parcelle devront être étudiées, notamment l'intégration aux constructions.

Dès lors que le stationnement est réalisé en aérien, un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé :

- Plantations ;
- Aménagements paysagers ;
- Choix des revêtements, notamment vers des revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples
- Matériaux
- Etc.

Le traitement apporté à ces espaces pourra favoriser des usages différents au cours de la journée / semaine (stationnement / aire de jeux / etc.

Lorsque le stationnement est réalisé dans un volume bâti :

- Les garages devront faire l'objet d'un traitement qualitatif et qu'ils s'intègrent bien dans l'environnement.
- Les rez-de-chaussée d'immeubles occupés par du stationnement devront faire l'objet d'un traitement architectural et/ou paysager particulièrement bien soigné notamment des façades visibles depuis l'espace public.
- Le stationnement en sous-sol devra être réalisé de manière à faciliter son accès et assurer ainsi son utilisation par les usagers.

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage. La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace des places communes à plusieurs projets seront recherchés. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

## **PROGRAMMATION**

Ces principes devront être mis en œuvre de façon complémentaire aux actions inscrites aux orientations figurant dans les OAP Aménagement des secteurs qui en sont dotés.



# OAP-08 > VOLET PÉRIMÈTRE DES ABORDS DIFFÉRENCIÉS

| Code OAP | Thème                                   | Localisation           |
|----------|---|------------------------|
| OAP-08   | Volet Périmètre des Abords Différenciés | Ensemble de la commune |



La trame urbaine issue de l'histoire, la typologie architecturale et la construction caractéristiques du Midi toulousain sont à préserver.

Les éléments du **patrimoine bâti protégé** doivent être préservés, restaurés et mis en valeur avec leurs éléments de décor et leurs éléments extérieurs associés tels les portails, piliers, clôtures, puits...). Leur démolition est interdite. Leur surélévation n'est autorisée que pour les bâtiments en RDC et limitée à un niveau d'étage supplémentaire. Elle devra respecter et prolonger la composition existante des façades et leur modénature. Leur extension est autorisée dans la limite des règles de la zone concernée si elle ne nuit pas à la perception du bâtiment protégé et à son caractère. Dans ce cas, l'utilisation de matériaux contemporains qualitatifs pourra être autorisée si elle ne nuit pas à l'élément protégé dont la mise en valeur est recherchée.

La modénature des façades en briques foraines, corniches, bandeaux, encadrements, chaînes d'angle... doit être préservée, restaurée voire restituée en cas d'altération.

Les parements de brique destinés à rester apparents devront être soigneusement restaurés, ceux destinés à être enduits recevront une finition enduite au mortier de chaux naturelle.

Le recours au ciment est proscrit pour toute intervention sur les maçonneries anciennes hourdées aux mortiers de chaux ou de terre.

Les couvertures devront être restaurées avec leur pente et matériau d'origine la tuile canal véritable en courant et en couvrant, de teinte rouge brun nuancé, mise en œuvre selon les procédés traditionnels, faitages, rives et arêtiers scellés au mortier, débords de toit rampants à chevrons et voliges apparents sans planche de rive, gouttières et descentes en zinc naturel. Le nombre et la taille des châssis vitrés seront ainsi limités afin de ne pas porter atteinte à l'aspect des toitures : 1 châssis / 30m<sup>2</sup> de toiture de taille maxi 55 / 100cm.

Les menuiseries et les fermetures doivent être conservées, restaurées ou remplacées à l'identique des modèles traditionnels d'origine. Leur partition en différents vantaux et nombre de carreaux sera notamment respectée. Elles seront en bois ou en métal.

## POUR LES CONSTRUCTIONS OU RÉNOVATIONS DANS LE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS :

Les installations solaires et photovoltaïques pourront être interdites.

L'implantation des constructions, les modifications du terrain naturel et le traitement des sols devront favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement ou leur stockage sur la parcelle aux fins de réutilisation, sans aggraver les écoulements sur les fonds voisins.

### FAÇADES :

Sur le domaine public, elles devront être composées de façon à former, maintenir ou prolonger un front urbain harmonieux en continuité de l'existant, c'est à dire respecter les rapports d'échelle, les proportions des pleins et des vides et les lignes de composition architecturale.

Les façades arrières sur jardin reprendront des dispositions similaires en cas de lien de visibilité fort avec le château de Saint-Geniès et son parc monument historique inscrit.

Les matériaux autorisés sont la brique foraine pleine ou en parement et les enduits au mortier de chaux naturelle. Les bardages en bois pourront être utilisés avec parcimonie sur les façades sur jardin sur jardin. Les équipements techniques tels les climatiseurs, pompes à chaleur, gaines, exutoires divers... devront être soigneusement intégrés pour ne pas nuire à la composition architecturale.



### COULEURS, POLYCHROMIE :

Les enduits et les badigeons de chaux, les briques apparentes, les menuiseries et leurs fermetures ainsi que les ferronneries éventuelles devront former un ensemble harmonieux et ne pas constituer de dissonances avec le cadre environnant.

Leurs teintes seront choisies dans la palette des matériaux et des teintes de la Haute-Garonne ou de la ville de Toulouse élaborées par ou en collaboration avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne. Le système de référencement choisi est le Natural Color System.

### TOITURES :

Elles seront réalisées en tuiles canal véritables en courant et en couvrant, de teinte rouge brun nuancé, mises en œuvre selon les procédés traditionnels, faitages, rives et arêtiers scellés au mortier, débords de toit rampants à chevrons et voliges apparents sans planche de rive, gouttières et descentes en zinc naturel. Leur pente sera comprise entre 27 et 35 %.

### ENSEIGNES COMMERCIALES :

Toute pose d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre du code de l'environnement. Les enseignes parallèles et perpendiculaires devront s'inscrire harmonieusement à l'intérieur des lignes de composition des façades sans en altérer la lecture ni en perturber l'harmonie.

### CLÔTURES :

-sur voie : claires voies en bois ou en fer (grilles) à maille verticale simple avec ou sans muret de sous bassement ; hauteur maximale des murets 80 cm ; Piliers et murets à réaliser en maçonnerie soignée ou enduits, avec brique foraines en couronnement. Aucun dispositif d'occultation autre que végétal

-séparatives : claires voies simples en bois ou en métal sans maçonnerie en sous bassement ; hauteur des murets de soutènement à limiter à 1m

-séparatives en contact avec une zone N ou A : claires voies en bois ou en grillage simple torsion sans aucun dispositif maçonné ; aucun dispositif d'occultation autre que végétal

- avec un recul majoré des constructions le long des limites séparatives arrières en contact avec une zone N : 8m

