

HAUTE-GARONNE
SAINT GENIES BELLEVUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

Cabinets d'urbanisme

**AMENA-Etudes
AMENIS**

05.61.99.82.08

06.50.03.51.19

vzerb@1@gmail.com

2^{ème} MODIFICATION

Notifiée le:

Approuvée le: 10 octobre 2016

Exécutoire le: 8 novembre 2016

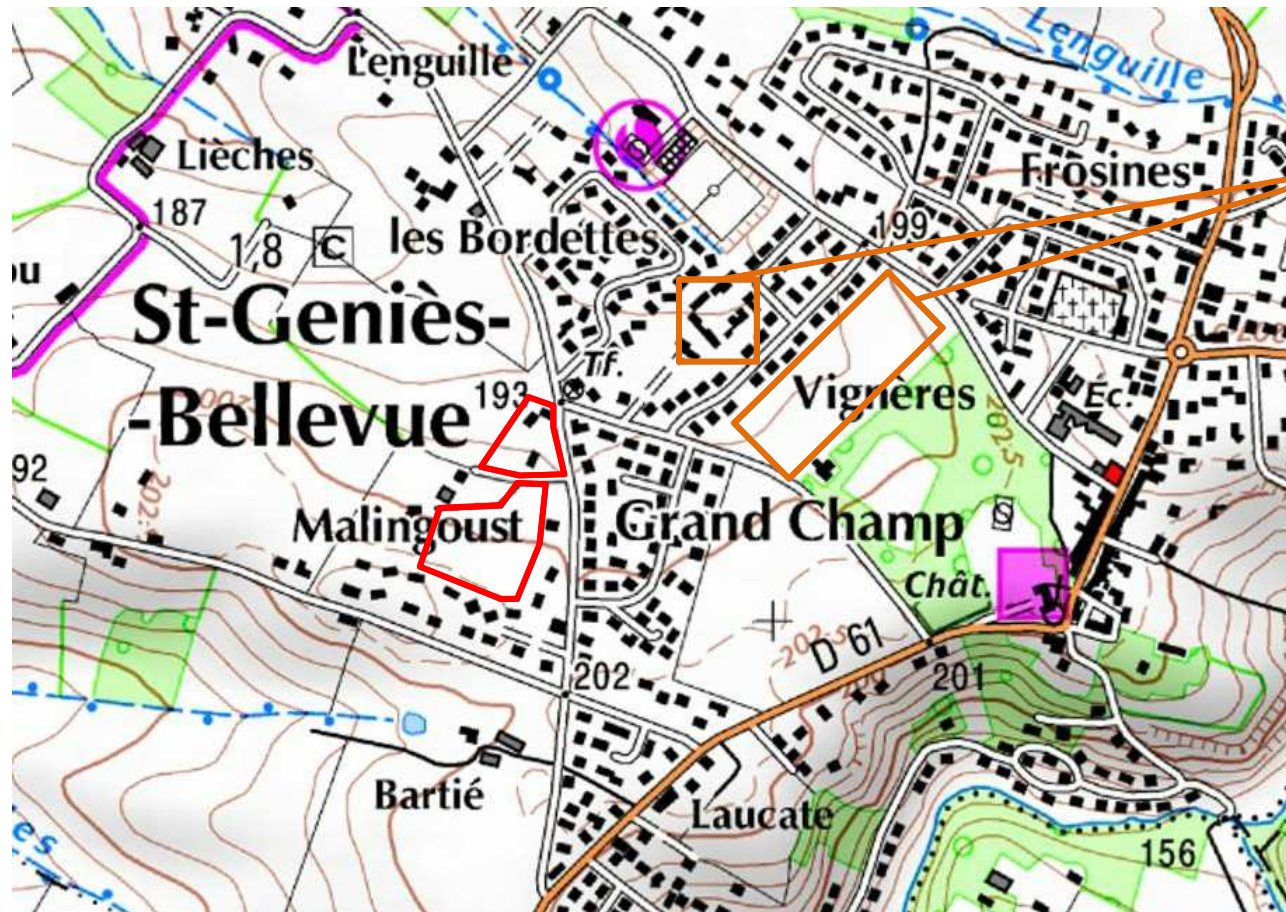
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
Secteur de MALINGOUST

M2/3



ANALYSE DU SITE





- Quartier résidentiel
- Opérations récentes et plus denses à proximité (*rue des Gerbiers/allée Charles Gounod*)
- Vue sur le grand paysage agricole
- A 1 kilomètre et à 12 minutes à pied du centre-ville



Superficie: 7000 m²

Propriété en indivision



- *Des terres agricoles exploitées*
- *Exposition Ouest*
- *Légère pente Sud-Nord*
- *Réseaux en bordure*
- *Des jardins autour des constructions existantes*

▪ *Un bâti ancien dégradé difficilement valorisable*



▪ *Un chemin d'accès communal*



Superficie: 13 000 m²

3 parcelles, 3 propriétaires (parenté)



- Espace enherbé, entretenu
- Topographie plane
- Voirie de desserte (chemin communal et accès privé)
- Réseaux en bordure

- Espace paysager privé tampon avec les constructions limitrophes



- Bosquet de pins parasols privé
- Terrain de jeux aménagé privé





LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT



- **Optimiser l'occupation du sol et être compatible avec les prescriptions du SCoT en matière de densité (10 à 15 logements à l'hectare : une douzaine de logements au nord, une vingtaine au sud),**
- **Diversifier le parc de logements (accession/location) pour y favoriser la diversité sociale et générationnelle, mais tenir compte de la localisation des terrains en limite d'urbanisation (maisons individuelles ou jumelles).**
- **Bien traiter le rapport à la rue et à l'espace public : respecter un alignement et une orientation homogène pour les constructions, réglementer les clôtures, renforcer la présence du végétal (végétalisation le long des voiries), création d'une aire de présentation des ordures ménagères en entrée d'opération sud.**
- **Limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces (emprise limitée de la voirie, choix de matériaux perméables pour stationnement, cheminements piétons...) et préserver une surface minimum non imperméabilisée sur les parties privatives (jardins)**
- **Protéger le patrimoine vert existant identifié et le valoriser en espace vert commun**
- **Privilégier la perméabilité du quartier pour réduire la place de la voiture (sens de circulation) et développer les liaisons piétonnes.**



