

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
N° 2016-25**

**DEPARTEMENT**  
Haute-Garonne

**ARRONDISSEMENT**  
TOULOUSE

de la Commune de SAINT GENIES BELLEVUE

**COMMUNE**  
SAINT-GENIES-BELLEVUE

L'an deux mille seize et le 10 octobre

à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT GENIES BELLEVUE s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sur convocation régulière du 04/10/2016, sous la présidence de M. Jacques MAZEAU, Maire.

Etaient présents : Mesdames CHÈNE, CLAEYS, GENAILLE, GILLES, MARTIN BENSANA, MELCHIOR, MONNEREAU, PAIN, ROCA, Messieurs ANDREU, ARTIGUE, DAVID, OTAL, VALLARD.

Etait absent et représenté : M. GUSTAVE.

Etait absent : M. RUBIO

Madame GENAILLE a été élue secrétaire de séance.

**OBJET : Approbation de la 2<sup>ème</sup> modification du P.L.U.**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 153-43 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2004 ayant approuvé le Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 06 juillet 2015 prescrivant la 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU ;

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification du PLU en date du 06/04/2016;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification simplifiée du PLU, à savoir :

- Pas de réponse dans les délais, avis réputé favorable :
  - ✓ La chambre de Commerce et d'Industrie ;
  - ✓ Le SMEAT, syndicat chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération toulousaine.
- Avis favorable :
  - ✓ Le département de la Haute-Garonne, le 26 avril 2016 ;
  - ✓ La région Languedoc-Roussillon, Midi-Pyrénées, le 01 juin 2016 ;
  - ✓ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le 13 avril 2016 ;
  - ✓ Le syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine, autorité compétente pour organiser la mobilité (transports publics), le 19 avril 2016.
- Avis favorable des services de l'Etat (DDT), le 02 mai 2016, présentant quatre remarques ;
- Avis favorable de la chambre d'Agriculture, le 03 mai 2016, comportant une remarque.

Vu l'arrêté du maire en date du 09 juin 2016 soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 12 septembre 2016 proposant un **avis favorable** assorti de trois réserves et six recommandations.

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la modification du PLU à savoir :

- Revoir le règlement du PLU pour l'ensemble des zones :
  - ✓ La commune de SAINT-GENIES-BELLEVUE est classée en territoire de développement mesuré par le SCOT de la grande agglomération toulousaine SCOT-GAT ce qui implique

une densité maximum de 15 logements / hectare (logts/ha) en zone d'assainissement collectif et 10 logts/ha en assainissement non collectif (ANC). La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014 dite loi « ALUR » en supprimant les articles 5 (surface minimale des terrains constructibles en ANC) et 14 (coefficient d'occupation des sols – COS), autorise une forte augmentation des droits à construire dans les zones U et AU, incompatible avec les prescriptions du SCOT. En conséquence, il convient de reprendre les articles 6 (distance des constructions par rapport aux voies), 7 (distance des constructions par rapport aux limites séparatives), 8 (distance entre constructions sur une même unité foncière), 9 (coefficient d'emprise au sol), 10 (hauteur maximum des constructions) et 12 (stationnement) afin de maîtriser ces possibilités de densification en compatibilité avec les prescriptions du SCOT ;

- ✓ Les prescriptions du SCOT en matière de protection environnementale et paysagère (continuité écologique, intégration paysagère des lignes de crêtes, pourcentage d'espaces verts dans les opérations d'aménagement d'ensemble, constructibilité en zone A et N) ne sont pas suffisamment bien traduites dans le règlement du PLU. Il convient de reprendre l'article 13 (espaces libres et plantations) afin de rendre le PLU compatible avec le SCOT en vigueur. Pour ce point il pourrait également être prévu la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- ✓ La prescription 28 du SCOT demande à maîtriser et limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux de collecte, en favorisant le stockage et l'infiltration sur les unités foncières. Dans ce cadre, l'article 4 (condition de desserte par les réseaux) devra être complété pour mieux répondre à cet enjeu.
- Le PLU de SAINT-GENIES-BELLEVUE a plus de dix ans et il convient de réinterroger les emplacements réservés, en vue de les mettre en phase avec les projets et acquisitions foncières réalisés, ceux abandonnés et les éventuels nouveaux projets nécessaires au développement de la Commune.

Après avoir entendu l'exposé de monsieur le Maire, la commune décide d'apporter les évolutions suivantes au projet de modification du PLU présenté aux PPA et à l'enquête publique, pour répondre aux différentes remarques :

- Sur la remarque de la chambre d'agriculture : considérant que le projet de modification prévoit de limiter les annexes à 50 M<sup>2</sup> de surface de plancher et les extensions à 240 M<sup>2</sup>, compris la construction existante, ce qui reste proche de la demande de la chambre d'agriculture, la commune décide de traiter ce problème dans le cadre de la future révision du PLU qui devra revoir l'ensemble du règlement pour les constructions en zone agricole et naturelle ;
- Sur les remarques de l'Etat :
  - ✓ Concernant la proposition de réaliser une programmation des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUc1 et 1AUc2. Considérant que l'article L. 151.7 3° du code de l'urbanisme ne rend pas obligatoire un échéancier pour les OAP et que les projets des propriétaires seront décalés dans le temps, la commune décide de ne pas réaliser de programmation ;
  - ✓ Concernant la demande de mettre en place des dispositions générales au début du règlement du PLU. Considérant que la modification en cours porte uniquement sur certains points du règlement, il ne semble pas pertinent d'apporter une évolution qui pourrait déstabiliser les utilisateurs du PLU et qui de plus n'est pas prévu dans les objectifs de l'arrêté de prescription. Ce point sera analysé dans le cadre de la future révision du PLU qui devra de toutes façons reformater entièrement le règlement pour répondre au décret du 28 décembre 2015 ;
  - ✓ Concernant la mise en place d'une légende plus précise sur le document graphique, cette précision sera apportée sur le document approuvé. Par contre, le reclassement en zone N des parcelles 52 en entier et 53 pour sa partie sud a été réalisé conformément au projet et le document n'a pas à être repris sur ce point ;
  - ✓ Concernant la fixation d'un coefficient d'emprise au sol (CES) sur l'ensemble des zones notamment urbaines. Considérant que l'étude de densification et de compatibilité au SCOT a démontré que la mise en place d'un CES n'a un intérêt que sur les zones UB, UC et AU, la commune décide de ne pas en fixer sur les zones UA, A et N.
- Sur les observations du public lors de l'enquête publique, reprises par le commissaire enquêteur dans ses conclusions :

- ✓ Concernant la première réserve qui consisterait pour la commune à retenir le projet porté par le propriétaire sur Malingoust sud (zone 1AUc2). Considérant que ce projet est compatible avec les orientations définies pour ce secteur par l'OAP, ainsi qu'avec la densité préconisée par le SCOT pour la commune, celle-ci décide de suivre l'avis du commissaire enquêteur et de modifier l'OAP en conséquence. Toutefois, pour des raisons de fonctionnement et de sécurité, le principe de bouclage de la voie (l'esserte du secteur doit être maintenu afin d'éviter une voie en impasse. De plus, pour faciliter le ramassage des ordures ménagères (OM), la nouvelle OAP sera assortie d'une obligation de créer un aire de présentation des OM en entrée d'opération ;
- ✓ Concernant la deuxième réserve qui consisterait à supprimer la voie à sens unique qui devra desservir la zone 1AUc1 (Malingoust nord), au profit d'une voie en impasse avec raquette de retournement. Considérant qu'une voie à double sens, avec raquette de retournement entraîne une consommation excessive d'espace pour un terrain relativement réduit. Considérant que la réalisation d'un giratoire sur le chemin des Bordettes, à la charge de la commune, est difficilement acceptable pour le budget communal au regard de l'opération desservie et que cet aménagement n'améliorera pas significativement la sécurité compte tenu du nombre limité de véhicules que devrait engendrer un lotissement d'une douzaine de lots. La commune décide de ne pas donner une suite favorable à cette demande et maintien l'OAP initiale sur ce secteur ;
- ✓ Concernant la troisième réserve sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) au château. L'accessibilité au château de Saint-Geniès relève de la responsabilité du propriétaire au titre de la réglementation sur les établissements recevant du public (ERP), dans le cadre des autorisations à obtenir de la part de la commission accessibilité. Le PLU ne peut gérer que l'aménagement des espaces publics dans le cadre de projets nouveaux ce que permet la rédaction prévue dans cette modification. Toutefois, la commune afin de préciser que les aménagements pourront faire l'objet de dérogations, accordées par la commission en fonction de contraintes techniques, ce qui est de toutes façons de droit, rajoutera aux articles 3 des différentes zones du PLU la mention « sauf dérogation » ;
- ✓ Concernant la première recommandation sur la prise en compte du classement du château. Ce classement implique de fait un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France (ABF) dans le périmètre de 500 mètres autour du château, pour toute nouvelle construction située en covisibilité avec le monument. La commune décide d'informer les futurs constructeurs en indiquant à l'article 11 de l'ensemble des zones, que les autorisations d'urbanisme situées dans le périmètre seront soumises à l'avis de l'ABF ;
- ✓ Concernant la deuxième recommandation sur la privatisation d'une partie de la voie communale dans le secteur de Malingoust. Considérant que cette voie est nécessaire à l'urbanisation de ce secteur, la commune décide de la maintenir dans le domaine communal ;
- ✓ Concernant la troisième recommandation sur la préférence qui pourrait être donnée aux toitures classiques au détriment des toitures terrasses. Considérant que depuis la loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi « Grenelle II », il est impossible d'interdire sur l'ensemble du territoire les toitures terrasses, mais le règlement du PLU peut définir des prescriptions pour leur implantation, la commune décide de limiter la possibilité de réaliser des toitures terrasses à celles qui seront végétalisées, afin de favoriser les architectures performantes énergétiquement ;
- ✓ Concernant la quatrième recommandation sur la limitation de la hauteur des constructions à 2.50 mètres sous sablières. Cette règle qui ne concerne que les annexes implantées en limite séparative a pour but de limiter les conflits de voisinage que pourraient entraîner des constructions trop hautes en mitoyenneté. De plus, ces annexes n'ont pas vocation à devenir de nouveaux logements. En conséquence la règle est maintenue en état, et sera réinterrogée lors de la révision du PLU ;
- ✓ Concernant la cinquième recommandation sur la suppression du classement au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme de la maison ancienne située sur le site de Malingoust nord. Considérant que cette construction ne présente pas un caractère architectural et patrimonial remarquable et est difficilement rénovable, la commune décide de donner suite à cette demande en supprimant le classement. L'OAP sera reprise pour prendre en compte cette évolution, en maintenant les principes de voie de bouclage et de protection de l'espace vert situé à proximité de la maison sise au 13 chemin des Bordettes ;

- ✓ Concernant la sixième recommandation sur l'exclusion de la maison sise au 13 chemin des Bordettes de l'OAP de la zone 1AUc1. Considérant que cette construction n'est pas comprise dans le projet initial d'OAP de la zone 1AUc1 et que la commune n'envisage pas de l'y intégrer, il n'y a pas lieu de traiter cette demande.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à cette délibération.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le Plan Local d'Urbanisme ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus, et
- à compter de sa réception en préfecture.

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait conforme.

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Préfecture le 7/11/2016  
et publication le 31/10/2016

Le Maire,  
J. MAZEAU

