Département de la Haute-Garonne

Commune de Saint-Geniès Bellevue

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 6.3

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL APPROUVANT LA RÉVISION DU PLU

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

La Maire Sophie LAY

id de ville urbanisme
49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2022-34

DÉPARTEMENT
Haute-Garonne

ARRONDISSEMENT
TOULOUSE

COMMUNE
SAINT-GENIES-BELLEVUE

de la Commune de SAINT GENIES BELLEVUE

L'an deux mille vingt-deux et le 19 septembre

à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de SAINT GENIES BELLEVUE s'est réuni à la mairie, sur convocation régulière du 13/09/2022, sous la présidence de Mme Sophie LAY, Maire.

Etaient présents : Mesdames BAYLAC, BOTANCH, CLAEYS, MARTIN, PERTUISET, TOMAS, Messieurs ARTIGUE, AUXIÈTRE, MORILLON, OTAL.

Etaient absents et représentés : Mmes DUMORA, GAILLARD et MAURICE, MM. HANNON, PEYRUCAIN et ROUCH.

Etaient absents non représentés : MM. de LASSUS SAINT GENIES et PEDRONO.

M. AUXIÈTRE a été nommé secrétaire de séance

OBJET : Approbation de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-33, L153-21 et 22 et R153-20, 21 et 22 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 20 février 2017 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu Le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal dans sa séance du 17 septembre 2018 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 03 mars 2020 ayant tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2020 ayant retiré la délibération d'arrêt du 03 mars 2020, en prolongeant les modalités de concertation prévues dans la délibération de prescription du 20 février 2017 ;

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie du 20 janvier 2020, dispensant d'évaluation environnementale la révision du PLU, après analyse au cas par cas ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 23 juin 2021 ayant tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU ;

Vu la consultation pour avis, pendant trois mois entre le 02 juillet 2021 et le 03 octobre 2021, des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes publiques consultées (PPC), sur le projet de PLU arrêté (article L153-16 et 17 du Code de l'Urbanisme), ayant abouti à ;

- Une absence de réponse dans les délais impartis, équivalant à un avis favorable pour :
  - ✓ La région Occitanie Pyrénées-Méditerranée ;
  - ✓ La communauté de communes des coteaux Bellevue ;
  - ✓ La Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) ;
  - ✓ Le syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine, chargé du SCOT de la grande agglomération toulousaine (SMEAT).

- Un avis favorable avec des remarques n'appelant pas de réponse de la part de la commune, pour :
  - ✓ La chambre des commerce et d'industrie (CCI), le 28 octobre 2021 ;
  - ✓ Le syndicat mixte de transport en commun de l'agglomération toulousaine (TISSEO-SMTC), le 15 novembre 2021.

  A noter que ces avis sont arrivés hors délais, mais ont été analysés par la commune.

- Un avis favorable pour le conseil départemental de la Haute-Garonne, le 17 septembre 2021, assorti de 4 recommandations, concernant l'accès aux secteurs d'OAP n°3 « Grand-Champ et n°4 « Touron », une demandant l'inscription dans le règlement de connexion sécurisée à la voirie pour ces 2 zones et une demandant l'inscription sur le document graphique du numéro des routes départementales. Ces 4 recommandations sont prises en compte dans le dossier de PLU modifié pour approbation.

- Un avis favorable avec 4 réserves de la chambre d'agriculture, le 18 août 2021. Ces réserves portent sur :
  - ✓ La réduction des surfaces en extension urbaine, pour tendre vers 5 ha, notamment en supprimant la zone AU de « Touron » ;
  - ✓ Revoir l'emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière, dont la surface est trop importante et diminue la surface agricole ;
  - ✓ Classé les surfaces exploitées par l'agriculture en A et non N ;
  - ✓ Reprendre certains points du règlement écrit concernant la zone A.

- Un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le 10 septembre 2021 :
  - ✓ Favorable sur l'économie générale du projet, assorti de 2 recommandations, sur le phasage des OAP, notamment en repoussant celle du « Touron » et la protection des haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
  - ✓ Défavorable sur l'encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes en zones A et N.

- Un avis favorable des services de l'Etat, avec 4 réserves, le 01 octobre 2021. Ces réserves portent sur :
  - ✓ Le phasage des surfaces d'urbanisations en extension au regard du scénario de développement résidentiel adapté à la situation communale et de proposer une meilleure diversification du logement et des formes urbaines plus denses ;
  - ✓ Abandonner ou reporter à moyen terme le projet d'urbanisation du secteur de « Touron » ;
  - ✓ Approfondir la traduction règlementaire des enjeux agricoles et environnementaux ;
  - ✓ Améliorer l'OAP « Grand-Champ » au regard des enjeux patrimoniaux de la commune.

  Cet avis est également assorti de plusieurs recommandations, concernant les OAP, le règlement écrit et graphique, les annexes et le rapport de présentation.

- Un avis défavorable de l'architecte des bâtiments de France (ABF) le 02 septembre 2021, portant sur :
  - ✓ L'OAP « Grand-Champ » qui doit être reprise entièrement pour mieux garantir la préservation de la perspective vers le château et le parc en entrée de ville ;
  - ✓ Divers points du règlement écrit et graphique.

Vu l'arrêté de Madame le Maire en date du 31 janvier 2022 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal, du samedi 19 février 2022 à 9 h au lundi 21 mars 2022 à 17 h 30 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 19 avril 2022 donnant un avis favorable au projet de PLU, assorti de 4 réserves et de 6 recommandations, portant pour les réserves, sur :

1) Un rééquilibrage des coefficients d'emprise au sol échelonnés pour les zones UMv3, UMv4 et UMj1 ;
2) Recenser le bâti traditionnel en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
3) Reprendre le dialogue avec l'architecte des bâtiments de France pour améliorer l'OAP « Grand-Champ » et le tracé de l'espace boisé classé (EBC) du parc du château ;
4) Reclasser en zone AU, avec une OAP la zone UMv4 « rue de Preissac ».

Madame le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager l'élaboration d'un PLU et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, la commune décide d'apporter aux avis des PPA les réponses, telles que présentées dans le document en annexe de cette délibération (Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des PPA sur le projet de PLU arrêté), sur les questions de forme prises en compte par la commune, concernant des compléments ou corrections

En conséquence, la commune décide de mettre en place sur la zone AU de « Grand-champ », dans le cadre de l'approbation du PLU, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), conformément à l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme. Ce périmètre qui gèle les droits à construire sur la zone pour une période maximum de 5 ans, sera levé par une procédure de modification du PLU, dès que l'OAP aura été finalisé en accord avec l'ABF.
De plus, la commune décide de créer un emplacement réservé sur la partie du secteur classé en zone N, en vue de l'acquisition de ce foncier pour l'aménagement d'un parc urbain paysagé destiné à mettre en valeur le cône de vue sur le château et par là même apporter aux habitants un lieu de détente proche du centre-ville.

- Concernant les demandes des services de l'Etat et de la chambre d'agriculture de compléter le diagnostic agricole.

  Considérant qu'un travail de diagnostic agricole est en cours au niveau de la communauté de communes, afin de mieux cibler les besoins et modalités de développement de l'agriculture sur son territoire.

  La commune décide de ne pas donner suite à cette demande, en l'attente de la réalisation de cette étude.

- Concernant la demande de la chambre d'agriculture et de l'Etat (remarque), de réduire, voire supprimer l'emplacement réservé n°12, destiné à la création d'un nouveau cimetière.

  Considérant que les études réalisées démontrent que le cimetière actuel risque d'arrivée à saturation d'ici 3 à 5 ans et qu'il ne dispose pas de possibilité d'extension.
  Considérant que dans ces conditions il est nécessaire d'anticiper l'acquisition d'un nouveau foncier pour prévoir la création d'un futur cimetière, sans que celui-ci soit trop proche des zones urbanisées ou dédiées à une urbanisation future.
  Considérant que la grange identifiée comme patrimoine bâti à protéger située sur ce terrain, peut être intégrée dans le projet de cimetière et donc être ainsi préservée.

  La commune décide, de maintenir l'emplacement réservé n°12 dans son intégralité.

- Concernant la demande de la chambre d'agriculture de reclasser en agricole (A), la partie de la zone « Grand-champ » classée en N.

  Considérant que le zonage N n'interdit pas l'exploitation agricole des terres, mais réduit les possibilités de construire.
  Considérant que cet espace nécessite une protection stricte pour maintenir l'ouverture du cône de vue vers le château et son parc.

  En conséquence, la commune décide de maintenir en zone N la partie non constructible du secteur « Grand-champ ».

- Concernant la demande de la CDPENAF, reprise par la chambre d'agriculture, pour encadrer les extensions des habitations existantes en zones A et N et leurs annexes, dans le règlement écrit du PLU.

  Considérant que les règles fixées sur ce sujet dans le règlement des zones A et N sont compatible avec la demande de la CDPENAF.

  La commune décide de maintenir les règles prévues lors de l'arrêt du projet.

- Concernant la demande de l'architecte des bâtiments de France de rectification du règlement graphique au niveau du parc du château et de mieux encadrer les constructions dans le périmètre de protection des monuments historiques.

  Considérant que la commune a posé la protection de son patrimoine tant bâti que naturel, comme un enjeu majeur de la révision du PLU.

  La commune décide de suivre la demande de l'ABF pour le zonage du parc du château et a rajouté 2 OAP thématiques (volet patrimonial et volet périmètre des abords différenciés), au dossier de PLU.

à apporter aux rapport de présentation, règlement écrit ou graphique, orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et annexes. De même, les réserves et recommandations du commissaire enquêteur sont traitées dans le document annexé à la présente délibération (bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022).

En plus, des réponses apportées dans les deux documents cités ci-dessus, les réserves, portant plus sur le fond, des services de l'Etat, de la CDPENAF, de la chambre d'agriculture, de l'architecte des bâtiments de France (ABF) et du commissaire enquêteur, emmènent les compléments de justifications suivants :

- Concernant la demande des services de l'Etat, reprise en remarque par la CDPENAF, d'établir un échéancier pour phaser dans le temps la réalisation des différentes zones AU.

  Considérant qu'une urbanisation répartie dans le temps des différentes zones AU, permet de mieux maitriser l'utilisation des équipements publics et donc l'investissement qui leur est lié.

  La commune décide de suivre cette recommandation en rajoutant à la pièce OAP du PLU, un échéancier sur 3 phases : court, moyen et long terme.

- Concernant les demandes de l'Etat, la CDPENAF, la chambre d'agriculture, reprises en partie dans sa recommandation n°3 par le commissaire enquêteur, de réduire, voire supprimer, à tout le moins repousser dans l'échéancier d'ouverture la zone AU de « Touron ».

  Considérant que cette zone est nécessaire à la mise en œuvre du projet de PLU défini dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et que sa suppression après enquête publique fragiliserait juridiquement le futur PLU.
  Considérant qu'elle est située dans le périmètre de proximité du centre bourg, moins de 10 minutes à pied et participe ainsi à sa redynamisation.
  Considérant qu'il n'est pas possible de transférer une partie des surfaces de la zone « Touron », sur la zone « Grand-champ », pour des questions de protection du patrimoine avec le maintien du cône de vue sur le château et son parc.

  La commune décide de maintenir une zone AU dans le secteur du « Touron ». Toutefois, afin de répondre aux demandes des différentes PPA et du commissaire enquêteur :
  - ✓ La zone AU, est réduite, passant de 2.3 ha et un potentiel de 35 logements, à 1.6 ha et 25 logements ;
  - ✓ L'accès se fera uniquement par la rue du Ranch, l'accès sur la départementale 61, route de Bessières, est supprimé. Cette action répond aux inquiétudes du conseil départemental, concernant la disponibilité du foncier sur cette départementale pour la création d'une aire de covoiturage ;
  - ✓ Dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, celle du « Touron » est positionnée à long terme, en dernier.

- Concernant les demandes des services de l'Etat, de l'ABF et du commissaire enquêteur (réserve n° 3), de retravailler l'OAP n°3 couvrant la zone AU de « Grand-champ », en collaboration avec l'ABF.

  Considérant, qu'il est de l'intérêt de la commune de retravailler cette OAP, en collaboration avec l'ABF, afin d'améliorer l'urbanisation de ce secteur stratégique en entrée de ville et de préserver les vues sur le château et le parc classés.
  Considérant qu'il est nécessaire de disposer d'un schéma d'aménagement partagé par la commune et l'ABF, afin de pouvoir mieux négocier avec les propriétaires et les futurs aménageurs.
  Considérant que de nombreuses personnes se sont manifestées sur ce projet dans le cadre de l'enquête publique, indiquant leur intérêt pour l'urbanisation de ce secteur.
  Considérant que le commissaire enquêteur, au travers de sa réserve n°3, a fait de l'amélioration de cette OAP, par un travail en étroite collaboration entre la commune et l'ABF, un enjeu majeur de la mise en œuvre de ce nouveau PLU.

  A la suite de l'enquête publique, la commune a organisé deux séances de travail avec l'ABF, qui ont permis d'aboutir à un scénario d'aménagement partagé.
  Toutefois, la finalisation d'une OAP suffisamment aboutie nécessite de poursuivre ce travail pendant encore plusieurs mois.

- Concernant la 1ère réserve du commissaire enquêteur portant sur un rééquilibrage des coefficients d'emprise au sol échelonnés pour les zones UMv3, UMv4 et UMj1. Le commissaire enquêteur appuie sa demande sur le fait que les coefficients proposés ne permettent pas en zones UMv3 et UMv4 de répondre aux objectifs de création de logements par densification et en UMj1 bloque les extensions des constructions existantes.

  Considérant, que la réserve du commissaire enquêteur est pertinente.

  La commune décide de réajuster les emprises au sol admise en s'appuyant sur les propositions du commissaire enquêteur, comme indiqué dans la note de bilan de l'enquête publique jointe à la présente délibération.
  Toutefois, les réajustements resteront dans les objectifs de maîtrise des processus de densification des tissus bâtis, afin de respecter les orientations définies par le PADD.

- Concernant la 2ème réserve du commissaire enquêteur portant sur le recensement du bâti traditionnel pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le commissaire enquêteur a relevé que certains bâtiments anciens, situés en zone A ou N, présentant un intérêt patrimonial pourraient faire l'objet d'une désignation pour bénéficier éventuellement d'un changement de destination.

  Considérant cette réserve comme pertinente, la commune a procédé à un recensement de tous les bâtiments présentant des critères de qualité architecturale et/ou patrimoniale, situés sur des terrains desservis par les réseaux et bénéficiant des équipements publics nécessaires et n'ayant pas d'impact sur l'environnement, l'agriculture et/ou les paysages.

  A la suite de cette analyse, la commune a décidé de retenir 4 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination qui sont identifiés sur les documents graphiques du PLU.

- Concernant la 4ème réserve du commissaire enquêteur portant sur le secteur de la « rue de Preissac ». Cette partie d'urbanisation qui comprend un aménagement public (place + stationnement) et un projet de lotissement privé est classé en zone UMv4 au projet de PLU arrêté. Le commissaire enquêteur demande un reclassement en zone AU, avec création d'une OAP.

  Considérant cette réserve comme pertinente, la commune a analysé les projets en cours sur ce secteur, afin de répondre à la demande du commissaire enquêteur, tout en restant dans le cadre des orientations définies par le PADD.

  A la suite de cette analyse, la commune a décidé de reclasser :
  - ✓ En UMv1, la partie publique du projet qui est de maitrise d'ouvrage publique et directement lié au projet centre-bourg ;
  - ✓ En 1AU, la partie privée à l'est, qui fait l'objet d'un permis d'aménager en cours d'instruction, pour la création d'un lotissement de 5 lots. Ce projet ayant obtenu un avis favorable de l'ABF.

  De plus, une OAP est créée (OAP n°5 le Belvédère) sur l'ensemble du secteur.

- Pour la **recommandation N°2**, portant sur la modification de classement de parties de parcelles, suite aux demandes des propriétaires, pour lesquelles le commissaire a émis un avis favorable.

  ✓ Pour la demande concernant la parcelle AK n°58, consistant en une modification de la limite entre les zones UMj3 et N pour un gain de surface constructible d'environ 1000 m².

  Considérant que :
  - La prise en compte de cette demande ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD et ne compromet pas l'équilibre du futur PLU ;
  - Cette modification est cohérente avec le classement des parcelles voisines à l'est.

  La commune décide de répondre favorablement à cette demande, en retenant une surface reclassée en zone UMj3 de 1000 m², qui sera classée en plus en trame TBB (terrain bâti boisé).

✓ Pour la demande concernant la parcelle AR n°38, consistant en un reclassement en zone A de cette parcelle classée en N au PLU arrêté, avec définition d'un espace boisé classé (EBC) pour favoriser la protection des boisements existants et l'insertion paysagère d'éventuels bâtiments agricoles.

Considérant que la parcelle concernée est :
- En majeure partie boisée et présente un intérêt certain en matière de protection de la biodiversité et du grand paysage sur la plaine de la Garonne ;
- Connectée avec la trame verte et bleue (TVB) via le ruisseau au sud, classé en Ns.

La commune décide de ne pas répondre favorablement à cette demande.

✓ Pour la demande concernant les parcelles AC n°155-156, consistant en une modification de la limite entre les zones UMj2 et N pour une mise en cohérence des limites de zones dans ce secteur.

Considérant que :
- La prise en compte de cette demande ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD et ne compromet pas l'équilibre du futur PLU.
- Cette modification est cohérente avec le classement des parcelles voisines au sud.

La commune décide de répondre favorablement à cette demande, en alignant la limite de la zone UMj2 de part et d'autre du fossé classé Ns.

✓ Pour la demande concernant les parcelles AP n°6 et AR n°88, consistant en une extension du classement Ns à une mare et au fossé amont jusqu'au chemin des Mottes.

Considérant que :
- La prise en compte de cette demande ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD et ne compromet pas l'équilibre du futur PLU ;
- Le classement de la mare en zone naturelle stricte est pertinent dans le cadre du réseau TVB de la commune ;
- Le classement du fossé en amont jusqu'au chemin des Mottes présenterait trop de contraintes pour la construction existant qui le jouxte, sans un bénéfice particulier pour l'environnement.

La commune décide de répondre en partie favorablement à cette demande, en classant la mare en zone Ns.

✓ Pour la demande concernant les 5 parcelles bâties situées en bordure du ruisseau de Lenguille, au nord de la rue des Tournesols, consistant en une réduction de l'EBC impactant une partie de la zone UMv3, avec un tracé difficile à appréhender en cas d'instruction d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Considérant que :
- La prise en compte de cette demande ne remet pas en cause les orientations fixées par le PADD et ne compromet pas l'équilibre du futur PLU ;
- La modification demandée est cohérente, après analyse sur site, avec la réalité du boisement.

La commune décide de répondre favorablement à cette demande, en reprenant la limite de l'EBC, afin d'en simplifier la prise en compte et d'augmenter légèrement la surface constructible à l'arrière des parcelles.

- Pour la prise en compte des autres recommandations du commissaire enquêteur, il convient de se reporter au bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022, annexé à la présente délibération.

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 en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide d'approuver la révision du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à cette délibération.

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, conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme.

Il deviendra exécutoire après :

- Transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne ;
- L'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

Conformément à l'article R153-22 du CU, la présente délibération et le PLU rendu exécutoire seront publiés, dans les meilleurs délais, sur le portail national de l'urbanisme.

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

Le Maire,
Sophie LAY

Membres en exercice	19
Membres présents	11
Suffrages exprimés	15
Pour	14
Contre	1
Abstention	2

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 21/09/2022
et publication le 20/09/2022