

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 7.1

COURRIER DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

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

La Maire

Sophie LAY





**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le **1 OCT. 2021**

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

à

Madame le Maire
25 rue Principale
31180 SAINT-GENIES BELLEVUE

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de SAINT-GENIES BELLEVUE
P.J. : 4

Le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès Bellevue a été arrêté par délibération du conseil municipal du 23 juin 2021 et transmis le 2 juillet 2021.

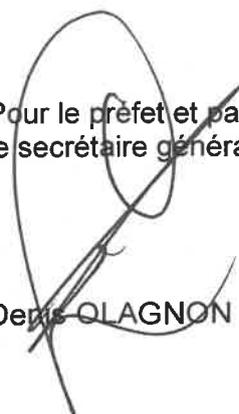
Suite à la consultation des services de la DDT de Haute-Garonne, il apparaît que le projet de plan local d'urbanisme proposé par la commune de Saint-Geniès Bellevue porte un parti d'aménagement globalement cohérent, recherchant une réponse adaptée aux différents enjeux de développement durable présentés par la commune. Cependant, sa dimension opérationnelle et sa lisibilité concrète doivent encore être renforcées concernant certains points essentiels, particulièrement :

- Phaser les surfaces d'urbanisation en extension au regard d'un scénario de développement résidentiel adapté à la situation communale et proposer une meilleure diversification du logement et des formes urbaines plus denses ;
- Abandonner le projet d'urbanisation du secteur du Touron ou reporter à moyen terme son urbanisation ;
- Approfondir la traduction réglementaire des enjeux agricoles et environnementaux ;
- Améliorer l'OAP « Grand Champ » au regard des enjeux patrimoniaux de la commune.

Sous réserve de la prise en compte des points formulés ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme présenté par la commune.

Cet avis de synthèse ainsi que les avis des différents services devront être joints au dossier d'enquête publique et transmis au commissaire enquêteur.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et en particulier pour échanger quant aux modalités de prise en compte des observations et demandes formulées à l'issue de l'enquête publique.



Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général

Denis OLAGNON



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles

**Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne**

Toulouse, le 2 Septembre 2021

Le chef de service

à

Madame le Maire de Saint-Geniès Bellevue
25 rue principale
31180 Saint Geniès Bellevue

Copie : DDT 31/ST/PTN/UPP-GAT Delphine Guenoun chargée de territoire grande agglomération toulousaine

Objet : Projet de PLU arrêté

Réf. : 2021/IBP/019

P.J. : avis émis sur projet de PLU avant arrêt et ses annexes

Madame le maire,

J'ai examiné le projet arrêté de plan local d'urbanisme de votre commune.

Celui-ci appelle du point de vue de mes attributions concernant la préservation des monuments historiques et de leurs abords, des réserves importantes excluant à ce stade un avis favorable du service sur le document d'urbanisme en l'état.

Je constate en premier lieu que l'avis détaillé et illustré qui vous a été transmis en Février 2021 n'a pas été intégré à la conception de l'orientation d'aménagement programmée dite de « Grand champ » qui constitue pourtant un des enjeux voire l'enjeu principal du projet vis-à-vis du monument historique de la commune, le château de Saint Geniès et son parc.

Les principes de conception ainsi maintenus dans le projet présenté sont :

-une épaisseur constructible trop importante consommant la moitié d'une parcelle agricole de plus de 5 Ha pour une densité bâtie faible, à majorité de type pavillonnaire sans ambition architecturale, un traitement paysager sommaire du front de cette urbanisation avec la prévision d'une voirie bordée d'un alignement d'arbres simple, un délaissé foncier restant en zone N sans maîtrise de sa gestion et de son devenir à moyen ou long terme.

L'orientation d'aménagement ainsi conçue ne pose pas la structure de base nécessaire à l'établissement d'un projet compatible avec la préservation de cette perspective majeure sur le

Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne
32 rue de la Dalbade
31000 TOULOUSE
05 61 13 69 69

Affaire suivie par : isabelle.brou-poirier@culture.gouv.fr
Tél. : 05 61 13 74 23

monument historique en entrée de village, et ne prépare donc pas comme elle le devrait, le passage à une phase opérationnelle.

Je réitère donc toutes mes préconisations illustrées d'un croquis telles qu'elles vous ont déjà été adressées en Février 2021 dans mon précédent courrier, y compris les questions relatives à la gestion et au devenir de la zone N restante.

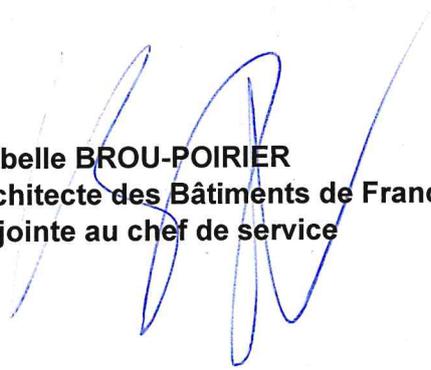
Concernant le zonage et la rédaction du règlement, là aussi certaines demandes stipulées dans le courrier de Février n'ont pas été satisfaites, bien que relevant de points cruciaux relatifs au patrimoine architectural et paysager lié au monument protégé, il s'agit notamment

- du parc du château où deux « fenêtres » ont été maintenues au sein du classement EBC sans justification
- des portions de l'avenue de Bellevue et du chemin de l'Enguille bordant le monument et l'OAP « Grand champ » où les adaptations demandées visant à gérer les vis-à-vis immédiats et les vues n'ont pas été apportées
- de l'inventaire des éléments bâtis à protéger restant incomplet dans certains cas (zone UMv1 et les alignements du village rue insuffisamment protégé) ou excessif dans d'autres (intégration inopportune du monument historique, maison de la fleuriste...)
- de la rédaction du règlement architectural de la zone UMv1 et des « éléments bâtis à préserver » qui reste insuffisamment exigeant en contradiction avec la gestion des demandes d'autorisation en abords et ne permet pas de garantir le caractère du village et la préservation des abords protégés du monument historique.

Sur ces points, les préconisations du courrier de Février sont également réitérées.

Je constate également que le plan des servitudes publiques AC1 intégré au dossier est faux puisqu'antérieur à l'extension de la protection au titre des monuments historiques du parc du château. Enfin, je prends note que la proposition de l'UDAP d'établir un périmètre délimité des abords n'est pas retenue dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.

Compte tenu des faiblesses importantes du projet examiné listées ci avant, je ne peux qu'émettre un avis défavorable au projet arrêté de plan local d'urbanisme de Saint Geniès Bellevue en l'état, celui-ci nécessitant encore des modifications et améliorations notables pour permettre de fixer le cadre nécessaire à la conservation et la mise en valeur du monument protégé et de ses abords.



Isabelle BROU-POIRIER
Architecte des Bâtiments de France
Adjointe au chef de service

Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne
32 rue de la Dalbade
31000 TOULOUSE
05 61 13 69 69

Affaire suivie par : isabelle.brou-poirier@culture.gouv.fr
Tél. : 05 61 13 74 23

MADAME SOPHIE LAY
MAIRE DE SAINT-GENIÈS-BELLEVUE
MAIRIE

31 180 SAINT-GENIÈS-BELLEVUE

Réf : GD.JB.SD.2021_366
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 18 août 2021

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Éaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de PLU du Plan Local d'Urbanisme arrêté

Madame la Maire,

Par mail reçu le 02 juillet 2021, vous nous avez notifié le projet de PLU de votre commune arrêté par le conseil municipal en date du 23 juin 2021.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

Volet agricole du diagnostic :

Le diagnostic agricole, présenté p. 128 et suivantes, a été réalisé par le Conseil Départemental en 2018 à l'échelle du canton de Pechbonnieu.

Les éléments fournis permettent d'avoir un état des lieux de l'activité et mettent en avant les enjeux à prendre en compte dans le PLU.

Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers :

Au cours de la dernière décennie (2010-2020), 12 ha ont été consommés par le développement de l'urbanisation, dont 80 % en extension urbaine : 10.2 ha.

Le nombre de logements commencé entre 2006 et 2016 est de 31, soit une moyenne proche de 29 log./an.

Les données sur la production de logements doivent être renseignées sur la période 2017-2020 afin d'évaluer le nombre de logements réalisés entre 2010 et 2020 sur les 12 ha consommés.



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

D'après les données du recensement INSEE 2018, la commune compte :

- 2 452 habitants,
- 1 144 logements, dont 1 075 résidences principales, 17 résidences secondaires et 54 logements vacants,
- 2.28 personnes par logement.

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse, présentée p. 73 et suivantes du rapport de présentation, fait état d'un potentiel de 85 à 115 logements répartis en :

- 0 à 5 logements en sortie de vacance,
- 15 à 20 logements en dents creuses,
- 50 à 70 logements en divisions parcellaires.
- 20 logements en renouvellement urbain (démolition-reconstruction).

Le potentiel global d'intensification urbaine est estimé à 120 logements (cf. p. 238).

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune projette d'atteindre une population de 2 700 habitants en 2032, soit 265 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2020 (4 435 habitants).

Le nombre de logements prévu est de 200 à 250 (l'accueil de nouveaux habitants et le renouvellement de la population).

L'objectif de densité est de 15 log./ha en moyenne, soit le haut de la fourchette inscrite dans le SCoT GAT (10 à 15 log./ha).

Les 250 logements à produire à l'horizon 2030 sont répartis en :

- 120 logements en intensification urbaine, en zone U
- 130 logements en extension urbaine, en zone AU.

L'horizon des projections du PLU doit être précisé et harmonisé:

- L'accueil démographique (+ 265 habitants) est fixé à l'horizon 2032,
- La production de logements (+ 200 à 250 log.) est fixée à l'horizon 2030.

Pour rappel : les prescriptions du SCoT GAT sont fixées à l'horizon 2030.

Le recensement INSEE 2018 comptabilise 2 452 habitants, en conséquence le nombre d'habitants à accueillir pour atteindre le seuil de 2 700 habitants en 2032 est inférieur à 265 habitants.

En considérant la taille moyenne des ménages de 2.20 personnes, (2.28 personnes en 2018), le nombre de logements pour 2700 habitants serait



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

de 1 227. Ainsi le nombre de résidences principales supplémentaires à produire entre 2018 et 2032 est estimé à environ 155.

Cette évaluation basée sur les données INSEE, montre que le nombre de logements à produire est plus proche de 200 que de 250.

Le foncier à mobiliser devra être réduit en conséquence. La production de 200 logements se répartira en :

- 120 logements en intensification
- 80 logements en extension, et non de 130, soit un besoin foncier de 5 ha et non 8 ha.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :

L'objectif de modération de la consommation foncière affiché par la commune est de réduire d'un tiers (environ 30 %) la consommation constatée au cours de la précédente décennie soit 10.2 ha. La commune prévoit une consommation de 8 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Compte tenu des observations au paragraphe précédent, la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers devra être revue et fixée à 5 ha. Ainsi la modération de consommation d'espaces sera de 50 % comme le prévoit le SCOT.

Orientation sur la préservation de l'activité et du foncier agricole :

L'agriculture est traitée dans l'axe 3 « maintenir le caractère agricole du territoire ».

Les orientations affichées sont :

- protéger les terres agricoles,
- prendre en compte les besoins du développement.

Ces orientations sont cohérentes avec les enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic agricole.

OAP :

OAP « Grand Champ » : est délimitée sur une parcelle culturale d'une superficie de 5,3 ha. Le zonage du PLU classe 2.7 ha en zone AU en partie ouest de la parcelle et en zone N pour la partie est. Nous considérons que la surface à considérer pour l'OAP est de 2.7 ha et non 5.5 ha comme mentionné dans le document.

Afin d'optimiser l'urbanisation de ce secteur nous suggérons d'augmenter l'emprise de la zone AU et de l'OAP en arrêtant la limite est de la zone sur la ligne de crête de la parcelle.

OAP « Le Tournon » : l'urbanisation de ce secteur à l'horizon du PLU est prématuré compte tenu des besoins en extension urbaine estimés à 5 ha (voir ci-dessus paragraphe sur les objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers).

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

L'augmentation de la taille de la zone AU « Grand Champ » permettra de répondre aux objectifs d'accueil de la commune. En conséquence, l'OPA « Touron » doit être supprimée.

Plan de zonage :

Zones AU :

Les surfaces en extension délimitées en zone AU doivent être réduites.

Comme mentionné ci-dessus :

La zone AU « Le Touron » qui forme une extension urbaine au nord du village doit être supprimée en priorité, elle contribue à morceler l'espace agricole. Les autres zones AU forment de vastes dents creuses dans le tissu urbanisé.

La zone AU « Grand Champ » pourrait être augmentée vers l'est sur environ 1 ha, ce qui permettra d'accroître la capacité d'accueil de ce secteur.

Zones N :

La parcelle culturale sur laquelle est délimité l'OAP « Grand Champ » est classée en zone N. Cette parcelle étant cultivée, nous demandons qu'elle soit classée en zone agricole et non en zone naturelle.

Emplacements réservés :

L'emplacement réservé n°12 est destiné à la création d'un nouveau cimetière, sur une emprise de 1.1 ha, cultivé et classé en zone agricole.

Le cimetière actuel qui jouxte l'église représente une emprise foncière de 5 300 m², et dispose encore d'espace disponible.

La taille de cet emplacement nous paraît surdimensionnée et ne fait l'objet d'aucune justification : besoin, dimensionnement localisation. Le besoin d'un nouveau cimetière est-il avéré à l'horizon des 10 prochaines années ? Sur la parcelle concernée est également un « élément patrimonial à protéger » n°34 : Borde. La protection de cette construction ne nous paraît pas compatible avec la création d'un cimetière.

Cet emplacement réservé doit être reconsidéré.

Règlement écrit :

Les règles d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes en zones agricoles et naturelles doivent être conformes à la note de cadrage de la CDPENAF.

Le règlement de la zone agricole autorise le changement de destination, la rénovation et les extensions des constructions qui sont identifiées comme constructions patrimoniales à protéger. 13 constructions sont repérées en zone agricoles et naturelle.



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Nous demandons que soient distingués dans le règlement écrit et graphique :

- le patrimoine à préserver relevant de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, et
- les constructions en zone A et N pour lesquelles le changement de destination peut être autorisé, comme le prévoit l'article L 151-11 du code de l'urbanisme, même si une construction peut relever des deux catégories.

Zone A :

Paragraphe 2.3 : deuxième tiret, rectifier comme suit :

« - Les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve :

> qu'elles soient destinées au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable. ~~dans un rayon de 50m de l'habitation principale~~

> d'une surface de plancher maximale de ~~150 m²~~ 200 m² ». Il s'agit de fixer une règle similaire aux constructions d'habitation existantes en zone agricole.

Paragraphe 5.3.1 : les matériaux de façade autorisés sont limitatifs : « murs enduit ou bardés en bois » ils correspondent aux constructions d'habitation mais ne sont pas adaptés aux bâtiments d'activité agricole. Ce chapitre devra être revu et complété.

Le corps de règles de la zone agricole est basé sur le corps de règles des zones urbaines ou à urbaniser, cas des règles de stationnement par exemple, qui ne sont pas adaptées à la zone agricole. Nous suggérons que le règlement soit simplifié pour la zone A et la zone N.

Avis

Le projet de PLU est cohérent dans son ensemble, une part importante des surfaces classées en zone d'urbanisation future au nord de la commune ont été reclassées en zone agricole.

La commune dispose d'un potentiel d'intensification urbaine important dont la mobilisation doit permettre de limiter l'extension urbaine et tendre vers l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » : ZAN inscrit dans le plan Biodiversité de 2018.

Le projet de PLU nécessite d'être amélioré pour limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers et préserver l'activité agricole.

En conséquence nous **formulons des réserves** sur le projet de PLU arrêté.

Notre avis favorable est conditionné à la prise en compte des observations qui précédent et notamment :



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 **Toulouse** cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

- La réduction des surfaces en extension urbaine, le besoins est estimé à 5 ha.
- L'emplacement réservé n°34 prévu pour la création d'un cimetière devra être reconsidéré.
- Les surfaces exploitées par l'agriculture doivent être classées en zone agricole.
- Le règlement écrit devra être repris et corrigé.

Nous souhaitons être informés des suites qui seront données au présent avis.

Nous vous prions de croire, Madame la Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,
Vice-Président



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

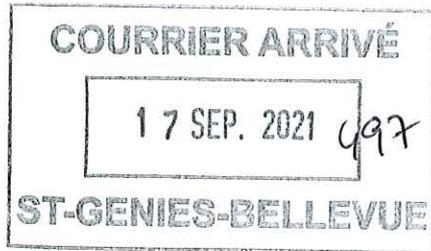
Siret 18310004900026

APE 911A

www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr



DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE



Toulouse le 6 septembre 2021

Monsieur le Maire

Mairie de Saint-Genies-Bellevue
31180 SAINT-GENIES-BELLEVUE

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du dossier de P.L.U. arrêté de votre commune, que vous m'avez transmis par mél du 2 juillet 2021.

Après consultation des services, je vous informe qu'il appelle, de ma part, les observations suivantes :

- OAP n°3, «Grand Champ»: un aménagement sécurisé sur la RD 61 est prévu, comme convenu suite aux réunions de travail ; sa représentation graphique devra être précisée;

-OAP n°4, «Le Touron»: il conviendrait de raccorder le projet à la rue du Ranch pour assurer une sortie au carrefour rue du Ranch / RD 61 (route du Château), et prévoir un giratoire urbain (R=15m) sur la RD61A (route de Bessières).

Un plateau ou ralentisseur n'est pas réalisable du fait du profil en long, il faudra donc prévoir une connexion sécurisée dans l'OAP (et non un plateau comme cela apparaît dans la légende de l'OAP).

D'autre part, un aménagement sécurisé sur la RD 61 A devrait permettre la desserte de cette OAP et la connexion avec une aire de covoiturage ; cet aménagement devra être étudié plus finement afin de vérifier la possibilité de réaliser l'aire de covoiturage avec l'espace restant disponible.

Le règlement écrit en zone 1AU devrait prescrire explicitement pour ces zones la nécessité de la réalisation de connexions sécurisées sur les RD 61 et 61 A.

Enfin, il est **impératif**, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Bien Cordialement,



Georges MERIC
Président du Conseil départemental

COPIE :

- Mme Sabine Geil-Gomez et M. Didier CUJIVES

Conseillers Départementaux du canton de PECHBONNIEU



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 10 septembre 2021

Service économie agricole

Affaire suivie par : Sandrine KIKOLSKI

Téléphone : 05 61 10 60 29

Courriel : sandrine.kikolski@haute-garonne.gouv.fr

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 10 septembre 2021 sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de SAINT-GENIES-BELLEVUE

Objet : Auto-saisine de la Commission sur l'intégralité du projet de PLU
Encadrement des extensions et des annexes en zone A et N

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L 151-12;

Vu la saisine de la CDPENAF en date du 10 septembre 2021;

Vu le projet arrêté d'élaboration du PLU de la commune de Saint-Genies-Bellevue;

À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,

Un avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU avec 2 recommandations :

- Introduire un réel phasage qui conditionnerait l'ouverture de la zone Au « Le Touron » au remplissage préalable des 3 autres zones Au (OAP Malingoust, Route de Bazus, et Grand Champ).
- Renforcer la protection des haies via un classement au L 151-23 ;

Détail des suffrages (16 votes) : favorable à l'unanimité

Un avis défavorable à l'unanimité sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N aux motifs que :

- La surface de plancher de l'extension doit être limitée à 30 % au maximum
- L'emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) ne doit pas dépasser 200 m².
- La surface maximale de plancher totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m².

Détail des suffrages (16 votes) : défavorable à l'unanimité.

La présidente de séance,



Mélanie TAUBER

Le Président

Référence
FS

Objet
Révision du PLU
de Saint-Geniès-Bellevue



Madame Sophie LAY
Maire de Saint-Geniès-Bellevue
Hôtel de Ville, 33 rue Principale
31180 SAINT-GENIES-BELLEVUE

Toulouse, le 19 octobre 2021

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé le projet cité en objet.

Après consultation de mes collègues et instruction de ce dossier par mes services, la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne émet un avis favorable sur la révision du P.L.U. de votre commune.

Dans le domaine du développement démographique, les objectifs d'accueil d'environ 250 habitants de plus à l'horizon 2030 pour atteindre une population de 2 700 personnes, apparaissent cohérents et parfaitement en adéquation avec les orientations inscrites dans le SCoT.

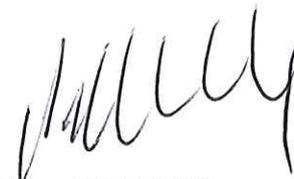
Pour répondre aux besoins des habitants de la commune, nous sommes favorables à la proposition d'une offre diversifiée de logements avec notamment la production de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées.

A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail.

Afin de redynamiser le centre-bourg, nous tenons à souligner l'orientation de la commune visant à favoriser l'installation des commerces et services dans l'aire de proximité du centre-ville et à limiter leur implantation, le long de la RD 61.

Ces mesures, couplées aux extensions urbaines à vocation d'habitat au sein ou en continuité de l'aire de proximité du centre-ville sont de nature à renforcer l'attractivité.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Philippe ROBARDEY



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Décision de
dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,
sur la révision du PLU de Saint-Génies Bellevue (31)**

n°saisine 2019-8085

n°MRAe 2020DKO1

La mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles R.122-17-II et R.122-18 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 30 avril 2019 et du 30 décembre 2019 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu l'arrêté ministériel du 30 décembre 2019, portant nomination de Monsieur Jean-Pierre Viguié comme président de la MRAe Occitanie ;

Vu la demande d'examen au cas par cas :

- **relative à la révision du PLU de Saint-Génies Bellevue (31) ;**
- **déposée par la commune ;**
- **reçue le 14 novembre 2019 ;**
- **n°2019-8085 ;**

Vu les consultations de l'agence régionale de santé et de la direction départementale des territoires de Haute-Garonne en date du 02 mai 2017 ;

Vu la consultation des membres de la MRAe par son président ;

Considérant que la commune de Saint-Génies Bellevue (2436 habitants en 2016 et +2,4 % d'augmentation de population par an de 2011 à 2016, source INSEE) prévoit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) afin notamment :

- de porter sa population à 2700 habitants à l'horizon 2030, soit un accueil proche de 300 nouveaux habitants ;
- d'ouvrir à l'urbanisation 6,74 ha (1AU) et de classer 3,24 ha en zone 2AU fermée à l'urbanisation à vocation d'habitat pour la production de 200 à 250 logements avec une densité moyenne de 15 logements à l'hectare ;

Considérant la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation, en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques majeurs ;

Considérant que les impacts potentiels du plan sur l'environnement sont réduits par les objectifs du projet communal qui prévoit :

- une urbanisation en continuité de l'urbanisation existante proche du centre-bourg ;
- un objectif minimum 20% en densification des zones urbaines ;
- de stopper l'urbanisation linéaire ;
- de réduire d'un tiers la consommation en extension urbaine observée sur la décennie précédente (11 ha) ;
- de protéger strictement les cours d'eau et ruisseaux des Cétels, de Lenguille, de Pichounelle, de Carles, de Castelviel, qui constituent des continuités écologiques et les mettre en relation avec les principaux réservoirs de biodiversité ;
- de préserver les principaux boisements et espaces forestiers de la commune (boisements aux lieux dits Charta, le Pâtre et Bousigues ainsi que les friches naturelles au lieu dit Barrada) ;
- de localiser et concevoir les équipements collectifs au sein du tissu urbain pour renforcer l'animation du centre-bourg et des lieux de vie urbaine ;

- de conforter les aménagements en faveur des piétons et des cyclistes en favorisant notamment la mixité des usages sur les voiries étroites ;
- de requalifier la zone d'activités de Quaxous ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de révision du PLU de Saint-Génies Bellevue n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet de révision du PLU de Saint-Génies Bellevue, objet de la demande n°2019-8085, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr et sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : <http://www.side.developpement-durable.gouv.fr>.

Fait à Montpellier, le 13 janvier 2020

Jean-Pierre VIGUIER
Président de la MRAe Occitanie



Voies et délais de recours contre une décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours administratif préalable obligatoire, sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

Le président de la MRAe Occitanie
DREAL Occitanie
Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale
1 rue de la Cité administrative Bât G
CS 80002 - 31074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.



Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président

Madame Sophie LAY
Maire
Hôtel de Ville
25 Rue Principale
31180 SAINT-GENIES BELLEVUE

Toulouse, le **9 NOV. 2021**

Nos réf : DGS/DPEM/VG/CD/CHU/2021/15201
Pièce(s) jointe(s) : Délibération
Affaire suivie par : *Christophe DOUCET*

Objet : Avis sur le projet arrêté de révision du PLU

Madame le Maire,

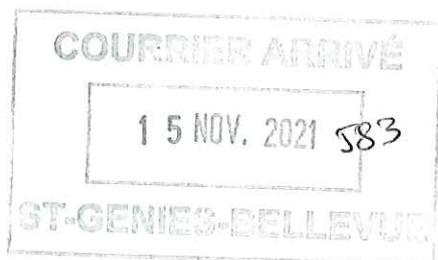
Le Comité Syndical du 20 octobre 2021 a émis un avis favorable sur le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Geniès-Bellevue.

J'ai l'honneur de vous transmettre, pour notification la délibération référencée D. 2021.10.20.5.1.

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous,

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
Adjoint au Maire de Toulouse





D.2021.10.20.5.1

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 20 Octobre 2021

5 - PLANIFICATION ET ECO-MOBILITES**5.1 – Cohérence urbanisme – mobilités : avis sur le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Geniès-Bellevue**

L'an deux mille vingt et un, le vingt octobre à Toulouse Métropole, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

	PRESENTS	POUVOIR	ABSENTS-EXCUSES
TOULOUSE METROPOLE			
ANDRÉ Gérard	X		
BRIAND Sacha	X		
CARLES Joseph	X		
CARNEIRO Grégoire	X		
CHOLLET François	X		
FAURE Dominique	X		
GRASS Francis	X		
LATTES Jean-Michel	X		
MISIAK Nicolas	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
PORTARRIEU Jean-François		X (M. Carles)	
TERRAIL-NOVES Vincent	X		
TRAUTMANN Pierre	X		
TRAVAIL-MICHELET Karine	X		
SICOVAL			
LUBAC Christophe	X		
SANGAY Dominique		X (M. Lubac)	
SITPRT			
BACOU Denis	X		
MARTIN Yannick	X		
MURETAIN AGGLO			
SUAUD Thierry		X (M. Terrisse)	
TERRISSE Jean-Marc	X		

Cadre législatif

La commune de Saint-Geniès-Bellevue a transmis à Tisséo Collectivités pour avis, par délibération prise par l'organe collégial compétent et conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision de son PLU, arrêté en séance du conseil municipal du 23 juin 2021.

Consulté en sa qualité d'autorité organisatrice de la mobilité, en charge du suivi et de la mise en œuvre du Plan De Mobilité (PDM), Tisséo Collectivités donne son avis sur les projets de plans locaux d'urbanisme, en s'assurant de la prise en compte des orientations générales du PDM et de la structuration du réseau de transports en commun urbain existante et à venir.

Synthèse du projet

Située à 10 km au nord-est de Toulouse, Saint-Geniès-Bellevue, membre de la communauté de communes des Côteaux Bellevue, compte 2 452 habitants (2018). Les nécessaires réductions de consommation foncière portées par les lois SRU, Grenelle et ALUR, ont poussé les élus à réinterroger le PLU et à délibérer le 20 février 2017 pour prescrire sa révision. Le diagnostic identifie différents enjeux pour cette révision, notamment :

- Mobilités :
 - Donner la priorité à la vie locale dans la traversée du centre bourg.
 - Conforter, valoriser, créer des aménagements en faveur des modes actifs.
 - Développer l'intermodalité vélo + bus + covoiturage.
 - Optimiser la gestion du stationnement public.
- Production de logements :
 - Maintenir une production de logements conséquente en densification diffuse.
 - Cibler des fonciers stratégiques et concevoir des projets ambitieux, intervenir sur le foncier pour limiter la spéculation foncière.
 - Rénover, réhabiliter, faire muter le bâti existant.
- Développement économique :
 - Conforter le développement du tissu local.
 - Privilégier le renforcement des activités, commerces et services de proximité.
 - Autoriser la mixité fonctionnelle.
- Equipements publics :
 - Localiser et concevoir les équipements collectifs au sein du tissu urbain.
 - Pérenniser et compléter les équipements.
- Modération de la consommation d'espaces :
 - Modérer la consommation en privilégiant renouvellement urbain et densification.
 - Favoriser des formes urbaines plus denses.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule sur 5 axes et 15 orientations, traitant des mises en valeur des paysages, de la préservation du cadre naturel, du maintien du caractère agricole du territoire, de l'organisation d'un développement mesuré et du recentrage du développement urbain dans une logique de proximité.

Avis de Tisséo Collectivités

Le rapport de présentation fait état de l'articulation du PLU avec les plans et programmes supra de l'agglomération. Ce rapport de présentation est à amender pour faire référence au Plan de Mobilité (PDM) opposable sur le ressort territorial, soit le PDU 2012, et s'assurer de la compatibilité du PLU avec ce Plan de Mobilité.

D'une façon générale et en lien avec les plans et programmes applicables pour l'agglomération toulousaine, Tisséo Collectivités note que les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable répondent à la cohérence urbanisme mobilité, en maîtrisant le développement urbain via une limitation de la consommation d'espace et un recentrage dans une logique de proximité. Ce développement favorise les courtes distances et l'usage des modes actifs.

Le développement d'un réseau cyclable et piétonnier maillé est privilégié, tout comme l'optimisation du stationnement, en lien avec le contexte urbain et la proximité des transports collectifs - ligne 33 desservant la commune par l'avenue de Bellevue depuis les Argoulets (métro A) et Borderouge (métro B).

*

* *

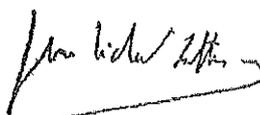
Le Comité Syndical :
Entendu l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants :

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable au projet de révision arrêté du PLU de Saint-Geniès-Bellevue, avec la prise en compte des observations formulées.

ARTICLE 2 : DIT que la présente délibération sera transmise :

- A Madame la Maire de Saint-Geniès-Bellevue pour notification.
- A Madame la Présidente des Côteaux Bellevue pour information.
- A Madame la Présidente du SMEAT pour information.
- A Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

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



Jean-Michel LATTES

Direction régionale des affaires culturelles

**Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne**

Toulouse, le 2 Septembre 2021

Le chef de service

à

Madame le Maire de Saint-Geniès Bellevue
25 rue principale
31180 Saint Geniès Bellevue

Copie : DDT 31/ST/PTN/UPP-GAT Delphine Guenoun chargée de territoire grande agglomération toulousaine

Objet : Projet de PLU arrêté

Réf. : 2021/IBP/019

P.J. : avis émis sur projet de PLU avant arrêt et ses annexes

Madame le maire,

J'ai examiné le projet arrêté de plan local d'urbanisme de votre commune.

Celui-ci appelle du point de vue de mes attributions concernant la préservation des monuments historiques et de leurs abords, des réserves importantes excluant à ce stade un avis favorable du service sur le document d'urbanisme en l'état.

Je constate en premier lieu que l'avis détaillé et illustré qui vous a été transmis en Février 2021 n'a pas été intégré à la conception de l'orientation d'aménagement programmée dite de « Grand champ » qui constitue pourtant un des enjeux voire l'enjeu principal du projet vis-à-vis du monument historique de la commune, le château de Saint Geniès et son parc.

Les principes de conception ainsi maintenus dans le projet présenté sont :

-une épaisseur constructible trop importante consommant la moitié d'une parcelle agricole de plus de 5 Ha pour une densité bâtie faible; à majorité de type pavillonnaire sans ambition architecturale, un traitement paysager sommaire du front de cette urbanisation avec la prévision d'une voirie bordée d'un alignement d'arbres simple, un délaissé foncier restant en zone N sans maîtrise de sa gestion et de son devenir à moyen ou long terme.

L'orientation d'aménagement ainsi conçue ne pose pas la structure de base nécessaire à l'établissement d'un projet compatible avec la préservation de cette perspective majeure sur le

Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne
32 rue de la Dalbade
31000 TOULOUSE
05 61 13 69 69

Affaire suivie par : isabelle.brou-poirier@culture.gouv.fr

Tél. : 05 61 13 74 23

monument historique en entrée de village, et ne prépare donc pas comme elle le devrait, le passage à une phase opérationnelle.

Je réitère donc toutes mes préconisations illustrées d'un croquis telles qu'elles vous ont déjà été adressées en Février 2021 dans mon précédent courrier, y compris les questions relatives à la gestion et au devenir de la zone N restante.

Concernant le zonage et la rédaction du règlement, là aussi certaines demandes stipulées dans le courrier de Février n'ont pas été satisfaites, bien que relevant de points cruciaux relatifs au patrimoine architectural et paysager lié au monument protégé, il s'agit notamment

- du parc du château où deux « fenêtres » ont été maintenues au sein du classement EBC sans justification
- des portions de l'avenue de Bellevue et du chemin de l'Enguille bordant le monument et l'OAP « Grand champ » où les adaptations demandées visant à gérer les vis-à-vis immédiats et les vues n'ont pas été apportées
- de l'inventaire des éléments bâtis à protéger restant incomplet dans certains cas (zone UMv1 et les alignements du village rue insuffisamment protégé) ou excessif dans d'autres (intégration inopportune du monument historique, maison de la fleuriste...)
- de la rédaction du règlement architectural de la zone UMv1 et des « éléments bâtis à préserver » qui reste insuffisamment exigeant en contradiction avec la gestion des demandes d'autorisation en abords et ne permet pas de garantir le caractère du village et la préservation des abords protégés du monument historique.

Sur ces points, les préconisations du courrier de Février sont également réitérées.

Je constate également que le plan des servitudes publiques AC1 intégré au dossier est faux puisqu'antérieur à l'extension de la protection au titre des monuments historiques du parc du château. Enfin, je prends note que la proposition de l'UDAP d'établir un périmètre délimité des abords n'est pas retenue dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.

Compte tenu des faiblesses importantes du projet examiné listées ci avant, je ne peux qu'émettre un avis défavorable au projet arrêté de plan local d'urbanisme de Saint Geniès Bellevue en l'état, celui-ci nécessitant encore des modifications et améliorations notables pour permettre de fixer le cadre nécessaire à la conservation et la mise en valeur du monument protégé et de ses abords.

Isabelle BROU-POIRIER
Architecte des Bâtiments de France
Adjointe au chef de service

Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Haute-Garonne
32 rue de la Dalbade
31000 TOULOUSE
05 61 13 69 69

Affaire suivie par : isabelle.brou-poirier@culture.gouv.fr
Tél. : 05 61 13 74 23

Sujet : PLU St-Geniès-Belelvue

De : GLORIAN Christophe (par AdER) <christophe.glorian@intradef.gouv.fr>

Date : 26/07/2021 10:02

Pour : GUEUNOUN Delphine (Chargé de territoire Grande Agglomération Toulousaine GAT) - DDT 31/ST/PTN/UPP-GAT <delphine.gueunoun@haute-garonne.gouv.fr>

Bonjour,

Par correspondance ci-dessous datée du 08 juillet 2021, vous interrogez le ministère des Armées sur le projet arrêté le 23/06/21 du PLU de la commune Saint-Geniès-Bellevue.

L'instruction du dossier n'identifie ni emprise, ni servitude appartenant au ministère des Armées sur le territoires de cette commune.

Par conséquent, l'EMZD de Marseille émet un avis favorable et ne souhaite plus rester associé aux démarches sur cette commune.

Cordialement.

NB : depuis 2019, L'EMZD de Marseille est en compétence sur le territoire Haute-Garonne, merci de modifier votre liste de destinataires en conséquence.

ASC Christophe GLORIAN

Chargé d'études urbanisme / développement durable
EMZD MRS / DSP / BSI / Section stationnement

Caserne Audéoud

BP 40026 – 13568 Marseille cedex 02

Tél : 04 91 01 52 99 / PNA : 864 131 52 99

emzd-marseille-bsi.contact.fct@intradef.gouv.fr

christophe.glorian@intradef.gouv.fr



Etat-major de zone de défense de Marseille
Division soutien prévention
Bureau stationnement infrastructure



Sujet : Commune de Saint Geniès Bellevue - avis DIRSO sur le projet de PLU arrêté
De : FERNANDEZ Sébastien (Responsable sectoriel) - DIRSO/SMEE/DMO/AJD
<Sebastien.Fernandez@developpement-durable.gouv.fr>

Date : 16/07/2021 14:25

Pour : GUEUNOUN Delphine (Chargé de territoire Grande Agglomération Toulousaine
GAT) - DDT 31/ST/PTN/UPP-GAT <delphine.gueunoun@haute-garonne.gouv.fr>

Bonjour,

En réponse à votre courrier du 8 juillet 2021, je porte à votre connaissance que la DIR Sud-Ouest n'a pas d'observation particulière à formuler quant au PLU arrêté de la commune de SAINT GENIES BELLEVUE (31).

En effet, aucune route du réseau routier national géré par la DIR Sud-Ouest n'emprunte le territoire de cette commune.

Cdt

--

FERNANDEZ Sébastien
Responsable sectoriel gestion du domaine public
DIRSO/SMEE/AJD
Tél : 05 61 58 62 34

Sujet : Commune de Saint Geniès Bellevue - avis DIRSO sur le projet de PLU arrêté
De : FERNANDEZ Sébastien (Responsable sectoriel) - DIRSO/SMEE/DMO/AJD
<Sebastien.Fernandez@developpement-durable.gouv.fr>

Date : 16/07/2021 14:25

Pour : GUEUNOUN Delphine (Chargé de territoire Grande Agglomération Toulousaine
GAT) - DDT 31/ST/PTN/UPP-GAT <delphine.gueunoun@haute-garonne.gouv.fr>

Bonjour,

En réponse à votre courrier du 8 juillet 2021, je porte à votre connaissance que la DIR Sud-Ouest n'a pas d'observation particulière à formuler quant au PLU arrêté de la commune de SAINT GENIES BELLEVUE (31).

En effet, aucune route du réseau routier national géré par la DIR Sud-Ouest n'emprunte le territoire de cette commune.

Cdt

--

FERNANDEZ Sébastien
Responsable sectoriel gestion du domaine public
DIRSO/SMEE/AJD
Tél : 05 61 58 62 34

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

**Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune
de SAINT-GENIES BELLEVUE**

arrêté par délibération du conseil municipal du 23 juin 2021

RAPPORT DE SYNTHÈSE

DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES

Située en deuxième couronne au nord-est de l'agglomération toulousaine, à proximité directe des zones d'emploi du centre-ville de Toulouse et de Balma-Gramont, la commune de Saint-Geniès-Bellevue constitue, sous l'action des dynamiques de périurbanisation, un territoire en mutation.

Elle présente les caractéristiques d'une commune résidentielle qui, malgré un pic de croissance démographique en 2011 suite à la création d'une résidence senior a affiché une stagnation voire une perte de sa population entre 2008 et 2013. La croissance démographique repart ensuite à la hausse puisqu'elle accueille environ 300 habitants entre 2013 et 2018 (2452 habitants). La commune continue de se développer essentiellement sous la forme de constructions individuelles et de lotissements en extension, entraînant une consommation d'espaces naturels et agricoles conséquente (11 hectares depuis 2011), sans réelle diversification du parc de logements. Ces constats amènent aujourd'hui l'équipe municipale à réfléchir à des formes urbaines plus diversifiées, plus denses dans l'objectif d'instaurer un minimum de mixité sociale.

Pour autant, le territoire communal présente un patrimoine bien conservé, un cadre paysager de grande qualité ainsi que des sites naturels préservés, en particulier des structures agricoles et des bois.

Cette situation particulière, décrite de façon plus détaillée à l'occasion de la présentation de l'analyse territoriale du 11 juillet 2018 réalisée par la DDT, induit plusieurs enjeux d'aménagement durable tels que :

- la maîtrise dans le temps de l'accueil de population nouvelle avec un objectif de renforcement de l'enveloppe urbaine et le maintien d'un cadre de vie agréable, à travers la structuration du centre-bourg et la maîtrise des conditions d'urbanisation en extension ;
- la production d'une offre de logements diversifiée adaptée aux besoins des habitants et favorisant la mixité sociale ;
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine agricole et environnemental ainsi que la préservation de la qualité paysagère comme support d'identité du territoire nord-est toulousain.

Un avis des services de l'État sur le premier arrêt du plan local d'urbanisme a été communiqué à la commune le 20 août 2020. Suite à l'élection d'une nouvelle équipe municipale en 2020, des évolutions ont été apportées au dossier. Les travaux conduits dans le cadre de ce deuxième arrêt du projet de PLU ont abouti à un document de qualité dont les orientations et mesures opérationnelles déclinent en partie les objectifs poursuivis par les politiques publiques d'aménagement durable. Des précisions et modifications méritent cependant d'être apportées avant l'approbation du PLU afin de mieux intégrer les objectifs d'aménagement durable et de maintien d'un bon cadre de vie pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.

C'est dans cette optique que s'inscrivent les observations synthétisées ci-après.

1) Engager le développement de la ville sur elle-même et réduire la consommation d'espace

(a) Justifier le scénario de développement résidentiel retenu

Comptant 2 452 habitants en 2018, la commune de Saint-Genès-Bellevue se fixe l'objectif d'atteindre une population de 2 700 habitants à l'horizon 2030 par l'accueil de 250 nouveaux habitants. Sur la base de ce scénario démographique et le recours à la méthode du « point mort », le nombre de logements nécessaires pour accueillir la population est évalué à environ à 200-250 logements sur la période du PLU.

Cette hypothèse de développement démographique s'avère relativement modeste comparée aux dynamiques de développement que connaît la commune ces dernières années. En effet, le taux d'accroissement annuel envisagé correspondant de 0,8 % apparaît assez faible par rapport au taux de croissance annuel de ces dernières années (2,6 % entre 2013 et 2018), et à la position occupée par la commune à l'échelle de l'agglomération toulousaine et des Coteaux-Bellevue.

Il est rappelé que **le rapport de présentation doit préciser l'exercice d'évaluation des besoins en logements en recourant à une méthode adaptée à l'échelle communale.** Les hypothèses quantitatives et qualitatives retenues à cette occasion doivent être détaillées de façon explicite : évolution de la taille des ménages, évolution de la structure de la démographie communale (part des différentes catégories d'âges, structure socio-économique...), **avec des chiffres actualisés de 2018.** Dans ce but, la commune pourra s'appuyer sur les éléments méthodologiques de la DDT déjà transmis à l'étape du projet de PADD.

(b) Diversifier l'offre de logements : un enjeu important

Le rapport de présentation fait état d'un parc immobilier peu diversifié, avec une sur-représentation d'habitat individuel, qui n'est pas en mesure d'offrir un parc résidentiel diversifié. Ainsi, l'orientation n°9 du quatrième axe du PADD affiche des ambitions claires en matière de diversification de l'offre de logements et des formes urbaines à proposer, afin de rééquilibrer l'offre de logement au regard des besoins de la population. En effet, l'habitat individuel éloigne les habitants des services, équipements, transports en commun, et constitue un frein à la résilience des communes et des habitants.

Ces objectifs de diversification du parc du logements et d'évolution de la forme urbaine se retrouvent en partie au sein des OAP, qui indiquent notamment la part de logements locatifs sociaux et les densités cibles dans les quatre secteurs (Malingoust, Route de Bazus, Grand Champ et Le Touron). **Cependant, cette ambition pourrait être encore mieux traduite en précisant le programme de logements attendus (taille des logements, part de locatifs...). De même, les OAP mériteraient d'être retravaillées en réduisant la part de logements individuels et en privilégiant un aménagement plus dense qui favorise l'habitat groupé et les logements collectifs.**

(c) Mieux cibler et dimensionner les sites stratégiques pour l'extension urbaine

Le quatrième axe du PADD cible une urbanisation maîtrisée (en intensification comme en extension). Depuis le PLU de 2004, la surface des zones à urbaniser diminue fortement (de 23,6 ha à 7,4 ha).

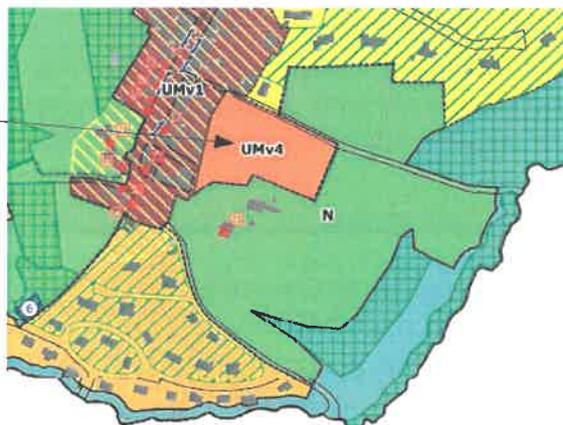
Cette nouvelle surface à urbaniser est répartie sur le territoire communal de la façon suivante :

- 1,3 ha sur le secteur Malingoust ;
- 1 ha Route de Bazus ;
- 2,7 ha sur le secteur Grand Champ, dont une partie de l'emprise foncière borde le parc du Château, protégé au titre des monuments historiques ;
- 2,3 ha sur Le Touron (*Les Deux Cèdres*) dont la zone dans l'ancien PLU était surdimensionnée (16,1 ha).

Pour autant, comme déjà exposé dans l'avis d'étape de la DDT sur le projet PADD en date du 6 décembre 2018 ainsi que dans l'avis sur le premier arrêt du PLU du 28 août 2020, la commune doit pouvoir **mieux cibler et dimensionner les sites stratégiques d'extension urbaine nécessaires à la mise en œuvre du scénario de développement résidentiel en :**

- **mettant l'accent sur le secteur *Grand Champ*** situé à proximité immédiate du centre-ville et de la ligne du bus. La proximité et la visibilité depuis le château nécessite une conception fine de l'aménagement et de l'OAP. Les préconisations formulées par l'architecte des bâtiments de France dans son avis du 12 février 2021 et du 2 septembre 2021 seront à prendre en compte. A ce sujet, **la commune devra apporter des précisions sur le devenir et le traitement envisagé pour cet espace non urbanisé de 2,8 ha et classée en zone naturelle dans le projet règlement graphique du PLU.** En effet, cette parcelle enclavée et entourée d'urbanisation, va devenir difficilement exploitable avec un risque d'enfrichement.
- **favorisant une mobilisation efficace des divisions foncières potentielles enserrées dans la tâche urbaine :** route Bazus, chemin de Lenguille, chemin des Bordettes et rue des Tournesols ;
- **vérifiant la nécessité d'urbaniser le secteur Le Touron**, au regard des possibilités de densification des autres secteurs et des enjeux de préservation des terres agricoles ;
- **revoyant le zonage Umv4 au sud de la commune** (voir illustration ci-après). En l'état, cet espace n'étant pas urbanisé, il ne peut être considéré comme une zone urbaine. En conséquence, il devrait être reclassé en zone A ou N, ou a minima en zone AU0. Cependant, pour ce secteur qui jouxte le coeur du bourg, **la commune pourrait envisager un projet d'aménagement d'ensemble** qui accueillerait des logements en remplacement de l'OAP « Le Touron ». Le Touron pourrait, ainsi, être reclassé en zone agricole.

Secteur concerné



Plus généralement, les OAP de ces secteurs d'extension devraient pouvoir présenter des opérations d'aménagements plus denses, permettant de limiter la consommation d'espace en instaurant des formes urbaines qui favorisent la sobriété foncière.

Les OAP thématiques pourraient être complétées par des illustrations (photos, schémas...) permettant de préciser les intentions de la commune et les ambiances souhaitées pour les différents sujets traités dans ces OAP.

Enfin, aucun phasage n'est prévu pour l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation. Compte-tenu du potentiel foncier disponible sur la commune, il apparaît **nécessaire de prioriser les secteurs de développement à l'aide d'un phasage, afin de permettre de réguler l'accueil de population sur la durée du PLU et de s'assurer de la complète réalisation d'une zone avant d'en urbaniser une nouvelle.** Considérant ce qui a été décrit précédemment, le reclassement d'une zone non essentielle à l'accueil de population (Le Touron) en zone agricole, ou *a minima* en zone fermée à l'urbanisation, semble plus approprié.

2) Renforcer la prise en compte opérationnelle du patrimoine agricole et environnemental

(a) Accentuer la préservation des terres agricoles

Le diagnostic agricole présente les éléments du parcellaire agricole de la commune (répartition du parcellaire par exploitation, sièges d'exploitation lorsque les données sont disponibles...). Il aboutit à une cartographie des parcelles agricoles en trois typologies : parcelles fonctionnelles, parcelles en voie de fragilisation ou parcelles fragilisées. Cette typologie résulte de trois critères : classification des terres en fonction de l'âge de l'exploitant (plus ou moins 50 ans), mode de faire valoir des parcelles et localisation de la pression urbaine. Ce travail constitue une base intéressante qui pourrait être néanmoins complétée par la cartographie des éléments demandés lors de l'avis intermédiaire et de l'avis sur le premier arrêt du PLU : parcelles drainées, parcelles irriguées, parcelles en agriculture biologique... De plus, les approfondissements souhaités en partie précédente 1.(c) doivent permettre à la commune de mieux répondre à l'orientation n°6 « protéger les terres agricoles » de l'axe 3 du PADD. En effet, les préconisations formulées dans l'avis de l'État suite au 1^{er} arrêt du PLU (avis du 28 août 2020) n'ont pas été suivies et aucune justification n'est apportée à l'étape de ce 2^{ème} arrêt du projet de PLU.

L'aménagement du territoire doit appréhender le foncier agricole comme un patrimoine et non plus comme une simple réserve foncière. Le patrimoine agricole rend un certain nombre de services aux territoires et aux habitants : alimentation, qualité de vie, paysage, stockage du carbone, en plus d'être la base de l'activité économique des agriculteurs.

De fait, l'urbanisation future au nord du territoire communal de la zone « Le Touron » projetée dans le PLU apparaît contre indiquée et pourrait être reclassée en zone agricole.

(b) Encourager la mise en place d'une zone agricole protégée (servitude d'utilité publique)

Dans son rapport de présentation, la commune évoque une « zone agricole protégée ». Les zones agricoles protégées, conformément à l'article L.112-2 du code rural et de la pêche maritime, sont délimitées par arrêté préfectoral pris sur proposition ou après accord du conseil municipal des communes intéressées, après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et

de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et de la commission départementale d'orientation de l'agriculture. Par ailleurs, ces projets sont soumis à enquête publique.

Les zones agricoles protégées étant des servitudes d'utilité publique, la délimitation de cette zone doit être annexée au plan local d'urbanisme de la commune d'après l'article L.126-1 du code de l'urbanisme. Dès lors, tout changement d'occupation des sols doit être soumis à avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale d'orientation agricole. Si l'un des deux avis est défavorable, seul le préfet pourra autoriser un changement d'occupation des sols sur décision motivée.

La DDT encourage la commune à poursuivre sa réflexion et à la mise en place de ce type de zone dans cette commune fortement soumise au développement périurbain et reste à sa disposition pour l'accompagner et apporter des éléments sur la procédure.

(c) Renforcer la préservation de la trame verte et bleue dans les documents réglementaires

Le diagnostic identifie une trame verte et bleue assurant, sur une large part du territoire communal, les fonctions essentielles de réservoir biologique et de corridor écologique.

Les ambitions de préservation et de mise en valeur de l'environnement inscrites dans le PADD se déclinent par la création de zonages spécifiques (Ns pour les corridors par exemple), l'identification de haies à recréer et l'implantation pertinente des zones à urbaniser en continuité de l'urbanisation existante.

Toutefois, quelques modifications dans la traduction réglementaire apporteraient une meilleure cohérence, telles que :

- dans le règlement graphique

Le statut des haies et alignement d'arbres à protéger et à créer doit être clarifié : en effet, les éléments identifiés dans le règlement graphique doivent l'être au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'ensemble des corridors écologiques du SCoT GAT ne sont pas repris, en particulier le corridor situé en limite nord de la commune entre les ruisseaux de Belloc et de Lenguille : seule une partie des parcelles sont en zone Ns (qui identifie les corridors écologiques et les milieux à enjeu environnemental) et elles sont associées à un statut de haie à protéger. La commune pourrait s'appuyer sur ces 3 parcelles et le réseau de haies existantes pour identifier une continuité écologique, sans discontinuité.

La présence de Tulipe sauvage (*Tulipa sylvestris*) – espèce de flore protégée – doit être identifiée via un zonage spécifique (Nsp) et prescrivant l'inconstructibilité sur ce zonage.

L'emplacement réservé n°12 identifié pour un nouveau cimetière pose question. D'une part il ne se situe pas en continuité du bâti existant et crée du mitage, d'autre part un patrimoine bâti existant à protéger (une grange) est identifié et la compatibilité de ces deux classements n'est pas expliquée.

- dans le règlement écrit

Pour les zonages N et A, l'ambiguïté sur les haies et alignements d'arbres persiste. Des prescriptions sont bien émises en relation avec l'identification dans le règlement graphique (toujours sans faire référence au L.151-23 du code de l'urbanisme) mais :

- dans le chapitre 1, paragraphe 2.4 des règlements : il est autorisé que ces haies soient ponctuellement détruites/coupées pour des voiries (et uniquement pour cette raison) ;
- dans le chapitre 2, paragraphe 6.2.2 de ces mêmes règlements : les possibilités de détruire sont ouvertes plus largement avec une réserve qui ne permet pas de cadrer suffisamment les motifs de destruction (« A titre exceptionnel, et sous réserve d'être justifié, l'arrachage d'une haie peut être

autorisé à conditions d'être compensé »). *In fine*, les possibilités de détruire ne se résument pas au passage de voirie : il y a une incohérence entre les 2 paragraphes.

Les haies identifiées doivent être strictement protégées avec un classement en référence à l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Effectivement, à titre exceptionnel et sous réserve de compensation des travaux effectués, des haies peuvent être détruites, mais il est nécessaire que les raisons de destruction soient clairement cadrées. Par exemple, les raisons de destructions de haies qui pourraient être autorisées seraient : les travaux déclarés d'intérêt public, la gestion sanitaire, et la sécurité incendie.

Enfin, l'annexe au règlement donnant la liste des essences locales pouvant être utilisées pour recréer des haies n'est pas fournie.

- dans les orientations d'aménagement et de programmation

Secteur Malingoust : le traitement des eaux pluviales est noté dans la légende mais n'est pas repris dans le schéma de principe ;

Secteur Route de Bazus : l'interface avec les maisons déjà existantes pourrait être traitée via des plantations de haies afin de limiter les conflits de voisinages ;

Secteur Grand Champ : une haie à créer est prévue en limite est du projet dans le schéma de principe. Or, sur le règlement graphique du PLU, cette création de haie n'apparaît pas : il serait intéressant que cela soit le cas, dans un souci de cohérence ;

Secteur Touron : la haie à créer au nord devrait apparaître dans le règlement graphique. La continuité écologique identifiée (ruisseau de Lenguille) est prise en compte mais une attention particulière devra être portée dans le traitement de la placette prévue sur le cours d'eau et à sa proximité immédiate : les aménagements ne devront pas remettre en cause la continuité mais au contraire la préserver. Le schéma de principe devrait le faire apparaître. Enfin, le traitement des eaux pluviales est noté dans la légende mais il n'est pas repris dans le schéma de principe.

3) Observations diverses

Mettre à jour les documents

Le territoire communal est concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. Il conviendra de mettre à jour la carte d'exposition au phénomène retrait-gonflement des argiles (p 164 du rapport de présentation) avec celle publiée en 2019 et disponibles sur le site internet :

[#/https://georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/cartes](https://georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/cartes)

Les règles de constructions devront être précisées en tenant compte des dispositions introduites par la loi ELAN.

Le zonage de la servitude AC1 intégré au dossier devra être mis à jour puisqu'il est antérieur à l'extension de la protection au titre des monuments historiques du parc du château. Il devra être remplacé par le périmètre délimité des abords (PDA) qui succède à la servitude AC1.

Enfin, le zonage inscrit dans le règlement graphique devra être positionné autant que possible au plus proche du bâti, notamment dans les secteurs les plus excentrés du noyau villageois, mais aussi les parcelles accueillant des EBC.

* * *

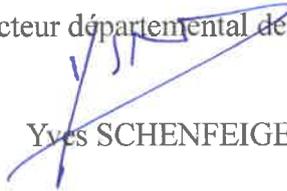
Le projet de plan local d'urbanisme proposé par Saint-Geniès-Bellevue porte un parti d'aménagement globalement cohérent recherchant une réponse adaptée aux différents enjeux de développement durable présentés par la commune. Cependant sa dimension opérationnelle et sa lisibilité concrète doivent encore être renforcées concernant certains points essentiels, particulièrement :

- Phaser les surfaces d'urbanisation en extension au regard d'un scénario de développement résidentiel adapté à la situation communale et proposer une meilleure diversification du logement et des formes urbaines plus denses ;
- Abandonner le projet d'urbanisation du secteur du Touron ou reporter à moyen terme son urbanisation ;
- Approfondir la traduction réglementaire des enjeux agricoles et environnementaux ;
- Améliorer l'OAP « Grand Champ » au regard des enjeux patrimoniaux de la commune.

Sous réserve de la prise en compte des points formulés ci-dessus, j'émetts un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme présenté par la commune.

Mes services restent à disposition pour accompagner la collectivité dans la prise en compte de cet avis.

Le directeur départemental des territoires


Yves SCHENFEIGEL



DIRECTION
DES ROUTES

Toulouse le

Note

à l'attention de :

Madame Catherine TEULERE

Chef de Service

Direction pour le Développement Equilibre du
Territoire DDET

Dossier suivi par :
Valérie LAFAGE
Tél : 05 34 33 39 52
Fax : 05 34 33 49 03
Réf. à rappeler : 118 / 2019
DR / SEP / VL

Objet : Avis sur le projet de PLU de la commune de SAINT-GENIES BELLEVUE

Dans le cadre du projet portant sur la réunion avant arrêté du PLU de la commune de SAINT-GENIES BELLEVUE, les services de la DR émettent les observations suivantes.

■ **Orientations d'aménagement**

■ **Zone ALBIGNAC**

La commune souhaite une connexion sécurisée à la RD 61 pour éviter de surcharger la « **rue des camélias** ».

■ **Zone GRAND CHAMP**

Sur cette zone, faire mentionner la connexion sécurisée à la RD 61 sur le règlement graphique et le schéma permettant ainsi à la commune de pouvoir faire rajouter un feu tricolore ou de le coupler aux feux tricolores déjà existant de la « **rue du 19 mars 1962** ».

■ **Zone LE TOURON**

Prévoir un accès sur la « **rue du Ranch** » qui se raccorde à la RD 61 « route du Château ». Prévoir un giratoire sur la RD 61A « **route de Bessières** ».

L'implantation d'un ralentisseur sera interdit dans la mesure où la RD 61A présente un profil en long supérieur à 5 %.

La commune envisage une aire de covoiturage sur le délaissé existant elle devra étudier une solution de desserte de cette zone compatible avec celle de l'aire de covoiturage.

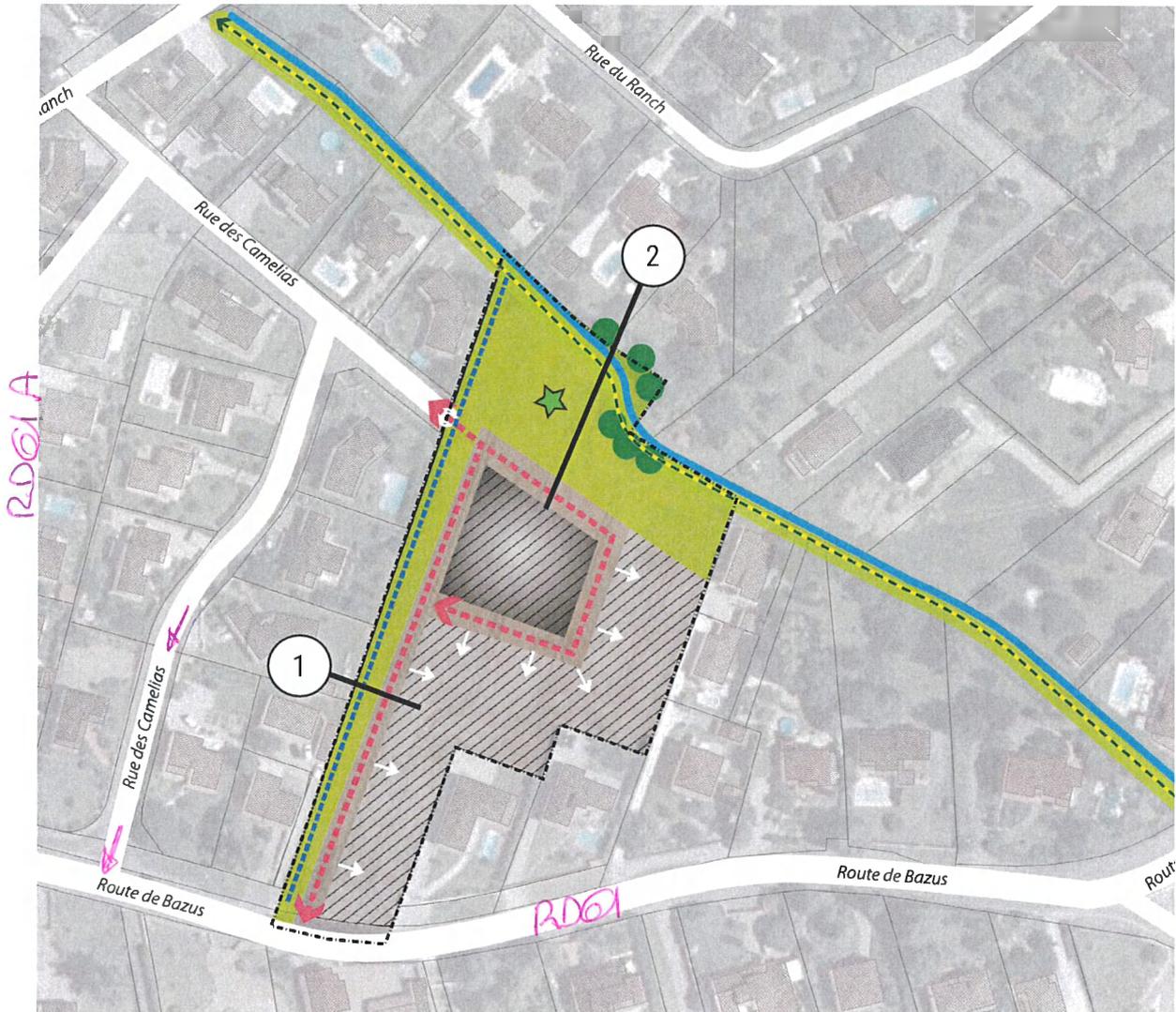
■ **Règlement écrit**

■ **Zone 1AU (page 29)**

- Faire rajouter des connexions sécurisées aux RD 61 et RD 61A.

Les routes départementales seront à rajouter sur les 2 cartes du règlement graphique.

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

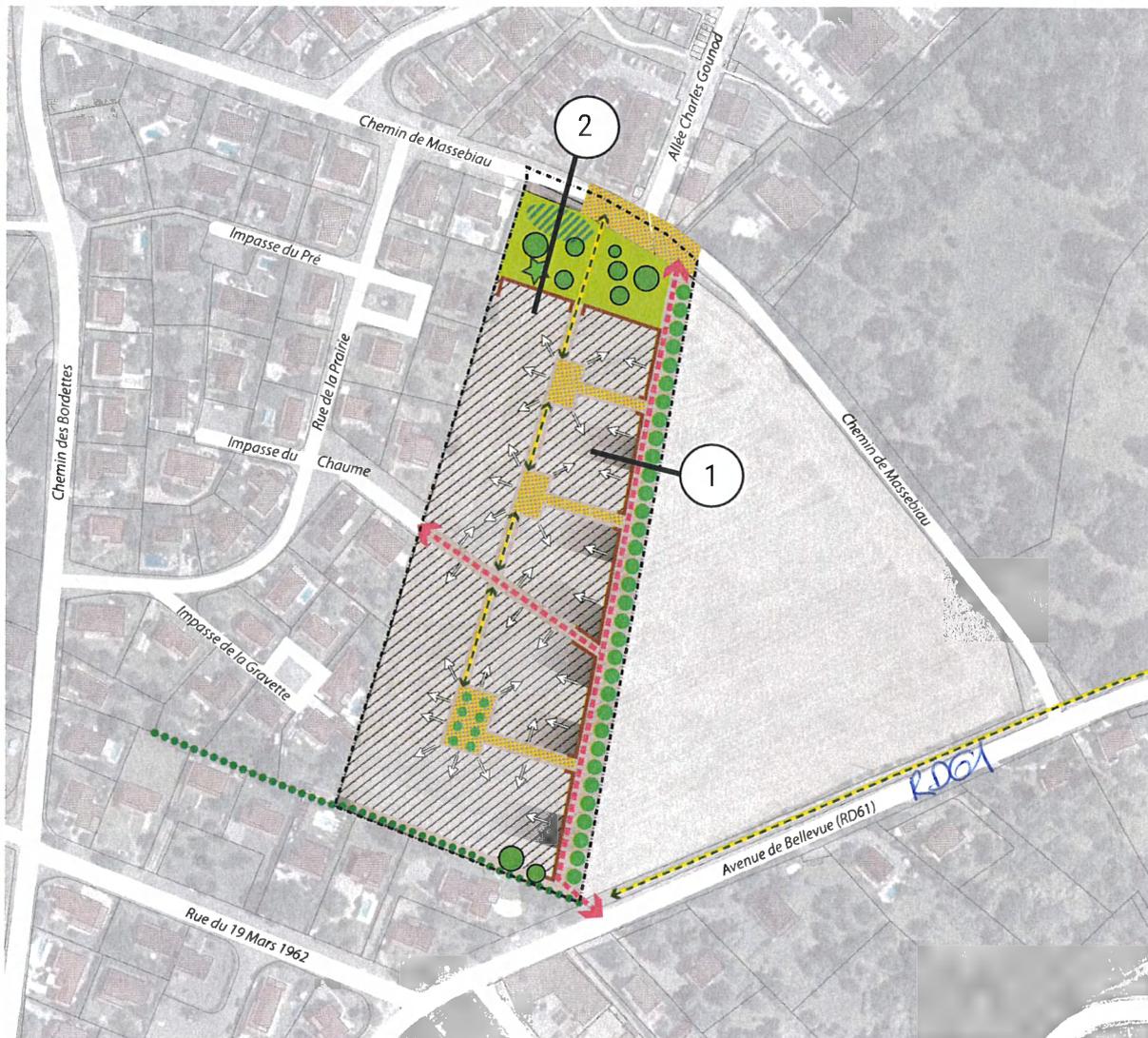
-  Espace constructible à dominante d'habitat
-  Espace vert collectif à créer

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)
-  Lieux potentiels pour assurer la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Ordonner et rythmer les façades bâties
-  Localisation des constructions les plus hautes



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

-  Boisements 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)
-  Lieux potentiels pour assurer la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Ordonner et rythmer les façades bâties
-  Localisation des constructions les plus hautes



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

-  Boisements 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)
-  Lieux potentiels pour assurer la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert
-  Mobiliers, Jeux, équipements accompagnant les espaces de nature et de loisirs
-  Ordonnancer et rythmer les façades bâties
-  Localisation des constructions les plus hautes



