

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Le dossier de modification du PLU, arrêté le 23 juin 2021, a été transmis le 02 juillet 2021, par courrier électronique aux personnes publiques associées suivantes :

- Préfecture de la Haute-Garonne (DDT 31)
- Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Occitanie
- Syndicat mixte d'études de l'agglomération toulousaine en charge du SCoT (SMEAT)
- Communauté de Communes des Coteaux de Bellevue
- Conseil régional d'Occitanie
- Conseil départemental de Haute-Garonne
- Chambre d'agriculture de Haute-Garonne
- Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- TISSEO-SMTC
- Architecte des Bâtiment de France (ABF)

Liste des personnes publiques associées qui ont transmis un avis :

1/ Avis du Préfet de Haute-Garonne (DDT 31)	(reçu le 01/10/2021)
2/ Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Occitanie	(reçu le 20/01/2020)
3/ Avis du Conseil Départemental de Haute-Garonne	(reçu le 17/09/2021)
4/ Avis de la Chambre d'agriculture de Haute-Garonne	(reçu le 18/08/2021)
5/ Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	(reçu le 10/09/2021)
6/ Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie	(reçu le 28/10/2021)
7/ Avis de l'Architecte des Bâtiment de France (ABF)	(reçu le 02/09/2021)
8/ TISSEO-SMTC	(reçu le 15/11/2021)

En l'absence de réponse dans les délais fixés par le code de l'urbanisme, l'avis des personnes publiques associées n'ayant pas répondu, est réputé favorable.

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
Avis général	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>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</p>	<p>La commune prend acte de l'avis favorable.</p> <p><u>Le dossier est complété pour prendre en compte les remarques de l'Etat :</u></p> <p>Les zones à urbaniser font l'objet d'un phasage en différenciant urbanisation immédiate / urbanisation à court et moyen terme / urbanisation à long terme. Ainsi la zone du Touron est inscrite pour une urbanisation à long terme, après réalisation des 4 autres secteurs de développement urbain.</p> <p>La prise en compte des enjeux agricoles et environnementaux est d'avantage explicitée dans les documents règlementaires, notamment en ce qui concerne le traitement des Haies et alignements d'arbres à protéger.</p> <p>L'OAP « Grand Champ » fait l'objet d'études complémentaires en concertation avec l'unité départementale d'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne afin de prendre en compte l'enjeu d'insertion architecturale et paysagère de l'opération, d'une part au regard de la co-visibilité avec le château et d'autre part vis-à-vis de sa position en entrée de centre bourg. Une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) est instituée sur le périmètre de la zone 1AU permettant de figer les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement porté par l'UDAP de la Haute-Garonne et la commune de Saint-Geniès Bellevue.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
<p>DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE</p>		
<p>Justifier le scénario de développement résidentiel retenu</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>L'hypothèse de développement démographique ainsi que le taux d'accroissement envisagé correspondent aux objectifs fixés par le SCoT GAT pour la Communauté de Communes des Coteaux Bellevue.</p> <p><u>Concernant l'évaluation des besoins en logements, le rapport de présentation du PLU est complété de la manière suivante :</u></p> <p><i>A Saint-Geniès Bellevue, le chiffrage du point mort révèle donc un minimum à produire de 17 logements chaque année pour maintenir la population, soit une quantité conséquente par rapport à la production actuelle.</i></p> <p><i>Dans le cadre d'une production de logements modérée à 25 logements/an, et en intégrant la production à venir des dernières autorisations d'urbanisme, la population passerait à 2 700 habitants à l'horizon du PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Avec 17 logements nécessaires chaque année pour maintenir la population, il reste 8 logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants.</i> - <i>Avec une taille moyenne des ménages définie à 2.28 personnes par ménage, la commune aurait la capacité d'accueillir 18 nouveaux habitants par an (8 logements x 2.28 personnes).</i> - <i>En intégrant les chiffres du dernier recensement de l'INSEE qui indiquent une population de 2 452 habitants en 2018.</i> <p><i>Un rythme de production de logements autour de 25 logements par année conduirait à une population autour de 2 700 habitants à l'horizon du PLU.</i></p> <p><i>Ce chiffre est basé sur une hypothèse de taille des ménages accueillis (dans les nouveaux logements) dans la moyenne des ménages actuels (2.28 personnes par ménage en 2018). Cependant, dans le cas d'un changement</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
		<i>important des typologies de logements créés, la taille des ménages dans ces nouveaux logements serait inférieure.</i>
Diversifier l'offre de logements	<p>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.</p>	<p>Les OAP fixent déjà des éléments de cadrage des programmes de construction dans son volet programmation. L'objectif est de ne pas trop figer une programmation trop précise à ce stade qui pourrait s'avérer bloquante en phase opérationnelle.</p> <p>Le volet programmation des OAP est modifié pour pallier au manque de petits logements :</p> <p><i>« Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille en prévoyant notamment une part de petits logements, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet. »</i></p>

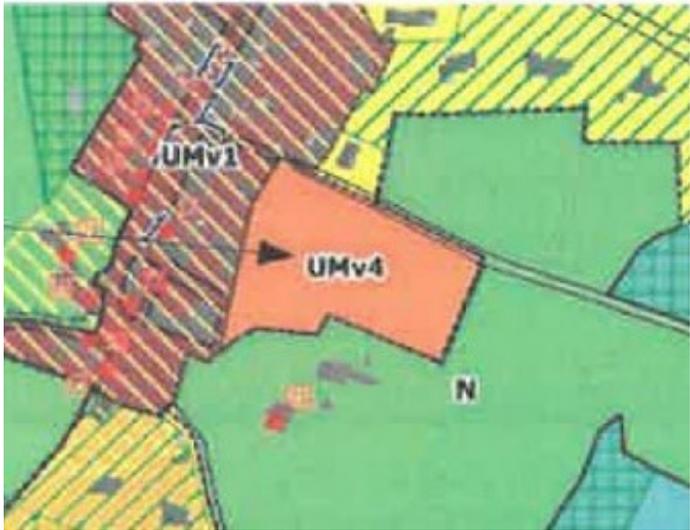
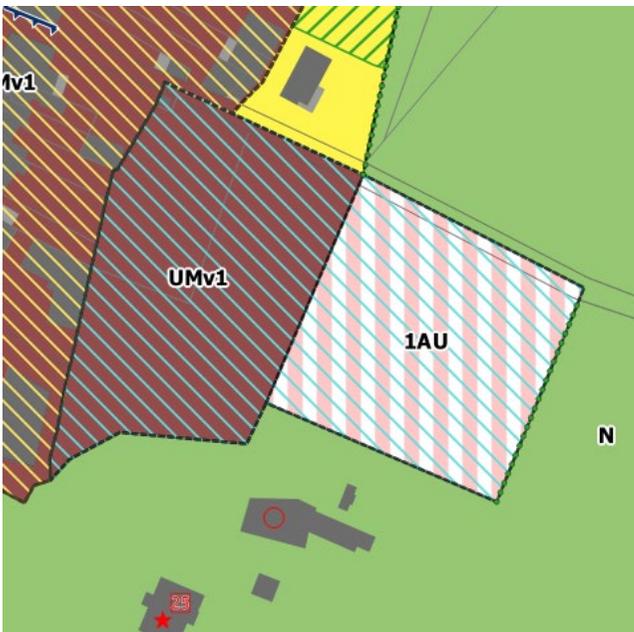
Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
<p>Mieux cibler et dimensionner les sites stratégiques pour l'extension urbaine</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 de 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 ; 	<p>L'OAP « Grand Champ » fait l'objet d'études complémentaires en concertation avec l'ABF afin de prendre en compte l'enjeu d'insertion architecturale et paysagère de l'opération, d'une part au regard de la co-visibilité avec le château et d'autre part vis-à-vis de sa position stratégique au contact du centre bourg.</p> <p>La partie de terrain classée en zone N et intégrée dans le périmètre de l'OAP a vocation à devenir un parc public. La commune a d'ailleurs entrepris une procédure de création d'une Zone d'Aménagement Différé sur les emprises concernées (délibération du 20 septembre 2021 de la commune). Evoquer "un délaissé foncier sans maîtrise de sa gestion et de son devenir à moyen terme" (avis ABF du 02/09/21) apparaît donc inadapté au cas d'espèce. La commune considère également inopportun de préciser davantage le programme d'aménagement de ces terrains naturels à ce stade, une étude de maîtrise d'œuvre sera menée après acquisition des terrains pour déterminer un projet paysager, en étroite collaboration avec l'ABF.</p> <p>La mobilisation des divisions foncières fait partie intégrante du projet de PLU de Saint-Geniès Bellevue. Les droits à bâtir permettant de l'encourager (UMv) ou la maîtriser (UMj) sont établies en fonction de la géographie prioritaire définie par le PADD.</p> <p>Le maintien de la zone du Touron apparaît nécessaire pour la commune et ses besoins de développement de l'habitat en raison des faibles capacités de densification évalués sur la commune. Le périmètre de la zone à urbaniser est toutefois réduit compte tenu de la création d'une nouvelle zone à urbaniser sur le secteur rue de Preissac qui nécessite de rester compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace fixés par le PADD.</p> <p>En réponse à la demande de l'Etat, la zone classée UMv4 à l'Est du centre-bourg est redécoupée en deux zones distinctes :</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
	<ul style="list-style-type: none"> - revoquant 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 cœur 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 	<ul style="list-style-type: none"> - Une zone UMv1 pour la partie Ouest des terrains qui est au contact du centre-bourg (et éviter la création d'une enclave de zone UMv4 au contact de la zone 1AU) destiné à la réalisation d'un espace public (terrains acquis par la commune depuis décembre 2017 dans ce but) ; - Une zone 1AU sur la partie Est pour encadrer l'ouverture à l'urbanisation des terrains couverts (un permis d'aménager a fait l'objet d'un sursis à statuer en janvier 2021). <p>L'ensemble du secteur fait désormais l'objet d'un projet d'aménagement couvert par une OAP (OAP n°5 : le Belvédère).</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
<p>DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE</p>		
	<p>Extrait du règlement graphique du projet de PLU arrêté</p> 	<p>Extrait du règlement graphique du PLU approuvé :</p> 
	<p>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.</p>	<p>Les densités cibles correspondent à celles fixées par le SCOT et elles s'imposent à la commune. Les densités fixées par les OAP intègrent également une volonté de limiter la consommation d'espace.</p> <p>La commune décide donc de maintenir les densités cibles au sein des secteurs d'extension urbaine.</p>
	<p>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.</p>	<p>Cette observation n'a pas été prise en compte.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité																		
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE																				
	<p>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.</p>	<p>La commune décide d'intégrer un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU en différenciant urbanisation immédiate / urbanisation à court et moyen terme / urbanisation à long terme.</p> <p>Ainsi la zone du Touron est inscrite pour une urbanisation à long terme, après réalisation des 4 autres secteurs de développement urbain.</p> <table border="1" data-bbox="1227 667 2092 951"> <thead> <tr> <th>Code OAP</th> <th>Lieu-dit</th> <th>Phasage prévisionnel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OAP - 01</td> <td>Malingoust</td> <td>Court terme</td> </tr> <tr> <td>OAP - 02</td> <td>Route de Bazus</td> <td>Court terme</td> </tr> <tr> <td>OAP - 03</td> <td>Grand Champ</td> <td>Moyen terme</td> </tr> <tr> <td>OAP - 04</td> <td>Le Touron</td> <td>Long terme</td> </tr> <tr> <td>OAP - 05</td> <td>Route de Preissac</td> <td>Court terme</td> </tr> </tbody> </table>	Code OAP	Lieu-dit	Phasage prévisionnel	OAP - 01	Malingoust	Court terme	OAP - 02	Route de Bazus	Court terme	OAP - 03	Grand Champ	Moyen terme	OAP - 04	Le Touron	Long terme	OAP - 05	Route de Preissac	Court terme
Code OAP	Lieu-dit	Phasage prévisionnel																		
OAP - 01	Malingoust	Court terme																		
OAP - 02	Route de Bazus	Court terme																		
OAP - 03	Grand Champ	Moyen terme																		
OAP - 04	Le Touron	Long terme																		
OAP - 05	Route de Preissac	Court terme																		
<p>Accentuer la préservation des terres agricoles</p>	<p>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.</p> <p>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...</p>	<p>La Communauté de Communes vient de lancer un complément d'études agricoles pour mieux cibler les besoins et modalités de développement de l'agriculture sur son territoire.</p> <p>L'avis du 28 août 2020 demandait des compléments sur le diagnostic agricole en fléchant des données qui ne sont pas disponibles et que l'Etat n'est pas en capacité de fournir à la commune. Il interrogeait ensuite la pertinence du choix de maintenir la zone à urbaniser du Touron au regard des enjeux agricoles. La commune a eu l'occasion d'exprimer à plusieurs reprises sa volonté de maintenir ce secteur de développement urbain qui a été largement réduit par la présente révision par rapport au PLU en vigueur.</p>																		

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
	<p>De plus, les approfondissements souhaités en partie précédente l.(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 1er arrêt du PLU (avis du 28 août 2020) n'ont pas été suivies et aucune justification n'est apportée à l'étape de ce 2ème arrêt du projet de PLU.</p>	<p>La demande de précision de l'Etat ne peut être satisfaite en l'absence de données disponibles à ce stade. Les études engagées à l'échelle de la CdC permettront d'apporter des précisions sur les approfondissements attendus.</p>
	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>Le projet de PLU s'inscrit dans les prévisions du SCoT et de la localisation d'un pixel sur ce site. Pour mémoire, l'ensemble des zones à urbaniser du projet de PLU a été établie dans une logique de proximité autour du centre-bourg. Ainsi, Le Touron se situe à 600m du centre bourg, soit à moins de 10 minutes à pied. Et elle est également bien desservie (voiries et cheminements piétons). Enfin, les terrains de l'OAP Le Touron sont actuellement classés en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur. La présente révision du PLU a très fortement réduit son périmètre. Le phasage des OAP mis en place permettra d'évaluer à terme la nécessité de mobiliser ou non ces fonciers pour développement de l'habitat.</p> <p>La zone 1AU Le Touron est donc maintenue, mais son périmètre est toutefois réduit c</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
<p>DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE</p>		
<p>Encourager la mise en place d'une zone agricole protégée (servitude d'utilité publique)</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Cette observation a été prise en compte sans apporter de modifications étant donné que la notion de zone agricole protégée dans le cadre de ce PLU, ne correspond pas à celle de l'article L122-2 du code rural, mais à celle d'espaces agricoles protégés telle que définie dans le SCOT de la grande agglomération toulousaine.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
<p>DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE</p>		
<p>Renforcer la préservation de la trame verte et bleue dans les documents réglementaires</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Les repérages graphiques liés aux haies à protéger ou à créer se fondent bien sur l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, conformément aux mentions figurant dans le rapport de présentation (page 136 et 229).</p> <p>Le projet de PLU prévoit sur la frange Nord-Ouest, un classement en zone agricole de la majeure partie des terrains entre les ruisseaux de Belloc et de Lenguille, avec le déclassement d'une zone 2AU et la suppression de la zone UC. Le réseau de haie constitutif de corridor écologique est repéré au zonage. Ce dispositif apparaît suffisant et adapté aux enjeux écologiques identifiés sur ce secteur, puisqu'il permet de contenir l'artificialisation des sols et de maintenir des espaces principalement inconstructibles au sein de ce corridor écologique repéré au SCoT.</p> <p>Les terrains concernés par la présence de la tulipe sauvage sont classés en zone Ns par le projet de PLU, dont le règlement prescrit une inconstructibilité totale. La préservation de l'espèce est donc déjà prévue par le projet de PLU et la création d'un secteur de zone spécifique au sein de la zone N apparaît superflue.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
<p>Renforcer la préservation de la trame verte et bleue dans les documents réglementaires</p>	<p>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</p>	<p>L'emplacement réservé n°12 est maintenu. Les raisons pour lesquelles cet équipement est nécessaire sont explicitées dans le chapitre 6 du rapport de présentation.</p> <p><u>Extrait du rapport de présentation :</u></p> <p><i>« Le PLU révisé identifie un besoin d'agrandissement du cimetière communal à long terme. Le secteur ciblé pour la réalisation de cet équipement fait l'objet d'une réserve d'emprise (emplacement réservé n°12 sur le règlement graphique). Sa localisation a été définie par la recherche de terrains situés en dehors de l'espace urbanisé pour respecter le principe d'isolement lié à ce type d'équipement et pour être en conformité avec l'Article L2223-2 qui relève que « Le terrain consacré à l'inhumation des morts doit être cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. ». Son implantation prend en compte les éléments naturels existants sur le terrain et permet la mise en valeur d'une grange identifiée comme bâti d'intérêt patrimonial (voir partie 3.3.2 – élément n°34). La superficie marquée par l'emplacement réservé constitue une réserve foncière à long terme dont l'aménagement est prévu par étapes, suivant les besoins de la commune. »</i></p> <p>En l'état actuel, il reste 36 emplacements restants de caveaux simples (pour 2 cercueils) et 6 emplacements de pleine terre dans le cimetière communal. Ces 42 emplacements peuvent être commutés en 70 emplacements de pleine terre si le besoin se faisait sentir, occupant ainsi les 36 emplacements de caveaux simples. Il reste également 10 emplacements libres au colombarium. En 2020, 28 personnes sont décédées dans la commune, le calcul théorique de l'article 2223-2 du code des communes donne donc $28 \times 5 = 140$ emplacements. Les emplacements restants du cimetière sont donc insuffisants.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
Renforcer la préservation de la trame verte et bleue dans les documents réglementaires	<p>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.</p> <p>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</p>	<p>Le règlement est modifié pour tenir compte de la remarque. L'article 6.2.2 de la pièce écrite du règlement de toutes les zones est modifié pour préciser les possibilités d'arrachage des haies.</p> <p><u>Extrait des règlements de zones :</u></p> <p><i>A titre exceptionnel, et sous réserve des dispositions de l'article 2.4 du présent règlement, l'arrachage d'une haie peut être autorisé pour <u>la création d'un accès ou d'une voie permettant d'assurer la desserte des occupations, la réalisation de travaux déclarés d'intérêt public, la gestion sanitaire des plantations ou la gestion du risque incendie, et à conditions d'être compensé.</u></i></p>
	<p>Enfin, l'annexe au règlement donnant la liste des essences locales pouvant être utilisées pour recréer des haies n'est pas fournie</p>	<p><i>La pièce écrite du règlement est mise à jour pour supprimer la mention à la liste des essences locales</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
Les orientations d'aménagement et de programmation	<p>Secteur Malingoust : le traitement des eaux pluviales est noté dans la légende mais n'est pas repris dans le schéma de principe</p>	<p>La légende de l'OAP est modifiée en conséquence.</p>
	<p>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</p>	<p>Cette observation n'a pas été prise en compte. L'OAP ne sera pas modifiée car il existe un fossé sur le terrain au droit de la limite parcellaire évoquée. L'OAP prévoit la réalisation d'une noue plantée et d'une voie de desserte qui assureront ce rôle de transition.</p>
	<p>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 ;</p>	<p>Cette observation n'a pas été prise en compte. L'OAP prévoit de créer une interface visuelle constituée de plusieurs strates arborées entre l'opération d'aménagement et la zone maintenue naturelle. Ainsi il ne s'agit pas d'une haie ou d'un alignement d'arbres.</p>
	<p>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 faire apparaître. Enfin, le traitement des eaux pluviales est noté dans la légende mais il n'est pas repris dans le schéma de principe</p>	<p>Cette observation n'a pas été prise en compte. Il est souhaité laisser une marge de manœuvre pour le futur aménagement (principe de conformité avec le règlement et de compatibilité avec les OAP)</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
DDTM– Préfet de la Haute-Garonne – avis reçu le 01 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
Observations diverses	<p>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 #/ Les règles de constructions devront être précisées en tenant compte des dispositions introduites par la loi ELAN</p>	<p>Les informations liées à l'exposition au phénomène retrait-gonflement d'argile sont mis à jour dans le rapport de présentation.</p>
	<p>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</p>	<p>La pièce 5-1-2 du règlement graphique « plan des servitudes d'utilité publique » est mise à jour avec l'extension de la servitude AC1. Le PDA n'étant pas finalisé avec l'UDAP, il n'est pas intégré à ce stade au PLU.</p>
	<p>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</p>	<p>Cette observation n'a pas été prise en compte dans la mesure où le zonage est établi sur des principes d'équité en prenant en compte les enjeux agricoles, paysagers et environnementaux. En complément, le règlement prévoit une marge de recul de 10 mètres pour les terrains au contact des zones A et N.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Mission Régionale d'Autorité Environnementale – avis reçu le 20 janvier 2020 DISPENSE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE		
Projet de PLU	<p>Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de révision du PLU de Saint-Geniès Bellevue n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement.</p> <p>Le projet de révision du PLU de Saint-Geniès Bellevue, objet de la demande n°2019-8085, n'est pas soumis à évaluation environnementale.</p>	<p>Cette remarque n'appelle pas de réponse.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
<p>Conseil Départemental de Haute-Garonne – avis reçu le 17 septembre 2021</p> <p>AVIS FAVORABLE</p>		
OAP Grand Champ	Un aménagement sécurisé sur la RD 61 est prévu, comme convenu suite aux réunions de travail ; sa représentation graphique devra être précisée.	Les OAP font l'objet d'un schéma d'aménagement qui fait apparaître les carrefours à créer et à sécuriser.
OAP Tournon	<p>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).</p> <p>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).</p> <p>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</p>	La superficie de l'OAP ayant été réduite, sa desserte ne repose plus sur la création d'un accès depuis la RD61a.
OAP Général	Enfin, il est impératif, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales	Les pièces graphiques (règlement et OAP) sont améliorées en ce sens (le nom des RD apparaissent déjà)
Règlement	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	<p>Le règlement est complété pour intégrer une disposition en conséquence :</p> <p><i>Les accès sur la RD61 et la RD61a doivent être groupés et faire l'objet d'un aménagement permettant de sécuriser la circulation de l'ensemble des usagers.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Chambre d'agriculture de Haute-Garonne – avis reçu le 18 août 2021 AVIS FAVORABLE		
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.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
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).	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
PADD : Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants	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	Les objectifs d'accueil démographique et de production de logements sont bien établies à l'horizon du PLU, soit des objectifs à atteindre 10 ans après l'approbation du projet. Le rapport de présentation est modifié pour harmoniser l'horizon du PLU mentionné. Il va donc au-delà des prévisions du SCoT en vigueur.

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Chambre d'agriculture de Haute-Garonne – avis reçu le 18 août 2021 AVIS FAVORABLE		
<p>PADD : Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants</p>	<p>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 de 1 227. Ainsi le nombre de résidences principales supplémentaires à produire entre 2018 et 2032 est estimé à environ 155.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 120 logements en intensification - 80 logements en extension, et non de 130, soit un besoin foncier de 5 ha et non 8 ha. 	<p>L'objectif de 200 logements à l'horizon du PLU tient compte du "point mort théorique" de la commune permettant de maintenir la population à son niveau actuel. Les chiffres présentés par la Chambre d'Agriculture ne tiennent pas compte du point mort estimée à 17 logements par an pour maintenir la population à son niveau actuel. Les prévisions d'accueil de population et les conclusions de la Chambre d'Agriculture sont donc erronées.</p> <p><u>Le rapport de présentation du PLU est complété de la manière suivante afin de faciliter la compréhension des objectifs de production de logements :</u></p> <p><i>A Saint-Geniès Bellevue, le chiffrage du point mort révèle donc un minimum à produire de 17 logements chaque année pour maintenir la population, soit une quantité conséquente par rapport à la production actuelle.</i></p> <p><i>Dans le cadre d'une production de logements modérée à 25 logements/an, et en intégrant la production à venir des dernières autorisations d'urbanisme, la population passerait à 2 700 habitants à l'horizon du PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avec 17 logements nécessaires chaque année pour maintenir la population, il reste 8 logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants. - Avec une taille moyenne des ménages définie à 2.28 personnes par ménage, la commune aurait la capacité d'accueillir 18 nouveaux habitants par an (8 logements x 2.28 personnes). - En intégrant les chiffres du dernier recensement de l'INSEE qui indiquent une population de 2 452 habitants en 2018. Un rythme de production de logements autour de 25 logements par année conduirait à une population autour de 2 700 habitants à l'horizon du PLU. Ce chiffre est basé sur une hypothèse de taille des ménages accueillis (dans les nouveaux logements) dans la moyenne des ménages actuels (2.28 personnes par ménage en 2018). Cependant, dans le cas d'un changement important des typologies de logements créés, la taille des ménages dans ces nouveaux logements serait inférieure.

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Chambre d'agriculture de Haute-Garonne – avis reçu le 18 août 2021 AVIS FAVORABLE		
<p>PADD : Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers</p>	<p>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.</p>	<p>Le SCoT de l'agglomération toulousaine s'imposant au PLU de Saint Geniès Bellevue ne prévoit pas une réduction de la consommation d'espace de 50% comme semble l'affirmer la chambre d'agriculture. C'est le SRADDET d'Occitanie qui n'est pas encore approuvé et donc opposable, qui mentionne cet objectif à l'échelle de la Région globalement mais cela ne s'impose pas directement à un PLU et à l'échelle communale.</p> <p>L'objectif de modération à moins 30% de la consommation d'espace est maintenu et représente un engagement fort du PLU.</p>
<p>OAP</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Le périmètre de l'OAP n'est pas modifié : seule la partie ouest des terrains pourra être urbanisée, conservant l'ensemble de la partie est en espace inconstructible destiné à un futur espace public.</p> <p>Le périmètre des emprises constructibles (2.7 ha) est maintenu étant donné l'enjeu d'insertion architecturale et paysagère de l'opération, d'une part au regard de la co-visibilité avec le château et d'autre part vis-à-vis de sa position en entrée de centre bourg.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
<p>Chambre d'agriculture de Haute-Garonne – avis reçu le 18 août 2021 AVIS FAVORABLE</p>		
<p>OAP</p>	<p>OAP « Le Touron » : 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).</p>	<p>Le projet de PLU s'inscrit dans les prévisions du SCoT et de la localisation d'un pixel sur ce site. Pour mémoire, l'ensemble des zones à urbaniser du projet de PLU a été établie dans une logique de proximité autour du centre-bourg. Ainsi, Le Touron se situe à 600m du centre bourg, soit à moins de 10 minutes à pied. Et elle est également bien desservie (voiries et cheminements piétons). Enfin, les terrains de l'OAP Le Touron sont actuellement classés en zone à urbaniser dans le PLU en vigueur. Le projet de PLU a très fortement réduit son périmètre. Le phasage des OAP mis en place permettra d'évaluer à terme la nécessité de mobiliser ou non ces fonciers pour développement de l'habitat. La zone 1AU Le Touron est donc maintenue, elle est toutefois réduite pour rester dans les prévisions de consommation d'espace pour le développement urbain (avec l'ajout de la zone 1AU Le Belvédère qui entre dans le bilan de la consommation d'espace NAF puisque le projet n'est pas engagé à ce jour).</p>
	<p>L'augmentation de la taille de la zone AU « Grand Champ » permettra de répondre aux objectifs d'accueil de la commune. En conséquence, l'OAP « Touron » doit être supprimée.</p>	<p>L'emprise de la zone 1AU « Grand Champ » n'est pas modifiée pour les motifs indiqués précédemment. Le périmètre de l'OAP « Touron » a quant à lui été réduit, passant de 2.3 à 1.6 ha. De plus, le phasage prévisionnel des OAP prévoit une urbanisation à long terme, au regard de la priorité accordée aux autres zones à urbaniser.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Chambre d'agriculture de Haute-Garonne – avis reçu le 18 août 2021 AVIS FAVORABLE		
Plan de zonage	<p>Les surfaces en extension délimitées en zone AU doivent être réduites. 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.</p> <p>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.</p>	<p>Les zones à urbaniser du projet de PLU a été établie dans une logique de proximité autour du centre-bourg ne contribuant pas au morcellement de l'espace agricole.</p> <p>L'emprise de la zone 1AU « Grand Champ » n'est pas modifiée pour les motifs indiqués précédemment.</p>
	<p>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</p>	<p>Cette observation n'a pas été prise en compte. Le classement en zone naturelle ne va pas à le maintien d'une pratique agricole dans un premier temps. Le classement en zone N se justifie par la volonté de préserver les vues sur le château et de créer un parc public à terme (instauration d'une réserve d'emprise).</p>
	<p>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.</p> <p>Le cimetière actuel qui jouxte l'église représente une emprise foncière de 5 300 m², et dispose encore d'espace disponible.</p> <p>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 ?</p> <p>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</p>	<p>L'emplacement réservé n°12 est maintenu. Les raisons pour lesquelles cet équipement est nécessaire sont explicitées dans le chapitre 6 du rapport de présentation.</p> <p><u>Extrait du rapport de présentation :</u></p> <p>« Le PLU révisé identifie un besoin d'agrandissement du cimetière communal à long terme. Le secteur ciblé pour la réalisation de cet équipement fait l'objet d'une réserve d'emprise (emplacement réservé n°12 sur le règlement graphique). Sa localisation a été définie par la recherche de terrains situés en dehors de l'espace urbanisé pour respecter le principe d'isolement lié à ce type d'équipement et pour être en conformité avec l'Article L2223-2 qui relève que « Le terrain consacré à l'inhumation des morts doit être cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. ». Son implantation prend en compte les éléments naturels existants sur le terrain et permet la mise en valeur d'une grange identifiée comme bâti d'intérêt patrimonial (voir partie 3.3.2 – élément n°34). La superficie marquée par l'emplacement réservé constitue une réserve foncière à long terme dont l'aménagement est prévu par étapes, suivant les besoins de la commune. »</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Chambre d'agriculture de Haute-Garonne – avis reçu le 18 août 2021 AVIS FAVORABLE		
Règlement écrit	<p>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.</p>	<p>Les dispositions du règlement ne sont pas modifiées étant donné que le dispositif encadrant les annexes et les extensions des habitations existantes est compatible avec la doctrine de la CDPENAF.</p>
	<p>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.</p> <p>Nous demandons que soient distingués dans le règlement écrit et graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Un inventaire des bâtiments traditionnels susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination isolés en zone A et N a été réalisé suite à une réserve émise par le commissaire enquêteur.</p> <p>Le recensement s'appuie sur un critère de qualité architecturale et/ou patrimoniale. Pour chaque bâtiment, il a été vérifié l'absence d'incidences environnementales, agricoles ou paysagères d'une part, et le niveau d'équipement des terrains au regard de la capacité des réseaux à proximité des bâtiments d'autre part.</p> <p>Parmi les bâtis identifiés en zone A ou N, quatre bâtiments seulement sont retenus et donc susceptibles de changer destination.</p> <p>Les documents graphiques les identifient par la mention « Bâtiment susceptible de changer de destination ».</p> <p>L'écriture du règlement des zones A et N est ajusté afin de permettre à ces bâtiments de changer de destination. Les changements de destination sont strictement limités à destination d'habitat ou d'hébergement touristique.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Chambre d'agriculture de Haute-Garonne – avis reçu le 18 août 2021 AVIS FAVORABLE		
Règlement écrit	<p>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</p>	<p>Le règlement est modifié pour augmenter la surface de plancher maximale des logements de fonction et clarifier l'application de la distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments agricoles.</p>
	<p>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</p>	<p>Le paragraphe 5.3.1 de règlement de zone A est mis à jour en distinguant les dispositions applicables aux habitations et aux constructions agricoles.</p>
	<p>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.</p>	<p><i>Le règlement apparaît adapté à la zone A et N. Il n'est donc pas modifié.</i></p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité																		
Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)– avis reçu le 10 septembre 2021 AVIS FAVORABLE // AVIS DEFAVORABLE																				
Economie générale du PLU	Avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU avec 2 recommandations	Cette remarque n'appelle pas de réponse.																		
	Introduire un réel phasage qui conditionnerait l'ouverture de la zone AU « Le Touron » au remplissage préalable des 3 autres zones AU (OAP Maligoust, Route de Bazus et Grand Champ)	Les zones à urbaniser font l'objet d'un phasage en différenciant urbanisation immédiate / urbanisation à court et moyen terme / urbanisation à long terme. Ainsi la zone du Touron est inscrite pour une urbanisation à long terme, après réalisation des 4 autres secteurs de développement urbain. <table border="1" data-bbox="1205 772 2069 1058" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Code OAP</th> <th>Lieu-dit</th> <th>Phasage prévisonnel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OAP - 01</td> <td>Malingoust</td> <td>Court terme</td> </tr> <tr> <td>OAP - 02</td> <td>Route de Bazus</td> <td>Court terme</td> </tr> <tr> <td>OAP - 03</td> <td>Grand Champ</td> <td>Moyen terme</td> </tr> <tr> <td>OAP - 04</td> <td>Le Touron</td> <td>Long terme</td> </tr> <tr> <td>OAP - 05</td> <td>Route de Preissac</td> <td>Court terme</td> </tr> </tbody> </table>	Code OAP	Lieu-dit	Phasage prévisonnel	OAP - 01	Malingoust	Court terme	OAP - 02	Route de Bazus	Court terme	OAP - 03	Grand Champ	Moyen terme	OAP - 04	Le Touron	Long terme	OAP - 05	Route de Preissac	Court terme
	Code OAP	Lieu-dit	Phasage prévisonnel																	
OAP - 01	Malingoust	Court terme																		
OAP - 02	Route de Bazus	Court terme																		
OAP - 03	Grand Champ	Moyen terme																		
OAP - 04	Le Touron	Long terme																		
OAP - 05	Route de Preissac	Court terme																		
Renforcer la protection des haies via un classement au L.151-23	Cette observation n'a pas été prise en compte, étant donné que les haies sont bien protégées au titre de l'article L.151.23.																			

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
<p>Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)– avis reçu le 10 septembre 2021 AVIS FAVORABLE // AVIS DEFAVORABLE</p>		
<p>Dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N</p>	<p>Avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et annexes en zone A et en zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> > La surface de plancher de l'extension doit être limitée à 30% maximum > L'emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) ne doit pas dépasser 200m² > La surface maximale de plancher totale des annexes ne doit pas dépasser 50m² 	<p>Les dispositions du règlement ne sont pas modifiées puisque le dispositif encadrant les annexes et les extensions des habitations existantes est compatible avec la doctrine de la CDPENAF.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Architecte des Bâtiment de France – avis reçu le 02 septembre 2021 AVIS DEFAVORABLE		
Avis général	<p>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</p>	<p>Cette remarque n'appelle pas de réponse.</p>
Grand Champ	<p>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 Génies et son parc.</p> <p>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 monument historique en entrée de village, et ne prépare donc pas comme elle le devrait, le passage à une phase opérationnelle.</p> <p>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</p>	<p>L'OAP « Grand Champ » fait l'objet d'une démarche de concertation entre la commune et l'UDAP afin de prendre en compte les enjeux d'insertion architecturale et paysagère de l'opération, d'une part au regard de la co-visibilité avec le château et d'autre part vis-à-vis de sa position en entrée de centre bourg.</p> <p>Une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) est instituée sur le périmètre de la zone 1AU permettant d'interdire l'ouverture à l'urbanisation dans l'attente d'un projet d'aménagement défini par la commune de Saint-Geniès Bellevue.</p> <p>La partie de terrain classée en zone N et intégrée dans le périmètre de l'OAP a vocation à devenir un parc public. La commune a d'ailleurs entrepris une procédure de création d'une Zone d'Aménagement Différé sur les emprises concernées (délibération du 20 septembre 2021 de la commune). Evoquer "un délaissé foncier sans maîtrise de sa gestion et de son devenir à moyen terme" (avis ABF du 02/09/21) apparaît donc inadapté au cas d'espèce. La commune considère également inopportun de préciser davantage le programme d'aménagement de ces terrains naturels à ce stade, une étude de maîtrise d'œuvre sera menée après acquisition des terrains pour déterminer un projet paysager, en étroite collaboration avec l'ABF. Aussi, la commune a décidé, suite aux échanges entrepris avec l'ABF, d'inscrire un emplacement réservé sur la partie des terrains classés en zone N pour préparer le passage à une phase opérationnelle.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Architecte des Bâtiment de France – avis reçu le 02 septembre 2021 AVIS DEFAVORABLE		
Pièce graphique du règlement	<p>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 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.</p>	<p>Le secteur concerné (parc du château) est totalement classé en zone inconstructible au titre du projet de PLU (zone N). Le contour de l'EBC est modifié pour être aligné sur le tracé de la voie (Chemin de Massebiau), cependant les deux fenêtres/clairières qui sont existantes sur le terrain sont maintenues.</p> <p>Le dispositif réglementaire retenu pour la zone UMv1 et les alignements bâtis apparaissent suffisants et adaptés pour garantir le caractère du village et la préservation des abords protégés du monument historique.</p> <p>De plus, le projet de PLU prévoit, en complément du règlement, des OAP thématiques permettant une meilleure prise en compte du patrimoine constitué par la Trame Verte et Bleue (OAP n°6 – volet patrimonial) et permettant de cadrer l'évolution des éléments du patrimoine bâti protégé (OAP n°8 – volet périmètre des abords différenciés).</p> <p>Les études complémentaires à mener sur l'OAP « Grand Champ » permettront d'ajouter des règles qualitatives sur la cohérence architecturale, le soin et la qualité de traitement des façades au regard du contact avec le château et son parc.</p> <p>La maison du fleuriste est retirée des éléments bâtis repérés par le PLU.</p>
SUP	<p>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</p>	<p>La pièce 5-1-2 du règlement graphique « plan des servitudes d'utilité publique » est mise à jour avec l'extension de la servitude AC1.</p> <p>Le PDA n'étant pas finalisé avec l'UDAP, il n'est pas intégré à ce stade au projet de PLU arrêté.</p>

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Architecte des Bâtiment de France – avis reçu le 02 septembre 2021 AVIS DEFAVORABLE		
	des abords n'est pas retenue dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme.	

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
Chambre de Commerce et d'Industrie de Haute Garonne – avis reçu le 28 octobre 2021 AVIS FAVORABLE		
Projet de PLU PADD Règlement	Avis favorable sur la révision du P.L.U. de votre commune.	Cette remarque n'appelle pas de réponse.
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

Observations de la collectivité suite aux consultations et aux avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté

Thèmes // Pièces concernées	Avis	Décision de la collectivité
TISSEO-SMTC – avis reçu le 15 novembre 2021 AVIS FAVORABLE		
Avis de Tisséo Collectivités	<p>Avis favorable sur le projet de révision arrêté du PLU de Saint-Geniès-Bellevue avec a prise en compte des observations formulées</p> <hr/> <p>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.</p> <p>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).</p>	<p>Cette remarque n'appelle pas de réponse.</p>