

Département de la Haute-Garonne

Commune de Saint-Geniès Bellevue

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



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



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

La Maire

Sophie LAY

PRÉAMBULE

La finalité du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de définir et préciser les objectifs d'aménagement et de développement retenus par la commune au regard des forces et faiblesses du territoire.

Le projet politique de la commune de SAINT GENIES BELLEVUE qui s'exprime à travers le PADD s'inscrit à la croisée entre :

- Les dispositions définies par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la grande agglomération Toulousaine en matière de préservation des espaces naturels ou agricoles et de développement durable du territoire, qui fixe des prévisions de développement modérées pour la commune.
- La stratégie locale de mobilité qui s'exprime à travers le Projet Mobilités Tisséo (PDU 2020/2030) qui vise à renforcer la cohérence urbanisme/mobilités.
- Les besoins et enjeux issus du diagnostic qui ont permis d'alimenter et de nourrir la définition des orientations du présent PADD, en particulier sur le volet agricole (diagnostic réalisé par la Direction de l'Agro-écologie du Conseil Départemental de la Haute Garonne)
- Les études thématiques ou sectorielles réalisées en parallèle ou antérieurement à la révision du PLU qui ont été intégrées dans le projet communal (étude préalable à l'aménagement du centre bourg - PUVA - Juin 2018 ; note d'enjeux de l'Etat - Juillet 2018 ; etc.).

Ainsi, les orientations retenues par le PADD de SAINT GENIES BELLEVUE s'organisent autour de cinq grands axes :

1. **La mise en valeur des paysages forts et contrastés** marqués par le relief des coteaux ouvrant des perspectives sur le grand paysage;
2. **La préservation des continuités écologiques et le cadre naturel** de la commune composés de ripisylves des principaux ruisseaux et de reliquat de masse boisée sur les coteaux;
3. **Le maintien du caractère agricole du territoire** marqué par une occupation des sols dominée par la culture céréalière;
4. **L'organisation d'un développement urbain mesuré du territoire** s'appuyant sur la densification du tissu bâti existant et sur une extension urbaine mesurée;
5. **Le recentrage du développement urbain dans une logique de proximité** privilégiant une urbanisation plus dense et multifonctionnelle au contact du centre-bourg et de ses équipements.

AXE N°1

**METTRE EN VALEUR DES PAYSAGES
FORTS ET CONTRASTÉS MARQUÉS
PAR LE RELIEF DES COTEAUX**

Orientation n°1

Donner des limites claires à l'urbanisation en instaurant des coupures d'urbanisation

- Stopper l'urbanisation linéaire qui conduit à la banalisation du paysage et à la perte de lisibilité des limites de la commune et de l'histoire de son territoire;
- Veiller à l'insertion des nouvelles opérations d'urbanisation développées aux franges du village, en terme d'implantation des constructions et d'accompagnement végétal (clôtures, plantations, bande tampon,..);
- Maintenir le caractère «rural» de la plaine agricole en limitant l'extension des hameaux isolés et en soignant l'insertion des nouvelles constructions pouvant y être ponctuellement admises

Orientation n°2

Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics témoin de l'identité locale

- Inventorier et protéger les éléments bâtis et paysagers d'intérêt patrimonial qui subsistent sur la commune;
- Permettre le changement de destination d'anciennes dépendances agricoles au regard de leur intérêt architectural ou historique sous réserve d'une localisation et d'un niveau d'équipement adapté.
- Aménager ou requalifier les cheminements piétons, placettes et autres lieux collectifs permettant de renforcer l'authenticité et la lisibilité du territoire
- Préserver les unités architecturales d'ensemble et promouvoir les formes urbaines qui caractérisent le paysage urbain (volume, rythme et couleur des façades, ...).

Orientation n°3

Conserver la lisibilité et les vues patrimoniales du territoire

- Valoriser et préserver les points de découverte de la commune et de ses paysages contrastés, en particuliers depuis le centre-bourg;
- Préserver les espaces boisés qui soulignent les coteaux et leurs talus, pour leur rôle écologique et de maintien des pentes, en particulier en bordure de l'Avenue Bellevue.



- ★ Préserver le patrimoine bâti et paysagé
- Principaux espaces publics à embellir
- ▬ Donner des limites claires à l'urbanisation
- ↖ Vues remarquables sur le territoire à valoriser
- ⊙ Maîtriser l'étalement urbain



AXE N°2

**PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
ET LE CADRE NATUREL DE LA COMMUNE**

Orientation n°4

Protéger les cours d'eau et zones humides

(trame bleue)

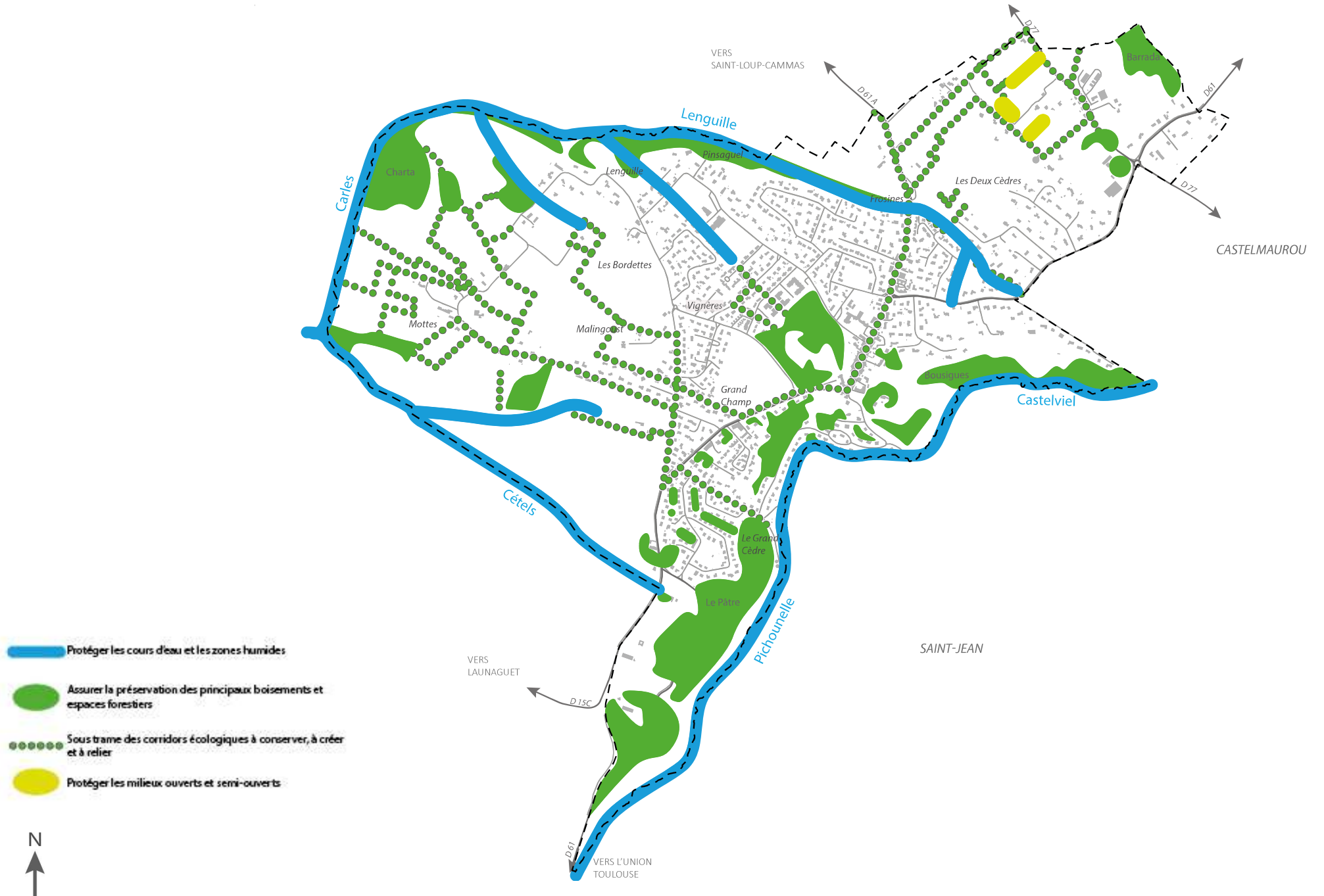
- Protéger strictement les cours d'eau et ruisseaux des Cétels, de Lenguille, de Pichounelle, de Carles, de Castelviel, qui constituent des continuités écologiques et les mettre en relation avec les principaux réservoirs de biodiversité.
- Conserver, créer et relier les espaces et milieux qui participent à l'amélioration de la qualité écologique des cours d'eau (limiter les ruissellements, préserver le réseau de haies,...).
- Prévenir les risques d'inondation par débordement du ruisseau de Pichounelle





Orientation n°5

Protéger les principaux boisements et les milieux ouverts

(trame verte)

- Assurer la préservation des principaux boisements et espaces forestiers de la commune au regard de leur rôle de réservoirs de biodiversité et de composantes de la trame verte. A Saint Geniès Bellevue, les principaux lieux à protéger sont les boisements aux lieux dits Charta, le Pâtre et Bousigues ainsi que les friches naturelles au lieu dit Barrada.
- Protéger les boisements qui participent à la stabilité des sols et prévenir les risques de mouvements de terrain recensés sur la commune.
- Conserver, créer et relier les milieux ouverts et semi-ouverts (prairies, réseau de haies relictuelles, friches, petits bosquets) qui participent à la diversité des milieux naturels et au déplacement des espèces.



-  Protéger les cours d'eau et les zones humides
-  Assurer la préservation des principaux boisements et espaces forestiers
-  Sous trame des corridors écologiques à conserver, à créer et à relier
-  Protéger les milieux ouverts et semi-ouverts



AXE N°3

**MAINTENIR LE CARACTÈRE
AGRICOLE DU TERRITOIRE**

Orientation n°6

Protéger les terres agricoles


- Protéger les terres agricoles exploitées ou présentant de bonnes qualités agronomiques, et plus particulièrement celles ceinturant l'enveloppe urbaine;
- Donner des limites claires à l'urbanisation et éviter l'enclavement des espaces agricoles par l'urbanisation;
- Encadrer l'évolution des constructions existantes et assurer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles
- Préserver la diversité des paysages et le maillage agro-écologique qui structure le terroir agricole (haies, bosquets, talus enherbés,...);
- Éviter les conflits d'interfaces entre les terres cultivées et les espaces habités situés dans les lieux dits Les deux Cèdres et Mottes notamment.

Orientation n°7

Prendre en compte les besoins de développement

- Permettre le développement des exploitations agricoles (extensions, nouvelles constructions, besoins en logement,...) et la diversification économique (hébergements touristiques, vente directe à la ferme,...);
- Faciliter l'accueil de nouveaux exploitants;
- Autoriser la diversification économique (hébergements touristiques, vente directe à la ferme,...)



 Espace agricole à protéger (céréales, maraîchage)

 Permettre l'évolution des exploitations agricoles



AXE N°4

**MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN
LIMITANT LA CONSOMMATION D'ESPACE**



Orientation n°8

Accueillir entre 200 et 250 nouveaux logements

- Produire entre 200 et 250 logements pour répondre aux prévisions démographiques (2 700 habitants) et aux besoins de renouvellement de la population pour les 10 prochaines années.
- Diversifier l'offre de logement pour répondre aux besoins des différents ménages cherchant à s'installer sur la commune, en terme de produits immobiliers et d'offre foncière, à travers la construction neuve, la transformation et l'adaptation du parc existant.

Orientation n°9

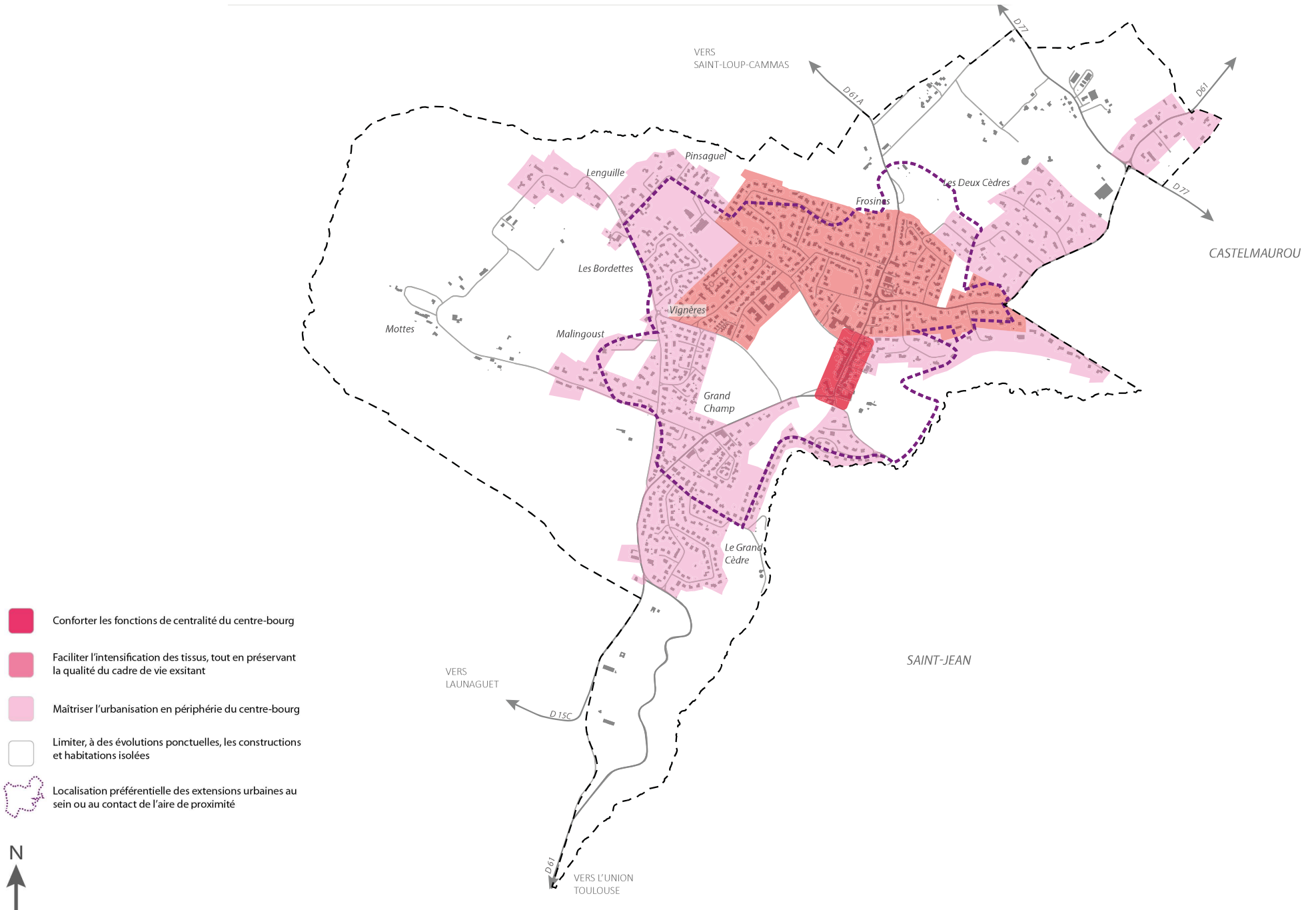
Diversifier l'offre de logements et construire l'équilibre social de l'habitat

- Diversifier son parc de logements vers des produits de plus petite taille et des locatifs, notamment via la réalisation de projets de densification douce dans les tissus pavillonnaires.
- Produire une part de logements locatifs et de logements locatifs sociaux pour renforcer le parc de la commune (actuellement 5 %).

Orientation n°10

Modérer les besoins en extension urbaine

- Mettre en place des conditions favorables pour accompagner une densification raisonnée des espaces urbanisés en fonction du contexte urbain et paysager des différents quartiers;
- Réaliser au moins 20% du développement démographique par intensification des tissus déjà bâtis de la commune (logements vacants remis sur le marché, urbanisation de dents creuses, renouvellement urbain de propriétés bâties, recyclage de friche urbaine ou immobilière);
- Afin d'obtenir une consommation maîtrisée de l'espace (en intensification comme en extension) et pour répondre plus particulièrement aux besoins et à la préservation de l'espace naturel et agricole, une densité moyenne de 15 logements par hectare sera privilégiée en cohérence avec les objectifs du SCoT de la Grande agglomération toulousaine;
- Modérer la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers à moins de 8 hectares sur les 10 prochaines années pour la production de logements soit une diminution d'environ 30% par rapport aux espaces consommés sur la décennie précédente (11 ha)



A large, multi-story brick building with a gravel driveway leading to it, flanked by large trees and manicured hedges. The building has several windows with white shutters and a central entrance. The driveway is made of gravel and leads directly to the building. The surrounding area is a well-maintained lawn with several large, mature trees and several rounded, manicured hedges. The sky is overcast.

AXE N°5

**RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN
DANS UNE LOGIQUE DE PROXIMITÉ**

Orientation n°11

Soutenir l'animation et la vitalité du centre bourg

- Préserver le potentiel commercial et de services du centre bourg en évitant l'éclatement de l'offre notamment le long de la RD 61 et en interdisant le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez de chaussée;
- Mettre en valeur le tissu bâti et les espaces publics patrimoniaux pour renforcer les qualités d'accueil des lieux de vie du centre bourg. En particulier, relier le centre-bourg (du centre culturel jusqu'à l'école), le nouveau pôle de santé et le stade par la requalification du chemin de Lenguille afin de créer une vitrine des pratiques de mobilité douce;
- Développer et cibler une offre de logements au centre bourg ou à son contact (aire de proximité) pour maintenir un centre villageois vivant et habité;
- Prioriser l'implantation des équipements collectifs au sein de l'aire de proximité du centre-bourg et veiller à conserver leur ouverture sur les espaces publics (traitement du parvis, des rez-de-chaussée).

Orientation n°12

Prioriser et organiser le développement urbain au sein de l'aire de proximité

- Favoriser un développement urbain favorisant les courtes distances, en mobilisant de manière préférentielle les gisements fonciers situés au sein de l'aire de proximité;
- Localiser les extensions urbaines à vocation d'habitat au sein ou en continuité de l'aire de proximité. Elles devront participer à améliorer le maillage des voies existantes et des liaisons douces (personnes à mobilité réduite, piétons, deux-roues);
- Favoriser le développement des déplacements piétons et cyclistes, en créant un réseau maillé reliant les quartiers et le centre bourg, sécurisant les secteurs les plus dangereux,;
- Optimiser la place du stationnement des voitures dans les secteurs stratégiques du centre-bourg au profit des activités récréatives et de l'attractivité des espaces publics du centre bourg;
- Reconfigurer le parking de la Mairie dans le cadre de la requalification de la traversée du centre bourg;
- Aménager un parking paysagé de proximité mutualisé rue de Preissac;
- Imposer la réalisation d'aires de stationnement (voitures et vélos) en fonction du contexte urbain des différents tissus bâtis et de leur localisation (centre-bourg, secteurs éloignés, proximité des transports collectifs,...).

-  Soutenir la vitalité et l'animation du centre-bourg (au préalable de développement commercial de proximité, d'équipements et de développement à base)
-  Conforter ou créer des pôles d'équipements publics
-  Organiser les mobilités pour favoriser la ville des proximités : plans de moins de 10 minutes à pied vers le centre-bourg
-  Valoriser les respirations urbaines
-  Améliorer le partage et les qualités d'accueil des voies et des espaces publics
-  Compléter le maillage de cheminements doux
-  Valoriser les chemins de randonnée (Le Poutou et le long de L'enguille)
-  Optimiser l'offre de stationnement public et privé
-  Conforter la zone d'activités de Quaxous.



Orientation n°13

Conforter le tissu économique local

- Privilégier le renforcement des activités et services de proximité au contact du centre bourg;
- Maintenir la mixité de fonctions des tissus bâtis de la commune;
- Conforter la zone d'activités de Quaxous.

Orientation n°14

Pérenniser les équipements publics existant et préparer leur renforcement

- Pérenniser et compléter les équipements scolaires, culturels, sportifs et de loisirs existants (centre de loisirs, court de tennis couvert, réhabilitation énergétique de l'école...) en privilégiant le renforcement des pôles existants plutôt que leur dispersion;
- Permettre le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble de la commune afin de bénéficier du réseau numérique de très haut débit;
- Programmer et mettre en cohérence la capacité des réseaux de viabilité avec les prévisions démographiques (Adduction d'Eau Potable, réseaux assainissement collectif, ...).

Orientation n°15

Valoriser les chemins de randonnée

- Améliorer l'accessibilité du chemin de randonnée «le Poutou», reliant l'hers à la forêt de Buzet entre les communes de Launaguet et Paulhac, et s'appuyer sur ce cheminement pour compléter le maillage doux au sein de l'aire de proximité