

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 8-1

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

La Maire

Sophie LAY





*Jean-Louis CLAUSTRE*  
*Commissaire enquêteur*  
*10 rue des hortensias*  
*81500 LAVAUR*  
*tel : 05 63 58 28 32*  
*port : 06 25 72 70 60*  
*mail : jclaustre@aol.com*

*Lavaur, le 19 avril 2022*

*Madame la maire*  
*Mairie*  
*25 rue principale*  
*31180 SAINT-GENIES-BELLEVUE*

**Objet : Enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue**  
**Pièces jointes : Rapport d'enquête – Conclusions et avis motivé**

Madame la maire,

Vous trouverez ci-joints les pièces qui concluent l'enquête publique qui s'est déroulée du samedi 19 février 2022 au lundi 21 mars 2022 relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue à savoir :

- mon rapport d'enquête et ses annexes,
- mes conclusions et avis motivé.

J'ai adressé simultanément le dossier et le registre d'enquête, l'original de ces pièces à monsieur le président du tribunal administratif de Toulouse.

Je reste bien entendu à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile et pour l'enquête sur le zonage d'assainissement le moment venu.

Je tiens à vous remercier ainsi que madame la secrétaire générale et les agents de votre mairie pour l'accueil et les relations entretenues.

Je vous prie d'agréer, madame la maire, mes respectueuses salutations.

*Le commissaire enquêteur*

*Jean-Louis Claustre*



**DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

**COMMUNE DE SAINT-GENIES-BELLEVUE**

**Enquête publique préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme  
du samedi 19 février 2022 9h au lundi 21 mars 2022 17h30**

# **RAPPORT D'ENQUETE**

**Décision n°E21000151/31 du 10 janvier 2022 du tribunal administratif de Toulouse  
Arrêté municipal du 31 janvier 2022 organisant l'enquête publique**

**Avril 2022**

*Le présent rapport et le document "conclusions et avis motivé" sont complémentaires et indissociables.*



## SOMMAIRE

<b>1 GENERALITES.....</b>	<b>5</b>
1.1 Préambule.....	5
1.2 Objet de l'enquête.....	5
1.3 Cadre juridique de l'enquête publique.....	5
1.4 Nature et caractéristique du projet.....	6
1.4.1 Le contexte géographique et administratif.....	6
1.4.2 Le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine.....	7
1.4.3 Le plan de déplacements urbains de la grande agglomération toulousaine.....	7
1.4.4 Le diagnostic territorial.....	8
1.4.5 Les orientations générales du PADD.....	9
1.5 Composition détaillée du dossier.....	10
<b>2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>	<b>11</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.....	11
2.2 Modalités de l'enquête.....	11
2.3 Information du public.....	11
2.4 Préparation de l'enquête et visite des lieux.....	12
2.5 Climat de l'enquête.....	12
2.6 Clôture de l'enquête.....	13
2.7 Communication des observations au maître d'ouvrage.....	13
<b>3 ANALYSE DES DOCUMENTS MIS A L'ENQUETE.....</b>	<b>13</b>
3-1 Règlement écrit.....	13
3.1.1 Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions.....	13
3.1.2 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.....	14
3.2 Règlement graphique.....	15
3.2.2 Plan centre-bourg 1/2000.....	15
<b>4 ANALYSE DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE.....</b>	<b>15</b>
4.1 Résumé comptable des observations.....	16
4.2 Synthèse des contributions.....	16
4.3 Demandes concernant les contributions du public.....	23
4.3.1 Requêtes relatives au règlement écrit (zonage).....	23
4.3.2 Requêtes relatives aux règlements écrits.....	27
4.3.3 Requêtes relatives aux emplacements réservés.....	34
4.3.4 Requêtes relatives aux éléments patrimoniaux à protéger.....	36

<a href="#">4.3.5 Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°2 « Route de Bazus ».....</a>	<a href="#">37</a>
<a href="#">4.3.6 Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°3 « Grand champ » .....</a>	<a href="#">41</a>
<a href="#">4.3.7 Requêtes relatives à la diversité sociale.....</a>	<a href="#">44</a>
<a href="#">4.3.8 Requêtes relatives au diagnostic (population et habitat).....</a>	<a href="#">45</a>
<a href="#">4.3.9 Requêtes relatives aux équipements et espaces publics, déplacements .....</a>	<a href="#">47</a>
<a href="#">4.3.10 Requête de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.....</a>	<a href="#">48</a>
<b><a href="#">5 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA CDPENAF.....</a></b>	<b><a href="#">50</a></b>
<a href="#">5.1 Avis des Personnes Publiques Associées.....</a>	<a href="#">50</a>
<a href="#">5.1.1 Avis de l'Etat en date du 1er octobre 2021.....</a>	<a href="#">50</a>
<a href="#">5.1.2 Avis de la Chambre d'Agriculture de la haute-Garonne en date du 18 août 2021...51</a>	<a href="#">51</a>
<a href="#">5.1.3 Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 6 septembre 2021 .....</a>	<a href="#">52</a>
<a href="#">5.1.4 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 2 septembre 2021.....</a>	<a href="#">52</a>
<a href="#">5.2 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 18 septembre 2021.....</a>	<a href="#">53</a>
<b><a href="#">6 CONCLUSION GENERALE.....</a></b>	<b><a href="#">53</a></b>

## LISTE DES ANNEXES

- Annexe A : Décision n°E21000151/31 du 10 janvier 2022 prise par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désignant le commissaire enquêteur
- Annexe B : Arrêté municipal du 31 janvier 2022 organisant prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue
- Annexe C : Affichage de l'avis au public
- Annexe D : Insertions dans 2 journaux de l'avis d'enquête publique
- Annexe E : Extraits du site internet de la commune de Saint-Geniès-Bellevue
- Annexe F : Compte-rendu de la réunion préparatoire du 7 janvier 2022
- Annexe G : Registres d'enquête portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue
- Annexe H : Procès-verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage le lundi 28 mars 2022
- Annexe I : Mémoire en réponse au PV de synthèse du maître d'ouvrage en date du 11 avril 2022
- Annexe J : Patrimoine pouvant être concerné par la mise en œuvre de l'article L 151-11 (non exhaustif)



## **1 GENERALITES**

### ***1.1 Préambule***

Le présent rapport concerne l'enquête ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue qui s'est déroulée du samedi 19 février 2022 au lundi 21 mars 2022 inclus. Il traite de l'organisation de la procédure, relate les observations et propositions produites pendant cette dernière et leur analyse par le commissaire enquêteur.

Ce rapport est complété par un document exposant les «conclusions motivées du commissaire enquêteur», énonçant son point de vue personnel et éventuellement ses recommandations ou réserves qu'il juge d'émettre à l'égard de ce projet.

### ***1.2 Objet de l'enquête***

Cette enquête publique porte sur la révision du plan local d'urbanisme.

La commune de Saint-Geniès-Bellevue dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2004 modifié le 20 novembre 2009 et le 10 octobre 2016.

Compte tenu des enjeux auxquels est soumis ce territoire et afin de bâtir un projet communal permettant de mieux maîtriser les choix de demain tout en les inscrivant dans une démarche d'aménagement et de développement durable, le conseil municipal a délibéré pour lancer la révision du plan local d'urbanisme le 20 février 2017

Par cette délibération, le conseil municipal s'est fixé comme objectifs d'établir une politique d'aménagement et de développement urbain tenant compte des évolutions apportées par les lois « Grenelle 11 » et « ALUR », de mettre en compatibilité le PLU actuel avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la grande agglomération toulousaine, de maîtriser et préciser les conditions de l'urbanisation permettant l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'une utilisation économe, équilibrée et diversifiée de l'espace afin de préserver l'activité agricole et les espaces naturels, de prendre en compte les questions environnementales (nuisances, prévention des risques d'inondation, cadre de vie, transports) et les besoins en équipements publics.

Le projet de développement communal s'appuie sur la volonté de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et privilégie le renouvellement urbain, la densification des zones déjà urbanisées et des formes urbaines plus compactes, avec des fonctions diversifiées, dans les secteurs à urbaniser. Il propose une urbanisation plus qualitative dont les règles privilégient les projets d'aménagement plus denses, favorisant la prise en compte du développement durable dans la construction, tout en restant cohérent avec les formes urbaines et architecturales existantes.

Le conseil municipal, par délibération du 23 juin 2021, a approuvé le bilan de la concertation engagée et arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue avec en corollaire la consultation des personnes publiques associées puis l'organisation de l'enquête publique.

### ***1.3 Cadre juridique de l'enquête publique***

Le plan local d'urbanisme est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, essentiellement le titre V du livre 1er articles L 151-1 à L 154-4 et R 151-1 à R 153-22.

En matière d'évaluation environnementale, le plan local d'urbanisme est régi par les dispositions du code de l'urbanisme, chapitre IV titre préliminaire du livre articles L104-1 à L 104-8 et R 104-1 à R 104-34. L'article R 104-8 stipule notamment :

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :  
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; »*

La mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) du conseil général de l'environnement et du développement durable, considérant que les zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques majeurs, que les impacts potentiels du plan sur l'environnement sont réduits par les objectifs du projet communal, qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de révision n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, a décidé en date du 13 janvier 2020 que le projet de révision du PLU de Saint-Geniès-Bellevue n'était pas soumis à évaluation environnementale.

La présente enquête relève pour la partie organisation et conduite du code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-18 et R 123-1 à R.123-46).

C'est dans le cadre de cette réglementation que Madame la maire de Saint-Geniès-Bellevue a demandé par courrier enregistré le 7 janvier 2022 par Monsieur le président du tribunal administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue.

## ***1.4 Nature et caractéristique du projet***

### ***1.4.1 Le contexte géographique et administratif***

La commune de Saint-Geniès-Bellevue se situe à 10 km au nord-est de Toulouse dans le département de la Haute-Garonne. La commune dépend administrativement du canton de Toulouse-15 et de l'arrondissement de Toulouse. D'une superficie de 3,78 km<sup>2</sup>, la commune compte 2 436 habitants (en 2016), soit une densité moyenne de 645 habitants au km<sup>2</sup>. Le territoire communal trouve ses limites dans la présence de différents cours d'eau, à l'ouest les ruisseaux de Lenguille et de Carles, à l'est le ruisseau de Castelviel, au sud les ruisseaux de Pichounelle et des Cétels, au Nord le ruisseau de Belloc.

Les principales voies de communication sont la RD 61/61A qui la traverse du Nord au Sud et qui la relie à Toulouse et la RD77 en limite Nord.

Saint-Geniès-Bellevue appartient à la Communauté de Communes des Coteaux Bellevue (C.C.C.B.) qui regroupe sept communes et compte environ 20 038 habitants. Ces principaux domaines de compétence sont l'aménagement de l'espace et le développement économique, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage, la collecte et le traitement des déchets ménagers et déchets assimilés, la protection et mise en valeur de l'environnement (entretien et valorisation des sentiers de randonnée, des forêts communales et des espaces verts communaux situés le long des cours d'eau), la création, l'aménagement et l'entretien des voiries inter-communautaire et communales, la construction, l'entretien et le

fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement pré-élémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire, l'action sociale d'intérêt communautaire. Elle exerce également des compétences complémentaires concernant la petite enfance, les infrastructures de communication électronique et les déchets ménagers.

#### ***1.4.2 Le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine***

La communauté de communes des Côteaux-Bellevue est membre du Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la Grande agglomération toulousaine (SMEAT).

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération Toulousaine a été approuvé le 15 juin 2012 et révisé le 27 avril 2017. il fait l'objet d'une nouvelle démarche de révision prescrite le 8 janvier 2018 et en cours d'études.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT s'organise autour de 3 grands axes :

- maîtriser l'urbanisation (appliquer un principe d'économie des espaces naturels, agricoles et forestier et conforter durablement la place de l'agriculture, protéger et conforter les espaces de nature et maintenir l'intégrité des espaces naturels protégés reconnus comme réservoirs de biodiversité, bâtir un maillage vert et bleu proche des habitants, mettre en valeur les paysages) ;
- polariser le développement (déterminer des objectifs en densification et en extension urbaine, renforcer et diversifier la production de logement, accueillir un développement mesuré sur les territoires situés au-delà de la ville intense, promouvoir la densification et la mixité dans la ville et Renforcer et diversifier la production de logement) ;
- relier les territoires (polariser la fonction commerciale au sein des centralités).

Cela se concrétise pour Saint-Geniès-Bellevue par :

- un prélèvement maximal de 60 hectares par an sur les espaces naturels, agricoles et forestier du quadrant nord-est ;
- aucune nouvelle urbanisation au sein des espaces naturels ;
- la préservation des fonctions naturelles et écologiques des espaces naturels inventoriés et des continuités écologiques ;
- la constitution d'un maillage « vert » et « bleu » s'appuyant sur les boisements et cours d'eau existants sans discontinuité ;
- la préservation des perspectives visuelles lointaines du territoire (coteaux Est) ;
- un développement mesuré du territoire avec une répartition entre 20% en intensification urbaine et 80% en extension urbaine ;
- une production annuelle de logement comprise entre 100 et 170 pour la communauté de communes ;
- une densité brute recommandée de 15 logements et 10 emplois à l'hectare ;
- une ouverture à l'urbanisation prioritairement dans les secteurs déjà desservis par les transports en commun ou à proximité des équipements et services existants.

#### ***1.4.3 Le plan de déplacements urbains de la grande agglomération toulousaine***

Le plan de déplacement urbain (PDU), le Projet Mobilités 2020-2025-2030, a été approuvé le 7 février 2018. Parmi ces principaux enjeux, Saint-Geniès-Bellevue se doit d'intégrer plus particulièrement un développement des centres-villes apaisés redonnant de la place aux modes actifs, des aménagements urbains et d'espaces publics incitant à la pratique de la marche à

pied et du vélo dans les centralités, un renforcement de la cohérence entre la réalisation de projets urbains et leurs projets de desserte et un partage plus équilibré du réseau des voiries entre les différents modes.

#### ***1.4.4 Le diagnostic territorial***

Depuis 2010, la commune accueille en moyenne une quarantaine d'habitant par an pour une production lissée de 35 logements avec de forte fluctuation annuelles (100 ha sur 2013/14 puis 2015/15 résultant de la mise en chantier de 206 logements en 2011 (résidence sénior).

Le parc de logement est composé majoritairement de maisons familiales occupées en propriété. Cependant une diversification est à l'œuvre ces dernières années (résidence senior, locatifs privé et sociaux).

La commune souhaite pour assurer un rythme modéré de croissance démographique, stabiliser la production de logements tenant compte d'un minimum nécessaire pour ne pas perdre d'habitants et continuer à produire des logements locatifs en attirant les acteurs nécessaires à leur réalisation, sans trop mobiliser d'extensions urbaines.

En matière d'emploi, Saint-Geniès-Bellevue est une commune résidentielle dépendante des emplois de l'agglomération Toulousaine. Elle accueille cependant plus de 150 entreprises, majoritairement du commerce et des services, implantées dans le centre-bourg, le long de la RD 61 ou dans le tissu résidentiel. Une étude de centre-bourg a confirmé le potentiel de développement commercial de celui-ci, les opportunités de requalification des espaces publics et de reconquête du bâti sous-utilisé.

Les équipements publics et collectifs de la commune se répartissent entre le centre bourg (mairie, groupe scolaire, équipements culturels) et un pôle sportif chemin de Lenguille.

Depuis 2011, 12 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été consommés sur le territoire communal, la quasi-totalité pour développer l'habitat. L'enjeu est de réduire d'un tiers cette consommation sur la prochaine décennie en privilégiant le renouvellement et la densification dans l'enveloppe urbaine existante et en favorisant des formes urbaines plus denses.

Le tissu bâti résulte de 3 logiques de construction : l'esprit village localisé dans le centre-bourg à la densité forte et au front bâti continu, le pavillonnaire diffus développé principalement le long des axes de circulation sur des terrains relativement vastes et les nouveaux quartiers supports des lotissements qui constituent le développement principal de la commune. Le château de Bellevue, inscrit au titre des monuments historiques et des éléments de patrimoine bâti ancien, témoins du passé, complètent ce tissu. L'enjeu est de valider une stratégie d'évolution des tissus bâtis (extension, densification, mutation) préservant les cadres de vie, conservant l'identité rurale et agricole et protégeant le patrimoine architectural traditionnel historique.

La croissance urbaine de la commune et des communes situées plus au Nord, a entraîné une augmentation soutenue du trafic routier sur les artères principales. Le réseau cyclable est surtout développé au Nord avec la présence d'une voie verte L'enjeu est de privilégier la vie locale dans la traversée du centre bourg, de conforter les circulations douces, de favoriser l'intermodalité et d'optimiser le stationnement en centre bourg.

La commune est concernée par une ZNIEFF de type 1, « Bois de Preissac » ainsi qu'une zone à dominance humide identifiée dans le cadre du SDAGE Adour-Garonne.

La trame verte est constituée des boisements au sud et au nord reliés par des boisements alluviaux, des haies et alignements d'arbres permettant de connecter ces milieux, de corridors diffus, de prairies de fauche et de friches plus favorables à la biodiversité. La trame bleue est

constituée par le ruisseau de Castelviel, réservoir de biodiversité et d'un réseau de cours d'eau identifiés comme corridors écologiques. Elles sont complétées à l'échelle urbaine par les jardins privés.

Depuis 2007, 3% environ du territoire communal a été artificialisé, essentiellement des parcelles agricoles. Le devenir des espaces agricoles et la transmission des exploitations sont des enjeux majeurs pour l'avenir de l'agriculture sur le territoire communal, le maintien de structures végétales à vocation écologique favorables à la biodiversité ordinaire et à la diversité paysagère sur la commune.

La commune de Saint-Geniès Bellevue se caractérise par la richesse et la variété de ses paysages. Une limite claire à l'urbanisation doit être affirmée afin de préserver la structure végétale, les milieux humides et cours d'eau et la végétation des coteaux. Le relief de la commune offre de nombreuses vues lointaines sur le paysage qui doivent être valorisées.

Les inondations par remontée de nappe et les mouvements de terrain différentiels en raison de sous-sol argileux constituent les principaux risques sur le territoire communal.

#### ***1.4.5 Les orientations générales du PADD***

Les orientations générales du programme d'aménagement et de développement durables (PADD) de Saint-Geniès-Bellevue, expression du projet politique de la commune, visent à préserver et mettre en valeur les spécificités de son territoire et de son environnement, tout en permettant un développement de l'habitat et de la vie économique. Elles s'organisent autour de cinq grands axes, chacun décliné en orientations :

- 1- la mise en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux ouvrant des perspectives sur le grand paysage :
  - donner des limites claires à l'urbanisation en instaurant des coupures d'urbanisation ;
  - mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics témoin de l'identité locale ;
  - conserver la lisibilité et les vues patrimoniales du territoire.
- 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 :
  - protéger les cours d'eau et zones humides (trame bleue) ;
  - protéger les principaux boisements et les milieux ouverts (trame verte).
- 3 - le maintien du caractère agricole du territoire marqué par une occupation des sols dominée par la culture céréalière :
  - protéger les terres agricoles ;
  - prendre en compte les besoins de développement.
- 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 :
  - accueillir entre 200 et 250 nouveaux logements ;
  - diversifier l'offre de logements et construire l'équilibre social de l'habitat ;
  - modérer les besoins en extension urbaine.
- 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 :
  - soutenir l'animation et la vitalité du centre bourg ;
  - prioriser et organiser le développement urbain au sein de l'aire de proximité ;
  - conforter le tissu économique local
  - pérenniser les équipements publics existants et préparer leur renforcement ;

- valoriser les chemins de randonnée

## ***1.5 Composition détaillée du dossier***

Le dossier de révision du plan local d'urbanisme présenté à l'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1 – Rapport de présentation avec annexe
  - 1-1 rapport de présentation
  - 1-2 évaluation environnementale
- 2 – Projet d'aménagement et de développement durables
- 3 – Règlement :
  - 3-1 règlement pièces écrites :
    - 3-1-1 règlement UMv
    - 3-1-2 règlement UMj
    - 3-1-3 règlement US
    - 3-1-4 règlement 1AU
    - 3-1-5 règlement A
    - 3-1-6 règlement N
  - 3-2 règlement pièces graphiques :
    - 3-2-1 plan d'ensemble 1/3500
    - 3-2-2 plan de centre-bourg 1/2000
    - 3-2-3 plan des secteurs de diversité sociale
- 4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation
- 5 – Annexes
  - 5-1 servitudes d'utilité publique
    - 5-1-1 liste des servitudes publiques
    - 5-1-2 plan des servitudes publiques
    - 5-1-3 plan de prévention des risques naturels argiles
  - 5-2 document graphique à titre d'information
    - 5-2-1 document graphique annexe
  - 5-3 annexes sanitaires
    - 5-3-1 plan du réseau d'alimentation en eau potable
    - 5-3-2 notice technique du réseau d'eaux usées
    - 5-3-3 plan du réseau des eaux usées
    - 5-3-4 projet de zonage d'assainissement collectif
  - 5-4 notice explicative du système de traitement des déchets
- 6 – Pièces administratives
  - 6-1 délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU du 20 février 2017
  - 6-2 délibération du conseil municipal arrêtant le projet de révision du PLU et tirant le bilan de la concertation du 23 juin 2021
- 7 – Avis des personnes publiques associées et consultées
  - 7-1 avis des personnes publiques associées
  - 7-2 avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie

7-3 observations du maître d'ouvrage

8 – Pièces de procédure

8-1 avis au public

8-2 attestations de parution dans les journaux

8-3 désignation du commissaire enquêteur

8-4 arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

Ce dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public à la mairie de Saint-Geniès-Bellevue où il a été consultable aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie du lundi 19 février 2022 9h00 au lundi 21 mars 2022 17h30 soit 31 jours.

Le registre d'enquête publique papier a été côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

J'ai disposé également d'un exemplaire de ce dossier.

## **2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### ***2.1 Désignation du commissaire enquêteur***

Par décision N°E21000151/31 en date du 10 janvier 2022 (annexe A), Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Jean-louis CLAUSTRE en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue.

### ***2.2 Modalités de l'enquête***

Par arrêtés municipal en date du 31 janvier 2022 (annexe B), prescrivant l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue, madame la maire a indiqué les modalités de l'enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- la durée : 31 jours, du samedi 19 février 2022 9h00 au lundi 21 mars 2022 17h30 ;
- le siège de l'enquête : la mairie de Saint-Geniès-Bellevue ;
- le lieu de dépôt du dossier réglementaire et du registre d'enquête publique : la mairie de Saint-Geniès-Bellevue ouverte du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 ;
- les dates et horaires auxquels le commissaire-enquêteur recevra le public à la mairie de Saint-Geniès-Bellevue :
  - le lundi 19 février 2022 de 9h à 12h,
  - le mercredi 2 mars 2022 de 14h à 17h30,
  - le lundi 14 mars 2022 de 14h à 17h30,
  - le lundi 21 mars 2022 de 14h à 17h30.

### ***2.3 Information du public***

Les modalités d'information du public prévues par l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ont été les suivantes :

- l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché sur les panneaux d'affichage administratif en mairie de Saint-Geniès-Bellevue et en divers lieux du territoire communal (annexe C). J'ai constaté, lors de mes 4 permanences, la présence de ces affichages ;

- les parutions dans la presse de l'avis d'enquête publique ont été effectuées suivant les modalités suivantes (annexe D) :
  - 1<sup>ère</sup> parutions : La Dépêche du Midi, édition du jeudi 3 février 2022, La Gazette du midi édition du mercredi 2 février 2022 ;
  - 2<sup>ème</sup> parutions : La Dépêche du Midi, édition du lundi 21 février 2022, La Gazette du midi édition du mardi 22 février 2022;
- l'enquête publique était annoncée et le dossier d'enquête consultable sur le site internet de la commune, [www.saint-genies-bellevue.fr](http://www.saint-genies-bellevue.fr) (annexe E).

## ***2.4 Préparation de l'enquête et visite des lieux***

Suite à l'ordonnance me désignant pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue, j'ai pris contact avec le secrétariat de mairie afin d'informer madame la maire de ma disponibilité pour la rencontrer et d'obtenir un exemplaire du dossier mis à l'enquête.

Madame la maire m'a informé que les dispositions du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles pourraient entraîner un retard de l'enquête publique de pratiquement 6 mois. Madame la maire m'a contacté fin décembre pour m'informer que le lancement de l'enquête publique pouvait être envisagé. Un exemplaire numérique du dossier de plan local d'urbanisme m'a été communiqué dans la foulée.

Madame la maire accompagnés d'adjoints et de la secrétaire générale, m'ont reçu le vendredi 7 janvier 2022 en mairie. Il m'a été présenté le contexte communal, l'historique de l'urbanisme communal, les objectifs du PLU et les aspects techniques du dossier. Nous avons échangé sur les consultations des personnes publiques associées (note de réponse du maître d'ouvrage à produire) et sur les modalités d'organisation de l'enquête publique (détermination des dates de départ et de fin, dates et durée des permanences, nature des registres, publicités...).

Un compte-rendu de cette réunion a été dressé (annexe F).

J'ai effectué dans la foulée une visite du territoire communal. Cette visite m'a permis d'appréhender concrètement les situations à enjeux du territoire.

## ***2.5 Climat de l'enquête***

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. L'accueil à la Mairie de Saint-Geniès-Bellevue a été de qualité.

Madame la maire et madame la secrétaire générale m'ont fourni tous les renseignements demandés.

Le public a pu accéder sans problème au dossier d'enquête publique et au registre papier mis à disposition au secrétariat de mairie. Un poste informatique était aussi mis à disposition pour consulter le dossier d'enquête présent sur le site internet de la commune (<https://www.saint-genies-bellevue.fr>) et accéder au registre numérique (<https://www.registre-numerique.fr/revision-plu-saint-genies-bellevue>).

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun a pu émettre ses observations et propositions soit sur le registre d'enquête papier disponible au secrétariat de mairie, soit les adresser par courrier postal à la mairie de Saint-Geniès-Bellevue - 25, Rue Principale 31180 Saint-Geniès-Bellevue, soit sur le registre dématérialisé par le formulaire de dépôt ou à l'adresse « [revision-plu-saint-genies-bellevue@mail.registre-numerique.fr](mailto:revision-plu-saint-genies-bellevue@mail.registre-numerique.fr) »



Pour recevoir le public, j'ai disposé pour les 4 permanences d'un bureau indépendant.

## ***2.6 Clôture de l'enquête***

L'enquête publique s'est achevée le lundi 21 mars 2022 à 17h30. J'ai clos dans la foulée le registre d'enquête (annexe G). L'ensemble des requêtes reçues par courrier postal ou numérique a été annexé au registre papier.

J'ai récupéré l'ensemble des pièces du dossier le jour même.

## ***2.7 Communication des observations au maître d'ouvrage***

J'ai établi mon procès verbal de synthèse à la clôture de l'enquête (annexe H). J'ai remis à madame la maire un exemplaire papier et un exemplaire numérique le lundi 28 mars 2022.

J'ai reçu par mail le lundi 11 avril 2022 le mémoire en réponse de la commune de Saint-Geniès-Bellevue (annexe I).

## **3 ANALYSE DES DOCUMENTS MIS A L'ENQUETE**

A la lecture attentive du dossier j'ai noté quelques interrogations que j'ai reprises dans le procès-verbal de synthèse adressé au maître d'ouvrage qui a répondu dans son mémoire en retour :

### ***3-1 Règlement écrit***

#### ***3.1.1 Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions***

##### **UMj Emprise au sol maximale des constructions (ES)**

*Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m2 en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou d'annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m2 maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.*

##### **Observation CE :**

Afin de ne pas pénaliser les faibles reliquats inférieurs à 50 m2, il serait préférable cette rédaction « .....inférieure à 50 m2.... »

##### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Cette dérogation peut effectivement être assouplie. Une nouvelle règle sera fixée pour l'approbation du PLU. L'objectif étant d'éviter une densification excessive dans des secteurs inappropriés, il faut vérifier si la production potentiel d'un logement supplémentaire est compatible avec la capacité des équipements sur les secteurs concernés.

##### **Avis CE :**

Dont acte

**UMv3, UMv4, UMj, 1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique (R1)**

*RI compris entre 1 et 4 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 60% de la marge de recul ou RI au moins égal à 6 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 70% de la marge de recul*

**Observation CE :**

Quel est l'apport d'interdire un recul entre 4m et 6m ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'implantation entre 4 et 6 m est interdite pour qu'elle ne favorise pas l'installation d'une aire de stationnement à l'avant de la maison ce qui est moins souhaitable dans le paysage de la rue. Les règles fixées dans les zones urbaines permettent un panel d'implantation avec des objectifs qualitatifs associés à chacun de ses modes d'implantation (notamment un traitement végétal du recul).

**Avis CE :**

Je partage les objectifs qualitatifs associés à la souplesse des modes de recul mais je ne vois pas de relation avec les aires de stationnement dites « du midi » toujours possibles quelques soit ce recul avec en corollaire un stationnement anarchique sur le domaine public. Je préconise une rédaction avec « *au moins égal à 1 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 60% de la marge de recul...* »

**UMv/UMj: Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)**

*R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.*

**Observation CE :**

Pour les fossés, le terme axe, la plupart du temps aussi limite cadastrale et de l'unité foncière, est préférable et plus facile à définir que le terme berge.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La règle vise à protéger la stabilité de la berge et le régime hydraulique du fossé ou cours d'eau. Il est plus facile d'identifier l'axe effectivement lors de l'instruction du permis, mais le lit mineur du cours d'eau peut présenter une largeur variable et donc la règle ne permettrait pas de protéger le cours d'eau et les constructions seraient susceptibles d'être impactées en cours de débordement ou érosion de la berge. Le plan de masse et la notice du permis doivent préciser la position du cours d'eau et de la berge permettant la vérification de la règle.

**Avis CE :**

Cette règle est pertinente pour les « cours d'eau » ou « plans d'eau ». Ici en zone urbaine UM, nous sommes en présence de ruisseaux ou simples fossés où le retrait à compter de l'axe, beaucoup plus facile à interpréter et qui constitue la limite de propriété suffit amplement à l'entretien et la protection.

**3.1.2 Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

**UMv, UMj, 1AU 5;1 Caractéristiques architecturales des clôtures**

*Les clôtures sur voie sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m*

*Les clôtures sur voie sont constituées soit :> d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,30m...*

**Observation CE :**

Ces hauteurs ne permettent pas d'assurer la protection visuelle sur les espaces privatifs et sont propices aux aménagements disgracieux (canisses, bâches plastiques...). De nombreux murs de clôture de hauteur supérieure sont présents.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'objectif de la règle de hauteur sur rue est de maintenir un minimum de relation visuelle entre l'avant du terrain et la rue, afin d'une part de conserver une interrelation sociale possible entre le terrain habité et la rue (notion de contrôle sociale de l'espace public) et d'autre part, d'éviter la création de clôtures hautes fermées (bâts ou végétales) tout le long d'une rue ce qui n'est pas satisfaisant pour le paysage de la rue et son parcours. Même si plusieurs clôtures présentent déjà des hauteurs plus importantes, il s'agit de ne pas reproduire davantage l'enfermement des pavillons vis-à-vis de la rue, et permettent en cas de travaux, de se conformer à la règle.

**Avis CE :**

Autant cela peut s'entendre en zone 1AU vierge de construction, autant cette contrainte en zone UM, à ce jour quasiment construite en totalité, ne peut entraîner qu'incompréhension du public et être génératrice de dérives esthétiques.

## **3.2 Règlement graphique**

### **3.2.2 Plan centre-bourg 1/2000**

**Observation CE :**

Certaines mentions de zone n'apparaissent pas sur le document : UMv1, N, Ns

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Les documents graphiques du règlement comportent uniquement une étiquette (nom de la zone) par polygones. Dans certaines situations, il faut ajouter manuellement une nouvelle étiquette compte tenu de la taille de la zone ou de la superposition avec d'autres informations. Les mentions manquantes seront ajoutées le cas échéant.

**Avis CE :**

Les mentions devront être ajoutées lorsqu'elles sont absentes pour les zones du plan centre-bourg. Afin d'améliorer sa lecture, un « zoom » pourrait être ajouté sur le centre-bourg (UMv1) à l'image de celui figurant P207 du rapport de présentation.

## **4 ANALYSE DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE**

Une cinquantaine de personnes s'est déplacée lors des 4 permanences tenues en mairie. Certaines sont venues se renseigner si le projet de révision les concernait, d'autres ayant pris connaissance du dossier soit en mairie soit après téléchargement sur le site internet de la commune, sont venues approfondir le sujet et déposer leurs observations ou requêtes.

Pour chaque personne reçue, nous avons localisé la propriété ou le territoire concerné, repéré le zonage correspondant ainsi que le règlement associé et les évolutions en découlant.

Les échanges ont donné lieu à des débats intéressants sur le devenir de ce territoire. La plupart souhaitent que le caractère « péri-urbain, pavillonnaire diffus » du territoire soit conservé et l'environnement naturel préservé.

La plupart des personnes reçues ont consigné ultérieurement leurs observations ou requêtes par écrit soit sur le registre papier, soit par lettre, soit sur le registre numérique.

Les observations ou requêtes formulées seront reprises et détaillées dans le rapport final. Aucune d'entre elles ne remet en cause les objectifs affichés pour la présente révision.

#### ***4.1 Résumé comptable des observations***

36 rendez-vous ont été conduits lors des 4 permanences.

4 contributions ont été écrites sur le registre papier.

7 courriers ont été reçus en mairie et annexés au registre d'enquête papier.

53 contributions ont été enregistrées sur le registre numérique ( 42 par le formulaire de dépôt, 11 par e-mail).

Toutes sont formulées par des particuliers à l'exception de six issues de conseillers municipaux et une du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.

Aucune association ne s'est manifestée.

#### ***4.2 Synthèse des contributions***

Les contributions sont regroupées dans les tableaux suivants par thématiques

Le préfixe d'identification définit la provenance de la contribution :

@ déposée grâce au formulaire du registre numérique,

E déposée par e-mail,

R déposée sur le registre papier,

C adressée par courrier

O pour les contributions orales.

## Règlement graphique

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
@1/E2/O38	E-registre	MALLET	19/02/22	Modification de la limite entre les zones Umj3 et N
@4	E-registre	TAYRAC	20/02/22	Chemin des Mottes classifié Ns
@5	E-registre	CORNEILDE	21/02/22	Reclassification d une parcelle en zone Umv1
C23	Courrier	BACCHIN	23/02/22	Classification de parcelles en zone A en zone constructible
C22/O36	Courrier	FAURE	02/03/22	Classification de parcelles en zone A en zone constructible
@7/@14	E-registre	LAURENT	02/03/22	préservation du "naturel" du chemin des Mottes
@11	E-registre	MORGAVI	05/03/22	Chemin des Mottes classifié Ns
@12	E-registre	BIELAKOFF	08/03/22	Classification Ns du chemin des mottes
@13	E-registre	EYSSERIC	08/03/22	Classification Ns du chemin des mottes
@15	E-registre	NOIRETERRE	12/03/22	Chemin des mottes - Classement en Z N Sanctuarisée (ZN)
<a href="#">C29/@77/O93</a>	Courrier	TOUGNE	16/03/22	demande modification zone PLU
C30/O55	Courrier	TRENTOUL	17/03/22	demande d'extension de la zone constructible Umj1
@68	E-registre	PEYRUCAIN	21/03/22	Zone N chemin des mottes
C85/O58	Courrier	GILLES	21/03/22	Agrandissement de la zone constructible Umj2
E80/O45	E-mail	CREMONESE/CORAIL	21/03/22	Agrandissement de la zone constructible Umj1

## Règlements écrits

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
@1/O38	E-registre	MALLET	19/02/22	réglementation de la zone Umj3 : emprises au sol
E9	E-mail	BESSAGNET	04/03/22	observations et propositions PLU : UMv3 et Umj1
@18/@19	E-registre	METRAL	14/03/22	observation , demandes de clarification
@20/O37	E-registre	VIDAL	14/03/22	proposition d'amendement du règlement de la zone A
C29/@77/O93	Courrier	TOUGNE	16/03/22	demande modification du règlement de la zone A
@33/O54	E-registre	MAURICE	18/03/22	Incohérence des densifications en zones Umv3 et Umv4
@64	E-registre	GIDRU	20/03/22	critères de classement des zones U
R89/O96	Registre papier	MARSOL BAYLAC	21/03/22	demande d'harmonisation de la densification entre zones UMv et UMj
@81	E-registre	OTAL	21/03/22	densification des zones desservies en assainissement collectif
@65	E-registre	SONPHIL	20/03/22	Incohérence des densifications en zones Umv
@74/O56	E-registre	LAUNEAU	21/03/22	Densification en zone Umj1 à revaloriser
E80/O45	E-mail	CREMONESE/CORAIL	21/03/22	Densification en zone Umj1 à revaloriser
R87/O94	Registre papier	SAVOIA	21/03/22	proposition d'amendement du règlement de la zone A

### Emplacements réservés

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
@24/O59	E-registre	CAUNES	15/03/22	cheminement piétons rue du Ranch/route du Château d'Eau
@26/O43	E-registre	MONNEREAU / LOUSTEAU	15/03/22	coulee verte entre la route du chateau d'eau et la rue du ranch (n°11)
@32	E-registre	LAYOLE	18/03/22	suppression de l'ER N°12 création d'un cimetière
E84/C86/O91	E-registre	BARDOU	21/03/22	renseignement sur ER 11
R90/O99	Registre papier	METUS	21/03/22	contre ER N°11 coulée verte

### Eléments patrimoniaux à protéger

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
@20/O37	E-registre	VIDAL	14/03/22	identification des bâtiment pouvant changer de destination
@32	E-registre	LAYOLE	18/03/22	identification des bâtiment pouvant changer de destination
@20/O37	E-registre	VIDAL	14/03/22	identification des bâtiment pouvant changer de destination

### Diagnostic (population et habitat)

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
@8/O51	E-registre	VANIN	02/03/22	besoins en logement
@33/O54	E-registre	MAURICE	18/03/22	besoins en densification

## Diversité sociale

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
E10/O39	E-mail	ALBIGNAC / BATTAN	04/03/22	répartition plus équilibrée
@66	E-registre	DE LASSUS Ch	20/03/22	pourcentage de 25%
E75	E-mail	AUDOUY	21/03/22	mixité équilibrée entre les zones
@76	E-registre	LACAN	21/03/22	répartition égale sur les zones
@81	E-registre	OTAL	21/03/22	pourcentage de 25%

## Equipements et espaces publics, déplacements

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
E6	E-mail	MORDICONI	22/02/22	stationnement centre bourg
@16	E-registre	NOIRETERRE	12/03/22	carrefour Avenue Bellevue - Chemin des Bordettes
@25/@27	E-registre	CAUNES	15/03/22	sécurité handicapés projet groupe scolaire /sécurité des abords
@31	E-registre	RIGAUX	18/03/22	circulation route de Bazus
@62	E-registre	CARUANA	20/03/22	stationnement centre bourg / trafic
@63	E-registre	PANI	20/03/22	circulation et stationnement route de Bazus
@66	E-registre	DE LASSUS Ch.	20/03/22	carrefour Avenue Bellevue / voie nouvelle
E69	E-mail	RIGAUX	21/03/22	circulation route de Bazus et centre bourg
E70	E-mail	HARDY	21/03/22	circulation rue de la prairie
@72	E-registre	DEPUISET	21/03/22	circulation rue de la prairie
@78	E-registre	DESMAZES	21/03/22	circulation rue de la prairie
@83	E-registre	AUXIETRE	21/03/22	proposition groupe scolaire



**OAP N° 3 « Grand champ »**

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
C21/O44	Courrier	DE LASSUS	02/03/22	suppression R+2 / modification de voie
E28	E-mail	ROSSEEUW	15/03/22	artificialisation des sols / atteinte à l'identification patrimoniale / R+2 / sécurité des accès
@34	E-registre	ANTOULIN	19/03/22	gestion des eaux pluviales / chêne à protéger / R+2
@62/O46	E-registre	CARUANA	20/03/22	atteinte à l'esprit village / R+2 / circulation et stationnement
@66	E-registre	DE LASSUS Ch.	20/03/22	R+2 / sécurité des accès
@67	E-registre	BOYER	20/03/22	artificialisation des sols / historique charge inconstructibilité
E70	E-mail	HARDY	21/03/22	Liaison imp grand champ / rue de la prairie : trafic / sécurité
@72	E-registre	DEPUISET	21/03/22	artificialisation des sols / atteinte à l'identification patrimoniale / R+2 / sécurité des accès
@74/O56	E-registre	LAUNEAU	21/03/22	artificialisation des sols / atteinte à l'identification patrimoniale / R+2 / corridor écologique à prévoir
@78	E-registre	DESMAZES	21/03/22	artificialisation des sols / atteinte à l'identification patrimoniale / R+2 / liaison impasse du grand champ / rue de la prairie : trafic accru / sécurité
@79/@82	E-registre	DANG	21/03/22	gestion des eaux pluviales / chêne à protéger / R+2 / biodiversité à préserver / pollution lumineuse

**OAP N° 2 « Route de Bazus »**

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
@3/O40	E-registre	MILORD	20/02/22	harmonisation avec le tissu pavillonnaire environnant
@8/O51	E-registre	VANIN	02/03/22	suppression R+2 / acces impasse des camelias
E10/O39	E-mail	ALBIGNAC/BATTAN	04/03/22	densification /suppression R+2
@31/E69/O61	E-registre	RIGAUX	18/03/22	suppression R+2 / sécurité des accès route de Bazus
@35	E-registre	CROUX	20/03/22	suppression R+2 /devenir du fossé Ouest
@63/O40	E-registre	PANI	20/03/22	suppression R+2 / stationnement
@73/O40	E-registre	LANAU	21/03/22	suppression R+2 /devenir du fossé Ouest
E75	E-mail	AUDOUY	21/03/22	suppression R+2 /devenir du fossé Ouest/ accès route de Bazus
@76	E-registre	LACAN	21/03/22	densification /suppression R+2 /devenir du fossé Ouest/ accès route de Bazus
R88/O95	Registre papier	GODIN	21/03/22	suppression R+2 /accès particulier/raccordement assainissement vanne
R90/O99	Registre papier	METUS	21/03/22	suppression R+2 / securité espace vert

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne**

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
E71	E-mail	UDAP 31	21/03/22	Observations et avis de l'architecte des bâtiments de France sur le projet de PLU arrêté objet de l'enquête publique

### **4.3 Demandes concernant les contributions du public**

Les contributions ont été regroupées par thématiques, soit traitées indépendamment lorsque la requête relève du domaine individuel, soit traitées par lot lorsque les contributions relèvent d'une démarche collective.

J'ai interrogé le maître d'ouvrage quant à son positionnement sur certaines contributions. Matérialisés dans le procès-verbal de synthèse (annexe H) et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (annexe I), ces échanges sont repris dans le document sous les rubriques respectives «observation CE» et «réponse du maître d'ouvrage».

Lors des permanences, certaines personnes n'ont pas souhaité formuler de requête ou d'observation. Le compte-rendu de tous les entretiens figure en annexe au procès-verbal de synthèse (annexe H).

#### **4.3.1 Requête relatives au règlement écrit (zonage)**

**Contribution @1/E2/O38 Propriété cadastrée section AK N°58 d'une superficie de 7 594 m<sup>2</sup>.**

Ce terrain est situé au PLU actuel en partie en zone UCb et en partie en zone N. Le projet de révision classe le terrain actuel en UCb (1875 m<sup>2</sup>) en zone UMj3 et maintient à l'identique la zone N avec pour une partie sud un classement EBC (espace boisé classé). Le propriétaire souhaite une extension de la partie classée UMj3.

##### **Observation CE :**

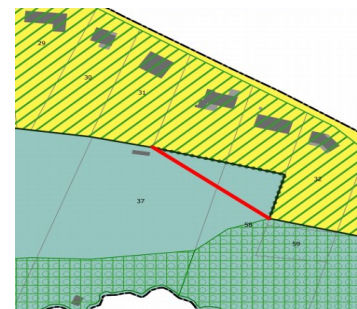
Une modification de la limite UMj3/N pourrait être retenue en cohérence avec celles des propriétés voisines pour un gain en superficie UMj3 de l'ordre de 1000 m<sup>2</sup>. Cependant cette extension ne réglerait pas le déficit d'emprise au sol résiduel. Quelle est la position du maître d'ouvrage ?

##### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le découpage de la parcelle résulte également de la présence d'une zone naturelle stricte (Ns) sur la partie arrière. Il semble possible de modifier le contour de la zone car il est légèrement plus strict pour ce terrain que ceux plus à l'Ouest. Ce point sera étudié avant approbation du PLU, pour définir la nouvelle limite.

##### **Avis CE :**

Je propose la modification portée en rouge.



**Contribution @5 Propriété cadastrée section AL N°210**

Ce terrain est situé au PLU actuel en partie en zone N et en EBC. Le projet de révision maintient à l'identique ce classement. Le requérant souhaite que cette parcelle soit classée en zone constructible.

##### **Avis CE :**

Ce terrain faisant partie du parc du château, le maintien en zone N est justifié.

**Contribution C22/O36 Propriété cadastrée section AE N°64 d'une superficie de 3760 m<sup>2</sup>**

Ce terrain est situé au PLU actuel en zone 2AU et au projet de révision en zone A.

La propriétaire souhaite que son terrain soit classé en zone constructible afin de pouvoir y édifier son habitation.

**Avis CE :**

Cette modification de classement est justifié par l'objectif N°10 du PADD de modérer la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers à moins de 8 hectares sur les 10 prochaines années.

**Contribution C23 Propriété cadastrée section AB N°6/7/8/10/11 d'une superficie de 11929 m<sup>2</sup>**

Ce terrain est situé au PLU actuel en zone A. Le projet de révision maintien à l'identique ce classement. Les propriétaires souhaitent que ce terrain ou au moins une partie soit classé en zone constructible.

**Avis CE :**

Ce maintien est justifié par l'objectif N°10 du PADD de modérer la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers à moins de 8 hectares sur les 10 prochaines années.

**Contribution C29/@77/O93/@68 Propriété cadastrée section AR N°38 d'une superficie de 2ha environ**

Ce terrain est situé au PLU actuel en zone A et au projet de révision en zone N et pour partie espace boisé classé.

Le propriétaire, agriculteur, exploite les terres environnantes notamment le domaine « de Lassus ». A ce jour, ne disposant plus de locaux, il stationne son matériel agricole sur cette parcelle et compte tenu de la conversion de son exploitation en culture bio, souhaiterait y édifier un bâtiment d'exploitation agricole. Le propriétaire précise que la végétation actuelle n'est constituée que de jeunes arbres sans valeur ne correspondant nullement à un espacement boisé.

Le propriétaire souhaite le maintien de sa propriété en zone A et pouvoir implanter son projet de hangar en fond de parcelle afin de minimiser les nuisances vis-à-vis des habitations situées chemin des Mottes.

**Observation CE :**

Quels seraient les arguments du maître d'ouvrage justifiant ce classement circonscrit à cette parcelle? Le maintien en zone A serait-il dommageable en matière de biodiversité ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Ce terrain est identifié comme un réservoir de biodiversité dans l'état initial de l'environnement (p 129 du rapport de présentation notamment) ce qui a motivé son classement en



zone N. La destruction d'une partie du couvert boisé a certainement entraîné une réduction de la biodiversité.

Le maintien en zone A assorti du maintien de l'EBC pourrait être possible mais l'implantation d'un hangar sur ce secteur n'est pas souhaitable en termes d'insertion paysagère.

**Avis CE :**

Je propose un classement en zone A avec définition d'un périmètre d'EBC en concertation avec le propriétaire, avec pour objectif de valoriser l'espace boisé actuel et d'optimiser l'implantation et l'insertion paysagère du projet de bâtiment d'exploitation agricole.

**Contribution C30/O55 Propriété cadastrée section AM N°118 d'une superficie de 4 600 m<sup>2</sup>**

Ce terrain est situé au PLU actuel en zone UB et pour partie en secteur de risque naturel (glissement de terrain) et au projet de révision, suivant une division identique, pour partie en zone UMj1, pour partie en zone N et secteur soumis à un risque de glissement de terrain.

Le propriétaire souhaiterait que la limite entre les zones UMj1 et N soit déplacée afin de dégager une superficie complémentaire constructible compte-tenu que cette partie de terrain est horizontale.

**Observation CE :**

Des études ont-elles été menées pour la définition du secteur soumis à glissement de terrain ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'ensemble des informations disponibles sur le risque affectant ces terrains est présenté dans le rapport de présentation. Le PLU ayant l'obligation de prévenir les risques, y compris en l'absence de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) à partir des informations et des événements connus localement. En l'absence de nouveaux éléments permettant de confirmer l'absence de risque sur la partie du terrain concernée par la demande, la modification des dispositions du projet de PLU qui reprennent celles du PLU en vigueur, ne semble pas prudente.



**Avis CE :**

Je propose le maintien du zonage actuel et d'inviter le propriétaire à produire une étude confirmant l'absence de risque de glissement de terrain en vue d'une modification de zonage ultérieure.

**Contribution E80/O45 Propriété cadastrée section AR N° 72/73/75/76 d'une superficie de 11 800 m<sup>2</sup>**

Ces terrains sont classés au PLU actuel pour partie en zone Uca, pour partie en zone A et au projet de révision pour parties en zone UMj1 (parcelles N°72 et 73) pour parties en zone A

(parcelles 75 et 76). Les propriétaires souhaiteraient que ces dernières soient classées en zone UMj1.

**Avis CE :**

Ce maintien en zone A est justifié par l'objectif N°10 du PADD de modérer la consommation de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers à moins de 8 hectares sur les 10 prochaines années.

**Contribution C85/O58 Propriété cadastrée section AC N° 155-156 d'une superficie de 12 300 m2**

Cette propriété est classée au PLU actuel pour partie en zone UB, pour partie en zone N et en espace boisé classé à protéger ou créer et au projet de révision en partie en zone UMj2 (5000 m2) et en partie en zone N et en espace boisé classé à protéger ou créer.

Le propriétaire souhaiterait que la limite entre les zones soit déplacée pour dégager une superficie constructible complémentaire.

**Observation CE :**

Une modification de la limite UMj3/N pourrait être retenue en cohérence avec celles des propriétés voisines de l'autre côté du ruisseau pour un gain en superficie UMj2 de l'ordre de 500 m2. Qu'en pense le maître d'ouvrage ?



**Réponse du maître d'ouvrage :**

Nous rejoignons l'avis du CE.

**Avis CE :**

Dont acte

**Contribution @17/O42 Propriété cadastrée section AP N°6 (Barbie Nord) et AR N°88 (Motes Est)**

Le requérant ayant lu attentivement le volet environnemental s'inquiète de l'absence de mention de la mare située à cheval sur les parcelles cadastrées AP N°6 et AR N°88, réservoir de biodiversité, notamment du maintien de son alimentation par les fossés situés en amont. Un classement de la mare et de ces fossés est souhaité en zone Ns

**Observation CE :**

Quel est la position du maître d'ouvrage sur cette proposition ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La protection de la mare et de ses abords nous semble une recommandation à suivre. La protection du fossé en amont doit être étudiée aux regards des autorisations d'urbanisme déjà accordées.

**Avis CE :**

Dont acte

**Contribution @4/@7/@/11 à @15 Chemin des Mottes**

Plusieurs requérants rappellent que le chemin des Mottes est un lieu de promenade et de rencontre entre les habitants de la commune et qu'il est fondamental que cette zone puisse conserver son caractère nature et préservé. Ils souhaitent que la zone soit classifiée NS.

**Observation CE :**

Le secteur Ns couvre les milieux écologiques les plus sensibles, à protéger. Le chemin des Mottes ne semble pas dans son cheminement présenter ces caractéristiques. Quelle est la position du maître d'ouvrage sur ce classement ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le classement et le découpage de la zone Ns ne sont pas liés au paysage mais aux enjeux de biodiversité. De plus l'ensemble de ce secteur est identifié par le SCoT comme secteur agricole à protéger. Il ne paraît donc pas approprié de classer ces secteurs en Ns. Un classement en zone N nécessiterait certainement un avis des personnes publiques associées.

**Avis CE :**

Je partage l'avis du maître d'ouvrage. La vocation agricole de la majeure partie de ce secteur permet le maintien de ses qualités environnementale et paysagère.

**Contribution @33 Terrains bâtis boisés / ruisseau de Lenguille**

Le requérant demande «*Pourquoi les parcelles qui bordent le ripisylve du ruisseau de l'anguille non PAS été qualifiées de "bâtie boisée" alors que ce bois est CLASSE et que toutes les autres parcelles boisées du village le sont ?*»

**Observation CE :**

Au delà de cette contribution, quels critères ont été retenus pour la classification en terrains bâtis boisés ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La délimitation des terrains bâtis boisés a été réalisée à partir de l'analyse des cadres de vie (notamment la catégorie "individuel arboré") et par interprétation de la photo aérienne la plus récente. La commune a ensuite opéré un arbitrage sur les secteurs justifiant ainsi la mise en place de cette servitude à l'échelle de quartier, pour ne pas pénaliser les propriétaires ayant conservé le couvert arboré. Sur proposition du commissaire enquêteur, ce point peut être examiné sur les secteurs mentionnés.

**Avis CE :**

Les prescriptions « terrains bâtis boisés » n'apportent pas de contraintes significatives compte-tenu des caractéristiques urbaines retenues par ailleurs pour les zones UM. Le zonage des terrains jouxtant la zone Ns du ruisseau de Lenguille pourrait être réexaminés.

**4.3.2 Requête relatives aux règlements écrits**

**Zones UMv et UMj - Emprises au sol maximales des constructions**

De nombreuses contributions portent sur les règles en matière d'emprise au sol maximum des constructions :

**Contribution E29 :** « En étudiant les différentes Zones de votre PLU, je note des densités surprenantes selon les zones ...Ce manque de cohérence m'inquiète grandement, En particulier, concernant les Zones UMv3 et UMj1, voici mes propositions :

- UMv3 : ES ne doit pas dépassé 25 à 30 % ( au lieu de 40% ),
- UMj1 :  $ES = S \times 0,15$  ( au lieu de 0,10 ), ( 0,15 étant le minimum ) ».

**Contribution @33 :** « Incompréhension face à la création de la zone UMv4 moins "densifiable" par ce PLU que la zone UMv3, alors que les parcelles concernées sont très proches du centre bourg (voire plus proche que certaines parcelles de la zone UMv3), beaucoup plus grandes et raccordées au réseau d'assainissement ».

**Contribution @65 :** « Etant dans une zone UMv3 considérée comme zone avec lots compacts, quel est l'intérêt de densifier encore plus cette zone avec des R+1 sachant que ce sont des lots de petites surfaces au sol. Aucune compréhension sur certaines zones non concernées UM3 et UM4 alors que ces zones sont à distance égale du centre du bourg comme la nôtre. Comment pouvez vous l'expliquer et sur quelles bases ? »

**Contribution @74 :** « le projet de PLU introduit des formules de calcul d'emprise au sol en zones UMj1 qui à l'usage se révèlent en fait incohérentes avec les directives de densification du SCOT. A titre d'exemple, sur notre terrain de 1339 m<sup>2</sup> en zone UB, sur lequel l'emprise au sol actuellement autorisée est de 20% donc 267,8 m<sup>2</sup>, cette emprise au sol se réduirait, en cas de volonté de notre part de faire une nouvelle extension à notre maison, à  $125 + (1339 - 1000) \times 0,02 + 50 = 181,78$  m<sup>2</sup> ce qui ne représente plus que 13,58 % de la surface du terrain, soit concrètement une perte de possibilité d'emprise au sol de 85,96 m<sup>2</sup>, donc une perte de possibilité de densifier davantage une zone déjà urbanisée ».

**Contribution R89 :** « La densification privilégie certaines zones ou plutôt pénalise des quartiers assez éloignés du centre du village alors que d'autres quartiers, aussi éloignés, sont épargnés par cette densification, sous prétexte de proximité de zone naturelle ou d'assainissement alors même que ce dernier argument n'est pas pertinent ( voir carte assainissement, c'est net ! ). Nous demandons davantage d'équité, sans demander l'égalité afin de "lisser" davantage cette densification :

- qu'un quartier ne soit pas sacrifié;
- que ceux qui voudraient avoir une emprise au sol un peu plus importante, le puissent ( tous les UMj ) ».

**Observation CE :**

Les coefficients d'emprise au sol retenus en zone UM soulèvent interrogations et parfois incompréhension.

En effet en zone UMv3 et UMv4 couvrant d'anciennes zone UB ou le Coefficient d'occupation des sols était de 0,3, un coefficient d'emprise au sol respectivement de 40% et 30 % ouvre la possibilité à une densification certaine des unités foncières dont la superficie moyenne est de l'ordre de 1000m<sup>2</sup> et une emprise au sol des habitations existantes de 15% en moyenne.

En zone UMj1, au foncier similaire aux zones UMv3 et UMv4, couvrant des zones UB identiques, l'emprise au sol maxi autorisée sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> est de 125m<sup>2</sup>, ce qui est majoritairement inférieur aux emprises au sol des habitations existantes et exclu



toute densification, voire de simples extensions. Les mêmes conclusions concernent les zones UMj2 et UMj3, malgré des unités foncières de plus grande superficies.

Ces choix entrent en contradiction avec les conclusions du diagnostic urbain qui mentionnent « Seulement 40% des unités foncières bâties de maisons, soit 240 unités foncières peuvent être divisées. Ces opportunités sont concentrées dans les tissus diffus à l'Est de la commune et sur quelques unités foncières dans les franges de l'enveloppe urbaine. » (P75 du rapport de présentation).

Ces dispositions méritent d'être revus.

Qu'elle est la différence entre « densification autorisée » en UMv et «intensification par division parcellaire » en UMj. Comment l'interpréter au regard de l'expression « ces règles sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot » (art 4).

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Extrait de la page 238 du rapport de présentation :

*"Les règles édictées pour favoriser la mutation et la densification des tissus bâtis permettent d'envisager une évolution mesurée des terrains déjà bâtis pour respecter notamment les objectifs de densité maximale imposés par le SCoT (15 logements par hectare en moyenne sur la commune). La densification des terrains notamment par division parcellaire constituera la principale filière de production de nouveaux logements, proposant des terrains de taille et de prix variés favorable à l'accueil de profils de ménages diversifiés.*

*La commune possède des tissus urbains divers et variés, allant du centre bourg relativement dense au bâti très peu dense plus éloigné. Il est donc nécessaire de prendre en compte ce facteur dans la stratégie réglementaire favorisant la densification. Ainsi, le découpage des zones UMv et UMj s'est effectué de manière hiérarchique afin de prescrire des principes réglementaires permettant de répondre aux objectifs quantitatifs du Scot de la Grande Agglomération Toulousaine tout en respectant les capacités d'accueil au regard des morphologies urbaines de chaque zone (voir orientation n°1).*

*L'analyse de la morphologie des unités foncières couplée au niveau d'équipements existant ou programmé des différents quartiers de la commune a mis en évidence des parcelles aux configurations plus ou moins propices à la densification. Ainsi, le PLU révisé oriente sa stratégie de développement urbain sur la zone UMv et ses secteurs (UMv1, UMv2, UMv3 et UMv4) qui ont vocation à se densifier. La zone UMj doit évoluer plus lentement au regard de son éloignement et de son niveau d'équipement (les secteurs UMj2 et UMj3 couvrent les terrains les plus grands dont la valorisation non maîtrisée entraînerait une insuffisance des réseaux d'eau potable et d'assainissement"*

L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol échelonné vise justement à restreindre les droits à bâtir dans les secteurs les moins propices à la densification soit en raison de la capacité des équipements, soit en raison de leur éloignement aux commerces de proximité, services et lignes de bus. Les objectifs de maîtrise des besoins de mobilité, de revitalisation du centre-bourg, de maîtrise des incidences sur l'environnement

(notamment pour l'assainissement des eaux usées) militent pour une densification prioritaire dans les secteurs plus centraux et avec un meilleur niveau de service. Il s'agit également de maîtriser les besoins d'investissement de la collectivité en matière de renforcement de réseaux, a fortiori au regard de la très forte capacité d'accueil des terrains en UMj.

La dérogation offrant une constructibilité supplémentaire pour les terrains ayant consommé les droits distribués par le coefficient d'emprise au sol échelonné, permet de laisser des possibilités d'évolution raisonnable aux constructions existantes (rappelant que les piscines n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol).

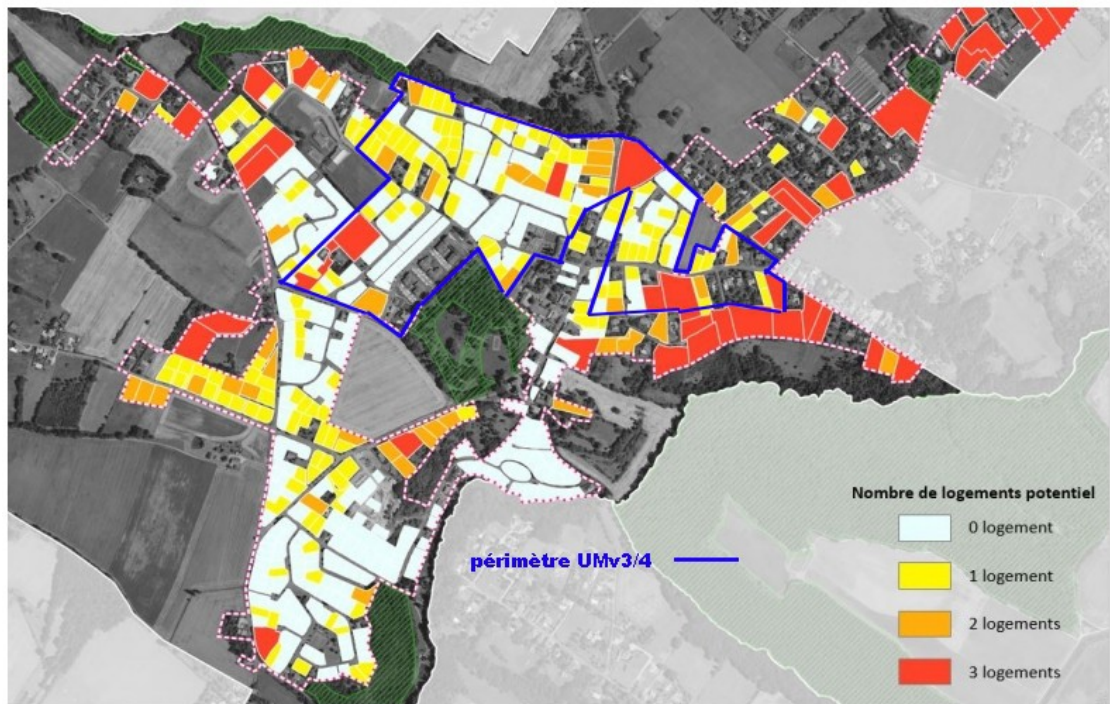
S'agissant de la mention « des règles qui sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot » est lié à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. En effet, cet article précise que les règles s'appliquent soit à l'échelle d'un projet soit à l'échelle de chaque lot (par exemple pour un lotissement de plusieurs terrains d'habitations, si la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à l'échelle du projet et non lot par lot, le recul à respecter par rapport aux limites séparatrices s'applique uniquement aux limites formant le périmètre du lotissement, la règle n'est pas applicable à chacun des terrains du lotissement). Le règlement de Saint-Geniès-Bellevue précise en introduction que les règles sont appréciées à l'échelle de chaque lot sauf mention contraire du règlement. En l'occurrence pour l'application de la règle d'emprise au sol maximale, la règle s'applique à l'échelle du projet. L'objectif est d'éviter le contournement de la règle et la réalisation de division de terrain pour repartir à zéro en terme de droit à bâtir et les maximiser. Ainsi, la règle s'appliquant à l'échelle du terrain, les projets de densification en plusieurs lots devront se partager les droits à bâtir résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol, qui ont été cristallisés au moment de l'autorisation préalable (5 ans en cas de division parcellaire, et 10 ans en cas de lotissement).

#### **Avis CE :**

La méthode exposée page 238 du rapport de présentation n'est pas contestable en théorie mais sa mise en œuvre se heurte à la réalité du tissu urbain de la commune.

Cependant, dans ce même rapport, au chapitre 3.4 - capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, le constat suivant est établi au paragraphe «Des unités foncières bâties divisibles pour créer de nouveaux terrains à bâtir» :

*« Le second gisement de densification sur la commune correspond aux unités foncières bâties de maison individuelle pouvant libérer un terrain à bâtir..... Ces opportunités sont concentrées dans les tissus diffus à l'Est de la commune et sur quelques unités foncières dans les franges de l'enveloppe urbaine. La difficulté de ce gisement foncier réside dans l'arbitrage des secteurs où il peut être activé. .... La commune étant d'un seul tenant et sans hameaux, l'enjeu de localisation de l'activation du potentiel est plus faible qu'ailleurs. Cependant, exclure les secteurs isolés et au relief important au Nord et à l'est de la commune revient à limiter considérablement ce potentiel.... une production au moins équivalente à celle d'aujourd'hui (5logements/an) est donc envisageable, à savoir la réalisation d'au moins 50 logements sur la période du PLU, avec **une possibilité d'augmenter celle-ci à 70 logements dans le cadre d'un règlement plus souple.** ».*



Nombre de logements potentiels sur chacune des unités foncières bâties de maison individuelle

Les coefficients d'emprise au sol échelonné retenus en zone UMj aboutissent à des valeurs d'emprise autorisées inférieures aux emprises des constructions existantes sur les propriétés ce qui gèle toute possibilité de densification par division parcellaire. On délaisse ici l'objectif de la loi Alur à savoir d'encadrer la densité par une réglementation qualitative liée à la forme urbaine, implantation et dimension des constructions (gabarit-enveloppe), emprise au sol (la consommation de terrain par la construction), espaces libres (proportion de pleins et de vides) pour retomber dans un encadrement quantitatif constitué précédemment par les règles du coefficient d'occupation des sols et de la superficie minimale de terrain constructible.

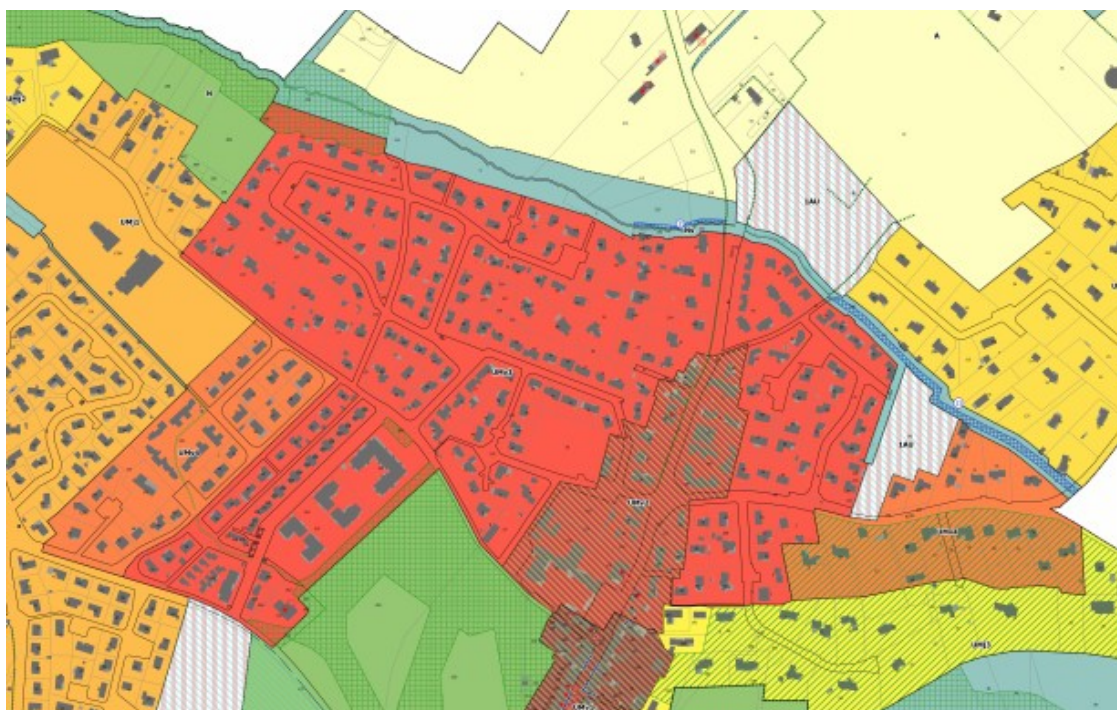
Ce coefficient limite par ailleurs toute extension des constructions existantes à la valeur forfaitaire de 50 m<sup>2</sup> qui ne trouve aucune justification en zone urbaine.

L'alimentation en eau potable au regard du réseau figurant au plan 3.5.1 et le recours à un assainissement non-collectif pour quelques habitations supplémentaires ne peuvent être dissuasifs.

La commune se prive ainsi du principal gisement foncier. Ce constat est d'ailleurs partagé par les services de l'Etat : « 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 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 »

En zone UMv3 et UMv4, les coefficients d'emprise au sol retenus ouvrent la possibilité de densification sur des unités foncières de superficie moyenne de l'ordre de 1000m<sup>2</sup>

et une emprise au sol des habitations existantes de 15% en moyenne. Cependant la confrontation de la carte de recensement ci-dessus (p77 du rapport de présentation) à la représentation cadastrale du bâti figurant au règlement graphique, montre que le potentiel réel par division foncière est très faible en zone UMv et ne permet en aucun cas de répondre à l'objectif affiché de création de 50 à 70 logements à l'horizon 2030 par densification des terrains déjà bâtis par division parcellaire et mutations urbaines. Certains requérants craignent par ailleurs que ces valeurs de coefficients ne débouchent sur des opérations de densification par démolition / construction de petits collectifs, projets envisagés par la commune uniquement en zone UMv1/2.



Un rééquilibrage des coefficients d'emprise au sol est indispensable pour répondre aux objectifs du PADD (Orientation n°8 Accueillir entre 200 et 250 nouveaux logements à l'horizon 2030) tout en conciliant capacité de densification et préservation du cadre de vie. Cela pourrait se concrétiser par une valeur maximale d'emprise au sol de 30 % en UMv3, 20% en UMv4, 0,15 en UMj1/2 et  $0,15 \leq 1500m^2 + 0,1 > 1500m^2$  en UMj3/4.

Pour la zone UMj4 chemin de Bouzigues, une solution alternative consisterait à déplacer la limite Sud de la zone au plus près des constructions existantes et un coefficient d'emprise permettant les extensions.



## **Zones UMv et UMj – Aménagement paysager et plantations**

**Contribution @18/@19** Le requérant pose plusieurs questions d'interprétation :

*« Arbre : qu'est ce qu'un « arbre de moyen développement » ? y a t-il une définition , par exemple un diamètre de tronc , une hauteur ... Un chêne planté il y a 35 ans, avec une surface de 60 m, l'arbre avec frondaisons, est-il de moyen ou de grand développement ? Quelle équivalence dans ce cas (2 arbres de moyen développement )? Quelles sanctions si non respect des exigences ».*

**Observation CE :**

Le lexique en fin de règlement pourrait être utilement complété.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La définition des ces termes sera intégrée au lexique du règlement.

**Avis CE :**

Dont acte

## **Zone A - Conditions particulières relatives à la destination des constructions**

**Contribution @20/O37** *Elément patrimonial à protéger sur parcelle cadastrée S<sup>on</sup> AE N°1*

*« Notre propriété est située au projet de révision en zone agricole A et identifiée sous le N°35 sur la liste descriptive des éléments patrimoniaux à protéger.*

*Le règlement de la zone A dans son article 2 comporte des dispositions très restrictives concernant les extensions, qui ne sont pas adaptées au bâti ancien puisqu'elles limitent la surface maximale de plancher de l'habitation à 200 m<sup>2</sup> et interdisent tout logement supplémentaire. Le règlement de la zone A dans son état actuel n'est pas adapté pour une habitation qui n'a plus de vocation agricole depuis plusieurs décennies et qui est repérée comme "bâti patrimonial à préserver". En effet, cette interdiction de changer la destination des dépendances agricoles va à l'encontre de la préservation du bâti rural remarquable (un des objectifs du projet de PLU) puisqu'elle fige ce bâti dans des usages qui n'ont plus lieu d'être et décourage tout investissement pour sa rénovation, sans pour autant contribuer à la préservation de l'activité agricole ». Les propriétaires expriment le souhait que ces règles soient revues.*

**Observation CE :**

Ces dispositions (surfaces de plancher maxi de 200m<sup>2</sup>, pas de création de logement ) ne permettent pas une mise en valeur du patrimoine existant alors qu'aucun impact supplémentaire n'affecte les activités agricoles. Cette prescriptions pourrait être supprimée. Quelle est la position du maître d'ouvrage ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Les dispositions encadrant les habitations et constructions isolées au sein des zones A et N résultent des dispositions imposées par le code de l'urbanisme et la doctrine administrative portée par la CDPENAF. Si les dispositions encadrant ces constructions sont modifiées, une nouvelle consultation de cet organisme sera nécessaire.

**Avis CE :**

Je maintiens que ces dispositions pour les aménagements des bâtiments existants sont trop contraignantes et ne permettent pas une mise en valeur du patrimoine existant. Cela conforte ma demande ci-dessous de mise en œuvre indispensable des dispositions de l'article L151-11 I-2° du code de l'urbanisme.

#### **4.3.3 Requêtes relatives aux emplacements réservés**

##### **ER N°8 Aménagement du carrefour entre la VC3 (chemin des Bordettes) et la VC5 (chemin des Mottes)**

**Contribution @17 :** *Le propriétaire souhaite savoir si cet emplacement réservé est une nouvelle cession à envisager ou entérine la situation correspondant à la clôture actuelle.*

**Observation CE :**

Cet aménagement semble déjà réalisé. Doit-il être maintenu ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Ce carrefour peut être aménagé différemment mais la situation de la clôture du contributeur est définitive.

**Avis CE :**

Aucune emprise complémentaire à la situation existante n'étant envisagé, l'ER N°8 peut être supprimé.

##### **ER N°11 Création d'une coulée verte et d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Lenguille**

**Contribution @24 :** *La création de ce chemin ne peut apporter que des nuisances aux riverains. Non seulement sa création de part et d'autre du fossé existant oblige l'expropriation des riverains, la démolition des clôtures existantes et leur reconstruction aux frais de la Municipalité, mais amène l'abattage de clôtures arborées et de végétation en place depuis de très nombreuses années. La tranquillité des riverains est mise en cause. Ce cheminement ajouté à l'espace de loisirs (terrain ALBIGNAC) ne peut qu'amener des nuisances.*

*Ce cheminement ne s'explique pas, il ne correspond à rien. Il débouche, route du Château d'Eau dans un virage et n'a et n'aura aucun prolongement en amont.*

**Contribution @26 :** *« Nous trouvons inopportun de vouloir créer cette zone verte en expropriant plusieurs riverains. Etant dans une zone rurale nous pensons qu'il y a déjà pas mal d'accès pour marche ou promenade. Nous nous opposons formellement à ce projet car la partie que vous convoitez est actuellement notre potager ! »*

**Contribution E84 :** *« Je souhaite vous signaler que je m'oppose à l'aménagement piétonnier n°11 pour plusieurs raisons:*

- talus qui s'effondre. J'ai été obligée de le renforcer pour le maintenir,*
- emprise du passage piétonnier trop important, (largeur)*
- station de refoulement qui se trouve à 1,50m du ruisseau,*
- nuisances occasionnées par des engins motorisés comme j'ai pu le constater ailleurs, malgré les interdictions ».*

**Contribution R90 :** « La création d'un chemin piétonnier le long du fossé ne présente pas d'intérêt de circulation, de plus il va déboucher en plein virage avec une circulation importante. La sécurité des usagers ne semble pas assurée. De plus, les désagréments des motos de cross qui circulent sur la voirie risquent de se déplacer sur ces chemins ».

**Observation CE :**

Ce cheminement piétonnier soulève plusieurs interrogations voire oppositions (tranquillité, sécurité du débouché route du château d'eau,...). Comment ce cheminement s'insère-t-il dans le réseau maillé reliant les quartiers et le centre bourg, notamment côté route du château d'eau ?

**NB :** la mention « 4m de part et d'autre des berges » est erronée, il s'agit assurément de « 4m de part et d'autre de l'axe du fossé ».

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le maintien de la réserve d'emprise apparaît souhaitable, réalisable et utile :

- pour des raisons de promotion des cheminements doux ;
- pour des raisons de raccordement futur aux réseaux d'assainissements collectifs du secteur mitoyen et
- pour des raisons d'entretien du fossé par la commune.

La vocation du PLU est de préparer ces actions foncières sur le temps long.

**Avis CE :**

Je partage l'avis de la commune sur la nécessité de cet emplacement réservé qui permet notamment une continuité avec les cheminements piétonniers Ouest (ruisseau de Lenguille). Cependant il convient de rendre cohérent la représentation graphique (8m de large voire moins) et l'intitulé « destination » de la liste (largeur : 4 mètres de part et d'autre des berges). Je maintiens qu'une mention « 4m de part et d'autre de l'axe du fossé » serait plus adaptée. J'invite le maître d'ouvrage à vérifier que l'emprise retenue assure pour le cheminement piétonnier un débouché sécurisé route du château d'eau.

**ER N°12 Création d'un nouveau cimetière**

***Contribution@32 Propriété cadastrée section AB N°33***

Cette propriété est située en zone A et concernée pour partie par l'emplacement réservé ER N°12 « création d'un nouveau cimetière ».

Le propriétaire s'étonne de ne pas trouver d'élément de réponse justifiant la réalisation d'un nouveau cimetière dans le projet de révision (rapport de présentation, PADD).

Il demande le retrait de cet emplacement réservé.

**Observation CE :**

Le choix de cet emplacement pour un nouveau cimetière interpelle par sa taille (1,2 ha) et son lieu voisin d'habitations (avis préfet et chambre d'agriculture). Quelle est la justification du choix ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le choix de cet emplacement s'est basé sur les critères suivants :

- Nécessité d'agrandissement du cimetière actuel,

- Elément patrimonial à préserver et à l'abandon depuis de nombreuses années par le propriétaire, il sera destiné au matériel d'entretien, à l'accueil des cérémonies ou à un espace de recueillement...),
- Eloignement des habitations (règles d'infiltration des cimetières),
- Accès voirie et eau,
- Délimitation basée sur les éléments environnementaux présents,
- Parcelle en friche depuis quelques années.

La collectivité envisage donc de maintenir cet emplacement mais la réduction de son emprise sera opérée avant l'approbation du PLU

**Avis CE :**

Bien que cette localisation n'apparaisse pas naturelle (voir avis de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture), je me range au choix justifié par la commune pour cet équipement public.

#### ***4.3.4 Requête relatives aux éléments patrimoniaux à protéger***

Le projet de révision présente une liste d'éléments patrimoniaux à protéger, essentiellement d'anciennes bâtisses et annexes agricoles. Certaines contributions portent sur la difficulté de valorisation de ces bâtiments lorsqu'ils sont situés en zone A ou N :

**Contribution @20/O37 :** « Notre maison devrait passer en zone A avec la révision du PLU en cours. Ce changement de zonage est cohérent puisque notre maison est entourée de champs cultivés, mais il nous pose problème car le règlement de la zone A proscrit tout changement de destination des dépendances agricoles, ce qui nous empêcherait d'aménager la moitié de notre propriété.

*L'article L151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que certains bâtiments puissent être repérés en zone A ou en zone N comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La Chambre d'Agriculture, dans son avis sur la révision du PLU le 18 août 2021, a demandé à ce que soient identifiés les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de cet article. Il nous semble que notre maison remplit les conditions pour un tel repérage.*

*Ces restrictions semblent pouvoir faire l'objet d'aménagements puisque des communes voisines ayant révisé récemment leur PLU ont trouvé des solutions pour laisser au bâti vernaculaire des possibilités d'évolution raisonnée. La commune de Garidech a par exemple choisi de créer en zone A une zone Ap, destinée à un usage d'habitation et comprenant des bâtiments non liés à l'activité agricole ayant un intérêt architectural ou patrimonial. Le règlement autorise le changement de destination de ces habitations ainsi que des possibilités d'aménagement et d'extension mesurée.*

**Contribution @32 :** « Ma construction présente un intérêt patrimonial réel. Je note que le règlement local d'urbanisme applicable en zone A autorise les changements de destination sur ce type de bâtiment. Si je lis l'alinéa 2 de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le zonage doit indiquer clairement en zone A, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Il faudrait à mon sens rajouter un symbole supplémentaire sur mon bâtiment. En effet, je souhaite céder cette construction à ma fille, jeune agricultrice et titulaire d'un BAC pro dans ce domaine. Elle pourra ainsi



*réaliser un projet professionnel en lien avec des circuits courts de production, ou se diversifier grâce aux possibilités offertes par un changement potentiel de destination. Ce projet professionnel me semble d'autant plus justifié car ma parcelle est classée dans des espaces agricoles présentant un réel intérêt et enjeux pour la commune ».*

**Contribution R87/O94 :** *« Je possède une habitation de 200 m<sup>2</sup> parcelle N°22 ainsi qu'un bâtiment annexe de 120 m<sup>2</sup> construit il y a 30 ans en vue d'une future habitation pour mes enfants. Il est utilisé à usage professionnel à ce jour. Je souhaiterais pouvoir le transformer en logement le moment venu. Le terrain est au PLU actuel en zone constructible ».*

**Observation CE :**

Quelques bâtiments en zone A ou N (annexe 2) pourraient faire l'objet d'une identification « changement de destination ». La mise en œuvre de l'article L151-11 I-2° du code de l'urbanisme n'a pas été retenu dans cette révision. Pourquoi?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La doctrine de la CDPENAF qui donne un avis conforme au moment du PC est en train de se préciser et repose dorénavant en partie sur le principe de mise en valeur de bâtiment présentant un intérêt architectural, culturel, paysager ou historique. Il s'agit de protéger les espaces agricoles et les paysages. La collectivité a de récentes mauvaises expériences de changement de destination, ce qui a motivé son choix de ne pas mobiliser cet outil. La rédaction du PADD permettra toutefois de faire évoluer le PLU ultérieurement (par voie de modification) pour intégrer d'éventuels projets qui répondraient en tout point aux enjeux posés par une telle transformation du bâti isolé.

**Avis CE :**

Le PAAD stipule dans son Orientation n°2 - Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics : « 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. ».

Au même titre que les éléments du patrimoine à protéger et mettre en valeur très bien identifiés dans le projet de révision du PLU, je considère que le recensement du bâti agricole traditionnel en zone A et N permettant par un changement de destination de préserver ce patrimoine doit être réalisé. A titre d'exemple j'ai repéré quelques bâtiments (annexe J) pouvant y prétendre.

#### ***4.3.5 Requêtes relatives à la zone IAU et OAP N°2 « Route de Bazus »***

Ce projet a suscité nombre de contributions émanant de voisins soucieux de préserver leur cadre de vie.

**Contribution @3/O40 :** *« A ce jour dans le champ route de Bazus nous voyons des chouettes chevêche, des moineaux, des huppés faxiés, des mésanges. Dans un avenir proche nous allons avoir la vue polluée par des bâtiments avec des étages ainsi que du bruit de toute sorte. Ne serait il pas possible de construire des maisons de plein pied avec jardin, elles s'intégreraient parfaitement au paysage et avec tout le bâti actuel. Nos maisons actuelles ne perdraient pas de la valeur. En ce qui concerne les logements sociaux, ils doivent être répartis*

équitablement, sur tous les programmes constructibles à venir et pas en nombre plus important sur Bazus ».

**Contribution @8/O51** : « Mon opposition porte sur les points suivants :

- le SCOT de la grande agglomération Toulousaine fixe un objectif de densité de logement d'au-moins 15 logements/ha. Je ne comprends donc pas la volonté de la mairie de construire 33% de logements en + sur cette parcelle (20 logements contre 15 demandés par le SCOT) ;
- Parmi les 4 zones "AU" mentionnées dans le PLU, l'OAP Bazus est la zone la + enclavée en zone pavillonnaire. Tout autour de la parcelle, on ne trouve que des maisons. Et c'est donc là qu'il est prévu le bâtiment le plus haut (R+2), et le plus dense (20 logements/ha). Je ne vois aucune cohérence dans ce choix;-l
- le PLU doit préserver la qualité de cadre de vie des habitations existantes. Il est évident qu'un projet de R+2, avec 10 m. de hauteur mesuré à la gouttière, soit une hauteur totale de 12-13 m., à quelques mètres des habitations existantes, ne respecte pas ce principe. La qualité du cadre de vie des riverains va être profondément altérée. Les nuisances engendrées vont être nombreuses, que ce soit au niveau visuel, sonore mais aussi en termes de sécurité (circulation plus importante donc risques accrus) ; pour ces raisons, je demande donc a ce que ce projet soit limite au r+1.
- enfin, je me permets de vous faire remarquer que le projet OAP Bazus prévoit 2 dessertes, dont l'une débouchant directement sur la rue des camélias, qui est une rue s'apparentant pratiquement à une impasse, avec un passage de véhicules limité aux véhicules riverains. Nombre d'enfants du lotissement jouent dans cette rue, font du roller, du vélo... Il me paraît donc particulièrement dangereux de créer un nouveau passage de véhicule à cet endroit. Prévoir un passage pour les piétons et vélos pour "désenclaver" le bâtiment est tout à fait envisageable, mais il faut limiter la circulation des véhicules à la route de Bazus ».

**Contribution E10/O39** : « De plus, il est mentionné également que les constructions peuvent être autorisées en R+2. De ce fait, ce type d'habitation (R+2) peuvent dénaturer le paysage du quartier, en effet il s'agit d'une zone résidentielle, composée uniquement de maisons individuelles, la majorité de plein pied construites sur des parcelles assez importantes. Notre souhait est que les habitations se fassent maximum en R+1 ».

**Contribution E10/O39** : « J'ai demandé qu'il n'y ai pas :

- d'ouverture sur la route de Bazus concernant le terrain vendu par ALBIGNAC et qui ferai l'objet d'un lotissement avec logements sociaux car la circulation est intense matin et soir , courbe à cet endroit et les véhicules ne respectant pas la limitation de vitesse dans un village se déportent sur la gauche lorsqu'ils se dirigent vers Laperouse Fossat car le ralentisseur est situé à plus de 300 mètres!!!
- de constructions envisagées de type R+2 pour logement sociaux. Ce type de construction peut être évité car il défigurerait le paysage. Des logements individuels jumelés à location et en accession à la propriété avec petit extérieur est en majorité recherché par la population pour une bonne cohabitation. Le village doit rester à taille humaine, calme et non une ville ».

**Contribution @35 :** « Par ailleurs ce projet prévoit un ensemble d'appartements à deux niveaux. Il serait préférable de se limiter à R+1 pour éviter une ombre portée trop importante sur les propriétés voisines et en réduisant le nombre d'appartements diminuerait la densité de population de ce secteur ».

**Contribution @63/O40 :** « Je souhaiterais vous faire part de mes observations : Actuellement il y a seulement trois maisons mitoyennes au champ qui sont en R+1, le reste est de plein pied. Il faudrait rester dans ce sens, ne pas construire de R+2. Il faudrait créer suffisamment de places de parking pour éviter le stationnement anarchique devant les entrées de nos maisons ou garages. Voir, si c'est possible créer des places de stationnement route de Bazus ce qui ferait ralentir la vitesse des voitures et motos qui passent vraiment très vite à cet endroit ».

**Contribution @73/O40 :** « L'environnement qui entoure cette zone est exclusivement constitué de maisons individuelles bâties sur des parcelles de l'ordre de 1000m. Cela confère à l'ensemble un caractère bien défini qui est le critère principal du choix fait par les occupants de s'y installer. L'implantation au beau milieu de cet ensemble de constructions de niveau élevé (R+2), pour ne citer que ce critère, est de nature à réduire la qualité de cet environnement sans évoquer l'éventualité d'une certaine dépréciation des habitations adjacentes de l'avis d'agents immobiliers consultés à cet égard.

Se pose enfin le problème spécifique des propriétés en bordure de la parcelle coté lotissement des Camélias, aux N° 4, 6 et 8 de la rue des Camélias. En effet, ce côté de la parcelle est constitué d'un fossé de 4m de large sensé drainer vers le bas les eaux issues de la route de Bazus. (En réalité ce fossé est très peu fonctionnel). Lors de l'acquisition de notre parcelle (2001-2002) il nous a été signifié que la moitié de la surface occupée par ce fossé est comprise dans la surface de la propriété. Cela représente environ 50m<sup>2</sup> qui nous ont été facturés sans que nous n'en ayons jamais eu la jouissance. Un dédommagement logique est-il prévu à ce titre dans le cadre de l'aménagement qui nous occupe ici ? »

**Contribution E75 :** « Je voulais insister sur plusieurs points qui apparaissent dans ce projet et dont il me paraît impératif de bien veiller, du côté de la commune à leur mise en œuvre respective:

Sur la hauteur des bâtiments et la localisation des immeubles en R+2 (fond de parcelle près de la rue des Camélias), il me paraît important de s'en tenir là pour les bâtiments de cette hauteur et de bien s'en tenir au R+1 max. ailleurs sur la parcelle (et de l'imposer au promoteur): comme, je pense, tous les autres propriétaires alentours, je crains à la fois le vis-à-vis important et la sensation d'oppression qu'occasionnerait la généralisation au delà de cette emprise de ce type de bâtiment R+2 plus haut que les maisons environnantes et qui générerait également une perte importante de valeur immobilière consécutive de ma maison (que j'ai par ailleurs achetée récemment pour avoir un environnement ouvert et pas me retrouver au milieu des immeubles comme en centre-ville de Toulouse).

De même, pour les maisons en R+1, que la commune soit très exigeante vis-à-vis du promoteur pour éviter au maximum les vis-à-vis et les possibilités de nuisances sonores en direction des maisons environnantes (aménagements paysagers, brise-vue...)

Concernant le fossé, qui est en fait un ruisseau affluent du ruisseau de Lenguille, l'aménagement indiqué consistant à l'élargir et le (re)-naturer est un très bon parti auquel il

*faudra veiller effectivement : à l'inverse surtout pas de busage qui par ailleurs poserait un gros problème d'entretien et de capacité (inondations à la clé chez les riverains), tout en allant à l'encontre des objectifs affichés ailleurs dans le PLU sur la préservation autant que possible du caractère naturel des terrains qui le sont encore!*

*Sur le type de voie de desserte le long du fossé et le carrefour avec la route de Bazus, je ne peux que souscrire à une voie favorisant des déplacements apaisés si le but est d'en faire une voie de desserte peu large et à vitesse limitée à 20 ou 30 km/h. Concernant son débouché sur la route de Bazus, habitant à proximité immédiate, je suis particulièrement soucieux de l'aménagement du carrefour qui sera réalisé et ne devra ni perturber la circulation route de Bazus (bouchons générateurs de pollution et de gêne pour sortir ou accéder à ma parcelle) ni être dangereux pour les usagers automobiles mais aussi piétons et cyclistes (nombreux promeneurs, notamment le week-end le long de la route de Bazus) ».*

**Contribution @76 :** « Nous souhaitons apporter les observations suivantes au projet OAP BAZUS :

*Nous nous opposons aux logements R+2 en zone résidentielle, composée essentiellement de maisons individuelles, ce qui va nuire à la qualité de vie des riverains, sans compter le passage régulier des véhicules dans la rue des Camélias. Cela augmente également les risques de sécurité. Nous souhaitons limiter la densité de logements à 15 logements par hectare comme les autres projets.*

*Nous nous interrogeons sur le devenir du fossé mère puisque nos parcelles vont jusqu'à la moitié de celui-ci ».*

**Contribution R88/O95 :** « Je suis contre le R+2 ainsi que des maisons en bande ».

**Observation CE :**

Au delà du coefficient de mixité sociale traité par ailleurs, le projet d'OAP N°2 soulève 3 principales inquiétudes voire oppositions :

- la hauteur R+2 (pouvant atteindre 50% de l'emprise au sol des bâtiments implantés sur l'îlot central dans un quartier à vocation pavillonnaire) ;
- la desserte à partir de la route de Bazus (RD61), voie avec un fort trafic automobile et la liaison avec l'impasse des camélias qui bénéficie à ce jour de la quiétude d'une impasse ;
- le traitement du fossé existant en limite Ouest concernant le foncier des riverains.

Quels sont les arguments pouvant justifier le parti retenu ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La hauteur R+2 est très ponctuellement admise dans la zone et positionnée pour réduire au maximum l'impact sur le voisinage. Il permet d'introduire une diversité des formes urbaines dans le projet.

L'aménagement d'un carrefour sur la route de Bazus participera à ralentir la vitesse des véhicules et à apaiser cette voie qui doit s'organiser et fonctionner comme une rue et non une voie rapide.

Le fossé de drainage des eaux pluviales sera conservé pour ne pas créer de dysfonctionnement sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales. Le projet doit

permettre de le mettre en valeur et de le paysager (reprise du profil en long et en travers, talutage en pente douce, plantations de bosquets, etc). Il s'agit d'un aménagement assurant une transition qualitative et apportant une plus-value paysagère aux futurs quartiers et aux riverains.

**Avis CE :**

La hauteur R+2, autorisée que très ponctuellement pour 250 m<sup>2</sup> (unité foncière de 1000m<sup>2</sup> - emprise au sol des bâtiments inférieure ou égale à 50% - R+2 sur maximum 50% de l'emprise au sol des «bâtiments très performants»), contrairement à l'OAP N°3, apportera peu en possibilité de diversité architecturale et sera reçue comme verrou dans un environnement pavillonnaire. La production de 20 logements diversifiés en terme de taille sur une unité foncière de 5000 m<sup>2</sup> environ pourra être atteinte sans difficulté en R+1. Je propose de limiter la hauteur à R+1.

Le chapitre « accès et fonctionnement viaire » mérite d'être complété par l'introduction d'une mention précisant que la desserte principale sera assurée à partir de la route de Bazus et que la liaison avec la rue des camélias ne sera qu'à usage local (gabarit très réduit, priorité aux circulations douces...).

Enfin l'aménagement paysager du fossé ouest devra être prévu en accord avec les propriétaires riverains.

#### **4.3.6 Requêtes relatives à la zone IAU et OAP N°3 « Grand champ »**

**Contribution C21/O44 :** « Je suis opposé à la construction de maison R+2 sur cette parcelle. Je souhaite que la grande voie rectiligne qui débouche sur le chemin de Massebiau fasse un coude dans l'espace vert afin d'avoir une mobilité douce (tracé en noir sur le plan joint). Par ailleurs, cette grande voie rectiligne risque de créer des situations de rodéos de la part des cyclomoteurs. Il serait opportun d'en modifier le tracé ou de mettre des ralentisseurs ».

**Contribution E28/O48 :** « Je me permets de vous alerter sur plusieurs points :

- projet visant à couper en deux ce terrain. Il est bien évident qu'en agissant de la sorte, la partie du terrain maintenue non constructible ne sera plus - rentable à cultiver. Ce n'est donc que la première étape vers un autre projet d'urbanisation.
- absence totale de prise en compte de l'harmonie avec les constructions existantes. Le PLU prévoit en clôture directe de notre maison et du lotissement existant des niveaux R+1 et R+2, alors que toutes les maisons en bordure de champs coté impasse de la Gravette sont en R0.
- nuisance et sécurité routière. L'accès côté rue de la Prairie va générer d'énormes nuisances et problèmes de sécurité dans cette zone où bon nombre d'enfants circulent à pied ou à vélo. En effet, cette rue constitue, avec le chemin des Bordettes, un accès très emprunté par les familles pour aller se promener chemin des mottes. Nous avons d'ores et déjà constaté une dégradation de la sécurité, ce sont des rues de lotissements, aux trottoirs étroits, qui n'ont pas vocation à devenir des axes d'accès ».

**Contribution @34 :** « Je vous fais part de mes craintes et opposition au sujet des futures constructions sur le terrain du grand champ.

*J'attire votre attention sur le fossé en limite de propriété Ouest qui récupère l'eau de ruissellement du grand champ et la canalise jusqu'au chemin de Massebiau. Ma crainte est que les constructions à venir modifient l'écoulement naturel de l'eau. Il est donc indispensable de conserver ce fossé afin de protéger ces deux maisons des risques d'inondation.*

*Autre préoccupation, toujours sur cette limite de propriété, se situe un magnifique chêne qu'il me semble important de protéger et de conserver.*

*Le projet prévoit la construction de trois bâtiments de type R+2 situés au milieu du grand champ actuel, à moins de 300 mètres de l'entrée principale du château. Il est donc aisé d'imaginer des immeubles de trois étages plus la hauteur du toit, positionnés sur la ligne de crête du grand champ pour comprendre que l'aspect visuel du village va être sensiblement bouleversé ».*

**Contribution 062/O46:** *« Le projet avec des bâtiments en R+2 dénaturerait totalement le village, "l'esprit village" et la tranquillité que nous avons à Saint-Geniès raison pour laquelle nous avons tous choisi d'habiter ici. A cause ou grâce au château, dès que nous souhaitons effectuer des travaux nous sommes soumis aux strictes recommandations des architectes des bâtiments de France qui autorisent les travaux dans le respect de l'environnement. Or, construire des immeubles en R+2 va totalement à l'encontre de ce respect et de cette harmonie. Le R+2 entraînera une pollution visuelle ».*

**Contribution @66:** *« Au titre de la densification, le R+2 pourrait être possible sur la commune. En raison du caractère et de la qualité de vie de notre village, il ne me paraît pas opportun d'envisager la possibilité du R+2, et en particulier sur les OAP. Il me semble préférable pour favoriser les liens entre les habitants sur un aspect social et l'esthétique de la construction d'en limiter la hauteur à un R+1. Les collectifs envisagés restent très visibles de la RD 61 et de la route de Bazus.*

*Il est prévu un axe de circulation (long de 270 mètres) sur la partie Est de l'OAP3 entre le chemin de Massebiau et la RD61. Pour permettre un débouché sécurisé sur la RD61, limiter la vitesse et réduire les actes d'incivilité, il conviendrait d'opter pour une circulation mono sens du chemin de Massebiau vers la RD61. Le futur carrefour/intersection au niveau de l'avenue Bellevue serait plus simple à construire car il y aurait l'obligation de tourner à droite. De plus, la réduction de la largeur de la voie permettrait de réduire un nombre important de m2 de bitume. Donc un point positif au titre de l'écologie ».*

**Contribution @72:** *« Le Parc du Château et Grand champ forme un ensemble harmonieux représentant l'âme et l'histoire de notre village. Il y a un manque de cohérence et d'harmonie du projet avec son intégration aux constructions limitrophes existantes classées en zone UMj1, en majorité des R+0 et quelques rares R+1. Le projet prévoit la construction en première ligne des R+1 et des R+2 d'une hauteur de 10m, en rupture totale avec l'harmonie des constructions existantes et de la vue d'ensemble du Château, du Parc et de Grand Champ. Quelle vision que ce mur de béton en R+2 le long de l'avenue Bellevue et ce ne sont pas quelques arbres de 2m qui le masqueront avant plusieurs décennies ».*

*Voie d'accès par l'impasse du Chaume et la rue de la prairie : La circulation dans cette rue s'est déjà fortement accrue depuis la création des lotissements de l'allée C.Gounod, avec un risque de dangerosité accentué du fait des différents mode d'utilisations de cette rue. 80% de*

la circulation dans cette rue est une circulation de transit, donc rapide. Le projet générera un trafic supplémentaires susceptible d'emprunter cette rue pour « échapper » au carrefour tricolore sur la RD 61 ou sur le chemin Massebiau.

**Contribution @74/O56:** « En total accord avec les remarques déjà émises par les riverains de cette OAP dans le cadre de la présente enquête publique, et en total accord avec les arguments de l'Architecte des Bâtiments de France, nous demandons que cette OAP soit totalement revue. Il est nécessaire, comme prévu sur le schéma de l'OAP de maintenir un corridor écologique au sud du Grand Champ, et comme le soulignent les riverains, de maintenir une canalisation des pluies en bordure ouest, d'en reconstituer une en bordure sud (en lieu et place d'un fossé en L qui pré-existait avant que les terrains bordant le Grand Champ soient urbanisés et pour cela conserver en zone N une bande d'au moins 10 mètres entre la zone 1AU et la zone UMj1, permettant d'y planter des arbres, dont la distance aux constructions devra de plus respecter les règles du PPRN en vigueur ».

**Contribution @78:** « L'un des enjeux principaux de cet OAP est d'organiser et sécuriser la desserte des futures constructions. Il est ainsi prévu la création d'une voie de desserte secondaire qui est censée relier l'impasse du Chaume à la voie principale. Qui dit voie d'accès par l'impasse du Grand Champ dit accès par la rue de la Prairie, accès source de nuisances pour les résidents, d'insécurité et de manque de stationnement. Les caractéristiques de cette voie ne permettent pas une augmentation de trafic. En conclusion, j'estime donc que seul un accès pour les modes de déplacements piétons ou à vélos doit être créé.

**Contribution @79/@82:** « Lors de fortes pluies, il arrive très souvent qu'un fort ruissellement d'eau se produise le long du grand champ, près de nos terrains. Nous craignons qu'avec la future artificialisation des sols du grand champ, les eaux de pluie ne soient plus correctement absorbées et qu'il n'y ait des débordements et des dégâts sur les terrains et maisons. Ce point a-t-il été pris en compte pour les futurs aménagements ?

Nous avons un puits. Avez-vous pris en compte l'alimentation des puits, seront-ils toujours alimentés comme actuellement, après l'artificialisation des sols suite aux futures constructions et aménagements ?

Actuellement, nous avons la chance de voir parfois des chevreuils, lapins, nombreux oiseaux, hérissons etc allant et venant du grand champ. Nous craignons qu'avec le plan d'aménagement actuel (parcelles de maisons directement collées à nos terrains) ces animaux ne puissent plus circuler librement (risques de collision avec voitures, s'ils sont obligés d'emprunter les routes goudronnées. Nous vous demandons la création d'un "couloir vert" comme on peut en voir à certains endroits de Saint-Geniès-Bellevue, c'est à dire un couloir d'environ 1 m (ou plus..) de large entre les terrains où se trouvent nos maisons et les futures parcelles du grand champ, où il n'y aurait rien d'autre que de la végétation (herbe, prairie, haie champêtre, arbres...)

Actuellement, le grand champ est une zone sans pollution nocturne. Avez-vous pris en compte cette future pollution nocturne dans les futurs aménagements du grand champ ? »

**Observation CE :**

Au delà de la justification d'urbaniser cet espace et son insertion aux abords du château traité ci-après, le projet d'OAP N°3 soulève 3 principales inquiétudes voire oppositions pour les riverains :

- la hauteur R+2 retenue en contradiction avec le tissu pavillonnaire périphérique et « l'esprit village » ;
- la desserte par une voie rectiligne et son débouché avenue de Bellevue et chemin de Massebiau et la liaison avec l'impasse du Grand champ susceptible de générer un trafic supplémentaire déjà conséquent rue de la prairie ;
- le traitement des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols au regard des fossés existants et le maintien de corridors écologiques.

Quels sont les arguments pouvant justifier le parti retenu ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

L'OAP Grand champ est un élément particulièrement sensible aux regards des riverains, des PPA et de la collectivité. L'objectif de la commune est de réussir à intégrer cette opération dans l'environnement existant, tout en répondant aux besoins en logements s'exprimant sur le territoire. Les espaces urbanisables dans une zone très proche du centre bourg sont rares sur la commune ; cette OAP permet de maintenir un espace naturel en façade du château et du parc et d'en protéger les vues, le R+2 permet plus de diversité architecturale et est positionné de manière à respecter l'intimité des parcelles riveraines. La vision des riverains est différente de celle des ABF ou de nos PPA, la conciliation sera nécessaire lors de l'élaboration du permis d'aménager.

Pour les eaux pluviales, l'OAP et le règlement encadrent les dispositifs à mettre en œuvre, en quantité et en qualité, ils seront précisés par l'aménageur du terrain qui sera également soumis aux dispositions du code de l'environnement (dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau).

**Avis CE :**

Je partage l'avis de la commune et explicite mon point de vue au paragraphe 4.3.10 Requête de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne ci-dessous.

#### ***4.3.7 Requêtes relatives à la diversité sociale***

Plusieurs requérants s'étonnent des pourcentages retenus pour la diversité sociale dans les zone 1AU

**Contribution E10/O39:** « Dans la rubrique « Programmation, mixité fonctionnelle et sociale » de l'OAP N°2, il est mentionné que cette opération de constructions de logements doit intégrer environ 50 % de logements locatifs sociaux. Nous nous interrogeons sur ce pourcentage alors que dans les trois autres OAP concernées, ce taux est de 30 % au maximum ». Pouvez vous revoir ce taux et le ramener au même niveau que les autres ?

**Contribution @66:** « Pour l'OAP N°2, la part d'appartement social s'élèverait à environ 50 % .Il faudrait qu'elle ne dépasse pas les 30 % pour que les propriétaires soient majoritaires et éviter les investisseurs non résidents

**Contribution @66:** « Pour favoriser l'intégration de tous les habitants, le coefficient de LLS sur les OAP pourrait être fixé à 25% partout ».



**Contribution E75:** « Dans l'OAP N°2, il est mentionné que cette opération de constructions de logements doit intégrer 50% de logements sociaux alors que dans les 3 autres OAP concernés , ce taux est de 30 % maximum. Nous demandons une répartition égale des logements sociaux ».

**Contribution @76:** « sur la mixité sociale, j'ai pu entendre que les pourcentages de logement social seraient différents d'une OAP à une autre avec les pourcentages les plus élevés pour l'OAP-02. Je ne remets pas en question le principe de la mixité sociale, mais au contraire, je trouve que c'est une bonne chose quand on la fait vraiment, c'est à dire quand le pourcentage de logement social est le même partout, car sinon, ce n'est plus de la mixité, mais la fabrication d'entre soi et de nouveaux ghettos (et les premiers à en pâtir sont les occupants des logements sociaux eux-mêmes). Dans ce sens, je ne sais pas ce qui est prévu, mais il est important également pour garantir cette mixité qu'une bonne part des logements soient en accession à la propriété pour résidence principale et pas simplement en location du type loi Sellier, Robien ou autre (spéculation immobilière, absence d'entretien et dégradation rapide) ».

**Contribution @81:** « quelques améliorations seraient nécessaires : rester à 25% de logements sociaux ».

**Observation CE :**

Le thème de la diversité sociale souvent synonyme de craintes voire rejet est ici globalement accepté. Cependant des interrogations persistent quant aux pourcentages retenus. Quels ont été les critères justifiant ces choix ? Un souhait d'équilibre au sein des zones 1AU est sollicité.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La mise en œuvre de programme de Logements Locatifs Sociaux est soumise aux contraintes des bailleurs qui ne viennent pas en dessous d'un nombre de logements par opération. Le pourcentage permet d'atteindre ce nombre en fonction du nombre total de logements prévus sur la zone concernée. La commune a un besoin de renouvellement de sa population tant en social que générationnel. Il sera envisagé la mixité de type de logement social au travers de l'accession à la propriété. Les pourcentages ayant été proposés à l'enquête publique sont difficilement modifiables.

**Avis CE :**

Je ne partage pas ici l'argument de seuil minimal pour la venue de bailleurs sociaux ou alors il faut le retenir dans tout secteur de diversité sociale où l'exigence proposée est de 30% à partir de 10 logements ou 800m2 créés. Un pourcentage de 50% sur l'OAP N°2 « route de Bazus » me semble excessif et contre productif en terme d'acceptabilité. Harmoniser ce seuil me paraît souhaitable, quitte à l'augmenter uniformément si le nombre de logements sociaux attendu est à maintenir.

#### ***4.3.8 Requête relatives au diagnostic (population et habitat)***

**Contribution @8:** « Je vous confirme mon étonnement sur l'importance des projets immobiliers de la mairie: 200 à 250 logements à construire dans la décennie à venir alors

que les dernières données démographiques de l'INSEE sont 2587 habitants pour le recensement 2019 et pour les années à venir plus 0,8% de croissance démographique/an.

Sachant que la commune se trouve en zone à "développement mesuré" et cible une population de 2700 personnes à l'horizon 2030, la mise en construction de 200 à 250 logements sur les 10 ans paraît bien excessive »

**Contribution @33/O54:** « : Le PLU prévoit une production de 200 à 250 logements sur 10 ans (densification des espaces déjà bâtis de 20% et 80% en extension sur 8 hectares avec une densité de 15 logements à l'hectare, soit 120 logements). Ce qui induit mathématiquement une densification à hauteur de 100 à 130 logements, conduisant à une nouvelle répartition (40% à 55%) qui ne correspond PAS à ce qui est demandé dans le SCOT. Pourquoi ne PAS choisir de densifier davantage les futurs lotissements en préservant les zones déjà très denses et très végétalisées ? »

**Observation CE :**

Le chapitre « Des besoins en logement pour absorber le vieillissement de la population et le desserrement des ménages » du rapport de présentation mérite une clarification sur le calcul du point mort estimé à 20 logements (minimum de logements à produire pour ne pas perdre d'habitants) alors que par ailleurs il est mentionné le besoin de 10 logements chaque année pour garder la même population.

Peut-on par ailleurs connaître le nombre de logements autorisés ces 3 dernières années (2019/2021) ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le calcul du point mort évolue selon les périodes de référence prises en compte. Ainsi durant les études, il s'est aggravé avec le vieillissement de la population et la réalisation d'une opération de 'senioriales' (taux d'occupation faible pour un grand nombre de logements). Le dernier calcul du point mort pour Saint-Geniès-Bellevue est bien de 20 logements par an. Il doit être pris comme un ordre de grandeur.

Les prévisions de production de logement restent tout à fait mesurées conformément au SCOT en vigueur, alors que le territoire et le marché immobilier seraient susceptibles de placer la commune sur un changement brutal de trajectoire.

Nombre de logements construits : 21 en 2019, 17 en 2020, 11 en 2021

**Avis CE :**

Le nombre de logements produits sur 2019/2021 confirme l'objectif de production de 20 logements par an. Cependant le rapport de présentation devra être complété afin d'expliquer comment, à partir des préconisations du Scot, à savoir une production annuelle de logement comprise entre 100 et 170 pour la communauté de communes, l'objectif de produire 200 à 250 logements à l'horizon 2030 est obtenu. De même pour la méthode aboutissant à un point mort de 20 logements/an (rapport de présentation P26) à partir d'un besoin attendu fixé à 10 logements chaque année pour garder la même population.

#### **4.3.9 Requêtes relatives aux équipements et espaces publics, déplacements**

##### **Circulation, stationnement**

**Contribution E6:** « Depuis bientôt trois ans, le problème de stationnement empire autour du boulodrome (commerces, cinéma, centre culturel, médiathèque, pétanque, voitures ventouses...). Le stationnement de ces véhicules, s'annonce parfois dangereux, véhicules garés n'importe où, cachant la visibilité et mettant en péril, la sécurité des piétons et autres véhicules ! Les résidents subissent ce désagrément. Tout étant regroupé vers ce centre bourg, pourquoi le stationnement n'est pas adapté ? »

**Contribution @16:** « Vous prévoyez d'aménager le carrefour du chemin des Mottes et du chemin des Bordettes alors que ce carrefour dispose de toute la signalisation routière et ne pose aucun problème alors que le carrefour du Chemin des Bordettes et de l'avenue Bellevue est quant à lui dangereux. En effet, la largeur et la configuration d'accès au Chemin des Bordettes ne permettent à deux véhicules de se croiser aisément pouvant provoquer un accident éventuellement avec un cycliste (nombreux à prendre le Chemin des Bordettes). L'aménagement de ce carrefour me semble plus important que celui du carrefour du Chemin des Motes, avec pourquoi pas un dispositif de ralentissement sur l'Avenue Bellevue ».

**Contribution @25:** « L'avenue de Bellevue, les routes de Pessières, de Bazus et du Château d'eau voient un trafic routier important. Les piétons et les cyclistes courent de grands risques. Pourquoi ne pas doubler ces routes de voies piétonnes et cyclables pour permettre à ces usagers de se déplacer avec plus de sécurité? Sans oublier les personnes handicapées qui n'ont rien actuellement pour se déplacer en fauteuil ou à pied de chez eux vers les commerces ou les lieux culturels. Il ne faudrait pas qu'ils soient les grands absents des prévisions à venir »

**Contribution @62:** « Il n'y a pas suffisamment de places de stationnement sur la commune ce qui pénalise les commerçants car les riverains du centre bourg utilisent les places existantes pour se garer y compris celles qui sont destinées au co-voiturage (derrière le Par'courrir) ».

**Contribution @63:** « créer des places de stationnement route de Bazus ce qui ferait ralentir la vitesse des voitures et motos qui passent vraiment très vite à cet endroit ».

**Contribution @70:** « Le flux de la circulation rue de la prairie étant amené à augmenter dans tous les cas, limiter la vitesse de circulation à 30 km/h dans cette rue (« zone 30 ») et inciter au respect de cette limitation de vitesse par la pose de ralentisseurs.

##### **Observation CE :**

La prise en compte des difficultés de stationnement en centre-bourg est abordé dans le cadre de la requalification de la traversée du centre bourg (étude centre bourg engagé en 2017). Quels sont les échéanciers de réalisation attendus ?

##### **Réponse du maître d'ouvrage :**

L'étude du centre Bourg et de l'aménagement du centre culturel est toujours en cours. Nous avons lancé des demandes de subventions pour lesquelles nous attendons des retours. Si tôt le budget estimatif finalisé, une réunion de concertation sera proposée aux riverains et utilisateurs de l'espace proche.

##### **Avis CE :**

dont acte

**Contribution @27:** «Je suis surpris de voir que rien ne figure dans le projet de PLU sur l'école entre rénover les bâtiments actuels, reconstruire ou construire ailleurs. La SECURITE aux abords de l'école est un problème urgent (fermeture horaire du chemin de Lenguille). Pourquoi ne pas prévoir la création d'un parking supplémentaire sur le terrain situé à côté de la maison des associations et derrière l'école?

**Contribution @83:** « l'OAP Grand Champ pourrait accueillir des équipements publics de type scolaire. Déplacer le groupe scolaire permettrait de faire évoluer la physionomie du Centre. Cet emplacement est structurant pour le Bourg, situé à coté de la Mairie, d'un parc, de la maison des associations. Une possibilité de R+2 spécifiquement sur cette emplacement permettrait de densifier le centre bourg, d'accueillir des logements et en rdc des espaces commerciaux. La première proposition de 2018 a disparu dans la zone centre bourg de 2021, pour quelles raisons objectives ?

**Observation CE :**

Il est mentionné dans le rapport de présentation que la capacité actuelle du groupe scolaire répond aux besoins actuels et permet d'envisager l'accueil de nouveaux élèves induit par une croissance démographique. Aucun besoin n'a-t-il été identifié ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Les évaluations actuelles montrent que le groupe scolaire est plutôt bien dimensionné aux effectifs à venir, en prenant en compte le phasage des OAP dans la révision de PLU. Actuellement 4 salles sont utilisées par l'école dans une utilité autres que salles de classe (réfectoire maternelle, psychomotricité, informatique et Arts manuels, BCD)

**Avis CE :**

Les interrogations des requérants sont pertinentes. Ces propositions n'ont pas été retenues par la commune qui souhaite maintenir et privilégier l'implantation de commerces et des services publics sur le bourg-centre.

#### ***4.3.10 Requête de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne***

**Contribution E71:** Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne rappelle par sa contribution que son avis détaillé, motivé et illustré transmis dès février 2021 par le service n'a pas été intégré à la conception de l'orientation d'aménagement programmée OAP N°3 « Grand champ » qui constitue 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. En l'état ce projet amènerait inéluctablement l'architecte des bâtiments de France à émettre un avis défavorable.

De même le SDAP-31 rappelle que le projet de PLU arrêté n'a intégré que partiellement les préconisations émises par le service, négligeant certains points cruciaux relatifs au patrimoine architectural et paysager lié au monument protégé.

Compte tenu des faiblesses importantes du projet arrêté le rendant incompatible avec la préservation des abords du château et de son parc, le SDAP-31 renouvelle son avis

défavorable sur le projet et sa demande de modifications pour permettre de fixer le cadre nécessaire à la conservation et la mise en valeur du monument protégé et de ses abords.

**Observation CE :**

Dans le cadre de sa réponse aux avis des PPA, la commune considère que l'OAP constitue un outil réglementaire qui prépare la phase opérationnel en édictant des principes et objectifs d'urbanisme qui seront ensuite retravaillés et affinés dans le cadre des autorisations d'aménager et de construire. Cependant des différences de principe d'aménagement importantes demeurent entre le schéma de principe proposé par le SDAP-31 et l'OAP N°2 Grand champ arrêté qui ne pourront être réglées ultérieurement au stade des autorisations d'aménager. Quelle avancée propose le maître d'ouvrage ?

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La collectivité confirme que l'OAP Grand champ, dans le périmètre des ABF devra être retravaillée avant approbation du PLU pour permettre une réponse équilibrée entre les intentions initiales, les avis des requérants et les demandes des ABF.



**Schéma SDAP-31**



**Schéma OAP « Grand champ »**

**Avis CE :**

Je retiens l'engagement de la commune de retravailler l'OAP « Grand champ ». Le dialogue entre les différentes parties à partir de la confrontation des schémas de principe proposés par le SDAP-31 et de l'OAP N°2 Grand champ arrêtée devraient permettre d'aboutir à une composition urbaine mêlant harmonieusement architecture et paysage et mise en scène du château et de son parc.

Concernant le zonage et la rédaction du règlement, je relève que les prescriptions proposées par le SDAP-31 ont été globalement intégrées au projet de révision. Celles restant en suspens pourront être gérées par le SDAP-31 lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme situées dans le périmètre de protection de 500 mètres autour du monument historique ou du périmètre délimité des abords (PDA) lorsque celui-ci sera approuvé.

## **5 ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DE LA CDPENAF**

### ***5.1 Avis des Personnes Publiques Associées***

Dans la synthèse de réponse aux avis des personnes publiques associées, la collectivité donne son avis sur les réserves ou observations formulées.

Je partage pour l'essentiel les avis exprimés. Les observations ci-après ne portent que sur les points où je souhaite exprimer mon point de vue.

#### ***5.1.1 Avis de l'Etat en date du 1er octobre 2021***

Avis favorable assorti de réserves et d'observations à prendre en compte :

- 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.

#### **Diversifier l'offre de logements**

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.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

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. Il est proposé d'ajouter une phrase dans le volet programmation pour pallier au manque de petits logements.

#### **Avis CE :**

Cette thématique est traitée au paragraphe 4.3.7 Requêtes relatives à la diversité sociale ci-dessus.

#### **Mieux cibler et dimensionner les sites stratégiques pour l'extension urbaine**

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 :

-.....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.....

- revoyant le zonage UMv4 au sud de la commune 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 ».

**Réponse du maître d'ouvrage :**

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.

La demande de déclassement du secteur UMv4 ci-contre ne sera pas suivie. En effet, ces terrains sont concernés par la réalisation d'un parking public inscrit en emplacement réservé dans le PLU en vigueur et acquis par la commune depuis décembre 2017 et les terrains plus à l'Est font l'objet d'un permis d'aménager qui est en cours de finalisation avec l'ABF notamment. Un premier permis a fait l'objet d'un sursis à statuer en janvier 2021.

**Avis CE :**

La mobilisation foncière est traitée au paragraphe 4.3.2 requêtes relatives aux règlements écrits - Zones UMv et UMj - Emprises au sol maximales des constructions ci-dessus.

Je partage l'avis de l'Etat sur le classement du secteur « rue de Preyssac » qui ne peut être considéré comme une zone urbaine. Compte-tenu de sa localisation près du centre-bourg et au contact d'une vaste zone naturelle, son ouverture à l'urbanisation mérite un projet d'aménagement d'ensemble



(Zonage 1AU et OAP) s'appuyant éventuellement sur les études existantes (aménagement d'un parking public, demande de permis d'aménager).

***5.1.2 Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne en date du 18 août 2021***

Avis favorable assorti de réserves et recommandations à prendre en compte :

- 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 (changement de destination du patrimoine identifié / habitations nécessaires aux exploitations agricoles / caractéristiques urbaines et architecturales).

**Réponse de la collectivité :**

La commune souhaite maintenir son objectif de modération à moins 30% de la consommation d'espace qu'elle considère comme un engagement fort de son projet. Le classement en zone naturelle ne va pas à l'encontre d'une pratique de l'agriculture.

Il n'y a pas de changements de destination prévus par le projet de PLU !

La capacité d'accueil résiduelle du cimetière est insuffisante et la commune a identifié un besoin d'agrandissement de son cimetière conformément aux obligations qui s'imposent à elle.

**Avis CE :**

Je partage l'avis de la commune excepté sur le changement de destination du patrimoine identifié traité au paragraphe 4.3.4 Requêtes relatives aux éléments patrimoniaux à protéger et l'emplacement réservé N°12 traité au paragraphe 4.3.3 Requêtes relatives aux Emplacements Réservés ci-dessus.

***5.1.3 Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 6 septembre 2021***

Avis assorti d'observations notamment pour l'OAP N°4- Le Touron : « *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* »

**Réponse de la collectivité :**

L'OAP sera modifié pour supprimer la notion de plateau et ajouter le principe de sécurisation.

**Avis CE :**

Le conseil départemental soulève l'incertitude sur la disponibilité du foncier pour la réalisation d'une aire de covoiturage. Je propose que l'emprise nécessaire soit soustraite du périmètre de l'OAP avec délimitation éventuelle d'un emplacement réservé.

***5.1.4 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 2 septembre 2021***

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.

**Avis CE :**

Cet avis est traité au paragraphe 4.3.10 Requête de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne ci-dessus.



## ***5.2 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 18 septembre 2021***

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) et renforcer la protection des haies via un classement au L 151-23.

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 m<sup>2</sup> et la surface maximale de plancher totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup>.

### ***Réponse du maître d'ouvrage :***

Les zones à urbaniser feront l'objet d'un phasage en différenciant urbanisation immédiate / urbanisation à court et moyen terme / urbanisation à long terme. Ainsi la zone du Touron sera inscrite pour une urbanisation à long terme, après réalisation des 3 autres secteurs de développement urbain.

La commune considère le dispositif actuel suffisant, sachant que les haies sont bien protégées au titre de l'article L.151.23.

Habitations existantes en zone A et N : La commune considère que le dispositif encadrant les annexes et les extensions des habitations existantes est compatible avec la doctrine de la CDPENAF. Les dispositions du règlement ne seront donc pas modifiées.

### ***Avis du CE :***

Je partage l'avis de la commune excepté sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A et N qui sont traitées au paragraphe 4.3.4 requêtes relatives aux éléments patrimoniaux à protéger ci-dessus.

## **6 CONCLUSION GENERALE**

L'analyse du dossier soumis à l'enquête, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des avis des personnes publiques associées, les visites sur site effectuées permettent de conclure que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes.

Les règles de forme et de publication de l'enquête, de mise à la disposition du public et de tenu du dossier et du registre d'enquête, de présence du commissaire-enquêteur en mairie de Saint-Geniès-Bellevue aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectés.

Dans ces conditions, j'estime avoir agi dans le respect de la loi et ainsi pouvoir émettre sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue un avis fondé qui fait l'objet du document « conclusions et avis motivé » élaboré conjointement.

Le présent rapport et les documents "conclusions et avis motivé" sont complémentaires et indissociables.

Je tiens in fine à remercier madame la maire, les élus, madame la secrétaire générale et le personnel communal pour la qualité de l'accueil reçu et des relations entretenues.

*Fait à Lavaur, le 19 avril 2022*

*Le commissaire enquêteur*

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' followed by several horizontal strokes and a vertical stroke, representing the name Jean-Louis Claustre.

*Jean-louis Claustre*

**DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

**COMMUNE DE SAINT-GENIES-BELLEVUE**

**Enquête publique préalable à la révision du Plan Local d'Urbanisme  
du samedi 19 février 2022 9h au lundi 21 mars 2022 17h30**

## **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

**Décision n°E21000151/31 du 10 janvier 2022 du tribunal administratif de Toulouse  
Arrêté municipal du 31 janvier 2022 organisant l'enquête publique**

**Avril 2022**

*Le présent document "conclusions et avis motivé" et le "rapport" sont complémentaires et indissociables.*



## SOMMAIRE

<b><u>1 RAPPEL DE L'OBJET, DU DEROULEMENT ET DES PRINCIPES DE L'ENQUÊTE.....</u></b>	<b><u>5</u></b>
1.1 Objet de l'enquête.....	5
1.2 Organisation et déroulement de l'enquête.....	5
1.3 Projet soumis à l'enquête.....	6
1.4 Principe et méthode .....	7
1.4.1 Principe .....	7
1.4.2 Méthode .....	7
<b><u>2 BILAN DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
2.1 Analyse de la procédure de l'enquête publique.....	7
2.1.1 Composition et mise à disposition du dossier d'enquête public.....	7
2.1.2 Consultation du dossier d'enquête.....	7
2.1.3 Publicité et durée de l'enquête.....	8
2.1.4 Déroulement de l'enquête.....	8
2.1.5 Conclusion.....	8
2.2 Analyse du dossier soumis à l'enquête.....	8
2.3 Analyse de la contribution publique.....	9
2.4 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF.....	11
<b><u>3 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE.....</u></b>	<b><u>12</u></b>
3.1 Conclusions.....	12
3.2 Avis du commissaire enquêteur.....	17
3.2.1 Avantages .....	17
3.2.2 Inconvénients.....	18



# **1 RAPPEL DE L'OBJET, DU DEROULEMENT ET DES PRINCIPES DE L'ENQUÊTE**

## **1.1 Objet de l'enquête**

Cette enquête publique porte sur la révision du plan local d'urbanisme.

La commune de Saint-Geniès-Bellevue dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 septembre 2004 modifié le 20 novembre 2009 et le 10 octobre 2016.

Compte tenu des enjeux auxquels est soumis ce territoire et afin de bâtir un projet communal permettant de mieux maîtriser les choix de demain tout en les inscrivant dans une démarche d'aménagement et de développement durable, le conseil municipal a délibéré pour lancer la révision du plan local d'urbanisme le 20 février 2017.

Par cette délibération, le conseil municipal s'est fixé comme objectifs d'établir une politique d'aménagement et de développement urbain tenant compte des évolutions apportées par les lois « Grenelle 11 » et « ALUR », de mettre en compatibilité le PLU actuel avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la grande agglomération toulousaine, de maîtriser et préciser les conditions de l'urbanisation permettant l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'une utilisation économe, équilibrée et diversifiée de l'espace afin de préserver l'activité agricole et les espaces naturels, de prendre en compte les questions environnementales (nuisances, prévention des risques d'inondation, cadre de vie, transports) et les besoins en équipements publics.

Le conseil municipal, par délibération du 23 juin 2021, a approuvé le bilan de la concertation engagée et arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue avec en corollaire la consultation des personnes publiques associées puis l'organisation de l'enquête publique.

## **1.2 Organisation et déroulement de l'enquête**

Suite à l'ordonnance me désignant pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Geniès-Bellevue, j'ai pris contact avec le secrétariat de mairie afin d'informer madame la maire de ma disponibilité pour la rencontrer et d'obtenir un exemplaire du dossier mis à l'enquête.

Madame la maire accompagnée d'adjoints et de la secrétaire générale, m'ont reçu le vendredi 7 janvier 2022 en mairie. Il m'a été présenté le contexte communal, l'historique de l'urbanisme communal, les objectifs du PLU et les aspects techniques du dossier. Nous avons échangé sur les consultations des personnes publiques associées (note de réponse du maître d'ouvrage à produire) et sur les modalités d'organisation de l'enquête publique (détermination des dates de départ et de fin, dates et durée des permanences, nature des registres, publicités...).

Les mesures de publicité réglementaires ont été respectées.

L'enquête a eu lieu du samedi 19 février 2022 9h00 au lundi 21 mars 2022 17h30. J'ai tenu 4 permanences d'une demi-journée.

Le public a pu accéder sans problème au dossier d'enquête publique et exposer ses requêtes ou observations soit sur le registre d'enquête papier disponible au secrétariat de mairie, soit les adresser par courrier postal à la mairie de Saint-Geniès-Bellevue, soit sur le registre dématérialisé par le formulaire de dépôt ou à l'adresse « [revision-plu-saint-genies-bellevue@mail.registre-nunierique.fr](mailto:revision-plu-saint-genies-bellevue@mail.registre-nunierique.fr) ».

J'ai établi mon procès verbal de synthèse à la clôture de l'enquête.

J'ai reçu par mail le lundi 11 avril 2022 le mémoire en réponse de la commune de Saint-Geniès-Bellevue.

### **1.3 Projet soumis à l'enquête**

L'enquête porte sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Génies-Bellevue

La commune se situe à 10 km au nord-est de Toulouse dans le département de la Haute-Garonne. La commune dépend administrativement du canton de Toulouse-15 et de l'arrondissement de Toulouse. D'une superficie de 3,78 km<sup>2</sup>, la commune compte 2 436 habitants (en 2016), soit une densité moyenne de 645 habitants au km<sup>2</sup>. Saint-Geniès-Bellevue appartient à la Communauté de Communes des Coteaux Bellevue (C.C.C.B.) qui regroupe sept communes et compte environ 20 038 habitants.

Le projet doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012, révisé le 27 avril 2017 et faisant l'objet d'une nouvelle démarche de révision en cours d'études et avec le plan de déplacement urbain (PDU), le Projet Mobilités 2020-2025-2030 , approuvé le 7 février 2018.

La commune souhaite pour assurer un rythme modéré de croissance démographique, stabiliser la production de logements tenant compte d'un minimum nécessaire pour ne pas perdre d'habitants et continuer à produire des logements locatifs en attirant les acteurs nécessaires à leur réalisation, sans trop mobiliser d'extensions urbaines. Une étude de centre-bourg a confirmé le potentiel de développement commercial de celui-ci, les opportunités de requalification des espaces publics et de reconquête du bâti sous-utilisé.

Le devenir des espaces agricoles et la transmission des exploitations sont des enjeux majeurs pour l'avenir de l'agriculture sur le territoire communal, le maintien de structures végétales à vocation écologique favorables à la biodiversité ordinaire et à la diversité paysagère sur la commune.

Les orientations générales du programme d'aménagement et de développement durables (PADD) de Saint-Geniès-Bellevue, expression du projet politique de la commune, visent à préserver et mettre en valeur les spécificités de son territoire et de son environnement, tout en permettant un développement de l'habitat et de la vie économique. Elles s'organisent autour de cinq grands axes, chacun décliné en orientations :

- la mise en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux ouvrant des perspectives sur le grand paysage ;
- 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 ;
- le maintien du caractère agricole du territoire marqué par une occupation des sols dominée par la culture céréalière ;
- l'organisation d'un développement urbain mesuré du territoire s'appuyant sur la densification du tissu bâti existant et sur une extension urbaine mesurée ;
- 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.



## **1.4 Principe et méthode**

### ***1.4.1 Principe***

Le commissaire-enquêteur se doit d'examiner chacune des observations verbales ou écrites du public et d'en communiquer au moins la synthèse au maître d'ouvrage. Il se doit également de procéder à un examen complet et détaillé du projet et donner son avis sur tous les aspects de l'enquête.

Chaque observation orale recueillie lors des permanences, chaque mention inscrite dans le registre papier mis à disposition, chaque courrier ou courriel adressé est répertorié et analysé par le commissaire-enquêteur.

### ***1.4.2 Méthode***

Dans le document Rapport du commissaire-enquêteur, à la rubrique 4.3 Demandes concernant les contributions du public, le commissaire enquêteur analyse les requêtes et observations du public et les réponses apportées par le maître d'ouvrage. Compte-tenu du nombre d'observation déposées un groupement par thème a été effectué.

Il est précisé que l'argumentaire développé dans les observations du public, à l'appui de leur réclamation éventuelle, est reproduit dans le procès-verbal de synthèse, annexé au rapport, pour bien refléter les propos.

Dans le présent document, le commissaire enquêteur donne son avis sur le dossier d'enquête, sur le déroulé de celle-ci, sur les avis de l'autorité environnementale, de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et des personnes publiques associées et sur les requêtes ou observations du public.

Enfin, le commissaire enquêteur formule d'une part, dans le chapitre 2 ci-après, son avis personnel sur les différents éléments importants de l'enquête et d'autre part, dans le chapitre 3, ses conclusions sur le projet

## **2 BILAN DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE**

### **2.1 Analyse de la procédure de l'enquête publique**

#### ***2.1.1 Composition et mise à disposition du dossier d'enquête public***

Le dossier mis à l'enquête publique contient les pièces exigées par la réglementation en vigueur, notamment à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

#### ***2.1.2 Consultation du dossier d'enquête***

Le dossier d'enquête et les documents de procédure ont été mis en ligne, dans les délais, sur le site internet de la commune de Saint-Génies-Bellevue, [www.saint-genies-bellevue.fr](http://www.saint-genies-bellevue.fr)

Pendant l'enquête, en dehors des permanences du commissaire-enquêteur, le dossier d'enquête mis à disposition du public, en mairie, n'a quasiment pas été consulté par celui-ci. Aucune déposition n'a été effectuée sur le registre papier hors de mes permanences.

Pendant la durée d'ouverture du registre numérique, 184 visiteurs ont effectués 400 visites, 541 visualisations et 718 téléchargements de documents. Un visiteur est un internaute qui peut effectuer plusieurs visites sur le site du registre et regarder des pages différentes.

Je considère que le public a bien eu l'opportunité de consulter le dossier d'enquête, en mairie et sur le site du registre, pendant la durée de l'enquête de 31 jours.

### ***2.1.3 Publicité et durée de l'enquête***

Je considère que la publicité de l'enquête publique a été faite suivant la réglementation en vigueur, en rappelant :

- que l'affichage de l'avis d'enquête, en mairies de Saint-Génies-Bellevue et en plusieurs lieux du territoire communal a bien été réalisé. J'ai moi-même constaté son maintien lors de mes 4 permanences ;
- que l'avis d'enquête a été inséré dans la presse locale, dans deux journaux locaux, en respectant strictement la réglementation tant en ce qui concerne le contenu que la fréquence des insertions.

### ***2.1.4 Déroulement de l'enquête***

J'estime qu'une bonne concertation préalable pour la mise en œuvre de l'enquête publique a eu lieu avec la commune de Saint-Génies-Bellevue. J'ai obtenu auprès de chacun les renseignements ou explications sollicités malgré le contexte pandémique traversé.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. L'accueil à la Mairie de Saint-Génies-Bellevue a été de qualité avec mise à disposition du public d'un poste informatique pour consultation en complément du dossier papier. J'ai disposé pour chaque permanence d'un bureau indépendant.

Chaque permanence s'est déroulée dans d'excellentes conditions d'organisation en respectant les mesures barrières et de distanciation physique. Malgré ces contraintes, j'ai pu recevoir toutes les personnes qui le souhaitaient, j'en déduis que le nombre de permanences était suffisant. Je n'ai reçu qu'une remarque du public sur la complexité du dossier et l'absence d'un document de vulgarisation.

Chacun a été en mesure tout au long de l'enquête, de prendre connaissance des dossiers et de présenter ses requêtes, observations ou propositions suivant ses souhaits et disponibilités.

Aucun incident n'a été porté à ma connaissance et il n'a pas été constaté ou rapporté d'anomalie, carence ou défaillance.

J'ai effectué plusieurs visites sur place pour bien m'imprégner des problématiques soulevées et confronter les observations recueillies à la réalité du terrain.

### ***2.1.5 Conclusion***

J'estime avoir agi dans le respect tant dans l'esprit de la lettre que dans l'esprit de la loi et ainsi pouvoir émettre sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Génies-Bellevue l'avis fondé ci-dessous.

## **2.2 Analyse du dossier soumis à l'enquête**

Les documents constituant le dossier d'enquête publique sont de bonne qualité tant sur la forme que sur le fond. Les cartes et les schémas sont clairs et bien présentés. Les éléments techniques sont bien argumentés.

Sur le contenu, le dossier répond aux exigences exprimées dans les codes de l'urbanisme et de l'environnement .

A la lecture attentive du dossier j'ai formulé quelques remarques que j'ai reprises dans le procès-verbal de synthèse adressé au maître d'ouvrage qui a répondu dans son mémoire en retour et que je reprendrai sous forme de recommandations.

### **Règlement graphique**

#### **Plan centre-bourg 1/2000**

Mentions de zone n'apparaissant pas sur le document : Umv1, N, Ns

Zoom sur le centre-bourg

### **Règlement écrit**

#### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

##### **UMj Emprise au sol maximale des constructions (ES)**

Autorisation d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> maximum lorsque l'emprise résiduelle est inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

##### **UMv3, UMv4, UMj, 1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique (R1)**

Implantation interdite entre 4 mètres et 6 mètres

##### **Toutes zones : Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)**

Implantation a au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.

#### **Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

##### **UMv, UMj, 1AU 5;1 Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les clôtures sur voie sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m

Les clôtures sur voie sont constituées soit : > d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,30m...

### **2.3 Analyse de la contribution publique**

Une cinquantaine de personnes s'est déplacée lors des 4 permanences tenues en mairie. Certaines sont venues se renseigner si le projet de révision les concernait, d'autres ayant pris connaissance du dossier soit en mairie soit après téléchargement sur le site internet de la commune ou à partir du registre numérique, sont venues approfondir le sujet et déposer leurs observations ou requêtes.

Pour chaque personne reçue, nous avons localisé la propriété ou le territoire concerné, repéré le zonage correspondant ainsi que le règlement associé et les évolutions en découlant.

Les échanges ont donné lieu à des débats intéressants sur le devenir de ce territoire. La plupart souhaite que le caractère « péri-urbain, pavillonnaire diffus » du territoire soit conservé et l'environnement naturel préservé.

La plupart des personnes reçues ont consigné ultérieurement leurs observations ou requêtes soit sur le registre papier, soit par lettre, soit sur le registre numérique.

Aucune d'entre elles ne remet en cause les objectifs affichés pour la présente révision.

Le bilan quantitatif est le suivant :

- 36 rendez-vous ont été conduits lors des 4 permanences ;
- 4 contributions ont été écrites sur le registre papier ;

- 7 courriers ont été reçus en mairie et annexés au registre d'enquête papier ;
- 53 contributions ont été enregistrées sur le registre numérique ( 42 par le formulaire de dépôt, 11 par e-mail).

Toutes sont formulées par des particuliers à l'exception de six issues de conseillers municipaux et une du Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne. Aucune association ne s'est manifestée.

Compte-tenu du nombre de dépositions individuelles recueillies, les requêtes ont été regroupées et traitées par thème soulevé, soit indépendamment lorsque la requête relève du domaine individuel, soit par lot lorsque les contributions relèvent d'une démarche collective.

A partir de l'analyse des contributions déposées, j'ai dégagé les thèmes suivants qui ont été soumis au maître d'ouvrage : Règlement graphique - Règlements écrits - Emplacements réservés - Eléments patrimoniaux à protéger - Diagnostic (population et habitat) - Diversité sociale - Equipements et espaces publics, déplacements - OAP N° 2 « Route de Bazus » - OAP N° 3 « Grand champ » - Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne.

Chaque auteur de requêtes pourra retrouver au chapitre 4 de mon rapport, leur traduction dans les tableaux de synthèse, les réponses, si demandées, données par le maître d'ouvrage et mon avis.

Je propose de donner une suite favorable aux requêtes suivantes qui seront reprises sous forme de réserves ou recommandations :

#### **Requêtes relatives au règlement graphique (zonage)**

**Propriété cadastrée section AK N°58** : modification de la limite UMj3/N pour un gain en superficie Umj3 de l'ordre de 1000 m2.

**Propriété cadastrée section AR N°38** : classement en zone A avec définition d'un périmètre d'EBC en concertation avec le propriétaire

**Propriété cadastrée section AC N° 155-156** : modification de la limite UMj3/N pour un gain en superficie UMj3 de l'ordre de 500 m2.

**Propriété cadastrée section AP N°6 et AR N°88** : classement de la mare et des fossés amonts en zone Ns

**Terrains bâtis boisés / ruisseau de Lenguille** : réexamen pour un classement en terrain bâti boisé

#### **Requêtes relatives aux règlements écrits**

**Zones UMv et UMj - Emprises au sol maximales des constructions** : Rééquilibrage des coefficients d'emprise au sol indispensable pour répondre aux objectifs du PADD (orientation N°8) tout en conciliant capacité de densification et préservation du cadre de vie.

**Zones UMv et Umj – Aménagement paysager et plantations** : lexique à compléter sur les définitions des plantations.

#### **Requêtes relatives aux emplacements réservés**

**ER N°8 Aménagement du carrefour entre la VC3 (chemin des Bordettes) et la VC5 (chemin des Mottes)** : suppression de l'emplacement réservé

**ER N°11 Création d'une coulée verte et d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Lenguille :** mise en cohérence de l'intitulé de définition et de l'emprise graphique, vérification du débouché sur la RD61

**Requêtes relatives aux éléments patrimoniaux à protéger**

Recensement du bâti agricole traditionnel en zone A et N permettant par un changement de destination de préserver ce patrimoine à réaliser (cohérence avec le PADD – orientation N°2)

**Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°2 « Route de Bazus »**

Hauteur maximale ramenée à R+1 en harmonie avec le tissu pavillonnaire environnant, complément sur les dessertes principale et secondaire, sur l'aménagement paysager du fossé ouest

**Requêtes relatives à la diversité sociale**

Harmoniser les seuils de logements sociaux par diminution de celui de l'OAP N°2

**Requêtes relatives au diagnostic (population et habitat)**

Compléter le rapport de présentation sur les démarches aboutissant à un objectif de produire 200 à 250 logements à l'horizon 2030 et à un point mort de 20 logements/an.

**Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°3 « Grand champ » et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne**

Retravailler impérativement l'OAP « Grand champ » afin que le dialogue entre les différentes parties aboutisse à une composition urbaine mêlant harmonieusement architecture et paysage et mise en scène du château et de son parc.

## **2.4 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et de la CDPENAF**

Les avis des personnes publiques associées et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux observations des Personnes Publiques Associées ont été annexés au dossier présenté à l'enquête publique dès le début de la procédure. Le public y a donc eu accès au même titre que tous les autres documents.

La commune ayant répondu favorablement à nombre d'observations ou réserves formulées dans les avis des personnes publiques associées, le chapitre 5 du rapport ne porte que sur les points restés en suspens ou sur lesquels j'ai souhaité donner mon point de vue. Certains sont traités ci-dessus dans les thématiques issues de la contribution publique.

2 observations soulevées par les personnes publiques et non traitées par ailleurs feront l'objet de réserves ou recommandations de ma part :

**Avis de l'Etat en date du 1er octobre 2021**

**Mieux cibler et dimensionner les sites stratégiques pour l'extension urbaine**

La zone UMv4 « rue de Preyssac » ne peut être considéré comme une zone urbaine. Son ouverture à l'urbanisation mérite un projet d'aménagement d'ensemble (Zonage 1AU et OAP) s'appuyant éventuellement sur les études existantes (aménagement d'un parking public, demande de permis d'aménager).

**Avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 6 septembre 2021**

**Desserte de l'OAP N°4- Le Touron**

Redéfinir le périmètre de l'OAP avec délimitation éventuelle d'un emplacement réservé pour aire de covoiturage.

## 3 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

### 3.1 Conclusions

En révisant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saint-Génies-Bellevue a pour objectif d'établir une politique d'aménagement et de développement urbain tenant compte des évolutions apportées par les lois « Grenelle 11 » et « ALUR », de mettre en compatibilité le PLU actuel avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la grande agglomération toulousaine, de maîtriser et préciser les conditions de l'urbanisation permettant l'accueil de nouveaux habitants sur la base d'une utilisation économe, équilibrée et diversifiée de l'espace afin de préserver l'activité agricole et les espaces naturels, de prendre en compte les questions environnementales (nuisances, prévention des risques d'inondation, cadre de vie, transports) et les besoins en équipements publics.

Le positionnement de la municipalité vis à vis des perspectives d'évolution du territoire et des besoins à prendre en compte s'est appuyé sur les orientations du SCoT de la grande agglomération toulousaine pour formaliser les grands axes de son projet politique. Ainsi les orientations générales du programme d'aménagement et de développement durables (PADD) de Saint-Geniès-Bellevue, s'organisent autour de cinq grands axes :

- la mise en valeur des paysages forts et contrastés marqués par le relief des coteaux ouvrant des perspectives sur le grand paysage ;
- 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 ;
- le maintien du caractère agricole du territoire marqué par une occupation des sols dominée par la culture céréalière ;
- l'organisation d'un développement urbain mesuré du territoire s'appuyant sur la densification du tissu bâti existant et sur une extension urbaine mesurée ;
- 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.

A partir d'une analyse attentive du dossier, des observations recueillies au cours des 4 permanences, des requêtes formulées par le public, des avis des personnes publiques associées et des réponses apportées par le maître d'ouvrage,

#### **J'estime :**

- que le souhait d'atteindre 2700 habitants à l'horizon 2030 entraînant un besoin de 200 à 250 logements répartis en 20% par intensification des tissus déjà bâtis de la commune (logements vacants, dents creuses, friche urbaine ou immobilière, renouvellement urbain de propriétés bâties), 30% par division parcellaire des terrains bâtis et 50% par extension urbaine est raisonnable ;
- que la consommation d'espaces des secteurs de développement urbain localisés à proximité du centre-bourg représentant une consommation d'environ 7 hectares, soit une réduction de 30% de la consommation d'espace artificialisé sur la décennie précédente reste mesurée ;
- que la délimitation des zones urbaines sur la base de l'enveloppe urbaine existante a permis de bien circonscrire les limites visuelles du village et réduire ainsi au maximum l'étalement des espaces urbanisés ou leur extension linéaire ;

- qu'un périmètre de diversité sociale en zones UMv et 1AU imposant une part de logements locatifs sociaux (de type PLAI, PLUS, PLS) pour toutes opérations d'une certaine taille répond à l'objectif de favoriser l'équilibre social de l'habitat ;
- que les règles strictes en matière d'implantation des nouveaux commerces qui ne sont autorisés qu'à l'intérieur d'un « périmètre de diversité commerciale » le long de la rue principale répondent au souhait de maintenir et renforcer les activités et services de proximité dans le centre bourg ;
- que plusieurs secteurs de bâtis isolés, notamment au Nord Est de la commune, précédemment en zone urbaine, sont reclassés en zone A agricole afin de maintenir le caractère «rural» de la plaine agricole ;
- que les terres agricoles exploitées sont protégées par une limite franche entre zones urbaines et agricoles et par un encadrement strict des constructions présentes ;
- que le classement en zone naturelle des terrains couvrant le parc du château et le vallon à l'Est du centre-bourg permet de préserver les atouts et le cadre paysager singulier de Saint- Génies- Bellevue ;
- que le classement en zone N ou Ns des espaces naturels remarquables, l'identification des espaces boisés classés (EBC) et des trames vertes et bleues et la mise en place d'une OAP thématique « volet patrimonial - protection des coteaux boisés » contribuent à la protection des continuités écologiques tout en valorisant le cadre de vie de la commune ;
- que les risques ou nuisances connus ont été pris en compte en excluant tout projet d'urbanisation dans ces secteurs ;
- que les mesures de protection du patrimoine bâti, le repérage de bâtiments pour leur intérêt architectural, le recours à une OAP thématique « volet périmètre des abords différenciés », en complément de la requalification des espaces publics et sa revitalisations prévue à l'étude « centre bourg » menée récemment, répondent à l'objectif de mise en valeur des lieux emblématiques du centre bourg et des paysages de la commune
- que la création d'un maillage de cheminements et d'un réseau de promenade reliant les espaces urbanisés aux itinéraires au sein des espaces agricoles ou naturels (le long des ruisseaux de Carles, de Lenguille) conforte l'accessibilité au chemin de randonnée intercommunal « Le Poutou ».

**Je rappelle** que la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) du conseil général de l'environnement et du développement durable, considérant que les zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques majeurs, que les impacts potentiels du plan sur l'environnement sont réduits par les objectifs du projet communal, qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de révision n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, a décidé en date du 13 janvier 2020 que le projet de révision du PLU de Saint-Geniès-Bellevue n'était pas soumis à évaluation environnementale.

**Je considère** que certains avis restés négatifs après réponse du maître d'ouvrage sont des faiblesses importantes du projet. Ces points feront l'objet de ma part de **réserves** :

**Réserve N°1 : Zones UMv et Umj - Emprises au sol maximales des constructions**

Les coefficients d'emprise au sol échelonnés retenus en zone UMj aboutissent à des valeurs d'emprise autorisées inférieures aux emprises des constructions existantes sur les propriétés ce qui gèle toute possibilité de densification par division parcellaire. La

commune se prive ainsi du principal gisement foncier de densification par division parcellaire.

En zone UMv3 et Umv4, les coefficients d'emprise au sol retenus ouvrent la possibilité de densification sur des unités foncières de superficie moyenne de l'ordre de 1000m<sup>2</sup> et une emprise au sol des habitations existantes de 15% en moyenne. Cependant le potentiel réel par division foncière très faible ne permet en aucun cas de répondre à l'objectif affiché de création de 50 à 70 logements à l'horizon 2030 et fait craindre des opérations de densification par démolition / construction de petits collectifs, projets envisagés par la commune uniquement en zone UMv1/2.

**Un rééquilibrage des coefficients d'emprise au sol est indispensable** pour répondre aux objectifs du PADD (Orientation n°8 Accueillir entre 200 et 250 nouveaux logements à l'horizon 2030) tout en conciliant capacité de densification et préservation du cadre de vie. Cela pourrait se concrétiser par une valeur maximale d'emprise au sol de 30 % en UMv3, 20% en UMv4, 0,15 en UMj1/2 et 0,15<=1500m<sup>2</sup> + 0,1>1500m<sup>2</sup> en UMj3/4.

### **Réserve N°2 : Recensement du bâti traditionnel pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Le PAAD stipule dans son Orientation n°2 - Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics : « 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. ».

Au même titre que les éléments du patrimoine à protéger et mettre en valeur très bien identifiés dans le projet de révision du PLU, **je considère que le recensement du bâti agricole traditionnel en zone A et N permettant par un changement de destination de préserver ce patrimoine doit être réalisé et mis en œuvre** par application de l'article L151-11 I-2° du code de l'urbanisme.

### **Réserve N°3 Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°2 « Route de Bazus »**

L'unité départementale d'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne a émis un avis défavorable basé sur les faiblesses importantes du projet 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.

La commune a pour objectif de réussir à intégrer cette opération dans l'environnement existant, tout en répondant aux besoins en logements s'exprimant sur le territoire et s'est engagée à retravailler le projet.

Le dialogue entre les différentes parties à partir de la confrontation des schémas de principe proposés par le SDAP-31 et de l'OAP N°2 Grand champ arrêtée devrait permettre d'aboutir à un accord sur une composition urbaine mêlant harmonieusement architecture et paysage et mise en scène du château et de son parc.

### **Réserve N°4 Zone Umv4 « rue de Preyssac »**

La zone UMv4 « rue de Preyssac » ne peut être considérée comme une zone urbaine. Son ouverture à l'urbanisation mérite un projet d'aménagement d'ensemble (Zonage 1AU et OAP) s'appuyant éventuellement sur les études existantes (aménagement d'un parking public, demande de permis d'aménager).

Enfin, les réponses apportées par le maître d'ouvrage dans sa note de réponse aux avis des PPA et, suite à nos échanges productifs et cordiaux, dans son mémoire en réponse au procès-



verbal de synthèse m'amènent à formuler **6 recommandations** avec comme objectif l'amélioration du projet :

### **Recommandation n°1- Dossier**

En matière de règlement graphique, la pièce N°3.2.2 Plan centre-bourg peut être améliorée

#### **3.2.1 Plan centre-bourg 1/2000**

Les mentions Umv1, N, Ns devront être ajoutées sur les zones où elles sont absentes.

Afin d'améliorer sa lecture, un « zoom » pourrait être ajouté sur le centre-bourg (Umv1) à l'image de celui figurant P207 du rapport de présentation.

En matière de règlement écrit, certaines prescriptions me semblent parfois inadaptées, parfois sujettes à interprétation, voire difficiles à mettre en œuvre :

#### **UMj Emprise au sol maximale des constructions (ES)**

*Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 m<sup>2</sup> en application des dispositions précédentes, la réalisation d'extension ou d'annexes est autorisée dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> maximum. Cette possibilité ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.*

Afin de ne pas pénaliser les faibles reliquats inférieurs à 50 m<sup>2</sup>, il serait préférable cette rédaction « .....inférieure à 50 m<sup>2</sup>.... »

#### **UMv3, UMv4, UMj, 1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique (R1)**

*RI compris entre 1 et 4 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 60% de la marge de recul ou RI au moins égal à 6 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 70% de la marge de recul*

Je partage les objectifs qualitatifs associés à la souplesse des modes de recul mais je ne vois pas de relation avec les aires de stationnement dites « du midi » toujours possibles quelque soit ce recul avec en corollaire un stationnement anarchique sur le domaine public. Je préconise une rédaction avec « au moins égal à 1 m de manière à dégager un espace libre planté sur au moins 60% de la marge de recul... »

#### **Toutes zones : Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)**

*R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.*

Cette règle est pertinente pour les « cours d'eau » ou « plans d'eau ». Ici en zone urbaine UM, nous sommes en présence de ruisseaux ou simples fossés où le retrait à compter de l'axe, beaucoup plus facile à interpréter et qui constitue la limite de propriété, suffit amplement à l'entretien et la protection.

#### **UMv, UMj, 1AU 5;1 Caractéristiques architecturales des clôtures**

*Les clôtures sur voie sont d'une hauteur inférieure ou égale à 1,60 m*

*Les clôtures sur voie sont constituées soit :> d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,30m...*

Autant cela peut s'entendre en zone 1AU vierge de construction, autant cette contrainte en zone UM, à ce jour quasiment construite en totalité, ne peut entraîner

qu'incompréhension du public et être génératrice de dérives esthétiques. Les mêmes dispositions que sur limites séparatives me paraissent préférables.

**Toutes zones – Aménagement paysager et plantations :**

Le lexique mérite d'être complété sur les définitions des plantations : arbre de moyen développement, diamètre de tronc , hauteur, ....

**Recommandation n°2 - Règlement graphique (zonage)**

**Propriété cadastrée section AK N°58 :**

Une modification de la limite Umj3/N pourrait être retenue en cohérence avec celles des propriétés voisines pour un gain en superficie Umj3 de l'ordre de 1000 m2.

**Propriété cadastrée section AR N°38 :**

Je propose un classement en zone A avec définition d'un périmètre d'EBC en concertation avec le propriétaire, avec pour objectif de valoriser l'espace boisé actuel et d'optimiser l'implantation et l'insertion paysagère du projet de bâtiment d'exploitation agricole.

**Propriété cadastrée section AC N° 155-156 :**

Une modification de la limite UMj3/N pourrait être retenue en cohérence avec celles des propriétés voisines de l'autre côté du ruisseau pour un gain en superficie Umj2 de l'ordre de 500 m2.

**Propriété cadastrée section AP N°6 et AR N°88 :** Un classement de la mare et de ces fossés amonts est souhaité en zone Ns après examen des autorisations d'urbanisme accordées.

**Terrains bâtis boisés / ruisseau de Lenguille :**

Le classement en « terrain boisé bâti » des propriétés jouxtant la zone Ns du ruisseau de Lenguille pourra être examiné.

**Recommandation n°3 - Emplacements réservés**

**ER N°8 Aménagement du carrefour entre la VC3 (chemin des Bordettes) et la VC5 (chemin des Mottes) :**

Si aucune emprise complémentaire à la situation existante n'est envisagé, l'ER N°8 peut être supprimé.

**ER N°11 Création d'une coulée verte et d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Lenguille :**

Il convient de rendre cohérent la représentation graphique (8m de large voire moins) et l'intitulé « destination » de la liste (largeur : 4 mètres de part et d'autre des berges). Je maintiens qu'une mention « 4m de part et d'autre de l'axe du fossé » serait plus adaptée. J'invite le maître d'ouvrage à vérifier que l'emprise retenue assure pour le cheminement piétonnier un débouché sécurisé route du château d'eau.

**Desserte de l'OAP N°4- Le Tournon**

Le conseil départemental soulève l'incertitude sur la disponibilité du foncier pour la réalisation d'une aire de covoiturage sur la RD61a au droit de l'OAP N°4 « Le tournon ». Je propose que l'emprise nécessaire soit soustraite du périmètre de l'OAP avec délimitation éventuelle d'un emplacement réservé.

**Recommandation n°4 - Zone 1AU et OAP N°2 « Route de Bazus »**

La hauteur R+2, autorisée que très ponctuellement pour 250 m<sup>2</sup> (unité foncière de 1000m<sup>2</sup> - emprise au sol des bâtiments inférieure ou égale à 50% - R+2 sur maximum 50% de l'emprise au sol des «bâtiments très performants»), contrairement à l'OAP N°3, apportera peu en possibilité de diversité architecturale et sera reçue comme verrue dans un environnement pavillonnaire. La production de 20 logements diversifiés en terme de taille sur une unité foncière de 5000 m<sup>2</sup> environ pourra être atteinte sans difficulté en R+1. Je propose de limiter la hauteur à R+1.

Le chapitre « accès et fonctionnement viaire » mérite d'être complété par l'introduction d'une mention précisant que la desserte principale sera assurée à partir de la route de Bazus et que la liaison avec la rue des camélias ne sera qu'à usage local (gabarit très réduit, priorité aux circulations douces...).

Enfin l'aménagement paysager du fossé ouest devra être prévu en accord avec les propriétaires riverains.

#### **Recommandation n°5 Diversité sociale**

Je ne partage pas l'argument de seuil minimal pour la venue de bailleurs sociaux sur l'OAP N°2 ou alors il faut le retenir dans tout secteur de diversité sociale où l'exigence proposée est de 30% à partir de 10 logements ou 800m<sup>2</sup> créés. Un pourcentage de 50% sur l'OAP N°2 « route de Bazus » me semble excessif et contre productif en terme d'acceptabilité. Harmoniser ce seuil me paraît souhaitable à 30%, quitte à l'augmenter uniformément si le nombre de logements sociaux attendu est à maintenir.

#### **Recommandation n°6 Diagnostic (population et habitat)**

Le rapport de présentation devra être complété afin d'expliquer comment, à partir des préconisations du Scot, à savoir une production annuelle de logement comprise entre 100 et 170 pour la communauté de communes, l'objectif de produire 200 à 250 logements à l'horizon 2030 est obtenu. De même pour la méthode aboutissant à un point mort de 20 logements/an (rapport de présentation P26) à partir d'un besoin attendu fixé à 10 logements chaque année pour garder la même population.

### **3.2 Avis du commissaire enquêteur**

#### ***3.2.1 Avantages***

La commune de Saint-Genies-Bellevue dispose d'un plan local d'urbanisme élaboré au début des années 2000 ne répondant plus à la nécessité de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue par les lois SRU et ALUR.

Par sa révision, la commune disposera d'un document de planification lui permettant de mettre en place une stratégie d'aménagement et de développement soucieuse de pérenniser une croissance porteuse de développement adaptée à son échelle et à ses moyens, privilégiant des projets d'aménagement plus denses, favorisant la prise en compte du développement durable tout en restant cohérente avec les formes urbaines et architecturales locales.

Le projet prend en compte les spécificités de la commune et lui permettra d'assurer son développement dans le respect des prescriptions du schéma de cohérence territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine.

Le projet répond aux enjeux identifiés dans le diagnostic et respecte les axes du programme d'aménagement et de développement durables.

La politique de développement urbain a bien été identifiée : recentrage de l'urbanisation autour du bourg, délimitation des zones urbaines au plus près des parcelles bâties, quatre secteurs d'extension à vocation d'habitat encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le modèle de croissance fondé sur une évolution raisonnable de sa population à savoir 2 700 habitants (plus 200/250 logements environ) à l'horizon 2030 soit 20 logements par an avec la volonté de diversifier l'offre, le développement des équipements existants et la sécurisation des déplacements permettra de maîtriser l'attractivité résidentielle de la commune et de développer la mixité urbaine et sociale.

Le retour de près de 20 ha en zone A u N contribuera à la préservation des espaces agricoles par la maîtrise urbaine.

La commune a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages concrétisée par l'avis de la MRAe qui n'a pas soumis le projet à évaluation environnementale.

### 3.2.2 Inconvénients

Le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone « Grand champ » dont le projet d'aménagement (OAP) n'a pas reçu l'accord de l'unité départementale d'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne. Ce désaccord doit être levé.

Le projet classe en zone urbaine une parcelle de 0,8 ha qui mérite un projet d'aménagement d'ensemble s'appuyant sur l'étude centre-bourg existante.

Les coefficients d'emprises au sol retenus en zone UMv et Umj ne dégagent pas un potentiel par division foncière suffisant pour répondre à l'objectif affiché de création de 50 à 70 logements par densification et font craindre des opérations de densification par démolition / construction de petits collectifs.

Contrairement aux éléments du patrimoine à protéger et mettre en valeur très bien identifiés dans le projet de révision, le recensement du bâti agricole traditionnel désaffecté pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'a pas été effectué et doit être mené.

Le bilan des avantages et inconvénients présente un solde nettement positif. Ces derniers doivent être cependant levés, c'est l'objet de mes réserves.

J'émet un **avis favorable** au projet de révision du plan local d'urbanisme de Saint-Génies-Bellevue, assorti des **4 réserves** suivantes :

- je demande **un rééquilibrage des coefficients d'emprise au sol indispensable** pour répondre aux objectifs du PADD (Orientation N°8 Accueillir entre 200 et 250 nouveaux logements à l'horizon 2030) tout en conciliant capacité de densification et préservation du cadre de vie
- je demande, au même titre que les éléments du patrimoine à protéger et mettre en valeur très bien identifiés, que **le patrimoine bâti traditionnel pouvant faire l'objet d'un changement de destination soit recensé** en justification du PADD (Orientation N°2- mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics témoins de l'identité locale).

- je demande qu'un dialogue soit repris sur l'OAP N°3 « Grand champ » entre les différentes parties à partir de la confrontation des schémas de principe proposés par le SDAP-31 et de l'OAP N°3 Grand champ arrêtée afin d'**aboutir à un accord sur une composition urbaine mêlant harmonieusement architecture et paysage et mise en scène du château et de son parc.**
- je demande que l'ouverture à l'urbanisation de la zone « rue de Preissac » soit conditionnée à l'**existence d'un projet d'aménagement d'ensemble** (Zonage 1AU et OAP) s'appuyant éventuellement sur les études existantes (aménagement d'un parking public, demande de permis d'aménager).

*Fait à Lavar, le 19 avril 2022*  
*Le commissaire enquêteur*



*Jean-Louis CLAUSTRE*

*Le présent document "conclusions et avis motivé" et le "rapport" sont complémentaires et indissociables.*