

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 8.2

OBSERVATIONS DE LA COLLECTIVITÉ SUITE AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



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



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

La Maire

Sophie LAY

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Conclusion du Commissaire enquêteur

AVIS FAVORABLE

⇒ **4 réserves commissaire enquêteur**

⇒ **6 recommandations du commissaire enquêteur**

Remarque de la population

⇒ **Une cinquantaine de personnes** reçues pendant les 4 permanences du commissaire enquêteur (CE)

⇒ **64 observations** du public, décomposées comme suit :

- 4 contributions dans le registre d'enquête
- 7 courriers reçus et annexés au registre d'enquête
- 53 courriels enregistrés sur le registre numérique

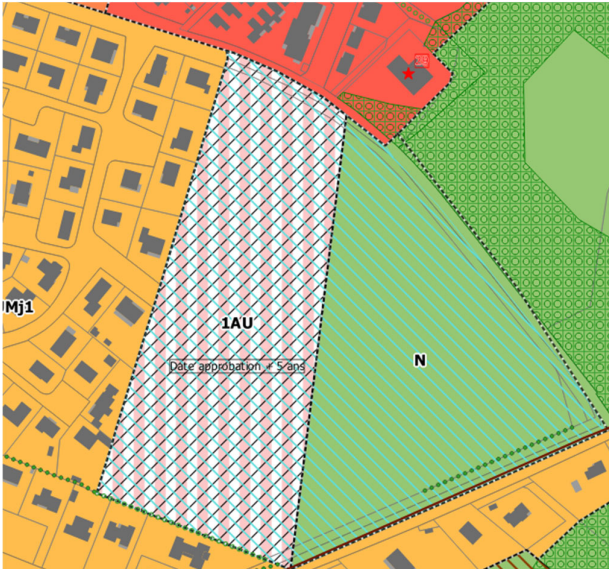
REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Réserves du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
<p>Réserve N°1 Zones UMv et UMj</p>	<p>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 1000m² 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<=1500m² + 0,1>1500m² en UMj3/4.</p>	<p>La commune décide de réajuster les emprises au sol admises en s'appuyant sur les propositions du commissaire enquêteur, tout en conservant les objectifs de maîtrise des processus de densification des tissus bâtis. Les modifications concernent les secteurs UMv3, UMv4 et UMj1.</p> <p>Le rééquilibrage des coefficients d'emprise au sol est effectué de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - UMv3 : ES inférieure ou à égale à 30%. Pour les « bâtiments très performants », l'ES inférieure ou égale à 35% - UMv4 : ES inférieure ou à égale à 25%. Pour les « bâtiments très performants », l'ES inférieure ou égale à 35% - UMj1 : Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : ES = S x 0,15.


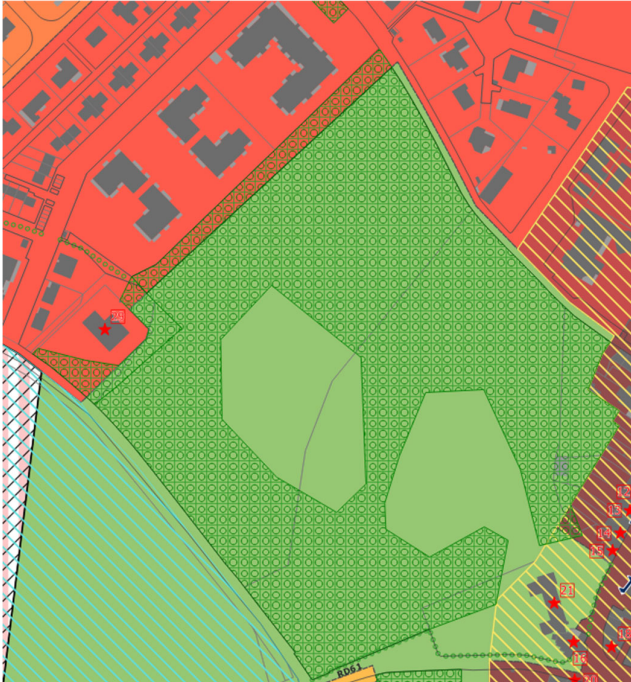
REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Réserves du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
<p>Réserve N°2</p>	<p>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.</p>	<p>Un inventaire des bâtiments traditionnels susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination isolés en zone A et N a été réalisé.</p> <p>Le recensement s'appuie sur un critère de qualité architecturale et/ou patrimoniale. Pour chaque bâtiment, il a été vérifié l'absence d'incidences environnementales, agricoles ou paysagères d'une part, et le niveau d'équipement des terrains au regard de la capacité des réseaux à proximité des bâtiments d'autre part.</p> <p>Parmi les éléments repérés, quatre bâtiments sont susceptibles de changer destination.</p> <p>Les documents graphiques les identifient par la mention « Bâtiment susceptible de changer de destination ».</p> <p>L'écriture du règlement des zones A et N est ajusté afin de permettre à ces éléments de changer de destination. Les changements de destination devront être à vocation d'habitat ou d'hébergement touristique.</p>

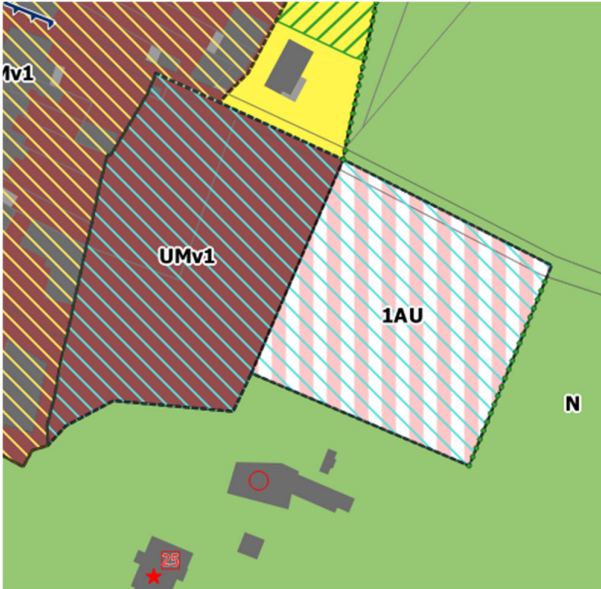
REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
 Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Réserves du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
<p>Réserve N°3</p>	<p>Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°2 « Grand Champ » 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.</p> <p>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.</p>	<p>La commune a engagé une démarche de concertation avec l'UDAP à travers l'organisation de réunions de travail qui se sont tenues en mairie (notamment le 20 mai, le 7 juin et le 7 juillet 2022).</p> <p>Il résulte de ces échanges le maintien des contours de la zone 1AU couvrant le secteur "Grand Champ", l'ajustement du parti d'aménagement fixé par les OAP, la création d'un périmètre d'attente d'un projet (PAPAG), la création d'une réserve d'emprise sur la zone N, et la modification du tracé de l'EBC couvrant le parc du château.</p> <p>L'OAP « Grand Champ » fait l'objet d'études complémentaires en concertation avec l'unité départementale d'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne afin de prendre en compte l'enjeu d'insertion architecturale et paysagère de l'opération, d'une part au regard de la co-visibilité avec le château et d'autre part vis-à-vis de sa position en entrée de centre bourg.</p> <p>Une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement globale (PAPAG) est instituée sur le périmètre de la zone 1AU.</p> 

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Réserves du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
		<p data-bbox="1098 386 1953 532">Le tracé de l'Espace Boisé Classé couvrant le parc du château est modifié afin de longer le Chemin de Massebiau et pour correspondre le plus précisément possible aux boisements existants. Les clairières non ou ponctuellement arborées ne sont pas couvertes par la prescription EBC, étant donné que le classement en zone naturelle (N) limite déjà l'utilisation des sols.</p> 

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
 Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Réserves du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
<p>Réserve N°4</p>	<p>Zone Umv4 « rue de Preissac » 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).</p>	<p>La commune décide de modifier le classement sur secteur rue Preissac.</p> <p>La zone classée en UMv4 est redécoupée en deux zones distinctes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone UMv1 sur la partie Ouest du secteur permettant la réalisation d'un espace public prévue par la commune - Une zone 1AU sur la partie Est permettant l'ouverture à l'urbanisation <p>L'ensemble du secteur fait désormais l'objet d'une OAP (OAP n°5 : le Belvédère). L'opération prévoit la construction de 5 logements, conformément au projet ayant reçu un avis favorable de l'ABF.</p> <p><u>Extrait du règlement graphique :</u></p>  <p>The image is a site plan diagram showing the re-zoning of a plot. The plot is divided into two distinct areas: 'UMv1' on the western side, indicated by diagonal red and blue hatching, and '1AU' on the eastern side, indicated by diagonal red and white hatching. The plot is situated on a green background representing land. A north arrow 'N' is located to the right of the plot. A red star with the number '25' is visible at the bottom of the plot, and a yellow rectangular area is shown at the top right corner of the plot.</p>


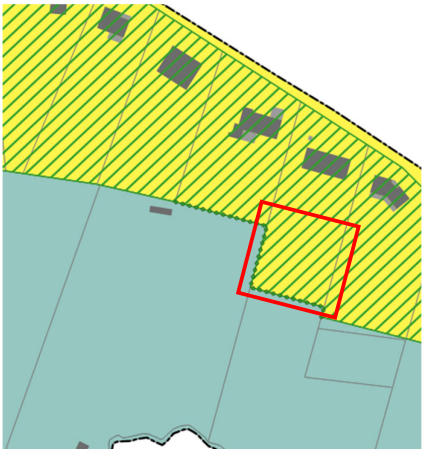
REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
Recommandation n°1 DOSSIER	3.2.1 Plan centre-bourg 1/2000 En matière de règlement graphique, la pièce N°3.2.2 Plan centre-bourg peut être améliorée 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	La lisibilité des documents graphiques du règlement est améliorée en ajoutant de nouvelles étiquettes avec le nom des zones. Une planche spécifique au 1/2000° est également intégré dans le dossier de PLU (zoom sur le bourg).
	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 ² 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 ² 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 m², il serait préférable cette rédaction «inférieure à 50 m².... »	Conformément à la demande exprimée, le règlement de la zone UMj est modifié pour permettre aux terrains bâtis qui disposent d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 50m ² , la réalisation d'extension ou d'annexe de 50m ² maximum. <u>Extrait du règlement de zone UMj :</u> <i>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 50 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.</i>
	UMv3, UMv4, UMj, 1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique (R1) 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"	Le dispositif applicable n'est pas modifié. En effet, l'implantation entre 4 et 6 m est interdite pour éviter 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).


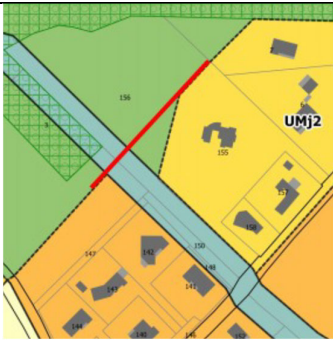
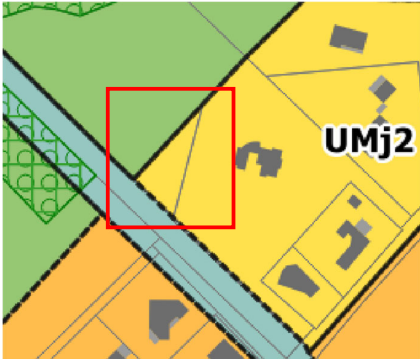
REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
Recommandation n°1 DOSSIER	Toutes zones : Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3) 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.	Les modalités de calcul du recul par rapport aux cours d'eau sont modifiées dans le règlement des zones UMv et UMj. Le recul est désormais effectué à compter de l'axe des cours d'eau et fossés. <u>Extrait du règlement des zones UMv et UMj :</u> <i>R3 au moins égal à 6 mètres à compter de l'axe des cours d'eau et fossés.</i>
	UMv, UMj, 1AU - 5.1 Caractéristiques architecturales des clôtures 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.	L'écriture des règles relatives aux clôtures n'est pas modifiée. 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 (bâties 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 la fermeture des terrains bâtis vis-à-vis de la rue, et permettre en cas de travaux, de se conformer à la règle.
	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.	Le lexique des pièces écrites du règlement est complété avec la définition suivante : <u>Arbre de petit, moyen et grand développement :</u> Sont considérés comme : <ul style="list-style-type: none"> - arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ; - arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ; - arbres de grand développement : les sujets de plus de 15m de hauteur à l'âge adulte



REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
 Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
<p>Recommandation n°2</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE (zonage)</p>	<p>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.</p> 	<p>La limite des zones UMj3 et N est modifiée sur la propriété cadastrée AK n°58 afin de reclasser une superficie de 1 000m² en UMj3.</p> <p>La délimitation de la trame TBB (Terrain Bâti Boisé) de la parcelle est reprise pour correspondre au nouveau zonage.</p> <p>Le tracé de prescription « Haies ou alignement d'arbre à protéger » est également modifié pour être en cohérence avec la limite de zone.</p> 

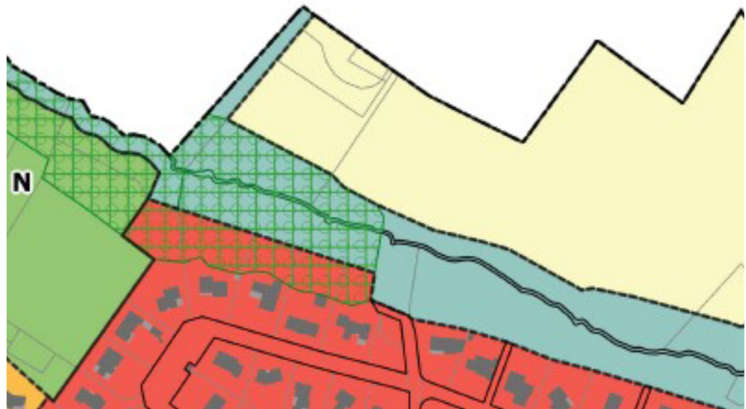
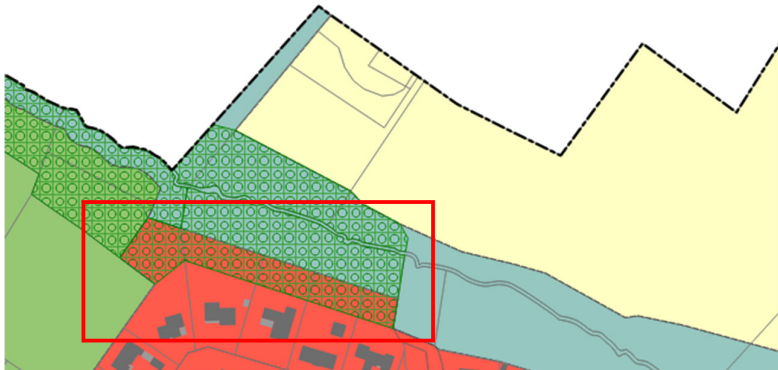
REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
 Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
	<p>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.</p> 	<p>En l'absence de réponse du propriétaire aux sollicitations de la mairie pour engager une démarche de concertation, la commune décide de maintenir le classement actuel des terrains.</p>
<p>Recommandation n°2</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE (zonage)</p>	<p>Propriété cadastrée section AC N° 155-156 :</p> <p>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.</p> 	<p>Conformément à la demande exprimée, la limite des zones UMj2 et N est modifiée sur la propriété cadastrée AC n°155-156.</p> 

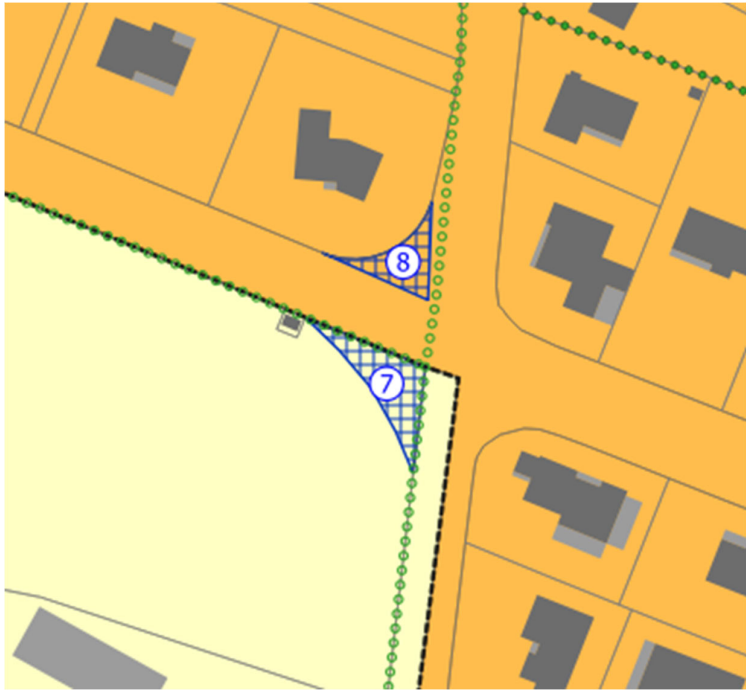
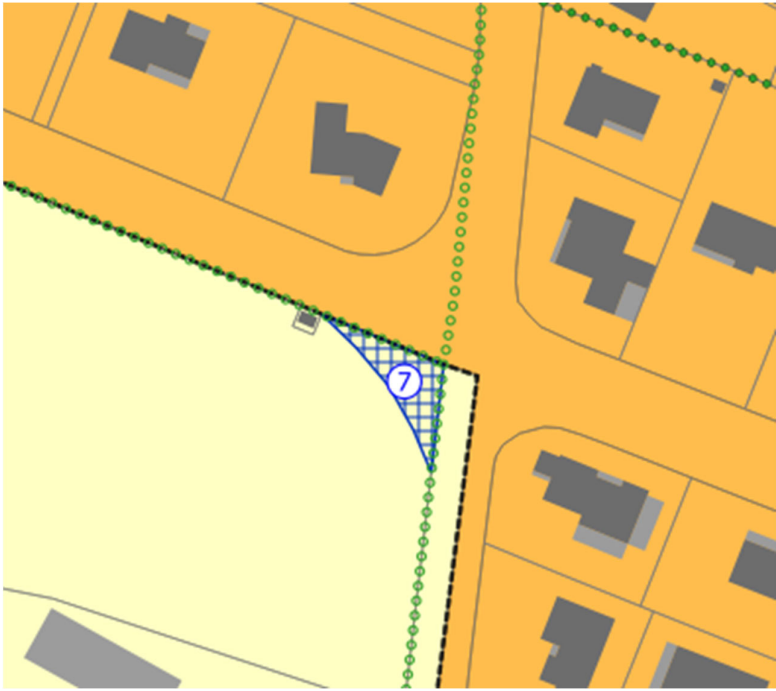
REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
	<p>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.</p> 	<p>Le zonage Ns concernant les propriétés cadastrées AP n°6 et AR n°88 est modifié. La mare est intégrée en secteur naturel et forestier sanctuarisé (Ns).</p> 

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
 Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
<p>Recommandation n°2</p> <p>REGLEMENT GRAPHIQUE (zonage)</p>	<p>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.</p> 	<p>La délimitation de la trame EBC est reprise afin de simplifier sa prise en compte. La prescription a été réduite afin de limiter l'impact sur l'arrière des parcelles bâties.</p> 

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
 Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
<p>Recommandation n°3</p> <p>EMPLACEMENTS RESERVES</p>	<p>ER N°8 Aménagement du carrefour entre la VC3 (chemin des Bordettes) et la VC5 (chemin des Mottes) :</p> <p>Si aucune emprise complémentaire à la situation existante n'est envisagée, l'ER N°8 peut être supprimé.</p> 	<p>L'emplacement réservé n°8 est supprimé.</p> 

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

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.

La destination de l'emplacement réservé est modifiée par la mention suivante : « *Création d'une coulée verte et d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Lenguille (largeur : 4m de part et d'autre de l'axe du fossé)* ».

La représentation de l'emplacement réservé est également modifiée pour tenir compte de la configuration des terrains et faciliter la mise en œuvre de la réserve. L'emplacement réservé est ainsi défini de part et d'autre du ruisseau, permettant de faciliter la réalisation de ce futur cheminement en fonction des contraintes de terrain (4 m d'emprise de part et d'autre du ruisseau).



REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
	<p>ER N°12 Création d'un nouveau cimetière 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</p>	<p>L'emplacement réservé n°12 est maintenu. Les raisons pour lesquelles cet équipement est nécessaire sont explicitées dans le chapitre 6 du rapport de présentation.</p> <p><u>Extrait du rapport de présentation :</u></p> <p><i>Le PLU révisé identifie un besoin d'agrandissement du cimetière communal à long terme. Le secteur ciblé pour la réalisation de cet équipement fait l'objet d'une réserve d'emprise (emplacement réservé n°12 sur le règlement graphique). Sa localisation a été définie par la recherche de terrains situés en dehors de l'espace urbanisé pour respecter le principe d'isolement lié à ce type d'équipement et pour être en conformité avec l'Article L2223-2 qui relève que « Le terrain consacré à l'inhumation des morts doit être cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année. ». Son implantation prend en compte les éléments naturels existants sur le terrain et permet la mise en valeur d'une grange identifiée comme bâti d'intérêt patrimonial (voir partie 3.3.2 – élément n°34). La superficie marquée par l'emplacement réservé constitue une réserve foncière à long terme dont l'aménagement est prévu par étapes, suivant les besoins de la commune.</i></p>
	<p>Desserte de l'OAP N°4- Le Touron 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 touron ». Je propose que l'emprise nécessaire soit soustraite du périmètre de l'OAP avec délimitation éventuelle d'un emplacement réservé.</p>	<p>La superficie de l'OAP ayant été réduite, sa desserte ne repose plus sur la création d'un accès à la RD61a.</p> <p>La réalisation, hypothétique, d'une future aire de covoiturage ne nécessite pas l'inscription d'un emplacement réservé compte tenu de la maîtrise du foncier par le département.</p>

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
<p>Recommandation n°4</p> <p>ZONE 1AU ET OAP N°2</p> <p>« Route de Bazus »</p>	<p>La hauteur R+2, autorisée que très ponctuellement pour 250 m2 (unité foncière de 1000m2 - 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 termes de taille sur une unité foncière de 5000 m2 environ pourra être atteinte sans difficulté en R+1. Je propose de limiter la hauteur à R+1.</p> <p>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...).</p> <p>Enfin l'aménagement paysager du fossé ouest devra être prévu en accord avec les propriétaires riverains.</p>	<p>La programmation de l'OAP « Route de Bazus » n'est pas modifiée.</p> <p>La localisation des constructions en R+2 au contact de l'espace vert et de la voie de desserte permet de créer une transition avec les habitations avoisinantes. La mixité des formes urbaines permet également d'apporter une diversité architecturale favorisant l'intégration de l'opération.</p> <p>Les principes de desserte sont quant à eux indiqués par le schéma d'aménagement.</p>
<p>Recommandation n°5</p> <p>DIVERSITE SOCIALE</p>	<p>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 800m2 créés.</p> <p>Un pourcentage de 50% sur l'OAP N°2 « route de Bazus » me semble excessif et contre-productif en termes 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.</p>	<p>La commune décide de maintenir les valeurs de la servitude de mixité sociale, en particulier sur l'opération Bazus pour permettre l'intervention d'un bailleur social au regard du programme prévisionnel de construction sur cette OAP.</p>

REVISION GENERALE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT GENIES BELLEVUE
Bilan de l'enquête publique réalisée du 19 février au 21 mars 2022

Recommandations du Commissaire Enquêteur	Objet de la demande	Décision de la collectivité
<p>Recommandation n°6</p> <p>DIAGNOSTIC (population et habitat)</p>	<p>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.</p>	<p><u>Le rapport de présentation du PLU est complété de la manière suivante :</u></p> <p><i>A Saint-Geniès Bellevue, le chiffrage du point mort révèle donc un minimum à produire de 17 logements chaque année pour maintenir la population, soit une quantité conséquente par rapport à la production actuelle.</i></p> <p><i>Dans le cadre d'une production de logements modérée à 25 logements/an, et en intégrant la production à venir des dernières autorisations d'urbanisme, la population passerait à 2 700 habitants à l'horizon du PLU :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Avec 17 logements nécessaires chaque année pour maintenir la population, il reste 8 logements destinés à l'accueil de nouveaux habitants. - Avec une taille moyenne des ménages définie à 2.28 personnes par ménage, la commune aurait la capacité d'accueillir 18 nouveaux habitants par an (8 logements x 2.28 personnes). - En intégrant les chiffres du dernier recensement de l'INSEE qui indiquent une population de 2 452 habitants en 2018. <p><i>Un rythme de production de logements autour de 25 logements par année conduirait à une population autour de 2 700 habitants à l'horizon du PLU.</i></p> <p><i>Ce chiffre est basé sur une hypothèse de taille des ménages accueillis (dans les nouveaux logements) dans la moyenne des ménages actuels (2.28 personnes par ménage en 2018). Cependant, dans le cas d'un changement important des typologies de logements créés, la taille des ménages dans ces nouveaux logements serait inférieure.</i></p>