

Catherine et Cedric MALLET

Contribution @1/E2/038

14 chemin des Bouzigues
31180 SAINT GENIES BELLEVUE

Email : cedric.mallet@gmail.com

Tel : 06 08 46 65 53

Saint Geniès, le 18 Février 2022

OBJET : Révision du PLU de la commune de Saint Geniès Bellevue

Mr le Commissaire Enquêteur,

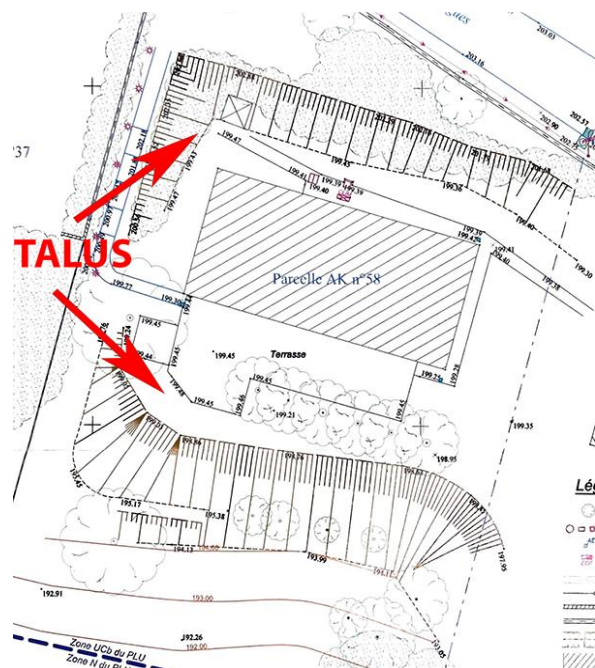
Nous souhaitons attirer votre attention sur la situation particulière de notre domicile, situé au 14 chemin des Bouzigues (Parcelle 000 AK 58 au cadastre).

Il s'agit d'une maison individuelle construite à la fin des années 60, dont nous sommes propriétaire depuis 2012. Cette maison présente le défaut majeur de ne pas disposer d'un garage et/ou atelier, ce qui nous pose de nombreux problèmes au quotidien. Nous sommes contraints de rentrer dans la maison nos vélos ou notre petit matériel de jardin, tandis que le gros matériel reste à l'extérieur sans protection et s'abîme très rapidement, sans compter le risque de vol.

Depuis 6 ans, nous essayons d'obtenir l'autorisation d'aménager notre parcelle comme nous le souhaitons, notamment en y ajoutant notamment ce garage/atelier, et des espaces de loisirs.

Les possibilités d'aménagement sont très limitées chez nous du fait de la topographie générale de la parcelle, très étroite, toute en longueur, et surtout très en pente. Il s'agit essentiellement d'une pente sur laquelle un décaissement a été créé au moment de la construction de la maison. Ainsi, notre maison est encadrée au nord et au sud par deux talus d'environ 4m de hauteur.

Quant au reste du terrain, il est constitué d'une plateforme étroite au niveau de la rue, puis d'une grande pente vers le ruisseau situé tout en bas de notre terrain, à environ 170m de la rue.



Nous avons fait venir de nombreux conseils et architectes pour tenter de trouver une solution qui soit à la fois respectueuse de la législation, en harmonie avec le paysage et la nature environnante, et accessible financièrement.

Nous avons identifié un projet qui pourrait nous convenir qui consisterait à créer une longue dépendance sur le côté droit de la maison (à gauche sur le plan ci-dessus), suffisamment étroite pour rester à 4m de distance de notre limite de propriété, et suffisamment longue pour qu'elle nous permette d'aligner le garage et l'atelier, tout en bénéficiant d'un accès pour les véhicules depuis la plateforme située au niveau de la rue. Selon les premiers croquis que nous avons fait établir, cette construction augmenterait l'emprise au sol d'environ 120 à 125 m².

Malheureusement, ce projet n'est pas possible dans l'état actuel du PLU, et encore moins avec la proposition de révision actuelle.

Notre parcelle mesure 7.594 m² dont 1.875 m² sont situés en zone UCb (UMj3 selon la révision du PLU encours), et 5.674 m² en zone N.

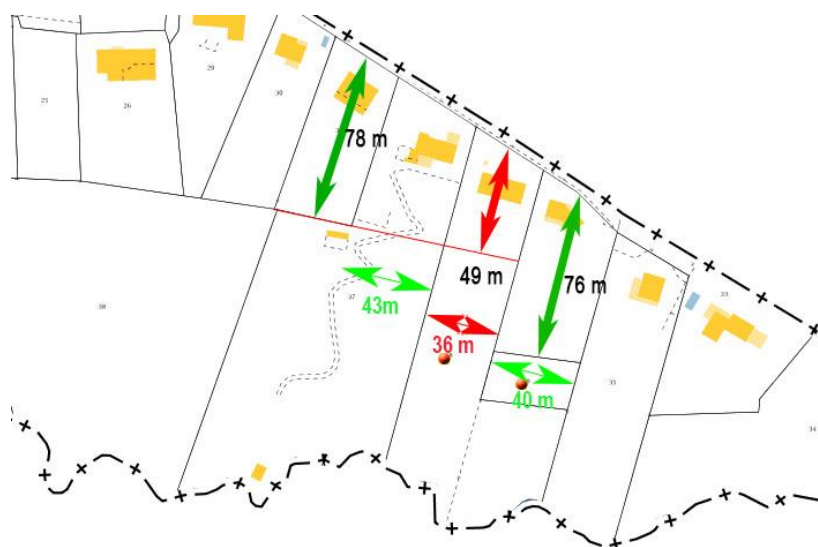
Selon les termes du PLU actuel, notre emprise au sol maximum est de 187,5 m². Or notre maison occupe déjà 200 m². Et la révision du PLU telle qu'elle a été présentée conduirait à réduire notre emprise au sol à seulement 117,5 m².

Cette situation inique tient principalement à deux éléments sur lesquels nous sollicitons une révision du projet de PLU actuel.

1. Délimitation de la zone UMj3

Ce découpage a été fait en suivant le chemin des Bouzigues côté nord, et une limite arbitraire côté sud, dont on n'a pas pu nous dire quels critères avaient conduit à sa détermination. Toujours est-il que ce découpage qui se resserre jusqu'à notre propriété, avant de s'élargir à nouveau sur la propriété voisine conduit à une situation inéquitable pour nous.

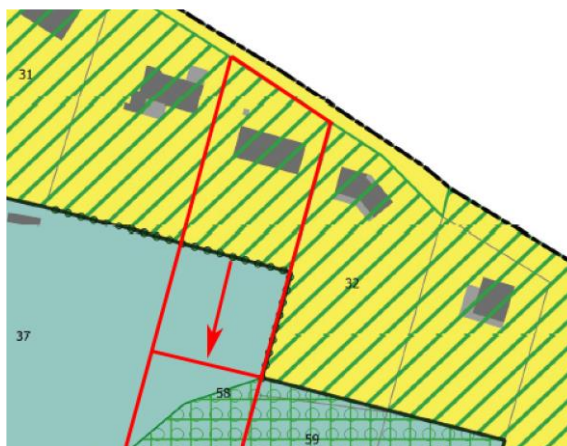
En effet, bien qu'étant propriétaire de la 2nde parcelle la plus grande de la zone, nous nous retrouvons avec la plus petite superficie constructible du fait d'une part que notre parcelle soit l'une des plus étroites au niveau de la rue (36 m vs 40 m en moyenne) mais surtout que la distance entre la rue et cette limite arbitraire ne soit qu'à 49 m alors qu'elle est en moyenne à 72 m chez nos voisins).



Ref Parcelle	Commune	Num	Rue	Superficie	dont Const	Longueur	Largeur	Empr. au sol	%ES/Total	%ES/Constr.
000AK24	St Genies	2	CHE DES BOL	3090	3090	84	38	220	7,12%	7,12%
000AK26	St Genies	4	CHE DES BOL	3183	3183	72	44	364	11,44%	11,44%
000AK29	St Genies	6	CHE DES BOL	3305	3305	70	39	230	6,96%	6,96%
000AK30	St Genies	8	CHE DES BOL	2776	2776	91	32	142	5,12%	5,12%
000AK31	St Genies	10	CHE DES BOL	2684	2684	78	36	218	8,12%	8,12%
000AK32	St Genies	16	CHE DES BOL	3000	3000	76	40	170	5,67%	5,67%
000AK33	St Genies	20	CHE DES BOL	3551	3551	60	53	274	7,72%	7,72%
000AK35	St Genies	18	CHE DES BOL	4760	2048	54	38	177	3,72%	8,64%
000AK37	St Genies	12	CHE DES BOL	12272	2680	65	42	270	2,20%	10,07%
000AK58	St Genies	14	CHE DES BOL	7594	1875	49	36	200	2,63%	10,67%

C'est pourquoi nous demandons que soit tenu compte de cette situation, et que la limite entre la zone UMj3 et la zone N soit ramenée à une distance plus équitable sur notre parcelle.

En déplaçant cette limite à la hauteur de celle de notre voisine, cela nous permettrait de regagner environ 1400 m² de superficie constructible (soit environ 45% de notre parcelle), et rétablirait l'équité sur cette zone sans nuire à qui que ce soit, ni porter atteinte à la préservation de l'environnement à laquelle nous sommes très attachés.



2. Maintien des emprises au sol maximales actuelles

Nous pensons que la formule de révision des emprises au sol maximale telle qu'elle est proposée est inutile et inéquitable.

Elle conduirait 100% des constructions de la zone UMj3 à être au-delà de l'emprise maximale autorisée, parfois de plusieurs centaines de m², comme sur la parcelle 000AK26, dont la superficie maximale autorisée passerait de 318 m² à 132 m², alors qu'elle est déjà occupée par une maison d'environ 360 m², ou la parcelle 000AL190 de 1026 m², occupée par une construction d'environ 300 m².

De sorte qu'il serait plus juste et réaliste de simplement maintenir la limite d'emprise au sol à ce qu'elle est aujourd'hui, à savoir 10%.

Sur les propriétés que nous avons étudiées dans la zone UMj3, 9 sur 23 (soit 40%) sont déjà au-delà des 10% d'emprise au sol.

Le même constat est d'ailleurs fait sur les propriétés de l'autre côté du chemin des Bouzigues, appartenant à la commune de Lapeyrouse Fossat (mais il semble qu'une unité de paysage soit préférable, malgré la limite communale), sur laquelle 9 des 16 propriétés (soit 56%) sont également au-delà de la limite de 10% d'emprise au sol, et 100% passeraient au-delà de la limite si les mêmes règles étaient appliquées sur leur commune.

Ref Parcelle	Commune	Nu	Rue	Superfi	dont Col	Empr. a	%ES Total	%ES Constr.	PLU 2007		PLU 2021	
									ES Max	Ecart ES	New ES	Ecart New
000AK24	St Genies	2	CHE DES BOUZIGUES	3090	3090	220	7,12%	7,12%	309,00	89,00	130,90	-89,10
000AK26	St Genies	4	CHE DES BOUZIGUES	3183	3183	364	11,44%	11,44%	318,30	-45,70	131,83	-232,17
000AK29	St Genies	6	CHE DES BOUZIGUES	3305	3305	230	6,96%	6,96%	330,50	100,50	133,05	-96,95
000AK30	St Genies	8	CHE DES BOUZIGUES	2776	2776	142	5,12%	5,12%	277,60	135,60	127,76	-14,24
000AK31	St Genies	10	CHE DES BOUZIGUES	2684	2684	218	8,12%	8,12%	268,40	50,40	126,84	-91,16
000AK32	St Genies	16	CHE DES BOUZIGUES	3000	3000	170	5,67%	5,67%	300,00	130,00	130,00	-40,00
000AK33	St Genies	20	CHE DES BOUZIGUES	3551	3551	274	7,72%	7,72%	355,10	81,10	135,51	-138,49
000AK35	St Genies	18	CHE DES BOUZIGUES	4760	2048	177	3,72%	8,64%	204,80	27,80	120,48	-56,52
000AK37	St Genies	12	CHE DES BOUZIGUES	12272	2680	270	2,20%	10,07%	268,00	-2,00	126,80	-143,20
000AK58	St Genies	14	CHE DES BOUZIGUES	7549	1875	200	2,65%	10,67%	187,50	-12,50	117,50	-82,50
000AK10	St Genies	4	IMP DE LA BOISSERIE	2511	2511	210	8,36%	8,36%	251,10	41,10	125,11	-84,89
000AK52	St Genies	2	IMP DE LA BOISSERIE	2829	2829	170	6,01%	6,01%	282,90	112,90	128,29	-41,71
000AK8	St Genies	8	IMP DE LA BOISSERIE	2308	2308	206	8,93%	8,93%	230,80	24,80	123,08	-82,92
000AK9	St Genies	6	IMP DE LA BOISSERIE	2324	2324	292	12,56%	12,56%	232,40	-59,60	123,24	-168,76
000AL149	St Genies	5	IMP DE LA BOISSERIE	2589	2589	220	8,50%	8,50%	258,90	38,90	125,89	-94,11
000AL184	St Genies	5B	IMP DE LA BOISSERIE	2443	2077	226	9,25%	10,88%	207,70	-18,30	120,77	-105,23
000AL185	St Genies	7T	IMP DE LA BOISSERIE	2194	2194	280	12,76%	12,76%	219,40	-60,60	121,94	-158,06
000AL46	St Genies	7	IMP DE LA BOISSERIE	2537	2537	233	9,18%	9,18%	253,70	20,70	125,37	-107,63
000AL50	St Genies	3	IMP DE LA BOISSERIE	5109	5109	235	4,60%	4,60%	510,90	275,90	151,09	-83,91
000AK21	St Genies	14	RTE DE BAZUS	7617	7617	300	3,94%	3,94%	761,70	461,70	176,17	-123,83
000AL190	St Genies	52T	RUE PRINCIPALE	1026	1026	300	29,24%	29,24%	102,60	-197,40	100,52	-199,48
000AL191	St Genies	52B	RUE PRINCIPALE	907	907	104	11,47%	11,47%	90,70	-13,30	90,70	-13,30
000AL192	St Genies	52	RUE PRINCIPALE	1619	1619	290	17,91%	17,91%	161,90	-128,10	112,38	-177,62

Conclusion

Notre volonté n'est pas de nuire au caractère naturel de l'environnement, auquel nous sommes extrêmement attachés, il est le premier critère qui nous a amené à Saint Geniès. Nous ne souhaitons pas non plus entraver les projets de la commune, qui a besoin de dynamisme.

Mais nous souhaitons pouvoir jouir paisiblement de notre propriété, ce qui n'est pas possible dans l'état actuel de la réglementation.

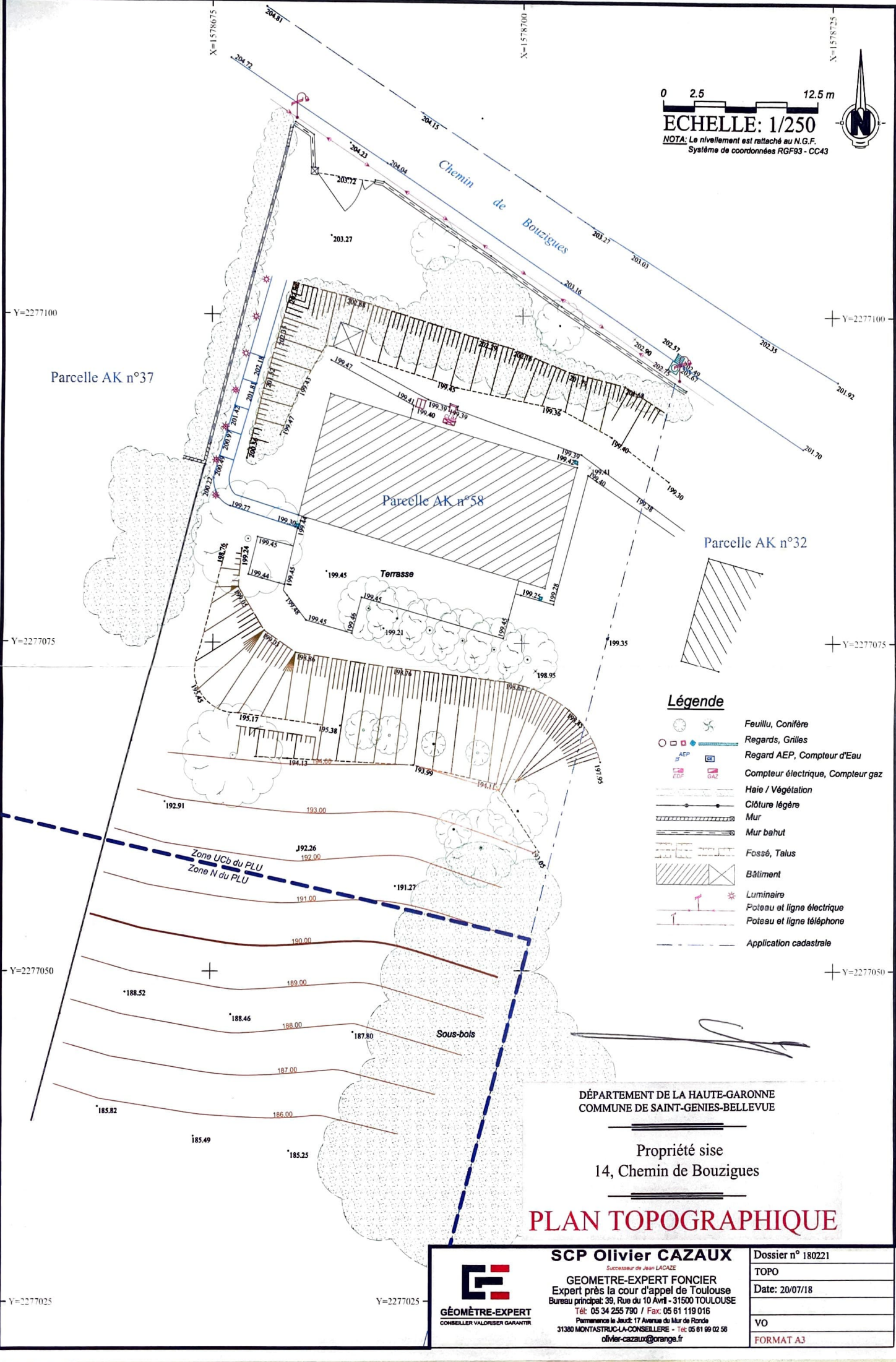
Lors de notre dernière entrevue en Mairie, le 29 avril 2021, avec l'adjoint chargé de l'urbanisme à qui nous avons exposé nos projets, il nous avait été annoncé que la limite d'emprise au sol allait être relevée à 30% dans notre zone, ce qui nous aurait permis d'avoir beaucoup plus de liberté dans l'aménagement de notre propriété. Nous avons donc été particulièrement surpris de découvrir le projet final, bien éloigné de ce qui nous avait été présenté, et surtout qui ne nous permettra pas de réaliser l'aménagement que nous espérons.



Nous ne souhaitons pas bétonner le chemin des Bouzigues. La morphologie particulière des terrains dans cette zone est la meilleure protection contre l'urbanisation. Nous souhaitons simplement pouvoir aménager un peu mieux notre domicile, pour profiter pour longtemps encore de ces vues magnifiques de notre jardin. Et les aménagements que nous souhaitons faire ne créeront aucune nuisance ou désagrément pour notre voisinage, notre maison n'étant que partiellement visible depuis la rue.

Dans l'attente de votre avis sur notre situation, nous vous prions d'agréer, Mr le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sincères salutations.

0 2.5 12.5 m
ECHELLE: 1/250
 NOTA: Le nivellement est rattaché au N.G.F.
 Système de coordonnées RGF93 - CC43



Légende

- Feuillu, Conifère
- Regards, Grilles
- Regard AEP, Compteur d'Eau
- Compteur électrique, Compteur gaz
- Haie / Végétation
- Clôture légère
- Mur
- Mur bahut
- Fossé, Talus
- Bâtiment
- Luminaire
- Poteau et ligne électrique
- Poteau et ligne téléphone
- Application cadastrale

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
 COMMUNE DE SAINT-GENIES-BELLEVUE

Propriété sise
 14, Chemin de Bouzigues

PLAN TOPOGRAPHIQUE

 GÉOMÈTRE-EXPERT <small>CONSEILLER VALORISER GARANTIR</small>	SCP Olivier CAZAUX <small>Successeur de Jean LACAZE</small>	Dossier n° 180221
	GÉOMETRE-EXPERT FONCIER Expert près la cour d'appel de Toulouse Bureau principal: 39, Rue du 10 Avril - 31500 TOULOUSE Tél: 05 34 255 790 / Fax: 05 61 119 016 Permanence le Jeudi: 17 Avenue du Mur de Ronde 31380 MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE - Tél: 05 61 69 02 58 olivier-cazaux@orange.fr	TOPO
		Date: 20/07/18
		VO
		FORMAT A3

Ref Parcelle	Commune	Num	Rue	Superficie	dont Constructi	Empr. au sc%	%ES Total	%ES Constr.	PLU 2007		PLU 2021	
									ES Max	Ecart ES Max	New ES Max	Ecart New ES
000AK24	St Genies	2	CHE DES BOUZIGUES	3090	3090	220	7,12%	7,12%	309,00	89,00	130,90	-89,10
000AK26	St Genies	4	CHE DES BOUZIGUES	3183	3183	364	11,44%	11,44%	318,30	-45,70	131,83	-232,17
000AK29	St Genies	6	CHE DES BOUZIGUES	3305	3305	230	6,96%	6,96%	330,50	100,50	133,05	-96,95
000AK30	St Genies	8	CHE DES BOUZIGUES	2776	2776	142	5,12%	5,12%	277,60	135,60	127,76	-14,24
000AK31	St Genies	10	CHE DES BOUZIGUES	2684	2684	218	8,12%	8,12%	268,40	50,40	126,84	-91,16
000AK32	St Genies	16	CHE DES BOUZIGUES	3000	3000	170	5,67%	5,67%	300,00	130,00	130,00	-40,00
000AK33	St Genies	20	CHE DES BOUZIGUES	3551	3551	274	7,72%	7,72%	355,10	81,10	135,51	-138,49
000AK35	St Genies	18	CHE DES BOUZIGUES	4760	2048	177	3,72%	8,64%	204,80	27,80	120,48	-56,52
000AK37	St Genies	12	CHE DES BOUZIGUES	12272	2680	270	2,20%	10,07%	268,00	-2,00	126,80	-143,20
000AK58	St Genies	14	CHE DES BOUZIGUES	7549	1875	200	2,65%	10,67%	187,50	-12,50	117,50	-82,50
000AK10	St Genies	4	IMP DE LA BOISSERIE	2511	2511	210	8,36%	8,36%	251,10	41,10	125,11	-84,89
000AK52	St Genies	2	IMP DE LA BOISSERIE	2829	2829	170	6,01%	6,01%	282,90	112,90	128,29	-41,71
000AK8	St Genies	8	IMP DE LA BOISSERIE	2308	2308	206	8,93%	8,93%	230,80	24,80	123,08	-82,92
000AK9	St Genies	6	IMP DE LA BOISSERIE	2324	2324	292	12,56%	12,56%	232,40	-59,60	123,24	-168,76
000AL149	St Genies	5	IMP DE LA BOISSERIE	2589	2589	220	8,50%	8,50%	258,90	38,90	125,89	-94,11
000AL184	St Genies	5B	IMP DE LA BOISSERIE	2443	2077	226	9,25%	10,88%	207,70	-18,30	120,77	-105,23
000AL185	St Genies	7T	IMP DE LA BOISSERIE	2194	2194	280	12,76%	12,76%	219,40	-60,60	121,94	-158,06
000AL46	St Genies	7	IMP DE LA BOISSERIE	2537	2537	233	9,18%	9,18%	253,70	20,70	125,37	-107,63
000AL50	St Genies	3	IMP DE LA BOISSERIE	5109	5109	235	4,60%	4,60%	510,90	275,90	151,09	-83,91
000AK21	St Genies	14	RTE DE BAZUS	7617	7617	300	3,94%	3,94%	761,70	461,70	176,17	-123,83
000AL190	St Genies	52T	RUE PRINCIPALE	1026	1026	300	29,24%	29,24%	102,60	-197,40	100,52	-199,48
000AL191	St Genies	52B	RUE PRINCIPALE	907	907	104	11,47%	11,47%	90,70	-13,30	90,70	-13,30
000AL192	St Genies	52	RUE PRINCIPALE	1619	1619	290	17,91%	17,91%	161,90	-128,10	112,38	-177,62
000B1289	Lapeyrouse		CAPOU	1784	1784	246	13,79%	13,79%	178,40	-67,60	115,68	-130,32
000B1290	Lapeyrouse		CAPOU	1539	1539	117	7,60%	7,60%	153,90	36,90	110,78	-6,22
000B1540	Lapeyrouse		CAPOU	1540	1540	189	12,27%	12,27%	154,00	-35,00	110,80	-78,20
000B2463	Lapeyrouse		CAPOU	2000	2000	140	7,00%	7,00%	200,00	60,00	120,00	-20,00
000B1292	Lapeyrouse	7	CHE DES BOUZIGUES	1541	1541	132	8,57%	8,57%	154,10	22,10	110,82	-21,18
000B1927	Lapeyrouse	11	CHE DES BOUZIGUES	2876	2876	255	8,87%	8,87%	287,60	32,60	128,76	-126,24
000B2459	Lapeyrouse	7B	CHE DES BOUZIGUES	2000	2000	244	12,20%	12,20%	200,00	-44,00	120,00	-124,00
000B2460	Lapeyrouse	9	CHE DES BOUZIGUES	2000	2000	310	15,50%	15,50%	200,00	-110,00	120,00	-190,00
000B2461	Lapeyrouse	9B	CHE DES BOUZIGUES	2000	2000	152	7,60%	7,60%	200,00	48,00	120,00	-32,00
000B3076	Lapeyrouse	15	CHE DES BOUZIGUES	1185	1185	130	10,97%	10,97%	118,50	-11,50	103,70	-26,30
000B3085	Lapeyrouse	17	CHE DES BOUZIGUES	669	669	130	19,43%	19,43%	66,90	-63,10	66,90	-63,10
000B3089	Lapeyrouse	13	CHE DES BOUZIGUES	6680	2916	225	3,37%	7,72%	291,60	66,60	129,16	-95,84
000B3091	Lapeyrouse	13	CHE DES BOUZIGUES	1963	1963	137	6,98%	6,98%	196,30	59,30	119,26	-17,74
000B3093	Lapeyrouse	13	CHE DES BOUZIGUES	1178	1178	145	12,31%	12,31%	117,80	-27,20	103,56	-41,44
000B3107	Lapeyrouse	1B	CHE DES BOUZIGUES	1087	1087	160	14,72%	14,72%	108,70	-51,30	101,74	-58,26
000B3108	Lapeyrouse	1C	CHE DES BOUZIGUES	981	981	162	16,51%	16,51%	98,10	-63,90	98,10	-63,90

ALBIGNAC HENRI PHILIPPE
représenté par ses filles
BATTAN ANNE
ALBIGNAC MARTINE

OBJET :
Observations et propositions du P L U
Enquête publique – P L U

Saint Geniès Bellevue le 4 mars 2022

Suite à notre rencontre avec Monsieur le commissaire enquêteur le 19 février 2022 concernant la révision du PLU route de Bazus 31180 SAINT GENIES BELLEVUE (OAP – 02), nous vous adressons nos doléances :

Dans la rubrique « Programmation, mixité fonctionnelle et sociale », 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 dans la révision du PLU, ce taux est de 30 % au maximum.

Pouvez vous revoir ce taux et le ramener au même niveau que les autres ?

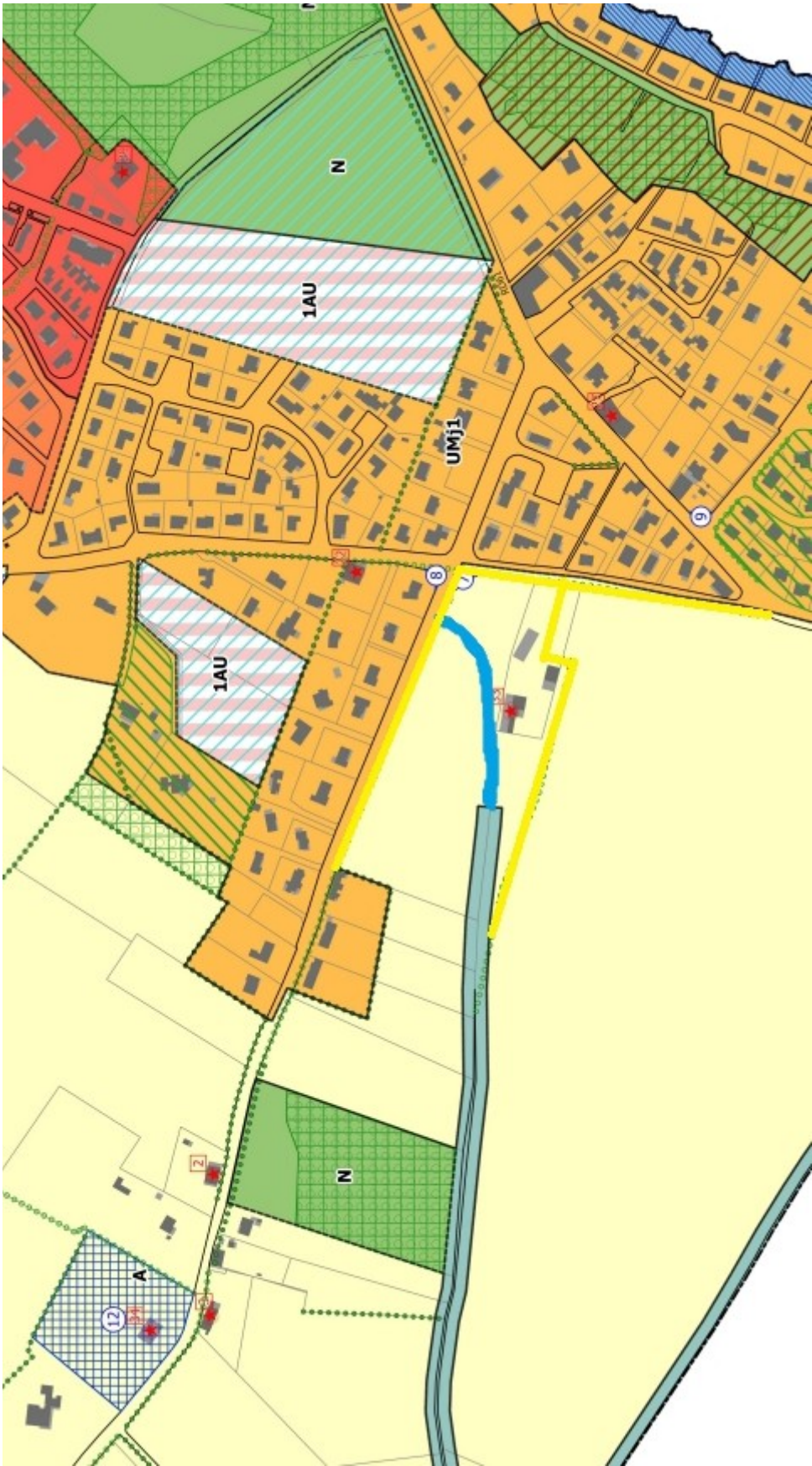
De plus, il est mentionné également que les constructions peuvent être autorisées en R+2.

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 plain pied construites sur des parcelles assez importantes,

Notre souhait est que les habitations se fassent maximum en R+1.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos demandes.

Cordialement,

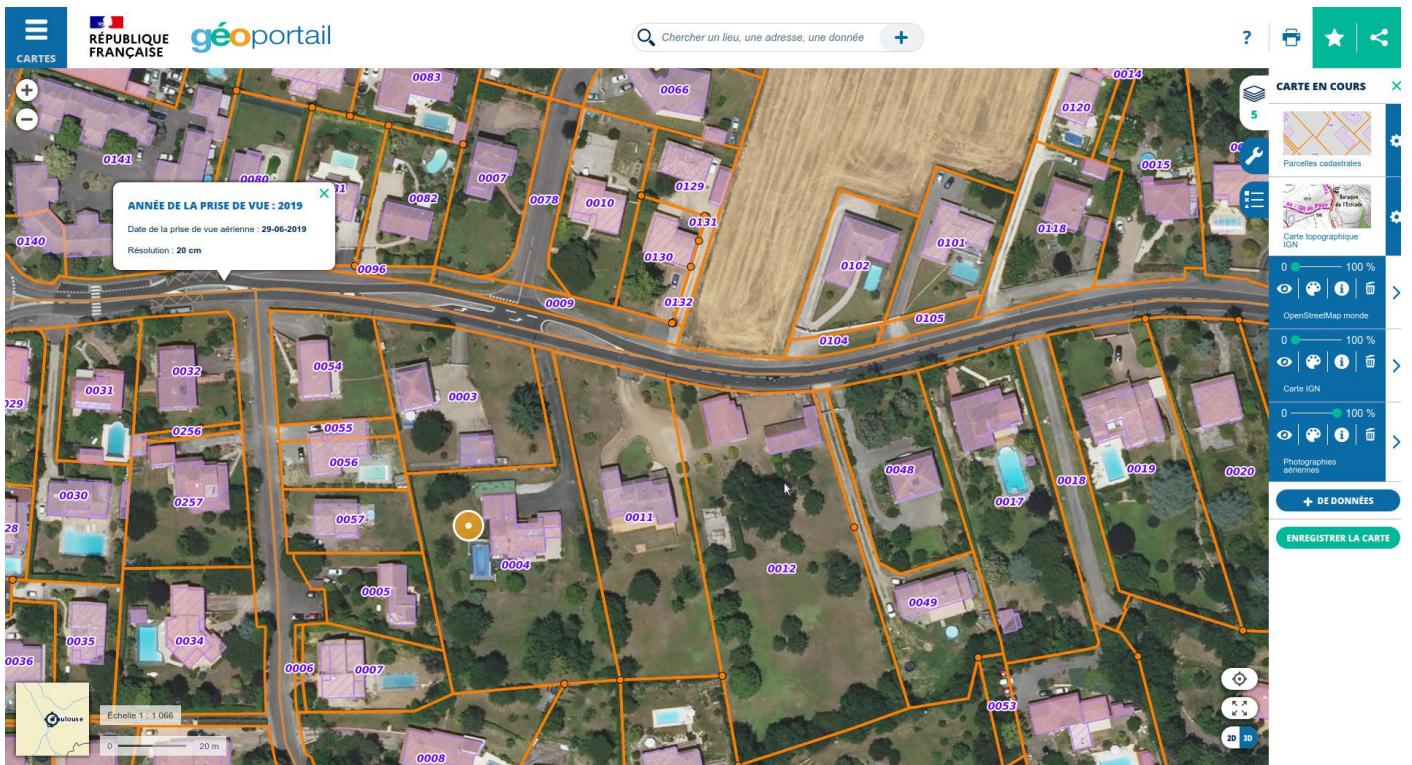
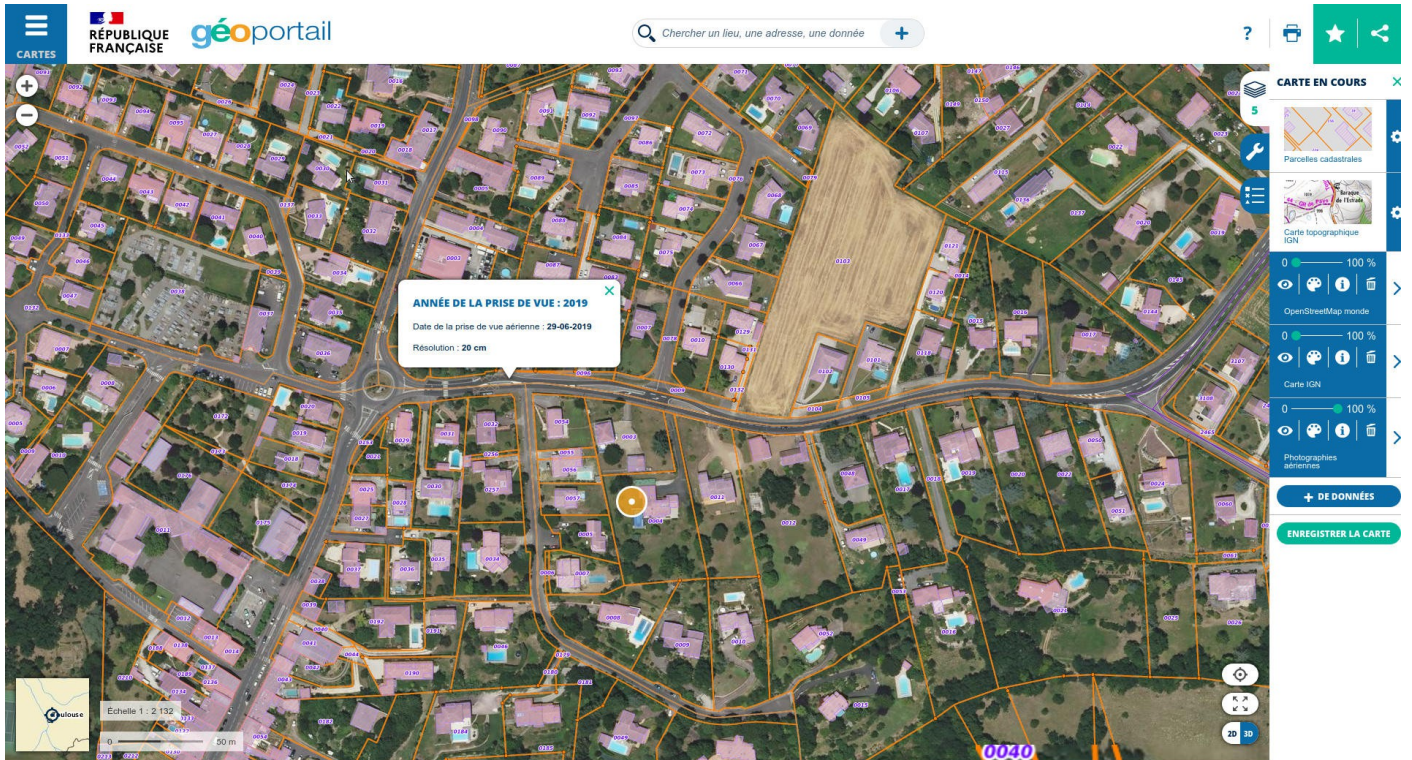






Nos Ref : Cadastre section AK (Coustous) / Parcelle n° 4
Anciennement classée UB , dorénavant classée en UMv4 **ET** en bâti boisé
Surface ~ 3.500 m²

Contribution @18/@19



Colette TREZEGUET-METRAL - Pierre METRAL
6 Route de Bazus 31180 Saint GENIES
pierre.metral@club.fr / 05 61 35 04 93 / 06 77 85 91 92

1) Exigences de pleine terre

UMV4 => espace de pleine terre = 30%

Bâti boisé > La part d'espace de pleine terre est majorée de 10%

Question 1 : donc celà fait 33 % ou 40 % ??

Artificialisé actuel $\sim 760 \text{ m}^2$, dont maison, dépendances & terrasses 460 m^2 , chemin & raquette 300 m^2
pleine terre actuel = $3500 - 760 = 2740 \text{ m}^2$

cas **pire** (40 %) => $3500 \times 0,4 = 1.400 \text{ m}^2$ exigés en pleine terre

il reste donc $2740 - 1400 = 1340 \text{ m}^2$ artificialisables pour une seconde maison

sachant que sa desserte va « consommer » ~ 250 à 300 m^2 de chemin et raquette

il reste donc $\sim 1000 \text{ m}^2$ artificialisables pour une seconde maison

acceptable (si mes calculs sont justes)

2) Emprises

UMV4 => maxi 30% (40 % en RT2020) soit $3500 \times 0,3 = 1.050 \text{ m}^2$

Emprises actuelles : 470 m^2 , reste donc $1050 - 470 = 580 \text{ m}^2$ d'emprises au sol pour une 2^{ème} maison
acceptable

MAIS si chemins , esplanades & raquettes sont comptabilisées comme emprises , **cà ne passe plus** :
 $1050 \text{ dispo} - 470 \text{ actuel} - 300 \text{ de chemin actuel} = 280 \text{ m}^2$ pour une seconde maison et son chemin

Question 2 : les chemins d'accès , esplanades et raquettes sont-ils considérés comme des emprises ?

3) Arbres

3.1

UMV4 + Bâti boisé => 50% des espaces imposés en pleine terre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyen développement pour 100 m^2 de surface de pleine terre

Question 3 : qu'est ce qu'un « arbre de moyen développement » ?

y a t-il une définition , par exemple un diamètre de tronc , une hauteur ...

3.2

À ce jour nous aurions 1.400 m^2 exigés en pleine terre , donc une exigence de 700 m^2 arborés en « arbres de moyen développement »

Ce pourrait être , ou ne pas être , le cas selon la comptabilité reconnue

Question 4 : Un chêne planté il y a 35 ans , avec une surface de 60 m^2 (projection orthogonale au sol de l'arbre avec frondaisons) , est-il de moyen ou de grand développement ?

Si reconnu comme grand développement , equivaut-il par exemple à 2 arbres de moyen développement ?

3.3

corollaire : nos arbres deviennent un patrimoine collectif , classé

Question 5 : alors quid des coûts d'entretien ? (un élagage avec cordiste ou nacelle est onéreux)

patrimoine collectif et/ou classé => entretien à charge et/ou subventionné par la collectivité

3.4

questions subsidiaires

Question 6 : quid d'un arbre qui meurt de maladie ?

Question 7 : quelles sanctions si non respect des exigences

Pour le commissaire enquêteur

Colette TREZEGUET-METRAL - Pierre METRAL
6 Route de Bazus 31180 Saint GENIES
pierre.metral@club.fr / 05 61 35 04 93 / 06 77 85 91 92

Objet : exigences du classement en bâti boisé
Nos Ref : Cadastre section AK (Coustous) / Parcelle n° 4
Anciennement classée UB , dorénavant classée en UMv4 **ET** en **bâti boisé**

Vos ref : 01_revPLU_St_Genies_B_reglement_Umv.pdf ,
03_2_2_revPLU_St_Genies_B_Reglement_plan_centre_bourg_2000.pdf

P.J. extrait du plan de zonage PLU pour localiser notre parcelle

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur

Je souhaite attirer votre attention sur - des points de fond et - de forme & règlementaires

Sur la forme et les détails règlementaires

Emprises au sol

« Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.
- Les terrasses - Les piscines
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur »

Il serait bon de préciser que les chemins d'accès , esplanades et raquettes ne sont pas considérés comme des emprises

Arbres

Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « Terrains bâtis boisés », les dispositions suivantes sont applicables :

...
> Au moins 50% des espaces imposés en pleine terre doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyen développement pour 100 m² de surface de pleine terre.

Qu'est-ce qu'un « arbre de moyen développement »

Y a-t-il une définition , par exemple un diamètre de tronc , une hauteur (10 mètres par exemple)

Autre cas : Un chêne planté il y a 35 ans , avec une surface de 60 m² (projection orthogonale au sol de l'arbre avec frondaisons) , est-il de moyen ou de grand développement ?

Si reconnu comme grand développement , équivaut-il par exemple à 2 arbres de moyen développement ?

Ces exigences sont-elles applicables dès la promulgation du PLU , ou ne le sont-elles que lors d'une demande d'urbanisme ?

Sur le fond

Le domaine privatif , notamment ses arbres , devient assujetti à des jouissances d'ordre public .
Mais rien ne prévoit de contreparties techniques ou financières
(planter & entretenir des arbres a un coût non négligeable)
On collectivise la végétation particulière , mais on en privatise la création et l'entretien .

Ceci est surprenant , pour le moins .

D'autres cas de figure prévoient aides & subventions , par exemple pour des agriculteurs qui travaillent en mode bio ou raisonné , qui plantent des haies ou préservent des zones de captage , etc ...

J'ai eu l'occasion de m'entretenir avec Madame la Maire , qui m'a réservé un bon accueil et répondu verbalement à mes questions , et je n'ai aucune raison ne pas avoir confiance dans ses propos .

Néanmoins , je souhaite que ceci soit acté , pour la bonne règle ..et.. car des élections futures peuvent changer la politique locale .

Vous remerciant par avance
Respectueuses salutations

P.S. Pour lever toute ambiguïté , nous sommes tout à fait en phase avec les exigences environnementales de la nouvelle équipe municipale :

- exploitation agricole en bio depuis plus de 10 ans (pas sur la commune)
- maison d'une trentaine d'années mais largement au niveau BBC RT2015 car surisolée
- solaire thermique depuis plus de 20 ans , photovoltaïque depuis 8 ans
- jardin potager en permaculture , zéro phyto évidemment
- véhicule électrique depuis plus de 6 ans
- broyage & compostage
- etc ...

03_2_2_revPLU_St_Genies_B_Reglement_plan_centre_bourg_2000.pdf

01_revPLU_St_Genies_B_reglement_UMv.pdf

les « **Terrains bâtis boisés** » qui constituent des éléments de paysage à protéger.

Dans les terrains repérés aux documents graphiques sous la mention "**Terrains bâtis boisés**" :

- > Les occupations et utilisations du sol sont autorisés sous réserve de maintenir ou de restaurer le caractère boisé des terrains,
- > Les constructions sont autorisées sous réserve de limiter et compenser la destruction de la couverture végétale existante, notamment au contact des limites séparatives (définie à l'article 6.4)

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de surfaces favorables à la nature qui varie en fonction de la superficie du terrain pour chacun des secteurs de zone :

«**Terrains bâtisboisés**»

Surface du terrain supérieure à **1001 m²** **40% de pleine terre**

Pour les terrains repérés au document graphique sous la mention « Terrains bâtis boisés », les dispositions suivantes sont applicables :

- > Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante, notamment au contact des limites séparatives.
- > Au moins 50% des espaces imposés en pleine terre doivent être plantés à raison d'au moins un **arbre de moyen développement** pour 100 m² de surface de pleine terre.
- > Toute coupe et abattage d'arbres doivent être compensés par des plantations comparables (essences, taux de boisement).

UMv4

Emprise au sol maximale des constructions (ES)

ES inférieure ou à égale à 30%

Pour les « bâtiments très performants », l'ES inférieure ou égale à 40% NDLR : RE 2020

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

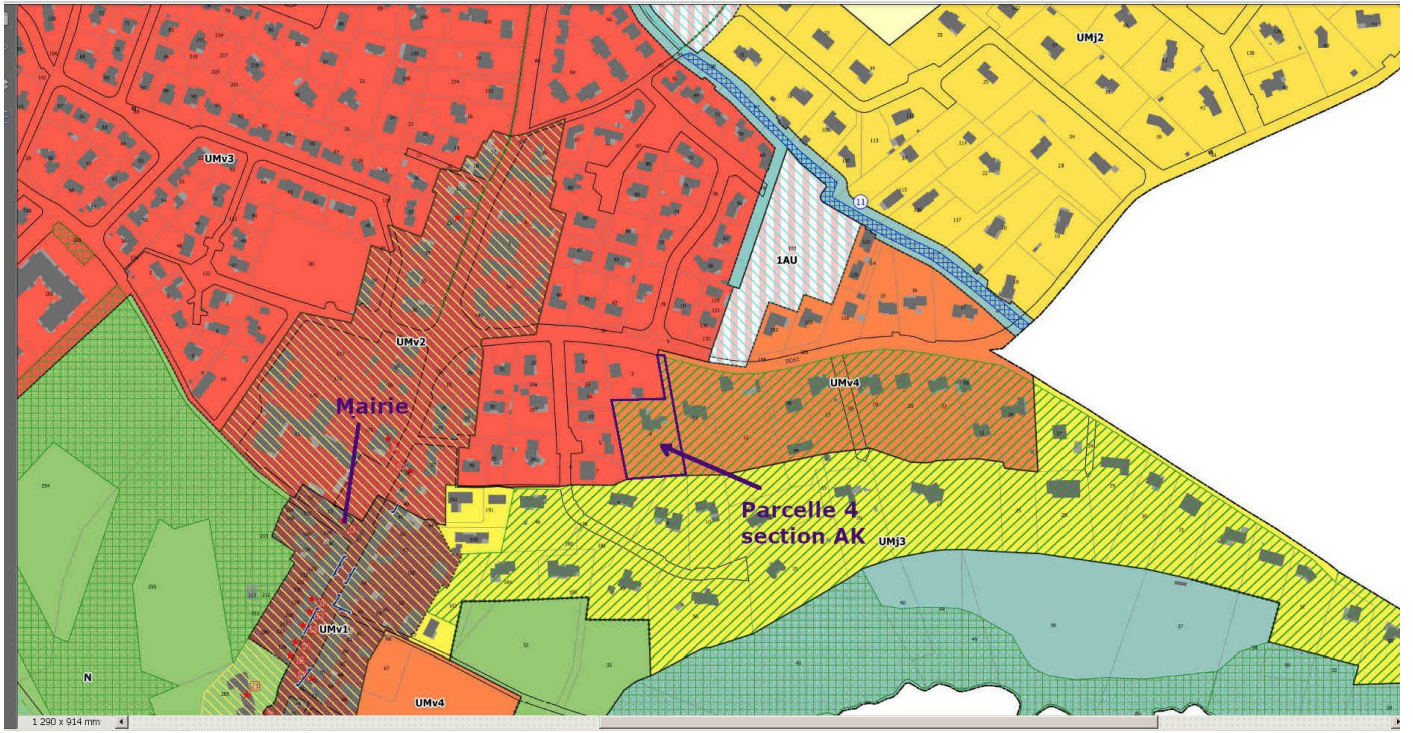
- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.
- Les terrasses
- Les piscines
- Les éléments d'isolation par l'extérieur ajoutés aux constructions existantes dans une limite de 0,50 m d'épaisseur.

Les annexes à l'exception des piscines, pergolas, carport entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si il n'est pas recouvert et qu'il reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.



Christèle et Eric Rosseeuw
8, impasse de la Gravette
31180 Saint Genies Bellevue
06 40 87 45 97

Saint Génies Bellevue
Le 14 mars 2022

Objet : Lettre d'observation concernant le projet de révision du PLU de Saint Génies Bellevue

Monsieur le commissaire enquêteur,

Pour faire suite au projet de modification du PLU de Saint Génies Bellevue, je me permets de vous alerter sur plusieurs points, comme d'ors et déjà évoqué auprès du maire de notre commune et lors de l'entretien de consultation publique.

La modification du PLU rend constructible un terrain, nommé le Grand Champs, qui fait directement face à l'ensemble de l'espace séjour de notre maison. Le projet autorise une construction de niveau R+2, ainsi des maisons de niveau R+1.

Notre première remarque et ma stupéfaction concerne l'imperméabilisation d'un sol cultivé depuis des générations. L'urgence climatique, la piste des biocarburants, les enjeux de nutrition liés à l'accroissement de la population, et la succession des événements récents ne cessent de nous rappeler que les terres agricoles doivent être sacralisées. Il n'existe aucune solution à ce jour de dépollution des sols pour les rendre cultivables une fois construit. Il s'agit donc d'une décision sans retour en arrière possible, quels que soient les enjeux auxquels notre société devra faire face dans les années à venir. J'ajouterais que les constructions qui ne cessent de s'étendre en zone péri urbaine repousse les agriculteurs toujours plus loin des agglomérations, rendant le métier de moins en moins attractif et renforçant l'isolement. Le projet viserait 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.

Notre seconde remarque concerne la proximité des constructions avec le château de Saint Génies Bellevue. Ce Champ a toujours été considéré comme l'âme du village. Ce qui constitue sa mémoire et donne le caractère agricole du village. Il est la raison pour laquelle nous avons choisi d'acheter notre maison. Lorsque nous avons décidé d'engager des travaux, trois refus de permis de construire nous ont été opposés par les bâtiments de France. Le premier projet prévoyait un toit terrasse au niveau du garage. Le second projet prévoyait une fenêtre horizontale dans notre séjour. Un troisième prévoyait un toit deux pentes sur une extension de 40 M2. Le premier architecte que nous avons sollicité a même décidé d'abandonner le projet pour cette raison. La position particulièrement rigide des bâtiments de France montre bien à quel point la préservation de l'identité patrimoniale est importante. Il s'agit là d'une transmission intergénérationnelle qu'il convient de préserver à tout prix. Le projet tel que

présenté par la mairie entre en complète contradiction avec ces préceptes. Est-on obligé de tout saccager ? La beauté des lieux, nos terres agricoles ?

Notre troisième remarque concerne l'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 niveau R+1 et R+2, alors que toutes les maisons en bordure de champs coté impasse de la Gravette sont en R0.

Notre quatrième remarque concerne la nuisance et la sécurité routière. Dans le projet de révision du PLU, 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 depuis la construction du lotissement allée Charles Gounod. Ce sont des rues de lotissements, aux trottoirs étroits, qui n'ont pas vocation à devenir des axes d'accès. La circulation et la dangerosité ne cesse de s'accroître et aucune réponse satisfaisante n'est apportée par la mairie.

J'attire enfin votre attention sur le fait que la disposition particulière de notre terrain nous exposerait à une proximité directe et une nuisance de vis-à-vis avec notre habitation très préjudiciable.

Pour terminer, concernant la forme, nous avons constaté que le projet de PLU accessible sur le site de la mairie ne correspondait à la version définitive que vous nous avez présenté lors de notre rendez-vous du mercredi 2 mars, ce que nous vous avons d'ailleurs signifié.

Pour ces différentes raisons, nous vous signifions notre opposition à ce projet de modification de PLU.

Vous priant d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Christèle et Eric Rosseeuw



Saint Génies Bellevue, le 18/03/2022

A l'attention de Monsieur Jean-Louis Claustre,
commissaire-enquêteur

Objet : requête de Monsieur Jean-Paul Layole, propriétaire de la parcelle 0033, section AB (en bordure du chemin des Mottes)

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

J'ai lu avec un grand intérêt le dossier de révision du PLU communal actuellement à l'enquête publique.

Si les grands principes de ce document communal sont globalement intéressants et pertinents pour l'avenir de la commune, selon moi, je tenais à porter à votre connaissance les incohérences suivantes qui impactent directement ma propriété affectée en zone A. Mon terrain est concerné par l'emplacement réservé n°12, un élément du patrimoine bâti à protéger et référencé n°34, ainsi que des alignements d'arbres à protéger (cf extrait ci-dessous)



Commençons par l'emplacement réservé n°12 pour la création d'un nouveau cimetière, si la création d'un tel équipement peut avoir du sens au nom de l'intérêt général, je souligne que le cimetière actuel

est loin d'être rempli (il reste environ 500 m² d'espace non rempli dans l'actuel cimetière). Par ailleurs, qui dit nouveau cimetière, dit déplacement de l'actuel dans la perspective d'un réaménagement du centre ville.

Je ne trouve aucun élément dans le PADD pour justifier ce parti pris de la collectivité. La lecture du tome 2 du rapport de présentation ne donne pas d'élément de réponse justifiant la réalisation d'un nouveau cimetière.

Au-delà des incidences sur ma propriété, l'emplacement retenu, au travers de cet emplacement réservé n°12 me semble complètement inapproprié car déconnecté de la zone urbaine, par ailleurs il impacte des terrains présentant un intérêt agricole, ce qui est contraire aux principes mis en avant dans le PADD. Enfin, je note, après avoir regardé des documents sur les procédures de création de cimetière, que ce type d'équipement nécessite des études hydrogéologiques préalables pour justifier de l'absence d'incidence sur le milieu naturel. Une fois encore, aucune trace sur ce point dans le dossier. La création de ce nouveau cimetière semble d'autant plus injustifiée si l'on tient compte du nombre de concessions depuis 2019. En effet sur les 2 – 3 dernière années, une dizaine de concessions dans le cimetière ont été créées. A raison de 2m² par concession, la collectivité dispose encore de nombreuses années devant elle, avant d'arriver à remplir le cimetière actuel.

Néanmoins, si la collectivité souhaite faire un nouveau cimetière, cela ne me pose pas de souci sur le principe, mais la définition d'un emplacement réservé, vu les éléments précités, est aujourd'hui complètement prématurée et injustifiée. Je me demande donc la suppression pure et simple de cet emplacement réservé.

L'incongruité de cet emplacement réservé présente une dimension plus prégnante, en constatant la présence d'un élément du patrimoine bâti à préserver en l'état (cf référence n°34). En effet, comment peut-on créer un cimetière et préserver en même temps un patrimoine bâti !

Concernant ce référencement, je pensais trouver des annexes au dossier de PLU (à priori éléments absents, en tous les cas rien dans les pièces sur le site internet de la mairie). Peut-on m'expliquer sur quel critère cette classification a été effectuée. Néanmoins, sachez que je valide pleinement le principe de ce classement car 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. Ces possibilités offertes par le règlement local d'urbanisme me conviennent pleinement. Monsieur le Commissaire Enquêteur pouvez vous cependant vérifier une chose pour l'administré non initié que je suis. 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, merci de votre confirmation Monsieur le Commissaire Enquêteur.

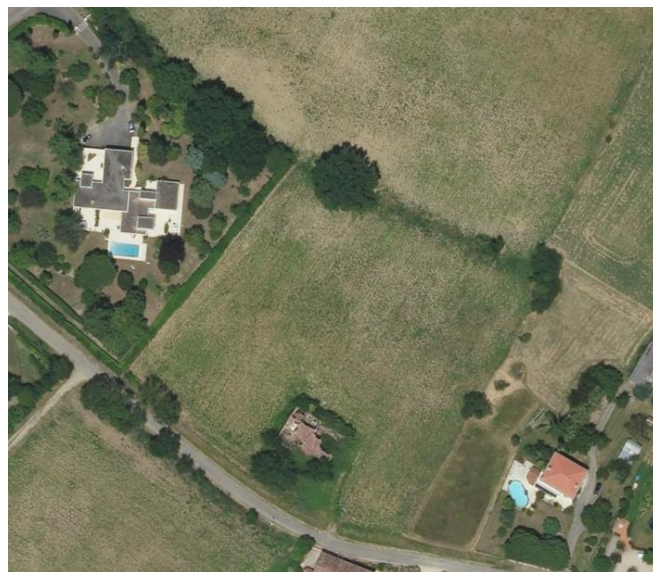
En effet, je souhaite céder cette construction à ma fille, jeune agricultrice et titulaire d'un BAC pro dans ce domaine. Elle pourra ainsi réaliser un projet professionnel en lien avec des circuits courts de production, ou se diversifier grâce aux possibilités offertes par un changement potentiel de destination. Ce projet professionnel me semble d'autant plus justifié lorsque je regarde toutes les cartes du rapport de présentation du PLU ou du PADD, car ma parcelle est classée dans des espaces agricoles présentant un réel intérêt et enjeux pour la commune.

Enfin, je remarque que le tour de ma propriété est concerné par des haies et alignements d'arbres à protéger, mais aussi à créer. Comme vous pouvez le constater sur la vue aérienne-après, ce classement est déconnecté de la réalité et me semble problématique au quotidien. Aussi, je demande la suppression de ce classement, d'autant plus que suite à une demande de la collectivité, je dois

intervenir pour participer à l'entretien de cet espace et certainement élaguer, voir couper des arbres (notamment à hauteur du passage d'une ligne électrique cf photo ci-dessous). En toute logique un tel classement ne permettra pas de couper les arbres. Il y a lieu également de m'expliquer comment les haies et alignements d'arbres à créer devraient théoriquement être réalisés (cela me semble trop théorique, est ce que la commune qui va financer l'achat d'arbres ou de haies à planter, soyons sérieux un instant !!).



J'ai cru comprendre qu'un tel classement avait valeur d'espace boisé classé (ce qui est extrêmement contraignant et inapproprié si on veut créer un accès entre deux parcelles cultivées de part et d'autre de cette protection).



Monsieur le Commissaire-Enquêteur, je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ma requête qui me semble pleinement légitime, je reste bien-évidemment à votre disposition pour toutes précisions éventuelles. Sachez que ma requête est guidée avant tout par une volonté de remettre de la cohérence, là où manifestement on a du mal à en trouver.

Bien respectueusement

Jean-Paul Layole

Bonjour, veuillez trouver 3 points pour lesquels je vous vous serai gré de nous répondre :

1/ Incohérence : 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 ?

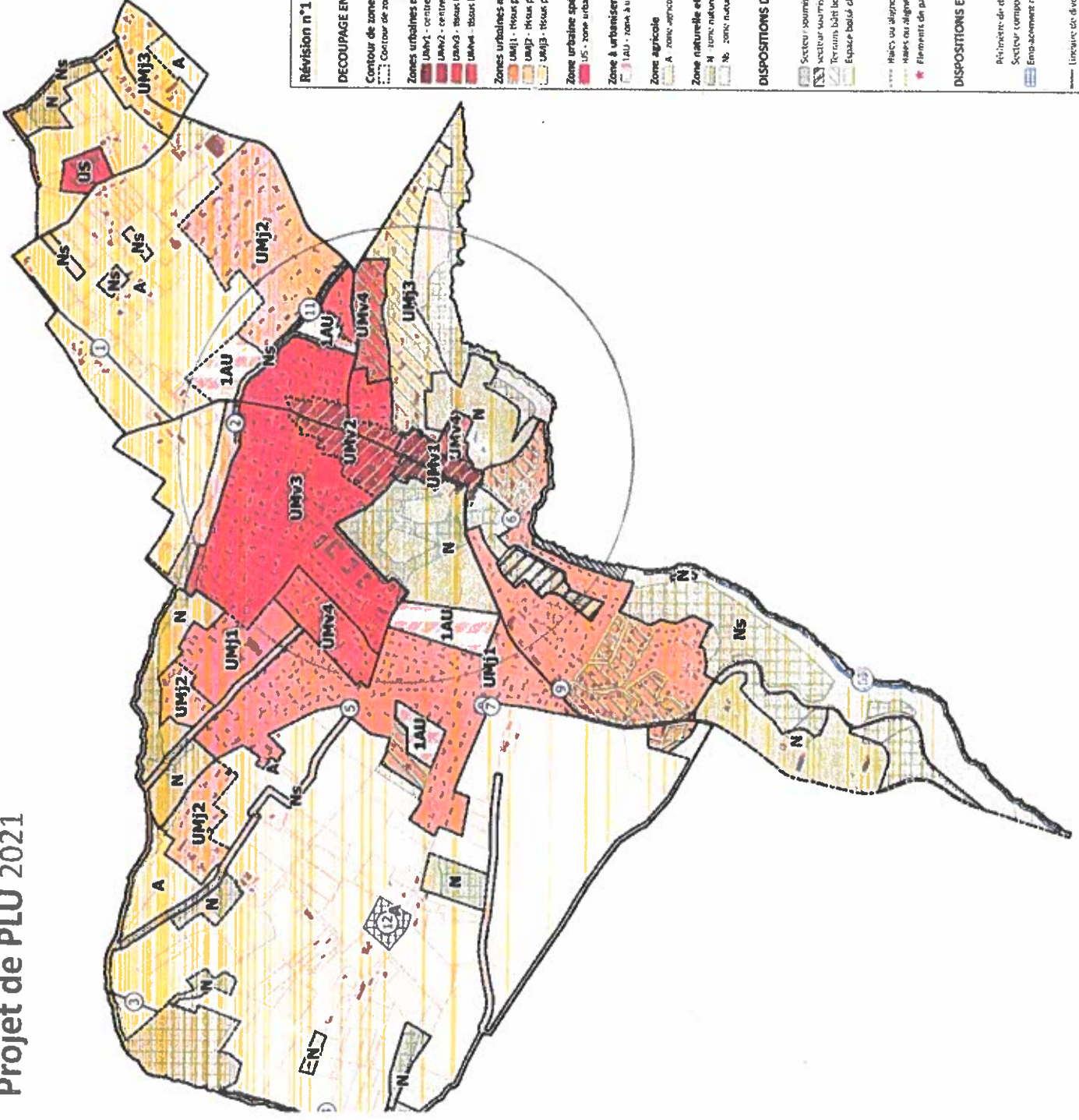
2/ Incompréhension face à la création de la zone UMV4 moins "densifiable" par ce PLU que la zone UMV3, alors que les parcelles concernées sont très proches du centre bourg, (voire plus proche que certaines parcelles de la zone UMV3) beaucoup plus grandes et raccordées au réseau d'assainissement. Cela constitue une iniquité flagrante et inadmissible --> Voir PJ numéro 1

3/ Injustice : 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 ? Seconde injustice inadmissible ! --> Voir PJ numéro 2*

Merci pour votre retour

Cordialement

Eric MAURICE



Révision n°1 du PLU

DECOUPAGE EN ZONES

Contour de zone ou de secteur
 Contour de zone ou de secteur

Zones urbaines multifonctionnelles tissu village

- UMJ1 - centre historique
- UMJ2 - centre-bourg
- UMJ3 - tissu bâtis au contact du centre-bourg
- UMJ4 - tissu bâtis de transition entre le bourg et les tissus pavillonnaires

Zones multifonctionnelles tissu jardin

- UMJ1 - sous pavillonnaires alignés du bourg
- UMJ2 - sous pavillonnaires peu denses ou la communauté est limitée en cœur d'îlots
- UMJ3 - sous pavillonnaires peu denses au contact des milieux naturels ou agricoles

Zones urbaines spécialisées

- US - zone urbaine dédiée aux activités d'activités

Zone à urbaniser

- LAU - zone à urbaniser à vocation mixte à court terme

Zone agricole

- A - zone agricole protégée ponctuellement bâtie

Zone naturelle et forestière

- M - zone naturelle et forestière protégée ponctuellement bâtie
- N - zone naturelle et forestière aménagée (contraintes extérieures)

DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

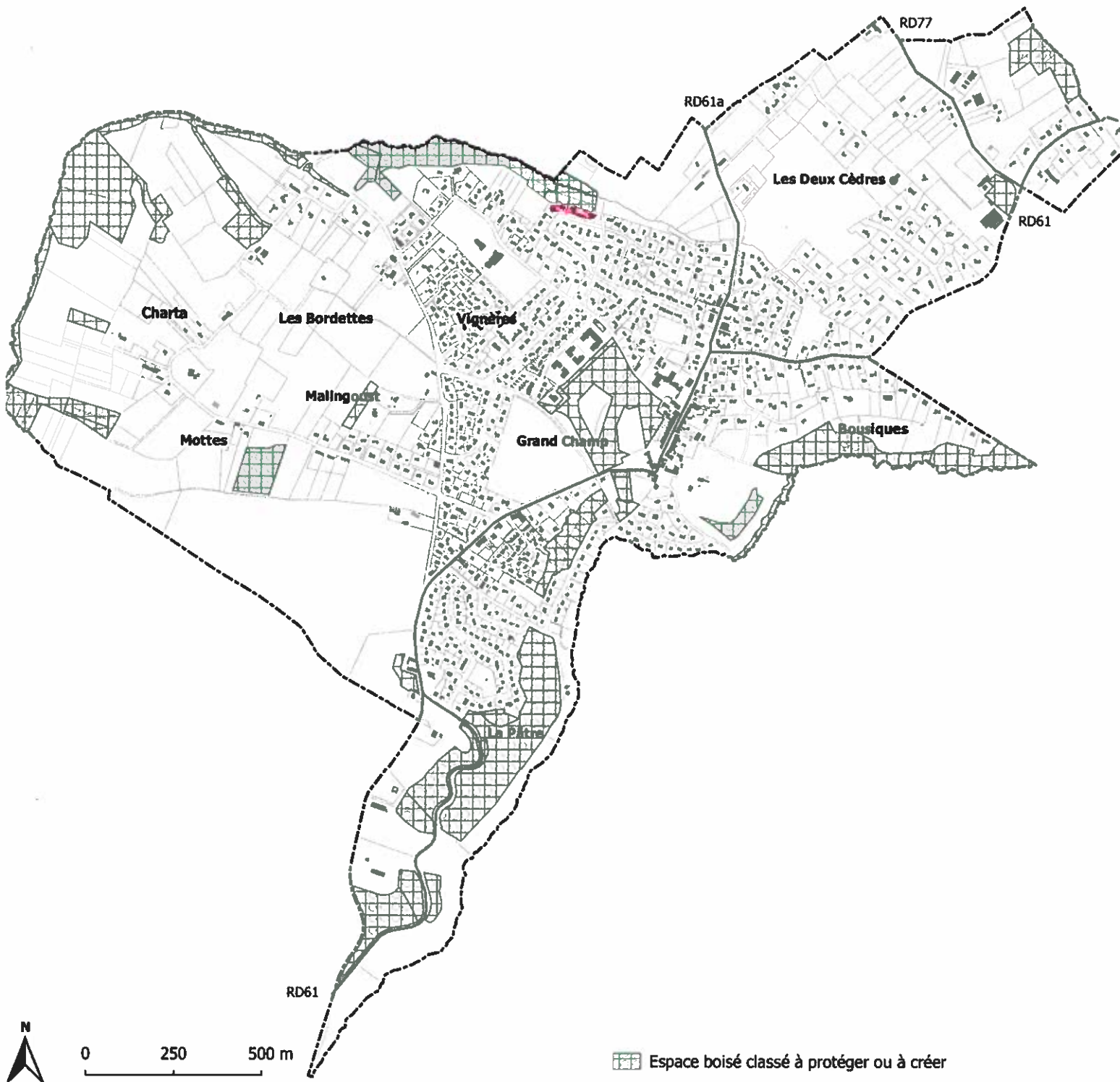
- Secteur soumis à un risque d'inondation
- Secteur soumis à un risque de glissement de terrain
- Perimètre bâti ancien
- Espace bâti classé à protéger ou à créer
- Places ou alignement d'arbres à protéger
- Alignement d'arbres à créer
- Élément de patrimoine bâti à protéger (voir liste ci-contre)

DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Règlement de densité commerciale
- Secteur compris dans l'opération d'aménagement et de programmation (liste n°1 du PLU)
- Emplacement réservé et numéro de repérage (voir liste ci-contre)

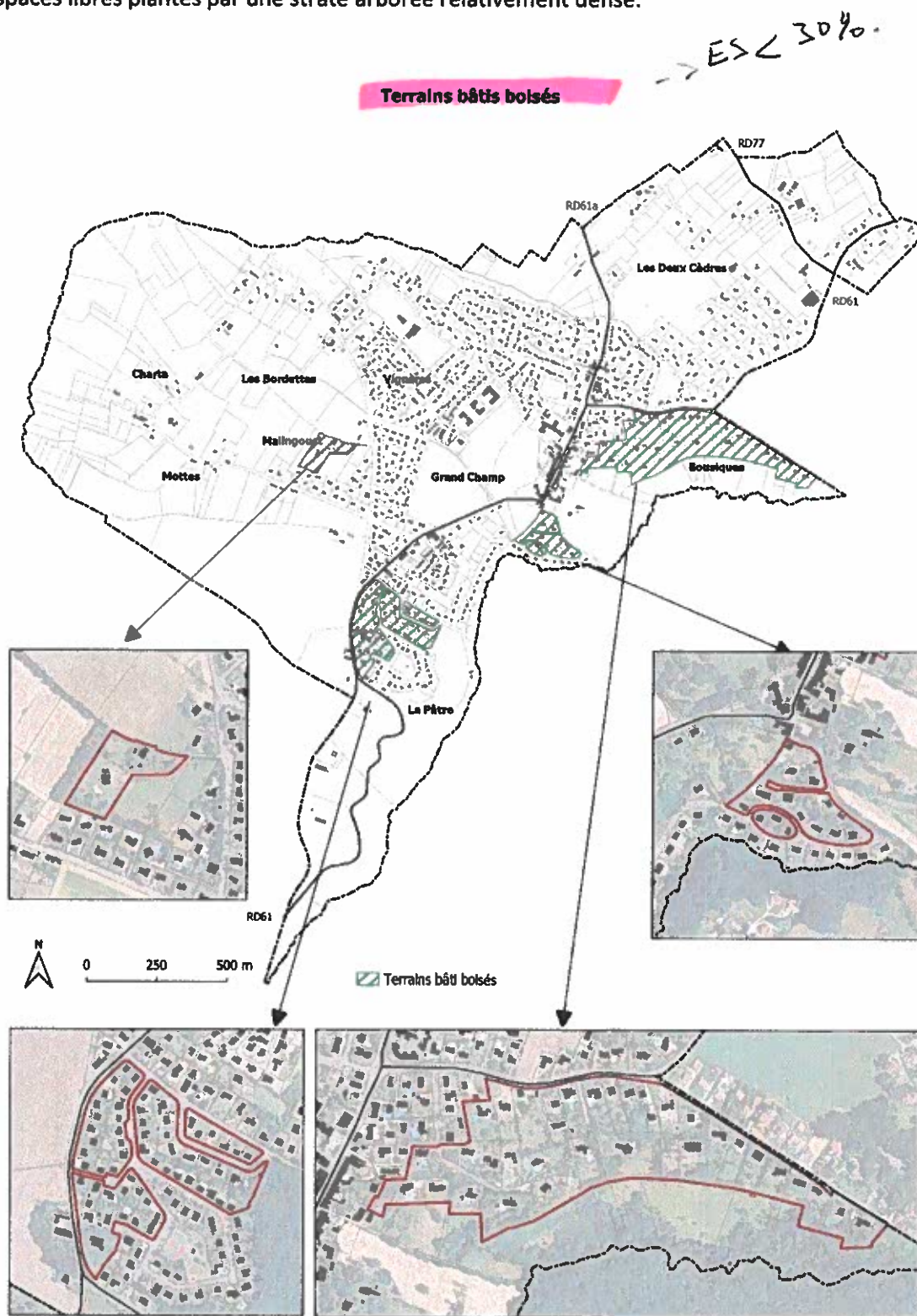
Limite de servitude commerciale à protéger

Espaces boisés classés



Pour les terrains bâtis situés au sein de l'enveloppe urbaine et donc classés en zone urbaine par le PLU révisé, la protection des corridors écologiques liés aux boisements existants est assurée à travers le repérage des terrains aux documents graphiques du règlement sous la mention « Terrains bâtis boisés ».

Ces secteurs constituent les terrains bâtis où la présence de boisements et d'arbres est encore significative le plus souvent. Les règles associées à ce repérage portent à la fois sur la limitation des possibilités de densification des terrains qui doit permettre de préserver la couverture végétale existante et de conserver des espaces libres plantés par une strate arborée relativement dense.



Joël Antoulin

18 rue de la Prairie

31180 ST GENIES BELLEVUE

St Génies Bellevue le 18/03/2022

OBJET : révision du PLU ST GENIES BELLEVUE/OAP-03 GRAND CHAMP

A l'attention de Mr le commissaire enquêteur :

Après lecture du projet de révision du PLU, je vous fais part de mes craintes au sujet des futures constructions sur le terrain du grand champ.

Quel que soit le type d'aménagement ou de construction, j'attire votre attention sur le fossé qui se situe le long du grand champ en limite de propriété avec les résidences limitrophes 18 rue de la prairie et 1 chemin de Massebiau (à l'angle nord-ouest du grand champ formant le point bas topographique). En effet, la déclinaison du terrain envoie sur cette pente, l'eau de ruissellement du grand champ dans ce fossé qui préserve ces deux maisons du risque d'inondation par forte pluie ou lorsque le sol est saturé en eau. Ce fossé assure son rôle de récepteur d'eau et la canalise jusqu'au chemin de Massebiau. Ma crainte est que les constructions à venir modifient l'écoulement naturel de l'eau jusqu'à ce fossé ou/et que le futur aménagement supprime tout simplement ce fossé qui joue actuellement un rôle protecteur pour nos deux maisons (voir photos en pièces jointes). Il est donc indispensable de conserver ce fossé afin de protéger ces deux maisons des risques d'inondation suite au changement de PLU et projet de construction à venir.

Autre préoccupation, toujours sur cette limite de propriété, se situe un magnifique chêne dont le tronc fait environ un mètre de diamètre à sa base, qu'il me semble important de protéger et de conserver.

Mais encore, 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.

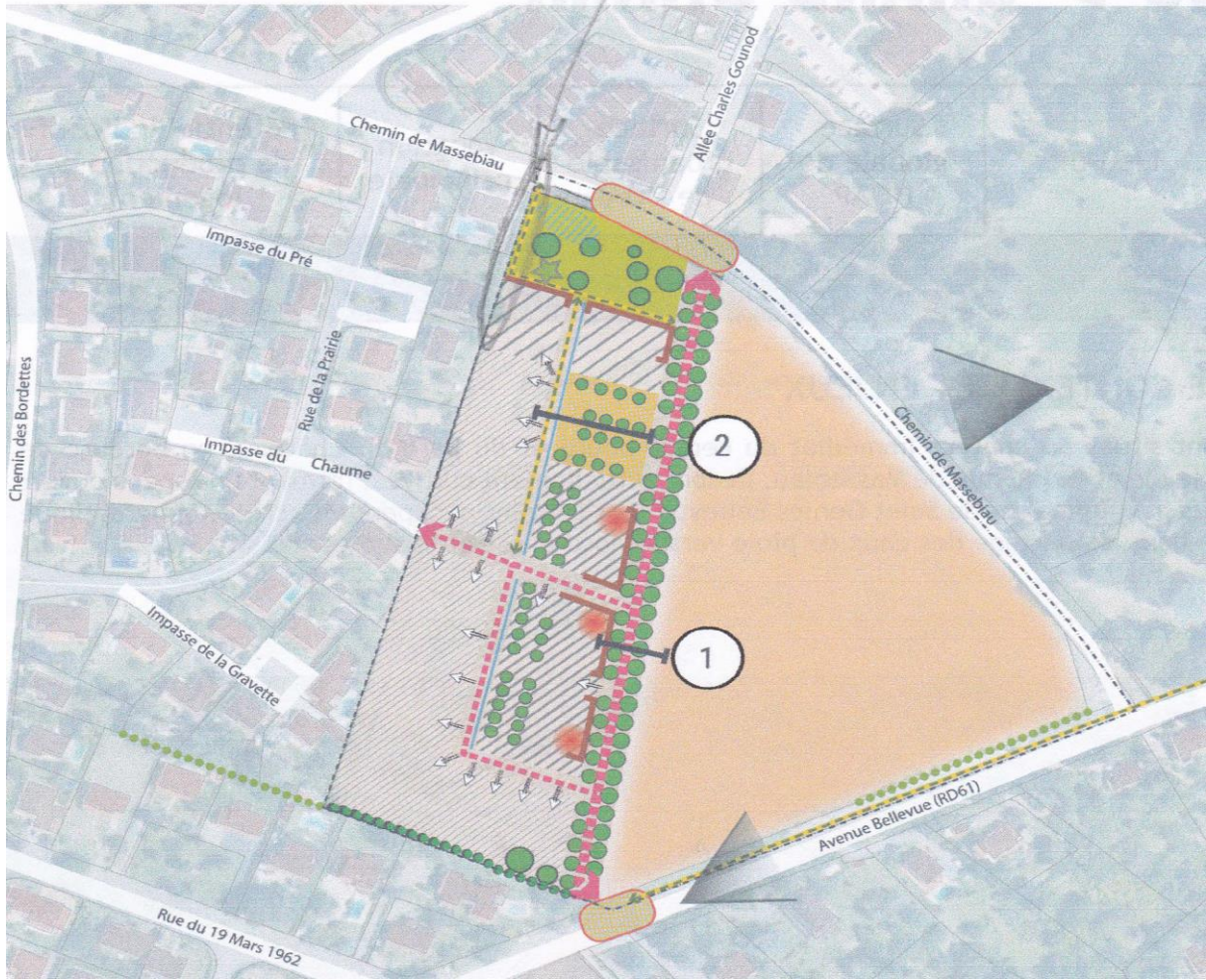
Pour ces différentes raisons, veuillez noter mes craintes et mon opposition à ce projet de modification du PLU en l'état.

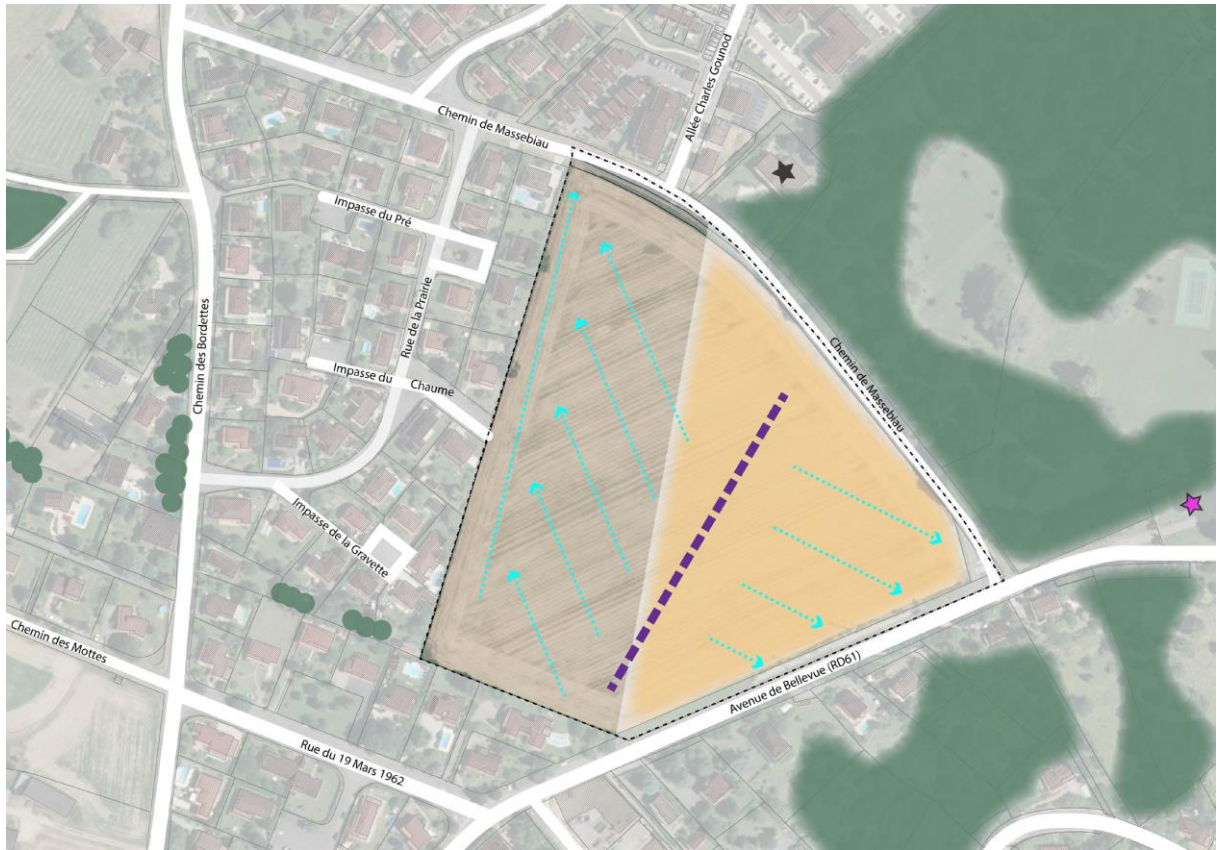
Veuillez agréer Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Joël Antoulin.

SCHEMA D'AMÉNAGEMENT

Foncé







Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous écris ce courriel pour donner suite à l'entretien que nous avons eu, entretien durant lequel vous m'avez demandé de vous soumettre mes arguments par écrit concernant le nouveau projet de PLU voté par le conseil municipal.

Le projet avec des bâtiments en R+2 dénaturerait totalement le village, "l'esprit village" et la tranquillité que nous avons à Saint-Génies 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.

Je sais que la tendance actuelle consiste à construire en hauteur pour limiter les parcelles constructibles et garder un maximum de terres agricoles. Cependant, ce n'est pas le mode de vie recherché par les habitants qui veulent s'installer à Saint-Génies, ils recherchent tous une maison avec un jardin : n'est-ce pas selon toutes les études le rêve de la majorité des citoyens français ? Que chaque parent puisse jouer au ballon dans son jardin avec son enfant ?

Il y a un autre problème à Saint-Génies, il s'agit du stationnement. 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).

Donc on construirait en hauteur pour "économiser des terres agricoles" mais avec les 250 logements prévus, il faudrait construire des parkings avec pour conséquence une artificialisation des sols à outrance (sachant qu'il manque déjà des places de stationnement dans le village et qu'on compte 1,5 voitures par nouveau foyer).

Avec les parkings se pose la question de la gestion des eaux pluviales, car plus il y a de surfaces étanches moins il y a de retour des eaux pluviales dans la nature et dans les nappes phréatiques.

Selon une étude récente, 7500 voitures passent sur la rue Principale et sur l'avenue Bellevue par jour.

1,5 voitures supplémentaires par foyer nouvellement construit entraînerait une pollution sonore encore plus importante, une dangerosité (les gens circulent très vite notamment aux heures de pointe) et des embouteillages.

La route de Bessieres (entre l'Union et Saint-Génies) est saturée aux heures de pointe car, à l'Union, les bâtiments ont poussé comme des champignons mais aucun axe routier supplémentaire n'a été construit. Ce problème sera accru quand les 250 logements seront construits.

Est-il prévu un nouvel axe routier ? Des transports publics plus réguliers et plus fréquents pour que les habitants se rendent à leur travail ?

Dans tous les cas il est évident qu'une famille ne peut pas vivre à Saint Génies sans voiture que ce soit pour se rendre à la poste à Castelmaurou à 5km, pour les activités extra scolaires des enfants, pour se rendre au travail ou faire ses courses...

Logements sociaux : pourquoi créer de nouveaux logements sociaux alors que nous respectons déjà les quotas exigés ?

Pourquoi 30% sur deux OAP et 50% sur l'autre ?

Créer autant de logements sociaux va dévaluer les logements existants.

En conclusion, ma famille a fait le choix de vivre à Saint-Génies-Bellevue pour des raisons évidentes de paisibilité et parce qu'il existe encore cet esprit de village.

Nous espérons que les bons choix seront faits pour la tranquillité de tous.

PROJET - OAP - 02 - Route de Bazus

Suite à mon entretien avec le commissaire enquêteur le 19 Février 2022 ,
je souhaiterais vous faire part de mes observations :

- 1 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 .
- 2 La part d'appartement social s'élèverai à environ 50 % .
Il faudrait qu'elle ne dépasse pas les 30 % pour que les propriétaires soient majoritaires et éviter les investisseurs non résidents .
- 3 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 .

Sincères salutations ,



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles

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

Toulouse, le 18 Mars 2022

Le chef de service

à

-M. le commissaire enquêteur Jean Louis Claustre

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

Objet : Enquête publique sur le projet de PLU arrêté le 23 Juin 2021

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

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté le 23 Juin 2021 par la commune de Saint Geniès Bellevue appelle des observations et objections importantes de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne du point de vue de la préservation des abords protégés du château de Saint Geniès et de son parc, monument historique inscrit.

Ces réserves importantes déjà exposées dans l'avis défavorable du service sur le document d'urbanisme arrêté n'ont pas été prises en compte par la commune avant le début de l'enquête publique.

L'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 dite de « 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.

Les principes de conception de cette OAP ainsi maintenus dans le projet arrêté sont :

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

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

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

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

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

En l'état, elle amènerait inéluctablement l'architecte des bâtiments de France à émettre un avis défavorable sur les projets établis selon ses principes.

Je réitère donc toutes les préconisations exposées dès Février 2021 à la commune afin de créer une grande composition urbaine permettant de mêler harmonieusement architecture et paysage et de mettre en scène le château et son parc par :

- un alignement strict de la voie à l'allée Gounod
- la réduction de l'emprise constructible de l'opération et le recours à des formes urbaines plus denses permettant une véritable conception architecturale à l'exclusion de la forme pavillonnaire
- la création d'un mail double en front de l'opération et d'un dessin paysager d'ensemble de l'espace préservé en zone N

Concernant le zonage et la rédaction du règlement, 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, il s'agit notamment

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

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

Compte tenu des faiblesses importantes du projet arrêté de plan local d'urbanisme de Saint Genès Bellevue le rendant incompatible avec la préservation des abords du château et de son parc, monument historique , je renouvelle mon avis défavorable sur ce projet et ma 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.

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



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

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



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles

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

Toulouse, le 2 Septembre 2021

Le chef de service

à

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

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

Objet : Projet de PLU arrêté

Réf. : 2021/IBP/019

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

Madame le maire,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



**PRÉFET
DE LA RÉGION
OCCITANIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale des affaires culturelles

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

Toulouse, le 12 février 2021

Le chef de service

à

Madame le Maire de Saint-Geniès Bellevue

Objet : Projet de plan local d'urbanisme – Projet de périmètre délimité des abords du château de Saint Geniès et de son parc, monuments historiques inscrits.

Réf. : IBP/IBP/2021/...

Annexes : plan indicé et légendé, croquis OAP et rédaction article 11, documentation jardins partagés

Madame le Maire,

Faisant suite à notre réunion en mairie de Saint-Geniès Bellevue le 29 janvier 2021, je vous prie de trouver ci après mes observations sur le projet de périmètre délimité des abords du château de Saint-Geniès et de son parc et sur le plan d'urbanisme communal.

Les articles 621-30 et 621-31 du code du patrimoine permettent l'élaboration de périmètres délimités des abords ayant vocation à remplacer les périmètres de protection de 500m de rayon autour des monuments historiques afin d'améliorer la prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers liés à la préservation de ces monuments et de leurs abords.

L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne a souhaité vous proposer la mise en place d'un P.D.A. à l'occasion, d'une part de l'extension du périmètre de protection du parc protégé au titre des monuments historiques le 28/01/2020, et d'autre part du projet de révision du PLU.

Un projet a été présenté lors de la réunion et doit encore faire l'objet d'améliorations notamment sur le plan juridique et d'adaptations à la marge. La commune est invitée à examiner la proposition de périmètre délimité des abords et à communiquer au service ses observations. Le P.D.A. a vocation à remplacer la servitude de protection des abords AC1 au P.L.U..

Les grands principes à l'origine de la proposition élaborée par l'UDAP sont :

- l'examen des covisibilités vers et depuis le monument, de près et de loin, permettant de mieux cerner les zones à préserver en y distinguant plusieurs types d'enjeux
- l'examen du patrimoine bâti communal non protégé au titre des monuments historiques
- l'examen de la structure paysagère en lien avec le monument historique
- les entrées du village et le parcours de découverte du monument

Le périmètre de protection actuel comme le projet de P.D.A concerne deux autres communes Castelmaurou et L'Union qui seront consultées séparément par l'UDAP sur le projet.

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

05 61 13 69 69

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

Tél. : 05 61 13 74 23

Le projet de plan d'urbanisme communal tel qu'il a été élaboré par la précédente municipalité a également été examiné en lien avec la réflexion conduite sur le projet de P.D.A. et ce document appelle un certain nombre d'observations que je souhaite voir prises en compte en même temps que les améliorations que votre municipalité envisage d'apporter à ce projet avant de l'arrêter. Celles ci portent notamment sur l'orientation d'aménagement particulière de « Grandchamp », le zonage et le règlement. Les observations sont indicées avec renvois à un plan légendé.

-O.A.P. 03 dite de « Grandchamp » : un schéma est annexé au courrier

(1) Cette orientation concerne une vaste parcelle agricole (zone N) conservée face au parc du château et dégageant une perspective majeure sur le monument, château et parc, dans l'arrivée au village depuis le Sud. Le projet d'OAP concerne la moitié de la parcelle environ, propose une urbanisation en deux fronts longitudinaux dont un à vocation pavillonnaire et maintient le reste du terrain en zone naturelle.

Ces dispositions sont à la fois insuffisantes et inadaptées pour permettre et garantir au mieux la préservation des abords protégés compte tenu des enjeux en place et doivent être modifiées. La partie constructible à l'intérieur de l'O.A.P. doit être réduite afin de reculer le front bâti vers l'Ouest, la voie de desserte devra être strictement alignée à l'allée Charles Gounod, la bande de terrain ainsi épaissie entre la voie de desserte et le terrain restant est à consacrer à la réalisation d'un aménagement paysager dont un boisement en alignement parallèle à la voie de desserte. Les principes de réglementation de l'O.A.P. devront clairement écarter toute possibilité de vente de lots libres à des particuliers et d'occupations pavillonnaires inaptés à créer la qualité architecturale attendue. Ils devront également poser un cadre exigeant pour le futur projet sur le plan de la qualité architecturale et paysagère : stationnements à réaliser sous le bâti afin de dégager tous les sols libres en jardin, recours à des matériaux nobles en façade (brique foraine...), appartements traversants équipés de loggias...

La question du devenir et de la gestion de la partie de terrain hors O.A.P. restant en zone naturelle demeure et doit être évaluée.

-Zonage : D'une façon générale, le plan de zonage est peu lisible du fait du choix de certaines teintes de légende et du tracé trop léger des voiries et du parcellaire, il est demandé d'y apporter une amélioration.

(2) Le zonage UM1 est inadapté aux parcelles contigües à la zone N du futur lotissement dit du belvédère (pa48420b0001) et à remplacer par le zonage UM3 ou UM3a. La zone UM1 peut en revanche être maintenue pour les fonds des parcelles desservies par la rue principale et la médiathèque afin d'y favoriser une densification et une typologie plus à même de faire front au futur espace public.

Des principes d'implantation et de typologie pourraient être annexés au PLU éventuellement sous la forme d'une OAP supplémentaire.

(3) Des adaptations de zonage et/ou du règlement sont à proposer pour éviter la densification des parcelles longeant l'avenue de Bellevue en face du Grand-champ ou le bouchement des dents creuses de façon à préserver l'ouverture visuelle vers le Sud, Toulouse et les Pyrénées.

(4) La protection des éléments de patrimoine bâti (légende étoilée rouge) s'avère insuffisante notamment dans le village-rue de part et d'autre de la rue principale. Il conviendrait de repérer et protéger de façon plus systématique toutes les constructions anciennes entre l'îlot situé en face du château (parcelles 119, 120, 122, 123) et la mairie et la croix en vis à vis. Seules seraient à retirer les bâtisses modernes ou ayant subi des altérations irrémédiables. Le repérage sur plan est par ailleurs

peu lisible. Une annexe comprenant la liste, le repérage sur plan, quelques photographies et une justification est à produire. L'attention du public sera attirée sur les caractéristiques architecturales de ce bâti qu'elles soient évidentes ou sous-jacentes (constructions avec altérations remédiables). Des croquis pédagogiques seraient bienvenus.

Un zonage UM1p resserré au village historique (du château à la mairie) permettrait un règlement exigeant adapté à sa typologie architecturale.

La protection des espaces boisés et naturels est également à compléter pour permettre la préservation de la structure paysagère et les cônes de vue caractérisant la commune.

(5) épaissir les EBC sur les flancs de reliefs boisés dominant les ruisseaux de Preissac, Pichounelle et Castelviel et formant un belvédère naturel vers le Sud cf notamment les derniers lots du lotissement de la rue des cimes jouxtant le bois de Preissac

(6) étendre le classement EBC à tout le parc du château

-Règlement : une nouvelle rédaction de l'article 11 (aspect extérieur des constructions) est annexée pour la zone UM1p et tous les bâtiments concernés par la préservation du patrimoine bâti * ainsi que les zones UM1, UM2 et UM3.

(3) Des adaptations de zonage et/ou du règlement sont à proposer pour éviter la densification des parcelles longeant l'avenue de Bellevue en face du Grand-champ ou le bouchement des dents creuses de façon à préserver l'ouverture visuelle vers le Sud, Toulouse et les Pyrénées. (cf ci dessus)

(7) Une adaptation du règlement en zone UM2 est nécessaire chemin de l'Enguille en face du parc du château pour imposer un recul et une bande de jardins le long de la voie

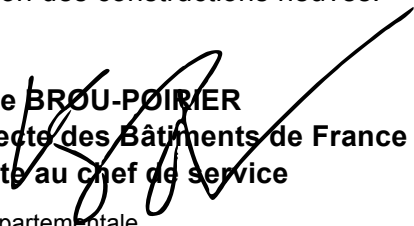
(4) En zone UM1, dans le village rue se développant du château à la mairie et comportant une majorité d'éléments de patrimoine bâti à protéger, la hauteur autorisée est excessive et doit être ramenée à la hauteur du bâti existant en R+1. Les surélévations devront être réservées aux édifices en RDC et limitées à un niveau supplémentaire.

En compensation, des possibilités de densification modérée en deuxième front (typologies des chartreuses) pourront être ménagées.

Une règle de distance particulière est toutefois nécessaire vis à vis des limites de fonds de parcelles pour préserver les jardins privés donnant sur le parc du château.

Le projet de P.L.U. prévoit un zonage « espaces bâtis boisés » dont la rédaction vise à maintenir un couvert végétal superposé à une zone habitable constructible. Si cette intention semble louable, la faisabilité de sa mise en œuvre est à vérifier auprès des services de la direction départementale des territoires. Il semble que la rédaction des articles régissant ces zones soit un peu velléitaire et doive être à la fois plus claire et plus tranchée.

Des éléments de rédaction complets ou partiels des articles 5 et 6 sont annexés, ils concernent selon les grands enjeux de la préservation des abords du château de Saint-Geniès et de son parc, d'une part, la structure paysagère et les espaces boisés, et d'autre part la préservation du bâti patrimonial et l'insertion des constructions neuves.


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

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

05 61 13 69 69

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

Tél. : 05 61 13 74 23

ANNEXE 1

Eléments de rédaction du règlement du P.L.U.

-Article 5 qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

•Zone UM1p village historique et éléments du patrimoine bâti protégé *

Une trame urbaine issue de l'histoire et une typologie architecturale et un art de construire caractéristiques du Midi toulousain à préserver.

Les éléments du patrimoine bâti protégé *

Ils doivent être préservés, restaurés et mis en valeur avec leurs éléments de décor et leurs éléments extérieurs associés tels les portails, piliers, clôtures, puits...) Leur démolition est interdite. Leur surélévation n'est autorisée que pour les bâtiments en RDC et limitée à un niveau d'étage supplémentaire. Elle devra respecter et prolonger la composition existante des façades et leur modénature.

Leur extension est autorisée dans la limite des règles de la zone concernée si elle ne nuit pas à la perception du bâtiment protégé et à son caractère. Dans ce cas, l'utilisation de matériaux contemporains qualitatifs pourra être autorisée si elle reste minoritaire par rapport à l'élément protégé dont la mise en valeur est recherchée.

L'isolation des façades par l'extérieur est interdite.

La modénature des façades en briques foraines, corniches, bandeaux, encadrements, chaînes d'angle... doit être préservée, restaurée voire restituée en cas d'altération.

Les parements de brique destinés à rester apparents devront être soigneusement restaurés, ceux destinés à être enduits recevront une finition enduite au mortier de chaux naturelle.

Le recours au ciment est proscrit pour toute intervention sur les maçonneries anciennes hourdées aux mortiers de chaux ou de terre.

Les couvertures devront être restaurées avec leur pente et matériau d'origine la tuile canal véritable en courant et en couvrant, de teinte rouge brun nuancé, mise en œuvre selon les procédés traditionnels, faitages, rives et arêtiers scellés au mortier, débords de toit rampants à chevrons et voliges apparents sans planche de rive, gouttières et descentes en zinc naturel. Le nombre et la taille des châssis vitrés seront ainsi limités afin de ne pas porter atteinte à l'aspect des toitures :
1châssis/30m² de toiture de taille maxi 55/100cm.

Les menuiseries et les fermetures doivent être conservées, restaurées ou remplacées à l'identique des modèles traditionnels d'origine. Leur partition en différents vantaux et nombre de carreaux sera notamment respectée. Elles seront en bois à l'exception des ouvertures des vitrines de commerce qui pourront être en bois ou en métal.

5.2

Les installations solaires et photovoltaïques sont interdites en façades et en toiture

L'implantation des constructions, les modifications du terrain naturel et le traitement des sols devront favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement ou leur stockage sur la parcelle aux fins de réutilisation, sans aggraver les écoulements sur les fonds voisins.

5.3

Façades :

Sur le domaine public, elles devront être composées de façon à former, maintenir ou prolonger un front urbain harmonieux en continuité de l'existant, c'est à dire respecter les rapports d'échelle, les proportions des pleins et des vides et les lignes de composition architecturale.

Les façades arrières sur jardin reprendront des dispositions similaires en cas de lien de visibilité fort avec le château de Saint-Geniès et son parc monument historique inscrit.

Les matériaux autorisés sont la brique foraine pleine ou en parement et les enduits au mortier de chaux naturelle. Les bardages en bois pourront être utilisés avec parcimonie sur les façades sur jardin.

Les équipements techniques tels les climatiseurs, pompes à chaleur, gaines, exutoires divers... devront être soigneusement intégrés pour ne pas nuire à la composition architecturale.

Couleurs, polychromie :

Les enduits et les badigeons de chaux, les briques apparentes, les menuiseries et leurs fermetures ainsi que les ferronneries éventuelles devront former un ensemble harmonieux et ne pas constituer de dissonances avec le cadre environnant.

Leurs teintes seront choisies dans la palette des matériaux et des teintes de la Haute-Garonne ou de la ville de Toulouse élaborées par ou en collaboration avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne. Le système de référencement choisi est le Natural Color System.

Toitures :

Elles seront réalisées en tuiles canal véritables en courant et en couvrant, de teinte rouge brun nuancé, mises en œuvre selon les procédés traditionnels, faitages, rives et arêtiers scellés au mortier, débords de toit rampants à chevrons et voliges apparents sans planche de rive, gouttières et descentes en zinc naturel.

Leur pente sera comprise entre 27 et 35 %. Le nombre et la taille des châssis vitrés seront limités afin de ne pas porter atteinte à l'aspect des toitures : 1châssis/30m² de toiture de taille maxi 55/100cm.

Enseignes commerciales :

Toute pose d'enseigne doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre du code de l'environnement. Les enseignes parallèles et perpendiculaires devront s'inscrire harmonieusement à l'intérieur des lignes de composition des façades sans en altérer la lecture ni en perturber l'harmonie.

•Zones UM1 centre bourg, zones UM2 et UM3, quartiers pavillonnaires peu denses

Les installations solaires et photovoltaïques sont interdites en façades.

Les installations solaires et photovoltaïques sont autorisées en toiture sous réserve de dispositions particulières destinées à permettre leur intégration, pose encastrée, implantation en bande horizontale en bas de versant et teinte rouge brun.

L'implantation des constructions, les modifications du terrain naturel et le traitement des sols devront favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie et de ruissellement ou leur stockage sur la parcelle aux fins de réutilisation, sans aggraver les écoulements sur les fonds voisins.

5.3

Façades :

Sur le domaine public, elles devront être composées de façon à former, maintenir ou prolonger un front urbain harmonieux en continuité de l'existant, c'est à dire respecter les rapports d'échelle, les proportions des pleins et des vides et les lignes de composition architecturale.

Les matériaux autorisés sont la brique foraine pleine ou en parement, les enduits au mortier de chaux naturelle, le béton brut d'aspect soigné, les bardages en bois et en zinc naturel.

Les équipements techniques tels les climatiseurs, pompes à chaleur, gaines, exutoires divers... devront être soigneusement intégrés pour ne pas nuire à la composition architecturale.

Couleurs, polychromie :

Les façades avec leurs menuiseries et leurs fermetures ainsi que les ferronneries éventuelles devront former un ensemble harmonieux et ne pas constituer de dissonances avec le cadre environnant.

Leurs teintes seront choisies dans la palette des matériaux et des teintes de la Haute-Garonne ou de la ville de Toulouse élaborées par ou en collaboration avec l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne. Le système de référencement choisi est le Natural Color System.

Toitures :

Elles seront réalisées en tuiles canal ou similaire, de teinte rouge brun nuancé avec débords de toit rampants à chevrons et voliges apparents sans planche de rive, gouttières et descentes en zinc naturel. Leur pente sera comprise entre 27 et 35 %.

Des toitures différentes par leur pente et leur matériau pourront être autorisées pour favoriser des projets architecturaux de qualité sous réserve de leur parfaite intégration et justification.

Le nombre et la taille des châssis vitrés pourront être limités afin de ne pas porter atteinte à l'aspect des toitures.

Clôtures :

-sur voie : claires voies en bois ou en fer (grilles) à maille verticale simple avec ou sans muret de sous bassement ; hauteur maximale des murets 80 cm ; Piliers et murets à réaliser en maçonnerie soignée ou enduits, avec brique foraines en couronnement. Aucun dispositif d'occultation autre que végétal

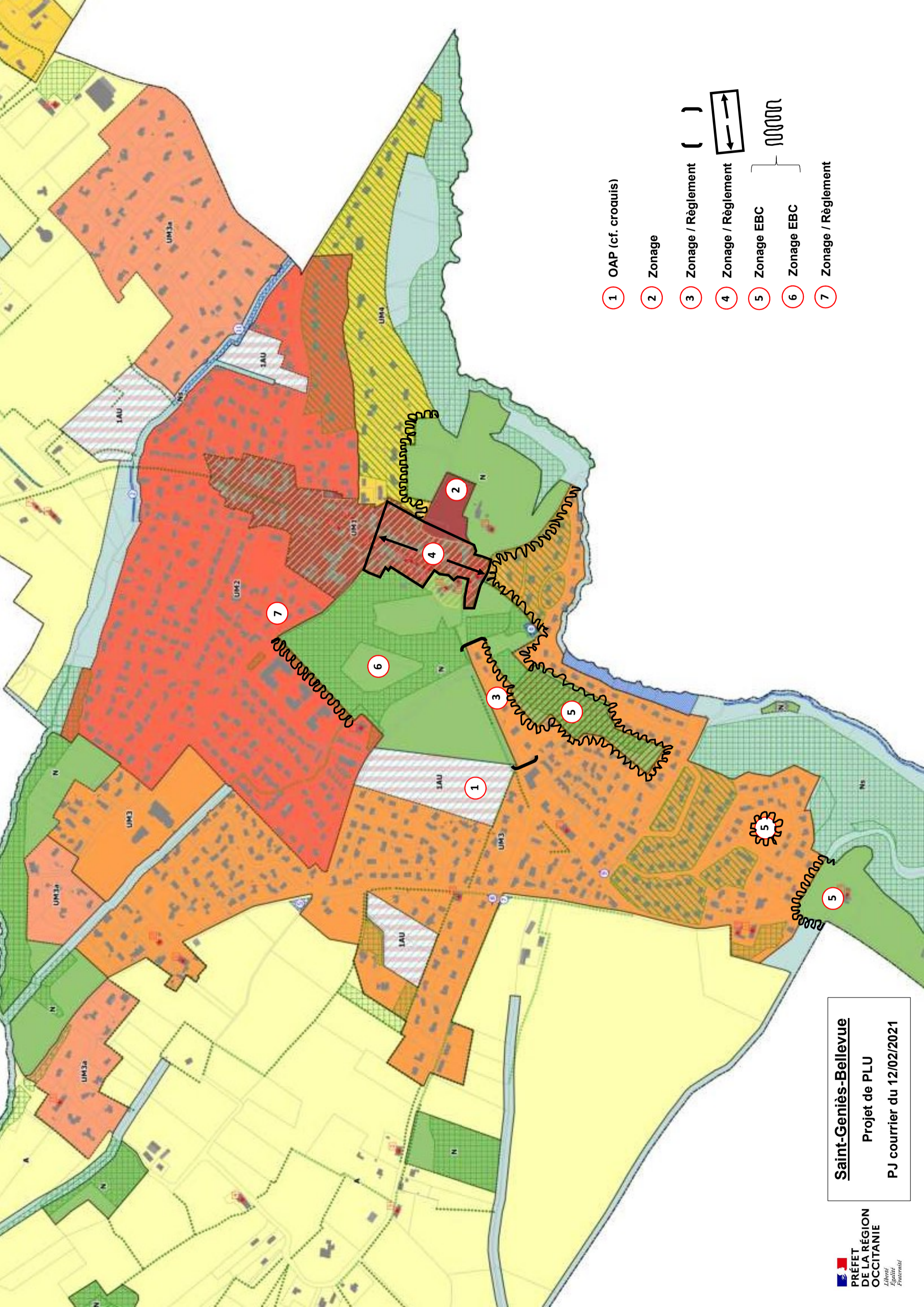
-séparatives : claires voies simples en bois ou en métal sans maçonnerie en sous bassement ; hauteur des murets de soutènement à limiter à 1m

-séparatives en contact avec une zone N ou A : claires voies en bois ou en grillage simple torsion sans aucun dispositif maçonné ; aucun dispositif d'occultation autre que végétal

-Article 6 traitement des espaces non bâtis et abords des constructions :

La rédaction proposée peut être conservée sous réserve de la vérification de sa compatibilité avec la réglementation nationale visant à protéger les espaces boisés classés

Instaurer un recul majoré des constructions le long des limites séparatives arrières en contact avec une zone N : 10m



1 OAP (cf. croquis)

2 Zonage

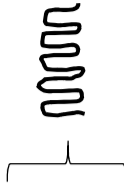
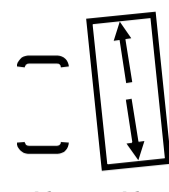
3 Zonage / Règlement ()

4 Zonage / Règlement

5 Zonage EBC

6 Zonage EBC

7 Zonage / Règlement



Saint-Geniès-Bellevue
 Projet de PLU
 PJ courrier du 12/02/2021

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PROJETÉE "GRAND CHAMP"
SCHEMA DE PRINCIPES



Ma sélection

Site classé ou inscrit de la région Occitanie

Limites de l'CAP

Alignement studéole

la voie et du bâti à l'allée Courcod

Retrait de 3-12m pour fonds de jardins

Double alignement d'arbres en quinconce

Principes d'alignement et d'orientation des bâtiments

Jardins et percés privés ou publics.



Source : Ministère de la Culture et de la Communication, © 2010 - IGN Géoportail

Laurence et Frédéric LAUNEAU

8 rue du 19 mars 1962

Saint-Geniès Bellevue

Saint-Geniès Bellevue, le 21 mars 2022

Objet : Contribution aux réserves sur le projet de PLU de Saint-Geniès Bellevue

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme suite à notre entretien de ce lundi 14 mars 2022, nous vous précisons ci-après les sujets que nous souhaitons voir modifiés avant approbation du texte définitif du PLU.

Zone UMj1

Le PLU actuellement en vigueur prescrit en zone UB une emprise au sol maximale de 20%, une limitation de hauteur de construction de 6 mètres sous sablière, une distance minimale de 4 mètres entre limite séparative et construction (si celle-ci n'est pas sur limite séparative), des limitations de longueur de constructions sur limites séparatives de 7 mètres par séparation et de 12 mètres cumulés, et des limitations de hauteurs de constructions en limite séparative de 2,5 mètres sous sablière (laquelle doit être de surcroît sur la limite séparative), et de 3,5 mètres au faitage. Or, 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 ; à titre d'exemple, personnel, sur notre terrain de 1339 m² en zone UB, sur lequel l'emprise au sol actuellement autorisée est de 20% donc 267,8 m², cette emprise au sol se réduirait, en cas de volonté de notre part de faire une nouvelle extension à notre maison, à $125 + (1339-1000) \times 0,02 + 50 = 181,78$ m² 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 m², donc une perte de possibilité de densifier davantage une zone déjà urbanisée.
- Introduit une autre nouvelle limitation en zone UMj1 qui elle aussi va se révéler incohérente avec les mêmes directives de densification du SCOT, à savoir la limitation à 7 mètres de la hauteur maximale de construction au faitage : en effet, limiter ainsi les hauteurs peut amener à limiter, sur de larges planchers, les surfaces habitables (hauteur loi Carrez de 1,80 m) en R+1, donc amener à... dédensifier.
- et, paradoxalement, introduit trois règles nouvelles qui dénotent une volonté de densification de construction, mais contraire à l'esprit de la commune qui avait guidé les précédentes municipalités lors de la rédaction des principes de la zone UB :
 - o en réduisant de 4 mètres à 3 mètres la distance entre limites séparatives et constructions,
 - o en augmentant de 7 m à 10 m la longueur constructible en limite séparative tout en réduisant de 12 m à 10 m la longueur cumulée sur l'ensemble des limites séparatives,
 - o et en autorisant sur limite séparative une hauteur de construction de 3,5 m au lieu de la conserver à 2,5 m sous sablière.

Face à de tels paradoxes qui in fine dégraderaient le caractère résidentiel aéré de l'actuelle zone UB, nous demandons la reconduction en zone UMj1, des règles actuelles de la zone UB.

Boitiers de climatisation et autres équipements techniques

Nous attirons votre attention sur le manque de prescription, **vis-à-vis des voisins**, concernant le masquage des « équipements » des constructions, comme les boitiers de climatisation. **Nous demandons de reprendre au sein des règlements de chaque zone U le texte figurant dans l'OAP thématique 07, qui prescrit que « les**

équipements techniques tels les climatiseurs, pompes à chaleur, gaines, exutoires divers... devront être soigneusement intégrés pour ne pas nuire à la composition architecturale » et ne pas se limiter à la seule mention « les équipements et installations techniques (de type pompe à chaleur, climatisation, gaines, tuyauteries...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. » qui apparaît aux paragraphes 5.3.1 «Façades des constructions» ; la municipalité ne peut pas opposer l'argument qu'une disposition contraignante de vis-à-vis de voisinage limiterait de façon excessive le droit de propriété puisque d'autres limitations existent par ailleurs dans le projet de PLU.

OAP « Grand Champ »

Nous attirons votre attention sur l'OAP 3 « Grand Champ » qui, au mépris des nombreuses mises en garde de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, synthétisées dans l'avis qu'elle a rendu le 2 septembre dernier, persiste à vouloir construire, sur une position topographiquement élevée de la commune, un complément de logements R+2, en prolongement, vers le Sud, d'un lotissement déjà construit en R+2 à l'Ouest du parc boisé du Château, en contradiction avec les prescriptions de hauteur de construction en zones UMj1, UMv4 et UMv3 qui limitent à R+1 leurs constructions.

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** afin de renoncer à imposer à toute personne arrivant de Toulouse, qui, passant la pharmacie et le SPAR, au lieu de jouir de la perspective du Château et de son parc droit devant, subirait la vue d'un Manhattan-à-la-campagne immédiatement sur sa gauche, mal camouflé par une végétation vraisemblablement prévue mais forcément hasardeuse, bien loin de « l'esprit village » que veut promouvoir le centre-bourg. A titre de suggestion, plutôt que de se lancer prématurément dans une énième opération visant à ne construire que des logements, alors que la commune vient de subir la construction de logements, à l'angle de la rue des Bordettes et du chemin des Mottes, en plein champ, au mépris d'une vue magnifique sur les coteaux et sur la vallée de la Garonne, le Grand Champ pourrait servir une vocation de lien urbain entre le centre-bourg et la petite zone de services regroupant la pharmacie, un pôle médical et le SPAR, sous la forme d'un ensemble mixte logements-petit centre commercial-halle-services publics, sous arcades, en briques toulousaines, joliment intégré.

En outre il convient de ne prévoir qu'une seule voie au sein de cette OAP et non deux comme sur le schéma proposé, la commune n'ayant déjà manifestement pas les moyens d'entretenir suffisamment les voiries et trottoirs existants dont l'état nécessite pourtant réfection.

Enfin, 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.

Ainsi, au vu des incohérences constatées entre les règles applicables à la zone UMj1 en regard des règles aujourd'hui applicables en zone UB, et au vu des règles beaucoup trop permissives qui s'appliqueraient en zone 1AU, donc à l'OAP Grand Champ, nous demandons que le règlement UB soit reconduit dans les règlements des zones UMj1, et 1AU, associées au futur PLU.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments les meilleurs,

Laurence et Frédéric LAUNEAU

Révision du PLU

Questions et demandes d'aménagements.

Famille RAYMOND DANG, 16 rue de la Prairie 31180 St Geniès Bellevue
Parcelle A72 au cadastre.
21/03/22

Index

- Eaux de pluie : pages 3 + 4
- Demande d'une création d'un "couloir vert" : pages 5 à 10
- Pollution lumineuse nocturne : page 11
- Bâtiments en R+2 : pollution visuelle et vis à vis : page 12

Eaux de pluie : ruissellements

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 :

Q : ce point a-t-il été pris en compte pour les futurs aménagements ?

Eaux de pluie : alimentation des puits

Nous avons un puits,

Q : 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 ?

Demande : création d'un "couloir vert" le long du champ

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)

(voir pages suivantes)

Demande : création d'un "couloir vert" le long du champ

⇒ Nous vous demandons la création d'un "couloir vert" comme on peut en voir à certains endroits de St 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...) (voir pages suivantes)

Demande : création d'un “couloir vert” le long du champ



Demande : création d'un “couloir vert” le long du champ



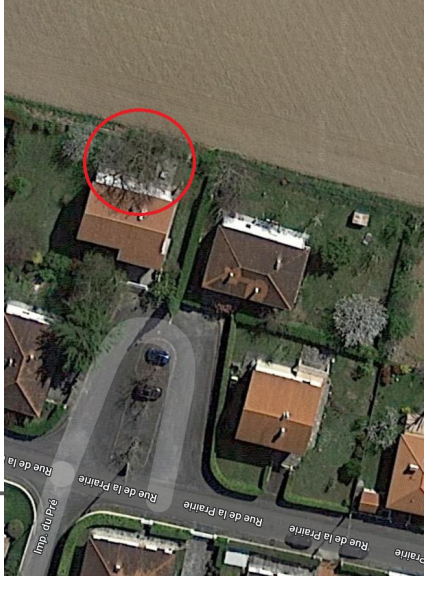
Demande : création d'un "couloir vert" le long du champ



Demande : création d'un “couloir vert” le long du champ

Avantages de ce couloir vert :

- Absorption des eaux de pluie / alimentation des puits
- Circulation des animaux (hérissons etc)
- Haie champêtre/arbres : écosystème préservé, abris et nourriture pour insectes pollinisateurs, oiseaux, petits animaux etc
- Amélioration de l’environnement visuel
= meilleur bien-être pour tous les riverains
+ mise en valeur de toutes les parcelles du grand champ.
- Réduction des nuisances sonores/visuelles entre riverains
- Sauvegarde du magnifique chêne de notre voisin
(l'éloignement des bâtiments préserverait mieux ses racines)
(voir photo)



- Plus de végétation = quartier plus beau, avec une ambiance plus familiale, qui sera mieux valorisé et mieux respecté qu’un quartier “dortoir” qui enlaidirait notre ville.

Pollution lumineuse nocturne

Actuellement, le grand champ est une zone sans pollution lumineuse nocturne.

Q : Avez-vous pris en compte cette future pollution lumineuse nocturne dans les futurs aménagements du grand champ ?

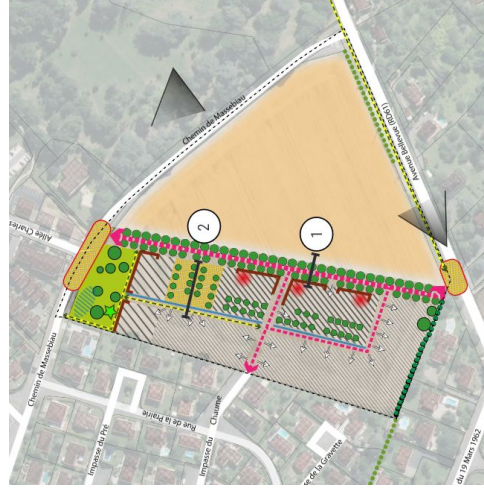
Bâtiments en R+2 : pollution visuelle et vis à vis.

Les futurs bâtiments en R+2 sont situés en hauteur par rapport à nos terrains : ce qui va générer une pollution visuelle, une vue plongeante sur nos maisons, une perte de valeur de nos habitats.

Nous ne sommes pas favorables à ces bâtiments R2, qui transformeraient en plus notre ville en ville dortoir, sans âme.

(extrait de la page 18 du document
“Orientation d’aménagements et de programmation”)

Les futurs arbres mettront des dizaines d’années avant de “masquer” ces bâtiments, si tant est qu’ils puissent atteindre une hauteur suffisante un jour.

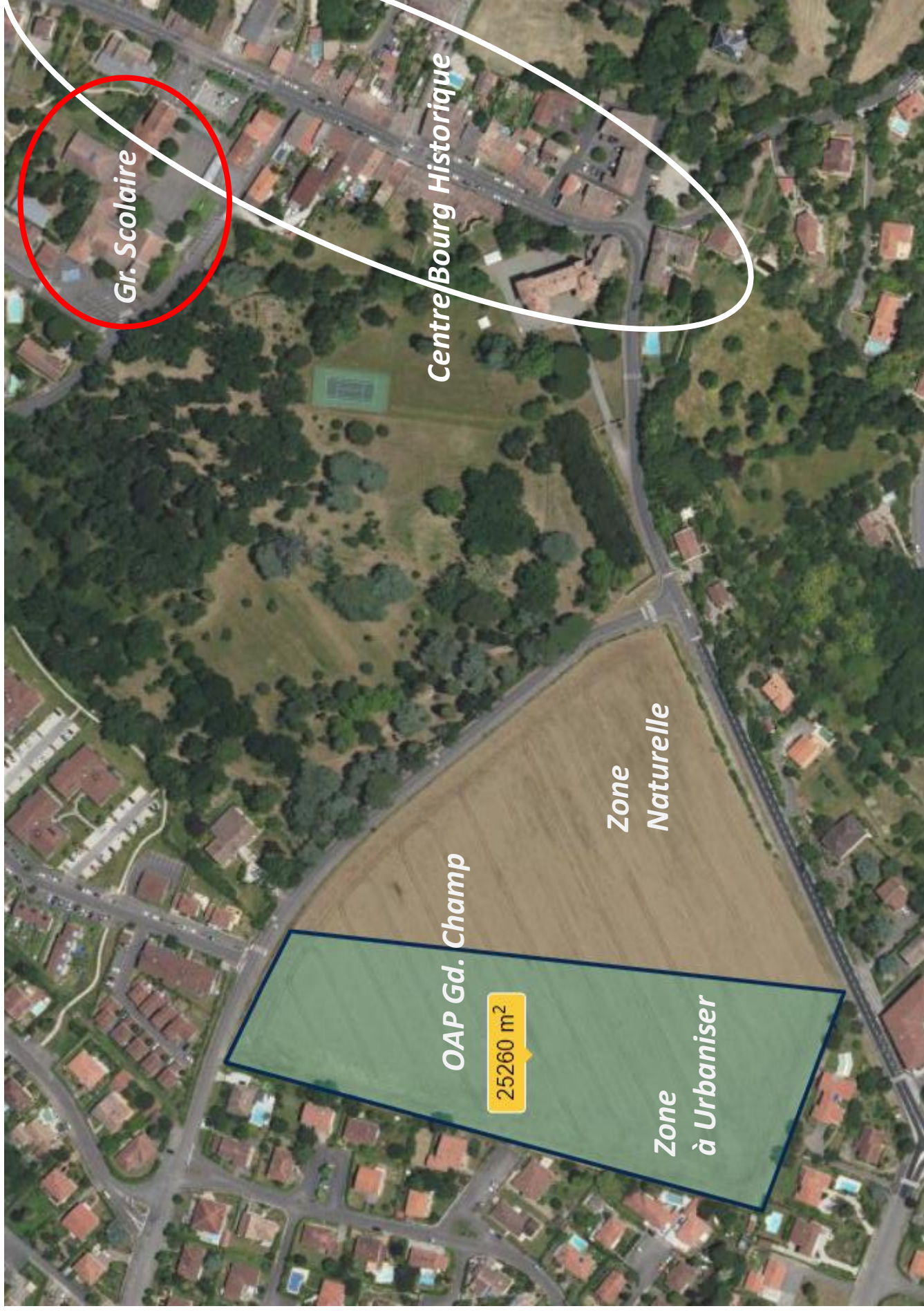


Contribution à l'Enquête Publique Révision du PLU de Saint-Genies Bellevue

Mars 2022

Centre Bourg OAP Grand Champ

Réflexion pour un nouveau groupe scolaire
(déplacé du centre)
et un Centre Bourg en évolution



Telle que proposée, l'OAP Grand Champ ne peut accueillir que des logements (55 en base).

Il serait astucieux pour notre village de permettre d'accueillir également des équipements publics de type scolaire sur cette OAP,

De plus, le dessin réalisé par l'urbaniste n'accueille pas assez de logement par rapport au potentiel.

La densité proposée est très en dessous du lotissement rue Charles Gounot juste au nord.

Consommer du foncier agricole pour des logements individuels (maisons) ne semble pas dans l'air du temps (contrainte écologique foncière, augmentation de la demande de logement, prix...)

Le PLU tel que proposé n'a pas de vision long terme, mais se contente de prévoir et organiser les règles pour accueillir de nouveaux logements sur les 10 ans à venir (cf PADD). Or, le groupe scolaire actuel a une emprise de 6660 m² (environ) en plein cœur du Centre Bourg.

Beaucoup de villages alentours des Coteaux font évoluer leur centre bourg avec des réaménagements à long terme.

Déplacer le groupe scolaire pourrait être une option pour se permettre de faire évoluer la physiologie du Centre. Un centre historique qui a peu changé au fil du temps.

Déplacer le groupe scolaire libérerait 6600m² dans le centre. Cet emplacement, qui posséderait déjà une place (la cours actuelle) est structurant pour le Bourg, situé à côté de la Mairie, d'un parc, de la maison des associations, et de la route dépt.. Les bâtiments de l'école pourraient être proposés à des promoteurs pour des logements r+2 et en rdc des espaces commerciaux pourraient être aménagés afin d'attirer de nouveaux commerçants dans un espace repensé dans le centre (avec des stationnements ad hoc).

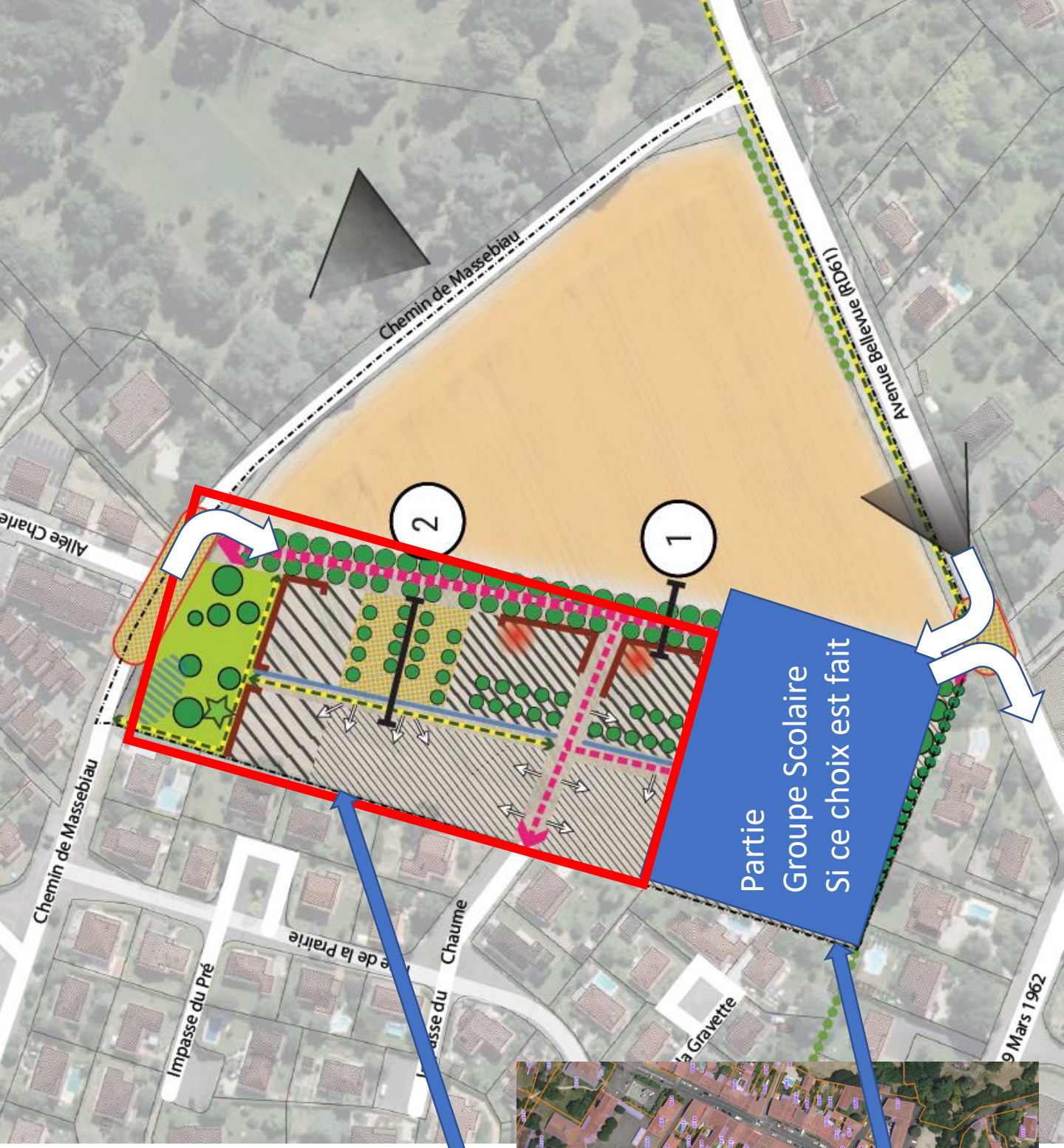
Une possibilité de R+2 spécifiquement sur cette emplacement de 6660m² permettrait de densifier le centre bourg. Densifier en cercle autour du bourg semble être la théorie qui est proposé par les urbanistes du PLU. En réalité sans changement de règles et réorganisation, il sera difficile de densifier plus, d'autant que le R+2 qui figurait dans la première proposition de 2018 a disparu dans la zone centre bourg de 2021 (pour quelles raisons objectives?)



Ceux qui sont contre : « on ne peut pas installer un groupe scolaire si proche d'habitations car le bruit est insupportable »

Réponse : et si, c'est le cas dans de nombreuses villes, d'autant que ces locaux ne sont utilisés qu'en journée en semaine, quasiment jamais le weekend ni le soir et la nuit ! Donc le bruit n'est pas le problème, **le problème c'est le changement...** Dans le cas ici présent de l'OAP Gd Champ, il y a une RD déjà bruyante (>7500 véhicules/jour)

Partie Logements



“Rien n'est permanent, sauf le changement.”

Héraclite d'Ephèse

