

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINT-GENIES-BELLEVUE

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

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

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

Mars 2022

Sommaire

Procès-verbal de Synthèse.....	5
I - Rappel de la procédure.....	5
II - Analyse du dossier de révision mis à l'enquête.....	5
2-1 Règlement écrit.....	6
2-2 Règlement graphique.....	7
III – Analyse de la contribution publique.....	7
3.1 Résumé comptable	8
3.2 Synthèse des contributions par thèmes.....	9
3.3 Demandes concernant les contributions du public	15
Requêtes relatives aux zonages.....	15
Requêtes relatives aux règlements écrits.....	17
Requêtes relatives aux Emplacements Réservés.....	19
Requêtes relatives au éléments patrimoniaux à protéger.....	20
Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°2 « Route de Bazus ».....	21
Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°3 « Grand champ »	25
Requêtes relatives à la diversité sociale.....	28
Requêtes relatives au diagnostic (population et habitat).....	29
Requêtes relatives aux équipements et espaces publics, déplacements	29
Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.....	31
IV - Analyse des avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF.....	31
Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 10 septembre 2021.....	31
Avis de l'Etat en date du 01 octobre 2021.....	31
Avis de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne en date du 18 août 2021... 32	
Avis de l'Unité départementale d'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne en date du 2 septembre 2021.....	32
Avis du Conseil départemental de la Haute-Garonne en date du 6 septembre 2021 32	
Annexe 1 : Compte-rendu des entretiens.....	33
Permanence du samedi 19 février 2022.....	33
Permanence du mercredi 2 mars 2022.....	35
Permanence du lundi 14 mars 2022.....	38
Permanence du lundi 21 mars 2022.....	41
Annexe 2 : Patrimoine pouvant être concerné par la mise en œuvre de l'article L 151-11 (non exhaustif).....	46

Procès-verbal de Synthèse

I - Rappel de la procédure

Madame la Maire de Saint-Genies-Bellevue a demandé par courrier reçu le 7 janvier 2022 à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Genies-Bellevue.

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision du 10 janvier 2022, a désigné Monsieur Jean Louis CLAUSTRE en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique a été prescrite par Madame la Maire de Saint-Genies-Bellevue, par arrêté municipal en date du 31 janvier 2022.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours entiers et consécutifs, du samedi 19 février 2022 9h au lundi 21 mars 17h30.

4 permanences ont été tenues en mairie :

- le samedi 19 février 2022 de 9h à 12h,
- le mercredi 2 mars 2022 de 14h à 17h30,
- le lundi 14 mars 2022 de 14h à 17h30,
- le lundi 21 mars 2022 de 14h à 17h30.

Les mesures d'information, de publicité et d'affichage ont été respectées. Toutes les pièces justificatives ont été jointes au dossier d'enquête.

L'accueil du public s'est déroulé dans de bonnes conditions.

L'enquête s'est déroulée sans incident selon les règles dictées par l'arrêté de mise à l'enquête.

II - Analyse du dossier de révision mis à l'enquête

Le dossier de révision présenté à l'enquête est composé des pièces suivantes :

- 1 – Rapport de présentation avec annexe
 - 1-1 rapport de présentation
 - 1-2 évaluation environnementale
- 2 – Projet d'aménagement et de développement durables
- 3 – Règlement :
 - 3-1 règlement pièces écrites :
 - 3-1-1 règlement UMv
 - 3-1-2 règlement UMj
 - 3-1-3 règlement US
 - 3-1-4 règlement 1AU
 - 3-1-5 règlement A
 - 3-1-6 règlement N
 - 3-2 règlement pièces graphiques :
 - 3-2-1 plan d'ensemble 1/3500
 - 3-2-2 plan de centre-bourg 1/2000
 - 3-2-3 plan des secteurs de diversité sociale

4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

5 – Annexes

5-1 servitudes d'utilité publique

5-1-1 liste des servitudes publiques

5-1-2 plan des servitudes publiques

5-1-3 plan de prévention des risques naturels argiles

5-2 document graphique à titre d'information

5-2-1 document graphique annexe

5-3 annexes sanitaires

5-3-1 plan du réseau d'alimentation en eau potable

5-3-2 notice technique du réseau d'eaux usées

5-3-3 plan du réseau des eaux usées

5-3-4 projet de zonage d'assainissement collectif

5-4 notice explicative du système de traitement des déchets

6 – Pièces administratives

6-1 Délibération du conseil municipal prescrivant la révision du PLU du 20 février 2017

6-2 Délibération du conseil municipal arrêtant le projet de révision du PLU du 23 juin 2021

7 – Avis des personnes publiques associées et consultées

7-1 avis des personnes publiques associées

7-2 avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie

7-3 observations du maître d'ouvrage

8 – Pièces de procédure

8-1 avis au public

8-2 attestations de parution dans les journaux

8-3 désignation du commissaire enquêteur

8-4 arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

A la lecture attentive du dossier j'ai relevé quelques insuffisances, erreurs ou incohérences que je propose de corriger et qui méritent une réponse du maître d'ouvrage :

2-1 Règlement écrit

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

Umv3, Umv4, Umj, IAU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique RI

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

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

UMv3, UMv4, UMj, 1AU Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

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

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

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

UMj Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol maximale des constructions (ES)

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

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

2-2 Règlement graphique

Plan centre-bourg 1/2000

Observation CE : certaines mentions de zone n'apparaissent pas sur le document :
Umv1, N, Ns

III – Analyse de la contribution publique

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

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

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

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

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

3.1 Résumé comptable

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

4 contributions ont été écrites sur le registre papier.

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

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

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

Aucune association ne s'est manifestée.

3.2 Synthèse des contributions par thèmes

Le préfixe d'identification définit la provenance de la contribution : **@** déposée grâce au formulaire du registre numérique, **E** déposée par e-mail, **R** déposée sur le registre papier, **C** adressée par courrier et **O** pour les contributions orales.

Règlement graphique

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
@1/E2/O38	E-registre	MALLET	19/02/22	Modification de la limite entre les zones Umj3 et N
@4	E-registre	TAYRAC	20/02/22	Chemin des Mottes classifié Ns
@5	E-registre	CORNEILDE	21/02/22	Reclassification d une parcelle en zone Umv1
C23	Courrier	BACCHIN	23/02/22	Classification de parcelles en zone A en zone constructible
C22/O36	Courrier	FAURE	02/03/22	Classification de parcelles en zone A en zone constructible
@7/@14	E-registre	LAURENT	02/03/22	préservation du "naturel" du chemin des Mottes
@11	E-registre	MORGAVI	05/03/22	Chemin des Mottes classifié Ns
@12	E-registre	BIELAKOFF	08/03/22	Classification Ns du chemin des mottes
@13	E-registre	EYSSERIC	08/03/22	Classification Ns du chemin des mottes
@15	E-registre	NOIRETERRE	12/03/22	Chemin des mottes - Classement en Z N Sanctuarisée (ZN)
@17/O42	E-registre	BONZOM	13/03/22	Préservation points de vue / réservoir de biodiversité
C29/@77/O93	Courrier	TOUGNE	16/03/22	demande modification zone PLU
C30/O55	Courrier	TRENTOUL	17/03/22	demande d'extension de la zone constructible Umj1
@68	E-registre	PEYRUCAIN	21/03/22	Zone N chemin des mottes
C85/O58	Courrier	GILLES	21/03/22	Agrandissement de la zone constructible Umj2
E80/O45	E-mail	CREMONESE/CORAIL	21/03/22	Agrandissement de la zone constructible Umj1

Règlements écrits

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

Emplacements réservés

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

Eléments patrimoniaux à protéger

ID Unique	Provenance	Nom	Date de dépôt	Objet de la contribution
@20/O37	E-registre	VIDAL	14/03/22	identification des bâtiment pouvant changer de destination
@32	E-registre	LAYOLE	18/03/22	identification des bâtiment pouvant changer de destination
R87/O94	Registre papier	SAVOIA	21/03/22	identification des bâtiment pouvant changer de destination

Diagnostic (population et habitat)

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

Diversité sociale

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

Equipements et espaces publics, déplacements

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

OAP N° 2 « Route de Bazus »

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

Service départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

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

OAP N° 3 « Grand champ »

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

La description détaillée des entretiens individuels est jointe en annexe au présent procès-verbal

3.3 Demandes concernant les contributions du public

Après une première analyse des contributions déposées par le public, quelques observations reprisent ci-après méritent un examen et une réponse du maître d'ouvrage quant à son positionnement.

Requêtes relatives aux zonages

Contribution @1/E2/O38 Propriété section AK N°58 d'une superficie de 7 594 m2.

Ce terrain est situé au PLU actuel en partie en zone UCb et en partie en zone N. Le projet de révision classe le terrain actuel en UCb (1875 m2) en zone UMj3 et maintien à l'identique la zone N avec pour une partie sud un classement EBC (espace boisé classé).

Le propriétaire souhaite une extension de la partie classée Umj3.

Observation CE : Une modification de la limite Umj3/N pourrait être retenue en cohérence avec celles des propriétés voisines pour un gain en superficie Umj3 de l'ordre de 1000 m2. Cependant cette extension ne réglerait pas le déficit d'emprise au sol résiduel. Quelle est la position du maître d'ouvrage ?

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

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

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

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

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

Contribution C30/O55 Propriété cadastrée section AM N°118 d'une superficie de 4 600 m2

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

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

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

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

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

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

Observation CE : Une modification de la limite Umj3/N pourrait être retenue en cohérence avec celles des propriétés voisines de l'autre côté du ruisseau pour un gain en superficie Umj2 de l'ordre de 500 m2. Qu'en pense le maître d'ouvrage ?

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

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

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

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

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

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

Contribution @33 Terrains bâtis boisés / ruisseau de Lenguille

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

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

Requêtes relatives aux règlements écrits

Zones UMv et Umj - Emprises au sol maximales des constructions

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

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

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

Contribution @33 : « Incompréhension face à la création de la zone UMv4 moins "densifiable" par ce PLU que la zone UMv3, alors que les parcelles concernées sont très proches du centre bourg (voire plus proche que certaines parcelles de la zone UMV3), beaucoup plus grandes et raccordées au réseau d'assainissement ».

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

Contribution @74 : « le projet de PLU introduit des formules de calcul d'emprise au sol en zones UMj1 qui à l'usage se révèlent en fait incohérentes avec les directives de densification du SCOT. A titre d'exemple, sur notre terrain de 1339 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 ».

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

- qu'un quartier ne soit pas sacrifié;

- *que ceux qui voudraient avoir une emprise au sol un peu plus importante, le puissent ! (tous les Umj) ».*

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

En effet en zone UMv3 et UMv4 couvrant d'anciennes zone UB ou le Coefficient d'occupation des sols était de 0,3, un coefficient d'emprise au sol respectivement de 40% et 30 % ouvre la possibilité à une densification certaine des unités foncières dont la superficie moyenne est de l'ordre de 1000m² et une emprise au sol des habitations existantes de 15% en moyenne.

En zone Umj1, au foncier similaire aux zones Umv3 et Umv4, couvrant des zones UB identiques, l'emprise au sol maxi autorisée sur un terrain de 1000 m² est de 125m², ce qui est majoritairement inférieur aux emprises au sol des habitations existantes et exclu toute densification, voire de simples extensions. Les mêmes conclusions concernent les zones Umj2 et Umj3, malgré des unités foncières de plus grande superficies.

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

Ces dispositions méritent d'être revus.

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

Zones UMv et Umj – Aménagement paysager et plantations

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

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

Observation CE : Le lexique en fin de règlement pourrait être utilement complété.

Zone A - Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Contribution @20/O37 *Elément patrimonial à protéger sur parcelle cadastrée S^{on} AE N°1*

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

Le règlement de la zone A dans son article 2 comporte des dispositions très restrictives concernant les extensions, qui ne sont pas adaptées au bâti ancien puisqu'elles limitent la surface maximale de plancher de l'habitation à 200 m² et interdisent tout logement supplémentaire. Le règlement de la zone A dans son état actuel n'est pas adapté pour une habitation qui n'a plus de vocation agricole depuis plusieurs décennies et qui est repérée comme "bâti patrimonial à préserver". En effet, cette interdiction de changer la destination des dépendances agricoles va à l'encontre de la préservation du bâti rural remarquable (un des objectifs du projet de PLU) puisqu'elle fige ce bâti dans des usages qui n'ont plus lieu d'être et décourage tout investissement pour sa rénovation, sans pour autant contribuer à la préservation de l'activité agricole ». Les propriétaires expriment le souhait que ces règles soient revues.

Observation CE : Ces dispositions (surfaces de plancher maxi de 200m², pas de création de logement) ne permettent pas une mise en valeur du patrimoine existant alors qu'aucun impact supplémentaire n'affecte les activités agricoles. Cette prescriptions pourrait être supprimée. Quelle est la position du maître d'ouvrage ?

Requêtes relatives aux Emplacements Réservés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ER N°12 Création d'un nouveau cimetière

Contribution @32 Propriété cadastrée section AB N°33

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

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

Il demande le retrait de cet emplacement réservé.

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

Requêtes relatives aux éléments patrimoniaux à protéger

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

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

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que certains bâtiments puissent être repérés en zone A ou en zone N comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. La Chambre d'Agriculture, dans son avis

sur la révision du PLU le 18 août 2021, a demandé à ce que soient identifiés les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le cadre de cet article. Il nous semble que notre maison remplit les conditions pour un tel repérage.

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

Contribution @32 : *« Ma construction présente un intérêt patrimonial réel. Je note que le règlement local d'urbanisme applicable en zone A autorise les changements de destination sur ce type de bâtiment. Si je lis l'alinéa 2 de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le zonage doit indiquer clairement en zone A, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Il faudrait à mon sens rajouter un symbole supplémentaire sur mon bâtiment. En effet, je souhaite céder cette construction à ma fille, jeune agricultrice et titulaire d'un BAC pro dans ce domaine. Elle pourra ainsi réaliser un projet professionnel en lien avec des circuits courts de production, ou se diversifier grâce aux possibilités offertes par un changement potentiel de destination. Ce projet professionnel me semble d'autant plus justifié car ma parcelle est classée dans des espaces agricoles présentant un réel intérêt et enjeux pour la commune ».*

Contribution R87/O94 : *« Je possède une habitation de 200 m² parcelle N°22 ainsi qu'un bâtiment annexe de 120 m² construit il y a 30 ans en vue d'une future habitation pour mes enfants. Il est utilisé à usage professionnel à ce jour. Je souhaiterais pouvoir le transformer en logement le moment venu. Le terrain est au PLU actuel en zone constructible ».*

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

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

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

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

ne perdraient pas de la valeur. En ce qui concerne les logements sociaux, ils doivent être répartis équitablement, sur tous les programmes constructibles à venir et pas en nombre plus important sur Bazus ».

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

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

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

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

- d'ouverture sur la route de Bazus concernant le terrain vendu par ALBIGNAC et qui ferai l'objet d'un lotissement avec logements sociaux car la circulation est intense matin et soir , courbe à cet endroit et les véhicules ne respectant pas la limitation de vitesse dans un village se déportent sur la gauche lorsqu'ils se dirigent vers Laperouse Fossat car le ralentisseur est situé à plus de 300 mètres!!!*

- de constructions envisagées de type R+2 pour logement sociaux. Ce type de construction peut être évité car il défigurerait le paysage. Des logements individuels jumelés à location et en accession à la propriété avec petit extérieur est en majorité recherché par la population pour une bonne cohabitation. Le village doit rester à taille humaine, calme et non une ville ».

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

Contribution @63/O40: « Je souhaiterais vous faire part de mes observations :

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

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

Se pose enfin le problème spécifique des propriétés en bordure de la parcelle coté lotissement des Camélias, aux N° 4, 6 et 8 de la rue des Camélias. En effet, ce côté de la parcelle est constitué d'un fossé de 4m de large censé drainer vers le bas les eaux issues de la route de Bazus. (En réalité ce fossé est très peu fonctionnel). Lors de l'acquisition de notre parcelle (2001-2002) il nous a été signifié que la moitié de la surface occupée par ce fossé est comprise dans la surface de la propriété. Cela représente environ 50m² qui nous ont été facturés sans que nous n'en ayons jamais eu la jouissance. Un dédommagement logique est-il prévu à ce titre dans le cadre de l'aménagement qui nous occupe ici ? »

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

Sur la hauteur des bâtiments et la localisation des immeubles en R+2 (fond de parcelle près de la rue des Camélias), il me paraît important de s'en tenir là pour les bâtiments de cette hauteur et de bien s'en tenir au R+1 max. ailleurs sur la parcelle (et de l'imposer au promoteur): comme, je pense, tous les autres propriétaires alentours, je crains à la fois le vis-à-vis important et la sensation d'oppression qu'occasionnerait la généralisation

au delà de cette emprise de ce type de bâtiment R+2 plus haut que les maisons environnantes et qui générerait également une perte importante de valeur immobilière consécutive de ma maison (que j'ai par ailleurs achetée récemment pur avoir un environnement ouvert et pas me retrouver au milieu des immeubles comme en centre-ville de Toulouse).

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

Concernant le fossé, qui est en fait un ruisseau affluent du ruisseau de l'Enguille, l'aménagement indiqué consistant à l'élargir et le (re)-naturer est un très bon parti auquel il faudra veiller effectivement : à l'inverse surtout pas de busage qui par ailleurs poserait un gros problème d'entretien et de capacité (inondations à la clé chez les riverains), tout en allant à l'encontre des objectifs affichés ailleurs dans le PLU sur la préservation autant que possible du caractère naturel des terrains qui le sont encore!

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

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

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

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

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

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

- la hauteur R+2 (pouvant atteindre 50% de l'emprise au sol des bâtiments implantés sur l'îlot central dans un quartier à vocation pavillonnaire) ;

- la desserte à partir de la route de Bazus (RD61), voie avec un fort trafic automobile et la liaison avec l'impasse des camélias qui bénéficie à ce jour de la quiétude d'une impasse ;
- le traitement du fossé existant en limite Ouest concernant le foncier des riverains.

Quels sont les arguments pouvant justifier le parti retenu ?

Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°3 « Grand champ »

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

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

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

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

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

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

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

Contribution 062/O46: *« Le projet avec des bâtiments en R+2 dénaturerait totalement le village, "l'esprit village" et la tranquillité que nous avons à Saint-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 ».*

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

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

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

Voie d'accès par l'impasse du Chaume et la rue de la prairie : La circulation dans cette rue s'est déjà fortement accrue depuis la création des lotissements de l'allée C.Gounod, avec un risque de dangerosité accentué du fait des différents mode d'utilisations de cette rue. 80% de la circulation dans cette rue est une circulation de transit, donc rapide. Le projet générera un trafic supplémentaires susceptible d'emprunter cette rue pour « échapper » au carrefour tricolore sur la RD 61 ou sur le chemin Massebiau.

Contribution @74/O56: *« En total accord avec les remarques déjà émises par les riverains de cette OAP dans le cadre de la présente enquête publique, et en total accord avec les arguments de l'Architecte des Bâtiments de France,*

nous demandons que cette OAP soit totalement revue. Il est nécessaire, comme prévu sur le schéma de l'OAP de maintenir un corridor écologique au sud du Grand Champ, et comme le soulignent les riverains, de maintenir une canalisation des pluies en bordure ouest, d'en reconstituer une en bordure sud (en lieu et place d'un fossé en L qui pré-existait avant que les terrains bordant le Grand Champ soient urbanisés et pour cela conserver en zone N une bande d'au moins 10 mètres entre la zone IAU et la zone UMj1, permettant d'y planter des arbres, dont la distance aux constructions devra de plus respecter les règles du PPRN en vigueur ».

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

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

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

Actuellement, nous avons la chance de voir parfois des chevreuils, lapins, nombreux oiseaux, hérissons etc allant et venant du grand champ. Nous craignons qu'avec le plan d'aménagement actuel (parcelles de maisons directement collées à nos terrains) ces animaux ne puissent plus circuler librement (risques de collision avec voitures, s'ils sont obligés d'emprunter les routes goudronnées. Nous vous demandons la création d'un "couloir vert" comme on peut en voir à certains endroits de 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...)

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

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

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

Quels sont les arguments pouvant justifier le parti retenu ?

Requêtes relatives à la diversité sociale

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

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

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

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

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

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

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

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

Requêtes relatives au diagnostic (population et habitat)

Contribution @8: *« Je vous confirme mon étonnement sur l'importance des projets immobiliers de la mairie: 200 à 250 logements à construire dans la décennie à venir alors que les dernières données démographiques de l'INSEE sont 2587 habitants pour le recensement 2019 et pour les années à venir plus 0,8% de croissance démographique/an.*

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

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

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

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

Requêtes relatives aux équipements et espaces publics, déplacements

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

Contribution @16: *« Vous prévoyez d'aménager le carrefour du chemin des Mottes et du chemin des Bordettes alors que ce carrefour dispose de toute la signalisation routière et ne pose aucun problème alors que le carrefour du Chemin des Bordettes et de l'avenue Bellevue est quant à lui dangereux. En effet, la largeur et la configuration d'accès au Chemin des Bordettes ne*

permettent à deux véhicules de se croiser aisément pouvant provoquer un accident éventuellement avec un cycliste (nombreux à prendre le Chemin des Bordettes). L'aménagement de ce carrefour me semble plus important que celui du carrefour du Chemin des Motes, avec pourquoi pas un dispositif de ralentissement sur l'Avenue Bellevue ».

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

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

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

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

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

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

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

Observation CE : Il est mentionné dans le rapport de présentation que la capacité actuelle du groupe scolaire répond aux besoins actuels et permet

d'envisager l'accueil de nouveaux élèves induit par une croissance démographique. Aucun besoin n'a-t-il été identifié ?

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

Contribution E6: Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne rappelle par sa contribution que son avis détaillé, motivé et illustré transmis dès Février 2021 par le service n'a pas été intégré à la conception de l'orientation d'aménagement programmée OAP N°3 « Grand champ » qui constitue un des enjeux voire l'enjeu principal du projet vis-à-vis du monument historique de la commune, le château de Saint Geniès et son parc. En l'état ce projet amènerait inéluctablement l'architecte des bâtiments de France à émettre un avis défavorable.

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

Compte tenu des faiblesses importantes du projet arrêté le rendant incompatible avec la préservation des abords du château et de son parc, le SDAP-31 renouvelle son avis défavorable sur le projet et sa demande de modifications pour permettre de fixer le cadre nécessaire à la conservation et la mise en valeur du monument protégé et de ses abords.

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

IV - Analyse des avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF

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

Les observations ci-après ne concerne que les points où un éclaircissement m'apparaît nécessaire.

Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 10 septembre 2021

Avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU avec 2 recommandations et avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans la zone A et N.

Observation CE : pas d'observation

Avis de l'Etat en date du 01 octobre 2021

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

Observation CE : Les réponses apportées par la collectivité n'appellent pas d'observation de ma part excepté celle relative à la zone Umv4 rue de Preissac qui pour ma part devrait être classée à urbaniser et bénéficier d'un OAP et l'emplacement réservé ER N°12 abordé ci-dessus.

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

Avis favorable sous réserve de prise en compte d'observations.

Observation CE : Les réponses apportées par la collectivité n'appellent pas d'observation de ma part excepté celle relative à l'emplacement réservé ER N°12 et les constructions en zone A et N pour lesquelles le changement de destination peut être autorisé (article L 151-11) abordés ci-dessus.

Avis de l'Unité départementale d'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne en date du 2 septembre 2021

Avis défavorable sur le projet de révision (OAP N°3 Grand Champ et zone UMv1)

Observation CE : voir ci-dessus

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

Avis favorable avec observations

Observation CE : pas d'observation

Nota : il est rappelé au maître d'ouvrage qu'il dispose, en application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement, à compter d'aujourd'hui, de 15 jours pour remettre son mémoire en réponse.

Fait en double exemplaires, dont un remis ce jour au Maître d'Ouvrage.

A Saint-Genies-Bellevue, le 28mars 2022

Le maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Claustre', with a horizontal line drawn through it.

Jean-louis CLAUSTRE

Annexe 1 : Compte-rendu des entretiens

Permanence du samedi 19 février 2022

N°036 Madame FAURE

Madame Faure souhaite connaître le classement de son terrain situé chemin des rullels cadastré section AE N°64 d'une superficie de 3760 m².

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

J'ai informé Madame Faure des conséquences induites par ce classement à savoir que les règles de la zone A ne permettent pas d'édifier une maison d'habitation.

Madame Faure souhaite un classement de son terrain en zone constructible et déposera une requête en ce sens.

N°037 Monsieur CABANES et madame VIDAL

Monsieur Cabanes et madame Vidal demeurant 1 chemin des rullels ont consulté le dossier de révision et sont inquiets sur les possibilités d'aménagement des parties annexes de leur habitation (ancienne ferme) implantée sur la parcelle cadastrée section AE N°1.

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

Les prescriptions de l'article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières, paragraphe 2a Conditions particulières relatives à la destination des constructions de la zone A stipulent : *« Sont admis dans l'ensemble de la zone A, sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages..... L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 50 m² d'emprise au sol, sans que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse un total de 200 m², et à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau... ».*

Compte-tenu des caractéristiques actuelles de leur habitation, aucune valorisation des locaux annexes ne peut être envisagée. Monsieur Cabanes et madame Vidal considèrent que ces dispositions viennent en contradiction avec le classement de leur bâtiment en élément patrimonial à protéger et souhaitent que ces règles soient revues. Ils déposeront une requête en ce sens.

N°038 Monsieur MALLET

Monsieur Mallet a consulté le dossier de révision et souhaite attirer notre attention sur la situation particulière de son habitation située 14 chemin des Bouzigues et cadastrée section AK N°58.

Ce terrain est situé au PLU actuel en partie en zone UCb et en partie en zone N. Le projet de révision classe le terrain actuel en UCb en zone UMj3 et maintien à l'identique la zone N avec pour une partie sud un classement EBC (espace boisé classé).

Monsieur Mallet souhaite agrandir par la création d'un local annexe à usage de garage et remise son habitation qui en est dépourvue. Le projet de révision comme le PLU actuel ne lui permet pas de mener à bien son projet du fait des règles en matière d'emprise au sol.

Monsieur Mallet a rédigé un dossier exposant son problème qu'il déposera sur le registre numérique.

N°O39 Mesdames BATTAN Anne et ALBIGNAC Martine

Mesdames BATTAN et ALBIGNAC ayant pris connaissance du projet de révision souhaitent me faire part de leur réflexion. Leur propriété cadastrée section AI N°103 est concernée par la zone 1AU et l'OAP N°2 (Orientation d'aménagement et de programmation) Route de Bazus.

Leurs interrogations portent sur la hauteur autorisée des bâtiments (R+2), la part de logement sociaux à réaliser (50%) supérieure à celle des autres zones 1AU. Elles souhaitent, compte-tenu des caractéristiques des zones pavillonnaires environnantes en R+1 avec en grande majorité des constructions en rez-de-chaussée, une limitation de hauteur à R+1. Elles demandent par ailleurs que cette zone soit traitée comme les autres en matière de diversité sociale.

Mesdames BATTAN et ALBIGNAC réservent leurs réflexions et n'ont pas souhaité déposer d'observation ce jour.

N°O40 Madame MILORD Nicole, messieurs LANAU Gérard et PANI Dominique

Mme Milord, Mrs Lanau et Pani souhaitent connaître les caractéristiques du zonage affectant leurs propriétés situées route de Bazus et rue des camélias.

Ces terrains sont situés au projet de révision en zone UMv4 et zone N pour la bande Ouest correspondant au fossé. Ils jouxtent la propriété cadastrée section N°103 située en zone 1AU et concernée par l'OAP N°2 Route de Bazus.

J'ai informé Mme Milord, Mrs Lanau et Pani des règles d'urbanisme affectant leurs propriétés réciproques.

S'appuyant sur le caractère naturel actuel de la zone 1AU et de son environnement constitué de pavillons individuels essentiellement en rez-de-chaussée, Mme Milord, Mrs Lanau et Pani s'interroge sur le bien fondé des règles de la zone 1AU en particulier de la possibilité d'édifier des constructions de 2 étages.

Mme Milord, Mrs Lanau et Pani déposeront leurs requêtes ultérieurement.

N°O41 Monsieur MARTINEZ Jean -José

Monsieur Martinez souhaite connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à son terrain situé route de Bazus et cadastré section AI N°15.

Cette propriété est située au projet de révision en zone UMv4 et zone N pour la bande Nord correspondant au fossé. Elle est aussi affectée en limite nord par l'emplacement réservé ER

N°11 destiné à la création d'une coulée verte et d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Lenguille (largeur de 4m de part et d'autres des berges).

J'ai informé Monsieur Martinez des règles applicables en matière d'urbanisme et des conséquences de la situation en emplacement réservé, à savoir que toute aliénation de la partie de terrain concernée doit être proposée à son bénéficiaire à savoir la commune de Saint-Genies-Bellevue.

Monsieur Martinez n'a pas souhaité déposer d'observation.

N°042 Monsieur BONZOM Frédéric

Monsieur Bonzom a pris connaissance du projet de révision du PLU et souhaite me faire part de ses réflexions.

En premier lieu Monsieur Bonzom souhaiterait savoir si l'emplacement réservé N°8 « Aménagement du carrefour entre la VC 3 chemin des Bordettes et la VC5 chemin des Motes » est une nouvelle cession à envisager ou entérine la situation correspondant à la clôture actuelle.

Monsieur Bonzom ayant lu attentivement le volet environnemental s'inquiète de l'absence de mention de la mare située sur la parcelle cadastrée AR N°35, réservoir de biodiversité, notamment du maintien de son alimentation. Enfin il s'interroge sur le bien fondé des haies ou alignement d'arbres à créer prévus en bordure des chemins des Bordettes et des Mottes qui entre en contradiction avec la préservation des vues notamment ici sur le val de Garonne et les Pyrénées prônées par ailleurs.

Monsieur Bonzom déposera sa contribution ultérieurement.

Permanence du mercredi 2 mars 2022

N°043 Messieurs GUSTAVE Christian et MONNEREAU Daniel

Messieurs Gustave et Monnereau souhaitent connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à leurs propriétés situées route de Bazus et du château d'eau, cadastrées section AI N°17 et N°18.

Ces propriétés sont situées essentiellement au projet de révision en zone Umv4 pour la parcelle N°17 et UMj2 pour la parcelle N°18. Une bande de terrain d'environ 10m de largeur de part et d'autre de l'axe du ruisseau de Lenguille est située en zone N. Elles sont aussi affectées par l'emplacement réservé ER N°11 destiné à la création d'une coulée verte et d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Lenguille (largeur de 4m de part et d'autres des berges).

J'ai informé Messieurs Gustave et Monnereau des règles applicables en matière d'urbanisme et des conséquences de la situation en emplacement réservé, à savoir que toute aliénation de la partie de terrain concernée doit être proposée à son bénéficiaire à savoir la commune de Saint-Genies-Bellevue.

Messieurs Gustave et Monnereau souhaitent mûrir leurs réflexions avant de déposer leurs contributions

N°044 Monsieur DE LASSUS Geoffroy

Monsieur De Lassus ayant pris connaissance du projet de révision du PLU en particulier de l'OAP N°3 « Grand champ » s'interroge sur le bien fondé de la préconisation d'une voie principale rectiligne reliant l'avenue de Bellevue au chemin de Massebiau.

Monsieur De Lassus me remet ce jour le contenu de ces réflexions sous forme de lettre.

N°045 Mesdames CORAIL Claudine et CREMONESE Sylvie

Mesdames Corail et Crémonèse souhaitent connaître les possibilités de construction de leurs propriétés situées chemin des Mottes et cadastrées section AR N°72, 73, 75 et 76.

Ces propriétés sont classées au projet de révision pour parties en zone UMj1 (parcelles N°72 et 73) pour parties en zone A (parcelles 75 et 76). Mesdames Corail et Crémonèse souhaiteraient que ces dernières soient classées en zone UMj1.

J'ai informé Mesdames Corail et Crémonèse que cette demande compte-tenu des contraintes de densification et de protection des terres agricoles avaient peu de chance d'aboutir. De plus le coefficient d'emprise au sol applicable en Zone UMj1 ne leur permettrait qu'un gain minime de constructibilité de l'ordre de quelques m2 insuffisant pour envisager une 2^{ème} habitation.

J'ai informé Mesdames Corail et Crémonèse que la superficie des parcelles N°72 et 73, de l'ordre de 2000 m2, permettrait physiquement d'envisager la construction d'une 2^{ème} habitation cependant les règles de la Zone UMj1 en matière d'emprise au sol des constructions, à savoir environ 145 m2 maximum, obèrent cette éventualité.

Mesdames Corail et Crémonèse souhaitent mûrir leurs réflexions avant le dépôt de leurs contributions.

N°046 Madame CARUANA Coralie

Madame Caruana ayant pris connaissance du dossier de révision souhaite me faire part de ces interrogations sur ce projet.

Madame Caruana souhaite garder l'harmonie visuelle sur la commune préservée par la présence du château classé monument historique. Elle estime que la construction de bâtiment R+2 serait de nature à la mettre en cause. Elle comprend la densification des zones construites et la préservation des terres agricoles mais rappelle que le « rêve français » reste une maison avec son bout de terrain. Elle constate que la commune répond aux objectifs nationaux en terme de logements sociaux et s'étonne de leur intensification notamment avec 50% sur la zone 1AU route de Bazus.

Madame Caruana rappelle les problèmes de circulation et stationnement automobiles qui seront amplifiés par l'augmentation significative de logements (250 prévus). Une voiture est indispensable à Saint Genies. Elle ne trouve pas de réponse dans le PLU (projet de déviation et parkings, transports publics)

Madame Carvana déposera sa contribution ultérieurement.

N°047 Monsieur et madame RESPAUD

M et Mme Respaud souhaite connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à leur terrain situé avenue de Bellevue et cadastré section AN N°84.

Cette propriété est située au projet de révision en zone UMj1.

J'ai informé M et Mme Respaud sur les règles qui s'appliquent en zone UMj1.

M et Mme Respaud n'ont pas souhaité déposer d'observation.

N°048M et Mme ROSSEUW

M et Mme Rosseuw ont pris connaissance du projet de révision du PLU et souhaitent me faire part de leurs réflexions en particulier sur la zone 1AU « Grand champ » et l'OAP correspondante.

Le projet viserait à couper en deux ce terrain, ce qui sacrifie l'exploitation agricole et mène à terme à l'urbanisation de l'ensemble

Le projet tel que présenté, avec l'absence totale de prise en compte de l'harmonie avec les constructions existantes, entre en complète contradiction avec le caractère du village et la protection du château et de ces abords.

Le projet accentuera les nuisances et la sécurité routière notamment rue de la prairie.

Au cours de l'entretien, M et Mme Rosseuw s'étonnent que les documents téléchargés soient différents du dossier papier support de l'enquête et regrette qu'une concertation digne de ce nom (synthèse didactique, recours à un cabinet conseil) n'ait pas été menée.

M et Mme Rosseuw déposeront leur contribution ultérieurement

N°049 Monsieur DE LASSUS Louis

Monsieur De Lassus ayant pris connaissance du projet de révision du PLU souhaiterait que la parcelle cadastrée section AR N°35 n'ayant plus de vocation agricole soit classée constructible.

Cette parcelle est située au PLU actuel et au projet de révision en zone A.

J'ai informé Monsieur De Lassus que cette demande compte-tenu des contraintes de densification et de protection des terres agricoles avaient peu de chance d'aboutir.

Monsieur De Lassus n'a pas souhaité déposer de contribution.

N°050 Monsieur et madame ROSSI David

M et Mme ROSSI ayant pris connaissance du projet de révision du PLU souhaiterait que les parcelles cadastrées section AD N°211-213 n'ayant plus de vocation agricole soient classées constructibles afin qu'ils puissent édifier une construction répondant aux normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Ces terrains sont situés au PLU actuel en zone A et au projet de révision en partie en zone A, en partie en zone N.

J'ai informé M et Mme ROSSI que cette demande compte-tenu des contraintes de densification et de protection des terres agricoles avaient peu de chance d'aboutir.

Nous avons évoqué la nature des dispositions s'appliquant aux bâtiments familiaux notamment les annexes agricoles existants sur la parcelle voisine cadastrée section N°214 et des utilisations qui pourraient être envisagées.

M et Mme ROSSI souhaitent mûrir leurs réflexions avant le dépôt de leur contribution.

N°051 Monsieur VANIN Fabrice

Monsieur Vanin ayant pris connaissance du projet de révision du PLU souhaite me faire part de ses interrogations.

Monsieur Vanin s'étonne de l'importance du nombre de logements (200 à 250) prévus d'ici 2030 compte-tenu des derniers chiffres de population (2587 hab en 2019), de la population envisagée en 2030 (2700 hab) et de la taille moyenne des ménages (2,5 hab/log). Il estime qu'un chiffre de 100 logements à construire serait plus opportun, ce qui ne nécessite pas d'avoir recours à des constructions R+2 sur la commune.

Par ailleurs Monsieur Vanin constate que l'OAP N°2 « route de Bazus » prévoit sur un terrain d'un hectare environ 20 logements en partie R+2 alors que le Scot de la Grande Agglomération Toulousaine fixe un objectif de 15 log/ha pour la commune. Il s'étonne de ce choix alors que ce projet est celui le plus inséré dans un quartier pavillonnaire essentiellement en rez-de-chaussée et pointe les nuisances engendrées en contradiction avec la qualité de vie protégée par le PLU.

Enfin il regrette que le schéma d'aménagement prévoit une voie débouchant rue des camélias aujourd'hui en impasse qui engendrera un accroissement de trafic avec des risques de sécurité accrus.

Monsieur Vanin s'oppose en l'état au projet de l'OAP N°2 « route de Bazus » et propose de limiter la hauteur des constructions à R+1 et de prévoir uniquement une desserte circulation douce à partir de la rue des camélias.

Monsieur Vanin déposera sa requête sur le registre numérique.

N°052 Mesdames MAGNOU Jacqueline et MARTY Elizabeth

Mesdames Magnou et Marty souhaitent connaître les nouvelles dispositions d'urbanisme s'appliquant à leur propriété cadastrée section AB N°14-49-24.

Ces terrains sont situés au PLU actuel et au projet de révision en zone A.

J'ai informé Mesdames Magnou et Marty que cette demande compte-tenu des contraintes de densification et de protection des terres agricoles avaient peu de chance d'aboutir.

Mesdames Magnou et Marty n'ont pas souhaité déposer de requête ce jour.

Permanence du lundi 14 mars 2022

N°053 Madame ROUX Martine et Monsieur SYLVESTRE Laurent

Madame Roux et M Sylvestre sont propriétaire de 2 parcelles bâties situées route de Saint-Loup et cadastrées section AE N°30/31.

Ces terrains sont classés au PLU actuel en zone UC et au projet de révision en zone A. Lors de la succession de son père décédé en 2020, le terrain de Monsieur Sylvestre a été évalué comme constructible (zone UC au certificat d'urbanisme délivré), ce changement de zonage entraînant une dévaluation conséquente de son terrain.

Ces terrains de faibles largeurs et superficie n'ont aucune valeur agricole. L'impact sur l'exploitation agricole des champs voisins serait nul compte-tenu des habitations actuelles présentes.

Madame Roux et Monsieur Sylvestre demande le maintien de leurs propriétés en zone constructible et déposeront une requête en ce sens.

N°054 Monsieur et madame MAURICE Eric

M et Mme Maurice ont pris connaissance du projet de révision et souhaitent me faire par de leur remarques.

M et Mme Maurice souligne l'incohérence de la densification des lotissements existants plutôt que celle des futurs projets et l'incompréhension sur le choix des zones UMV4 moins "densifiable" par ce PLU que la zone UMV3, alors que les parcelles concernées sont très proches du centre bourg, beaucoup plus grandes et raccordées au réseau d'assainissement.

M et Mme Maurice s'interroge sur l'absence de classification des parcelles en bordure du ruisseau de l'anguille en « terrain bâti boisé ».

M et Mme Maurice déposeront leur contribution sur le registre numérique.

N°055 Monsieur TRANTOUL Christian

Monsieur Trantoul ayant pris connaissance du projet de révision me présente le projet qu'il envisage de réaliser sur sa propriété desservie par l'avenue de Bellevue et cadastrée section N°118.

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

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

L'accès actuel à sa propriété à partir de l'avenue de Bellevue étant malaisé, Monsieur Trantoul envisage une desserte à partir de la rue du ruisseau.

Monsieur Trantoul déposera sa contribution sur le registre numérique.

N°056 Messieurs et madame LANNEAU Frédéric, Arthur et Laurence

Mrs et Mme Lanneau ont pris connaissance du projet de révision du PLU et souhaitent me faire part de leurs réflexions en particulier sur la zone 1AU « Grand champ ».

La propriété de Mrs et Mme Lanneau située rue du 19 mars 1962 et cadastrée section N°23 est classée au PLU actuel en zone UB et au projet de révision en zone UMj1. Elle jouxte la zone 1AU « Grand champ ».

Mrs et Mme Lanneau rappellent la richesse patrimoniale et environnementale du château et de ses abords qui constitue une entrée de ville remarquable à préserver. Ils s'étonnent que l'on puisse le dénaturer par un projet d'aménagement tel que la zone 1AU « Grand champ ».

Mrs et Mme Lanneau constatent que les caractéristiques de la zone UMj1 comparées à celles de la zone UB actuelle, notamment l'emprise au sol maximale des constructions (COS de 30% / emprise au sol de 13%) et l'implantation en limites de propriété (distance de 4m à 3m, en limite sur 7m/12m et sablière<2,5m/faîtage<3,5m 10m/20m et H<3,5m) pénalisent leur propriété.

Mrs et Mme Lanneau s'interrogent sur le nombre de logements (200 à 250) à construire à l'horizon 2030. Ils estiment qu'un chiffre de 100 logements à construire serait plus opportun, ce qui ne nécessite pas d'avoir recours à des constructions R+2 sur la commune.

Mrs et Mme Lanneau déposeront leur contribution sur le registre numérique.

N°057 Monsieur HERSANT Raymond

Monsieur Hersant souhaite s'informer sur le projet de révision en particulier sur les dispositions retenue par le projet « Grand champ »

Monsieur Hersant habite impasse du Grand champ, son terrain jouxte la zone 1AU « Grand champ ».

J'ai informé M. Hersant sur le règlement de la zone 1AU et les schémas de l'OAP N°3 « Grand champ » notamment les caractéristiques des différentes voies, les volumes et implantations des bâtiments en rappelant que les OAP ne sont que des orientations à respecter par les futurs aménageurs.

Monsieur Hersant a attiré mon attention sur les conséquences de la liaison avec l'impasse actuelle Grand champ dont les caractéristiques ne permettent pas un fort trafic qui entraînerait des problèmes de sécurité et de nuisances.

Monsieur Hersant informera ses voisins et n'a pas souhaité déposer de contribution.

N°058 Madame GILLES

Madame Gilles souhaite connaître les modifications résultant du projet de révision concernant sa propriété située chemin de Lenguille et cadastrée section N°155 – 156.

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

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

Madame Gilles déposera sa contribution sur le registre numérique.

N°059 Monsieur CAUNES Denis

Monsieur Caunes souhaite connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à son terrain situé route de Bazus et cadastré section AI N°16.

Cette propriété est située au projet de révision en zone Umv4 et zone N pour la bande Nord correspondant au fossé. Elle est aussi affectée en limite nord par l'emplacement réservé ER N°11 destiné à la création d'une coulée verte et d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Lenguille (largeur de 4m de part et d'autres des berges).

J'ai informé Monsieur Caunes des règles applicables en matière d'urbanisme et des conséquences de la situation en emplacement réservé, à savoir que toute aliénation de la partie de terrain concernée doit être proposée à son bénéficiaire à savoir la commune de Saint-Genies-Bellevue.

Monsieur Caunes s'oppose à la création de ce cheminement qu'il considère inutile, dangereux au débouché route du château d'eau et propice à toutes incivilités et considère que des investissements seraient plus judicieux pour l'accession des handicapés aux cheminements actuels.

Monsieur Caunes souhaite me faire part par ailleurs de ses interrogations sur l'absence de projet scolaire et des problèmes de sécurité aux abords de l'école.

Monsieur Caunes déposera sa contribution sur le registre numérique.

N°060 Monsieur DUPRAT Gilles

Monsieur Duprat a pris connaissance du projet de révision et souhaite me présenter ses interrogations sur le classement de son terrain situé chemin des rulleys cadastré section AE N°2 d'une superficie de 1,4 ha environ.

Ce terrain est situé au PLU actuel en zone 2AU et au projet de révision en zone A. Il a acheté ce terrain en vue de réaliser à terme un projet d'habitat.

Monsieur Duprat demande le maintien en zone AU et déposera une requête en ce sens.

N°061 Monsieur RIGAUX Gilbert

Monsieur Rigaux ayant pris connaissance du projet de révision souhaite m'informer de ses réflexions concernant la zone 1AU et l'OAP N°2 « route de Bazus »

Monsieur Rigaux qui habite 10 route de Bazus m'informe de la forte circulation sur cette route et des difficultés pour créer un accès sécurisé à ce projet.

Monsieur Rigaux s'oppose à la création de bâtiment R+2 alors que ce projet est au coeur d'un quartier pavillonnaire essentiellement en rez-de-chaussée.

Monsieur Rigaux déposera ses réflexions ultérieurement.

Permanence du lundi 21 mars 2022

N°091 Madame BARDOU Francine

Madame Bardou souhaite connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à son terrain situé route de Bazus et cadastré section AI N°121.

Cette propriété est située au projet de révision en zone UMv3 et zone N pour la bande Nord correspondant au fossé. Elle est aussi affectée en limite nord par l'emplacement réservé ER N°11 destiné à la création d'une coulée verte et d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Lenguille (largeur de 4m de part et d'autres des berges).

J'ai informé Madame Bardou des règles applicables en matière d'urbanisme et des conséquences de la situation en emplacement réservé, à savoir que toute aliénation de la partie

de terrain concernée doit être proposée à son bénéficiaire à savoir la commune de Saint-Genies-Bellevue.

Madame Bardou signale qu'une pompe de relevage se situe dans l'emprise de l'ERN°11.

Madame Bardou déposera sa requête dans l'après-midi

N°092 Monsieur et madame PANCHOUT Christian

M et Mme Panchout souhaite connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à leur terrain situé route de Bazus / impasse de la boissière et cadastré section AI N°32.

Cette propriété est située au projet de révision en zone UMv4.

J'ai informé M et Mme Panchout sur les règles qui s'appliquent en zone Umv4 au regard de leur projet d'extension de leur habitation.

M et Mme Panchout n'ont pas souhaité déposer d'observation.

N°093 Monsieur TOUGNE Bernard

Monsieur Tougne souhaite m'apporter des précisions sur la requête formulée par son avocat concernant sa propriété située chemin des mottes cadastrée section AR N°38 d'une superficie de 2 ha environ.

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

Monsieur Tougne est agriculteur et exploite les terres environnantes notamment le domaine « de Lassus ». A ce jour, ne disposant plus de locaux, il stationne son matériel agricole sur cette parcelle et compte tenu de la conversion de son exploitation en culture bio, souhaiterais y édifier un bâtiment d'exploitation agricole.

Monsieur Tougne précise que la végétation actuelle n'est constitué que de jeunes arbres sans valeur ne correspondant nullement à un espacement boisé.

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

N°094 Monsieur SAVOIA Patrice

Monsieur Savoia souhaite connaître le classement de son terrain situé impasse des rullets cadastré section AE N°22 d'une superficie de 5700 m2 environ.

Ce terrain est situé au PLU actuel en zone constructible UC et au projet de révision en zone A.

Monsieur Savoia a édifié il y a une trentaine d'année un bâtiment qu'il utilise professionnellement et qu'il envisageait à terme de transformer en habitation. Il souhaite par ailleurs réaliser un abri pour son camping-car dont la hauteur ne lui permet pas d'utiliser le garage actuel.

Monsieur Savoia s'étonne que l'on puisse rayer les possibilités d'urbanisme d'un coup de crayon notamment sur cette zone qui n'a plus rien d'agricole compte-tenu des nombreuses habitations voisines. Il comprend que l'on maîtrise l'expansion urbaine et que l'on protège les

activités agricoles mais considère injustifiées les limitations strictes qui s'imposent aux propriétés construites.

Monsieur Savoia a déposé une requête sur le registre papier.

N°095 Monsieur GODIN Cyril

Monsieur Godin souhaite connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à son terrain situé route de Bazus et cadastré section AI N°120 et s'informer sur le projet d'aménagement OAP N°2 « route de Bazus » riverain de sa propriété.

Considérant le caractère naturel actuel de la zone 1AU et son environnement constitué de pavillons individuels essentiellement en rez-de-chaussée, Monsieur Godin s'interroge sur le bien fondé des règles de la zone 1AU en particulier de la densité de logement et de la possibilité d'édifier des constructions de 2 étages. Ce projet aura un fort impact sur la valeur de son patrimoine.

Monsieur Godin souhaite évoquer l'accès et le raccordement d'assainissement vanne de sa propriété à partir du projet d'aménagement. Ce point sortant du cadre de la présente enquête, j'ai suggéré à Monsieur Godin de prendre contact avec les propriétaires actuels du terrain ou le futur aménageur afin de les informer de sa proposition.

Monsieur Godin a déposé sa requête sur le registre papier.

N°096 Madame MARSOL, conseillère municipale et madame BAYLAC

Mesdames Marsol et Baylac souhaitent me faire part de leurs interrogations sur le projet de révision du PLU. Madame Marsol m'informe qu'elle est conseillère municipale, regrette qu'un débat digne de ce nom n'ait pu être mené au sein du conseil municipal et que ce projet ait désuni l'équipe municipale.

Mesdames Marsol et Baylac considère que le zonage retenu en matière de densification, en particulier la différenciation UMv et UMj n'est qu'artificiel et ne s'appuie sur aucune réalité notamment la distance d'éloignement du centre bourg, la proximité avec les zones naturelles ou l'absence d'assainissement collectif. Des quartiers répondant aux mêmes caractéristiques physiques (éloignement, taille des lots, ...) et sociologiques sont soit en zone UMv affectés de forts coefficients d'emprise au sol (30, 40% voire 50%) soit en zone UMj, épargnés de densification ou même « gelés » (10% ou 15% jusqu'à 1000 m², 2% au delà).

Mesdames Marsol et Baylac demandent un rééquilibrage des coefficients d'emprise au sol afin qu'aucun quartier ne soit voués soit à une sur-densification (UMv) synonyme d'incitation à des opérations de promotion immobilière soit à l'immobilisme (UMj).

Mesdames Marsol et Baylac ont déposé leur requête sur le registre papier.

N°097 Madame BIGEAULT Claire

Madame Bigeault habite rue principale et souhaite savoir si l'isolation par l'extérieur de son habitation est possible.

J'ai informé madame Bigeault des règles applicables en zone UMv1 notamment des contraintes en matière de qualité urbaine et architecturale et de protection des monuments

historiques. Je lui ai conseillé de prendre l'attache d'organisme compétents en matière de rénovation énergétique (France Rénov).

Madame Bigeault tient à signaler les problèmes de stationnement en centre bourg.

Madame Bigeault n'a pas souhaité déposer d'observation.

N°098 Madame LOPEZ Sandra

Madame Lopez a pris connaissance du projet de révision et souhaite me présenter ses interrogations sur le classement de son terrain situé chemin des rullets cadastré section AE N°66 d'une superficie de 9366 m².

Ce terrain est situé au PLU actuel en zone 2AU et au projet de révision en zone A. Ce terrain est concerné par ailleurs par l'emplacement réservé N°1, élargissement du chemin des Rullets.

Madame Lopez a acheté ce terrain en vue de réaliser à terme un projet immobilier et souhaite le maintien en zone AU.

J'ai informé Madame Lopez que cette demande compte-tenu des contraintes de densification et de protection des terres agricoles avaient peu de chance d'aboutir.

Madame Lopez n'a pas souhaité déposer de requête.

N°099 Monsieur METUS Nicolas

Monsieur Metus est propriétaire de la parcelle cadastrée section AI N°137 sur laquelle il édifie son habitation. Il souhaite connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à son terrain.

Cette propriété est située au projet de révision en zone UMj2 et zone N pour la bande Sud correspondant au fossé. Elle est aussi affectée en limite Sud par l'emplacement réservé ER N°11 destiné à la création d'une coulée verte et d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Lenguille (largeur de 4m de part et d'autres des berges).

Monsieur METUS considère que l'OAP N°2 « route de Bazus » par la hauteur autorisée à R+2 va dénaturer l'homogénéité de ce quartier. Ce bâtiment va trôner au milieu de cette zone tel un champignon.

Monsieur METUS s'inquiète de la réalisation de l'espace vert prévu dans l'aménagement, source de nuisances futures accentué par la présence du cheminement piétonnier.

Enfin il s'étonne de la baisse de constructibilité de son terrain alors qu'elle n'est au PLU actuel que de 10 % comparée à celle prévue sur les parcelles voisines en zone UMv3 (40%). Là aussi l'homogénéité du quartier n'est pas respectée.

Monsieur Godin a déposé sa requête sur le registre papier.

N°0100 Madame RIVIERE Jocelyne

Madame Rivière souhaite connaître les règles d'urbanisme s'appliquant à sa propriété située avenue de Bellevue et cadastrée section AN N°83 pour environ 3500 m² et comportant un bâtiment d'habitation non achevé d'une emprise au sol d'environ 300 m².

Cette propriété est située au projet de révision en zone Umj1 et en zone terrains bâtis boisés.

Madame Rivière envisage éventuellement le changement partiel de destination du bâtiment pour une activité de services. Ce type de projet est compatible avec les règles applicables à la zone Umv4.

Madame Rivière na pas d'observation à déposer.



DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINT-GENIES-BELLEVUE

A des fins de facilités de lecture, seuls les chapitres concernés par des observations et remarques du Commissaire Enquêteur ont été repris ci-dessous.

Les réponses de la collectivité sont apportées en suivant et avec une police de caractère bleue.

11 avril 2022

Réponses de la Collectivité au Procès-verbal de Synthèse

...

2-1 Règlement écrit

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

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

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

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

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

Umv3, Umv4, Umj, 1AU Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique R1

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

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

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

UMv3, UMv4, UMj, 1AU Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

5.4 Caractéristiques architecturales des clôtures

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

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

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

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : L'objectif de la règle de hauteur sur rue est de maintenir un minimum de relation visuelle entre l'avant du terrain et la rue, afin d'une part de conserver une interrelation sociale possible entre le terrain habité et la rue

(notion de contrôle sociale de l'espace public) et d'autre part, d'éviter la création de clôtures hautes fermées (bâtis ou végétales) tout le long d'une rue ce qui n'est pas satisfaisant pour le paysage de la rue et son parcours. Même si plusieurs clôtures présentent déjà des hauteurs plus importantes, il s'agit de ne pas reproduire davantage l'enfermement des pavillons vis-à-vis de la rue, et permettent en cas de travaux, de se conformer à la règle.

UMj Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol maximale des constructions (ES)

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

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

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

2-2 Règlement graphique

Plan centre-bourg 1/2000

Observation CE : certaines mentions de zone n'apparaissent pas sur le document :
Umv1, N, Ns

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

III – Analyse de la contribution publique

...

3.3 Demandes concernant les contributions du public

Requêtes relatives aux zonages

Contribution @1/E2/O38 Propriété section AK N°58 d'une superficie de 7 594 m2.

Ce terrain est situé au PLU actuel en partie en zone UCb et en partie en zone N. Le projet de révision classe le terrain actuel en UCb (1875 m2) en zone UMj3 et maintient à l'identique la zone N avec pour une partie sud un classement EBC (espace boisé classé).

Le propriétaire souhaite une extension de la partie classée Umj3.

Observation CE : Une modification de la limite Umj3/N pourrait être retenue en cohérence avec celles des propriétés voisines pour un gain en superficie Umj3 de l'ordre de 1000 m2. Cependant cette extension ne règlera pas le déficit d'emprise au sol résiduel. Quelle est la position du maître d'ouvrage ?

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

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

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

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

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

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

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : Ce terrain est identifié comme un réservoir de biodiversité dans l'état initial de l'environnement (p 129 du rapport de présentation notamment) ce qui a motivé son classement en zone N. La destruction d'une partie du couvert boisé a certainement entraîné une réduction de la biodiversité. Le maintien en zone A assorti du maintien de l'EBC

pourrait être possible mais l'implantation d'un hangar sur ce secteur n'est pas souhaitable en termes d'insertion paysagère.

Contribution C30/O55 Propriété cadastrée section AM N°118 d'une superficie de 4 600 m²

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

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

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

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

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

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

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

Observation CE : Une modification de la limite Umj3/N pourrait être retenue en cohérence avec celles des propriétés voisines de l'autre côté du ruisseau pour un gain en superficie Umj2 de l'ordre de 500 m². Qu'en pense le maître d'ouvrage ?

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : Nous rejoignons l'avis CE.

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

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

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

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

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

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

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

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

Contribution @33 Terrains bâtis boisés / ruisseau de Lenguille

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

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

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

Requêtes relatives aux règlements écrits

Zones UMv et Umj - Emprises au sol maximales des constructions

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

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

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

Contribution @33 : « Incompréhension face à la création de la zone UMv4 moins "densifiable" par ce PLU que la zone UMv3, alors que les parcelles concernées sont très proches du centre bourg (voire plus proche que certaines parcelles de la zone UMV3), beaucoup plus grandes et raccordées au réseau d'assainissement ».

Contribution @65 : « Etant dans une zone UMv3 considérée comme zone avec lots compacts, quel est l'intérêt de densifier encore plus cette zone avec des R+1 sachant que ce sont des lots de petites surfaces au sol. Aucune compréhension sur certaines zones non concernées

UM3 et UM4 alors que ces zones sont à distance égale du centre du bourg comme la nôtre. Comment pouvez-vous l'expliquer et sur quelles bases ? »

Contribution @74 : *« le projet de PLU introduit des formules de calcul d'emprise au sol en zones UMj1 qui à l'usage se révèlent en fait incohérentes avec les directives de densification du SCOT. A titre d'exemple, sur notre terrain de 1339 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 $125 + (1339-1000) \times 0,02 + 50 = 181,78 \text{ m}^2$ 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 ».*

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

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

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

En effet en zone UMv3 et UMv4 couvrant d'anciennes zone UB ou le Coefficient d'occupation des sols était de 0,3, un coefficient d'emprise au sol respectivement de 40% et 30 % ouvre la possibilité à une densification certaine des unités foncières dont la superficie moyenne est de l'ordre de 1000m² et une emprise au sol des habitations existantes de 15% en moyenne.

En zone Umj1, au foncier similaire aux zones Umv3 et Umv4, couvrant des zones UB identiques, l'emprise au sol maxi autorisée sur un terrain de 1000 m² est de 125m², ce qui est majoritairement inférieur aux emprises au sol des habitations existantes et exclu toute densification, voire de simples extensions. Les mêmes conclusions concernent les zones Umj2 et Umj3, malgré des unités foncières de plus grandes superficies.

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

Ces dispositions méritent d'être revus.

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

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : Extrait de la page 238 du rapport de présentation :

"Les règles édictées pour favoriser la mutation et la densification des tissus bâtis permettent d'envisager une évolution mesurée des terrains déjà bâtis pour respecter notamment les objectifs de densité maximale imposés par le

SCoT (15 logements par hectare en moyenne sur la commune). La densification des terrains notamment par division parcellaire constituera la principale filière de production de nouveaux logements, proposant des terrains de taille et de prix variés favorable à l'accueil de profils de ménages diversifiés.

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

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

L'instauration d'un coefficient d'emprise au sol échelonné vise justement à restreindre les droits à bâtir dans les secteurs les moins propices à la densification soit en raison de la capacité des équipements, soit en raison de leur éloignement aux, commerces de proximité, services et lignes de bus. Les objectifs de maîtrise des besoins de mobilité, de revitalisation du centre-bourg, de maîtrise des incidences sur l'environnement (notamment pour l'assainissement des eaux usées) militent pour une densification prioritaire dans les secteurs plus centraux et avec un meilleur niveau de service. Il s'agit également de maîtriser les besoins d'investissement de la collectivité en matière de renforcement de réseaux, a fortiori au regard de la très forte capacité d'accueil des terrains en UMj.

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

S'agissant de la mention « des règles qui sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot » est lié à l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme. En effet, cet article précise que les règles s'appliquent soit à l'échelle d'un projet soit à l'échelle de chaque lot (par exemple pour un lotissement de plusieurs terrains d'habitations, si la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique à l'échelle du projet et non lot par lot, le recul à respecter par rapport aux limites séparatrices s'applique uniquement aux limites formant le périmètre du lotissement, la règle n'est pas applicable à chacun des terrains du lotissement). Le règlement de Saint Geniès Bellevue précise en introduction que les règles sont appréciées à l'échelle de chaque lot sauf mention contraire du règlement. En l'occurrence

pour l'application de la règle d'emprise au sol maximale, la règle s'applique à l'échelle du projet. L'objectif est d'éviter le contournement de la règle et la réalisation de division de terrain pour repartir à zéro en termes de droit à bâtir et les maximiser. Ainsi, la règle s'appliquant à l'échelle du terrain, les projets de densification en plusieurs lots devront se partager les droits à bâtir résultant de l'application du coefficient d'emprise au sol, qui ont été cristallisés au moment de l'autorisation préalable (5 ans en cas de division parcellaire, et 10 ans en cas de lotissement).

Zones UMv et Umj – Aménagement paysager et plantations

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

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

Observation CE : Le lexique en fin de règlement pourrait être utilement complété.

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : La définition des ces termes sera intégrée au lexique du règlement.

Zone A - Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Contribution @20/O37 *Elément patrimonial à protéger sur parcelle cadastrée S^{on} AE N°1*

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

Le règlement de la zone A dans son article 2 comporte des dispositions très restrictives concernant les extensions, qui ne sont pas adaptées au bâti ancien puisqu'elles limitent la surface maximale de plancher de l'habitation à 200 m² et interdisent tout logement supplémentaire. Le règlement de la zone A dans son état actuel n'est pas adapté pour une habitation qui n'a plus de vocation agricole depuis plusieurs décennies et qui est repérée comme "bâti patrimonial à préserver". En effet, cette interdiction de changer la destination des dépendances agricoles va à l'encontre de la préservation du bâti rural remarquable (un des objectifs du projet de PLU) puisqu'elle fige ce bâti dans des usages qui n'ont plus lieu d'être et décourage tout investissement pour sa rénovation, sans pour autant contribuer à la préservation de l'activité agricole ». Les propriétaires expriment le souhait que ces règles soient revues.

Observation CE : Ces dispositions (surfaces de plancher maxi de 200m², pas de création de logement) ne permettent pas une mise en valeur du patrimoine existant alors qu'aucun impact supplémentaire n'affecte les activités agricoles. Cette prescription pourrait être supprimée. Quelle est la position du maître d'ouvrage ?

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

Requêtes relatives aux Emplacements Réservés

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

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

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

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : Ce carrefour peut être aménagé différemment mais la situation de la clôture du contributeur est définitive.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : Le maintien de la réserve d'emprise apparaît souhaitable, réalisable et utile :

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

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

ER N°12 Création d'un nouveau cimetière

Contribution@32 Propriété cadastrée section AB N°33

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

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

Il demande le retrait de cet emplacement réservé.

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

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : Le choix de cet emplacement s'est basé sur les critères suivants :

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

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

Requêtes relatives aux éléments patrimoniaux à protéger

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

Contribution @20/O37 : « Notre maison devrait passer en zone A avec la révision du PLU en cours.

Ce changement de zonage est cohérent puisque notre maison est entourée de champs cultivés, mais il nous pose problème car le règlement de la zone A proscrit tout changement de destination des dépendances agricoles, ce qui nous empêcherait d'aménager la moitié de notre propriété.

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

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

Contribution @32 : « Ma construction présente un intérêt patrimonial réel. Je note que le règlement local d'urbanisme applicable en zone A autorise les changements de destination sur ce type de bâtiment. Si je lis l'alinéa 2 de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le zonage doit indiquer clairement en zone A, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Il faudrait à mon sens rajouter un symbole supplémentaire sur mon bâtiment. En effet, je souhaite céder cette construction à ma fille, jeune agricultrice et titulaire d'un BAC pro dans ce domaine. Elle pourra ainsi réaliser un projet professionnel en lien avec des circuits courts de production, ou se diversifier grâce aux possibilités offertes par un changement potentiel de destination. Ce projet professionnel me semble d'autant plus justifié car ma parcelle est classée dans des espaces agricoles présentant un réel intérêt et enjeux pour la commune ».

Contribution R87/O94 : « Je possède une habitation de 200 m2 parcelle N°22 ainsi qu'un bâtiment annexe de 120 m2 construit il y a 30 ans en vue d'une future habitation pour mes enfants. Il est utilisé à usage professionnel à ce jour. Je souhaiterais pouvoir le transformer en logement le moment venu. Le terrain est au PLU actuel en zone constructible ».

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

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

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

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

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

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

- le SCOT de la grande agglomération Toulousaine fixe un objectif de densité de logement d'au-moins 15 logements/ha. Je ne comprends donc pas la volonté de la mairie de construire 33% de logements en + sur cette parcelle (20 logements contre 15 demandés par le SCOT) ;
- Parmi les 4 zones "AU" mentionnées dans le PLU, l'OAP Bazus est la zone la + enclavée en zone pavillonnaire. Tout autour de la parcelle, on ne trouve que des maisons. Et c'est donc là qu'il est prévu le bâtiment le plus haut (R+2), et le plus dense (20 logements/ha). Je ne vois aucune cohérence dans ce choix ;
- le PLU doit préserver la qualité de cadre de vie des habitations existantes. Il est évident qu'un projet de R+2, avec 10 m. de hauteur mesurée à la gouttière, soit une hauteur totale de 12-13 m., à quelques mètres des habitations existantes, ne respecte pas ce principe. La

qualité du cadre de vie des riverains va être profondément altérée. Les nuisances engendrées vont être nombreuses, que ce soit au niveau visuel, sonore mais aussi en termes de sécurité (circulation plus importante donc risques accrus) ; pour ces raisons, je demande donc à ce que ce projet soit limité au R+1.

- *enfin, je me permets de vous faire remarquer que le projet OAP Bazus prévoit 2 dessertes, dont l'une débouchant directement sur la rue des camélias, qui est une rue s'apparentant pratiquement à une impasse, avec un passage de véhicules limité aux véhicules riverains. Nombre d'enfants du lotissement jouent dans cette rue, font du roller, du vélo... Il me paraît donc particulièrement dangereux de créer un nouveau passage de véhicule à cet endroit. Prévoir un passage pour les piétons et vélos pour "désenclaver" le bâtiment est tout à fait envisageable, mais il faut limiter la circulation des véhicules à la route de Bazus ».*

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

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

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

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

Contribution @63/O40 : *« Je souhaiterais vous faire part de mes observations :*

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

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

Se pose enfin le problème spécifique des propriétés en bordure de la parcelle coté lotissement des Camélias, aux N° 4, 6 et 8 de la rue des Camélias. En effet, ce côté de la parcelle est constitué d'un fossé de 4m de large sensé drainer vers le bas les eaux issues de la route de Bazus. (En réalité ce fossé est très peu fonctionnel). Lors de l'acquisition de notre parcelle (2001-2002) il nous a été signifié que la moitié de la surface occupée par ce fossé est comprise dans la surface de la propriété. Cela représente environ 50m² qui nous ont été facturés sans que nous n'en ayons jamais eu la jouissance. Un dédommagement logique est-il prévu à ce titre dans le cadre de l'aménagement qui nous occupe ici ? »

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

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

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

Concernant le fossé, qui est en fait un ruisseau affluent du ruisseau de l'Enguille, l'aménagement indiqué consistant à l'élargir et le (re)-naturer est un très bon parti auquel il faudra veiller effectivement : à l'inverse surtout pas de busage qui par ailleurs poserait un gros problème d'entretien et de capacité (inondations à la clé chez les riverains), tout en allant à l'encontre des objectifs affichés ailleurs dans le PLU sur la préservation autant que possible du caractère naturel des terrains qui le sont encore!

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

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

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

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

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

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

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

Quels sont les arguments pouvant justifier le parti retenu ?

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

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

Le fossé de drainage des eaux pluviales sera conservé pour ne pas créer de dysfonctionnement sur le réseau d'assainissement des eaux pluviales. Le projet doit permettre de le mettre en valeur et de le paysager (reprise du profil en long et en travers, talutage en pente douce, plantations de bosquets, etc). Il s'agit d'un aménagement assurant une transition qualitative et apportant une plus-value paysagère aux futurs quartiers et aux riverains.

Requêtes relatives à la zone 1AU et OAP N°3 « Grand champ »

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

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

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

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

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

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

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

Contribution 062/O46 : « Le projet avec des bâtiments en R+2 dénaturerait totalement le village, "l'esprit village" et la tranquillité que nous avons à Saint-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 ».

Contribution @66 : « Au titre de la densification, le R+2 pourrait être possible sur la commune. En raison du caractère et de la qualité de vie de notre village, il ne me paraît pas opportun d'envisager la possibilité du R+2, et en particulier sur les OAP. Il me semble préférable pour favoriser les liens entre les habitants sur un aspect social et l'esthétique de la construction

d'en limiter la hauteur à un R+1. Les collectifs envisagés restent très visibles de la RD 61 et de la route de Bazus.

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

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

Voie d'accès par l'impasse du Chaume et la rue de la prairie : La circulation dans cette rue s'est déjà fortement accrue depuis la création des lotissements de l'allée Gounod, avec un risque de dangerosité accentué du fait des différents mode d'utilisations de cette rue. 80% de la circulation dans cette rue est une circulation de transit, donc rapide. Le projet générera un trafic supplémentaires susceptible d'emprunter cette rue pour « échapper » au carrefour tricolore sur la RD 61 ou sur le chemin Massebiau.

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

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

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

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

Actuellement, nous avons la chance de voir parfois des chevreuils, lapins,

nombreux oiseaux, hérissons etc allant et venant du grand champ. Nous craignons qu'avec le plan d'aménagement actuel (parcelles de maisons

directement collées à nos terrains) ces animaux ne puissent plus circuler

librement (risques de collision avec voitures, s'ils sont obligés d'emprunter les routes goudronnées. Nous vous demandons la création d'un "couloir vert" comme on peut en voir à certains endroits de St Geniès Bellevue, c'est à dire un couloir d'environ 1 m (ou plus..) de

5pSRQVHV &ROOHFWLYLWp DX 'RVVLHU 1f(&RPPXQH G
(QTXrWH SXEOLTXH SuppODEOH j OD UpYL

Annexe I.

ODUJH HQWUH OHV WHUUDLQV R• VH WURXYHQW QRV PDLV
R• LO Q¶\ DXUDLW ULHQ G¶DXWUH TXH GH OD YpJpWDWLRO
\$FWXHOHHPHQW OH JUDQG FKDPS HVW XQH]RQH VDQV SR
FHWWH IXWXUH SROOXWLRO QRFWXUQH GDQV OHV IXWXUV

2EVHUYDWLRO &(\$X GHoj GH OD MXVWLILFDWLRO G
DERUGV GX FKKWHDX WUDLWp FL DSUqV OH
SULQFLSDOHV LQTXLPWXGHV YRLUH RSSRVLW
OD KDXWHXU 5 UHWHQXH HQ FRQWUDGLFV
SpULSKpULTXH HW © O HVSULW YLOODJH ^a
OD GHVVHUWH SDU XQH YRLH UHFWLOLJQH
HW FKHPLQ GH ODVVHELDX HW OD OLDLVRQ
VXVFHSWLEOH GH JpQpUHU XQ WUDILF VXSS
GH OD SUDLULH
OH WUDLWHPHQW GHV HDX[SOXYLDOHV UpV
VROV DX UHJDUG GHV IRVVPV H[LVWDQWV
pFRORJLTXHV

4XHOV VRQW OHV DUJXPHQWV SRXYDQW MXV
0DLULH GH 6DLQW *HQLqV %HOOHYXH /¶2\$3 *UD
VHQVLEOH DX[UHJDUGV GHV ULYHUDLQV GH
FRPPXQH HVW GH UpXVVLU j LQWpJUHU FHV
H[LVWDQW WRXW HQ UpSRQGDQW DX[EHVR
WHUULWRLUH /HV HVSDFHV XUEDQLVDEOHV
ERXUJ VRQW UDUHV VXU OD FRPPXQH FHWW
QDWXUHO HQ IDoDGH GX FKKWHDX HW GX SD
SHUPHW SOXV GH GLYHUVLWp DUFKLWHFWXU
UHVSHFWHU O¶LQWLPLWp GHV SDUFHOOHV
GLIipUHQWH GH FHOOH GHV \$%) RX GH QRV 3
GH O¶pODERUDWLRO GX SHUPLV G¶DPpQDJHU
3RXU OHV HDX[SOXYLDOHV O¶2\$3 HW OH UqJ
HQ °XYUH HQ TXDQWLWp HW HQ TXDOLWp L
WHUUDLQ TXL VHUD pJDOHPPHQW VRXPLV DX[C
GRVVLHU G DXWRULVDWLRO DX WLWUH GH O

5HTXrWHV UHODWLYHV j OD GLYHUVLWp VRFLDOH
3OXVLHXUV UHTXpUDQWV V pWRQQHQW GHV SRXUFHQWDJH
\$8

&RQWULEXWLROQV O2 UXEULTXH © 3URJUDPPDWLRO PL[LWp
O 2\$3 1f LO HVW PHQWLROQp TXH FHWWH RSpUDWLRO G
HQYLURQ GH ORJHPHQWV ORFDWLIV VRFLDX[1RXV QR
TXH GDQV OHV WURLV DXWUHV 2\$3 FRQFHUQPHV FH WDX[
UHYRLU FH WDX[HW OH UDPHQH¶ DX PrPH QLYHDX TXH OH

&RQWULEXWLRO# O 2\$3 1f OD SDUW G DSSDUWHPHQW VRFL
IDXGUDLW TX HOOH QH GpSDVVH SDV OHV SRXU TXH
pYLWHU OHV LQYHVWLVVHXUV QRQ UpVLGHQWV

&RQWULEXWLRO#IDYRULVHU O LQWpJUDWLRO GH WRXV OHV K
2\$3 SRXUUDLW rWUH IL[p j SDUWRXW ^a

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

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

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

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

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

Requêtes relatives au diagnostic (population et habitat)

Contribution @8 : « Je vous confirme mon étonnement sur l'importance des projets immobiliers de la mairie : 200 à 250 logements à construire dans la décennie à venir alors que les dernières données démographiques de l'INSEE sont 2587 habitants pour le recensement 2019 et pour les années à venir plus 0,8% de croissance démographique/an.

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

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

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

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

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

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

Nombre de logements construits :

2019 : 21

2020 : 17

2021 : 11

Requêtes relatives aux équipements et espaces publics, déplacements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne

Contribution E6 : Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne rappelle par sa contribution que son avis détaillé, motivé et illustré transmis dès Février 2021 par le service n'a pas été intégré à la conception de l'orientation d'aménagement programmée OAP N°3 « Grand champ » qui constitue un des enjeux voire l'enjeu principal du projet vis-à-vis du monument historique de la commune, le château de Saint-Geniès et son parc. En l'état ce projet amènerait inéluctablement l'architecte des bâtiments de France à émettre un avis défavorable.

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

Compte tenu des faiblesses importantes du projet arrêté le rendant incompatible avec la préservation des abords du château et de son parc, le SDAP-31 renouvelle son avis défavorable sur le projet et sa demande de modifications pour permettre de fixer le cadre nécessaire à la conservation et la mise en valeur du monument protégé et de ses abords.

Observation CE : Dans le cadre de sa réponse aux avis des PPA, la commune considère que l'OAP constitue un outil réglementaire qui prépare la phase opérationnelle en édictant des principes et objectifs d'urbanisme qui seront ensuite retravaillés et affinés dans le cadre des autorisations

d'aménager et de construire. Cependant des différences de principe d'aménagement importantes demeurent entre le schéma de principe proposé par le SDAP-31 et l'OAP N°2 Grand champ arrêté qui ne pourront être réglées ultérieurement au stade des autorisations d'aménager. Quelle avancée propose le maître d'ouvrage ?

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : La collectivité confirme que l'OAP Grand champ, dans le périmètre des ABF devra être re travaillée avant approbation du PLU pour permettre une réponse équilibrée entre les intentions initiales, les avis des requérants et les demandes des ABF.

IV - Analyse des avis des personnes publiques associées et de la CDPENAF

Avis de l'Etat en date du 01 octobre 2021

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

Observation CE : Les réponses apportées par la collectivité n'appellent pas d'observation de ma part excepté celle relative à la zone Umv4 rue de Preissac qui pour ma part devrait être classée à urbaniser et bénéficier d'un OAP et l'emplacement réservé ER N°12 abordé ci-dessus.

Mairie de Saint-Geniès Bellevue : Cette observation est pertinente mais une autorisation d'urbanisme sur la parcelle est en cours et déjà négociée avec l'ABF