

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE SAINT-GENIES-BELLEVUE

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

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

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

Avril 2022

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

SOMMAIRE

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

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

1.1 Objet de l'enquête

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

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

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

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

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

1.2 Organisation et déroulement de l'enquête

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

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

Les mesures de publicité réglementaires ont été respectées.

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

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

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

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

1.3 Projet soumis à l'enquête

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

La commune se situe à 10 km au nord-est de Toulouse dans le département de la Haute-Garonne. La commune dépend administrativement du canton de Toulouse-15 et de l'arrondissement de Toulouse. D'une superficie de 3,78 km², la commune compte 2 436 habitants (en 2016), soit une densité moyenne de 645 habitants au km². Saint-Geniès-Bellevue appartient à la Communauté de Communes des Coteaux Bellevue (C.C.C.B.) qui regroupe sept communes et compte environ 20 038 habitants.

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

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

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

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

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

1.4 Principe et méthode

1.4.1 Principe

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

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

1.4.2 Méthode

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

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

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

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

2 BILAN DE LA CONTRIBUTION PUBLIQUE

2.1 Analyse de la procédure de l'enquête publique

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

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

2.1.2 Consultation du dossier d'enquête

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

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

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

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

2.1.3 Publicité et durée de l'enquête

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

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

2.1.4 Déroulement de l'enquête

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

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

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

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

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

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

2.1.5 Conclusion

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

2.2 Analyse du dossier soumis à l'enquête

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

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

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

Règlement graphique

Plan centre-bourg 1/2000

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

Zoom sur le centre-bourg

Règlement écrit

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

UMj Emprise au sol maximale des constructions (ES)

Autorisation d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² maximum lorsque l'emprise résiduelle est inférieure à 10 m².

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

Implantation interdite entre 4 mètres et 6 mètres

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

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

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

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

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

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

2.3 Analyse de la contribution publique

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

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

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

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

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

Le bilan quantitatif est le suivant :

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

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

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

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

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

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

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

Requêtes relatives au règlement graphique (zonage)

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

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

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

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

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

Requêtes relatives aux règlements écrits

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

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

Requêtes relatives aux emplacements réservés

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

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

Requêtes relatives aux éléments patrimoniaux à protéger

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

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

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

Requêtes relatives à la diversité sociale

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

Requêtes relatives au diagnostic (population et habitat)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Desserte de l'OAP N°4- Le Touron

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

3 CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

3.1 Conclusions

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

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

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

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

J'estime :

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

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

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

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

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

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

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

En zone UMv3 et Umv4, les coefficients d'emprise au sol retenus ouvrent la possibilité de densification sur des unités foncières de superficie moyenne de l'ordre de 1000m² et une emprise au sol des habitations existantes de 15% en moyenne. Cependant le potentiel réel par division foncière très faible ne permet en aucun cas de répondre à l'objectif affiché de création de 50 à 70 logements à l'horizon 2030 et fait craindre des opérations de densification par démolition / construction de petits collectifs, projets envisagés par la commune uniquement en zone UMv1/2.

Un rééquilibrage des coefficients d'emprise au sol est indispensable pour répondre aux objectifs du PADD (Orientation n°8 Accueillir entre 200 et 250 nouveaux logements à l'horizon 2030) tout en conciliant capacité de densification et préservation du cadre de vie. Cela pourrait se concrétiser par une valeur maximale d'emprise au sol de 30 % en UMv3, 20% en UMv4, 0,15 en UMj1/2 et 0,15<=1500m² + 0,1>1500m² en UMj3/4.

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

Le PAAD stipule dans son Orientation n°2 - Mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces publics : « Permettre le changement de destination d'anciennes dépendances agricoles au regard de leur intérêt architectural ou historique sous réserve d'une localisation et d'un niveau d'équipement adapté. ».

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

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

L'unité départementale d'architecture et du patrimoine de la Haute-Garonne a émis un avis défavorable basé sur les faiblesses importantes du projet nécessitant encore des modifications et améliorations notables pour permettre de fixer le cadre nécessaire à la conservation et la mise en valeur du monument protégé et de ses abords.

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

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

Réserve N°4 Zone Umv4 « rue de Preyssac »

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

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

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

Recommandation n°1- Dossier

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

3.2.1 Plan centre-bourg 1/2000

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

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

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

UMj Emprise au sol maximale des constructions (ES)

Dans le cas de constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU excède l'emprise au sol maximale autorisée pour le terrain ou qui disposeraient d'une emprise au sol résiduelle inférieure à 10 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutes zones – Aménagement paysager et plantations :

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

Recommandation n°2 - Règlement graphique (zonage)

Propriété cadastrée section AK N°58 :

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

Propriété cadastrée section AR N°38 :

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

Propriété cadastrée section AC N° 155-156 :

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

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

Terrains bâtis boisés / ruisseau de Lenguille :

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

Recommandation n°3 - Emplacements réservés

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

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

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

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

Desserte de l'OAP N°4- Le Tournon

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

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

La hauteur R+2, autorisée que très ponctuellement pour 250 m² (unité foncière de 1000m² - emprise au sol des bâtiments inférieure ou égale à 50% - R+2 sur maximum 50% de l'emprise au sol des «bâtiments très performants»), contrairement à l'OAP N°3, apportera peu en possibilité de diversité architecturale et sera reçue comme verrue dans un environnement pavillonnaire. La production de 20 logements diversifiés en terme de taille sur une unité foncière de 5000 m² environ pourra être atteinte sans difficulté en R+1. Je propose de limiter la hauteur à R+1.

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

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

Recommandation n°5 Diversité sociale

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

Recommandation n°6 Diagnostic (population et habitat)

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

3.2 Avis du commissaire enquêteur

3.2.1 Avantages

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Inconvénients

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Lavar, le 19 avril 2022
Le commissaire enquêteur



Jean-Louis CLAUSTRE

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