



# ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à la

Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

de la Commune de

# GARIDECH

05 Juin 2019 / 10 Juillet 2019

- DOCUMENT 2 -

AVIS & CONCLUSIONS  
DU  
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## Table des matières

Table des matières .....	2
<b>I. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PROCEDURE.....</b>	<b>4</b>
<b>I.1. Propos liminaire .....</b>	<b>4</b>
<b>I.2. Rappel de l'objet de l'enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>I.3. Contexte de l'enquête.....</b>	<b>5</b>
<b>I.3.a. Le document de planification en vigueur .....</b>	<b>5</b>
<b>I.3.b. Une nouvelle procédure d'évolution du PLU .....</b>	<b>5</b>
<b>I.4. Régularité de la procédure et avis sur le déroulement de l'enquête .....</b>	<b>6</b>
<b>I.5. Avis sur le dossier d'enquête.....</b>	<b>8</b>
<b>II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>11</b>
<b>II.1. Le plan de zonage .....</b>	<b>11</b>
<b>II.2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation .....</b>	<b>12</b>
<b>III. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES AVIS EMIS.....</b>	<b>13</b>
<b>III.1. Cadre juridique.....</b>	<b>13</b>
<b>III.2. L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....</b>	<b>13</b>
<b>III.2.1. L'avis de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne .....</b>	<b>13</b>
<b>III.2.2 L'avis du SCoT Nord Toulousain .....</b>	<b>14</b>
<b>III.3. Les observations des habitants.....</b>	<b>16</b>
<b>IV. CONCLUSIONS.....</b>	<b>17</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>19</b>

**Après la prise de connaissance du dossier soumis à l'enquête,**

**Après la consultation des documents supra-communaux s'imposant au PLU de la commune de Garidech,**

**Après avoir mené l'enquête, du Mercredi 5 Juin 2019 jusqu'au Mercredi 10 Juillet 2019 inclus,**

**Après avoir analysé le dossier d'enquête ainsi que tous les documents utiles,**

**Après avoir analysé les différents avis émis par les Personnes Publiques Associées,**

**Le commissaire enquêteur a l'honneur de présenter ses conclusions motivées relatives au projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garidech.**

## **I. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA PROCEDURE**

---

### **I.1. Propos liminaire**

Cette enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement et les articles L.153-19 et 153-8 à 153-10 du Code de l'urbanisme.

L'enquête publique permet notamment au public :

- de s'informer sur le projet grâce au dossier mis à sa disposition, mais aussi grâce aux explications qui peuvent lui être fournies par le commissaire enquêteur,
- de poser au commissaire enquêteur toutes les questions complémentaires qu'il juge utile pour la bonne compréhension du projet,
- de formuler oralement ou par écrit des observations ou des propositions sur le projet.

L'enquête publique permet aussi à la personne décisionnaire de prendre sa décision en toute connaissance de cause, notamment avec l'analyse et le rapport des observations du public, et l'avis général, motivé et personnel du commissaire enquêteur, personne indépendante et impartiale, non professionnelle de l'urbanisme, mais ayant le recul nécessaire pour apprécier le bien-fondé des projets, tout en favorisant l'intérêt général, sans être tenu par les avis des personnes publiques ou privées.

Le rôle du commissaire enquêteur est aussi d'apprécier la légalité des propositions contenues dans le projet, donc leur conformité avec tous les textes ou documents en vigueur.

### **I.2. Rappel de l'objet de l'enquête**

Suite aux délibérations du Conseil Municipal en date du 11 Avril 2018 et du 26 Septembre 2018, la commune de Garidech a décidé d'engager la révision allégée n°2 de son Plan Local d'Urbanisme.

L'objectif est de permettre le développement de la zone d'activités économiques et commerciales située au Nord-Est du territoire communal, suite à une problématique de rétention foncière. Il s'agit de permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur la commune, et créer de nouveaux emplois.

- ***Le commissaire enquêteur ne peut qu'être d'accord avec cet objectif car il répond à l'intérêt général de création de services pour les habitants et de proposition d'emplois à venir.***

Ainsi, le périmètre de la zone AUE est modifié et réorienté sur une parcelle agricole. Cette modification entraîne la modification des périmètres du zonage du PLU (zones AUE et A), ainsi que la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) existante depuis la révision allégée n°1 du PLU sur la zone d'activités économiques. Celle-ci doit en effet intégrer la future extension de la zone d'activités.

- ***Le commissaire enquêteur privilégie le renforcement et la densification des zones d'activités existantes plutôt que la création de nouvelles zones.***

La révision allégée n°2 concerne uniquement 2 modifications portant sur le règlement graphique :

- La modification du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme, avec les changements des périmètres des zones AUE et A,
- La modification de l'OAP – Zone d'Activités économiques.

### **I.3. Contexte de l'enquête**

#### **I.3.a. Le document de planification en vigueur**

La commune de Garidech est couverte par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 7 Juin 2012. Depuis, au regard des évolutions constatées sur la commune et des besoins identifiés par la municipalité, le PLU a fait l'objet de cinq procédures d'évolution, portant sur des adaptations du règlement écrit et du règlement graphique :

- Une procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 29 Novembre 2012,
- Une procédure de modification n°1 approuvée le 21 Mai 2015, visant à intégrer certaines dispositions de la loi n°2014-366 pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR), promulguée le 24 Mars 2014,
- Une procédure de modification n°2 approuvée le 28 Mars 2018, portant sur des adaptations réglementaires pour adapter le PLU aux évolutions constatées sur le territoire communal,
- Une procédure de révision allégée n°1 approuvée le 11 Avril 2018 portant sur des ajustements du document graphique concernant la zone UE et AUE du secteur de Lagarrigue (zone d'activités commerciales) et du règlement écrit en parallèle. C'est lors de cette procédure que l'OAP portant sur la zone d'activités sera créée.
- Une procédure de modification simplifiée n°2 approuvée le 27 Juin 2019 pour la création d'un emplacement réservé n°14 (lié à l'implantation du futur lycée de Gragnague) et la suppression de l'emplacement réservé n°12 destiné à un aménagement sécurisé de l'accès à la zone AUE (liée à la procédure de révision allégée n°2, puisque l'accès ne se fera plus par ce secteur).

#### **I.3.b. Une nouvelle procédure d'évolution du PLU**

Suite à la délibération du Conseil Municipal du 26 Septembre 2018, la commune de Garidech a engagé une procédure de révision allégée n°2 de son PLU, conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Les études techniques ont été conduites par le cabinet d'études « CITADIA » localisé à Montauban.

Cette procédure dite « allégée » peut être mise en œuvre lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisances, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du PADD.

La révision du document porte plusieurs objectifs :

- Poursuivre le développement économique et commercial du territoire dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain,
- Permettre l'extension de la zone d'activités actuelle, aujourd'hui bâtie en quasi-totalité, et bloquée par une problématique de rétention foncière,
- Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et de nouveaux emplois sur la commune,
- Garantir l'intégration des constructions de qualité.

Par décision du Tribunal Administratif du 21 Février 2019, le commissaire enquêteur est nommé.

L'enquête publique est programmée par arrêté de la commune de Garidech en date du 17 Mai 2019.

#### **I.4. Régularité de la procédure et avis sur le déroulement de l'enquête**

- L'enquête publique s'est déroulée du Mercredi 5 Juin 2019 jusqu'au Mercredi 10 Juillet 2019 inclus, soit 35 jours consécutifs.

La durée de l'enquête publique respecte ainsi la durée minimale requise de 30 jours, conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Environnement.

La durée de cette enquête a été légèrement allongée afin de tenir compte du jour férié du Lundi de Pentecôte qui tombait pendant la durée de l'enquête.

L'enquête publique a été organisée selon la procédure définie notamment aux articles L.153-19 et R.153-8 et suivants du Code de l'Urbanisme et les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement.

- *L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans aucun incident et avec un temps imparti suffisant pour consulter le dossier et offrir une information correcte au public.*
- Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences à la mairie de Garidech, dans la salle du Conseil Municipal, parfaitement accessible et située au rez-de-chaussée, à l'entrée de l'hôtel de ville :
  - Mercredi 5 Juin 2019, de 9h00 à 12h00,
  - Mercredi 19 Juin 2019, de 9h00 à 12h00,
  - Mercredi 10 Juillet 2019, de 9h00 à 12h00.
- *Le nombre de permanences était tout à fait cohérent au vu de l'ampleur du projet mis à l'enquête. Toute personne souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur a pu être entendue par ce dernier.*
- Les publications légales relatives au déroulement de l'enquête publique ont pu être faites, mais il est à noter qu'une publication est manquante. Suite à une erreur administrative involontaire, la première publicité presse prévue dans la « Gazette du Midi » n'a pas été possible. Trois publicités presse ont donc été réalisées au lieu de quatre (Une parution dans la « Gazette du Midi » et deux parutions dans « La Dépêche du Midi »).
  - Une première publication au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique :
    - « La Dépêche du midi », édition du 20 Mai 2019,

- Une seconde publication fut assurée dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête publique :
  - « La Dépêche du midi », édition du 6 Juin 2019,
  - « La Gazette du midi », édition du 17 Juin 2019
- *Le commissaire enquêteur considère que cet évènement n'a aucunement influencé le bon déroulement de cette enquête. De plus, la publicité sur ce dossier de révision allégée n°2 a démarré bien avant la présente enquête publique puisque une première publication a eu lieu en fin d'année 2018 et depuis le dossier était consultable sur le site internet de la commune notamment.*
- La concertation publique amont, et le bilan de la concertation ont bien été réalisés. Les modalités de concertation inscrites dans la délibération du 26/09/2019 prescrivant la procédure de révision allégée ont bien été réalisées : registre, mise à disposition des documents, parution d'un article dans la presse. Avec une mise à disposition du dossier à compter du 18 Octobre 2018, en mairie, avec un registre, et une délibération tirant le bilan de la concertation le 14 Mars 2019, les délais étaient très largement suffisants pour permettre au public de venir s'informer sur le projet.
- *Le commissaire enquêteur estime que la procédure de concertation est régulière, et que les habitants ont eu l'opportunité de prendre connaissance des ambitions de l'équipe municipale au regard des besoins identifiés sur cette zone (soutien au développement économique), s'exprimer, faire part de leurs attentes et remarques au travers des diverses possibilités mis à leur disposition pour donner leurs avis. La délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet a bien été prise en date du 14 Mars 2019.*
- L'information de la population pour l'enquête publique.  
L'arrêté du maire de la Commune de Garidech prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et fixant ses modalités, en date du 26 Septembre 2018, a bien été affiché en mairie durant toute la durée de l'enquête, sur le panneau d'affichage municipal présent devant la mairie, en extérieur.  
Le site Internet de la commune était régulièrement mis à jour. Les documents étaient téléchargeables, et l'information sur la tenue de l'enquête publique était bien publiée.
- *La population a pu être informée de la tenue de l'enquête publique et de la présence du commissaire enquêteur en mairie, et ce par divers réseaux de communication (mairie, presse, internet, affichage).*

**A ces divers titres, le commissaire enquêteur estime que cette enquête publique correspond à la nécessité d'information du public par tous les moyens possibles. Par ailleurs, les conditions légales furent remplies.**

**L'information et la participation du public a bien été possible et conforme à la réglementation.**

**L'équipe municipale a respecté les modalités de concertation qu'elle avait définies dans sa délibération du 26 Septembre 2018.**

## **I.5. Avis sur le dossier d'enquête**

L'ensemble du dossier d'enquête était bien présenté et explicite sur la démarche qui a été suivie afin d'élaborer le projet de révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garidech.

- La notice de présentation.

Le document, synthétique, présentait très clairement la localisation de la zone concernée par l'enquête, les objectifs poursuivis par la commune de Garidech et les motivations de cette révision. L'exposé du projet était complet, clair et compréhensible par tous. Les cartographies permettaient une compréhension aisée du projet, avec une comparaison avant/après modification.

D'une consultation aisée, la notice de présentation était synthétique et se caractérisait par ses qualités formelles ainsi que par la cohérence et la continuité logique des thèmes qui la constituait :

- 1- Contexte et objet de la procédure
  - a. Contexte
  - b. Objectif
  - c. Explication de la portée de la révision allégée
- 2- Exposé du projet
  - a. Evolution du document d'urbanisme
  - b. Modifications apportées au zonage
  - c. Adaptation de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation
- 3- Conclusions sur les modifications apportées par la procédure au PLU
  - a. Respect de l'article L.153-34 et suivants du Code de l'Urbanisme,
  - b. Respect des normes, plans et schémas supérieurs
  - c. Respect des principes de développement durable des territoires
  - d. Respect des principes de mixité sociale et fonctionnelle
  - e. Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages
  - f. Respect du principe de protection et de préservation de l'environnement

Le dossier était complet et justifiait parfaitement le type de procédure choisie et les modifications envisagées pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garidech, qu'il s'agisse des objectifs ou des incidences sur le territoire. Les références juridiques aux Code de l'Urbanisme ou de l'Environnement complétaient l'exposé.

- ***La notice de présentation répondait parfaitement aux objectifs d'information du public, non spécialiste de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.***

- Le règlement graphique

Le plan de zonage de la commune dans son intégralité était intégré au dossier d'enquête, en grand format, dans sa version en vigueur, ainsi que dans sa version modifiée. Les plans étaient parfaitement lisibles, en couleur, avec les légendes des différentes zones et un tableau récapitulatif des emplacements réservés avec leur destination.

- ***Les plans étaient tout à fait accessibles au public, même non averti, et répondaient parfaitement aux objectifs d'information du public.***

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, elle restait peu lisible dans la notice de présentation, du fait de son petit format. C'est pourquoi le commissaire enquêteur avait demandé à ce que l'OAP soit au format A4 dans le dossier d'enquête, afin que le schéma d'aménagement du secteur, la légende et les prescriptions soient bien lisibles. Cette demande avait été effectuée dans les meilleurs délais, le premier jour de l'enquête.

- *La présentation de l'OAP est agréable à la lecture et soignée. Sur un fond de photographie aérienne, sont affichées les dispositions d'aménagement qui s'imposeront à tout aménagement ou construction sur le secteur : principes d'accès et de desserte de la zone, espaces à préserver, arbres à conserver ou à planter, espaces à traiter de façon qualitative, etc. Le schéma d'aménagement prévu pour la zone est ainsi tout à fait compréhensible et le fond photographique permet aux lecteurs de se repérer facilement dans l'espace.*

- Le dossier de saisine de la MRAe Occitanie

La clarté du dossier de saisine permet une lecture facilitée, et rapide, grâce à des tableaux par thématiques. Ainsi, chaque caractéristique du projet est analysée et ses incidences sur l'environnement sont observées.

- *Même si des éléments de la notice de présentation se retrouvent dans ce dossier, celui-ci est complet. Sa lecture aisée et parfaitement abordable permet d'avoir de nombreuses informations sur la commune et le projet, rapidement.*
- *Le projet est respectueux des Codes de l'Environnement et de l'Urbanisme :*
  - *Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD,*
  - *Le projet réduit une zone agricole pour une surface de 0,2 ha. La modification projetée propose le déclassement d'une parcelle pour une surface de 1,4 ha en zone agricole et le reclassement d'une parcelle classée en zone A en zone AUE pour une surface de 1,6 ha,*
  - *Le projet ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,*
  - *Le projet ne constitue pas une évolution de nature à induire des graves risques de nuisances.*

- La délibération prescrivant la révision allégée n°2

La délibération définit les objectifs poursuivis, justifie le choix de la procédure de révision allégée et fixe les modalités de concertation.

- *La délibération ne fait pas l'objet d'observation de la part du commissaire enquêteur.*

- L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique

L'arrêté municipal pris par le maire lance la phase d'enquête publique, précise les modalités de consultation du dossier d'enquête (consultation en mairie ou de manière dématérialisée sur le site internet de la commune), informe des dates de permanences du commissaire enquêteur et des possibilités offertes pour déposer des observations (mail, courrier postal, rencontre commissaire enquêteur...), informe sur les annonces légales qui seront publiées dans la presse.

➤ *L'arrêté municipal ne fait pas l'objet d'observation de la part du commissaire enquêteur.*

- Les annonces légales

Les annonces légales ont été ajoutées au dossier d'enquête publique dès leur parution dans la presse, ainsi que les attestations de parution.

➤ *Le commissaire enquêteur a pu constater lors des permanences que les annonces étaient intégrées au dossier d'enquête.*

**Le dossier présenté à l'enquête était parfaitement réglementaire, en ce qu'il comportait toutes les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet : note de présentation, avis émis sur le projet, projet, etc. Les parutions légales dans la presse locale ont été ajoutées dès leur parution. L'ensemble du dossier d'enquête répondait aux objectifs d'information souhaités pour sa consultation par le public.**

## II. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

### II.1. Le plan de zonage

Les modifications portent sur une évolution du périmètre de la zone AUE qui correspond à la zone d'activités économiques et commerciales de la commune de Garidech.

Ainsi, une parcelle (A705) aujourd'hui classée dans la zone AUE, destinée à son extension, est bloquée suite à une problématique de rétention foncière. Cette parcelle va donc être retirée de la zone AUE et intégrée en zone Agricole (A). En remplacement, la parcelle A 271 va muter de la zone Agricole à la zone AUE afin de permettre l'extension de la zone AUE.

Lorsqu'on compare les plans de zonage et la photographie aérienne sur le secteur, il convient de penser que finalement, ce changement n'est que plus adapté aux réalités d'urbanisation du secteur. En effet, l'intégration de la parcelle A271 dans la zone AUE va permettre de venir combler une « dent creuse », et ainsi terminer l'urbanisation entre la zone AUE et la zone Ah, sur ce côté de la Route de Bazus.



## II.2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'Orientation d'Aménagement existante sur la zone d'activités a dû être complétée pour prendre en compte ce nouveau secteur d'extension de la zone.

Le commissaire enquêteur note un effort important sur la préservation des espaces, des paysages, et les prescriptions faites pour éviter tout conflit d'usages entre la zone AUE et la zone Ah (à destination d'habitat) :

- la bande tampon végétalisée et enherbée de 5 mètres minimum à maintenir entre la zone d'activités et la zone d'habitat,
- les arbres de haute tige à conserver ou planter (hauteur minimale de 15 m taille adulte),
- l'espace sensible le long de la Route de Bazus qui doit être traitée de façon qualitative.



✚ Le règlement de la zone AUE (non modifié dans le cadre de cette procédure, mais utile pour l'analyse de l'OAP), impose aux constructions d'être traitées de façon qualitative. Les façades sur rues doivent être particulièrement travaillées, et réalisées avec plusieurs matériaux dans la perspective d'obtenir des façades qualitatives. Les poubelles seront masquées dans un local en mur maçonné enduit, situé sur la parcelle en limite de voie. Les dépôts et stockages visibles depuis le domaine public ne sont pas autorisés, et doivent se situer à l'arrière des bâtiments dans des espaces aménagés de façon paysagère pour ne pas être perceptibles depuis l'espace public. Les constructions doivent veiller à être positionnées de façon à maintenir des espaces ouverts sur le grand paysage, notamment depuis les espaces de stationnement (ouvertures visuelles sur les côteaux, les Pyrénées, ...). Concernant les clôtures, les espaces seront, autant que possible, laissés ouverts afin de maintenir les perspectives ouvertes. Un traitement paysager doit être intégré sur les limites séparatives constituant les limites de zone entre les secteurs AUE et la zone agricole.

- ***Cette OAP, associée au règlement de la zone, programme un aménagement de qualité paysagère sur le secteur. Ces prescriptions démontrent bien la volonté de la commune de veiller à la qualité de son urbanisation et environnement avec la considération des éléments paysagers et des contraintes existantes sur le site.***

### III. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES AVIS EMIS

---

#### III.1. Cadre juridique

*Le projet de modification est notifié (L.121.4 du Code de l'urbanisme), avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 : l'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux chapitres II et III.*

*Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.*

#### III.2. L'analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

L'absence d'avis défavorable conforte ce projet de révision allégée n°2.

Les avis exprimés sont issus de la phase de concertation (en amont de l'enquête publique) qui s'est déroulé fin 2018/début 2019, ou lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est déroulée le 18 Avril 2019, avant le lancement de cette enquête publique.

##### III.2.1. L'avis de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne

*(Voir Annexe n°10 dans le Rapport n°1 du commissaire enquêteur)*

- *La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne (DDT31) demande à ce que soient rectifiées les surfaces des zones, et que la notice démontre la compatibilité avec la vignette « activités » de 8 ha allouée par le SCoT.*

**Avis du commissaire enquêteur** : Effectivement, le commissaire enquêteur avait fait la même observation lors de la lecture du dossier. La réponse a été apportée lors de la réunion d'examen conjoint du 18 Avril 2019.

La notice mise à l'enquête indiquait une surface de 7,53 ha pour la zone AUE actuelle (Partie Nord de la RD45b), à laquelle était ajoutée la surface de 1,6 ha (nouveau classement). Le total indiquait 7,69 ha. Il y avait donc bien une erreur ( $7,53 + 1,6 = 9,13$  ha).

Le maître d'ouvrage a apporté l'information corrigée sur les surfaces lors de la réunion d'examen conjoint :

L'actuelle zone AUE (au Nord de la RD45b) représente une surface de 6,03 ha, et l'extension de la zone représente une surface de 1,71 ha, soit un total de 7,74 ha.

La consommation d'espace est donc bien compatible avec la vignette « activités » de 8 ha allouée par le SCoT.

Le commissaire enquêteur n'a pas de remarque complémentaire à faire sur ce point.

- *La DDT31, qui considère l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) peu claire et peu prescriptive, demande à ce qu'elle soit complétée afin d'assurer la qualité et l'intégration du projet, et répondre à la nécessité de compatibilité avec les prescriptions 77 et 90 du SCoT Nord Toulousain relatives aux exigences renforcées sur les plans environnementaux, paysagers et de qualité d'aménagement à porter aux zones d'activités (traitements paysagers et architecturaux, qualité des espaces publics...). Les modifications demandées portent sur le prolongement de la bande tampon en limite de la zone AUE avec la zone agricole, le traitement plus qualitatif des espaces publics, et le traitement de cette entrée de ville.*

**Avis du commissaire enquêteur** : Le commissaire enquêteur a consulté les prescriptions 77 et 90 du SCoT (voir *Annexes n°1 et n°2*), présentes dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) approuvé en Décembre 2016. Le SCoT définit des orientations qualitatives en matière d'aménagement des zones d'activités économiques, qui correspondent en particulier à des principes d'urbanisation et de développement durable et s'appliquent en fonction de la hiérarchie des sites économiques du SCoT.

Le commissaire enquêteur constate qu'un bon nombre d'exigences de la P90 notamment est pris en compte par la commune de Garidech sur cette zone d'activités :

- 1 : La localisation, à proximité immédiate de l'A68
- 2 : La mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 3 : La recherche d'économie d'espace : Afin de rentabiliser l'aménagement de la voie et optimiser le foncier destiné à accueillir des entreprises et des emplois, la future voie doit desservir des lots à bâtir de part et d'autre de cette dernière
- 4 : La prise en compte de principes de qualité d'aménagement : traitement paysager et architecturaux (à travers l'OAP et le règlement du PLU)
- 5 : La zone tampon avec les secteurs d'habitat
- 6 : La définition d'une trame végétale avec des alignements d'arbres de hautes tiges, des espaces boisés à conserver

Toutefois, le point concernant la préservation et l'aménagement des continuités écologiques n'est pas abordé par l'OAP de la zone d'activités.

Le commissaire enquêteur estime que le projet reste compatible avec les objectifs et orientations du SCoT Nord Toulousain. De plus, le SCoT Nord Toulousain, présent lors de la réunion d'examen conjoint, n'a pas fait de remarque dans ce sens (*Cf Compte-Rendu, en annexe n°12 du rapport n°1 du commissaire enquêteur*).

Les dispositions de l'OAP, associées aux règles du PLU, vont dans le sens des observations de la DDT31 sur la qualité architecturale, environnementale et paysagère des zones d'activités économiques.

### **III.2.2 L'avis du SCoT Nord Toulousain**

Le SCoT Nord Toulousain a donné son avis et formulé ses remarques lors de la réunion d'examen conjoint.

- Le SCoT demande à ce que la notice soit complétée pour présenter le bilan de la

- compatibilité de la procédure au regard de la vignette économique SCoT.
- Le maître d'ouvrage s'engage, à travers le bureau d'études CITADIA, à compléter la notice après l'enquête publique et avant l'approbation définitive de la révision allégée n°2.
  - Voir l'avis du commissaire enquêteur plus haut, puisque cette observation rejoint celle de la DDT 31 sur la complétude de la notice par rapport à la vignette « activités » ScoT.
- Le SCoT précise que la prescription P116 du DOO s'applique également aux zones d'activités (*Annexe n°3*). Il est attendu une densité de 1800 à 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'hectare.
- Le maître d'ouvrage s'engage, à travers le bureau d'études CITADIA, à compléter la notice après l'enquête publique et avant l'approbation définitive de la révision allégée n°2.
  - Le commissaire enquêteur considère ce point comme important. En effet, la lutte contre l'étalement urbain est un enjeu majeur dans l'urbanisation de nos villes et nos territoires depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi SRU) de 2000. Il est primordial de densifier les espaces urbains existants afin d'éviter l'étalement urbain et le grignotage sur les espaces naturels et agricoles, qu'il convient de préserver au maximum.
- Le SCoT indique que la consommation foncière à des fins résidentielles au sein de la zone d'activités doit être comptabilisée dans la vignette des 8 ha allouée à la commune de Garidech.
- Le bureau d'études CITADIA confirme que la consommation foncière pour l'habitat a bien été intégrée au calcul.
  - Le commissaire enquêteur n'a pas de remarque à formuler sur ce point.
- Le SCoT demande des précisions sur la méthodologie employée pour analyser la consommation d'espace à partir du T0 du SCoT, soit 2011 à Avril 2019.
- Le bureau d'études CITADIA précise que l'analyse de la consommation foncière a été réalisée sur la base d'une comparaison d'une ortho-photo datant de 2011 et la dernière disponible sur le territoire. Cette analyse a été confortée par une comparaison avec le bâti de 2019. Enfin, un passage terrain a été réalisé pour vérifier l'exactitude de l'analyse opérée.
  - Le commissaire enquêteur n'a pas de remarque à formuler sur ce point, la méthodologie semblant être complète et l'analyse ainsi vérifiée.
- Le SCoT demande par ailleurs que le carnet des Orientations d'Aménagement (OA) soit complété par l'Orientation d'Aménagement réalisée dans le cadre de la présente procédure. Cette correction vise à assurer le caractère réglementaire de l'OA.
- Le commissaire enquêteur est d'accord avec ce point et l'indiquera dans son avis final.

### **III.3. Les observations des habitants**

Le commissaire enquêteur ne peut que regretter le fait qu'aucun avis n'ait été exprimé, par aucun moyen que ce soit.

- Aucune visite, ni consultation du dossier d'enquête durant toute la durée de l'enquête,
- Aucune observation ou proposition inscrite sur le registre d'enquête,
- Aucune observation ou proposition envoyée sur l'adresse électronique de la mairie mise à la disposition du public,
- Aucun courrier postal ou courrier adressé au commissaire enquêteur.

Cette enquête n'a pas mobilisé l'intérêt du public, malgré l'information faite.

## **IV. CONCLUSIONS**

---

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse par décision n°E19000032/31 en date du 21/02/2019, déclare que l'enquête a été menée en parfaite conformité avec les termes de l'arrêté de Monsieur Le Maire de la Commune de Garidech, en date du 17/05/2019.

**Vu :**

- la régularité de la procédure appliquée à l'enquête publique et à son déroulement,
- le dossier soumis à l'enquête publique,
- les conditions de déroulement de ladite enquête,
- l'absence d'observation inscrite dans le registre d'enquête,
- les avis exprimés par les PPA,
- les réponses apportées par le maître d'ouvrage et son engagement à compléter des éléments du dossier lors de la réunion d'examen conjoint,

**Considérant que :**

- le public a été convenablement informé de la tenue de l'enquête publique, de sa durée et des permanences du commissaire enquêteur, tant par les avis rendus dans la presse, que l'affichage en mairie, et sur le site Internet de la commune ;
- l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et normalement ;
- toutes les personnes qui souhaitaient participer à l'enquête pouvaient être reçues, s'exprimer en toute liberté et présenter leurs requêtes et observations ;
- le dossier a été tenu à la disposition du public afin qu'il puisse en prendre connaissance, et était suffisamment complet et explicite pour permettre une bonne compréhension du projet;
- le registre d'enquête a également été tenu à disposition du public en dehors des permanences du commissaire enquêteur ;
- le projet de révision allégée n°2 a fait l'objet d'une large concertation, et ce depuis le mois d'Octobre 2018, avec l'association des personnes publiques associées, les partenaires institutionnels, les services de l'Etat notamment,
- le public était informé du projet de révision allégée n°2 depuis la phase de concertation démarrée en Octobre 2018,

- le projet ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et est cohérent avec celui-ci dans l'objectif de poursuivre la croissance économique du territoire,
- le projet poursuit le développement économique et commercial du territoire dans le respect des prescriptions du SCoT Nord Toulousain,
- le projet est compatible avec le SCoT Nord Toulousain,
- le projet a comme objectif l'accueil de nouvelles entreprises et la création de nouveaux emplois sur la commune,
- le projet renforce la zone d'activités existante et contribue à son attractivité, ce qui favorise le dynamisme économique local,
- le projet recherche une qualité paysagère et environnementale, avec des principes inscrits dans ses documents de planification (OAP et règlement),
- le projet garantit l'intégration des constructions de qualité.

Le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** au projet soumis à l'enquête,

**Assorti de 3 réserves :**

1/ Ajouter l'OAP - Zone d'activités dans le carnet des Orientations d'Aménagement du Plan Local d'Urbanisme,

1/ Compléter la notice explicative : rectifier les surfaces et présenter le bilan de la compatibilité de la procédure au regard de la vignette économique du SCoT,

2/ Compléter la notice pour la compatibilité avec la prescription P116 du SCoT,

Le 27 Juillet 2019

Le commissaire enquêteur

Axelle GENNESON

# ANNEXES

Annexe 1 : Prescription P77 du SCoT Nord Toulousain

Annexe 2 : Prescription P90 du SCoT Nord Toulousain

Annexe 3 : Prescription P116 du SCoT Nord Toulousain

*Annexe 1 : Prescription P77 du SCoT Nord Toulousain*

**P77**

L'aménagement des zones d'activités industrielles répond à des exigences renforcées sur le plan environnemen-

tal, paysager et de la concertation.

## Annexe 2 : Prescription P90 du SCoT Nord Toulousain

**P90** Le SCoT définit des orientations qualitatives en matière d'aménagement des zones d'activités économiques.

Elles correspondent en particulier à des principes d'urbanisation durable et maîtrisée à travers :

- la densification et la composition des formes architecturales et urbaines ;
- la préservation et la valorisation de l'environnement et du paysage ;
- la recherche de la mixité des fonctions et d'une accessibilité par tous les modes de transports ;
- le développement des services aux entreprises.

Ces principes s'appliquent au travers d'une prise en compte graduée en fonction de la hiérarchie des sites économiques du SCoT ; les exigences étant plus importantes pour les sites économiques structurants :

1. Recherche d'une localisation au regard :

- des dessertes routières et/ou ferroviaires structurantes,
- des possibilités de desserte par les transports en commun,
- du raccordement à l'assainissement collectif et aux réseaux de communication électronique à haut voire à très haut débit.

2. Mise en place d'orientations d'aménagement et développement des opérations d'ensemble, qui permet-

tront de définir les vocations et principes d'aménagement de ces zones d'activités économiques.

3. Recherche de densité et d'économie d'espace par différents moyens (modularité, droits à construire, mutualisation du stationnement, ...).
4. Prise en compte de principes de qualité d'aménagement et de services : traitements paysagers et architecturaux, qualité des espaces publics, offre immobilière pour les entreprises, services communs (restauration, hébergement hôtelier, ...). Une attention particulière sera portée sur les articulations entre zones existantes et extensions et, le cas échéant, sur la requalification de l'existant.
5. Dans le cas de zones d'activités générant des nuisances, une zone tampon non constructible avec les secteurs d'habitat ou de protection environnementale devra être localisée par les documents d'urbanisme.

Dans les sites et pôles économiques de niveau métropolitain ou structurant, une attention particulière est accordée à la définition d'une trame végétale ainsi qu'à la préservation et à l'aménagement des continuités écologiques. Ce dernier point doit tout particulièrement faire l'objet d'une attention spécifique dans le cadre de l'aménagement des zones d'activités économiques d'Eurocentre et de Garidech/Gagnague.

### Annexe 3 : Prescription P116 du SCoT Nord Toulousain

## **P116** DES OBJECTIFS DE DENSITÉ URBAINE À ATTEINDRE EN CONSTRUCTION NEUVE

Afin de répondre conjointement aux objectifs de préservation

des espaces ruraux et aux ambitions d'accueil de population et d'emploi, les communes du territoire recherchent des densités de construction équivalentes ou supérieures aux fourchettes mentionnées dans le tableau suivant :

### OBJECTIFS DE DENSITE DE CONSTRUCTION A FAVORISER

SITUATION DES COMMUNES AU REGARD DU MODELE URBAIN ET DES SYSTEMES D'EPURATION DES EAUX USEES	DENSITES MOYENNES DE LA CONSTRUCTION NEUVE À ATTEINDRE PAR COMMUNE
CENTRALITE SECTORIELLE	≥ 30 logements / ha ≥ 2 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher / ha
POLE D'EQUILIBRE	20 à 30 logements / ha 1 800 à 2 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher / ha
POLE COMPLEMENTAIRE	15 à 25 logements / ha 1 500 à 2 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher / ha
AUTRE COMMUNE AVEC ASSAINISSEMENT COLLECTIF	10 à 20 logements / ha 1 000 à 1800 m <sup>2</sup> de surface de plancher / ha
AUTRE COMMUNE SANS ASSAINISSEMENT COLLECTIF	6 à 10 logements / ha 600 à 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher / ha

Il s'agit de moyennes à la Commune applicables à compter de l'entrée en vigueur du SCOT. La traduction locale est variable en fonction des contextes urbains, de l'accessibilité aux transports collectifs ou encore de la proximité aux équipements, services ou sites majeurs d'emploi.

Les objectifs de densités s'appliquent, dans les POS et PLU, autant :

- sur les zones à urbaniser, sur la base de l'emprise foncière totale de la zone,
- sur les zones urbaines, à travers une réglementation qui autorise, a minima, les densités souhaitées sur la parcelle à bâtir.

L'atteinte de ces objectifs est facilitée par la multiplication de l'établissement de PLU ou encore par le déve-

loppement des opérations urbaines d'ensemble.

En Communes ou quartiers non assainis collectivement, l'atteinte des objectifs nécessite la mise en place de dispositions réglementaires, dans les POS et PLU, qui visent à réduire le plus possible la taille minimum des terrains d'assiette, dans le respect des nécessités de santé et salubrité publique.

Il est possible, sous réserve de justification et à certaines conditions (nature des sols, contraintes d'insertion urbaine ou paysagère, prise en compte des risques naturels et technologiques, projets de sports ou loisirs de plein air) de proposer des objectifs de densité inférieurs à ces moyennes, en cherchant toutefois à s'en rapprocher.