

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

Commune de GARIDECH

Enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de GARIDECH

Conclusions et Avis Motivé du Commissaire enquêteur

Enquête publique du 15 mars 2021 au 15 avril 2021

**Bénédicte BISSONNET
Commissaire enquêteur**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'objet de la présente enquête est la modification n° 3 du plan local d'urbanisme et porte conformément à **l'arrêté municipal en date du 18 juin 2020** sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de « Plano de Bru », la mise à jour des emplacements réservés, par ajout et suppression de certains d'entre eux et l'adaptation ponctuelle du règlement applicable en zone urbaine et à urbaniser, en particulier en zone AUe.

Lors de cette enquête publique qui s'est déroulée du 15 mars 2021 au 15 avril 2021, le commissaire enquêteur a tenu, en mairie, trois permanences de 3H les :

- 15 mars 2021 de 14H à 17H,
- 30 mars 2021 de 8H à 11H,
- 15 avril 2021 de 8H à 11H.

Lors de ces permanences, le commissaire enquêteur a reçu trois personnes qui ont consulté le dossier ; deux ont indiqué des observations dans le registre, la troisième a ensuite envoyé une observation via l'adresse électronique dédiée. Plus généralement, deux observations ont été déposées en mairie pendant les permanences et deux observations ont été envoyées par courrier électronique.

Cependant, il convient de préciser que :

- La publicité a été réalisée en de nombreux points de la commune,
- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- Le dossier d'enquête était complet,
- Les enjeux de la modification sont simples à appréhender et font l'objet d'une présentation claire dans le dossier soumis à enquête.

Il nous semble donc pouvoir déclarer que cette enquête publique a favorisé l'information du public, a permis sa participation et l'expression de ses observations.

L'étude du dossier a permis au commissaire enquêteur de constater que ce projet présente :

- l'avantage de s'inscrire dans 2 axes du PADD (maîtriser le rythme de l'urbanisation et prévoir des aménagements communaux accompagnant le développement urbain (liaison douce),
- l'inconvénient de consommer de l'espace agricole du fait de l'urbanisation de la zone AU0 qui est actuellement cultivée.

La commune de Garidech est soumise à une forte pression urbaine et résidentielle (pole d'équilibre du SCOT Nord Toulousain, accessibilité routière et ferroviaire, présence d'équipements et d'emplois...). L'ouverture programmée du futur lycée à proximité participe aussi à ce phénomène. Les zones urbaines actuelles n'offrent que des possibilités insuffisantes et ce secteur est déjà équipé et desservi de manière satisfaisante par la voirie et les réseaux. Cette zone est positionnée entre le centre bourg et ses équipements, les commerces, la gare et le futur lycée. Elle sera liée au lycée et au centre bourg par des liaisons douces.

La densité urbaine des projets depuis 2012 est de 22,18 logements par hectare ce qui est conforme aux objectifs fixés par le SCOT.

La surface est limitée à 2,3 ha ce qui est assez peu au regard des 495 ha d'espaces agricoles (indications de la notice) de la commune. Du point de vue de l'impact direct sur l'activité agricole, le commissaire enquêteur relève que l'exploitant n'a pas jugé utile de signaler, lors de l'enquête, un quelconque problème relatif à ce projet.

De plus, nous notons que :

- l'emplacement réservé n° 14 qui aurait conduit à une plus grande consommation d'espace agricole sera supprimé suite à l'étude d'un tracé différent,
- l'emplacement réservé 2b que la commune avait envisagé de positionner sur un autre espace agricole sera conservé sur la zone AU0.

Ces deux mesures permettent de limiter (emplacement réservé 14) et de ne pas aggraver (emplacement réservé 2b) la consommation d'espace agricole.

Le commissaire enquêteur pense que ce projet permet d'acquérir une nouvelle zone de logements mixtes sur la commune ce qui correspond à un besoin, est conforme aux objectifs du SCOT sans que ce soit au détriment de l'activité agricole.

L'étude du dossier de présentation a permis au commissaire enquêteur de constater que du point de vue de la localisation, le projet présente :

- l'avantage d'être sur un terrain qui ne fait l'objet d'aucune protection particulière au titre de l'environnement,
- l'avantage d'être situé à 10km du site Natura 2000 le plus proche ce qui permet de conclure à l'absence d'incidence du projet sur ce site,
- l'avantage de ne pas engendrer d'impact notable sur l'environnement (avis MRAe,

- l'avantage d'être sur un terrain qui a été programmé dès 2012 pour recevoir cette urbanisation,
- l'avantage d'être sur un terrain qui se trouve en continuité du tissu urbain existant, dans une dent creuse, le long de la RD 70),
- l'inconvénient de consommer de l'espace agricole du fait de l'urbanisation de la zone AU0 qui est actuellement en culture.

Pour ce qui concerne la localisation du projet, le commissaire enquêteur estime qu'étant donné :

- le faible impact du projet sur l'activité agricole,
- l'absence d'impact notable du projet sur l'environnement,
- la localisation en continuité du tissu urbain dans une zone desservie par la voirie et les réseaux,

les avantages l'emportent sur les inconvénients.

Pour ce qui concerne la qualité de vie, le projet prévoit la mise en place d'une frange végétale qui permettra aux habitants des propriétés voisines de conserver une certaine intimité d'une part, et de lutter contre le bruit d'autre part.

La commune indique que la frange végétale ne peut pas être mise à la charge de l'aménageur mais qu'une liste d'essences sera annexée au PLU ce qui permettra d'assurer une certaine homogénéité.

La commune, indique aussi que seule la hauteur maximale des clôtures est réglementée (hauteur maximale 1,8m) ce qui ne permet pas d'assurer que cette frange végétale aura les caractéristiques nécessaires pour atténuer le bruit et préserver l'intimité de chacun.

En l'état le projet permet l'implantation des constructions en fond de parcelle, cependant, la commune nous indique dans sa réponse au procès-verbal de synthèse que le prospect en fond de parcelle sera modifié et porté à 3 m minimum mis à part pour les annexes. Cette mesure nous semble nécessaire d'autant qu'en limite nord de l'opération, on trouve une résidence (les Eglantines) dont les villas sont orientées vers l'opération.

Aussi, les points suivants nous semblent « aller dans le sens d'une bonne qualité de vie » :

- création d'un espace vert aménagé d'au moins 10% de l'emprise et au moins 30% de la surface des parcelles privatives traitée en jardin ;
- cheminements doux permettant de relier le site aux pôles majeurs (lycée, centre bourg).

Pour favoriser le bien vivre sur le quartier, il nous semble que la commune doit ajouter des principes d'aménagement visant à limiter l'exposition au bruit dans l'OAP comme proposé dans la réponse de la commune au PV de synthèse.

Sur ce point, le projet présente :

- l'avantage d'imposer des espaces végétalisés et notamment une frange végétale en fond de parcelle,
- l'avantage de la proximité du bourg, du futur lycée et de son intégration via des liaisons douces,
- l'inconvénient de ne pas assurer une taille et une densité minimale pour la frange végétale,
- l'inconvénient de permettre, en l'état, les constructions en fond de parcelle. Cependant, ce point peut être modifié et l'implantation des seules annexes serait autorisées en limite et le prospect serait porté à 3 m (excepté pour les annexes),
- l'inconvénient de ne pas intégrer en l'état suffisamment de mesures permettant de limiter l'exposition au bruit ; ce point peut être modifié en intégrant de nouveaux éléments dans l'OAP.

Le commissaire enquêteur estime que sur ce point, les avantages l'emportent sur les inconvénients sous réserve que le prospect soit porté à 3 m en fond de parcelles et que des principes d'aménagement visant à limiter l'exposition au bruit soit ajoutés dans l'OAP.

Pour tous ces motifs, et, ayant fait la balance entre les avantages et les inconvénients générés par ce projet, et considérant la cohérence entre les orientations du PADD et les règlements écrit et graphique, le commissaire enquêteur estime que certains des inconvénients peuvent être gommés par des adaptations du projet et que les inconvénients résiduels sont mineurs au regard des avantages et décide d'émettre un avis favorable sur la totalité du projet.

Le commissaire enquêteur souhaite également assortir son avis favorable de 2 réserves. En d'autres termes, pour que son avis reste favorable, la modification du PLU devra :

- intégrer des principes d'aménagement visant à limiter l'exposition au bruit dans l'OAP,
- porter le prospect de la zone AUh à 3 m pour les fonds de parcelles (à l'exception des bâtiments annexes).

A Toulouse, le 3 mai 2021

Le commissaire enquêteur

Bénédicte BISSONNET