

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

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique du 15 mars 2021 au 15 avril 2021

**Bénédicte BISSONNET
Commissaire enquêteur**

SOMMAIRE

1 PREAMBULE	3
2 LE REGISTRE DES OBSERVATIONS.....	3
3 LES MAILS RECUS.....	4
4 LES COURRIERS RECUS	4
5 LES ELEMENTS DEMANDES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	5

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

1 PREAMBULE

Ce procès-verbal a été établi par le commissaire enquêteur en application de l’alinéa 2 de l’article R 123-18 du code de l’environnement aux termes duquel : « le commissaire enquêteur ou le Président de la Commission d’enquête rencontre dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme, dispose d’un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Les observations écrites ou orales, qui ont été présentées pendant l’enquête publique, ainsi que les questions du commissaire enquêteur résultant des observations ou de sa propre analyse, font partie intégrante du présent procès-verbal.

En application des dispositions précitées, la Commune de Garidech est invitée à produire dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse aux observations.

2 LE REGISTRE DES OBSERVATIONS

Dans le tableau ci-après, sont résumées les observations du public portée au registre.

Identité	Observation
Madame Céline VIC	<ul style="list-style-type: none">➤ Indique habiter une propriété voisine (Résidence Les Eglantines) de la zone Plano de Bru, avoir sa maison orientée vers la zone à aménager,➤ Demande à ce que le prospect en fond de parcelle sur la zone à urbaniser soit augmenté à 3m considérant notamment la petitesse des terrains,➤ Demande à ce que la frange végétale devant être créée sur la zone Plano de Bru soit réalisée par l’aménageur afin qu’elle soit homogène,➤ Demande à ce que la haie ait une hauteur de 1,7m environ afin qu’elle constitue une bonne barrière naturelle.
Madame Olga FLEURY	<ul style="list-style-type: none">➤ Indique être propriétaire de la parcelle B 170 qui touche l’opération,➤ Demande un droit de raccordement sur l’opération afin de créer un terrain à bâtir et ainsi, de

	contribuer à la densification du secteur « conformément aux objectifs du SCOT »
--	--

3 LES MAILS RECUS

Identité	Observation
Madame Laurie AMAT SUAREZ	<ul style="list-style-type: none"> ➤ A transmis une proposition de modification de PLU, ➤ Propose de modifier les règles du PLU relatives à la réglementation de l'emprise au sol afin d'éviter les effets de seuil.
Monsieur Emmanuel PLANS	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Indique être propriétaire dans la Résidence Les Eglantines, riveraine de l'opération et avoir sa maison vers la zone à urbaniser, ➤ Demande à ce que la distance d'implantation à la limite séparative en fond de parcelle soit de 3 m minimum, ➤ Demande à ce que la frange végétale devant être créée en fond de parcelle sur la zone Plano de Bru soit réalisée par le lotisseur sur toute la longueur, ➤ Demande à ce que la haie ait une hauteur d'environ 1,9m en partant du sol sur la limite séparative.

4 LES COURRIERS RECUS

Identité	Observation
Aucune observation	➤ /

Les contributions du public concernent essentiellement :

- la modification du prospect en fond de parcelle sur la zone Plano de Bru,
- la constitution d'une « barrière » végétale homogène entre l'opération et la résidence les églantines,

On note aussi une demande relative à la modification de la réglementation de l'emprise au sol dans certaines zones et une demande de « droit de

raccordement » sur l'opération qui ne peuvent être traitées dans le cadre de la présente modification.

5 LES ELEMENTS DEMANDES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

✚ Urbanisation et densité : réserve du SCOT et avis de Chambre d'agriculture et de la préfecture :

Suite à la réserve forte émise par le SCOT Nord Toulousain, la Commune a indiqué qu'en réalité, les autorisations données depuis 2012 correspondent à une densité de 22,18 logt / ha ce qui répond aux objectifs du SCOT.

Aussi la chambre d'agriculture et la préfecture demandent que la densité soit augmentée notamment dans le souci de limiter la consommation d'espace agricole.

La Commune dans son document d'analyse des avis indique qu'elle n'a pas de rattrapage de densité à opérer sur cette zone.

Le commissaire enquêteur vous demande :

- de confirmer que la notice explicative sera bien modifiée avec indication d'une densité effective de 22,18 logt/ha,
- de préciser les raisons qui amène la Commune à ne pas augmenter la densité de l'opération.

✚ Emplacement réservé n° 14 : remarques du SCOT, de la préfecture et de la chambre d'agriculture :



Concernant la position de l'emplacement réservé n° 14, la préfecture indique que la continuité avec Granague doit être recherchée, la chambre d'agriculture souligne qu'il se situe sur une parcelle agricole et indique que la liaison pourrait

être aménagée le long de la RD 70 et de la route des coteaux ce qui limiterait la consommation de foncier agricole et les potentiels conflits d'usage.

Le SCOT du Nord Toulousain demande que la notice soit complétée avec des éléments permettant de visualiser la continuité de ce cheminement avec le projet de lycée sur la commune voisine et les déplacements doux qu'il prévoit et selon le cas d'envisager un usage mixte (cycle/piéton).

La Commune a indiqué dans son document du 15 mars que l'emplacement réservé n°14 a été positionnée sur l'emprise la plus facilement aménageable.

Le commissaire enquêteur demande à la Commune de développer les raisons pour lesquelles l'emprise proposée par la chambre d'agriculture 31 n'est pas retenue et de donner les éléments qui seront intégrés dans la notice afin de visualiser le cheminement dans son ensemble (jusqu'au futur lycée) ce qui permettra de visualiser la continuité avec Granague.

✚ Emplacement réservé 2b : remarque du Conseil Départemental de la Haute Garonne :



Le conseil départemental 31 suggère de porter l'emplacement réservé 2b coté champs (négociation foncière plus simple).

La commune (document du 15 mars) envisage de porter cet emplacement réservé des deux côtés.

Le commissaire enquêteur souligne que le champ est un espace agricole, demande si les propriétaires et exploitants

éventuels ont été informés de cette potentielle modification, et demande en quoi cela simplifierait les négociations foncières (la parcelle 1388 a sans doute été créée pour un élargissement éventuel de la voie et l'OAP prévoit cet emplacement réservé).

✚ Prospect en fond de parcelles :

L'article AUh7 qui régleme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives prévoit que « *les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative* ».

L'OAP prévoit une frange végétale en fond de parcelles ce qui n'est pas compatible avec la construction en limite.

Mme VIC et M PLANS demande que le prospect soit porté à 3 mètres minimum pour les limites de fonds de parcelles.

Le commissaire enquêteur demande si, afin d'assurer plus d'intimité pour chacun, la commune peut modifier le prospect applicable aux limites de fonds de parcelles en ce sens (3m minimum) ?

✚ Précisions sur la végétalisation :

L'OAP prévoit une limite paysagère ou frange végétale à créer en limite d'opération et des aménagements paysagers.



La préfecture demande des compléments sur les essences souhaitées pour les plantations et la Communauté de Communes souhaite la prescription d'espèces à croissance lente.

Les riverains souhaitent que cette frange végétale soit mise en place par l'aménageur ce qui assurera notamment son homogénéité et qu'elle ait une hauteur minimale (1,7m pour Mme VIC et 1,9 m pour M PLANS).

Par ailleurs, suite à la remarque du SCOT Nord Toulousain sur le bruit lié à la proximité de la RD 888, la commune indique que cette frange végétale en fond de parcelles permettra de limiter la propagation du bruit.

Le commissaire enquêteur demande à la Commune de préciser :

- **si la création de la frange végétale est à la charge de l'aménageur,**
- **si la hauteur et la densité (limitation du bruit) des plantations seront règlementées (si oui comment) ?**
- **le type d'espèces prévues ?**

Lutte contre le bruit :

La préfecture insiste sur la nuisance « bruit » générée par la proximité de la RD 888 et demande une meilleure prise en compte de cet aspect dans l'OAP.

Le commissaire enquêteur demande à la Commune de préciser les prescriptions qu'elle va apporter par rapport à l'exposition au bruit.

Gestion des eaux pluviales :

La préfecture demande que soit favorisée la gestion des eaux pluviales par infiltration.

Le commissaire enquêteur demande à la Commune de préciser les prescriptions qu'elle va apporter par rapport la gestion des eaux pluviales en infiltration.

Ce procès-verbal a été présenté au Maître d'Ouvrage (M. CIERCOLES - Maire de la Commune de Garidech – Mme AUGER Adjointe en charge de l'urbanisme – Mme DUGUE -secrétaire en charge de l'urbanisme) et discuté le 15 avril 2021 à l'issue de l'enquête.

A Garidech, le 15 avril 2021.

Bénédicte BISSONNET

Commissaire enquêteur