

# **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**

#### **Rapport du Commissaire enquêteur**

**Enquête publique du 15 mars 2021 au 15 avril 2021**

**Bénédicte BISSONNET  
Commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>Généralités</b>	<b>3</b>
1.1	Introduction	3
1.2	Objet de l'enquête	3
1.3	Cadre juridique	5
1.4	Dossier d'enquête	6
1.5	Présentation du dossier d'enquête	7
<b>2</b>	<b>Déroulement de l'enquête</b>	<b>7</b>
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	7
2.2	Publicité	7
2.3	Affichage	8
2.4	Le registre d'enquête	8
2.5	Les permanences	8
2.6	Contacts et rencontres avec l'autorité organisatrice	9
<b>3</b>	<b>Avis des personnes publiques associées</b>	<b>11</b>
3.1	Courrier de la chambre des métiers et de l'artisanat, en date du 15 décembre 2020,	11
3.2	Courrier du conseil départemental de la Haute-Garonne, en date du 29 décembre 2020,	11
3.3	Courrier de la chambre d'agriculture Haute-Garonne, en date du 21 janvier 2021,	11
3.4	Courrier de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou (C3G) en date du 26 janvier 2021	12
3.5	Courrier du SCOT du Nord Toulousain en date du 23 février 2021,	12
<b>4</b>	<b>Avis de la MRAe Occitanie, en date du 8 février 2021 : Dispense d'évaluation environnementale</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Les observations du public</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Réponse de l'autorité organisatrice au courrier du commissaire enquêteur et avis du commissaire enquêteur sur les réponses :</b>	<b>16</b>
6.1	Urbanisation et densité :	16
6.2	Emplacement réservé n° 14 :	16
6.3	Emplacement réservé 2b :	17
6.4	Précisions sur la végétalisation	17
6.5	Lutte contre le bruit	18
<b>6.1</b>	<b>Gestion des eaux pluviales</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Annexes</b>	<b>20</b>

# Rapport d'enquête publique

---

## 1 Généralités

### 1.1 Introduction

La commune de Garidech située à une vingtaine de kilomètres du centre de la métropole Toulousaine a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur sur la commune de Garidech est en vigueur depuis le 7 juin 2012.

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- Une 1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 29 Novembre 2012,
- Une 1<sup>ère</sup> modification approuvée le 21 mai 2015,
- Une 2<sup>ème</sup> modification approuvée le 28 mars 2018,
- Une révision allégée approuvée le 11 avril 2018,
- Une révision allégée n°2 approuvée le 15 septembre 2019.

### 1.2 Objet de l'enquête

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,
- L'adaptation ponctuelle du règlement applicable en zone urbaine et à urbaniser, en particulier en zone AUe.

#### L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de « Plano de Bru » :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 (2,3 ha environ) permettra l'implantation de 45 logements dont 20% de logements à caractère social (location ou accession) pour accompagner la densité et la mixité sociale sur la Commune, et assurer l'intégration des recommandations et prescriptions du SCOT Toulousain.

Pour assurer la cohérence dans l'aménagement du quartier, une seule opération est prévue sur le site.

Enfin, l'intégration du quartier dans son environnement, au-delà des dispositions sur les constructions fera l'objet d'un traitement végétalisé de toutes les limites,

notamment pour assurer une gestion soignée de l'interface avec les espaces urbanisés périphériques et accompagner une entrée de ville qualitative et accompagner une transition progressive de l'urbanisation avec la perception de la « campagne » sur la RD 70.

Les règlements écrit et graphique seront modifiés avec la création d'une zone AUh sur laquelle une OAP sera créée.

*Extrait de l'OAP*



Cette zone AUh a vocation à devenir une zone UB après aménagement.

### La mise à jour des emplacements réservés :

Afin de répondre aux objectifs communaux, deux emplacements réservés seront créés et un sera étendu :

- Agrandissement de l'emplacement réservé n° 2b pour l'élargissement de la RD 70 (surface de l'ER 2b avant modification 1257m<sup>2</sup> ; surface de l'ER 2b après modification 1930 m<sup>2</sup>),
- Création de l'emplacement réservé n° 14 pour la mise en place d'une liaison douce vers le futur lycée de Granague (surface 1926 m<sup>2</sup>),
- Création de l'emplacement réservé n° 15 pour la sécurisation de l'intersection de la RD 888 et de la RD 70 (surface 3041 m<sup>2</sup>),

Aussi certains emplacements réservés ayant été acquis ou réalisés seront supprimés à savoir les emplacements réservés 9a, 9b et 9c pour l'élargissement du chemin de Luché.

#### Les adaptations du règlement écrit :

Afin d'améliorer la lecture, la partie « définitions et illustrations pour faciliter la compréhension de certains articles » est repositionnée en début du règlement et la référence est rappelée en début de chaque zone.

La palette des matériaux du midi-toulousain est ajoutée aux dispositions générales.

Afin d'accompagner les besoins d'évolution des activités présentes sur la zone AUe, l'article AUe 7 est modifié pour permettre l'implantation des bâtiments en limite séparative.

Afin d'intégrer les évolutions successives du PLU, le chapeau de la zone AU0 est réactualisé pour correspondre aux aménagements futurs subsistants.

### 1.3 Cadre juridique

L'arrêté municipal en date du 18 juin 2020, a prescrit la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Garidech.

L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°048/2020 en date du 10 septembre 2020 concluant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Plano de Bru est justifiée.

Les articles L- 123-1 et suivants, et R- 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement concernant les enquêtes publiques qui ont pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L 123-2.

La loi Engagement National pour l'Environnement n° 2010-788 du 12 Juillet 2010.

Le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

L'ordonnance n° 2016-1060 du 03 août 2016 et son décret d'application 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir

une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes.

L'arrêté préfectoral du 15 décembre 2020 habilitant des titres de presse à publier des annonces judiciaires et légales en 2021.

Les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur pour les années 2020 et 2021.

L'arrêté du tribunal administratif en date du 22 décembre 2020 désignant le commissaire enquêteur.

Les décisions du syndicat mixte du SCOT du Nord toulousain approuvant le SCOT du Nord Toulousain (4 juillet 2012), sa première modification (20 décembre 2016), sa mise en compatibilité avec la déclaration de projet relative au projet de création de lycée sur la commune de Granague (12 juin 2019), la délégation de compétences du comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre (28 juillet 2020) et sa modification simplifiée (1<sup>er</sup> décembre 2020).

L'arrêté communal en date du 19 février 2021 prescrivant l'enquête publique sur la modification n°3 du Plan Local d'urbanisme.

#### 1.4 Dossier d'enquête

Le dossier présenté est complet et contient les éléments prévus par la réglementation :

- Une notice explicative, de lecture aisée, permettant une bonne compréhension par la population des enjeux de la modification du plan local d'urbanisme,
- Une annexe à la notice explicative : étude entrée de ville nécessaire pour permettre l'implantation de constructions dans le périmètre affecté par le recul obligatoire d'implantation par rapport à la RD 888.
- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du quartier « Plano de Bru »,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique,
- La dispense évaluation environnementale de la MRAe,
- Avis de la chambre des métiers (15 décembre 2020),
- Avis du conseil départemental de la Haute Garonne (29 décembre 2020),
- Avis de la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne (21 janvier 2021),

- Avis de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou (26 janvier 2021),
- Avis du SCOT du Nord Toulousain (décision 2021/01 du 23 février 2021),
- Avis de la Direction Départementale des Territoires de la Haute Garonne (8 mars 2021),
- Les pièces administratives afférentes au dossier :
  - Délibération prescrivant la 3<sup>ème</sup> modification en date du 18 juin 2020,
  - Extrait du registre des délibérations du conseil municipal n°048/2020 en date du 10 septembre 2020 concluant que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Plano de Bru est justifiée.

### 1.5 Présentation du dossier d'enquête

Le dossier de modification, réalisé par l'agence Paysages présente :

- Le document de planification en vigueur,
- Le contexte communal
- Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette modification,
- Les incidences de la modification sur l'environnement,
- Une étude spécifique « entrée de ville »,
- L'orientation d'aménagement et de programmation,
- Le règlement écrit.

## 2 Déroulement de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 22 décembre 2020, le président du tribunal administratif de Toulouse a désigné Madame Bénédicte BISSONNET pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Garidech.

### 2.2 Publicité

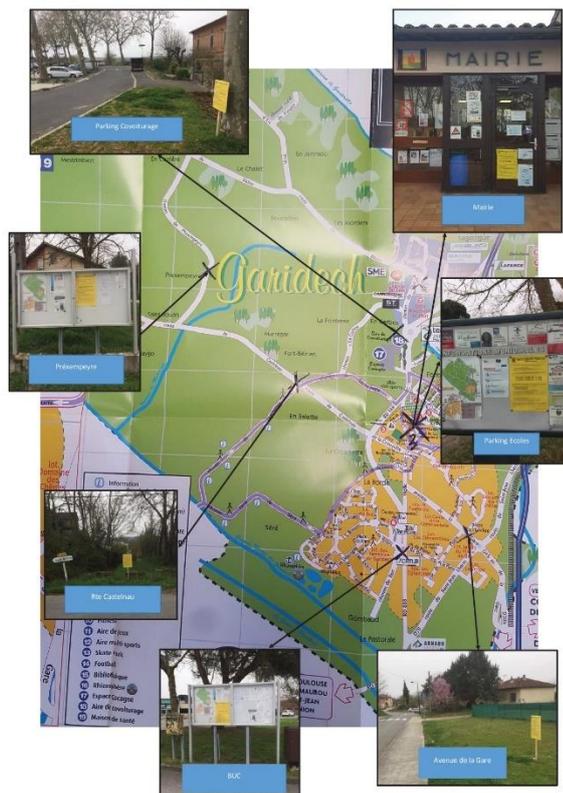
L'avis d'enquête a été publié :

- Dans la Dépêche du midi le 25 février 2021 et le 18 mars 2021,
- Dans Le Petit Journal le 25 février 2021 et le 18 mars 2021.

## 2.3 Affichage

Le 1<sup>er</sup> mars 2021, l'avis d'enquête a été affiché :

- en façade de mairie dans le format règlementaire,
- sur les panneaux d'affichage des différents quartiers de la commune.



Une information relative à l'enquête publique a été mise en ligne sur le site de la commune le 8 Mars 2021.

## 2.4 Le registre d'enquête

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public en mairie de Garidech du 15 mars 2021 au 15 avril 2021.

Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur au terme de la dernière permanence, le 15 avril 2021.

## 2.5 Les permanences

Conformément à l'arrêté municipal en date du 19 février 2021, et comme annoncé dans les journaux et par affichage, les permanences ont été tenues les :

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

Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions, dans une salle permettant de recevoir le public en toute confidentialité, dans les locaux de la mairie.

La salle, située en RDC, est accessible aux personnes à mobilité réduite.

## 2.6 Contacts et rencontres avec l'autorité organisatrice

### **11 février 2021 :**

Une réunion en mairie entre Mr CIERCOLES, Maire, Mme AUGER, adjointe à l'urbanisme, Mme DUGUE (secrétaire en charge de l'urbanisme), Mme SERVAT du cabinet Paysages et le commissaire enquêteur a permis la présentation du projet.

A l'issue de la réunion le dossier a été remis au commissaire enquêteur, à l'exception de quelques avis et des arrêtés non encore validés ce jour (format papier).

Le maître d'ouvrage a indiqué, lors de cette réunion, qu'il n'avait pas encore les avis de la DDT 31 et du SCOT. Il a été convenu que ces avis seraient transmis à réception.

A l'issue de la réunion en Mairie, nous nous sommes déplacés sur le site concerné par l'ouverture de la zone AU0. Le site est actuellement cultivé.



## **19 février 2021**

- Transmission au commissaire enquêteur, par Mme DUGUE, de l'arrêté prescrivant l'enquête publique(mail).

## **1<sup>er</sup> mars 2021**

- Transmission au commissaire enquêteur, par Mme DUGUE de l'avis du SCOT (mail),

## **4 mars 2021**

- Transmission au commissaire enquêteur, par Mme DUGUE :
  - o Le plan de GARIDECH indiquant les emplacements des affiches d'information de l'Enquête Publique
  - o Les attestations de parution dans 2 journaux : 25/02 et 18/03,

## **8 mars 2021**

- Transmission par mail au commissaire enquêteur par Mme DUGUE de la notice explicative mise à jour (corrections suite à des données erronées dans la version initiale),

## **11 mars 2021**

- Transmission au commissaire enquêteur, par Mme DUGUE de l'avis de la DDT (mail),

## **16 mars 2021**

Transmission au commissaire enquêteur, par Mme DUGUE de l'analyse des avis des PPA que souhaite apporter la commune de GARIDECH. Le mail indique « Ce document est mis à la disposition du public à l'accueil de la Mairie avec le dossier d'enquête et le registre. Il sera disponible à la consultation sur le site Internet de la mairie dès ce soir. »,

## **31 mars 2021**

- Transmission au commissaire enquêteur, par Mme DUGUE de l'observation de Mme Laurie Arnal SUAREZ (mail),

## **13 avril 2021**

- Transmission au commissaire enquêteur, par Mme DUGUE de la dernière mise à jour du registre,

**15 avril 2021**

- Réunion en mairie avec M. CIERCOLES (Maire), Mme AUGER (Adjointe en charge de l'urbanisme) et Mme DUGUE (secrétaire en charge de l'urbanisme) pour présentation et remise du PV de Synthèse.

### **3 Avis des personnes publiques associées**

3.1 Courrier de la chambre des métiers et de l'artisanat, en date du 15 décembre 2020

Le courrier indique que le projet n'appelle aucune remarque particulière.

La chambre des métiers et de l'artisanat émet un **avis favorable**.

3.2 Courrier du conseil départemental de la Haute-Garonne, en date du 29 décembre 2020

Le courrier précise que :

- Le règlement de la zone AUh pourrait rappeler explicitement que la desserte du secteur « Plano de bru » ne pourra se faire que par une connexion sécurisée à la RD 70 (l'accès à la RD 888 étant interdit) comme cela est figuré dans l'AOP,
- Pour ce qui concerne la réservation 2b, il pourrait être judicieux de la porter également de l'autre côté de la RD 70 (côté champ), afin d'avoir la possibilité d'élargir la RD du côté le plus facile dans le cadre des négociations foncières.

*Remarque : La commune indique que le règlement pourra être modifié pour indiquer que l'accès à la zone « Plano de Bru ne pourra se faire que par une connexion sécurisée à la RD 70 ».*

*La commune indique que l'emplacement réservé 2b sera agrandi.*

3.3 Courrier de la chambre d'agriculture Haute-Garonne, en date du 21 janvier 2021

Le courrier comporte les « observations » suivantes :

- Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, la chambre d'agriculture 31 demande que la densité prévue soit revue pour atteindre 25 à 30 logements par hectare,
- Afin de limiter le conflit d'usage et la consommation de foncier agricole, la chambre d'agriculture propose que la liaison douce vers le lycée soit prévue le long de la RD 70 et de la route des coteaux plutôt que sur l'emplacement réservé n° 14 indiqué,

En conséquence, la chambre d'agriculture 31 émet un **avis réservé**.

*Remarque : la commune répond que :*

- *Elle n'a pas de rattrapage de densité à opérer,*
- *L'emplacement réservé 14 a été positionné sur l'emprise la plus facilement aménageable.*

#### 3.4 Courrier de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou (C3G) en date du 26 janvier 2021

La C3G précise que l'aménagement de la zone AUh devra respecter les prescriptions suivantes :

- Rayon de giration : 8m minimum entre trottoirs,
- La structure de la voirie devra supporter la circulation de poids-lourds d'un PTAC de 26 tonnes,
- La collecte des déchets ne pourra être réalisée en porte à porte le long de la voie en impasse : une aire de présentation devra être aménagée à l'entrée de l'impasse et les usagers devront y amener leurs bacs.

De plus la C3G émet le souhait que les prescriptions d'espèces végétales s'orientent vers des espèces à croissance lente afin de réduire la quantité de déchets verts produits.

*Remarque : la commune indique qu'elle prend acte de ces remarques et que l'aménagement d'un point de collecte des ordures ménagères à l'entrée du quartier est envisagé.*

#### 3.5 Courrier du SCOT du Nord Toulousain en date du 23 février 2021 :

Dans son courrier, le SCOT :

- indique une réserve forte car la notice explicative indique que Garidech n'atteint pas l'objectif de densité qui lui a été fixé en tant que pôle d'équilibre,

- demande une meilleure justification de la position de l'ER 14 (visant à la création d'un cheminement doux vers le futur lycée) en indiquant, dans la notice, des éléments qui permettent de visualiser la continuité du cheminement,
- demande une meilleure prise en compte du bruit généré par la proximité de la RD 888 (règles d'implantation visant à éviter la propagation du bruit extérieur, positionnement des pièces des logements en fonction de la source de bruit, favoriser les espaces calmes à l'arrière du bâti, création d'une zone tampon entre le secteur urbanisé et la voie de circulation).

Le SCOT émet un avis favorable avec réserve forte, à lever, sur le projet de PLU de la Commune de Garidech

*Remarque : La Commune de Garidech nous précise que :*

- *l'analyse de la densité depuis 2012 montre un résultat de 22,18 logts/ha. ce qui est conforme à l'objectif fixé par le SCOT. La notice explicative est incomplète et sera corrigée.*
- *La notice pourra être corrigée des éléments permettant de visualiser la continuité du cheminement jusqu'au futur lycée.*
- *Le projet urbain présenté a déjà pris en compte les nuisances sonores via :*
  - *la création d'une frange végétale,*
  - *l'aménagement d'un espace paysager en bordure de RD,*
  - *l'orientation des bâtiments vers les voies internes du quartier.*
- *L'OAP pourra intégrer des prescriptions supplémentaires pour limiter l'exposition au bruit.*

#### **4 Avis de la MRAe Occitanie, en date du 8 février 2021 : Dispense d'évaluation environnementale**

Le courrier précise que, considérant :

- la localisation des secteurs concernés par le projet de modification :
  - en dehors des secteurs répertoriés pour leurs enjeux écologiques et paysagés,
  - en dehors de secteur à enjeux liés aux risques naturels,
  - se localise en partie dans l'enveloppe du secteur affecté par les nuisances sonores liées à la RD 888,
- que les impacts potentiels du plan sont réduits par :
  - le caractère limité de la modification qui porte sur un secteur situé en continuité du bâti existant dans une dent creuse le long de la RD 70,

- le maintien dans le règlement d'une obligation de végétalisation au sein et en lisière de l'opération d'aménagement programmée,
- la programmation des continuités de déplacement avec la création d'emplacements réservés destinés à créer des liaisons douces,
- la capacité résiduelle suffisante de la station d'épuration à traiter les effluents des nouvelles habitations raccordées au réseau collectif,

Considérant en conclusion, qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement.

**En conclusion, le courrier indique que le projet de modification n°3 du PLU de Garidech, n'est pas soumis à évaluation environnementale.**

## 5 Les observations du public

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"> <li>➤ Indique habiter une propriété voisine (Résidence Les Eglantines) de la zone Plano de Bru, avoir sa maison orientée vers la zone à aménager,</li> <li>➤ 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,</li> <li>➤ 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,</li> <li>➤ Demande à ce que la haie ait une hauteur de 1,7m environ afin qu'elle constitue une bonne barrière naturelle.</li> </ul>
Madame Olga FLEURY	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Indique être propriétaire de la parcelle B 170 qui touche l'opération,</li> <li>➤ 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 »</li> </ul>

Dans le tableau ci-après, sont résumées les observations du public reçues par courrier électronique.

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

Dans le tableau ci-après, sont résumées les observations du public reçues par courrier postal.

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 Eglantines ».

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.

## **6 Réponse de l'autorité organisatrice au courrier du commissaire enquêteur et avis du commissaire enquêteur sur les réponses :**

### 6.1 Urbanisation et densité :

Question faite à la commune : 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 amènent la Commune à ne pas augmenter la densité de l'opération.»

### Réponse de la commune

« La partie « compatibilité avec le SCOT » de la notice explicative sera modifiée et mise à jour afin d'afficher la densité réalisée depuis 2012 de 22.18 lgt/ha.

La prescription P116 du SCOT impose à la commune la mise en place d'une densité comprise entre 20 à 30 logements par hectare dans les nouvelles opérations. La densité depuis 2012 étant de 22.18 lgt/ha, la commune n'a pas de rattrapage à effectuer. La densité moyenne mise en place sur le secteur Plano de Bru est de 20 lgts/ha ce qui est conforme aux prescriptions du SCoT. Une attention particulière a été apportée à l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement, ainsi, la mise en place d'une densité plus importante entrainerait une rupture avec les espaces pavillonnaires périphériques et rendrait difficile l'acceptation de ce nouveau quartier par les habitants proches de l'opération.»

### Avis du commissaire enquêteur sur cette réponse de la commune :

Une réserve forte a été émise par le SCOT car le projet présenté montrait que l'objectif de densité n'était pas atteint. Cela étant dû à une erreur dans la rédaction de la notice, il nous semble que cette réserve forte tombe.

Il nous semble que la réponse de la mairie et les « observations » portées dans le registre par Mme VIC et M. PLANS (demandes relatives à l'augmentation des prospects en fond de parcelles) vont dans le même sens. Les objectifs du SCOT étant remplis, il semble qu'effectivement une augmentation de la densité ne soit pas souhaitable au regard de l'intégration dans l'environnement et de l'acceptabilité par le voisinage.

### 6.2 Emplacement réservé n° 14 :

Question faite à la commune : « 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.»

Réponse de la commune : « L'emplacement réservé sera supprimé, un autre tracé a été retenu par les collectivités (commune et communauté de communes) via la RD 45 (avenue de la gare).»

Avis du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Cette modification qui permet de limiter la consommation d'espaces agricoles nous semble positive.

### 6.3 Emplacement réservé 2b :

Question faite à la commune : « 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 »

Réponse de la commune : « l'emplacement 2b correspond à l'élargissement de la voirie. La commune souhaite maintenir le tracé actuel, dont une partie de la maîtrise foncière sera effective par l'aménagement du quartier Plano de Bru. »

Avis du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Le maintien de l'emplacement réservé 2b dans sa position initiale nous semble positif car il permet de limiter la consommation d'espaces agricoles.

### 6.4 Précisions sur la végétalisation

Question faite à la commune : « 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 ?».

Réponse de la commune : « Le PLU ne peut imposer la réalisation de la frange végétale par l'aménageur, cela fera partie des discussions de la commune avec le porteur de projet.

La hauteur des clôtures donnant sur les voies publiques est limitée à 1.6 mètre et à 1.8 mètre sur les limites latérales et fond de parcelles.

Il est demandé dans le règlement la plantation d'essences locales, dont la liste sera annexée au règlement, ainsi, certaines espèces seront proscrites.»

Avis du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Le fait que la frange végétale ne soit pas nécessairement plantée par l'aménageur ne permet pas d'assurer son homogénéité. Cependant, la liste des essences étant imposées, un linéaire cohérent du point de vue des essences devrait être obtenu.

La hauteur minimale et la densité des végétaux n'étant pas règlementées, il nous semble que les objectifs de lutte contre le bruit et de préservation de l'intimité ne seront pas nécessairement assurée par cette limite végétale.

### 6.5 Lutte contre le bruit

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

Réponse de la commune : « Des principes d'aménagement par rapport à l'exposition au bruit seront ajoutés à l'OAP : recul des constructions par rapport au fond de parcelles, plantation sur la partie en lien direct avec la RD 70, ... ».

Avis du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Ces mesures semblent nécessaires pour favoriser la qualité de vie en diminuant la nuisance générée par le bruit.

### 6.6 Gestion des eaux pluviales

Question faite à la commune : « Le commissaire enquêteur demande à la commune de préciser les prescriptions qu'elle va apporter par rapport la gestion des eaux pluviales en infiltration.»

Réponse de la commune : « : L'OAP comporte des principes d'aménagement concernant les eaux pluviales :

*« La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).*

*La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention, ...*

*Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier ».*

Plusieurs illustrations d'ouvrages réalisés sur d'autres territoires sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché. Le projet fera l'objet d'une étude dite « loi sur l'eau » qui devra reprendre ces principes, qui donnent déjà la préférence aux dispositifs en infiltration, ... ».

Avis du commissaire enquêteur sur cette réponse de la mairie :

Les indications précisées pour orienter la gestion des eaux pluviales vers l'infiltration nous semblent satisfaisante d'autant que le projet d'aménagement sera soumis à une autorisation de la Police de l'eau (dossier MISE).

A Toulouse, le 3 mai 2021

Le commissaire enquêteur

Bénédicte BISSONNET

**ANNEXE 1**  
**REPOSE DE LA MAIRIE AU PV DE SYNTHESE**

**Ce document est le PV de Synthèse réalisé par le commissaire enquêteur sur lequel la Mairie a porté ses réponses aux questions en bleu.**

# **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

<b>1 PREAMBULE .....</b>	<b>23</b>
<b>2 LE REGISTRE DES OBSERVATIONS.....</b>	<b>23</b>
<b>3 LES MAILS RECUS.....</b>	<b>24</b>
<b>4 LES COURRIERS RECUS .....</b>	<b>24</b>
<b>5 LES ELEMENTS DEMANDES PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>25</b>

# 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"><li>➤ Indique habiter une propriété voisine (Résidence Les Eglantines) de la zone Plano de Bru, avoir sa maison orientée vers la zone à aménager,</li><li>➤ 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,</li><li>➤ 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,</li><li>➤ Demande à ce que la haie ait une hauteur de 1,7m environ afin qu’elle constitue une bonne barrière naturelle.</li></ul>
Madame Olga FLEURY	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Indique être propriétaire de la parcelle B 170 qui touche l’opération,</li><li>➤ Demande un droit de raccordement sur l’opération afin de créer un terrain à bâtir et ainsi, de</li></ul>

	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"> <li>➤ A transmis une proposition de modification de PLU,</li> <li>➤ Propose de modifier les règles du PLU relatives à la réglementation de l’emprise au sol afin d’éviter les effets de seuil.</li> </ul>
Monsieur Emmanuel PLANS	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Indique être propriétaire dans la Résidence Les Eglantines, riveraine de l’opération et avoir sa maison vers la zone à urbaniser,</li> <li>➤ Demande à ce que la distance d’implantation à la limite séparative en fond de parcelle soit de 3 m minimum,</li> <li>➤ 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,</li> <li>➤ Demande à ce que la haie ait une hauteur d’environ 1,9m en partant du sol sur la limite séparative.</li> </ul>

### **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.

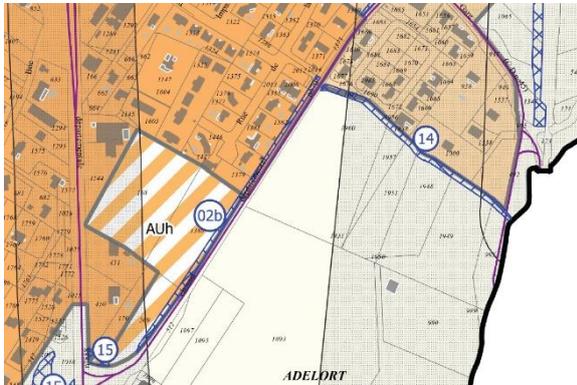
**Le commissaire enquêteur vous demande :**

- **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.**

**Réponse de la commune :**

- **La partie « compatibilité avec le SCoT » de la notice explicative sera modifiée et mise à jour afin d'afficher la densité réalisée depuis 2012 de 22.18 lgt/ha.**
- **La prescription P116 du SCoT impose à la commune la mise en place d'une densité comprise entre 20 à 30 logements par hectare dans les nouvelles opérations. La densité depuis 2012 étant de 22.18 lgt/ha, la commune n'a pas de rattrapage à effectuer. La densité moyenne mise en place sur le secteur Plano de Bru est de 20 lgts/ha ce qui est conforme aux prescriptions du SCoT. Une attention particulière a été apportée à l'intégration de ce nouveau quartier dans son environnement, ainsi, la mise en place d'une densité plus importante entrainerait une rupture avec les espaces pavillonnaires périphériques et rendrait difficile l'acceptation de ce nouveau quartier par les habitants proches 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.**

**Réponse de la commune : L'emplacement réservé sera supprimé, un autre tracé a été retenu par les collectivités (commune et C3G) via la RD 45 (avenue de la gare).**

### **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).**

**Réponse de la commune : l'emplacement 2b correspond à l'élargissement de la voirie. La commune souhaite maintenir le tracé actuel, dont une partie de la maîtrise foncière sera effective par l'aménagement du quartier Plano de Bru.**

#### **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) ?**

**Réponse de la commune :** Le recul minimal par rapport aux limites séparatives postérieures sera porté à 3 mètres. Cependant, en raison de la taille limitée des parcelles, les annexes ne seront pas concernées par cette disposition mais leur hauteur sera limitée à 2.5 mètres sous sablière.

### **✚ 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 ?

**Réponse de la commune :**

- Le PLU ne peut imposer la réalisation de la frange végétale par l'aménageur, cela fera partie des discussions de la commune avec le porteur de projet.
- La hauteur des clôtures donnant sur les voies publiques est limitée à 1.6 mètre et à 1.8 mètre sur les limites latérales et fond de parcelles.
- Il est demandé dans le règlement la plantation d'essences locales, dont la liste sera annexée au règlement, ainsi, certaines espèces seront proscrites.

#### 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.**

**Réponse de la commune : Des principes d'aménagement par rapport à l'exposition au bruit seront ajoutés à l'OAP : recul des constructions par rapport au fond de parcelles, plantation sur la partie en lien direct avec la RD 70, ...**

#### 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.**

**Réponse de la commune : L'OAP comporte des principes d'aménagement concernant les eaux pluviales :**

*« La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux).*

*La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention, ...*

***Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier ».***  
**Plusieurs illustrations d'ouvrages réalisés sur d'autres territoires sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché. Le projet fera l'objet d'une étude dite « loi sur l'eau » qui devra reprendre ces principes, qui donnent déjà la préférence aux dispositifs 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

**Réponse de la commune faites le 19 Avril 2021,**

**Christian CIERCOLES,**

**Maire de GARIDECH**