

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE GARIDECH**



**P.L.U.**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

**DOSSIER APPROUVE**

**0-Partie administrative**

- 0.1 Délibérations et arrêtés
- 0.2 Avis des Personnes Publiques Associées
- 0.3 Décision de dispense d'évaluation  
environnementale de la MRAE

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
26/05/2021

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**0**

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE GARIDECH**



**P.L.U.**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

DOSSIER APPROUVE

**0-Partie administrative**

0.1 Délibérations et arrêtés

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
26/05/2021

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

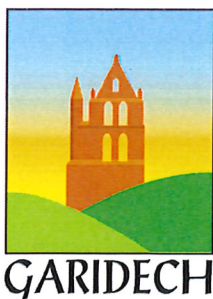


Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**0.1**



## ARRÊTÉ MUNICIPAL N°2020/025

### LE MAIRE DE GARIDECH

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 7 juin 2012 ayant approuvé le PLU ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2019 ayant décidé de modifier le PLU ;

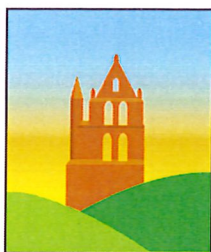
**Considérant** qu'il est nécessaire de procéder à la modification n°3 du PLU pour les motifs suivants :

1. Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 du secteur « Plano de Bru » :

- De par son accessibilité routière et ferroviaire, la présence d'équipements et d'emplois, renforcée par l'arrivée prochaine d'un lycée à proximité immédiate, mais aussi du fait de sa position de pôle d'équilibre du SCOT du Nord Toulousain, la Commune de GARIDECH est soumise à une forte pression urbaine et résidentielle,
- Les zones urbaines actuelles sont désormais largement construites et occupées, les possibilités étant désormais marginales et insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique,
- De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD, il y a lieu de prévoir l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, inconstructible pour l'heure au PLU, située dans le secteur « Plano de Bru », secteur équipé et desservi de manière satisfaisante par la voirie et les réseaux et positionné idéalement, à mi-chemin entre le centre bourg et ses équipements, les commerces, la gare et le futur lycée de GRAGNAGUE,
- Le potentiel d'urbanisation actuellement mobilisable sera précisément expertisé et une délibération du Conseil Municipal justifiera de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone,
- En accompagnement de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone totalisant 2,3 hectares, il conviendra de faire évoluer le parti d'aménagement retenu au PLU par l'établissement d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) couvrant le secteur et par la définition d'un règlement adapté pour cette zone.

2. Réaliser quelques évolutions mineures complémentaires :

- Les emplacements réservés existants au PLU ont été définis au regard des objectifs et projets qui existaient il y a une dizaine d'années. Il apparaît désormais nécessaire de



**GARIDECH**

## ARRÊTÉ MUNICIPAL N°2020/025

réinterroger cette liste et les servitudes apparaissant sur le plan graphique afin de tenir compte des projets et acquisitions qui ont été réalisés depuis lors et afin d'accompagner la construction prochaine du lycée de Gragnague par des aménagements de liaisons douces. Il s'agira donc d'effectuer un toilettage des emplacements réservés, par la création ou la suppression de certains d'entre eux.

- Enfin, de manière ponctuelle et ciblée, la modification conduira à vérifier les dispositions règlementaires du PLU et à procéder à des adaptations mineures, en particulier en zone AUe.

### **ARRETE**

**ARTICLE 1** – Une procédure de modification du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

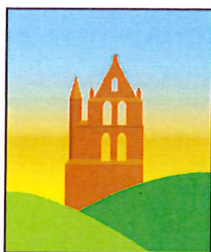
1. Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de « Plano de Bru »,
2. Mettre à jour les emplacements réservés, par ajout et suppression de certains d'entre eux,
3. Adapter ponctuellement le règlement applicable en zone urbaine et à urbaniser, en particulier en zone AUe.

**ARTICLE 2** – Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal justifiera l'utilité de l'ouverture de la zone AU0 de « Plano de Bru » au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

**ARTICLE 3** – Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. A savoir :

- L'Etat (M. le Préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le syndicat mixte chargé du SCOT du Nord Toulousain (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;





**GARIDECH**

## ARRÊTÉ MUNICIPAL N°2020/025

- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;
- La Communauté de Communes des Coteaux du Girou (M. le Président) ;

En outre, une demande au cas par cas sera formulée auprès de l'autorité environnementale, la MRAe d'Occitanie, afin de déterminer s'il y a lieu de procéder à une évaluation environnementale de la modification du PLU.

**ARTICLE 4** – Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA.

**ARTICLE 5** – A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

**ARTICLE 6** – Le présent arrêté sera transmis au Préfet de la Haute-Garonne.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

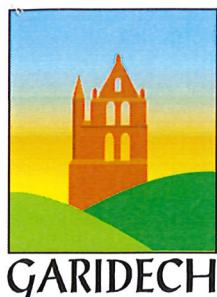
Fait à GARIDECH,

Le 18 Juin 2020

Christian CIERCOLES,

Maire de GARIDECH





EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
n ° 048/2020

Membres C.M.: 19  
En exercice : 19  
Procurations : 2  
Ayant participé : 14

**Objet :** Ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Plano de BRU dans le cadre de la modification du PLU de GARIDECH.

L'an deux mille vingt, le 10 septembre,

Le Conseil Municipal de la commune de GARIDECH (Haute-Garonne) dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de M. Christian CIERCOLES, Maire.  
Date de la convocation : le 03 septembre 2020

Madame Séverine CALMETTES a été nommée secrétaire de séance.

**PRESENTS :** MMES TULET, SCHAEFFER, CALMETTES, SAGET, CARBO, DEMAY-VEILLON.  
MM CIERCOLES, TIBAL, RICHARD, MONTALIEU, GUITARD, DUGUÉ, LAMBOLEY, SANCHEZ.

**PROCURATIONS :** MME AUGER à MM GUITARD.  
MME LAURENT à MM TIBAL.

**ABSENTS EXCUSES :** MME PREVITALI, MM PELOUS, MM CARLES.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 153-38 ;

Vu l'arrêté du maire N° 2020/025 en date du 18 juin 2020 prescrivant la modification n°3 du PLU ;

Considérant que l'article L153-38 prévoit que l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (AU) doit être justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

Monsieur le Maire précise que la modification du PLU a notamment pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone AU de Plano de Bru, actuellement classée en zone à urbaniser fermée (AU0). Il s'agit également d'en organiser et encadrer le développement urbain au travers de l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui couvrira l'ensemble du secteur.

Monsieur le Maire présente l'analyse des capacités d'urbanisation résiduelles existantes sur la commune dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, à savoir :

<i><b>Zone</b></i>	<i><b>Divisions de parcelles bâties</b></i>	<i><b>Parcelles nues</b></i>	<i><b>TOTAL</b></i>
<b>Ua</b>	0	0,1 ha	<b>0,1 ha</b>
<b>Ub</b>	1,8 ha	2,2 ha	<b>4 ha</b>
<b>Uc</b>	4,5 ha	1,8 ha	<b>6,3 ha</b>
<b>TOTAL</b>	<b>6,3 ha</b>	<b>4,1 ha</b>	<b>10,4 ha</b>

Si ce total de terrain disponible peut paraître élevé en valeur brute, totalisant 10,4 ha, il convient de noter qu'il s'agit d'un potentiel très disséminé et éparpillé, pas toujours raccordé aux réseaux et qui reste très

théorique car il fait généralement l'objet de stratégies et volontés de conservation des terrains par leurs propriétaires.

Monsieur le Maire précise en outre les motifs qui justifient l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Plano de Bru pour une surface d'environ 2,3 hectares, à savoir :

- ✓ Son positionnement est stratégique, situé au cœur des « facilités et services » : proche des commerces, à mi-chemin entre la gare, le futur lycée et le centre bourg ;
- ✓ Son urbanisation revêt un caractère stratégique pour organiser et structurer le développement urbain communal : cet espace fait le lien entre différents quartiers environnants, son aménagement à travers une opération d'aménagement d'ensemble permettra :
  - de promouvoir des formes urbaines diversifiées offrant une densité compatible avec le SCOT, avec environ 45 logements nouveaux qui seraient produits,
  - de favoriser la mixité sociale en accueillant des logements locatifs sociaux,
  - de proposer des modalités d'accompagnement qualitatifs pour les déplacements doux ou pour la création d'espaces verts et de végétation.

Considérant que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones U et AU ne permettent pas, que ce soit par leur dimension ou leur localisation, de mettre en œuvre le projet urbain motivant la modification du PLU ;

**Où l'exposé du Maire et après en avoir délibéré le Conseil Municipal à l'unanimité ;**

Que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Plano de Bru pour une surface de 2,3 hectares est justifiée par le fait que la capacité résiduelle d'urbanisation, sur les zones U et AU déjà construites, est insuffisante et qu'elle ne présente pas les caractéristiques nécessaires à la réalisation du projet urbain motivant la modification du PLU.

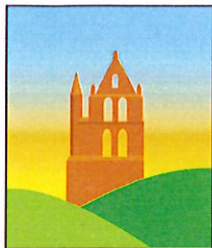
*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.*

Fait à GARIDECH, les jours mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme au registre,  
Christian CIERCOLES  
Maire de GARIDECH







**GARIDECH**

Membres C.M.: 19

En exercice : 17

Procurations : 3

Ayant participé : 14

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

n° 0028/2021

### **Objet : Approbation de la modification n°3 du PLU.**

L'an deux mille vingt et un le vingt-six mai,

Le Conseil Municipal de la commune de GARIDECH (Haute-Garonne) dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de M. Christian CIERCOLES, Maire.

Date de la convocation : le 20 mai 2021.

Monsieur François DUGUÉ a été nommé secrétaire de séance.

**PRESENTS : MMES AUGER, CARBO, SCHAEFFER, CALMETTES, PREVITALI, DEMAY-VEILLON. MM CIERCOLES, RICHARD, PELOUS, SANCHEZ, DUGUÉ, GUITARD, MONTALIEU, LAMBOLEY.**

**PROCURATIONS: MME SAGET à MM GUITARD.  
MME TULET à MM CIERCOLES.  
MM TIBAL à MM RICHARD.**

Monsieur le Maire expose :

Vu le Code de l'Urbanisme (CU) et notamment son article L. 153-43 ;

Vu la délibération du conseil municipal n°036/2012 en date du 07 Juin 2012 ayant approuvé le Plan Local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté du maire n°2020/025 en date du 18 juin 2020 ayant prescrit la modification du PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal n°048/2020 en date du 10 Septembre 2020 ayant justifié de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de zones AU ;

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification du PLU en date du 11 Décembre 2021 ;

Vu les avis des PPA sur le projet de modification du PLU :

- Absence d'avis dans les délais, équivalent à un avis favorable, pour :
  - ✓ Le Conseil Régional Occitanie ;
  - ✓ La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ;
  - ✓ Le Syndicat des Eaux Tarn et Girou ;
  - ✓ Le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne (SDEHG) ;
  - ✓ Le réseau SNCF
  - ✓ La commune de Bazus ;
  - ✓ La commune de Castelmaurou ;
  - ✓ La commune de Gragnague ;
  - ✓ La commune de Montastruc-La-Conseillère ;
- Avis favorable sans observation pour :
  - ✓ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 15 Décembre 2021 ;

- ✓ Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 29 Décembre 2020 ;
- Avis favorable avec observation(s) et/ou réserve(s) pour :
  - ✓ La Chambre d'agriculture en date du 21 Janvier 2021 ;
  - ✓ La Communauté de Commune des Côteaux du Girou (C3G) en date du 26 Janvier 2021 ;
  - ✓ Le pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) en charge du SCoT en date du 23 Février 2021 ;
- Avis favorable des services de l'Etat en date du 08 Mars 2021, avec observations demandant :
  - De conforter l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Plano de Bru,
  - D'approfondir et traduire les exigences d'aménagement durable du secteur Plano de Bru,
  - De veiller à la cohérence de l'emplacement réservé « création d'un cheminement piéton vers la commune de Gragnague ».

Vu la décision n° 2020-8979 du 08 Février 2021 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) ne soumettant pas la modification du PLU à évaluation environnementale ;

Vu l'arrêté du maire n° 2021/006, en date du 19 Février 2021, soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU du 15 Mars 2021 au 15 Avril 2021 ;

Vu le **rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur** en date du 6 Mai 2021 donnant un avis FAVORABLE assorti de 2 réserves (intégration des principes d'aménagement visant à limiter l'exposition au bruit dans l'OAP et portage du prospect de la zone AUh à 3m pour les fonds de parcelles) sur le projet de modification n°3 du PLU ;

Monsieur le Maire rappelle les **raisons qui ont conduit la commune à engager la modification du PLU** à savoir :

- Son positionnement stratégique : situé au cœur des facilités et services, proche des commerces, à mi-chemin entre la gare, le futur lycée et le centre bourg ;
- Son urbanisation revêt un caractère stratégique pour organiser et structurer le développement urbain communal : cet espace fait le lien entre différents quartiers environnants, son aménagement à travers une opération d'aménagement d'ensemble permettra de :
  - Promouvoir des formes urbaines diversifiées offrant une densité compatible avec le SCOT, environ 45 logements nouveaux qui seraient produits,
  - Favoriser la mixité sociale en accueillant des logements locatifs sociaux,
  - Proposer des modalités d'accompagnement qualitatif pour les déplacements doux ou pour la création d'espaces verts et de végétation.

Après avoir apporté aux remarques et observations des PPA, du Commissaire Enquêteur et du public (via l'enquête publique), les réponses telles que présentées et expliquées dans la note annexée à la présente délibération, qui détaille également les corrections qui ont été apportées au dossier de PLU en vue de prendre en compte les avis.

Considérant que la prise en compte des réserves, remarques et observations des PPA et des réserves et recommandations du Commissaire Enquêteur entraîne les **modifications suivantes sur les pièces du dossier** :

- Sur la notice explicative : précisions techniques et correction de l'analyse de la densité depuis 2012,



- Sur l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : Intégration de prescriptions complémentaires pour limiter l'exposition au bruit,
- Sur le règlement écrit :
  - rappel que la desserte du secteur « Plano de Bru » ne pourra se faire que par une connexion sécurisée à la RD 70
  - recul du prospect de la zone AUh à 3 m pour les fonds de parcelles (à l'exception des bâtiments annexes)
- Sur le règlement graphique :
  - suppression de l'emplacement réservé n° 14 (liaison douce vers le lycée de Gragnague)
  - renumérotation de l'emplacement réservé n° 15 (sécurisation de l'intersection de la RD 888 et de la RD 70).

Considérant que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil municipal, est prête à être approuvée, conformément à l'article L.153-43 du CU ;

**Après avoir entendu l'exposé du maire et après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER** la modification du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à cette délibération.
- **DE TRANSMETTRE** à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne la présente délibération, pour contrôle de légalité.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du CU, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire à réception du dossier par le service du Contrôle de Légalité.

Conformément à l'article L.153-22 du CU, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Conformément à l'article R153-22 du CU, la présente délibération et le PLU rendu exécutoire seront publiés sur le portail national de l'urbanisme.

Fait à GARIDECH, les jours mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.

Pour extrait conforme  
Au registre,  
Christian CIERCOLES  
Maire de GARIDECH



**3<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLU DE GARIDECH : SYNTHÈSE ET POSITION DE LA COMMUNE SUR  
LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES AINSI QUE SUR LES  
CONCLUSIONS ET L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Suite à la transmission du projet de modification n°3 du PLU de Garidech aux personnes publiques associées le 14 Décembre 2020, les partenaires suivants ont émis un avis sur le projet de PLU :

- La Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne,
- La Communauté de Communes des Coteaux du Girou,
- Le syndicat mixte du SCoT du Nord Toulousain,
- Le Préfet de la Haute-Garonne,

Plusieurs personnes publiques associées qui doivent obligatoirement être consultées n'ont pas apporté leur réponse dans les délais (c'est-à-dire avant le 31 Janvier 2021). Leur avis est donc réputé favorable. Il s'agit de :

- Le Conseil Régional Occitanie,
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI),
- Le syndicat des Eaux Tarn et Girou,
- Le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne (SDEHG),
- Le réseau SNCF,
- La commune de Bazus,
- La commune de Castelmaurou,
- La commune de Gragnague,
- La commune de Montastruc-la-Cosneillère.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 Mars au 15 Avril, Madame Bénédicte BISONNET a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et a tenu trois permanences. Trois personnes ont consulté le dossier.

Après analyse de ces avis, certaines modifications du dossier ont été effectuée, elles sont détaillées dans le document suivant ; **les évolutions notables du dossier de modification PLU sont les suivantes :**

- 1.Notice explicative : précisions techniques et correction de l'analyse de la densité depuis 2012,
- 2.Orientations d'Aménagement et de Programmation : Intégration de prescriptions complémentaires pour limiter l'exposition au bruit,
- 3.Règlement écrit : précisions techniques et évolutions mineures,
- 4.Règlement graphique : suppression de l'emplacement réservé N°14 dédié à la création d'une liaison douce vers le futur lycée de Gragnague.

Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la commune
<b>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b> – Avis daté du 15 Décembre 2020, reçu le 23 Décembre 2020 – <b>Avis favorable</b>	1. Pas de remarque particulière à formuler	1. La commune prend acte de l'absence de remarques.
<b>CD de la Haute Garonne</b> – Avis daté du 29 décembre 2020, reçu le 18 Janvier 2021 – <b>Aucune observation particulière hormis de forme</b>	1. 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'OAP. 2. Pour ce qui concerne la réservation 2b, il pourrait être judicieux de la porter également de l'autre côté de la RD 70 (coté champs, afin d'avoir la possibilité d'élargir la RD du côté le plus facile dans le cadre de négociations foncières.	1. Le règlement est modifié pour répondre à la remarque. 2. L'emprise de l'emplacement sera maintenue en l'état, dont une partie de la maîtrise foncière sera effective par l'aménagement du Quartier Plano de Bru.
<b>Chambre d'agriculture</b> – Avis daté du 21 janvier 2021 – <b>Avis Réserve</b>	1. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUO de « Plano de Bru » : – Les densités prévues dans le cadre de l'OAP correspondent au minima fixé par le SCoT (20 à 30 lgt/ha), afin de limiter la consommation d'espaces agricoles nous demandons que la densité soit revue pour atteindre 25 à 30 lgt/ha, 2. La mise à jour des emplacements réservés : – Le nouvel emplacement réservé n°14 est situé sur des parcelles en zone agricole. Cette liaison pourrait être aménagée le long de la RD 70 et de la route des coteaux pour éviter la consommation de foncier agricole et le conflit d'usage à proximité des espaces cultivés, 3. L'adaptation ponctuelle du règlement applicable en zone urbaine et à urbaniser : – Le troisième point sur l'adaptation ponctuelle du règlement n'a pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.	1. La densité telle qu'elle est définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation répond aux objectifs communaux de diversification de l'offre et aux prescriptions du SCoT Nord Toulousain. Les projets successifs sur la commune ont répondu aux objectifs de densité du SCOT, la commune n'a pas de rattrapage de densité à opérer à cet égard. 2. L'emplacement réservé est supprimé, un autre tracé a été retenu par les collectivités (commune et C3G) via la RD 45 (avenue de la gare). 3. La commune prend acte de l'absence de remarques sur l'adaptation du règlement.
<b>CCCG</b> - Avis daté du 26 Janvier 2021, reçu le 28 Janvier 2021 – <b>Observations</b>	1. Les rayons de giration devront être au minimum de 8 mètres entre trottoirs pour permettre la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers. 2. La voirie devra pouvoir supporter la circulation de poids-lourds d'un PTAC de 26 tonnes. 3. Pour la voie en impasse, la collecte des déchets ménagers ne pourra être réalisée en porte à porte, les usagers devront amener leurs bacs à l'entrée de l'impasse où une zone de présentation devra être aménagée. 4. Il serait souhaitable que les prescriptions d'espèces végétales s'orientent vers des espèces à croissance lente afin de réduire la quantité de déchets verts produits.	1.2.3.4. La commune prend acte des remarques de la CCCG. Pour information, un point de collecte à l'entrée du quartier est envisagé.
<b>SM du SCoT du Nord Toulousain</b> – Avis daté du 23 Février 2021 – <b>Avis favorable avec réserve forte à lever</b>	1. Réserve : 1.1. Selon les éléments exposés à la notice explicative ainsi qu'à l'OAP, le syndicat estime que ce projet ne permet pas d'atteindre la fourchette basse des objectifs de densités préconisés par le DOO du SCoT soit un minimum de 20 logements/ha. Il convient de viser la fourchette haute des objectifs de densité à l'OAP et d'établir à nouveau le bilan de la densité et pour justifier la compatibilité avec la P116 du SCoT. 2. Remarques : 2.1. Il serait important pour justifier de l'ER n°14 d'apporter des éléments dans la notice explicative, permettant de visualiser la continuité de ce cheminement avec le projet du lycée sur la commune voisine et les déplacements doux qu'il prévoit et selon le cas d'envisager un usage mixte (cycle/piéton). 2.2. Le syndicat suggère de prendre aussi en compte l'exposition au bruit de la population en vue de préserver le cadre de vie. Il est possible d'apporter des modalités d'aménagement à l'OAP permettant l'évitement ou la réduction de cette nuisance en étudiant l'implantation des bâtiments par exemple en direction opposée par rapport aux secteurs sensibles pour éviter la propagation du bruit extérieur et étudier l'implantation des pièces des logements en fonction de la source du bruit. Il est possible également de travailler sur des formes urbaines en favorisant des espaces calmes à l'arrière du bâti et de mettre en place une zone « tampon » entre le secteur urbanisé et la voie de circulation.	1.1. Il s'avère que l'analyse de la densité depuis 2012 (T0 du SCoT) présente dans la notice est incomplète et ne reflète pas l'effort porté par la commune pour densifier son tissu urbain. Des opérations d'ensemble, notamment sur le secteur de Lutché, ont permis de densifier le tissu : depuis 2012, la commune a autorisé 187 logements sur 8.43 ha soit une densité de 22.18 lgt/ha, conforme aux prescriptions du SCoT. La notice explicative est corrigée. La densité telle qu'elle est définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation répond aux objectifs communaux de diversification de l'offre et aux prescriptions du SCoT Sud Toulousain. 2.1. L'emplacement réservé est supprimé, un autre tracé a été retenu par les collectivités (commune et C3G) via la RD 45 (avenue de la gare). 2.2. L'exposition au bruit a été intégrée au projet urbain : – Création d'une frange végétale en fond de parcelle, – Aménagement d'un espace paysager en bordure de la RD, – Orientation des bâtiments vers les voiries internes du quartier. L'OAP est modifié pour intégrer des prescriptions complémentaires pour limiter l'exposition au bruit des nouveaux arrivants.
<b>Préfet de la Haute-Garonne</b> – Avis daté du 08 mars 2021,	1. Conforter l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Plano de Bru : 1.1. Renseigner la desserte des réseaux en limite de la zone,	1.1. Les réseaux (eau, assainissement et électricité) sont en capacité suffisante au droit de la zone pour la desservir.

Organisme et date	Remarques émises	Réponse de la commune
reçu le 11 mars 2021 - <b>Observations</b>	<p>1.2. Pousser une réflexion in fine sur l'intensification d'intérêt général en renforçant la densité sur les zones urbanisées actuelles.</p> <p>2. Approfondir et traduire les exigences d'aménagement durable du secteur Plano de Bru</p> <p>2.1. Une densité plus haute allant vers les 30 logements à l'hectare est attendue des services de l'Etat pour rendre plus cohérent ce projet urbain.</p> <p>2.2. La réalisation d'une notice acoustique dans l'OAP peut être envisageable.</p> <p>2.3. L'OAP pourrait être aussi complétée afin de préciser les orientations de traitement des espaces privatifs collectifs : végétalisation, moindre imperméabilisation, ... mais aussi les essences souhaitées pour les plantations des nouveaux aménagements.</p> <p>2.4. L'article AUH 4.2.2 relatif à la gestion des eaux pluviales pourrait être plus détaillé en intégrant des éléments pour favoriser l'infiltration à la parcelle.</p> <p>3. Veiller à la cohérence de l'emplacement réservé « création d'un cheminement piéton vers la commune de Gragnague »</p> <p>3.1. Il conviendra de se rapprocher de la commune de Gragnague voisine afin qu'une continuité de ce cheminement piéton soit recherchée.</p>	<p>1.2. Cf réponse 1.1 au SCoT.</p> <p>2.1. Cf réponse 1.1 au SCoT.</p> <p>2.2/2.3./2.4. L'OAP est complété par des prescriptions d'aménagement portant sur l'exposition au bruit, et l'aménagement des espaces collectifs. L'OAP comporte des principes d'aménagement concernant la gestion des eaux pluviales.</p> <p>3.1. L'emplacement réservé est supprimé, un autre tracé a été retenu par les collectivités (commune et C3G) via la RD 45 (avenue de la gare).</p>
<b>Commissaire enquêteur –</b> Avis daté du 03/05/2021 – <b>Avis favorable avec deux</b> <b>réserves</b>	<p>1. Intégrer des principes d'aménagement visant à limiter l'exposition au bruit dans l'OAP,</p> <p>2. Porter le prospect de la zone AUH à 3 m pour les fonds de parcelles (à l'exception des bâtiments annexes).</p>	<p>1. L'OAP est modifié pour intégrer des prescriptions complémentaires pour limiter l'exposition au bruit des nouveaux arrivants.</p> <p>2. Le règlement est modifié pour intégrer cette remarque.</p>



**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE GARIDECH**



**P.L.U.**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

**DOSSIER APPROUVE**

**0-Partie administrative**

**0.2 Avis des Personnes publiques Associées**

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
26/05/2021

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**0.2**



Mairie de Garidech  
Monsieur le Maire  
Place Charles Latieule  
31380 GARIDECH

Direction des Affaires Economiques  
et de la Formation  
tél. : 05.61.10.47.15

Toulouse le 15 décembre 2020

Nos Réf. : CC/VA/SDE/NS1220 36

Objet : Notification du projet de modification n°3 du PLU

**Monsieur le Maire,**

Nous accusons réception du courrier relatif au projet de modification n°3 du PLU de votre commune, fixé par arrêté en date du 18 juin 2020 et nous vous en remercions.

Après consultation des éléments que vous nous avez transmis via une plateforme de téléchargement, nous avons le plaisir de vous informer que notre établissement n'a pas de remarque particulière à formuler.

Nous transmettons un avis favorable sur ce dossier.

Je vous prie de croire, **Monsieur le Maire**, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président,



**V. AGUILERA**

**Ecole Supérieure des Métiers**

Chemin de la Pyramide BP 25  
31601 MURET Cedex 1

Mail : [esm@cm-toulouse.fr](mailto:esm@cm-toulouse.fr)

Téléphone : 05 62 11 60 60

[www.esm-muret.fr](http://www.esm-muret.fr)

**Siège Social**

18 bis boulevard Lascrosses  
BP 91030 - 31010 TOULOUSE Cedex 6

Mail : [contact@cm-toulouse.fr](mailto:contact@cm-toulouse.fr)

Téléphone : 05 61 10 47 47

[www.cm-toulouse.fr](http://www.cm-toulouse.fr)

[www.creer-et-gerer-son-entreprise.fr](http://www.creer-et-gerer-son-entreprise.fr)

**Antenne du Comminges**

5 Espace Pégot

31800 SAINT-GAUDENS

Mail : [stgaudens@cm-toulouse.fr](mailto:stgaudens@cm-toulouse.fr)

Téléphone : 05 61 89 17 57



DIRECTION  
POUR LE DÉVELOPPEMENT  
ÉQUILIBRÉ  
DU TERRITOIRE



Toulouse le 29 décembre 2020

**Monsieur le Maire**  
Maire de GARIDECH  
Hôtel de Ville  
31 380 GARIDECH

Dossier suivi par :  
Catherine TEULERE  
Tél : 05 34 33 46 05  
Fax : 05 34 33 43 90  
Réf. à rappeler :  
DDET / CT / /

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 11 décembre dernier, par lequel vous me transmettez le projet de 3<sup>e</sup> modification du PLU de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle de ma part aucune observation particulière, hormis de forme :

- 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'OAP ;
- 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 de négociations foncières.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

*Bien Cordialement,*

**Georges MERIC**  
Président du Conseil départemental

COPIE :

- Mme Sabine GEIL-GOMEZ et M. Didier CUJIVES

Conseillers Départementaux du canton de PECHBONNIEU

MONSIEUR CHRISTIAN CIERCOLES  
MAIRE  
MAIRIE DE GARIDECH  
PLACE CHARLES LATIEULE

31380 GARIDECH

Réf : GD.NH.SD.2021\_023  
Pôle Territoire / service urbanisme  
Dossier suivi par : Nathalie HERRERO  
Tél : **05 61 10 42 91**

Toulouse, le 21 janvier 2021

**Siège social**  
32 rue de Lisieux  
CS 90105  
31026 Toulouse Cedex 3  
Tél. : 05.61.10.42.50  
Fax : 05.61.23.45.98

**Antennes**  
Château de Capdeville  
140 allée du château  
31620 Fronton  
Tél. : 05.61.82.13.28  
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque  
31460 Caraman  
Tél. : 05.61.27.83.37  
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes  
31605 Muret Cedex  
Tél. : 05.34.46.08.50  
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot  
31800 St-Gaudens  
Tél. : 05.61.94.81.60  
Fax : 05.61.94.81.65

**Objet : 3<sup>ème</sup> Modification du PLU de la commune de Garidech**

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 14 décembre 2020, vous nous avez transmis le dossier concernant la 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur le dossier :

Les modifications portent sur :

- L'ouverture à l'urbanisation 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.

Les surfaces concernées par l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de «Plano de Bru » sont à usage agricole (déclaré à la PAC). L'ouverture de la zone AU0 est justifiée par le manque de disponibilité de zones constructibles sur la commune. Cependant les densités prévues dans le cadre de l'OAP correspondent au minima fixé par le Scot (20 à 30 log./ha). Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles nous demandons que la densité prévue soit revue pour atteindre 25 à 30 log./ha.

Le second point concernant la mise à jour des emplacements réservés n'a pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.

Cependant la création d'un nouvel emplacement réservé n°14 (liaison douce vers le lycée de Gragnague de 1 926 m) est situé sur des parcelles en zone agricole. Cette liaison pourrait être aménagée le long de la RD 70 et de la route des coteaux pour éviter la consommation de foncier agricole et le conflit d'usage à proximité des espaces cultivés.

Le troisième point sur l'adaptation ponctuelle du règlement n'a pas de conséquence sur l'espace et l'activité agricole.

En conséquence, nous formulons un **avis réservé** au projet de 3<sup>ème</sup> modification de votre PLU. Nous demandons que les observations ci-dessus soient prises en compte avant approbation de la modification. Nous souhaitons être informés des suites qui seront données au présent avis.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos meilleures salutations.

Guillaume DARROUY,  
**Vice-Président**







RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Département de la Haute-Garonne

Le Président

A

Mairie de GARIDECH  
Monsieur Le Maire  
Place Charles Latieule  
31380 GARIDECH

Gragnague, le 26/01/2021



Affaire suivie par : JC PALUDETTO / B TRILLOU

**Objet :** Consultation PLU

Monsieur Le Maire,

Vous avez sollicité la Communauté de Communes des Coteaux du Girou dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.

Les documents associés à ce dossier ont retenu toute notre attention et amènent des observations sur l'ouverture de la zone AUh.

Les prescriptions pour la voirie sont en adéquation avec la nature du projet.

Toutefois, les rayons de giration devront être au minimum de 8m entre trottoirs pour permettre la circulation des véhicules de collecte des déchets ménagers.

De plus, la voirie devra pouvoir supporter la circulation de poids-lourds d'un PTAC de 26 tonnes.

Enfin, pour la voie en impasse, la collecte des déchets ne pourra être réalisée en porte à porte; les usagers devront amener leurs bacs à l'entrée de l'impasse où une zone de présentation devra être aménagée.

Enfin, je souhaite attirer votre attention sur le fait que la Communauté de Communes s'étant engagée dans un Plan Local de Prévention des Déchets Ménagers et Assimilés, il serait souhaitable que les prescriptions d'espèces végétales s'orientent vers des espèces à croissance lente afin de réduire la quantité de déchets verts produits.

Je vous d'agréer, Monsieur Le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.

Le Président  
Daniel CALAS



## DÉCISION N° 2021/ 01



### PORTANT AVIS SUR LA MODIFICATION N°3 DU PLU

#### DE LA COMMUNE DE GARIDECH



**Le Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,**

**Vu** l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

**Vu** la délibération du syndicat n° 2012/09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération du syndicat n° 2016/25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1<sup>ère</sup> modification du SCoT du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération du syndicat n° 2019/14 du 12 juin 2019 approuvant la mise en compatibilité du SCoT du Nord Toulousain avec la déclaration de projet relative au projet de création d'un lycée d'enseignement général, d'équipements sportifs et d'aménagements d'espaces publics attenants sur la Commune de Gragnague,

**Vu** la délibération du syndicat n° 2020/12 du 28 juillet 2020, donnant délégation de compétences du Comité syndical au Président dans le cadre d'avis à rendre,

**Vu** la délibération du syndicat n° 2020/27 du 1er décembre 2020 approuvant la modification simplifiée du SCoT du Nord Toulousain,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2020/025 en date du 18 juin 2020 prescrivant la modification n°3 du PLU,

**Considérant** les objets principaux de la modification exposés dans la notice explicative du projet :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone AUO de « Plano de Bru » ;
- Mettre à jour les emplacements réservés, par ajout et suppression de certains d'entre eux ;
- Adapter ponctuellement le règlement écrit applicable en zone AUe.

**Considérant** l'exposé des motifs et justifications pages 2 à 36 de cette même notice explicative et les modifications apportées au règlement écrit et graphique du PLU ainsi que pour satisfaire à cet objet,

**Considérant** les éléments d'appréciation du projet exposés en Commission urbanisme en date du 18 février 2021,

**Considérant** la réserve forte et les remarques émises en Commission Urbanisme, dont le relevé est annexé à la présente Décision,

## DÉCIDE

**Article 1 :** **DE DEMANDER** à la commune de **GARIDECH**, avant approbation de sa Modification n°3 du PLU, d'améliorer son projet et l'argumentation de son projet sur la base de la réserve forte et des remarques dont le relevé est annexé à la présente Décision.

**Article 2 :** **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** avec réserve forte, à lever, sur le projet de PLU de la commune de **GARIDECH**.

**Article 3 :** La présente Décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,  
à Villeneuve-lès-Bouloc,

23/02/2021

Le Président  
du Syndicat mixte du SCoT du Nord Toulousain

Philippe PETIT

X



Signé par : Philippe PETIT

*Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.*



**ANNEXE À LA DÉCISION N° 2021/ 01 :**  
**Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain sur la**  
**modification n° 3 du PLU de la commune de Garidech**



**Relevé de la réserve forte et des remarques sur la modification n°3 du PLU  
de la commune de Garidech**

**1 Réserve forte :**

**1.1 Sur la densité de l'OAP « Plano de Bru »**

Il est attendu pour une commune « pôle d'équilibre », une densité moyenne des constructions neuves, en zones U et AU, de 20 à 30 logements à l'hectare / 1800 à 2500m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'hectare, « à favoriser à l'échelle de la commune ».

Il s'agit de fourchettes composées des moyennes des densités incluant habitat, équipements, commerces, services..., en deçà desquelles il n'est pas souhaitable de descendre mais que l'on peut dépasser. (P116)

**Réserve forte 1.1 :**

*Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 « Plano de Bru », il a été élaboré une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur. Il est prévu, selon cette OAP, environ 45 logements sur 2,3ha soit une densité d'environ 19,6 logements/ha.*

*La notice explicative présente un bilan de la densité depuis 2012 soit l'entrée en vigueur du SCoT (le T0 du SCoT) qui est de 13 logements/ha.*

*Selon les éléments exposés à la notice explicative ainsi qu'à l'OAP, le syndicat estime que ce projet ne permet pas d'atteindre la fourchette basse des objectifs de densités préconisés par le DOO du SCoT soit un minimum de 20 logements/ha.*

*Garidech est « Pôle d'équilibre » en duo avec Montastruc-la-Conseillère. Ce pôle a pour rôle d'accueillir la population selon la P14 sur la répartition indicative de la production de logements sur la période 2011-2030 « les efforts de production de logements se localisent pour près de 70% dans les polarités à savoir sur la centralité sectorielle, les pôles d'équilibres et les pôles complémentaires ». La page 17 du DOO identifie à l'échelle du bassin de vie des Coteaux du Girou une répartition indicative des logements à produire à horizon 2030 pour le pôle Garidech Montastruc-la-Conseillère de 1200 logements. Il conviendrait d'apporter des éléments pour comprendre les choix de répartition de l'accueil de la population entre ces deux communes et de le justifier dans la notice explicative.*

*De plus, lors de l'arrêt du projet d'élaboration du PLU de Garidech, le syndicat avait émis un avis (délibération n°23 – 2011 datant du 20 décembre 2011) dans lequel il est mentionné : « pour un pôle d'équilibre, la densité moyenne est de 20 à 30 logements à l'hectare pour les nouvelles constructions. Lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0, le COS devra prendre en compte l'équilibre des densités. Le déficit de densités de certaines zones devra être compensé par un COS plus élevé dans ces zones AU0 propices à un rattrapage des densités dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le SCoT sera vigilant quant au respect de ces équilibres ».*

*Enfin, cette zone AU0 a un positionnement stratégique pour accueillir la population. Elle est située à proximité de la gare et du futur lycée de Gragnague, ce qui est également pointé dans la notice explicative. Il est mentionné page 13 « par son accessibilité routière et ferroviaire, la présence d'équipements et d'emplois, renforcée par l'arrivée prochaine d'un lycée à proximité mais aussi du fait de sa position de pôle d'équilibre du SCoT du Nord Toulousain, la commune de Garidech est soumise à une forte pression urbaine et résidentielle ».*

*Au regard de tous ces éléments exposés ci-dessus, il convient de viser la fourchette haute des objectifs de densité à l'OAP et d'établir à nouveau le bilan de la densité et pour justifier la compatibilité avec la P116 du SCoT.*

## **2 Remarques :**

### **2.1 Sur l'Emplacement Réserve (ER) n°14**

L'un des objets de la modification n°3 du PLU porte sur l'inscription au règlement graphique du PLU de l'emplacement réservé n°14 pour la création d'un cheminement piéton pour desservir le futur lycée d'enseignement général sur la commune de Gragnague.

#### **Remarque 2.1 :**

*Le syndicat souhaite saluer la volonté de la commune de réaliser un cheminement doux permettant d'assurer la jonction entre le bourg de Garidech et le futur lycée de Gragnague. Il serait important pour justifier de l'ER n°14, d'apporter des éléments dans la notice explicative, permettant de visualiser la continuité de ce cheminement avec le projet du lycée sur la commune voisine et les déplacements doux qu'il prévoit et selon le cas d'envisager un usage mixte (cycle/piéton).*

### **2.2 Sur la prise en compte du bruit dans l'OAP « Plano de Bru »**

La zone AU0 « Plano de Bru » est à proximité directe de la RD888 classée au titre des voies à grande circulation.

#### **Remarque 2.2 :**

*Le syndicat suggère de prendre aussi en compte l'exposition au bruit de la population en vue de préserver le cadre de vie. Il est possible d'apporter des modalités d'aménagement à l'OAP permettant l'évitement ou la réduction de cette nuisance en étudiant l'implantation des bâtiments par exemple en direction opposée par rapport aux secteurs sensibles pour éviter la propagation du bruit extérieur et étudier l'implantation des pièces des logements en fonction de la source du bruit. Il est possible également de travailler sur des formes urbaines en favorisant des espaces calmes à l'arrière du bâti et de mettre en place une zone « tampon » entre le secteur urbanisé et la voie de circulation.*





2021 - 5



Envoyé en préfecture le 23/02/2021

Reçu en préfecture le 23/02/2021

Affiché le



ID : 031-200003507-20210223-2021\_01\_D\_02\_23-AU



# PRÉFET DE LA HAUTE- GARONNE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le

**08 MARS 2021**

Service Gestion des Territoires  
Pôle Territorial Nord

La Cheffe du Pôle Territorial Nord

à

Affaire suivie par : Sophie MATEU  
Téléphone : 05.81.97.72.73  
Courriel : sophie.mateu@haute-garonne.gouv.fr

Monsieur le Maire  
Place Charles Latieule  
31380 GARIDECH

Objet : modification n°3 PLU de Garidech

Par mail du 12 février 2021, vous avez informé à la DDT de la Haute-Garonne un projet de 3<sup>e</sup> modification du PLU de votre commune. Cette procédure, prescrite le 10 septembre 2020, a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Plano de Bru d'une surface de 2,3 hectares. Il s'agit également d'en organiser et encadrer le développement urbain au travers de l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui couvre l'ensemble du secteur ainsi que de la définition d'un règlement adapté pour cette zone.

Enfin, cette 3<sup>e</sup> modification a comme objectif de réaliser quelques évolutions mineures sur des emplacements réservés et des adaptations réglementaires notamment en zone Aue.

Cette procédure de planification appelle les observations suivantes :

## **1. Conforter l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU de Plano de Bru**

Dans la délibération du conseil municipal en date du 10 septembre 2020, un potentiel d'urbanisation de 10,40 ha dans les zones U est indiqué comme dispersé ou parfois sans réseaux. Ces motifs veulent, en plus d'autres, apporter des justifications à l'ouverture de la zone AU de Plano de Bru de 2,3 hectares.

Dans le cadre de l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN), plusieurs leviers doivent être visés pour protéger les sols et notamment en adoptant un modèle économique qui fait dépendre la consommation d'espaces naturels de trois variables : la surface construite, le taux de renouvellement urbain et la densité de l'habitat.

Pour répondre au mieux à cet enjeu de consommation de l'espace, la notice explicative a su localiser, au-delà du potentiel urbanisable du centre et des 2 hameaux « Béoulayguo » et « Prénenpeyre » (page 12), les zones U qui ont été bâties et les autorisations (PC PA...) en cours de validités. Le rythme de construction constaté depuis l'approbation du PLU a également été comparé avec les objectifs du PADD.

Pour mémoire, une zone AU peut être ouverte à l'urbanisation si les dessertes, en ses limites, sont suffisantes pour les besoins des futurs usagers. Cet aspect devra être renseigné.

L'article R151-18 du code de l'urbanisme stipule que peuvent être classés en zone urbaine (dite « zones U »), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Donc le motif énoncé sur des espaces en zone U sans réseaux n'est pas un bon argument.

Pour conclure sur ce volet, il conviendrait, en parallèle de cette volonté communale de faciliter l'extension urbaine, **de pousser une réflexion in-fine sur l'intensification d'intérêt général en renforçant la densité sur les zones urbanisées actuelles**. Depuis septembre 2012 (approbation du SCOT), la densité observée a été de 13 logements/hectare.

## **2. Approfondir et traduire les exigences d'aménagement durable du secteur Plano de Bru**

Afin de prendre au mieux en compte les enjeux d'aménagement durable sur cette zone, la commune a tenté d'apporter une traduction réglementaire la plus cohérente possible avec plusieurs objectifs tels que l'intégration paysagère et architecturale, le traitement des franges, l'adaptation des formes et ambiances urbaines, le programme de logements ou encore les connexions et transitions avec les tissus pavillonnaires voisins du secteur de la Plaine du Nord ou encore du bâti mixte existant le long de la RD88 (habitat et commerces).

Toutefois certains points mériteraient d'être mieux pris en compte, et notamment au vu de la place occupée par la commune à l'échelle du SCOT Nord Toulousain à savoir un pôle d'équilibre avec sa commune voisine Montastruc la Conseillère.

A ce titre, la P116 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCOT NT préconise de favoriser une densité de construction de 20 à 30 logements. Aujourd'hui, l'OAP affiche sur ce secteur une densité moyenne de 20 logements à l'hectare, ce qui paraît faible au vu de son implantation stratégique, proche des commerces, à mi-chemin entre la gare et le futur lycée de Gragnague ainsi que le centre bourg. **Une densité plus haute allant vers les 30 logements à l'hectare est attendue des services de l'État pour rendre plus cohérent ce projet urbain.**

Par ailleurs, ce secteur est soumis partiellement à classement préfectoral pour le bruit lié à la RD 888 dont les niveaux de nuisances sonores nécessitent la mise en place de prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. C'est dans le cadre de cette procédure de modification qu'une dérogation à l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme, sous forme d'une étude « entrée de ville » a été sollicitée.

Il est intéressant de rappeler que pour répondre au mieux à cette problématique, et selon les ambitions qualitatives et de confort portées par la collectivité, le règlement écrit peut par ailleurs prévoir par exemple:

- un alignement des façades le long des axes soumis aux nuisances sonores de manière à préserver des façades et des îlots « calmes » sur les secteurs opposés à la voie ;
- un recul de l'alignement des façades par rapport à la voirie source d'émissions de nuisances ;
- d'imposer une autre affectation que l'habitat le long des voies bruyantes et dans tous les cas permettre le changement de destination ;



- de fixer une hauteur minimale des bâtiments le long des voies bruyantes de manière à assurer la protection des bâtiments à l'arrière ;
- de rédiger le règlement de manière à adapter les orientations des bâtiments ;
- de proposer des règles pour l'orientation des prises d'air et ventilation des bâtiments en dehors de zones d'accumulation de polluant.

**La réalisation d'une notice acoustique dans l'OAP peut être envisageable.**

Pour ce secteur d'extension, l'OAP pourrait être aussi complétée afin de préciser **les orientations de traitement des espaces privés collectifs** (voiries internes, parkings, jardins collectifs) : végétalisation, moindre imperméabilisation... mais aussi **les essences souhaitées pour les plantations des nouveaux aménagements** (adaptées au terrain et au climat, identité locale et paysagère, rustiques et résistantes aux maladies, économes en arrosage, en engrais et en traitements, et surtout alliées de la faune sauvage). Un catalogue des espèces locales labellisées est disponible sur le site de la fédération des conservatoires botaniques nationaux ( les <http://www.fcbn.fr/ressource/catalogue-des-especes-labellisees>);

Dans le règlement écrit, l'article AUh 4.2.2 relatif à la gestion des eaux pluviales pourrait être plus détaillé en intégrant des éléments pour favoriser l'infiltration à la parcelle. Ceux-ci sont annexés à l'avis.

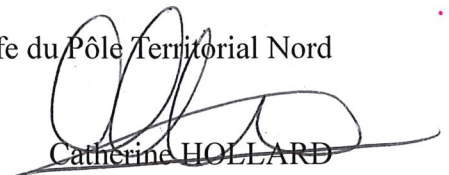
### **3. Veiller à la cohérence de l'emplacement réservé «création d'un cheminement piéton vers la commune de Gragnague »**

La desserte routière du secteur Plano de Bru est assurée par la route départementale RD 70 sur laquelle est envisagée une liaison douce vers le lycée de Gragnague. **Il conviendra de se rapprocher de cette commune voisine afin qu'une continuité de ce cheminement piéton soit recherchée.** La bonne intégration de cet aménagement pourra se faire également dans le Plan Mobilité Rural de la communauté de communes des Coteaux du Girou en cours d'élaboration.

Les autres points en lien avec les évolutions mineures n'appellent pas d'observation particulière. Cet avis sera joint au dossier d'enquête publique et transmis au commissaire enquêteur.

Mes services restent à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

La cheffe du Pôle Territorial Nord



Catherine HOLLARD



## ANNEXE

### Règles pouvant être ajoutées à l'article AUh 4.2.2 relatif à la gestion des eaux pluviales

*"La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.*

*La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.*

*Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) et présente :*

*- une perméabilité favorable à l'infiltration ( $>10^{-6}$  m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ( $>P20$ ) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.*

*- une perméabilité défavorable à l'infiltration ( $<10^{-6}$  m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.*

*Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) et présente :*

*- une perméabilité favorable à l'infiltration ( $>10^{-6}$  m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare ( $>P20$ ) en moins de 48 heures.*

*- une perméabilité défavorable à l'infiltration ( $<10^{-6}$  m/s) : un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...) à la charge du ou des propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».*

*Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.*

*Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.*

*Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...)."*

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE GARIDECH**



**P.L.U.**

**3<sup>ème</sup> Modification du Plan Local  
d'Urbanisme**

**DOSSIER APPROUVE**

**0-Partie administrative**

0.3 Décision de dispense d'évaluation  
environnementale de la MRAE

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
26/05/2021

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**0.3**



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,  
après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,  
sur le projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme de la  
commune de Garidech (31)**

n°saisine : 2020-8979

n°MRAe : 2021DKO19

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020 et 21 septembre 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 20 octobre 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et aux autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2020-8979;**
- **relative à la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Garidech;**
- **déposée par le maire de Garidech ;**
- **reçue le 23 décembre 2020;**

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 19 décembre 2020 ;

Vu l'avis de la direction départementale des territoires de la Haute-Garonne en date du 11 janvier 2021 ;

**Considérant** que la commune de Garidech (1456 habitants en 2006, 1756 habitants en 2016) souhaite modifier son plan local d'urbanisme pour :

- ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 du secteur « plano de bru », opération d'aménagement programmée, située le long de la RD 70, sur une surface de 2,3 hectares visant à construire 45 logements supplémentaires (densité de 20 logements par hectares) dont 8 à 10 logements à caractère social ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés en ajoutant des emplacements nécessaires à la création de liaisons douces entre ce nouveau quartier et le lycée de Gragnague ;
- adapter le règlement écrit afin d'imposer l'intégration d'éléments végétaux dans les programmes d'urbanisation ;

**Considérant la localisation des secteurs concernés par le projet de modification :**

- en dehors des secteurs répertoriés pour leurs enjeux écologiques et paysagers ;
- 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 ;

**Considérant 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 ;

## Décide

### Article 1<sup>er</sup>

Le projet de 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Garidech, objet de la demande n°2020-8979, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Toulouse, le 08 février 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
par délégation



Danièle GAY

<b>Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale</b>
---

**Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)**

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

*Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.*