

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE PINS-JUSTARET : AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**  
**Principales observations et propositions de réponses**

Préfecture de la Haute-Garonne / Direction Départementale des Territoires

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
RAPPORT DE PRESENTATION	Objectifs de développement	<p><u>Un scénario de développement résidentiel pertinent mais qui nécessite une mise en cohérence avec les objectifs démographiques poursuivis :</u></p> <p>Avec une population de 4 384 habitants en 2016, la commune de Pins-Justaret se fixe un objectif de croissance de 1,3 % par an jusqu'en 2030, traduisant une volonté de maîtriser son évolution démographique, et s'inscrit ainsi dans les croissances observées sur les communes voisines. Ce taux est cohérent avec la tendance observée sur la période 1999 - 2008 ( + 1,5 % ) et concilie le rattrapage prévisible des opérations d'ensemble bloquées pour des raisons de capacités épuratoires insuffisantes (+0,1 % de croissance sur la période 2008 - 2013) avec le niveau d'équipements présents sur la commune. La commune traduit ce scénario par l'accueil de 1 000 habitants supplémentaires pour atteindre une population totale de 5 512 habitants en 2030. Toutefois, compte-tenu du fait que la commune ait perdu 130 habitants entre 2013 et 2016, il est nécessaire de reprendre les hypothèses de départ avec des données actualisées. En effet, en partant de la population de 2016, l'objectif d'une croissance maîtrisée à 1,3 % revient à accueillir 869 habitants pour une population totale de 5 253 habitants en 2030. A contrario, une population de 5 512 habitants en 2030 équivaut à un taux de croissance de 1,65 %, et ne correspond donc plus à une croissance maîtrisée puisque supérieure à celle connue depuis le début des années 2000. Ainsi, si les objectifs de croissance poursuivis de 1,3 % sont pertinents au regard des développements observés sur le Muretain Agglo et cohérents avec les principes de polarisation sous-jacents à la répartition de l'accueil de population, le scénario actualisé doit conduire à des besoins en logements moins importants. De fait, avec une taille des ménages de 2,2 à terme, le projet de PLU envisage la production de 642 logements pour l'accueil des nouveaux habitants et 129 logements supplémentaires pour tenir compte du desserrement des ménages, soit 771 logements sur la période 2013-2030 (ce qui revient à une production de 45 logements par an). Il apparaît que des erreurs de calcul se sont glissées dans cette évaluation dans la mesure où l'accueil des 998 habitants supplémentaires annoncés reviendrait à une production de 454 logements et non 642.</p> <p>Une nouvelle évaluation à partir des données de 2016 (soit 4 384 habitants pour 1 788 résidences principales) reviendrait au final à une production de 395 logements pour l'accueil des 870 nouveaux habitants (scénario +1,3 % de croissance), soit 524 logements au total en prenant en compte les besoins supplémentaires liés au desserrement des ménages. De fait, cet ajustement implique une diminution du besoin de production de logements.</p>	<p>Les objectifs de développement et la capacité d'accueil ont été définis lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il est n'est pas envisageable de modifier les objectifs de croissance sans redébattre des orientations du PADD. De plus, le fait qu'il y ait une diminution de la population en 2013 et 2016 ne modifie pas les objectifs de développement démographique définis par la commune. Cette diminution est due au faible potentiel foncier constructible et à l'absence de zone AU ouverte à l'urbanisation. La commune souhaite donc rattraper son retard en matière de développement démographique.</p> <p>Les besoins en logements nouveaux sont liés, d'une part, à l'accroissement de la population et, d'autre part, au desserrement des ménages. La diminution de la taille moyenne des ménages engendre inévitablement la construction de nouveaux logements sans apport de population. Pour répondre à la seule diminution de la taille moyenne des ménages, à population égale et en se basant sur la diminution observée entre 2008 et 2014, il faudra prévoir environ 129 logements supplémentaires. De plus, de nombreux petits logements (T1/T2) ont été programmés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces logements accueilleront des ménages de une à deux personnes, ce qui ne correspond pas à la taille moyenne des ménages.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	Capacité d'accueil	<p><u>Compléter l'analyse du potentiel d'accueil du tissu urbain :</u></p> <p>L'analyse du potentiel de densification et de mutation du tissu urbain a été menée sur le tissu constructible et non sur les espaces réellement bâtis. De fait, elle identifie 27,3 ha disponibles, dont les 2/3 correspondent à des zones AUO. Cette analyse prend en compte par ailleurs des parcelles identifiées en zone UB mais pourtant non constructibles car en zone inondable (potentiel de 14 logements sur une parcelle au niveau du quartier « Le Grand Vigné » ). Dans la mesure où les ajustements proposés de délimitation des zones urbaines dans le projet de PLU viennent remettre en cause certains potentiels identifiés et en permettent d'autres du fait d'extension de zone UB à certains endroits, il est nécessaire que le rapport précise ces nouveaux potentiels d'urbanisation, en actualisant l'analyse faite en avril 2017.</p>	<p>Une carte précisant les capacités d'urbanisation et de densification du projet de Plan Local d'Urbanisme sera ajoutée au rapport de présentation.</p> <p>Les parcelles situées en zone inondable étaient constructibles au PLU en vigueur mais elles ont été déclassées dans le projet de PLU. Elles n'apparaîtront plus sur la nouvelle carte précisant les capacités d'urbanisation et de densification du projet de Plan Local d'Urbanisme,</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	Capacité d'accueil	<p>Aussi, cette évaluation recense essentiellement les possibilités d'extensions, de densification de dents creuses ou de divisions parcellaires mais n'aborde pas de façon spécifique le renouvellement urbain, alors même que certains bâtis, identifiés comme anciens, seraient potentiellement mutables à moyen terme. Cette analyse devra être élargie à une étude des potentiels d'évolution urbaine des espaces bâtis arm d'identifier des espaces d'actions foncières/immobilières cohérents sur lesquels la commune a intérêt à anticiper, organiser et encourager l'évolution urbaine.</p> <p>Sur ces espaces, la mise en œuvre d'outils d'aménagement opérationnel et de maîtrise foncière spécifiques (droit de préemption urbain, OAP, association urbaine de projet, zone d'aménagement concerté, intervention de l'EPF) doit conduire la commune à retenir une mobilisation quasi complète du potentiel d'intensification estimé à l'échéance du PLU. La fiche méthode «réussir l'intensification d'intérêt général» transmise en annexe recueille plusieurs éléments de méthode que la commune pourra exploiter à cet effet.</p>	<p>L'absence d'identification de bâtis potentiellement mutables ne veut pas dire que les possibilités de renouvellement urbain n'ont pas été étudiées. Il est impossible d'identifier de façon aléatoire ce qui n'existe pas.</p> <p>Seule l'opération de renouvellement urbain au niveau du centre commercial sera ajoutée à l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis.</p>
REGLEMENT	Capacité d'accueil	<p><u>Poursuivre les efforts de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels :</u></p> <p>L'axe 2 du projet de PADD cible une urbanisation maîtrisée de la commune, en privilégiant la densification afin de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière. Aussi, du fait d'un taux de croissance particulièrement bas entre 2008 et 2013, la commune a consommé 17,4 ha sur les dix dernières années et prévoit d'urbaniser 30,1 ha d'ici 2030. Ce foncier est essentiellement localisé dans 3 zones AUO (Malrivière, La Vinasse et Figarèdes), que le projet de PLU ouvre à l'urbanisation. Il est rappelé que l'urbanisation des zones AUO fermées dans le PLU en vigueur correspond à une urbanisation en extension du tissu urbain. Les formulations utilisées à plusieurs reprises dans le rapport de présentation et au PADD sont de nature à prêter à confusion en prônant « une urbanisation faite sans nouvelle extension » ou en précisant que « seuls 2,8 ha sur les 30,1 prévus sont en extension ». Ainsi, sur les 30,1 ha inscrits au PADD nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique de 5 500 habitants d'ici 2030, plus de 2/3 se situent en extension, avec la répartition suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4,3 ha en densification de zones urbaines</li> <li>- 2,2 ha en comblement de dent creuse</li> <li>- 20,2 ha en extension</li> </ul> <p>Le diagnostic indique que ce besoin de 30,1 ha en foncier doit permettre d'accueillir la production de 771 logements, soit une densité moyenne de l'ordre de 25 logements à l'hectare. Force est de constater que cette densité s'avère plus ambitieuse que celle recommandée par le SCOT (10 à 15 logements à l'hectare), ce qui témoigne d'une volonté de limiter la consommation foncière, tout en veillant à l'insertion des projets urbains avec les formes bâties existantes. Toutefois, le projet de PLU augmente finalement de 6,3 ha le potentiel urbanisable de la commune par rapport à l'ancien PLU, en créant notamment une nouvelle zone AUO de 4,4 ha sur le secteur de Pedenau et en réajustant les limites des zones urbaines. De fait, ce bilan apparaît contradictoire avec les ambitions de la commune en matière de modération de sa consommation foncière.</p>	<p>La superficie des zones AU a diminué entre le PLU en vigueur et le projet de PLU. Elle passe de 22,8 ha à 21,5 ha. Les zones AU qui ont été urbanisées depuis le PLU de 2013 ont logiquement été reclassées en zone U. Elles ne peuvent pas être considérées comme des zones d'extension.</p> <p>Les formulations utilisées à plusieurs reprises dans le rapport de présentation et au PADD ne sont pas de nature à prêter à confusion. Il s'agit bien de limiter l'extension des zones AU et AUO qui n'ont plus de vocation agricole depuis 2013. Entre 2013 et 2030, seulement 4,4 ha de zone AUO auront été ajoutés au PLU, ce qui est peu pour un pôle de service de la taille de Pins-Justaret.</p>

REGLEMENT	Capacité d'accueil	Ainsi, l'ajustement des hypothèses du scénario de développement résidentiel et les compléments à apporter à l'analyse du potentiel d'accueil du tissu urbain (notamment sur le volet du renouvellement urbain) doivent conduire la commune à redimensionner ou reprogrammer les surfaces d'urbanisation en extension inscrites au projet de PLU. Par exemple, en considérant un besoin de 524 logements (cf. première partie), sur la base d'une densité moyenne de l'ordre de 25 logements à l'hectare, seuls 21 ha seraient nécessaires, soit un tiers de moins que ce que prévoit le projet de PLU. Cela permettrait un développement moins consommateur d'espace en proposant une répartition équivalente entre intensification et extension.	La commune ne souhaite pas redimensionner ou reprogrammer les surfaces d'urbanisation en extension inscrites au projet de PLU. Elles correspondent au projet de développement défini dans le PADD. La diminution de la population depuis 2013 est justement due au faible potentiel foncier constructible et à l'absence de zone AU ouverte à l'urbanisation. Calculer la capacité d'accueil en fonction de cette tendance serait contreproductif. La commune souhaite rattraper son retard en matière de développement démographique.
REGLEMENT OAP	Phasage	Enfin, aucun phasage n'est prévu quant à l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation. Compte-tenu du potentiel foncier disponible sur la commune, il apparaît nécessaire de prioriser les secteurs de développement à l'aide d'un phasage, ceci afin de permettre de réguler l'accueil de population sur la durée du PLU et de s'assurer de la complète réalisation d'une zone avant d'en artificialiser une nouvelle. Considérant ce qui a été décrit précédemment, le reclassement de certaines zones moins prioritaires (Figaredès, Longuebrune) en espaces agricoles ou naturelles semble plus approprié, ou a minima en zones fermées à l'urbanisation. Le projet de PLU ne prévoit pas en l'état de phasage de ces opérations. Néanmoins, afin de maîtriser le développement urbain de la commune et compte-tenu du nombre important d'OAP - notamment en extension urbaine - il apparaît nécessaire de phaser l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs concernés. Pour ce faire, il est recommandé d'établir une OAP programmatique précisant le phasage de réalisation des différentes opérations projetées et les modalités de déclinaison opérationnelle d'ouverture. De la même façon, lorsque les OAP prévoient un phasage de l'aménagement - ce qui est le cas sur le secteur «La Vignasse» - il convient d'établir des indicateurs concrets conditionnant le lancement des phases suivantes (par exemple un pourcentage - 80% de délivrance des permis de construire ou un taux d'ouverture de chantier ou de déclaration d'achèvement des travaux).	La Municipalité ne souhaite pas "geler" de zone AU. Elle doit rattraper son retard en matière de développement démographique et de logements sociaux. Les contraintes techniques, réglementaires et financières se chargent d'étaler l'urbanisation sur plusieurs années. De plus, le secteur de "Malrivière" doit être urbanisé en trois phases (PUP). Le secteur de "La Vignasse" doit également être urbanisé en deux phases et l'urbanisation de la deuxième phase est conditionnée : "Le lancement de la phase 2 est conditionné à la réalisation de l'ensemble des réseaux et voiries nécessaires à la phase 1". Il est rappelé que le phasage des zones AU n'est pas une obligation. En effet, l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation <b>peuvent</b> notamment comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ».
OAP	Espaces verts	Les OAP identifient dans l'ensemble les grands enjeux d'aménagement, en apportant des éléments sur l'intégration du bâti et un descriptif des espaces publics et des voiries attendues. Néanmoins, certaines attentes mériteraient davantage de précisions et d'illustrations quant au niveau d'ambition voulu par la commune, notamment dans le traitement des espaces publics. En particulier, les aménagements paysagers prévus, que ce soit par le traitement végétal discontinu des franges ou par le traitement du corridor écologique sur les secteurs de Figarèdes et Malrivière, restent peu détaillés voire non abordés. Il en est de même pour le secteur du parc de la Mairie, actuellement peu attractif, et dont l'OAP est très succincte sur la qualité et le type d'aménagement attendus ainsi que sur le type de mobilier urbain souhaité (banc, aire de jeux, etc.). Ce lieu présentant un fort potentiel en espace fédérateur de détente et de loisir, à proximité des équipements scolaires et publics, l'appui d'un paysagiste conseil pour sa mise en valeur est recommandé. Dès lors, des illustrations supplémentaires sur l'aménagement des espaces paysagers (perspectives de vue, plantations d'essences locales, etc.) et les fonctions attendues (espace public, gestion des eaux pluviales, etc.) permettraient de valoriser davantage le traitement des espaces publics et de préciser les ambiances souhaitées. S'agissant du corridor écologique, celui-ci doit être clairement matérialisé dans les OAP concernées et préciser le type de traitement associé (association de noue d'infiltration d'eaux pluviales et plantations de haies épaisses avec des essences locales par exemple).	Etant donné les contraintes budgétaires et financières qui impactent les projets d'aménagement, la Municipalité ne souhaite pas détailler avec précision l'aménagement des espaces paysagers (plantation d'essences locales, espaces publics...) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle mènera une réflexion sur le traitement des espaces paysagers en concertation avec les futurs aménageurs. Il est rappelé qu'une charte de l'arbre est annexée aux pièces écrites du règlement.
OAP	Secteur «Grand Vigné»	Les principes d'aménagement de l'OAP du secteur Grand Vigné présentent un oubli quant à l'implantation du bâti, au regard du schéma d'aménagement présenté.	L'implantation du bâti est bien représentée sur le schéma d'aménagement (problème d'impression ?).
OAP	Secteur «Malrivière»	L'OAP sur le secteur de Malrivière est particulièrement bien illustrée dans la description du réseau viaire envisagé. Néanmoins, le traitement des espaces publics reste évasif, que ce soit au niveau de la centralité à créer ou bien dans la localisation des poches de stationnement, qui aurait mérité davantage d'illustration quant à la qualité des aménagements souhaités.	Etant donné les contraintes budgétaires et financières qui impactent les projets d'aménagement, la Municipalité ne souhaite pas détailler avec précision l'aménagement des espaces paysagers (plantation d'essences locales, espaces publics...) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle mènera une réflexion sur le traitement des espaces paysagers en concertation avec les futurs aménageurs.
OAP	Secteur «Malrivière»	S'agissant des voies tertiaires (profil C/C'), l'OAP les définit comme des voies intimistes où l'espace est partagé entre les différents usagers. Pour autant, le schéma très routier de séparation des usages illustrant le propos, avec une voirie de 3,5 m et un trottoir de 2 m de large est contradictoire avec les ambiances souhaitées. Un traitement unique de la voie en zone de rencontre sera plus à même d'offrir un espace partagé à l'ensemble des usagers.	Concernant cet aménagement, la Municipalité maintient sa position.
OAP	Secteur «La Croisette»	En fin le diagnostic identifie une problématique de stationnement dans le centre-ville, pour autant cette réflexion ne transparaît pas dans les OAP. Ainsi, le grand parking de la place René Loubet, dont le taux d'occupation est variable, et bien qu'inclus dans le périmètre de l'OAP secteur de la Croisette dans le règlement graphique, est exclu de l'OAP en tant que tel. Aucune réflexion globale n'est venue prendre en compte le stationnement existant dans l'opération de renouvellement de la place commerciale afin de mutualiser l'offre en stationnement et d'offrir un traitement plus qualitatif des espaces publics. De la même façon, un élargissement au chemin de la Croisette du périmètre de l'OAP aurait été pertinent afin d'intégrer cette voie à l'aménagement d'ensemble et permettre une meilleure porosité avec les espaces d'habitations limitrophes.	Plusieurs scénarii ont été proposés par l'aménageur et le bureau d'études. Comment la DDT peut-elle affirmer qu'aucune réflexion globale n'est venue prendre en compte le stationnement existant dans l'opération de renouvellement de la place commerciale afin de mutualiser l'offre en stationnement et d'offrir un traitement plus qualitatif des espaces publics ? Cette réflexion a été menée mais n'a pas à figurer dans les OAP. Les deux parkings auront des vocations différentes.
OAP	Secteur «Sainte-Barbe»	Cette problématique est également à appréhender dans l'OAP du secteur rue Sainte-Barbe qui identifie un espace de stationnement important et qui nécessite des préconisations plus précises sur les typologies de traitement de ces espaces (revêtement, plantations, mobiliers urbains, etc.).	Etant donné les contraintes budgétaires et financières qui impactent les projets d'aménagement, la Municipalité ne souhaite pas détailler avec précision l'aménagement des espaces paysagers (plantation d'essences locales, espaces publics...) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle mènera une réflexion sur le traitement des espaces paysagers en concertation avec les futurs aménageurs.

OAP	Zone AUX	<p><u>Un développement des zones d'activités économiques et commerciales à réfléchir à une échelle supracommunale :</u>  La commune souhaite requalifier la zone économique de Malrivière en entrée Nord et s'appuie pour cela sur le développement d'une nouvelle polarité commerciale (zone AUX). Compte-tenu de la localisation en entrée de ville et de l'effet vitrine depuis la RD20, des enjeux relatifs à la qualité des aménagements doivent être mieux formalisés dans l'OAP dédiée : conditions d'intégration paysagère, architecturale et urbaine, sécurité des accès, éco aménagement des espaces publics et privés collectifs (fonctionnalités écologiques et usages attendus, moindre imperméabilisation, palettes et strates végétales à mettre en œuvre, porosité et connectivité des différents espaces), formes urbaines et qualité du bâti, cheminements doux, etc. Par ailleurs, l'axe 3 du PADD exprime la volonté municipale de requalifier le centre-bourg en y redynamisant notamment la vie commerciale par des aménagements urbains appropriés. Ce point est notamment traduit par une OAP sur le secteur de la Croisette, place René Loubet. Pour autant, le développement de la zone AUX avec l'implantation d'un ensemble commercial en périphérie interroge sur les risques de poursuite de dévitalisation du tissu commercial de proximité. Un premier projet a par ailleurs fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial le 4 avril 2019, sur le fondement notamment de l'absence d'évaluation de l'impact du projet sur l'animation de la vie urbaine des centres-villes de Pins-Justaret et de Pinsaguel. Ainsi, un diagnostic complémentaire doit permettre d'évaluer les besoins de développement économique et commercial, à une échelle plus large que la commune, et les enjeux de confortement des commerces de proximité (état de santé, fragilités, projets particuliers d'investissement ou de développement). La DDT pourra vous assister dans cette réflexion qui doit permettre d'accompagner le développement des programmes immobiliers plurifonctionnels envisagés sur la place René Loubet (présence de locaux commerciaux en rez-de-chaussée). Ce volet peut également être traité dans le cadre d'une étude de revitalisation de centre-ville en lien avec l'appel à projet régional bourg-centre du conseil régional Occitanie. De la même façon, le projet de réaménagement et de développement de l'îlot gare (zone AUX0), avec la création d'un pôle d'activités tertiaires, doit s'inscrire au sein d'une stratégie d'aménagement économique intercommunale visant à structurer l'armature industrielle, artisanale et commerciale de la communauté d'agglomération du Muretain.</p>	<p>En termes de services, équipements et commerces, le centre-bourg et la zone AUX sont deux pôles complémentaires. La redynamisation du centre-bourg sera assurée par l'implantation de commerces de proximité, d'une maison de santé et de services. De plus, l'étude stratégique pour le développement et la valorisation du bourg-centre, en cours de réalisation, abordera cette problématique. Ce contrat avec la Région Occitanie se fonde sur l'établissement d'un projet de valorisation et de développement du bourg-centre accompagné de "fiches actions" opérationnelles et d'un programme pluriannuel d'investissements.</p> <p>Le projet de la Gare est bien porté par la Communauté d'Agglomération qui est bénéficiaire de l'emplacement réservé concernant les bâtiments existants.</p>
OAP	Modes doux	<p><u>Développer les conditions propices au développement des modes actifs :</u>  La commune a dressé un état des lieux des continuités piétonnes et évoque plusieurs recommandations pour en améliorer la sécurité. Ainsi, un des objectifs repris dans l'axe 4 du PADD est la création des continuités dédiées aux modes doux, notamment le long du ruisseau de Haumont, support de développement de voies vertes reliant les pôles générateurs de déplacement du centre bourg à l'Ariège et aux communes limitrophes. Cette action répond également à l'axe 1 du PADD qui vise une valorisation des cours d'eau comme support de mobilité inter-quartiers. Ce sujet mériterait d'être traité dans une OAP thématique relative aux modes actifs sur l'ensemble du territoire communal, qui viserait à hiérarchiser et décliner de façon opérationnelle les mesures retenues par la collectivité en matière de rétablissement et de sécurisation des continuités piétonnes et cyclables (conditions d'ambiance, de qualité, de confort et de sécurité) et la gestion du stationnement des cycles dans les espaces publics.</p>	<p>La municipalité n'a pas souhaité réaliser cette OAP thématique qui peut être contraignante en terme de hiérarchisation. Cette hiérarchisation sera traitée par le Plan Local de Déplacement du Muretain Agglo qui est en cours de validation.</p>
OAP	Secteur «La Vignasse»	<p><u>Des objectifs de diversification des logements assez bien traduits :</u>  Le rapport fait état d'un besoin de production de petits logements, du fait d'un parc actuel composé majoritairement de grands logements, et en partie sous occupé. Par ailleurs, la commune souligne dans son PADD sa volonté d'offrir une alternative au lotissement pavillonnaire en favorisant des formes d'habitat plus économes en espace (petits collectifs, maisons de ville, individuels groupés). Ces objectifs de diversification se retrouvent en partie au sein des OAP, qui explicitent le programme de logements attendus (taille des logements, part de locatifs, part de logements sociaux) et les densités cibles dans certains secteurs (Malrivière, Figarèdes, Sainte-Barbe et Croisette). Néanmoins, cette ambition n'est pas traduite sur le secteur de la Vignasse, alors même qu'il s'agit d'une opération d'aménagement phare de la commune avec celle de Malrivière, et mérite à ce titre des précisions complémentaires.</p>	<p>Concernant la zone AU de "La Vignasse", la répartition des différentes typologies de logement se fera en concertation avec les futurs aménageurs.</p>
REGLEMENT OAP	Logements sociaux	<p><u>Affiner les perspectives de développement de la mixité sociale :</u>  Commune de plus de 3 500 habitants appartenant à la communauté d'agglomération du Muretain, Pins-Justaret est soumise à l'obligation légale de présenter une part de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) à l'horizon 2025. En 2018, la commune comptait 250 logements sociaux, soit 13, 70 % du parc de LLS. Dès lors, la commune inscrit dans le troisième axe de son PADD une volonté d'atteindre l'objectif de logements sociaux fixé par la loi SRU. Le règlement vient réaffirmer cet objectif en introduisant dans les zones Ua et Ub l'obligation de réaliser 30 % de LLS pour toute opération d'ensemble de plus de 12 lots ou logements (ou 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale). Les OAP reprennent cet objectif, avec un taux majoré sur certains secteurs (40 % sur La Vignasse et 35 à 40 % sur Malrivière).  Sur ce sujet, quelques incohérences figurent dans le rapport de présentation :  - un pourcentage de 100 % de logements sociaux sur les plus petites opérations est indiqué en page 26 mais non traduit dans les outils réglementaires, notamment par un emplacement réservé  - un pourcentage de 50 % de logements locatifs sociaux imposé sur le secteur de la Vignasse (40 % en location et 10 % en accession), cité en page 198, alors que l'OAP en prévoit 40 % (30 % en location et 10 % en accession).  De plus, l'OAP sur le secteur de La Croisette ne prévoit que 20 % de logements locatifs sociaux, soit un pourcentage bien inférieur au minimum de 30% prévu de façon générale dans le règlement, alors que ce secteur de renouvellement urbain est proche des équipements du centre-ville. Par ailleurs, la trajectoire exposée de production de LUS envisagée pour justifier de la suffisance du taux comporte des erreurs. Ainsi, le respect de l'objectif de 20% d'ici 2025 doit conduire à une réalisation de 57 % de LLS (et non 33 % comme évoqué dans le rapport de présentation). La trajectoire proposée de 30 % conduirait à atteindre 16,1 % de LLS en 2025, en deçà de l'objectif légal. Dès lors, il convient de mobiliser l'ensemble des outils opérationnels (emplacements réservés, majoration de volumes constructibles, portage foncier via l'établissement public foncier, etc.) pour sécuriser la réalisation des LLS prévue, voire conditionner un taux supérieur pour davantage d'opérations. La commune pourra s'appuyer sur les éléments d'analyse et d'illustration complémentaire transmis en annexe 1.</p>	<p>L'objectif est conforme aux orientations du PLH du Muretain Agglo.</p> <p>Le secteur de "La Croisette" ne prévoit que 20% parce qu'il se situe dans un secteur qui comporte déjà plus de 50% de logements sociaux.</p> <p>Les erreurs concernant les taux de logements sociaux seront corrigées dans le rapport de présentation.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	Evaluation environnementale	<p><u>Un besoin de mettre en perspective l'analyse des enjeux environnementaux avec les projets de développement urbain de la commune :</u>  Le diagnostic ne présente pas d'analyse particulière des milieux naturels des secteurs pressentis pour une urbanisation future. Compte-tenu du nombre important de zones à urbaniser de la commune, une prospection terrain dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU apparaît opportune afin d'évaluer l'intérêt écologique de ces zones (typologies habitats naturels et semi-naturels rencontrés, présence de zone humide, faune patrimoniale présente, fonctionnalité écologique, etc.). L'ouverture des secteurs à l'urbanisation doit être conditionnée à l'engagement d'un diagnostic complémentaire (a minima un passage au printemps) qui permettra le cas échéant de hiérarchiser les zones au regard des enjeux environnementaux afin de favoriser et de justifier des choix d'aménagement de moindre impact environnemental.</p>	<p>Une analyse environnementale sera réalisée au niveau des zones AU.</p>

RAPPORT DE PRESENTATION	Evaluation environnementale	Concernant les espèces patrimoniales, le rapport de présentation fait référence, de façon erronée, à des données de présence de flore protégée: l'Euphorbe à têtes jaune d'or ( <i>Euphorbia flavicoma</i> ) et la Parentucelle à larges feuilles ( <i>Parentucellia latifolia</i> ). En effet, <i>Euphorbiaflavicom</i> subsp. <i>costeana</i> est une espèce protégée, endémique de l'Aveyron, alors que <i>Euphorbiaflavicom</i> n'est pas protégée, tandis que l'espèce <i>Parentucellia latifolia</i> n'est pas présente sur la commune.	Cette erreur sera corrigée dans le rapport de présentation.
RAPPORT DE PRESENTATION	Trames verte et bleue	<u>Une protection des continuités écologiques à renforcer dans les documents réglementaires :</u> Le rapport de présentation met bien en avant les enjeux en termes de trame verte et bleue (Ariège et boisements associés, cours d'eau, haies, etc.). Toutefois, et bien que support de mobilité, le diagnostic n'aborde pas l'état physique des cours d'eau (fonctionnalité, ripisylve, état des berges), ce qui aurait permis d'illustrer les actions à mettre en œuvre, notamment sur le ruisseau de Haumont, pour faciliter son accessibilité et permettre sa valorisation. Le règlement graphique intègre une trame spécifique pour la continuité écologique, le long des cours d'eau (Ariège, ruisseau du Haumont et Riouas) et sur les milieux ouverts au nord de la commune. Par ailleurs, le long de ces cours d'eau, un recul de 4 mètres est imposé dans le règlement pour toutes constructions et installations de façon à préserver ces continuités, inférieur toutefois aux recommandations de 5 mètres minimum évoquées en page 215 du rapport de présentation. D'une façon générale, le règlement interdit toutes les occupations et utilisation du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques et impose des clôtures perméables pour la faune et la flore au sein de cette trame. Il est à souligner que le rapport de présentation ne fait référence, en matière de trame verte et bleue, qu'au Schéma Régional de Cohérence Écologique, sans mentionner le SCOT Grande Agglomération Toulousaine. De fait, l'analyse de compatibilité par rapport au SCOT n'est pas faite en ce qui concerne cet enjeu.	Aucun élément n'a été fourni à la commune par les personnes publiques afin d'aborder l'état physique des cours d'eau (fonctionnalité, ripisylve, état des berges). Cette analyse relève plus du SDAGE Adour-Garonne que du PLU.  Un chapitre concernant la compatibilité du PLU avec le SCOT en matière de trames verte et bleue sera ajouté au rapport de présentation.
REGLEMENT	Trames verte et bleue	Compte-tenu de la rareté des milieux naturels de qualité présents sur le territoire communal, un enjeu fort réside dans la préservation de ces derniers. Aussi, le projet de règlement mérite d'être complété pour mieux prendre en compte ces enjeux de continuité. En effet, il convient d'explicitier le choix d'un recul de 4 mètres, au regard de la prescription n°9 du SCoT GAT (caractère inconstructible des corridors avec largeur minimale de 50 m). En fonction des enjeux de préservation identifiés pour chaque secteur (cours d'eau, espace ouvert, etc.), un élargissement des corridors au-delà de 4 mètres pourra s'avérer nécessaire, notamment lorsque cela est possible (le long des cours d'eau en bordure de terres agricoles et naturelles et en bordure de zones AU). Afin de gagner en lisibilité (typologie utilisée pour désigner les espaces boisés classés et celle des continuités écologiques trop similaire) et retranscrire l'enjeu de préservation, il serait plus approprié d'identifier les éléments de la trame verte et bleue par un zonage N très restrictif (par exemple un zonage Ntvb) avec interdiction de toute construction ou aménagement.	Le recul de 4 mètres s'applique à tous les cours d'eau et fossés "mères", même ceux qui ne sont pas identifiés en tant que continuités écologiques. Cette règle n'a pas pour objectif la protection des continuités écologiques mais plutôt la possibilité d'entretenir les berges et de nettoyer les fossés. La protection des continuités écologiques est assurée par un classement en zone N ou A avec une trame spécifique qui interdit toute construction pouvant nuire à celles-ci.  La prescription du SCoT GAT précise que les PLU doivent préserver une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Cette largeur a été amplement respectée dans les zones N et A du PLU pour les continuités écologiques identifiées au SCoT GAT.  Il ne sera pas créé de zone spécifique Ntvb pour les raisons suivantes : - Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut "identifier et délimiter les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques". Le Code de l'Urbanisme ne fait pas état d'un zonage spécifique mais bien d'une identification au même titre que les éléments de paysage à protéger. - Une multitude de continuités écologiques locales (haies, boisements, ripisylves, etc..) ont été identifiées au PLU comme "continuité écologique à préserver". La plupart d'entre-elles se situent en zone A. Leur classement en zone Ntvb rendrait le plan de zonage illisible. - La zone N est déjà quasiment inconstructible et l'identification en tant que "continuité écologique" assure de surcroît une inconstructibilité en zone A. - Il n'est pas envisageable d'interdire dans les continuités écologiques les constructions nécessaires aux services publics (pylônes, transformateurs, etc..). Il est rappelé que certains ouvrages artificiels (ex : retenue collinaire) sont devenus avec le temps de véritables réservoirs de biodiversité. Il serait contreproductif d'interdire de tels ouvrages dans les continuités écologiques. - Une zone Ntvb nécessiterait également un "pastillage" en zone N pour toutes les constructions existantes. Il est rappelé que le "pastillage" pour les constructions existantes a été supprimé par la Loi ALUR.
REGLEMENT	EBC	Par ailleurs, compte tenu de faible taux de boisement de la commune (moins de 5 %), il apparaît opportun de classer l'ensemble des éléments boisés du territoire communal (boisements, haies et alignements d'arbres, ripisylves) en EBC pour s'assurer de leur conservation.	Le PLU apporte une réponse qualitative en matière de protection des espaces boisés, des alignements d'arbres, des haies et des ripisylves. Ils sont tous identifiés en tant que "continuités écologiques à préserver" avec des contraintes réglementaires importantes. Cependant et afin de suivre les conseils des représentants de la DDT31 qui ont assisté aux réunions de travail, ils n'ont pas été identifiés en Espaces Boisés Classés, servitude trop contraignante qui est un frein à l'entretien de ces espaces.
REGLEMENT	Espaces verts	Enfin, le rapport de présentation met en avant le besoin de réinvestir les espaces verts intégrés aux lotissements sans décliner de mesures opérationnelles. Au même titre que les abords du ruisseau du Haumont, les espaces verts communaux et jardins privées sont des supports de continuité. Aussi, il peut être pertinent de définir pour ces espaces des principes d'écoaménagement propice au développement d'une biodiversité ordinaire: plantation d'espèces végétales locales de variétés et de strates différentes, gestion différenciée (fauche tardive notamment).	Cette proposition dépasse le cadre réglementaire du PLU.
REGLEMENT	Zone Ap	<u>Des précisions à apporter sur les fonctions destinées aux espaces agricoles protégés :</u> L'axe 1 du PADD cible le développement, la réorientation ou la diversification des activités agricoles. De plus, le règlement identifie des sous-secteurs Ap (agricole protégée) dans les zones agricoles, sur lesquels sont interdites les exploitations agricoles. Ces secteurs sont localisés dans la zone centrale et enclavée de la commune. Néanmoins, le choix de ces secteurs ne fait pas l'objet d'une justification particulière, que ce soit d'un point de vue agronomique ou environnemental ou de la vocation principale attendue. Ces secteurs n'étant par ailleurs pas identifiés comme agricole protégé au SCoT, il s'avère opportun d'argumenter les choix effectués afin que la profession agricole et la population puissent en partager les objectifs. Enfin, ce choix, s'il peut être pertinent pour favoriser une agriculture de proximité afin de développer des filières courtes et limiter les nuisances en frange de zones d'habitations, apparaît pour autant contradictoire avec la carte de l'axe 2 du PADD qui identifie ces terrains comme de futurs espaces urbains. Le PADD ciblant davantage les terres agricoles de l'ouest du territoire communal à protéger en vue de limiter l'urbanisation, il apparaît plus cohérent, en première lecture, d'identifier ces secteurs agricoles protégés à cet endroit dans l'objectif de pérenniser l'activité agricole.	Le classement en Ap est la traduction réglementaire d'une orientation du PADD. L'objectif de ce classement n'est pas de protéger des terres à forte valeur agronomique mais de les préserver de toute urbanisation afin d'assurer à long terme une urbanisation d'ensemble. Afin d'éviter toute confusion quant à la vocation de ces secteurs, il seront renommés A1.

RAPPORT DE PRESENTATION	Erreurs	<p>Des coquilles présentes dans les documents à corriger :</p> <p>Certaines cartes contenues dans le rapport de présentation pour illustrer un sujet n'apparaissent pas dans le document. Il s'agit des cartes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ligne TISSEO Villate/ Pins-Justaret /Pinsaguel (page 75);</li> <li>- Plan de prévention du risque inondation sur Pins-Justaret (page 149)</li> <li>- Zone UX (page 175).</li> </ul> <p>Par ailleurs, le tableau des emplacements réservés en page 183 du rapport n'est pas actualisé, au regard de la liste des ER identifiées dans le règlement graphique.</p>	Ces erreurs seront corrigées dans le rapport de présentation.
REGLEMENT	Pixels	<p><u>Justifications de la compatibilité avec le SCoT GAT :</u></p> <p>Afin de favoriser la densité de secteurs préférentiels et limiter l'étalement urbain, la commune propose de superposer des pixels pour justifier les densités des opérations sur Malrivière et La Vignasse. Ainsi, 1,5 pixels sont superposés à ceux permettant l'urbanisation de ces deux secteurs, avec des densités de l'ordre de 30 logements à l'hectare. En ajoutant le secteur de Figarèdes et son demi pixel, la commune prévoit donc une consommation de 3,5 pixels. Il convient de signaler une erreur dans l'évaluation du nombre de pixels mixtes restants, au nombre de 4,5 et non de 5, comme mentionné dans le rapport. En effet, l'extension de la zone urbaine à proximité du collège pour l'emplacement réservé n°3 a occasionné la mobilisation d'un demi pixel sur Figarèdes. Toutefois, cette erreur est sans incidence sur les transferts évoqués pour justifier la surdensité des opérations.</p> <p>Il est attendu par contre une justification de l'extension de la zone urbaine au niveau de Longuebrune (0,97 ha) au regard des potentiels d'extension offerts par le SCoT.</p>	<p>Comme le précise le SMEAT dans son avis, la commune dispose de 5,5 pixels mixtes. Au niveau du collège 3/4 de pixel ont été comptabilisés pour l'emplacement réservé n°3 (3,9 ha) et la zone AU de "Figarèdes" (2,7 ha).</p> <p>L'état de la mobilisation des pixels sera complété dans le rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone AU de Malrivière : 2 pixels</li> <li>- Zone AU de La Vignasse : 1 pixel</li> <li>- Zone AU de Figarèdes et ER n°3 : 3/4 pixel</li> <li>- Zones UB de Desperat : 1/2 pixel</li> <li>- Zones UB de Longuebrune : 1/4 pixel</li> </ul> <p>Total mobilisation pixel : 4,5 pixels (1 pixel restant)</p>
REGLEMENT	PLU	<p><u>Justification des modifications apportées aux documents graphiques :</u></p> <p>Le rapport de présentation explique en pages 190 et 191 les modifications apportées au règlement graphique. Plusieurs erreurs et oublis ont été décelés et sont de nature à minimiser l'importance de ces modifications et devront alors faire l'objet de corrections. Ainsi, le règlement graphique de référence pour le PLU actuel n'est pas celui présenté dans la mesure où le PLU a été modifié le 12 avril 2018 pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de « Desperat ». Par ailleurs, il est avancé une réduction de la zone UB au Sud-ouest de la commune afin de tenir compte du caractère inondable des terrains. Étant donné que le projet de règlement étend à ce même endroit la zone UB avec les parcelles AX 17, 114 et 115 (pour tout ou partie), cette réduction n'est pas flagrante et apparaît même contestable. De plus, la conversion des zones UE du collège et du lycée en zone UB n'est pas mentionnée. Celle-ci n'apparaît pas justifiée puisque le secteur UB représente un secteur d'habitat pavillonnaire. Ces équipements devront alors réintégrer la zone dédiée aux équipements publics, à savoir la zone UE.</p>	<p>Ces erreurs seront corrigées dans le rapport de présentation.</p> <p>La zone inondable a été déclassée, ce qui paraît logique. L'extension de la zone UB ne se situe pas en zone inondable.</p> <p>Il n'y a aucun intérêt à créer des zones UE spécifiques aux équipements publics, ils sont intégrés dans les zones urbaines mixtes (les différentes lois encourage la suppression des zones monospécifiques). La zone UE du cimetière sera également reclassée en zone UB.</p>
REGLEMENT	Zone Nc	<p>Concernant les zones naturelles, le rapport de présentation précise en page 180 la création d'une zone Nc correspondant au cimetière qui n'est pas reprise dans la liste des modifications, ni même localisée dans le règlement graphique. Aussi, les constructions autorisées dans cette zone, liées à la création d'un cimetière, doivent s'inscrire à l'intérieur d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sur lequel la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) devra se prononcer, conformément aux dispositions des articles L.151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.</p>	Il s'agit d'une erreur, le cimetière est classé en zone UE et sera reclassé en zone UB.
REGLEMENT	Zones AU0	<p>Enfin, s'il est annoncé une ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones AU0, il n'est pas mentionné la conversion d'une zone agricole en zone AU0 (secteur Pedeneau).</p>	Cet oubli sera corrigé dans le rapport de présentation.
REGLEMENT	Zones inondables	<p>En guise de remarque complémentaire, la typologie choisie pour représenter l'emprise des zones inondables apparaît difficilement lisible, en superposition des aplats utilisés pour matérialiser les secteurs.</p>	La lisibilité des pièces graphiques du règlement sera améliorée.
REGLEMENT	Zone UB	<p>Délimiter la zone urbaine au plus proche du bâti existant :</p> <p>Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, la zone urbaine devra être délimitée au plus près du bâti existant. Dans ce sens, les extensions apportées à la zone UB devront être rendues à la zone agricole ou naturelle (parcelles AL 20 et 50 et AE 228, 230, 231, 233, 234, 235).</p>	La Municipalité étudiera la possibilité de redélimiter ces parcelles avant l'approbation du PLU.
REGLEMENT	Zones A et N	<p><u>Prendre en compte l'avis de la CDPENAF :</u></p> <p>L'avis transmis par la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers devra être prise en compte. Celui-ci demande que les dispositions réglementaires doivent permettre d'assurer l'insertion dans l'environnement des extensions et annexes autorisées et ne pas compromettre le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>	<p>Les articles 2 des zones A et N seront modifiés afin de tenir compte de l'avis de la CDPENAF. Ils seront rédigés de la façon suivante :</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement des constructions existantes quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et qu'il respecte les prescriptions du PPRI.</li> <li>- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>- Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale, que la surface de plancher totale des annexes ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> et qu'elles respectent les prescriptions du PPRI le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les abris légers de 20 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur</li> <li>o Les piscines et leur local technique de 10 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine</li> </ul> </li> </ul>

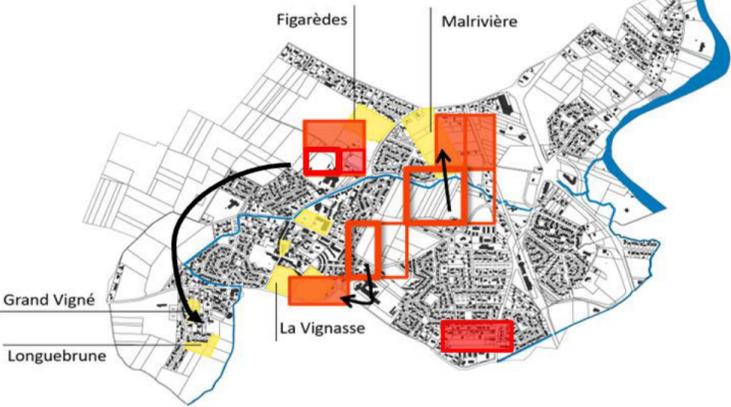
REGLEMENT	Toitures terrasses	<u>Recommandations techniques visant à prévenir les arboviroses et la lutte contre le moustique tigre Aedes albopictus :</u> La lutte contre les vecteurs de maladies doit être intégrée dans les documents d'urbanisme afin que les préconisations techniques ne soient pas sources de création de lieux de vie et de dissémination des espèces nuisibles. Ainsi, le règlement du PLU accepte la construction de bâti en toit terrasse, dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant. Il conviendrait d'intégrer des recommandations techniques complémentaires permettant de ne pas créer de rétention d'eau : par exemple avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, disposer d'un accès sécurisé permettant le nettoyage et, le cas échéant, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pondre.	Ces recommandations techniques seront ajoutées au paragraphe concernant les toitures terrasses dans les pièces écrites du règlement.
ANNEXES	Servitudes	Mettre à jour les servitudes d'utilité publique : La liste des servitudes d'utilité publique recensées sur la commune devra être mise à jour en fonction des observations formulées par les gestionnaires de servitudes et à partir du tableau joint en annexe. Par ailleurs, le règlement de la réserve naturelle régionale Confluence Garonne-Ariège devra être annexé au projet de PLU.	La liste des servitudes d'utilité publique recensées sur la commune sera mise à jour en fonction des observations formulées par les gestionnaires de servitudes et à partir du tableau joint en annexe.  Si le règlement de la réserve naturelle régionale Confluence Garonne-Ariège est disponible, il sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)**

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
REGLEMENT	Zone N et A	Un avis défavorable sur la partie réglementaire relative aux extensions et aux annexes des habitations existantes dans les zones A et N au motif que les dispositions réglementaires ne permettent pas d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	Les articles 2 des zones A et N seront modifiés afin de tenir compte de l'avis de la CDPENAF. Ils seront rédigés de la façon suivante : Sont autorisés : - L'aménagement des constructions existantes quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et qu'il respecte les prescriptions du PPRI.  - L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m².  - Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale, que la surface de plancher totale des annexes ne dépasse pas 50 m² et qu'elles respectent les prescriptions du PPRI le cas échéant : o Les abris légers de 20 m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur o Les piscines et leur local technique de 10 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine

**SMEAT - SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine**

PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
RAPPORT DE PRESENTATION	Objectifs de développement	Dans son rapport de présentation la commune indique vouloir produire 770 logements sur la durée du PLU, ce qui correspond à un rythme moyen annuel de 48 par an, dans la poursuite des objectifs qui lui ont été définis par le PLH 2014-2019 de la Communauté d'Agglomération du Muretain. Le SMEAT relève que, tout en tenant compte d'un objectif de diversification du parc et de sa volonté de produire une part plus importante de petits logements, le nombre d'habitants qui seraient accueillis apparaît relativement faible, au regard de celui des logements à produire. Il y a donc lieu d'inviter la commune à mieux expliciter le scénario d'accueil retenu, au regard notamment de la taille moyenne des ménages constatée en 2013.	Les besoins en logements nouveaux sont liés, d'une part, à l'accroissement de la population et, d'autre part, au desserrement des ménages. La diminution de la taille moyenne des ménages engendre inévitablement la construction de nouveaux logements sans apport de population. Pour répondre à la seule diminution de la taille moyenne des ménages, à population égale et en se basant sur la diminution observée entre 2008 et 2014, il faudra prévoir environ 129 logements supplémentaires. De plus, de nombreux petits logements (T1/T2) ont été programmés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces logements accueilleront des ménages de une à deux personnes, ce qui ne correspond pas à la taille moyenne des ménages.
REGLEMENT	Zone UB	L'accueil des nouveaux habitants s'effectuerait selon la répartition suivante : "Desperat" (UB, sans OAP, 1,5 ha) : selon une densité qui dépasserait très significativement, à l'échelle du demi pixel identifié sur le secteur, la densité recommandée par le SCoT en pôle de service (15 logements par hectare), sans que la commune justifie de dispositions visant à ne pas dépasser ce niveau de densité, ni de mise en œuvre de la PS1	Cette opération est en cours de réalisation. Du fait d'un choix de densités plus ambitieuses que celles recommandées par le SCoT, la commune témoigne d'une volonté de limiter la consommation foncière, tout en veillant à l'insertion des projets urbains avec les formes bâties existantes.
REGLEMENT	Zone UB	L'accueil des nouveaux habitants s'effectuerait selon la répartition suivante : "Longuebrune" (UB, 1 ha, 15 à 20 logements), extension pour laquelle la commune ne justifie pas comment, en l'absence de potentiel pixel identifié à proximité, elle serait compatible avec le SCoT.	Cette opération a pour objectif de mailler le quartier. Il sera proposé de mobiliser 1/4 de pixel pour cette opération.
REGLEMENT	Zones U	Le PADD de Pins-Justaret affiche un objectif de requalification du centre-bourg : en permettant l'accompagnement, par des aménagements d'espaces publics et de circulations (tous modes), de la redynamisation du centre commercial existant, ainsi que le maintien et l'implantation de commerces de proximité. Cette orientation ne s'accompagne toutefois pas de dispositions limitant l'implantation de grandes surfaces dans certains secteurs.	En termes de services, équipements et commerces, le centre-bourg et la zone AUX sont deux pôles complémentaires. La redynamisation du centre-bourg sera assurée par l'implantation de commerces de proximité, d'une maison de santé et de services.
REGLEMENT	Zone AUGO	S'agissant du développement du secteur de la gare (qui fait l'objet du secteur AUGO, et de l'ER mentionné ci-dessus), et de son accessibilité (voirie nouvelle à créer), le SMEAT relève, toutefois, que les modalités de sa mise en œuvre et de son phasage apparaissent peu précises et que, en particulier, la voie à créer n'est traduite, au règlement du PLU, que pour un premier tronçon desservant le nouveau secteur mixte (zone AU de Malrivière), sans que soit garantie la réalisation, à court ou moyen terme, de sa connexion effective avec le secteur de la gare. En application du principe de cohérence urbanisme-transport posé par le SCoT il apparaîtrait, donc, nécessaire que le développement du secteur AU de Malrivière (ainsi que, le cas échéant, du secteur AUO contigu) soit clairement phasé avec la programmation et la réalisation effective de sa connexion directe avec la gare.	La voie qui traversera la zone AU de Malrivière jusqu'à la gare ne sera pas réalisée par la collectivité. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation garantissent sa réalisation et le maillage avec la zone AUGO de la gare par les futurs aménageurs. De plus, un profil de voirie est imposé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ce qui garantit son statut de voie structurante.

REGLEMENT	"Pixels"	<p>Le SCoT identifie 6,5 pixels (5,5 mixtes et 1 à vocation économique) dont 3 mixtes, et une partie d'un demi économique, sont directement mobilisés par le présent projet, tandis qu'un pixel et demi est gelé pour la densité des secteurs de La Vignasse et Malrivière. En revanche, la commune n'indiquant pas si elle envisage de mettre en œuvre cette possibilité pour "Despérat", et ne justifiant pas, par un déplacement de potentiel, l'extension du secteur de "Longuebrune", le SMEAT souligne que selon les modalités envisagées en réponse aux situations de Despérat et Longuebrune, il appartiendra à la commune de s'assurer que le potentiel d'extension restant sera suffisant pour permettre, ultérieurement, l'ouverture de la zone AUO (5 hectares) de Malrivière.</p>	<p>Le rapport de présentation précise que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 pixels en développement mixtes sont encore disponibles sur la commune (1/2 pixel étant mobilisé pour la zone UB de Desperat qui ne fait que deux hectares mais dont la densité est plus élevée)</li> <li>- Un déplacement de pixel est demandé pour le pixel situé en zone Ap au centre de la commune, au bénéfice de la zone d'habitat de Malrivière.</li> <li>- Un second déplacement de demi-pixel est demandé pour un demi-pixel situé également en zone Ap, au bénéfice du secteur de La Vignasse.</li> </ul>  <p>Suite à l'avis du SMEAT 1/4 de pixel sera mobilisé pour l'opération de Longuebrune</p>
REGLEMENT	Zones A et N	<p>En revanche, si les espaces agricoles ou naturels protégés du SCoT sont traduits en zones A et N au PLU, les dispositions réglementaires qui autorisent "les constructions nécessaires à des équipements collectifs" ne sont pas compatibles avec les dispositions du SCoT, dans les espaces protégés.</p>	<p>"Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées en zone A et N. Le SMEAT confond ""équipements publics ou d'intérêt collectif"" avec ""constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs"" qui sont des ouvrages techniques (pylône, transformateur, etc.)."</p>
<b>Communauté d'Agglomération Le Muretain Agglo</b>			
PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
OAP	Secteur "La Croisette"	<p>En ce qui concerne l'OAP sur le secteur de la Croisette, une étude de type "bourg centre" serait utile pour définir une stratégie d'aménagement des espaces publics et plus largement du centre-bourg.</p>	<p>Une étude stratégique pour le développement et la valorisation du bourg-centre est en cours d'élaboration.</p>
REGLEMENT	Norme ISO 50001	<p>Indiquer dans le règlement que les constructions devront respecter à minima la réglementation thermique en vigueur, afin de respecter les exigences de la norme ISO 50001.</p>	<p>Les pièces écrites du règlement seront modifiées afin de respecter à minima la réglementation thermique en vigueur, afin de respecter les exigences de la norme ISO 50001.</p>
REGLEMENT	Zones AU	<p>Vérifier que la seule vocation habitat des zone AU soit opportune.</p>	<p>Le règlement de la zone AU sera corrigé afin d'y autoriser les commerces, services, etc..</p>
<b>Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne</b>			
PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
Aucune observation			
<b>Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne</b>			
PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
Aucune observation			
<b>Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne</b>			
PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
REGLEMENT	Commerces	<p>Dans le domaine du développement économique, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur AUX de « Malrivière », constitue une assurance pour tendre vers un aménagement qualitatif propice à attirer de nouvelles entreprises à la recherche de visibilité depuis la RN820. Cependant, pour éviter de fragiliser les commerces et services de proximité du centre-ville, une complémentarité de l'offre commerciale doit être recherchée entre le cœur de la cité et la future zone d'activités économiques et commerciales du secteur de « Malrivière ».</p>	<p>En termes de services, équipements et commerces, le centre-bourg et la zone AUX sont deux pôles complémentaires. La redynamisation du centre-bourg sera assurée par l'implantation de commerces de proximité, d'une maison de santé et de services.</p>

Tisséo Collectivités			
PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
RAPPORT DE PRESENTATION	TC	<p><u>La nécessité d'actualiser le rapport de présentation :</u>            Au regard d'une part du projet de desserte de l'étoile muretaine, devenu opérationnel en janvier 2018 et remplaçant l'ancien réseau TamTam du Muretain Agglomération.            Au regard d'autre part du transport des personnes à mobilité réduite assuré sur le ressort territorial par Tisséo Collectivités via le service Mobibus.</p>	Le rapport de présentation sera actualisé.
RAPPORT DE PRESENTATION	PDU	<p>L'absence de prise en compte du PDU en vigueur, soit le Projet Mobilités 2020.2025.2030, tant dans la description des documents supra-communaux que dans les éléments justificatifs de rapport de compatibilité entre le PLU et les autres plans et programmes de rangs supérieurs.</p>	La compatibilité avec le Projet Mobilités 2020.2025.2030 sera justifiée dans le rapport de présentation.
Mission Régionale d'Autorité environnementale			
PIECE	OBJET	OBSERVATION	MODIFICATION PROPOSEE
		Aucune observation	