

Département de la Haute-Garonne

-----  
**Commune de PINS-JUSTARET 31860**  
-----

**ENQUETE PUBLIQUE**

**OBJET**

**Première modification du Plan Local d'Urbanisme de  
la commune de PINS JUSTARET**

-----  
**R A P P O R T**

**de Monsieur Joseph FINOTTO commissaire enquêteur, sur  
l'enquête publique effectuée du 22 juin au 22 juillet 2022**



**DESTINATAIRES :**

- Monsieur le maire de la commune à
- Monsieur le Président du tribunal administratif à

**PINS-JUSTARET**  
**TOULOUSE**

## TITRE PREMIER

### Introduction

Par délibération en date du 29 septembre 2021, la commune de PINS-JUSTARET (31860) ouvre la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de l'adapter aux évolutions survenues depuis son approbation du 25/02/2020. Monsieur le maire est chargé d'engager le projet.

Cette localité située à 20 minutes au Sud de Toulouse, bénéficie du rayonnement du pôle toulousain. La dynamique locale s'était traduite par une évolution démographique à partir de 1975 avec l'accueil de plus de 3000habitants. Mais depuis 2007, l'attractivité communale marque le pas et le nombre d'habitants est à la baisse : de 4489 en 2007, la population est passée à 4363 en 2017, soit moins 126.

Afin de redynamiser l'attractivité de la commune, le PLU a été élaboré et mis en œuvre le 25/02/2020. Cependant, la situation ayant évolué, il devient nécessaire de mieux l'ajuster aux besoins de la commune et aux intérêts de la population. Une 1<sup>ère</sup> modification est donc mise en œuvre : redéfinir la zone d'habitat du quartier de Malrivière avec un phasage corrigé, revoir le seuil de déclenchement de réalisation de logements sociaux, revoir les règles d'emprise au sol et quelques autres points techniques ciblés.

Par arrêté numéro 2022-54-AGT daté du 30/05/2022, Monsieur Philippe GUERRIOT maire de la commune, met en œuvre l'ouverture et l'organisation de la présente enquête publique. **Annexe 2**  
Celle-ci se déroulera sur le territoire de la commune de PINS-JUSTARET sur une période de 31 jours consécutifs, du mercredi 22 juin 2022 à 09h00 au vendredi 22 juillet 2022 à 17h00 inclus.

Nous, Joseph FINOTTO, avons été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision en date du 16/05/2022 sous n° E22000059/31, de la Présidente du tribunal administratif de Toulouse **Annexe 1**.

Le présent rapport d'enquête a pour objet :

### PREMIERE PARTIE

Rapport du déroulement de l'enquête :

- analyser le dossier d'étude du projet et relever les points méritant des précisions ou explications ;
- rapporter l'accomplissement des formalités de l'enquête publique.

### DEUXIEME PARTIE

Rapport sur l'examen des observations recueillies :

- analyser le dossier sur le fond et les diverses observations pour solliciter des précisions par des questionnements au porteur du projet ;
- émettre des observations sur chacun des points soulevés suite aux réponses du responsable du projet.

En annexe :

Fournir les documents réglementaires fondamentaux dont notamment la désignation du commissaire enquêteur, l'arrêté portant ouverture de l'enquête, le procès-verbal des questions soulevées et éventuellement le mémoire en réponse du responsable du projet.

### **Dans un document séparé, les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet**

Sur la base des documents d'étude remis par le pétitionnaire, les conclusions tiennent compte des propositions, des modifications et ajustements proposés par le public, des éclaircissements fournis par le porteur du projet, et des éléments découlant de l'analyse du projet faite par le commissaire enquêteur.

## **TITRE DEUXIEME**

### **I – LE PROJET**

#### **11 présentation générale du projet**

La commune de PINS-JUSTARET (31680) a lancé la modification du plan local d'urbanisme portant sur 9 points :

- 1)- redéfinir la zone d'habitat de Malrivière en retranscrivant l'étude urbaine réalisée sur ce secteur dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et en adaptant le règlement écrit. Le souhait est également d'élargir la vocation de la zone à un usage de services ;
- 2)- redéfinir le phasage de l'ouverture des zones AU (de 2021 à 2029) ;
- 3)- encourager la mixité sociale en modifiant le seuil de déclenchement de réalisation de logements sociaux (les opérations d'ensemble devront comporter au moins 30% de logements sociaux) ;
- 4)- refermer à l'urbanisation la partie Sud du secteur de Longuebrune (zone rendue à l'agricole) ;
- 5)- revoir les règles d'implantation des zones AU pour harmoniser le bâti des futures opérations ;
- 6)- rectifier une erreur de rédaction du règlement reproduite dans les zones UA, Ub, A et N : une contradiction entre le 1<sup>er</sup> point de l'article 2.1 des zones UA, Ub A et N prévoyant l'implantation des piscines à 3mètres des limites séparatives et le 3<sup>ème</sup> point qui exhorte les piscines de ces dispositions.
- 7°- modifier l'emplacement réservé n° 11 (après avoir été annulé par le Conseil Départemental, ce dernier demande à le conserver) ;
- 8)- revoir les règles d'emprise au sol pour permettre une meilleure intégration des opérations de renouvellement urbain dans le tissu existant tout en s'assurant de la faisabilité des extensions et aménagements ;
- 9)- permettre l'élargissement du trottoir sur une partie de l'Avenue de Toulouse.

Ce projet doit être compatible avec les orientations du SCOT et le PADD.

#### **12 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)**

En date du 24/05/2022 la MRAE, après examen au cas par cas de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de Pins Justaret (31), l'a dispensée d'évaluation environnementale.

#### **13 contexte règlementaire**

- articles L153-19 du Code de l'Urbanisme : le PLU est soumis à l'enquête publique par le maire.
- article R153-8 - Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.
- article L123-1 et suivants du code de l'environnement : L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.
- article R 123-1 à R123-24 du code de l'environnement : champ d'application de l'enquête publique.

#### **14 composition du dossier d'étude remis par le porteur du projet**

- a) notice explicative
- b) Orientation d'Aménagement et de Programmation
- c) règlement écrit
- d) document graphique
- e) partie administrative :
  - \* délibération
  - \* avis des personnes publiques associées
  - \* dispense d'évaluation environnementale de la MRAe
  - \* résumé non technique – note de présentation de l'enquête publique
  - \* notice d'examen au cas par cas.

### **15 identification du porteur du projet**

Le porteur du projet est la municipalité de Pins-Justaret représentée par Monsieur Philippe GUERRIOT maire de la commune.

Le suivi est assuré par Madame Claudine GAMBET adjointe à l'urbanisme et mobilités, et par Madame Sandrine QUELLEC du service de l'urbanisme de la mairie.

L'étude a été réalisée par PAYSAGES – études et aménagements urbains – siégeant, bât 8, 16 av. Charles de Gaulle – 31130 BALMA.

## **II ROLE ET BUT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

a) Rôle de l'enquête publique. Le rôle fondamental de l'enquête publique est, d'une part porter à la connaissance du public le contenu du projet de la municipalité de PINS-JUSTARET consistant à modifier le Plan Local de la commune en recherchant la participation du public à l'enquête et, d'autre part assurer la prise en compte des intérêts des tiers.

Pour l'avis du public sur l'ouverture et le déroulement de cette enquête publique, ont été diffusées les publicités réglementaires afin d'informer le maximum de personnes. Les publicités ont concerné :

- l'affichage de l'avis d'enquête au panneau dédié de la commune et sur le panneau lumineux ;
- la diffusion de cet avis sur deux journaux locaux, la Dépêche et la Voix du Midi ;
- l'avis a été publié sur le site internet de la commune et sur le registre numérique dédié.
- l'avis d'enquête par affiche au format A2 a été placé en divers points de l'agglomération.

De plus, le commissaire enquêteur étudie le dossier d'enquête et visite les lieux pour connaître au mieux les objectifs du projet. Il reçoit le public durant les permanences pour répondre aux questions éventuelles, et recueillir sur le registre d'enquête, les avis, les appréciations, les suggestions et éventuellement des propositions. Tout au long du délai de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est destinataire des courriers et courriels adressés par le public.

b) But de l'enquête publique. Il s'agit pour le commissaire enquêteur de relever et d'analyser les préoccupations ou suggestions exprimées par le public sur le projet, puis de les communiquer au maître d'ouvrage afin d'obtenir en réponse des explications et précisions. Également, il lui revient après étude du dossier, de relever les diverses interrogations ou imprécisions que ce projet suscite et pour lesquelles des éclaircissements seront demandés au pétitionnaire. Le but est de clôturer l'enquête complétée par les observations du public, puis celles du commissaire enquêteur, assorties des précisions du porteur du projet. Ainsi, le public et les autorités auront à leur disposition de nouveaux éléments, tant favorables que défavorables, pour mieux apprécier les conséquences des modifications projetées du PLU.

## **RESUME DU DOSSIER D'ETUDE SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE**

### **31 Présentation de la collectivité**

La commune de PINS-JUSTARET (31860), est située à environ 16km au Sud de l'agglomération toulousaine, soit environ 20 minutes de trajet. Elle fait partie de la communauté d'agglomérations « Le Muretain Agglo » dont le siège est situé à Muret (31600).

Ce village a vu sa population augmenter sans interruption de 1968 jusqu'en 2010, passant de 577 habitants à 4514. Mais, en 2017 le nombre d'habitants avait diminué pour se situer à 4363.

Afin de retrouver une dynamique, la commune a orienté son urbanisation future par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) validé le 25/02/2020.

Actuellement ce PLU doit être modifié pour mieux répondre aux objectifs de la municipalité, tout en intégrant la planification et prescriptions du Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine à laquelle est rattachée Pins-Justaret.

Concernant la densification, les recommandations sont les suivantes : 55 personnes à l'hectare – 15 logements à l'hectare – 10 emplois à l'hectare.

***Commentaire du C.E. : ces préconisations considèrent donc : 3,7 personnes par logement – un logement par 667m<sup>2</sup> de surface – et un actif toutes les 5,5 personnes.***

## 32 Les différents points du projet de modification du PLU

### 1) Redéfinir la zone d'habitat de Malrivière

Le secteur situé au Nord de la commune couvre une surface de 9ha. Situé en zone à urbaniser, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Cette zone comportera une maison médicale et 250 logements dont :

- 45 grands logements individuels en R+1
- 64 logements intermédiaires plutôt mixtes en R+2
- 141 logements collectifs en R+2, dont 80 logements pour personnes âgées.

Le projet retenu s'appuie principalement sur la constitution d'un quartier maillé avec le reste de la commune, et par une végétalisation des limites de l'opération limitrophes au ruisseau du Hautmont.

#### Prescriptions d'aménagement

- Une voie principale de 20mètres : 2 voies de circulation – 2 bandes de stationnement – 2 trottoirs de 2m – une piste cyclable
- Une voie secondaire : 1 voie de circulation – une bande de stationnement – 1 trottoir de 2m ;
- Une voie de connexion avec le rond-point de la rue du Languedoc.

#### Type d'habitat

- depuis la RD56 une entrée de quartier marquée en partie par un front bâti.
  - une densité moyenne compatible avec les orientations du SCOT, qui préconise 15 logement/hectare
- Par un mécanisme de déplacement de pixel, la densité passera de 15 à 100 logements/ha.

#### Règlement écrit

Le règlement en vigueur n'autorise pas les activités de services. L'OAP modifiée prévoit l'accueil d'une maison de santé. Il convient donc d'autoriser les activités de service.

***Commentaire du C.E. Pins-Justaret est identifié par le SCOT comme « un pôle de services ». Le règlement en vigueur n'autorise pas les activités de service. Ces orientations semblent contradictoires. Ce domaine mérite des éclaircissements.***

#### Adaptation des règles d'implantations des zones AU

- Les constructions et installations doivent être à 3 mètres des voies publiques.
- implantations par rapport aux limites séparatives : soit en limite séparatives, soit avec un retrait de 3mètres, et l'implantation des piscines à 2 mètres des limites séparatives.

#### **phasage de l'ouverture des zones « AU »**

Phase 1 : Figaredes 2021/2023 – 64 logements

Phase 2 : la vignasse moitié Est : 2022/2024 : 96 logements

Phase 3 : Malrivière phase 1 : 2022/2025 : 100 logements

Phase 4 : Malrivière phase 2 : 2025/2028 : 150 logements

Phase 5 : la Vignasse moitié Ouest : 2026/2029 : 80 logements.

#### Compatibilité avec le Programme Local d'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomérations du Muretain

L'objectif est de 65 lgts/an soit 390 sur la période 2022/2027. Et, selon l'objectif de la zone AU de la commune de Pins Justaret, ce sera 355lgts qui seront produits sur cette période.

La redéfinition du phasage est ainsi compatible avec le PLH.

#### **L'évolution des emplacements réservés**

- suppression de l'ER 11 dont bénéficiait le Conseil Départemental, qui en a demandé la suppression
- ER14 est ajouté correspondant à l'élargissement du trottoir sur une partie de l'Avenue de Toulouse.

***Commentaire du C.E. Par courrier daté du 05/07/2022, le Conseil Départemental revient sur la suppression de l'ER11, et demande expressément à ce qu'il soit maintenu, avec un ajustement. Ce point sera soumis à l'avis du porteur du projet.***

### **Fermeture à l'urbanisation de plusieurs parcelles**

Sur la zone UB de Longuebrune (qui était destinée à l'habitat) d'une superficie de 1ha, plusieurs parcelles sont transférées en zone agricole. Il s'ensuit la suppression de l'OAP de Longuebrune et adaptation cartographique du périmètre de l'OAP.

La référence au secteur de Longuebrune est supprimée au profit de « la Taillade » faisant référence à la parcelle communale initialement située entre les deux secteurs de projets couverts par l'OAP.

### **Secteur du Grand Vigné**

Il constitue une dent creuse de 0,74ha. La desserte sera assurée par l'impasse du Vigné qui viendra se raccorder à l'impasse du Grand Vigné afin de créer une boucle. Celle-ci se raccordera au quartier la Taillade. L'axe comprendra une chaussée en sens unique de 3,50m et un trottoir de 1,50m.

Pour l'instant aucun projet n'est prévu sur le secteur de la Taillade.

***Commentaire du C.E. L'aménagement des voies du grand Vigné associé au futur quartier « La Taillade », devraient amener un afflux de trafic sur la route de Saubens, voie non aménagée, ce qui pourrait générer des difficultés de circulation et des mises en danger des piétons et cyclistes.***

### **Adaptations du règlement écrit**

**Abaissement du seuil de déclenchement pour encourager la mixité sociale.** La commune est tenue de comporter 20% de logements locatifs sociaux (LLS).

**Article UA 1.3 et UB 1.3 : la surface** est abaissée à 800m<sup>2</sup> (au lieu de 1000m<sup>2</sup>). Ce choix est justifié par le fait que sur des opérations de taille trop limitée, les bailleurs peinent à intervenir. Les opérations d'ensemble de 12 lots ou logements ou plus ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher totale doivent comporter au moins 30% de logements sociaux qui doivent représenter 20% de la surface de plancher. En complément, des dispositions sont mises en place pour accompagner l'évolution des logements existants, répondant aux besoins des ménages installés.

**Article UB 2.1 : volumétrie** et implantation des constructions

Pour les unités foncières bâties AVANT l'approbation du PLU l'emprise au sol est inférieure à 70%.

Depuis l'approbation du PLU, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 50%.

Pour les unités foncières supérieures à 500m<sup>2</sup> l'emprise au sol ne doit pas excéder 30%. Anciennement s'était 50%. Par ailleurs, 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire est autorisé, dans le cas de construction existante et dans le cas de l'évolution d'une construction. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes (piscine et installations des services publics).

**Augmentation du coefficient de pleine terre.**

Article UB 2.3 : sur chaque unité foncière, 40% au moins de la surface doit être aménagée en espace vert (avant 30%).

Toutes les voies publiques ou privées doivent être plantées d'arbres d'essence locale.

***Commentaire du C.E. - Il est écrit : « Le choix de 800m<sup>2</sup> est justifié par le fait que sur des opérations de taille trop limitée de quelques logements locatifs sociaux, les bailleurs peinent à intervenir... ». Mais, au niveau des avis des PPA, la DDT précise à la page 3 : « ...le seuil de déclenchement de production de LLS mériterait d'être abaissé et d'être fixé à 8 lots pour les opérations d'ensemble ou une surface de plancher totale de 500m<sup>2</sup> ». Cette orientation semble aller à l'encontre des affirmations de l'étude.***

### **Ajustements réglementaires**

**Article UA 2.2.3 :** Les clôtures sur voies ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2m, soit maçonnées – soit d'un mur bahut de 0,40 ou 0,70m surmonté d'un grillage.

**Article UB 2.2 :** ne pas dépasser 1,80m (avant 2m). Constituée d'un mur bahut de 0,70m maxi et d'un grillage de maxi 1,10m et obligatoirement doublée d'une haie.

**Article AU 2.2 :** hauteur maximale 1,80m (avant 2m). Mur bahut de 0,70m et grillage de maxi 1,10m et doublée d'une haie.

**Article UB 2.1 :** les constructions doivent être implantées à 3m des voies.

***Commentaire du C.E. : hauteur des clôtures. Ainsi, seulement dans la zone UA2.2.3 les clôtures seront à 2m, mais dans les autres zones la hauteur sera à 1,80m. Cette disposition différente interpelle. D'autre part, en zones UB2.2 et AU2.2 il est imposé une haie, ce que préconise également le service DDT de la Préfecture. Mais, pour faire pousser de jeunes plants il faut de l'eau, et actuellement les restrictions d'eau sont annoncées de plus en plus tôt dans la saison, et l'interdiction d'arrosage est prescrite. Ces jeunes plants auront du mal à pousser sans eau. Cette obligation est contradictoire avec les restrictions d'eau.***

**Rectification d'une erreur** : contradiction entre le 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> point de l'article 2-1 des zones Ua, Ub, A et N concernant l'implantation des piscines. Le premier point traite l'implantation à 2m des limites, tandis que le 3<sup>ème</sup> exhorte les piscines de ces dispositions. Les piscines seront implantées à au moins 2m.

### **Le stationnement**

Stationnement visiteurs : 1 place pour 2 logements (contre 4 logements aujourd'hui).

Article UB 2.4 : prévoir des espaces nécessaires au stationnement des véhicules de livraison et service.

### **33° AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

- Le Conseil Régional Occitanie : n'émet pas d'avis sur les projets de PLU couverts par un SCoT ;
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne : n'émet aucune remarque ;
- Tisséo Collectivités : ne formule aucune remarque ;
- La communauté d'agglomérations du Muretain : émet un avis favorable au projet.
- Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne : dans un premier courrier du 17/05/2022, aucune observation n'est émise. Mais, après un contact téléphonique avec le service d'urbanisme de Pins-Justaret, par courrier daté du 5 juillet 2022, il demande que l'emplacement réservé n° 11 soit inscrit au PLU modifié. Un tracé corrigé est précisé sur le plan accompagnant le courrier.
- La Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne : justifie des corrections et aménagements sur 4 pages concernant principalement « Malrivière » :
  - L'OAP de Malrivière : un aménagement qui se doit d'être exemplaire et qualitatif.
  - Affirmer la production d'une offre de logements répondant à l'enjeu de mixité sociale. L'OAP devra préciser le taux de LLS par type de financement – taux de LLS par taille de logement et par forme de logement.
  - Privilégier les formes d'habitat en faveur de la sobriété foncière. Proposer plutôt de l'habitat individuel groupé, mitoyen préférentiellement en façade. Le stationnement doit être aménagé de façon prioritaire en RDC des bâtiments collectifs, et sur des espaces enherbés, arborés et perméables.
  - Renforcer la qualité de l'environnement et du cadre de vie. L'OAP doit affirmer la recherche d'une exigence environnementale : la production d'énergie renouvelable – matériaux biosourcés à faible empreinte carbone – la performance énergétique du bâti – des orientations du bâti pour un meilleur confort thermique – des espaces publics connectés par un maillage doux – l'inscription dans l'OAP de la zone de friche à conserver – privilégier des clôtures par haies.
  - Autres points de remarques. Le traitement des stationnements et des clôtures sont valables pour le règlement des zones AU et UB - Le seuil de déclenchement de LLS mériterait d'être fixé à 8 lots ou une surface de plancher de 500m<sup>2</sup> - l'OAP le Grand Vigné doit être plus détaillée – l'échéancier d'ouverture et d'urbanisation ne mentionne pas l'OAP le Grand Vigné et la Taillade.
  - Ajustement du règlement et réponses aux observations du contrôle de légalité. La rédaction des OAP des zones AU doit rappeler les règles d'assainissement et d'implantations prévues au règlement écrit du PLU.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, l'avis est favorable.

Les personnes publiques suivantes, n'ont pas apporté de réponse :

- la chambre de commerces et d'industrie ;
- la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne ;
- la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers ;
- le syndicat mixte du SCoT de l'agglomération toulousaine.

### **Terme de l'analyse du projet**

Ici, s'achève l'analyse et le résumé du projet de modification du PLU de la commune de Pins Justaret dont l'étude a été présentée par le cabinet PAYSAGES - 31130 BALMA.

## **TITRE TROISIEME**

### **I – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

#### **11 – Dates et lieux de l'enquête publique**

L'enquête publique est ouverte par arrêté n° 2022-54-AGT du 30 mai 2022, de Monsieur Philippe GUERRIOT maire de la commune de Pins-Justaret. **Annexe 2**

Cette enquête se déroulera sur une période, de 31 jours consécutifs du mercredi 22 juin 2022 à 09h00 au vendredi 22 juillet 2022 à 17h00, sur le territoire de la commune de Pins-Justaret. Le siège de l'enquête publique sera à la mairie de Pins-Justaret.

#### **12 – Visites et liaisons du commissaire enquêteur**

Liaisons après rendez-vous :

Le mardi 24 mai 2022 à 09h30 à la mairie de Pins-Justaret, rencontre avec Madame Claudine GAMBET adjointe en charge de l'urbanisme et mobilités, accompagnée de Madame Sandrine QUELLEC du bureau urbanisme de la mairie. Présentation de l'étude de modification du PLU de la commune et précisions sur certains points du projet.

Visite des lieux du projet

Le mercredi 22/06/2022 à 8h00, soit une heure avant la première permanence, visite commentée du village, et des points de modification du PLU, par Madame Sandrine QUELLEC. Première surprise de découvrir une zone agglomérée de bâti ancien, entourée d'une succession de lotissements, avec un minimum de liens entre eux. On a tendance à chercher le cœur du village.

#### **13 – Mise à disposition du dossier en mairie**

Le dossier d'enquête, comprenant l'ensemble des pièces inventoriées dans la première partie de ce rapport et le registre d'enquête cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été tenus à la disposition du public durant le temps de l'enquête publique aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie de Pins-Justaret.

#### **14 – Publicités de l'enquête**

- **l'avis d'enquête publique**, a été affiché sur le panneau officiel de la mairie, et sur les lieux d'affichages habituels dans le village.
- **Internet**. L'avis d'enquête ainsi que le dossier d'étude sont mis en ligne sur le site internet dédié de la mairie de Pins-Justaret.
- **par voie de presse** : Les avis réglementaires ont été insérés dans deux journaux locaux, la Dépêche et la Voix du Midi au moins huit jours avant l'ouverture de l'enquête publique, puis à nouveau dans les 8 premiers jours de l'ouverture, dans le département de la Haute-Garonne **annexe 3**.
- la Dépêche : jeudi 02/06/2022 et le jeudi 23/06/2022 ;
- la Voix du Midi : jeudi 02/06/2022 et le jeudi 23/06/2022.
- **panneaux réglementaires** (caractères noirs sur fond jaune au format A2 : 42cmX59,4 cm). Mise en place au panneau d'affichage de la commune, et à proximité des zones concernées par les modifications.
- **Certificat d'affichage**. Le certificat attestant de l'affichage de l'avis d'enquête aux emplacements habituels de la commune a été établi par M. Philippe GUERRIOT maire de la commune. **Annexe 4**



### **15 - Contrôle des affichages**

Contrôle de l’affichage en cours d’enquête publique. J’ai pu constater la réalité de l’affichage au tableau d’affichage de la mairie et en divers points de l’agglomération.

### **16 – Efficacité des publicités de l’avis d’enquête publique.**

L’avis d’enquête publique affiché au panneau d’affichage de la mairie, les avis diffusés sur la presse, et l’affichage en divers lieux de l’agglomération ont permis à un large public d’avoir connaissance de ce projet. Je peux donc affirmer de l’efficacité réelle de la publicité de cette enquête.

### **17 - Permanences du commissaire enquêteur**

J’ai tenu cinq permanences pour recevoir le public dans la mairie de Pins-Justaret conformément à l’arrêté de référence :

- Mercredi 22 juin 2022 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 29 juin 2022 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 08 juillet 2022 de 09h00 à 12h00
- Lundi 11 juillet 2022 de 14h00 à 17h00
- Vendredi 22 juillet 2022 de 14h00 à 17h00

### **18 – Ambiance durant l’enquête et clôture de l’enquête**

L’enquête s’est déroulée dans un très bon climat. J’ai eu un excellent accueil à la mairie où j’ai obtenu toutes les précisions utiles et l’assistance durant les permanences.

Conformément à l’article 7 de l’arrêté municipal de référence, à l’issue de l’enquête publique le vendredi 22 juillet 2022 à 17h00, j’ai clôturé le registre d’enquête relatif à la 1<sup>ère</sup> modification du plan local d’urbanisme de la commune.

### **19 - Incidents relevés au cours de l’enquête publique**

Aucun incident n’a été ni constaté ni porté à ma connaissance durant le temps de l’enquête publique.

## **II – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Durant le délai de l’enquête publique les contributions du public se décomposent ainsi qui suit :

- a) Sur le registre d’enquête manuscrit : 10 observations écrites ont été portées par 15 signataires – et 2 documents ont été remis et aussitôt intégrés au registre.
- b) Sur l’adresse E-mail dédiée j’ai relevé à la clôture de l’enquête publique : 4 observations écrites produites par 5 signataires, avec 2 documents joints : intégrés au registre d’enquête.
- c) Par courrier postal : 1 lettre explicative, et deux feuilles jointes : intégrées au registre d’enquête.

Ainsi, 15 observations écrites ont été produites durant cette enquête publique par 21 signataires, et 5 documents comprenant plusieurs feuilles, ont été insérés au registre d’enquête.

**Contribution hors délai.** Aucune observation n’a été émise hors délai.

## **III – INFORMATIONS TRANSMISES AU PORTEUR DU PROJET**

Le vendredi 22 juillet 2022 après clôture de l’enquête publique, je rencontre Madame Claudine GAMBET adjointe à la mairie, en charge de l’urbanisme et mobilités, accompagnée de Madame Sandrine QUELLEC du bureau urbanisme de la mairie. Je les informe du déroulement de l’enquête publique et leur développe les observations du public. D’autre part, je leur soumetts les points particuliers apparus au cours de l’étude du dossier, et les informe que ces points feront l’objet de questions écrites. Je les avise qu’un courrier reprenant l’ensemble des observations, accompagné des documents remis par le public, ainsi que les questions du commissaire enquêteur leur sera adressé dans les 8 jours.

Le vendredi 29 juillet 2022 j’adresse à la mairie de Pins Justaret par E-mail, le courrier à l’attention de Monsieur le maire comprenant : les questions du commissaire enquêteur – tous les écrits du public sur le registre d’enquête – tous les courriels et courrier postal – et toutes les copies des pièces jointes.

Je lui rappelle de bien vouloir produire un éventuel mémoire en réponse dans un délai de 15 jours.

### **Annexe 5**

#### **IV – MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DU PROJET**

Monsieur Philippe GUERRIOT maire de la commune m'a fait parvenir le mémoire en réponse par courriel en date du 12/08/2022. Des réponses précises sont données aux questions du commissaire enquêteur et aux observations du public. Il précise que les observations sont également transmises au bureau d'études pour d'éventuelles précisions complémentaires à parvenir sous huitaine. **Annexe 6** (Mais, le 22 août 2022 par courriel, on m'informe qu'il n'y aura pas d'autre précision).

Par l'ensemble de ses réponses aux questions du commissaire enquêteur et tout autant aux précisions apportées aux observations du public, Monsieur Philippe GUERRIOT maire de Pins Justaret, affiche sa volonté d'éclairer la population sur les corrections de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU.

Cela atteste de son attachement à la transparence du projet qui est porté au profit de la commune, dans l'intérêt des habitants.

### **TITRE QUATRIEME**

#### **I – ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS**

Je rapporte ci-après un résumé des observations et propositions du public et en suivant les éléments de réponse issus du dossier d'étude du projet.

En suivant je reproduis les précisions fournies par le porteur du projet dans son mémoire, complétées éventuellement par les commentaires du commissaire enquêteur.

#### **A) OBSERVATIONS DU PUBLIC**

##### **a) - sur le registre d'enquête publique**

1° **Mme ARDOUREL Violaine et M. ARBERET Arnaud**, demeurant impasse Malrivière à PINS JUSTARET. Une bande verte doit être prévue le long de la limite de notre terrain avec le projet, afin de créer une trame permettant à la faune de se déplacer. En effet, le terrain de Malrivière est un peu sauvage et nous voyons toute sorte de faune comme des chevreuils, des renards et une variété d'oiseaux. Cette trame leur permettra de poursuivre leurs déplacements. Par ailleurs, le plan de circulation est apprécié ainsi que la création d'une maison de santé.

***Commentaire du C.E. Effectivement, une bande verte le long des clôtures des maisons de l'impasse Malrivière pourrait réaliser une liaison avec la trame verte du fossé existant dans la zone du projet de Malrivière et la zone verte se trouvant en regard de l'autre côté de la voie ferrée. L'aménagement du dossier d'étude est un projet et donc toute proposition pourra être étudiée par le porteur du projet pour améliorer l'aménagement final.***

***Précisions de M. le maire. Plusieurs riverains du chemin de Malrivière ont exprimé le souhait de prévoir dans l'OAP une bande verte le long de leurs habitations pour favoriser la circulation de la faune sauvage et préserver leur intimité. Dans ce même objectif, M. et Mme CABRERA demandent également le déplacement d'une zone de bâti R+2 envisagée à l'angle sur de leur propriété. Enfin, Mme FLACHE sollicite la suppression de l'accès des véhicules via les voies secondaires du projet sur le chemin de Malrivière.***

***En réponse à ces remarques, je tiens à préciser que la large trame verte prévue le long du Haumont répondra aux besoins de circulation de la faune sauvage en assurant une continuité depuis celle existant dans le lotissement voisin des Jardins du Haumont.***

***L'OAP a pris en compte l'environnement existant dans l'organisation préconisée des différentes formes d'habitat et prévoit une transition douce avec le bâti présent aux abords du secteur en positionnant des zones d'habitat individuel aux franges du projet. Pour renforcer cette intégration, il est cependant envisageable de prévoir une lisière végétale en limite de propriété comme indiqué par M. DUPONT***

(pour Saint-Agne immobilier et Promologis) sur le schéma d'OAP modifié proposé et déposé dans le registre d'enquête publique.

Nous pourrions, de la même façon, étudier le déplacement de l'îlot de construction R+2 positionné à l'angle de la propriété de M. CABRERA pour préserver son espace de vie côté piscine.

Dans le choix définitif qui sera discuté avec le ou les promoteurs, d'autres espaces verts sur l'ensemble du secteur à aménager seront à positionner plus précisément.

**2° Mme CABRERA Patricia, M. CABRERA Thierry, Mlle CABRERA Emma**, demeurant 2, impasse Malrivière à PINS JUSTARET. L'habitation se trouve au bout de l'impasse et il y aura de nouvelles habitations sur deux façades prévues à R+1. Mais, à l'angle de ces deux façades et juste à l'aplomb de la piscine est prévue une zone à R+2.

Nous demandons expressément que cette zone R+2 soit déplacée pour préserver notre intimité, car depuis ces logements il y aura vue plongeante chez nous, et le bien sera dévalorisé d'au moins 1/4. Enfin un problème d'équité, étant la seule maison déjà en place à avoir un R+2 en visuel.

Sachant qu'un bosquet subsiste dans le projet, nous demandons qu'une trame verte située le long de notre clôture permettant le déplacement de la faune en direction de l'espace vert de l'autre côté de la voie-ferrée.

***Commentaire du C.E. Effectivement un lot est prévu en R+2 à l'angle de l'habitation. S'agissant d'un projet, l'implantation du lotissement pourra sans doute évoluer. Une bande verte le long des clôtures des maisons de l'impasse Malrivière pourrait créer une liaison avec la trame verte du fossé existant dans la zone du projet de Malrivière et la zone verte se trouvant en regard de l'autre côté de la voie ferrée. Je transmets ces observations au porteur du projet pour d'éventuelles précisions.***

***Précisions de M. le maire.*** Plusieurs riverains du chemin de Malrivière ont exprimé le souhait de prévoir dans l'OAP une bande verte le long de leurs habitations pour favoriser la circulation de la faune sauvage et préserver leur intimité. Dans ce même objectif, M. et Mme CABRERA demandent également le déplacement d'une zone de bâti R+2 envisagée à l'angle sur de leur propriété.

En réponse à ces remarques, je tiens à préciser que la large trame verte prévue le long du Haumont répondra aux besoins de circulation de la faune sauvage en assurant une continuité depuis celle existant dans le lotissement voisin des Jardins du Haumont.

L'OAP a pris en compte l'environnement existant dans l'organisation préconisée des différentes formes d'habitat et prévoit une transition douce avec le bâti présent aux abords du secteur en positionnant des zones d'habitat individuel aux franges du projet. Pour renforcer cette intégration, il est cependant envisageable de prévoir une lisière végétale en limite de propriété comme indiqué par M. DUPONT (pour Saint-Agne immobilier et Promologis) sur le schéma d'OAP modifié proposé et déposé dans le registre d'enquête publique.

Nous pourrions, de la même façon, étudier le déplacement de l'îlot de construction R+2 positionné à l'angle de la propriété de M. CABRERA pour préserver son espace de vie côté piscine.

Dans le choix définitif qui sera discuté avec le ou les promoteurs, d'autres espaces verts sur l'ensemble du secteur à aménager seront à positionner plus précisément.

**3° Mme FLACHE Bénédicte**, demeurant 3bis chemin de Malrivière à Pins Justaret.

Elle demande que la circulation du futur lotissement de Malrivière ne débouche pas sur le chemin de Malrivière car c'est une voie très étroite avec des difficultés pour en sortir.

Demeurant depuis 12 ans à cette adresse elle apprécie le cadre de vie où ses enfants vont à l'école à pied. Plutôt que de voir un bosquet au milieu d'habitations, elle souhaiterait fortement qu'une trame verte longe la clôture des 3 maisons de l'impasse de Malrivière pour faire la liaison entre la trame verte et bleue du petit fossé avec le grand espace de verdure de l'autre côté de la voie-ferrée.

Les logements au plus près de son habitation doivent être en rez-de-chaussée afin de réaliser une harmonie avec les maisons en place.

***Commentaire du C.E. Le projet en cours prévoit une liaison douce, pour les piétons et les vélos, en direction du chemin de Malrivière et sans accès aux voitures. Effectivement, une bande verte le long***

*des clôtures des maisons de l'impasse Malrivière pourrait réaliser une liaison avec la trame verte du fossé existant dans la zone du projet de Malrivière et la zone verte se trouvant en regard de l'autre côté de la voie ferrée. Le projet n'étant pas finalisé, cette orientation sera communiquée au pétitionnaire pour d'éventuels éléments de réponse.*

*Précisions de M. le maire. Plusieurs riverains du chemin de Malrivière ont exprimé le souhait de prévoir dans l'OAP une bande verte le long de leurs habitations pour favoriser la circulation de la faune sauvage et préserver leur intimité. Mme FLACHE sollicite la suppression de l'accès des véhicules via les voies secondaires du projet sur le chemin de Malrivière.*

*En réponse à ces remarques, je tiens à préciser que la large trame verte prévue le long du Haumont répondra aux besoins de circulation de la faune sauvage en assurant une continuité depuis celle existant dans le lotissement voisin des Jardins du Haumont.*

*L'OAP a pris en compte l'environnement existant dans l'organisation préconisée des différentes formes d'habitat et prévoit une transition douce avec le bâti présent aux abords du secteur en positionnant des zones d'habitat individuel aux franges du projet. Pour renforcer cette intégration, il est cependant envisageable de prévoir une lisière végétale en limite de propriété comme indiqué par M. DUPONT (pour Saint-Agne immobilier et Promologis) sur le schéma d'OAP modifié proposé et déposé dans le registre d'enquête publique.*

*Dans le choix définitif qui sera discuté avec le ou les promoteurs, d'autres espaces verts sur l'ensemble du secteur à aménager seront à positionner plus précisément.*

**4° M. FROIDURE Emmanuel**, demeurant 21 rue de Gascogne à Pins Justaret.

Je remets deux feuillets avec mes observations concernant le problème de la circulation routière.

La voie de circulation à double sens dans la traversée du lotissement futur, encouragera les GPS à proposer cet itinéraire comme délestage de la RD820. Actuellement le délestage est encouragé par l'itinéraire de ROQUETTE. Il s'en suivra une circulation intense par les véhicules en transit aux heures de pointe. Par ailleurs, actuellement la RD56 (route de Toulouse) est saturée aux heures de pointe. L'ouverture du lotissement aggravera la situation.

**Documents remis par M. FROIDURE** : 4 pages dans lesquelles, avec captures d'écran, il est prouvé que durant les heures de pointe, la circulation est congestionnée sur la RD 820 en direction de FOIX, et le GPS conseille aux usagers de passer par ROQUETTE, pour rejoindre bien plus loin la RD820.

Avec la création d'une route à double sens dans le lotissement de Malrivière qui rejoindra à terme la gare SNCF, le GPS conseillera cet itinéraire pour éviter les embouteillages de la RD820.

Le constat de congestion est bien établi mais aucune solution n'apparaît.

**Commentaire du C.E. Sur les documents remis en captures d'écran, le GPS propose bien un itinéraire de délestage et on peut penser qu'à l'avenir il pourrait proposer d'emprunter la voie principale de Malrivière pour rejoindre la RD 820, lorsque le projet sera réalisé. Il revient au porteur du projet de prévoir un plan de circulation pour contrarier l'itinéraire de délestage du GPS.**

*Précisions de M. le maire. Concernant le problème de circulation évoqué par M. FROIDURE, il ne semble pas acquis que les véhicules de transit, pour éviter un tronçon de la RD820, emprunteront cette future voie de desserte du nouveau quartier Malrivière après passage par l'axe principal de la commune d Roquettes, fort contraint par des dispositifs de ralentissement, pour arriver sur la RD4, elle-même très encombrée aux heures de pointe. L'utilisation de cette déviation devrait être marginale. Toutefois, nous pouvons étudier l'aménagement de cet axe principal pour plus de dissuasion.*

**5° M. THOMAS Pierre**, 16 rue du Languedoc à Pins Justaret.

Il constate que la voie à double sens de desserte du futur lotissement sera reliée au rond-point existant du lotissement du Haumont, ce qui amènera un surplus de circulation dans ce quartier. La visibilité sur ce rond-point est gênée par la végétation. Ce rond-point doit être repensé en raison de l'augmentation du trafic.

***Commentaire du C.E.*** *Il est probable que ce lotissement de Malrivière amènera une augmentation du trafic dans la zone. Cependant, d'après le projet la voie reliant le rond-point n'est pas à double sens. Ainsi, l'augmentation de la circulation sera contenue.*

*Précisions de M. le maire.* En réponse à l'observation de M. THOMAS, je tiens à souligner que la municipalité est consciente du nécessaire aménagement de la voie de connexion entre la rue du Languedoc et le futur projet pour l'adapter aux usages envisagés. Cette voie sera dédiée aux circulations douces dans un premier temps, jusqu'à réalisation de la voie structurante entre l'avenue de Toulouse et le chemin de la gare.

**6° M. DUPONT Philippe**, Sté Saint Agne immobilier et Promologis.

Déjà propriétaire d'une partie du foncier de Malrivière, nous proposons une OAP légèrement modifiée concernant la planification des logements, à savoir le même nombre de 125 pour chacune des deux phases. En effet, en raison des résidences seniors il convient d'équilibrer.

La liaison avec le chemin de Malrivière le long de la voie ferrée se fera par des liaisons douces.

En limite de propriété avec les habitations de l'impasse de Malrivière, il est prévu une lisière végétale. Les habitations en R+1 seront implantées à une dizaine de mètres de la limite.

A la pointe Sud-Ouest, en raison du passage d'une canalisation de gaz les terrains resteront en espace vert. Je vous remets l'original du courrier déjà adressé par E-mail, et le schéma de la nouvelle OAP.

***Commentaire du C.E.*** *Le projet de Saint Agne immobilier et Promologis semble répondre, au moins pour partie aux demandes des habitants de l'impasse de Malrivière à savoir : liaison douce avec le chemin de Malrivière – lisière végétale – le bâti à une dizaine de mètres de l'existant – les habitations en R+1. Bien que l'augmentation du nombre de logements à créer durant la 1<sup>ère</sup> phase semble se justifier, il appartient au pétitionnaire de juger de l'opportunité de ce projet d'OAP corrigé.*

*Précisions de M. le maire.* Enfin, la municipalité n'est pas opposée à la modification du nombre de logements à réaliser pour chaque phase du projet Malrivière proposée par M. DUPONT (Saint-Agne immobilier) et M. ROCHE (Promologis), et à la prise en compte de certains points de réorganisation prévus par le nouveau schéma d'OAP.

**NOTA** : Ci-après des observations qui n'abordent pas directement les thèmes de la modification du PLU objet de l'enquête en cours. Je vous les communique à titre d'information :

**7° Mme Clémence PLOURIN, le clos Jouanin à Pins Justaret ;**

**Mme Julie PINEDE, le clos Jouanin à Pins Justaret.**

La rue de la Poste est étroite avec un trottoir d'un seul côté et juste large pour passer avec une poussette. Cette route doit être aménagée en voie douce.

Cette rue de la Poste dessert un lotissement d'une cinquantaine de logements en construction, et le trafic routier va augmenter. Cette voie doit être prolongée, mais seulement en voie douce.

L'avenue de Saubens doit être aménagée pour sécuriser le trafic généré par la crèche et l'école.

Nous souhaitons nous assurer que le terrain de sport de la Taillade reste en place.

**8° M. LOUBET Roland**, 1, impasse du château – Pins Justaret. Il est propriétaire de la parcelle n° 120 à l'adresse indiquée, et celle-ci est longée par le ruisseau du Haumont. La trame verte et bleue qui prend en compte ce ruisseau est étendue sur la parcelle 120. Cela est une erreur car il s'agit d'un verger. Je demande la modification du PLU pour faire sortir mon verger de la trame verte.

**9° M. MAFFRE Christophe**, 3 impasse du Grand Vigné à Pins Justaret.

Sur la parcelle voisine se trouvent quatre résineux qu'il convient de conserver. Je demande leur classement comme arbres remarquables ou comme espace boisé.

**10° Mme VERTUEUX Gaëlle**, 2, rue du Périé à Pins Justaret

Elle ne voudrait pas qu'un nouveau bâtiment soit construit derrière chez elle car cela créerait un fort préjudice. Elle ne voudrait pas que soient coupés les arbres qui se trouvent là.

## b) - sur le registre numérique

### 1 - Mme DECOUX Sandrine, société Promologis Toulouse.

Propriétaire pour partie d'un terrain situé au lieu-dit Malrivière, classé AU au PLU et couvert par une OAP, demande l'augmentation de la phase 1 à 125 logements. Cela permettrait une meilleure cohérence au vu de la densité demandée, de créer rapidement une dynamique et de financer les équipements publics attendus. Une pièce jointe, une lettre explicative.

***Commentaire du C.E. Bien que l'augmentation du nombre de logements à créer durant la 1<sup>ère</sup> phase semble se justifier, il appartient au pétitionnaire de juger de l'opportunité de ce projet d'OAP corrigé. Précisions de M. le maire. Enfin, la municipalité n'est pas opposée à la modification du nombre de logements à réaliser pour chaque phase du projet Malrivière proposée par M. DUPONT (Sant-Agne immobilier) et M. ROCHE (Promologis), et à la prise en compte de certains points de réorganisation prévus par le nouveau schéma d'OAP.***

**2 – M. MARY Nicolas et Mme LAPORTE Marjorie**, demeurant 13 rue du Languedoc à Pins Justaret. Aménagement de l'accès tracteur depuis l'avenue de Toulouse jusqu'au Hautmont en chemin à mobilité douce, pouvant ainsi relier la coulée verte. Privilégier la mobilité douce pour la voie de connexion entre le rondpoint du Languedoc et le nouveau quartier.

Le risque est d'accentuer le trafic et les nuisances sonores car les voitures rentreraient dans le nouveau quartier par les « jardins du Haumont ». Garder les fossés, buissons et arbres existants.

Documents remis : deux photos.

***Commentaire du C.E. Le projet de Malrivière prévoit de nombreuses voies pour les piétons et cyclistes, avec la préservation de coulée verte et bleue le long du fossé existant. Afin de garder un maximum de terre végétale sur chaque unité foncière, l'imperméabilité des sols sera limitée, notamment les parkings sont prévus sous les immeubles et les espaces verts seront privilégiés. Cependant, cette observation est transmise au pétitionnaire pour élément de réponse.***

*Précisions de M. le maire. (voir la réponse au n°1 ci-avant qui traite de l'ensemble des remarques).*

**3 - Mme Maëlle CHRISTIEN**, rue de la Lèze – Pins Justaret, relève les problèmes posés par le projet et formule les propositions pour y remédier.

A) Problèmes : 1 Principaux manques : aucun recensement des arbres, haies et bosquets à protéger – l'outil espace boisé classé peu utilisé – absence de zones vertes sur le centre – le Haumont et le Rioux non valorisés – recensement du bâti ancien non exhaustif – l'outil emplacement réservé est peu utilisé – OAP Vignasse : absence d'espace vert arboré – le traitement des bordures des OAP par des modes de circulation douce est absent/insuffisant : Vignasse, Croisette, Malrivière (absence de mobilité douce le long de la voie ferrée, et pour intégrer le projet activités).

OAP Ste Barbe : les deux arbres du parking public, non classés vont être coupés.

Où peut-on voir la cartographie des emplacements réservés ? ER8 et ER14.

2 Principales erreurs : OAP Figarèdes : pas de double sens sur tout le profil de la voirie – les arbres sont réellement à planter en domaine privé, alors qu'ils devraient l'être en domaine public – les implantations par rapport au cours d'eau c'est 10 ou 4mètres ? Le bâti ne doit pas être autorisé en lit majeur – le soutènement des murs en zone inondable n'est pas facilement applicable – le terrain de foot derrière le lycée doit être classé en UE et non en UB – terrain de foot du groupe scolaire Jean-Jaurès doit être classé en zone agricole.

B propositions : OAP Vignasse : le long du chemin des Espérances, emplacement réservé pour des modes doux entre le lycée et le groupe scolaire. OAP Malrivière (habitat) : rajouter un maillage doux vers le chemin longeant la voie ferrée et supprimer le maillage routier vers ce chemin, et prévoir une partie en zone naturelle – Malrivière (activités) fermer la zone dédiée à une future activité - OAP Croisette, un lien piéton/cycle vers les équipements sportifs, et mutualiser les parkings de carrefour et de la salle des fêtes – créer un espace arboré à la place du parking mairie – classer en espace boisé le Hautmont et le Rioux – OAP : secteur Figarèdes, réaliser le piétonnier jusqu'au collège – secteur Malrivière (habitat) : coupler l'espace public côté avenue de Toulouse avec l'espace vert du Haumont.

Je m'oppose au logement R+1 et R+2 en bordure d'habitats existant – Malrivière (secteur activité) : je m'oppose aux accès via la RD820 et à toute activité alimentaire sur cette zone – secteur Croisette, je m'oppose à la limitation des commerces.

***Commentaire du C.E.*** *La modification du PLU du présente projet, traite seulement des sujets inventoriés dans l'étude et l'arrêté. Il ne traite pas des autres domaines qui ne sont pas concernés par cette modification. Concernant l'OAP Malrivière (habitat), il est prévu seulement des voies pour les piétons et cyclistes en direction du chemin de Malrivière. L'accès à cette voie ne sera pas ouvert à la circulation des voitures.*

*Précisions de M. le maire.* *Plusieurs riverains du chemin de Malrivière ont exprimé le souhait de prévoir dans l'OAP une bande verte le long de leurs habitations pour favoriser la circulation de la faune sauvage et préserver leur intimité. Mme FLACHE sollicite la suppression de l'accès des véhicules via les voies secondaires du projet sur le chemin de Malrivière.*

*En réponse à ces remarques, je tiens à préciser que la large trame verte prévue le long du Haumont répondra aux besoins de circulation de la faune sauvage en assurant une continuité depuis celle existant dans le lotissement voisin des Jardins du Haumont.*

*L'OAP a pris en compte l'environnement existant dans l'organisation préconisée des différentes formes d'habitat et prévoit une transition douce avec le bâti présent aux abords du secteur en positionnant des zones d'habitat individuel aux franges du projet. Pour renforcer cette intégration, il est cependant envisageable de prévoir une lisière végétale en limite de propriété comme indiqué par M. DUPONT (pour Saint-Agne immobilier et Promologis) sur le schéma d'OAP modifié proposé et déposé dans le registre d'enquête publique.*

*Nous pourrions, de la même façon, étudier le déplacement de l'îlot de construction R+2 positionné à l'angle de la propriété de M. CABRERA pour préserver son espace de vie côté piscine.*

*Dans le choix définitif qui sera discuté avec le ou les promoteurs, d'autres espaces verts sur l'ensemble du secteur à aménager seront à positionner plus précisément.*

**NOTA :** La contribution suivante n'aborde pas la modification objet de la présente étude. Je vous la communique à titre d'information :

#### **4 - APEPJV** (Association des Parents d'Elèves de Pins Justaret et Villate).

Dans le projet il est relevé une erreur et un problème de sécurité.

- La parcelle 133 (terrain de foot) n'est pas entièrement classé en zone agricole et les parents d'élèves s'opposent à ce qu'il soit rabaissé au profit de lots privés. Il faut diminuer l'emprise des terrains à lotir.

- OAP Vignasse : chemin des Espérances, emprunté par les piétons et vélos, il manque de sécurité. Nous demandons qu'une liaison douce sécurisée soit réalisée grâce à cette OAP.

#### **c) - courrier postal**

**1 M. MAYEUR Grégori**, directeur des routes au Conseil Départemental de la Haute Garonne à Toulouse. Par ce courrier daté du 5 juillet 2022, il demande à M. le maire de Pins Justaret, d'inscrire à nouveau l'emplacement réservé n° 11 au PLU. Par une correspondance antérieure il en avait demandé la suppression.

***Commentaire du C.E.*** *Le demande de renouveler l'inscription de l'emplacement réservé n°11 est transmise au porteur du projet pour décision.*

*Précisions de M. le maire :* *la commune accèdera à la demande tardive du Conseil Départemental et maintiendra l'emplacement réservé n°11 modifié conformément au périmètre proposé. Cette zone peut être concernée à long terme par l'aménagement du passage à niveau et il paraît donc prudent de la conserver.*

## **B) OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **Question 1**

Page 6 de la notice explicative : « Pins-Justaret est identifié par le SCOT comme un pôle de services ». Que doit-on entendre par cette affirmation.

D'autre part, comment comprendre que le règlement en vigueur n'autorise pas les activités de service.

***Précisions de M. le maire : la commune est identifiée par le SCOT comme pôle de services en raison de son bon niveau d'équipements et de services : halte ferroviaire, établissements scolaires (crèche, groupe scolaire, collège et lycée), professions médicales et paramédicales bien représentées, supermarché et commerces de proximité....***

***Ce classement a permis de définir des zones d'extension urbaine au-delà du tissu urbain existant avec une capacité d'accueil de population correspondante (pixels).***

***Indépendamment de ce classement, la réflexion menée par la commune sur l'aménagement de son territoire a conduit à déterminer les zones dans lesquelles elle souhaite rendre possible l'implantation d'activités de services (ce qui est le cas des zones UA, UB et UX).***

### **Question 2 - L'emplacement réservé n° 11 – page 21 de la notice**

Par courrier daté du 15/05/2022 le conseil départemental annule la réserve de l'emplacement n° 11.

Par courrier daté du 05/07/2022, ce même conseil départemental demande que lui soit attribué l'emplacement réservé n° 11, dont les limites ont été légèrement corrigées.

Quelle est votre décision : inscrire l'emplacement n° 11 au PLU ou non.

***Précisions de M. le maire : la commune accèdera à la demande tardive du Conseil Départemental et maintiendra l'emplacement réservé n°11 modifié conformément au périmètre proposé. Cette zone peut être concernée à long terme par l'aménagement du passage à niveau et il paraît donc prudent de la conserver.***

### **Question 3 – emplacement réservé n° 7 – page 23 de la notice**

Dans le projet de modification du PLU, la surface passe de 6857 à 6858. Pourquoi cette différence de seulement 1m<sup>2</sup>.

***Précisions de M. le maire : il semblerait qu'il s'agisse d'une erreur de saisie. Ce point sera vérifié avec le bureau d'études.***

### **Question 4 – route de Saubens – page 27 de la notice**

L'aménagement des voies du grand Vigné associé au futur quartier « La Taillade », devraient amener un afflux de trafic sur la route de Saubens, voie non aménagée. Est-il prévu d'adapter cette voie à l'augmentation du volume de véhicule avec le raccordement au grand Vigné et à la « La Taillade ».

***Précisions de M. le maire : L'augmentation de trafic sur l'avenue de Saubens (voie départementale) généré par de nouvelles constructions dans le secteur du grand Vigné/de la Taillade sera marginale par rapport à celui déjà constaté. Un projet de lotissement de 12 lots (dont un macrolot social) est actuellement à l'étude. Il n'y a pas, à ce jour, d'aménagement de la voie envisagé.***

### **Question 5 – la mixité sociale – page 29 de la notice**

- Il est écrit : « Le choix de 800m<sup>2</sup> est justifié par le fait que sur des opérations de taille trop limitée de quelques logements locatifs sociaux, les bailleur peinent à intervenir.... »

- Au niveau des avis des PPA, la DDT précise à la page 3 : « .....le seuil de déclenchement de production de LLS mériterait d'être abaissé et d'être fixé à 8 lots pour les opérations d'ensemble ou une surface de plancher totale de 500m<sup>2</sup> ».

Quel est votre avis sur cette orientation qui contredit l'avis de l'étude ?

***Précisions de M. le maire : Ce sujet a été débattu avec la DDT qui a admis la difficulté à trouver des bailleurs sociaux pour des petites opérations. Cette situation s'est d'ailleurs aggravée avec l'augmentation du coût de la construction (hausse du prix des matériaux, application de nouvelles***



*normes (RE2020). La commune a abaissé ce seuil de 1000 à 800m<sup>2</sup> et considère que cette modification est d'un niveau suffisant compte-tenu du contexte actuel.*

**Question 6** – hauteur des clôtures. Page 32 de la notice

- article UA 2.2.3 : hauteur 2m ;

- article UB 2.2 et article AU : hauteur 1,80.

Pour quelle raison les hauteurs des clôtures différent-elles d'une zone à une autre.

***Précisions de M. le maire : la zone UA correspond au centre du village, plus dense, dans laquelle une grande partie des habitations est implantée à l'alignement des voies. La hauteur des clôtures sur voie est maintenue à 2m dans cette zone pour permettre la continuité du bâti.***

A ce stade de l'enquête publique, les différentes remarques et observations ont été traitées.

L'ensemble des questions et des réponses rapportées ci-dessus, sont reprises sous forme de résumé simplifié dans le document des conclusions motivées du commissaire enquêteur :

### **CLOTURE DU RAPPORT**

L'examen du dossier d'étude étant terminé, l'organisation et le déroulement de l'enquête étant précisés, je clôture le présent rapport relatif à l'enquête publique ayant pour objet la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune de Pins Justaret.

**Fait à Montauban le 22 août 2022**

**Monsieur Joseph FINOTTO  
Commissaire enquêteur**

signé Joseph Finotto

### RECAPITULATIF DES PIÈCES ANNEXÉES

références	Pièces annexées
<b>ANNEXE 1</b>	Le 16/05/2022 : décision du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant Monsieur Joseph FINOTTO en qualité de commissaire enquêteur
<b>ANNEXE 2</b>	Arrêté n° 2022-54-AGT du 30/05/2022 de Monsieur Philippe GUERRIOT maire de la commune de Pins Justaret.
<b>ANNEXE 3</b>	Publicité de l'enquête publique : <u>sur deux journaux locaux</u> : Haute-Garonne : - la Dépêche : jeudi 02/06/2022 et le jeudi 23/06/2022 ; - la Voix du Midi : jeudi 02/06/2022 et le jeudi 23/06/2022.
<b>ANNEXE 4</b>	Certificat d'affichage de Monsieur Philippe GUERRIOT maire de la commune de Pins Justaret attestant de l'affichage des avis d'enquête aux emplacements dédiés.
<b>ANNEXE 5A</b>	Courriel d'adressage du courrier au porteur du projet.
<b>ANNEXE 5</b>	Courrier adressé au porteur du projet Monsieur Philippe GUERRIOT maire de la commune de Pins Justaret : résumé des observations du public, accompagné des questions du commissaire enquêteur et des copies des écrits et documents remis par le public.
<b>ANNEXE 6</b>	Mémoire en réponse de Monsieur Philippe GUERRIOT maire de la commune de Pins Justaret sur les observations du public et les questions du commissaire enquêteur.

## SOMMAIRE

### TITRE PREMIER

introduction ..... page 2

### TITRE DEUXIEME

**I – le projet** .....page 3

- 11 présentation générale du projet
- 12 avis de la mission régionale d'autorité environnementale MRAe
- 13 contexte règlementaire
- 14 composition du dossier d'étude
- 15 identification du porteur du projet

**II – Rôle et but de l'enquête publique** .....page 4

**III – résumé du dossier d'étude** ..... page 4

- 31 présentation de la collectivité
- 32 les différents points du projet de modification du PLU
- 33 avis des personnes publiques associées

### TITRE TROISIEME

**I – organisation et déroulement de l'enquête** .....page 8

- 11 dates et lieux de l'enquête publique
- 12 visites et liaisons du commissaire enquêteur
- 13 mise à disposition du dossier en mairie
- 14 publicités de l'enquête
- 15 contrôle de l'affichage
- 16 efficacité des publicités
- 17 permanences du commissaire enquêteur
- 18 ambiance durant l'enquête et clôture de l'enquête
- 19 incidents relevés au cours de l'enquête publique

**II – relation comptable des observations du public** ..... page 9

**III – informations transmises au porteur du projet** .....page 9

**IV – mémoire en réponse du porteur du projet** .....page 10

### TITRE QUATRIEME

**I – analyse des observations et propositions** ..... page 10

- A) observations du public
- B) questionnement du commissaire enquêteur

**CLOTURE DU RAPPORT** .....page 17

**Récapitulatif des pièces annexées** ..... page 18

**Sommaire** .....page 19