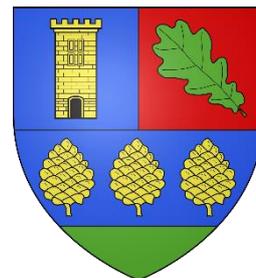


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE PINS-JUSTARET



P.L.U

.

1^{ère} Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

1. Notice explicative

Modification du
P.L.U :

Approuvée le
15.10.2024

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier

31700 Blagnac

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I.	Préambule.....	3
1.	Cadre législatif	3
2.	Le document de planification en vigueur	4
3.	Cadre législatif	4
II.	Le contexte communal.....	5
1.	L'influence de la métropole toulousaine	5
2.	La dynamique démographique	6
3.	Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.....	7
4.	Le PLH du Muretain Agglo	9
III.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification simplifiée du PLU.....	10
1.	Redéfinir la zone d'habitat de Malrivière	11
2.	Adaptation du règlement des zones AU.....	23
3.	Supprimer la dérogation à l'article R 151-21 prévue à l'article 6 des dispositions générales du PLU.....	26
IV.	Compatibilité avec le PLH.....	27
V.	Compatibilité avec le PADD.....	27
VI.	Incidences de la modification sur l'environnement.....	29

I. Préambule

1. Cadre législatif

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification stratégique ayant pour finalité d'élaborer un projet de territoire et par là même fixe les règles d'occupation des sols.

Le code de l'urbanisme prévoit différentes procédures permettant de faire évoluer les documents d'urbanisme.

Dans ce cadre les articles L153-45 du Code de l'Urbanisme réglementent la procédure de modification simplifiée des PLU :

« Article L153-45 :

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. ».

« Article L153-47 :

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »

2. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pins-Justaret est en vigueur depuis le 25 février 2020, date de l'approbation de sa première révision.

Il a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 09/11/2022.

3. Cadre législatif

Par arrêté en date du 30/04/2024, le Maire a prescrit la première modification simplifiée de son PLU, avec pour objectif de réajuster un certain nombre de dispositions du volet réglementaire des zones AU, ainsi que la programmation et certains principes d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Malrivière. En effet, suite au positionnement d'un aménageur ayant travaillé à un projet opérationnel et à l'implantation d'une caserne de gendarmerie, l'urbanisation envisagée s'avère différente de celle aujourd'hui prévue au travers du règlement et de l'OAP.

Le projet de modification simplifiée aura donc pour objet de :

- Permettre l'implantation d'une gendarmerie et ses logements de fonction dans les conditions nécessaires au bon fonctionnement de ce type d'établissement et adapter le règlement écrit (notamment en terme de hauteur de clôture,...),
- Modifier, dans le respect des possibilités offertes dans le cadre d'une modification simplifiée, les dispositions réglementaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables pour les zones AU,
- Corriger très ponctuellement des dispositions réglementaires applicables sur la zone,

- Supprimer la dérogation à l'article R 151-21 prévue à l'article 6 des dispositions générales du PLU.

II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à 20 minutes de la capitale régionale, Pins-Justaret est pleinement intégrée à la couronne périurbaine du pôle Toulousain.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la présence de la RD 820, ancienne route nationale qui reliait Paris à l'Espagne.

Ainsi, par son positionnement, la commune a historiquement bénéficié de cette desserte structurante et de la dynamique de développement de la métropole toulousaine.

Elle est aujourd'hui incluse dans l'aire urbaine, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

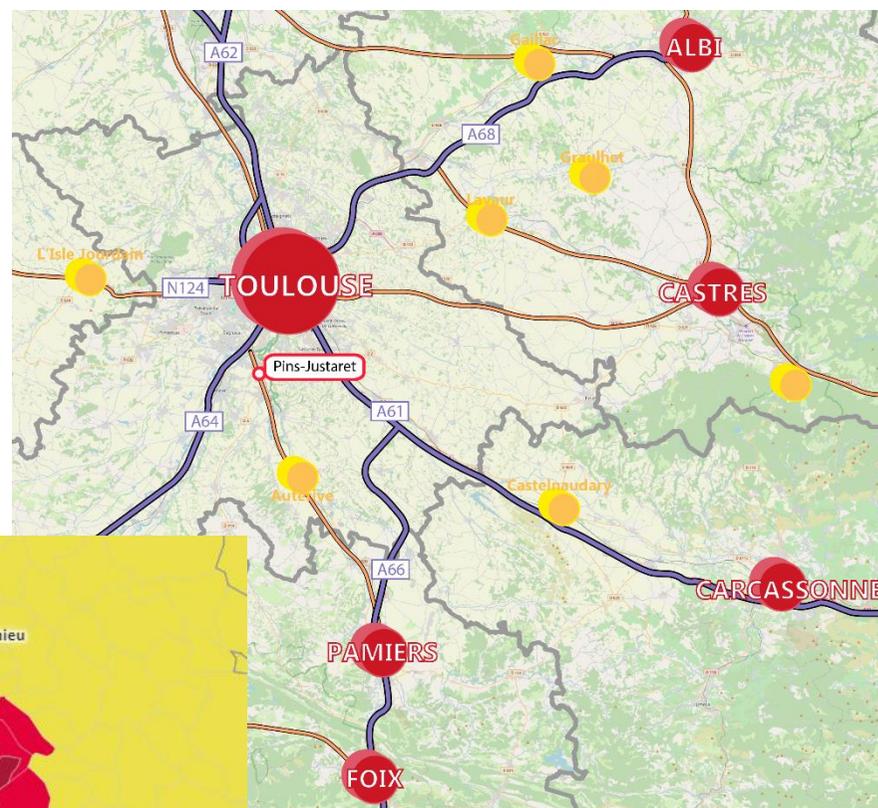


Figure 1 : localisation du territoire, Réalisation : Paysages



Figure 2 : Zonage des typologies communales en 2020, source : Géoclip

2. La dynamique démographique

Le rayonnement du pôle toulousain et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée à partir de 1975 qui a accompagné l'accueil de plus de 3 000 habitants.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'accueil de populations issues d'autres espaces, couplée au renouvellement naturel. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire depuis la fin des années 1960.

Depuis 2007, l'attractivité communale marque le pas. Sur la dernière période, le renouvellement naturel seul ne parvient pas à maintenir la population.

Ainsi la croissance communale a été rendue possible par l'accueil de populations issues d'autres territoires et s'est inscrite dans le temps par le renouvellement naturel en partie lié à ces migrations, néanmoins depuis 2007, la commune connaît une perte de vitesse.

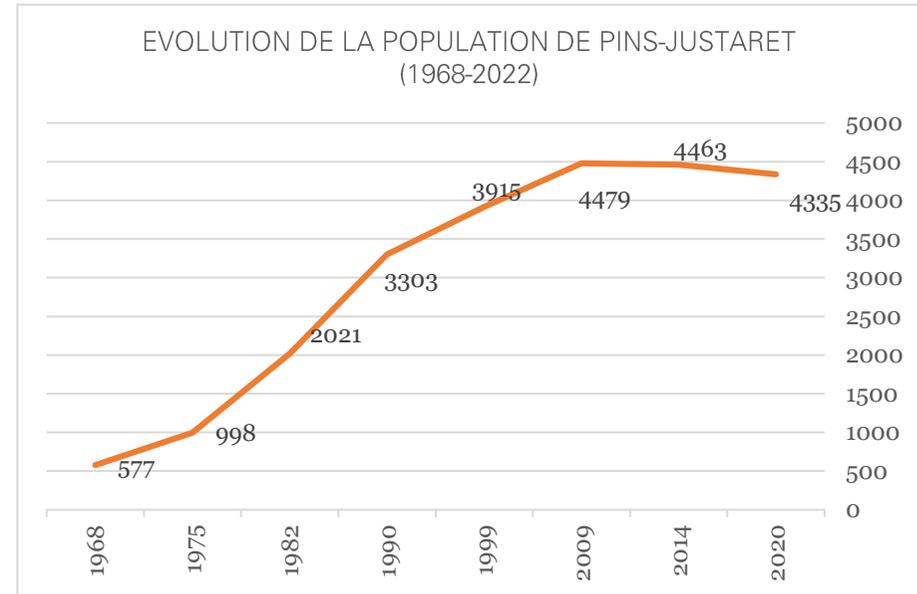


Figure 3 : Evolution de la population à Pins-Justaret entre 1968 et 2022, source : INSEE, réalisation Paysages

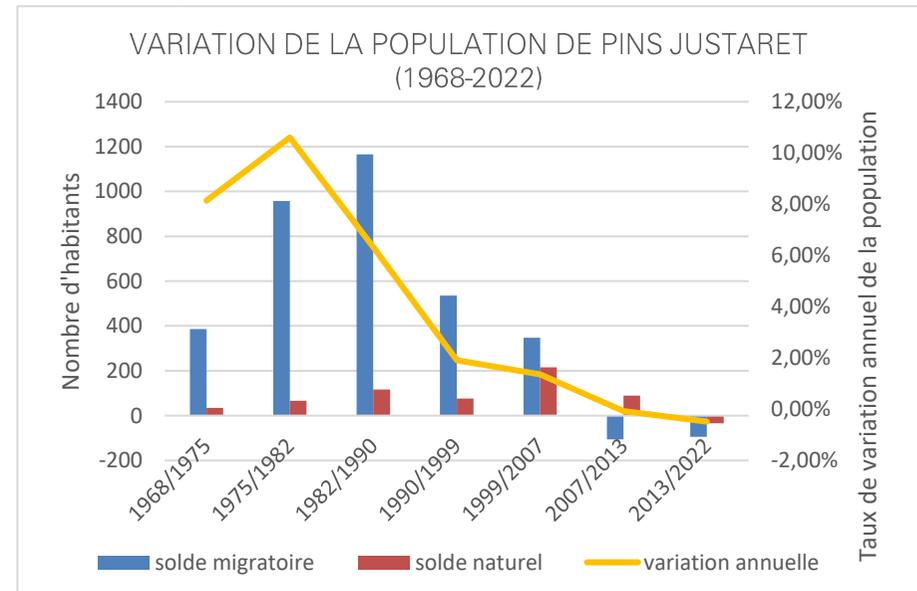


Figure 3 : Variation annuelle de la population à Pins-Justaret entre 1968 et 2022, source : INSEE, réalisation Paysages

3. Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine est un document de planification élaboré à l'échelle de 113 communes de l'aire urbaine toulousaine soit 1 200 km² de surface qui réunit 964 000 habitants. Le premier Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande agglomération toulousaine a été approuvé par le Comité syndical du SMEAT le 15 juin 2012. Il a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 27 avril 2017. Il est, depuis janvier 2018, en cours de révision.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD. Le DOO s'appuie sur 4 grands principes :

- Maitriser l'urbanisation,
- Polariser le développement,
- Relier les territoires,
- Piloter le projet.

Dans ce cadre, le PLU de Pins-Justaret doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune. Ces dernières sont établies à l'horizon d'une dizaine d'années. Ainsi, toutes les prescriptions et orientations du SCoT sont envisagées à horizon 2030. Par conséquent, les objectifs définis dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) devront être atteints à cette date.

Pins-Justaret est identifiée par le SCoT comme un pôle de services. A titre d'exemple plusieurs prescriptions et recommandations s'appliquent sur la commune :

- Selon les prescriptions 48, 49 et 63, la commune dispose d'un potentiel d'extension de six pixels au T0 du SCoT.
- La recommandation 71 préconise les densités suivantes :
 - 55 individus à l'hectare,
 - 15 logements à l'hectare,
 - 10 emplois à l'hectare.



Figure 4 : Extrait de l'affiche issue de la première révision du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, source : SCoT

4. Le PLH du Muretain Agglo

Le Muretain Agglo possède un Programme Local Habitat pour la période 2022-2027.

Celui-ci fixe des objectifs pour l'ensemble des 26 communes de l'agglomération, notamment sur la commune de Pins-Justaret :

- 390 logements sur la période 2022-2027,
- Soit 65 nouveaux logements par an,
- 2 568 résidences principales sont ainsi attendues sur la commune au 31 décembre 2027.

Objectif de production de logements du PLH 2022-2027

sur l'ensemble de la durée du PLH
soit par année

Objectifs du PLH 2022-2027	Nombre de résidences principales attendues au 31 décembre 2027
390	2 568
65	

DONT OBJECTIFS POUR LLS

sur l'ensemble de la durée du PLH
soit par année

Nombre de LLS attendus fin 2027
Soit taux de LLS fin 2027

Pour atteindre 20% de LLS fin 2027	Si 35% de LLS dans la production (dont 6% de PSLA) + 5% de conversion du parc privé
188	156
31,3	26,0
532	484
20,7%	18,8%

Figure 5 : Extrait du PLH du Muretain pour les objectifs attendus sur la commune de Pins-Justaret, source : PLH du Muretain

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification simplifiée du PLU

Dans le cadre de la 1ère modification simplifiée du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans l'arrêté du Maire du 30/04/2024 :

- *Permettre l'implantation d'une gendarmerie et ses logements de fonction dans les conditions nécessaires au bon fonctionnement de ce type d'établissement-et adapter le règlement écrit (notamment en termes de hauteur de clôture, etc.) de l'OAP de Malrivière,*
- *Modifier, dans le respect des possibilités offertes dans le cadre d'une modification simplifiée, les dispositions réglementaires et les OAP applicables pour les zones AU,*
- *Corriger très ponctuellement des dispositions réglementaires applicables sur la zone ;*
- *Supprimer la dérogation à l'article R 151-21 prévue à l'article 6 des dispositions générales du PLU.*

1. Redéfinir la zone d'habitat de Malrivière

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur de Malrivière situé au Nord de la commune sur une superficie d'environ 9 ha est l'un des trois secteurs d'extension de la commune à vocation principale d'habitat.

Situé en zone à urbaniser du PLU en vigueur (AU), le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP, précédemment modifiée par la collectivité, doit être adaptée ponctuellement au regard d'un nouveau projet travaillé en collaboration entre la mairie et un aménageur. La municipalité escompte en outre, permettre l'accueil d'une nouvelle gendarmerie sur ce site, or les dispositions actuelles ne sont pas nécessairement adaptées à ces perspectives et doivent être adaptées afin de permettre les aménagements adéquats à ce type d'établissement.



Figure 7 : Photographie du Nord du site, source : Google Street View



Figure 6 : Périmètre et localisation de l'OAP de Malrivière, source : PLU en vigueur, réalisation Paysages

Pour rappel, le secteur de Malrivière est de surface plane. En effet, du Nord au Sud, une pente moyenne de 2% est identifiée et d'Ouest en Est, celle-ci est de 1%.

Cette topographie n'engendre aucune incidence sur le futur projet envisagé sur le secteur.

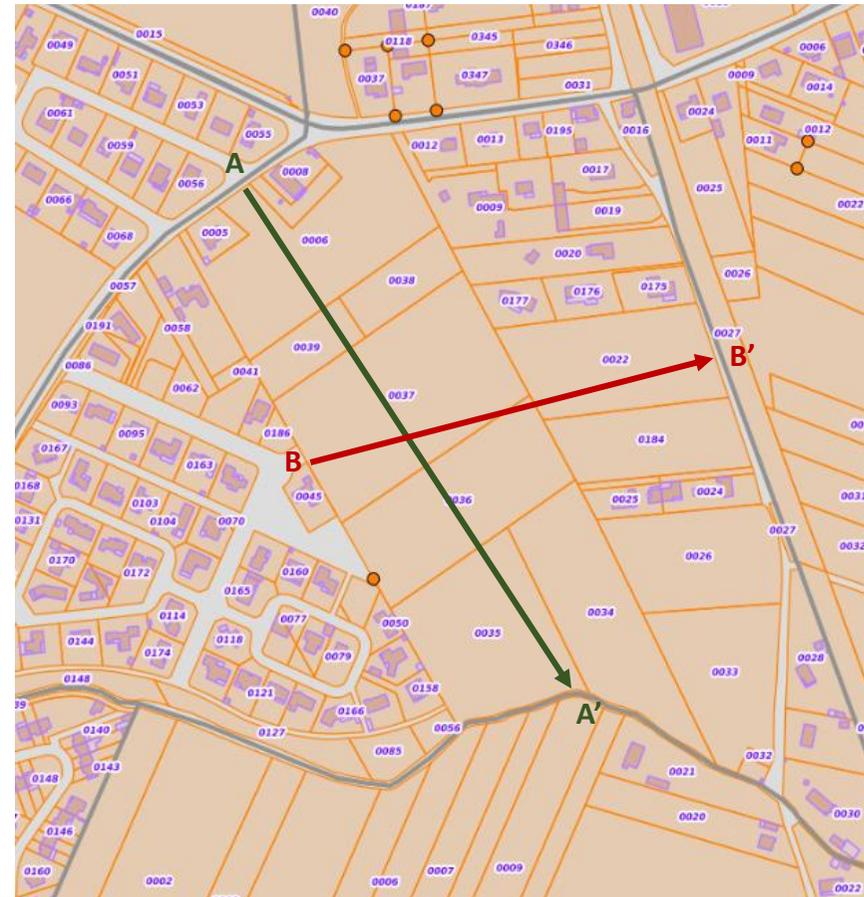
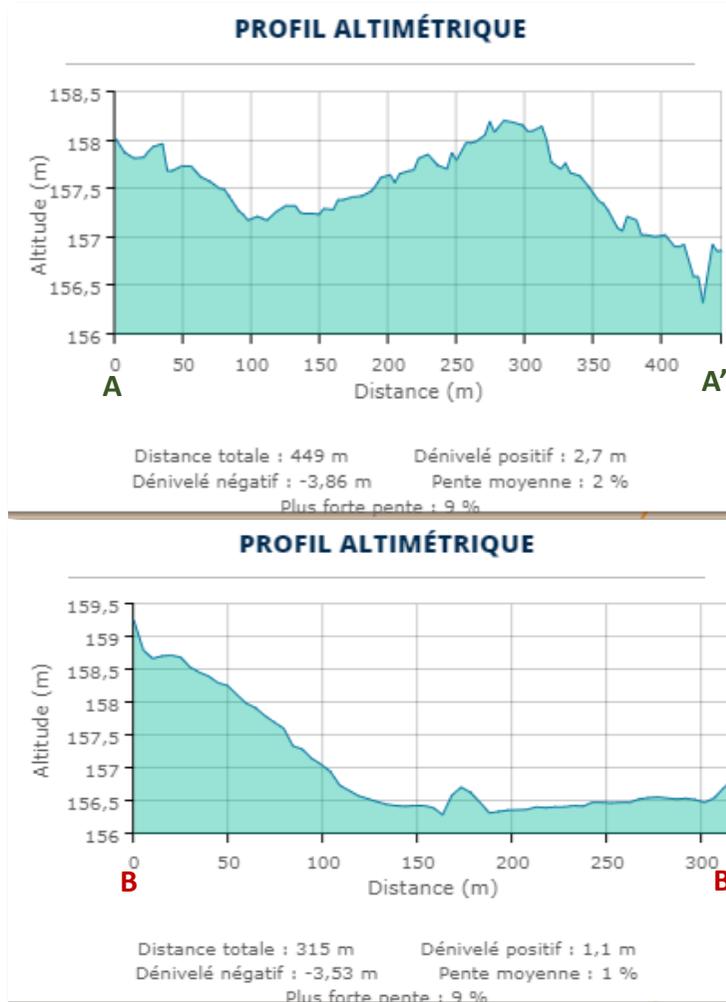


Figure 9 : Profil altimétrique de la zone de Malrivière, source : Géoportail, réalisation Paysages

Figure 9 : OAP avant modification, source : PLU en vigueur

Initialement, la réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du quartier de Malrivière s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs rappelés ici :

- Maîtriser l'évolution d'un foncier stratégique identifié parmi les trois secteurs d'extension de la commune,
- Le maillage du nouveau quartier avec notamment la création d'un itinéraire piéton vers le centre du village et à terme vers la gare,
- L'aménagement d'un quartier mixte, agréable à vivre et à pratiquer,
- Le traitement des transitions urbaines et des coutures avec les quartiers avoisinants par un échelonnage de la densité,
- L'aménagement de plusieurs espaces publics favorisant la rencontre entre habitants et constituant des lieux de respiration dans la densité,
- L'accueil d'équipements (médico-social) pour offrir une mixité de fonctions au secteur et lui donner son appellation de quartier.

Si le projet aujourd'hui retenu par les élus s'appuie toujours sur les mêmes objectifs et le même nombre de logements attendus, il est nécessaire de le faire évoluer pour le rendre opérationnellement réalisable dans sa composition.

Ainsi, les modifications vont principalement portées sur :

- La localisation d'un ilot « équipement d'intérêt collectif et/ou service public, logements de fonction » correspondant à l'implantation de la future gendarmerie de Pins-Justaret,

- L'identification plus vaste d'un espace destiné à l'accueil d'un équipement lié à la santé et/ou de commerces et/ou d'activités de services au Nord de l'opération,
- Une répartition plus cohérente de la typologie de logements attendus sur l'ensemble du site tout en conservant les mêmes objectifs de production,
- Un élargissement de l'espace commun et paysager au Sud, en lien avec le ruisseau du Haumont,
- Une adaptation des principes de voies issue d'un échange entre la collectivité, les services de l'agglomération et le porteur de projet.

L'OAP est modifiée comme suit.

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et à la mise à disposition du dossier au public, le schéma d'aménagement est modifié ainsi que ses principes, le règlement écrit est également ajusté. Les modifications induites suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et de la mise à disposition du dossier au public sont colorées en orange dans la notice explicative :

- *Les liaisons douces existantes aux abords du futur quartier sont mises en évidence ainsi que la matérialisation de l'arrêt de bus de la ligne 317 au Nord, également, des perméabilités piétonnes sont ajoutées/modifiées pour une meilleure pertinence,*
- *Précision quant à la typologie de logements individuels attendus ; il s'agit seulement d'habitat individuel groupé,*
- *Précision des hauteurs par typologie de logements dans la légende du schéma d'aménagement,*
- *Adaptation du calendrier prévisionnel en lien avec la consommation d'ENAF ; le calendrier de l'OAP Malrivière est décalé dans le temps.*
- *Précision quant à l'intégration du projet vis-à-vis du ruisseau du Haumont,*

- *Précision quant aux coupes de voie proposées dans l'OAP ;*
- *Précision quant à la typologie de logements sociaux attendue,*
- *Adaptation du règlement écrit pour intégrer le stationnement perméable (l'OAP y faisant déjà référence) et les clôtures grillagées doublées d'une haie. Il est également ajouté un principe de respect et d'anticipation de la RE2025,*
 - *Afin de cibler des règles spécifiques à la zone de Malrivière, un sous-secteur AUa est créé.*

Aménagements attendus :

- Habitat individuel : 15 à 30 logts/ha
- Habitat intermédiaire : 20 à 30 logts/ha
- Habitat collectif : 50 à 100 logts/ha
- Voie principale (voie A)
- Voies secondaires (voie B)
- Voie de connexion
- Cheminement doux (emplacement à titre indicatif)
- Espaces publics (emplacement à titre indicatif)
- Lisière végétale à créer
- Equipement collectif (emplacement à titre indicatif)
- Equipement médico-social (emplacement à titre indicatif)
- Phasage du projet
- Périmètre du projet

Programmation :

Phase 1 : 125 logements

Phase 2 : 125 logements



Figure 10 : OAP avant modification, source : PLU en vigueur

CONTEXTE

-  Aménagements doux existants
-  Arrêt de bus existant

AMENAGEMENTS ATTENDUS

-  Périmètre de l'OAP
-  Phasage
-  Voie de desserte principale (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie de desserte secondaire (connexion obligatoire, position indicative)
-  Voie de connexion
-  Voie douce à aménager (connexion obligatoire, position indicative)
-  Espace commun et paysager à intégrer (position indicative)
-  Lisières végétales à aménager
-  Accompagnement paysager ponctuel

TYPLOGIE

-  Logements individuels groupés (jusqu'en R+1)
-  Logements intermédiaires (jusqu'en R+2)
-  Logements collectifs (jusqu'en R+2)
-  Logements mixtes (indiv. et/ou inter. et/ou coll.)
-  Equipement d'intérêt collectif et/ou service public, logements de fonction
-  Commerces, activités de services, équipement lié à la santé

PROGRAMMATION :

- Phase 1 : 125 logements
- Phase 2 : 125 logements

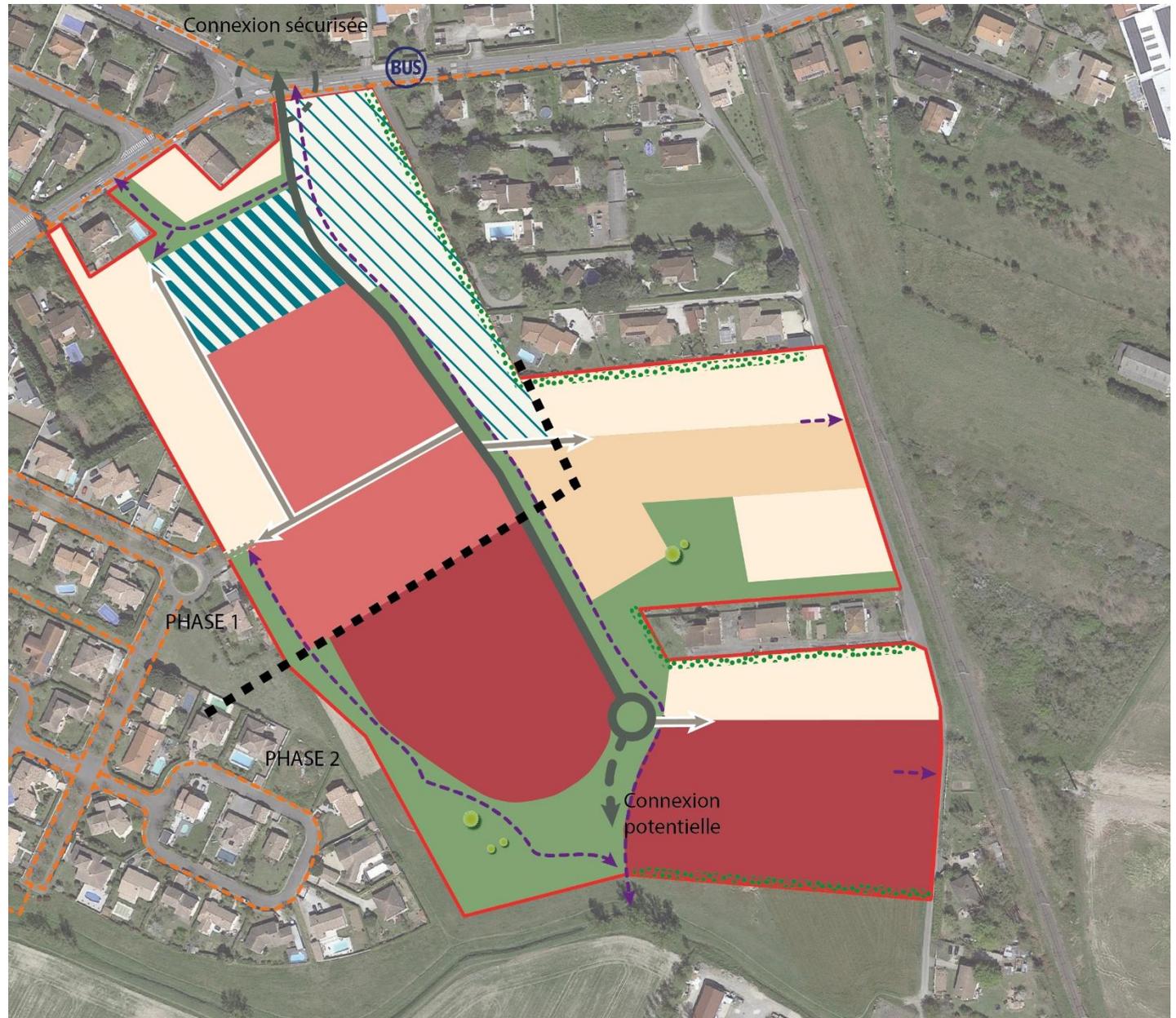


Figure 11 : OAP après modification, réalisation : Paysages

Les principes d'aménagement

VOCATION

Ce secteur a une vocation principale d'habitation, *il accueillera également un équipement d'intérêt collectif*. Toutefois, la voie primaire intégrée au projet aura un rôle majeur dans l'organisation du réseau viaire communal à terme puisqu'elle permettra de relier la route de Roquettes à la gare.

INTEGRATION PAYSAGERE

Le projet devra assurer une transition douce avec les espaces bâtis de part et d'autre du secteur. Il mettra les habitations à distance de la voie ferrée et prévoira des mesures de limitation des nuisances liées à l'infrastructure de transport, la création de zones tampon végétales par exemple.

Au Nord, une entrée arborée sera prévue afin de tenir à distance les premières habitations des nuisances routières liées à la RD56 et de marquer l'entrée dans le nouveau quartier.

Au Sud, une ouverture sur le corridor écologique du Haumont est préconisée avec des densités moins importantes à ses abords. *Ainsi, il s'agira d'assurer une transition douce entre le ruisseau du Haumont et le futur quartier en prévoyant une porosité entre ces espaces, par le biais d'un espace commun et paysager.*

TYPE D'HABITAT

Une entrée de quartier marquée :

Depuis la RD56, l'entrée du secteur sera marquée en grande partie par la présence *d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public et d'un équipement médico-social, de commerces et/ou d'activités de services*. Un espace vert pourra parfaire l'entrée du site.

L'équipement marquera également l'entrée dans la zone en appelant à une vitesse de circulation adaptée.

[...]

Une intégration des logements sociaux :

~~*Le projet intégrera un taux minimum de 30% de logements sociaux (en nombre de logements), en location, dans l'individuel et dans le collectif ainsi que 5 à 10% de logement sociaux en accession.*~~

Sur chaque tranche, le projet intégrera :

- 30 % du nombre total de logements en logements locatif social.
 - Sur ces 30% :
 - Il est attendu une répartition d'environ 60% de logements en financement PLUS et d'environ 40% en financement PLAI.
- 5% du nombre total de logements en accession social (PSLA)

La répartition des financements sera compatible avec les objectifs formulés dans le PLH.

De l'habitat individuel groupé en R+1 :

De l'habitat individuel **groupé** sera présent principalement aux franges du projet. L'habitat individuel pourra être ~~isolé sur la parcelle ou~~ mitoyen (par façade ou garage).

ESPACES PUBLICS

Les voies de desserte secondaire et **tertiaire les voies douces** seront traitées de manière à encourager aux sociabilités. ~~He~~-Elles pourront ainsi être **vécues** comme des espaces publics.

La végétation jouera un rôle majeur dans l'invitation à l'appropriation de l'espace par les usagers.

AXES DE CIRCULATION

3 profils de voie sont imaginés :

- Voie **primaire principale** : profil A
- Voie secondaire : profil B
- Voie de connexion

L'entrée sur la zone et la connexion entre la RD56 et la voie primaire à créer se fera par l'aménagement d'une connexion sécurisée sur la RD56.

Des aménagements permettant le ralentissement des véhicules motorisés seront réalisés autant que nécessaire afin de garantir une circulation apaisée et générant peu de nuisances pour le voisinage. La courbe pourra notamment être « cassée ».

A proximité de « l'îlot équipement d'intérêt collectif et/ou service public », aucune piste cyclable ne pourra être positionnée le long de la voie du côté de la sortie des véhicules de service.

EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES

→ Zone AUa

Pour contribuer à la transition énergétique et à l'intégration des enjeux climat-énergie, il est demandé de respecter et d'anticiper la RE2025.

Profil A :

La voie A marque l'entrée dans le nouveau quartier. Au Nord, elle s'insérera au réseau routier existant par un rond-point sur la RD56.

Cette voie sera composée :

- De 2 voies de circulation de 3 mètres afin de permettre le double sens de circulation,
- ~~De 2~~ D'une bandes de stationnement perméable de 2,5 mètres de large, alternants places de stationnements et arbres,
- De 2 trottoirs de 1,50 mètres de large à 2 mètres de large,
- De noues de rétention,
- D'une piste cyclable à double sens de circulation.

La coupe de principe ci-contre illustre les attendus de la collectivité.



Figure 12 : Coupe de voie principale avant (gauche), source : PLU en vigueur

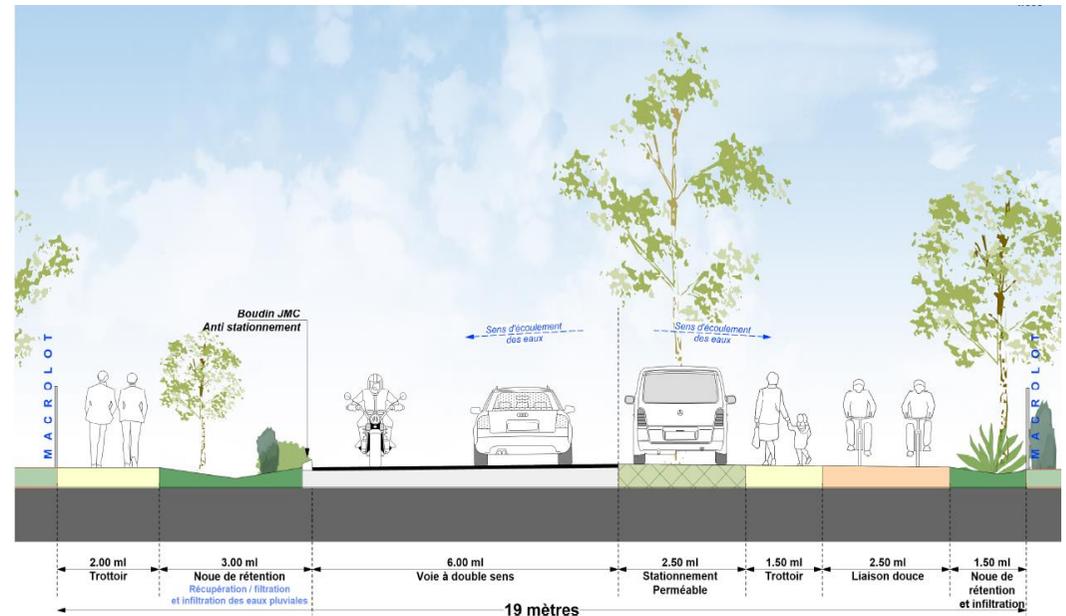


Figure 11 : Coupe de voie principale (coupe de principe) après modification

Profil B :

La voie B a vocation à desservir une **large** partie de l'opération **par un maillage rectiligne**.

Cette voie sera composée :

Dans le cas où elle est à double-sens :

- D'une voie de circulation de ~~3~~ **5,5** mètres,
- De ~~une~~ **2** bandes de stationnement perméable de ~~2,5~~ **5** mètres de large alternant places de stationnements et arbres,
- D'un trottoir de ~~2~~ **1,5** mètres de large.

La coupe de principe ci-contre illustre les attendus de la collectivité.



Figure 13 : Coupe de voie secondaire (B) avant modification, source : PLU en vigueur

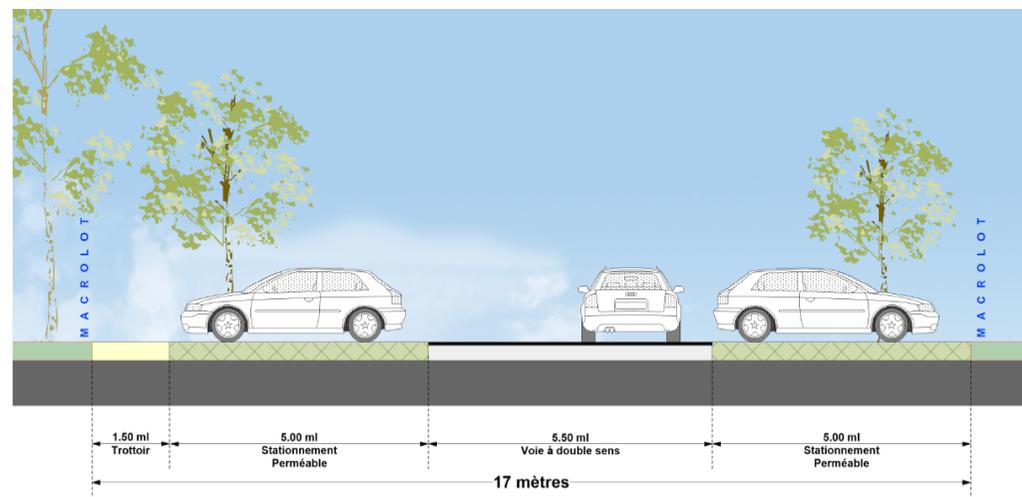


Figure 12 : Coupe de voie secondaire (à double sens) (coupe de principe), après modification

Dans le cas où elle est à sens-unique :

- D'une voie de circulation de 3,5 mètres,
- De 2 bandes de stationnement perméable de 5 mètres de large alternant places de stationnements et arbres,
- D'un trottoir de 1,5 mètres de large.

La coupe de principe ci-contre illustre les attendus de la collectivité.

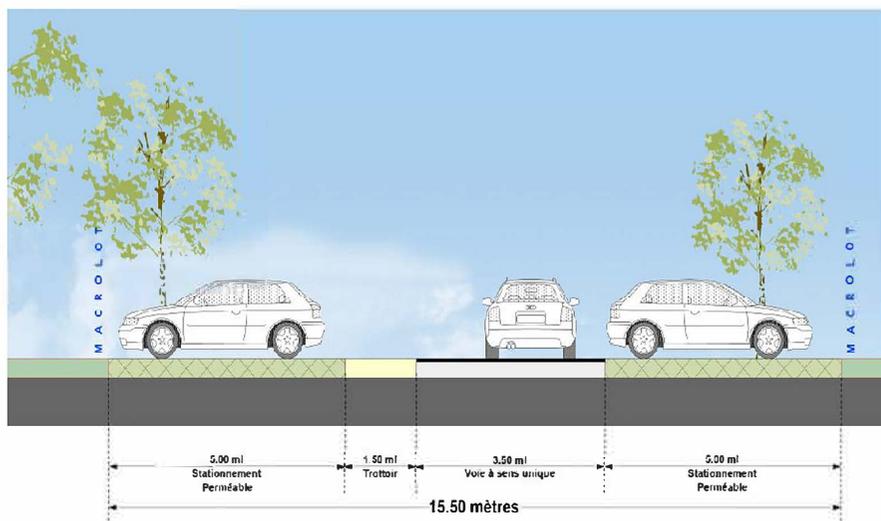


Figure 13 : Coupe de voie secondaire (sens-unique) (coupe de principe), après modification

Voie de connexion :

La voie de connexion à vocation à se raccorder au rond-point de la rue du Languedoc par une voie à sens unique ~~entrant dans le nouveau quartier Malrivière~~. La voie sera composée de 3,5 mètres, bordée d'un trottoir de 2 mètres et compatible avec la voie existante dans le lotissement du Haumont.

Stationnement :

Le stationnement sera prévu sur les parties privatives pour l'habitat individuel et collectif, de préférence en rez-de-chaussée sur les espaces accessibles depuis la rue. Des emplacements seront toutefois présents sur les parties collectives afin de permettre le stationnement des visiteurs. Les espaces de stationnement aériens devront également être traités avec une surface perméable à l'eau.

Sur l'îlot « équipement d'intérêt collectif et/ou service public », les places de stationnement ne doivent pas être positionnées à moins d'1 mètre de la clôture.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres. L'îlot « équipement d'intérêt collectif et/ou service public » n'est pas concerné par cette règle.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres. Cette distance sera portée à 4 mètres minimum pour les constructions voisines de l'îlot « équipement d'intérêt collectif et/ou service public »

Les piscines doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 2 mètres.

Volumétrie

Hauteur

Les éléments techniques et/ou de superstructures (antenne, mât...) liés à l'îlot « équipement d'intérêt collectif et/ou service public » sont autorisés et ne sont pas règlementés en terme de hauteur.

PROGRAMMATION ET PHASAGE

La réalisation du projet est prévue en 2 phases :

- Une première phase au Nord sur la période ~~2022-2025~~ **2025-2027**, intégrant le raccordement au lotissement du Haumont ainsi qu'à la RD56 par l'aménagement d'un rond-point. La voie principale sera réalisée pour partie et les voies secondaires seront en partie réalisées.
- Une seconde phase au Sud sur la période ~~2025-2028~~ **2027-2029** qui permettra de créer la potentielle liaison routière vers la gare et d'intégrer la majorité des espaces publics.

Pour chacune des deux phases, 125 logements sont attendus soit un total de 250 logements.

Le déclenchement d'ouverture de la seconde phase est conditionné au dépôt de 50% de permis de construire de la phase précédente.

L'urbanisation pourra débuter dès l'approbation du PLU.

2. Adaptation du règlement des zones AU

Pour faciliter l'opérationnalité du projet de Malrivière, outre l'OAP, le règlement écrit doit également être ajusté.

En effet, l'OAP de Malrivière entend l'aménagement d'une gendarmerie considérée en tant qu'équipement d'intérêt collectif et/ou de services publics, aussi il convient de modifier certaines dispositions pour permettre l'implantation de cet équipement qui dispose de conditions d'installations spécifiques.

Le règlement est ainsi modifié.

ARTICLE AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun.

1. Règles générales :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou à créer, au moins égale à 3 mètres. *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent s'implanter différemment.*

ARTICLE AU-2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2.3 - CLOTURES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

o Clôtures sur voies :

→ Zones AU et AUa :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 1,80 mètres.

→ Zone AU :

Elles doivent être constituées : d'un mur bahut traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. La hauteur du mur bahut ne doit pas excéder 0,70 mètre, la hauteur du grillage ou de la grille ne doit pas excéder 1,10 mètre. La clôture devra obligatoirement être doublée d'une haie.

→ Zone AUa :

Elles doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

o Clôtures en limites séparatives :

→ Zones AU et AUa :

Elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 2 mètres.

→ Zone AUa :

Elles doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie d'essences locales.

ARTICLE AU-2.4 – STATIONNEMENT

→ Zone AUa :

Sauf contraintes techniques, des revêtements perméables seront utilisés pour la réalisation des places de stationnement.

2.2.5 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Recours aux énergies renouvelables et aux éco-constructions :

→ *Zones AU et AUa :*

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

→ *Zone AU :*

Les constructions doivent respecter à minima la réglementation thermique en vigueur et, notamment, les exigences de la norme ISO 50001.

→ *Zone AU :*

Les constructions doivent respecter et anticiper la RE2025.

3. Supprimer la dérogation à l'article R 151-21 prévue à l'article 6 des dispositions générales du PLU

Le règlement écrit du PLU actuellement en vigueur sur la commune de Pins-Justaret prévoit une dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme.

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme précise que « le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. [...]

L'article prévoit que le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut s'opposer à cette disposition. La dérogation à ce titre mise en œuvre par la commune lors de l'élaboration de son document, n'apparaît aujourd'hui plus pertinente pour la collectivité.

L'article 6 des dispositions générales sera ainsi supprimé à l'issue de la présente procédure.

~~ARTICLE 6 — DEROGATION A L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME~~

~~Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du Code l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en~~

~~jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.~~

IV. Compatibilité avec le PLH

Le projet de modification simplifiée entend simplement modifier certains principes d'aménagement, pour autant, la densité et le nombre de logements initialement prévus n'évoluent pas.

Ainsi, la compatibilité au PLH est toujours assurée.

V. Compatibilité avec le PADD

Selon le code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ».

Les évolutions portées par la procédure de modification doivent rester compatible avec le PADD.

Le PADD est organisé en 4 grands axes :

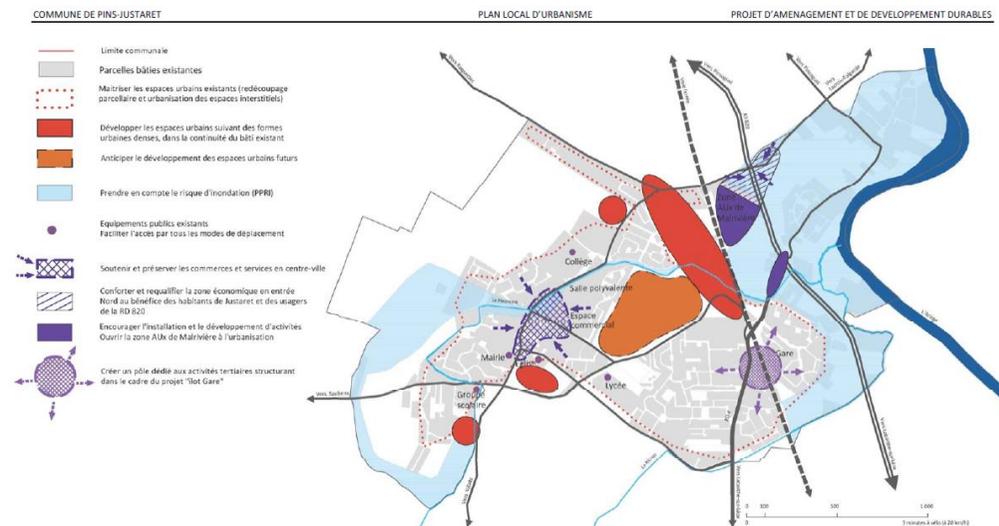
- Axe 1 : Maintenir et préserver les éléments naturels et agricoles
- Axe 2 : Renforcer le positionnement de Pins-Justaret en tant que pôle de services
- Axe 3 : Proposer un cadre de vie qualitatif
- Axe 4 : Offrir un cadre de vie fonctionnel

Axe 2 : renforcer le positionnement de Pins-Justaret en tant que pôle de services

Orientation 1 : Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée

- Urbaniser en densification de l'existant ou en continuité du bâti afin de limiter l'étalement et la consommation foncière

- Diversifier les formes d'habitat plus économiques en espace telles que l'habitat groupé : petits collectifs, maisons de ville, individuel groupé.



AXE 2 : RENFORCER LE POSITIONNEMENT DE PINS-JUSTARET EN TANT QUE PÔLE DE SERVICES

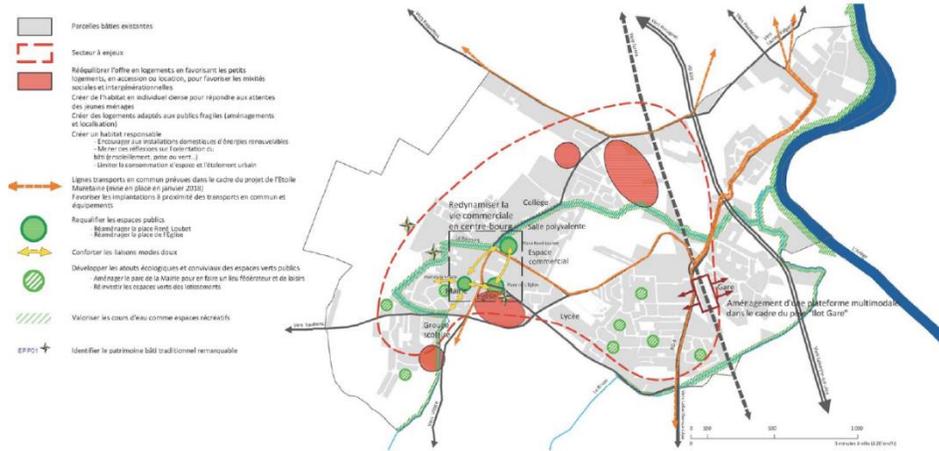
Figure 14 : Synthèse de l'axe 2 du PADD, source : PLU en vigueur

Axe 3 : proposer un cadre de vie qualitatif

Orientation 1 : Mener une politique de l'habitat en adéquation avec les publics visés

- Rééquilibrer l'offre en logements en favorisant les petits logements, en accession ou location, pour favoriser les mixités sociales et intergénérationnelles ainsi que la fluidité des parcours résidentiels

- Créer de l'habitat en individuel dense pour rendre la commune attractive pour de jeunes ménages
- Créer des logements adaptés aux publics fragiles (aménagements et localisation)



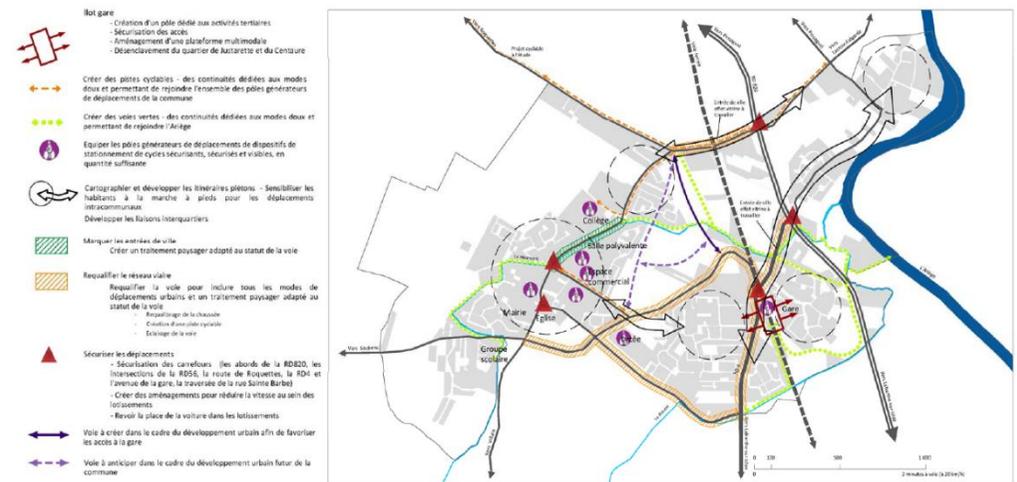
AXE 3 : PROPOSER UN CADRE DE VIE QUALITATIF

Figure 16 : Synthèse de l'axe 3 du PADD, source : PLU en vigueur

Axe 4 : offrir un cadre de vie fonctionnel

Orientation 2 : Développer les modes doux

- Créer des continuités dédiées aux modes doux et permettant de rejoindre l'ensemble des pôles générateurs de déplacements de la commune ainsi que l'Ariège et les communes limitrophes



AXE 4 : OFFRIR UN CADRE DE VIE FONCTIONNEL

Figure 15 : Synthèse de l'axe 4 du PADD, source : PLU en vigueur

Dans la mesure où la procédure de modification simplifiée vient apporter des ajustements mineurs pour faciliter l'opérationnalité du projet et l'accueil d'une gendarmerie sur le site ; les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations attendues sur le site de Malrièvre.

VI. Incidences de la modification sur l'environnement

Confère cas par cas.