

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**

-----  
**CONCLUSIONS**

**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**

## Introduction

La commune de PINS-JUSTARET (31860) ouvre la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) aux fins de l'adapter aux évolutions survenues depuis son approbation du 25/02/2020.

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. 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.

Pour redynamiser l'attractivité de la commune, le PLU a été élaboré et mis en œuvre le 25/02/2020. Afin de l'ajuster au développement urbain et aux intérêts de la population, une modification a donc été mise en œuvre et concerne les points suivants : 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 d'ajustement.

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.

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, de la Présidente du tribunal administratif de Toulouse.

Les présentes conclusions générales ont pour objet :

**Dans une première partie**, le déroulement de l'enquête :

- le rappel du projet,
- l'accomplissement des formalités.

**Dans une deuxième partie**, rapport sur l'examen des observations recueillies :

- analyse des observations du public et du dossier du projet sur le fond par des questionnements au responsable du projet,
- bilan motivé de l'enquête publique.

---

## SOMMAIRE

Introduction ..... page 2

### 1<sup>ère</sup> partie

- Rappel du rapport d'analyse remis par le maître d'ouvrage page 3

### 2<sup>ème</sup> partie

- analyse des remarques et observations ..... page 6

### 3<sup>ème</sup> partie

- commentaires du commissaire enquêteur..... page 11
- rappel des éléments favorables et défavorables du projet :.... page 14
- Conclusions générales..... page 14

## **PRESENTATION GENERALE DU PROJET**

La commune de PINS-JUSTARET (31680) a mis en œuvre la 1ère modification du plan local d'urbanisme consistant notamment à redéfinir la zone à urbaniser de Malrivière, redéfinir le phasage, encourager la mixité sociale, revoir les règles d'emprise au sol des bâtiments, et cinq autres mesures, soit au total 9 modifications prises en compte.

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

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

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

### **Contexte réglementaire**

Le PLU est soumis à l'enquête publique par le maire - article L153-19 du Code de l'Urbanisme.

Elle a été menée conformément au chapitre III titre II du livre Ier du code de l'environnement. L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation des citoyens ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

**Le dossier d'étude remis par le porteur du projet**, comprend l'ensemble des documents prévus par l'article R123-8 du code de l'environnement.

### **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 par Madame Sandrine QUELLEC du service de l'urbanisme de la mairie.

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

## **1<sup>ère</sup> PARTIE**

### **Je rapporte ci-après un résumé des documents d'analyse remis par le porteur du projet.**

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

La commune de PINS-JUSTARET (31860), est située à environ 16km au Sud de l'agglomération toulousaine et 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, pour atteindre 4514 habitants. Mais depuis, la population diminue et se trouve actuellement à 4363 habitants.

Afin de retrouver une dynamique, la municipalité 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 du conseil municipal, et mieux s'adapter à la situation évolutive des besoins.

### **Les 9 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, sur lesquels seront aménagés une maison médicale et 250 logements : 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.

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.

#### **2) 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.

La redéfinition du phasage est ainsi compatible avec le Programme Local d'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomérations du Muretain.

### **3) Abaissement du seuil de déclenchement pour encourager la mixité sociale.**

La commune est tenue de proposer 20% de logements locatifs sociaux (LLS).

Article UA 1.3 et UB 1.3 : la surface est ramenée 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 plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher 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.

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

Sur la zone UB de Longuebrune d'une superficie de 1ha, plusieurs parcelles sont transférées en zone agricole. Il s'ensuit la suppression de l'OAP de Longuebrune.

La référence au secteur de Longuebrune est supprimée au profit de « la Taillade ».

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

### **5) adaptation des règles d'implantation des constructions**

Article UA 2.1.1 : l'implantation se fera à au moins à 3 mètres des voies. Par rapport aux limites séparatives l'implantation se fera à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3m.

Article UA 2.1.2 : les piscines seront implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.

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.

### **6) 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 à au moins 2m.

### **7) modifier l'emplacement réservé n° 11.**

- L'ER 11 au profit du Conseil Départemental, est maintenu mais légèrement modifié.

### **8) les règles d'emprise au sol.**

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.

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.

### **9) L'emplacement réservé n°14**

- ER14 est ajouté correspondant au projet d'élargissement du trottoir sur l'Avenue de Toulouse.

## **ACCOMPLISSEMENT DES FORMALITES**

Le détail des formalités accomplies est détaillé dans le rapport d'enquête.

**Dispositions légales.** La présente enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté de référence.

L'avis d'enquête publique, a été affiché à l'emplacement habituel de l'affichage dans la commune.

Internet. L'avis d'enquête ainsi que le dossier d'étude sont mis en ligne sur le site internet de la commune de Pins Justaret.

Panneaux réglementaires (caractères noirs sur fond jaune au format A2 : 42cmX59,4 cm), ont été affichés aux abords des projets de modifications

Par voie de presse : Les avis réglementaires ont été insérés dans deux journaux locaux, la Dépêche et la Voix du Midi, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique, puis dans les 8 premiers jours de l'ouverture.

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.

Par la multiplication et la variété des publicités, un large public a eu connaissance de cette enquête publique relative à ce projet, et notamment les habitants de la commune.

Je peux donc affirmer de l'efficacité réelle de la publicité relative à cette enquête.

### **Clôture de l'enquête publique.**

Le 22 juillet 2022 à 17h00 à Pins Justaret (31860) j'ai clôturé le registre de l'enquête publique relatif à la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune.

### **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.

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 est adressé à Monsieur le maire.

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.

Par l'ensemble des réponses, Monsieur Philippe GUERRIOT maire de Pins Justaret, affiche sa volonté d'informer franchement le public sur les détails de cette opération.

Cela atteste de son attachement à la transparence du projet de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune.

## 2<sup>ème</sup> partie

### ANALYSE DES REMARQUES ET OBSERVATIONS

Je rapporte ci-après un résumé des observations du public et en suivant les éléments de réponse issus du dossier d'étude du projet, complétés par les précisions apportées par Monsieur le maire de la commune.

#### 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. 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. La large trame verte prévue le long du Haumont répondra aux besoins de circulation de la faune sauvage.*

*L'OAP a pris en compte l'environnement existant et prévoit une transition douce avec le bâti présent.*

*Il est 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.*

*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 impasse Malrivière à PINS JUSTARET. L'habitation se trouve au bout de l'impasse et il y aura des habitations en R+1, et 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. Et aussi 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 la voie-ferrée.

***Commentaire du C.E. Un lot est prévu en R+2 à l'angle de l'habitation. 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 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 la municipalité pour améliorer l'aménagement final.***

*Précisions de M. le maire. La large trame verte prévue le long du Haumont répondra aux besoins de circulation de la faune sauvage.*

*L'OAP a pris en compte l'environnement existant et prévoit une transition douce avec le bâti présent.*

*Il est 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.*

*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 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.

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.*** *La large trame verte prévue le long du Haumont répondra aux besoins de circulation de la faune sauvage. L'OAP prévoit une transition douce avec le bâti présent. Il est 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.*

*Dans le choix définitif qui sera discuté, 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.

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. Il s'en suivra une circulation intense par les véhicules en transit aux heures de pointe. Actuellement la RD56 (route de Toulouse) est saturée aux heures de pointe et le délestage est encouragé par l'itinéraire de ROQUETTE.

**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.

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

***Commentaire du C.E.*** *Effectivement les captures d'écran GPS proposent 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.*** *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. L'utilisation de cette déviation devrait être marginale.*

**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. 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.*** *La municipalité est consciente du nécessaire aménagement de la voie de connexion entre la rue du Languedoc et le futur projet. Cette voie sera dédiée aux circulations douces jusqu'à réalisation de la voie structurante entre l'avenue de Toulouse et le chemin de la gare.*

**6° M. DUPONT Philippe**, représentant la 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 séniors il convient d'équilibrer pour une raison économique. 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. Il remet 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 sur le plan économique, il appartient au pétitionnaire de juger de l'opportunité de ce projet d'OAP corrigé.***

***Précisions de M. le maire.*** 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.

**NOTA :** Ci-après des observations qui n'abordent pas directement les thèmes de la modification du PLU objet de l'enquête en cours.

**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**, 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**, impasse du Grand Vigné à Pins Justaret.

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

**10° Mme VERTUEUX Gaëlle**, 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 économiquement, il appartient au pétitionnaire de juger de l'opportunité de ce projet d'OAP corrigée.

*Précisions de M. le maire.* 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 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 lorsque c'est possible, et les espaces verts seront privilégiés. Cependant, cette observation est transmise au pétitionnaire pour éventuel élément de réponse.

*Précisions de M. le maire.* La large trame verte prévue le long du Haumont répondra aux besoins de circulation de la faune sauvage.

L'OAP a pris en compte l'environnement existant et prévoit une transition douce avec le bâti présent.

Il est 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.

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 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 – absence de zones vertes sur le centre – le Haumont et le Rious non valorisés – recensement du bâti ancien non exhaustif – 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 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 la voirie – les arbres sont 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. OAP Malrivière (habitat) : rajouter un maillage doux vers le chemin longeant la voie ferrée et supprimer le maillage routier, et prévoir une zone naturelle – Malrivière (activités) fermer la zone - OAP Croisette, un lien piéton/cycle vers les équipements sportifs – créer un espace arboré à la place du parking mairie – classer en espace boisé le Hautmont et le Rious – 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 Hautmont. 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 présent 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 des déplacements doux en direction du chemin de Malrivière, et aucun accès à cette voie pour la circulation des voitures.*

**Précisions de M. le maire.** *La large trame verte prévue le long du Haumont répondra aux besoins de circulation de la faune sauvage.*

*L'OAP a pris en compte l'environnement existant et prévoit une transition douce avec le bâti présent. Il est 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.*

*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.

#### **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 classée en zone agricole et les parents d'élèves s'opposent à ce qu'il soit raboté 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 prise en compte par le porteur du projet pour décision.*

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

### **A) 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.

**Précision du porteur du projet** : *le SCOT identifie la commune comme pôle de services en raison de son bon niveau d'équipements et de services : halte ferroviaire, établissements scolaires ...*

*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.*

**Commentaire du C.E.** *Il n'y a donc pas vraiment de liaison entre ces deux orientations.*

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

Par courrier daté du 05/07/2022, le conseil départemental demande que lui soit attribué l'emplacement réservé n° 11, dont il venait d'en demander la suppression. Quelle est votre décision.

**Précision du porteur du projet** : *la commune accèdera à la demande tardive du Conseil Départemental et maintiendra l'emplacement réservé n°11. Cette zone peut être concernée à long terme par l'aménagement du passage à niveau et il paraît donc prudent de la conserver.*

**Commentaire du C.E.** *Sachant que cette voie D56 est saturée aux heures de pointes, l'aménagement du passage à niveaux devrait mieux sécuriser le trafic et soulager les embouteillages.*

**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>.

**Précision du porteur du projet** : *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. Est-il prévu d'adapter cette voie à l'augmentation du trafic.

**Précision du porteur du projet** : *Il n'y a pas, à ce jour, d'aménagement de la voie envisagé.*

**Commentaire du C.E.** *Cette voie est hors de la 1<sup>ère</sup> révision du PLU en cours, mais rattachée à l'aménagement futur du Grand Vigné et de la Taillade.*

**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 ?

**Précision du porteur du projet.** *Cette situation s'est d'ailleurs aggravée avec l'augmentation du coût de la construction. 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.*

**Commentaire du C.E.** *Le choix de la commune apparaît parfaitement adapté au contexte économique.*

**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.

**Précision du porteur du projet** : *la zone UA correspond au centre du village, plus dense. La hauteur des clôtures sur voie est maintenue à 2m dans cette zone pour permettre la continuité du bâti.*

## 3<sup>ème</sup> partie

### COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENSEMBLE DU PROJET

**Le village de Pins Justaret**

*La route D820 en provenance de Toulouse en direction de l'Ariège, dessert Pins Justaret par la D56, qui devient dans la traversée du village l'avenue de Toulouse. Cette agglomération atypique, comprend le petit bourg d'origine avec ses bâtiments sur lesquels apparaissent des pierres rouges caractéristiques de la région, construit autour du château ancestral des Seigneurs de Pins, devenu la mairie. Et, en ordre dispersé, une succession de lotissements, pas toujours reliés entre eux, avec de nombreuses voies sans issues. Des voies principales sans maillage établi, permettent d'aller par un dédale d'une extrémité à l'autre du village en passant par les lotissements successifs. Toutefois, dans cette agglomération bien aérée on observe de nombreux espaces verts, laissant une impression agréable du lieu. Cette commune comprend une grande partie de son territoire en zone urbanisée et peu d'espace agricole.*

*Ceci étant, située aux portes Sud de Toulouse elle fait l'objet d'une pression foncière évidente.*

**La 1<sup>ère</sup> modification du plan local d'urbanisme**

*Cette 1<sup>ère</sup> modification comprend des corrections fortes et des adaptations et reprises du PLU.*

*La première concerne l'espace de « Malrivière » consistant à urbaniser 9ha de terrain, dont une grande partie est cultivée et une moindre surface se trouve en végétation spontanée, appelée la forêt*

*par certains riverains. Le projet prévoit une voie traversante à double sens excentrée vers l'Ouest par rapport à l'espace, une seconde voie traversante à simple voie, et des voies de desserte.*

*Ainsi, le circuit des véhicules ne sera pas aisé car impacté par des sens obligatoires de circulation. Mais, ce désagrément pourrait être compensé par un accès routier direct à la gare SNCF. Il s'agit là d'un avantage permettant un accès rapide vers les transports publics pour rejoindre le centre de Toulouse depuis la grande gare SNCF. Exploiter cette liaison possible serait pour Pins Justaret un privilège certain dans les temps à venir favorisant les transports publics à la place du véhicule individuel.*

*Le public rencontré est favorable au projet dans son ensemble, et apprécie notamment la création d'une maison médicale. Également sont formulées des propositions, tant pour améliorer le projet que pour préserver la qualité de vie des riverains.*

*Les riverains demandent qu'une trame verte longe les habitations actuelles de l'impasse Malrivière et que les logements prévus en bordure de leur clôture soient plutôt en rez de chaussée pour réaliser l'harmonie avec l'existant. Par ailleurs, ils demandent expressément qu'il n'y ait pas de sortie véhicule sur le chemin de Malrivière qui longe la voie ferrée. Sachant que la voie principale du projet serait reliée au rond-point du lotissement du Hautmont, il est demandé de mieux sécuriser ce rond-point.*

*Et, favorablement à ces souhaits, le promoteur représentant : Saint Agne Immobilier et Promologis, propose une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui respecte les grandes lignes du projet mais, dans laquelle l'aménagement rejoint en partie les demandes du public : il conserve le tracé de la voie principale pouvant un jour relier la gare SNCF – prévoit uniquement des liaisons douces avec le chemin de Malrivière – projette une lisière végétale en bordure des clôtures des habitations de l'impasse Malrivière, mais également sur le côté Nord des 3 habitations situées plus au Sud (en lieu et place d'un bosquet de végétation spontanée) – prévoit des constructions en R+I (et non plus en R+2) en regard de l'habitation de la famille CABRERA ce qui va dans le sens de leur demande - il maintient l'équipement médico-social apprécié par le public – enfin, à l'accès au site, il prévoit une zone verte ce qui rendra agréable l'entrée dans cette zone urbanisée.*

#### La voirie du site de Malrivière

*A Malrivière la voiture ne sera pas la bienvenue. Il est prévu 250 logements sur le site, pouvant recevoir de 800 à 1000 personnes. Cela entraînera une circulation supplémentaire d'environ 300 véhicules, et il est prévu dans l'immédiat deux seules sorties du site : par la voie principale à double sens, et un accès au rond-point du lotissement du Hautmont. Et, tout le trafic sera dirigé vers l'Avenue de Toulouse. Cette route déjà surchargée aux heures de pointe, pourrait connaître des embouteillages plus importants, d'autant plus, comme le précise M. FROIDURE sur le registre d'enquête : « le GPS conseille cet itinéraire pour délester la D 820 ».*

*Le projet d'urbanisation de Malrivière apparaît bien aménagé avec une voirie structurée, mais seulement à l'intérieur du site. En effet, en sortir sera se confronter au piège de voirie insuffisante. Si nous considérons une hypothèse école dans laquelle toute la future population de Malrivière serait amenée à partir en même temps en voiture, cela s'avèrerait très difficile, tant pour quitter le site avec deux seules sorties, que pour s'en éloigner sur des voies déjà surchargées aux heures de pointe.*

#### Le phasage de l'urbanisation des zones AU

*L'étalement de l'ouverture des zones est prévu de 2023 à 2029 avec une programmation du nombre de logements, qui permettra d'absorber correctement les nouveaux résidents.*

#### Logements locatifs sociaux

*Le projet ramène à 800m<sup>2</sup> l'unité foncière pour 12 lots dont 30% de logements sociaux représentant 20% de la surface de plancher.*

*Cependant, la Direction départementale des territoires à la Préfecture de la Haute-Garonne préconise d'abaisser le seuil de déclenchement de production de LLS à 8 lots sur une surface de plancher de 500m<sup>2</sup>. Cette orientation de la DDT méconnaît les impératifs des bailleurs qui peinent à intervenir sur de petites surfaces, car l'opération ne serait pas encourageante économiquement.*

*L'effort du projet de passer de 1000m<sup>2</sup> à 800m<sup>2</sup> est déjà un seuil bas.*

### Fermeture à l'urbanisation de plusieurs parcelles

*Sur la zone de Longuebrune l'extension d'urbanisation n'apparaissant pas justifiée et, à la vue du contrôle de légalité de la Préfecture, plusieurs parcelles sont transférées en zone agricole ce qui apparaît favorable. Cependant la cartographie de l'OAP est conservée mais l'appellation devient « La taillade » correspondant à une parcelle communale sur laquelle aucun projet n'est encore défini.*

*En fait, il s'agit là de deux zones : le Grand Vigné et la Taillade, pouvant être urbanisées, et là encore apparaît le problème de la voirie. Ces zones seraient raccordées à la route de Saubens, soit une petite route de campagne. A ce sujet, Mme PLOURIN Clémence et Mme PINEDE Julie précisent sur le registre d'enquête : « l'avenue de Saubens est étroite et ne dispose d'aucun aménagement en trottoir ou piste cyclable. Cette voie dessert la crèche et l'école. Il serait opportun de l'aménager pour sécuriser le trafic ». Le problème récurrent de la voirie pourrait apparaître à nouveau, à savoir insuffisamment de voies structurantes ou de liaison pour prévenir, d'une part l'engorgement de l'agglomération, et d'autre part la sécurité du trafic. Cependant, ce domaine est hors de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU.*

### Les règles d'implantation des zones AU

*Les constructions seront implantées à 3m des voies et des limites séparatives, et les piscines à 2m. Les clôtures auront 2m de haut en zone UA, mais 1,80m dans les autres zones. Les clôtures à 2m sont donc réservées pour le centre ville, pour la continuité du bâti.*

*Il est prescrit : « en zone AU2.2 et UB2.2 la clôture sera doublée d'une haie ». Cette verdure pourrait poser des difficultés car les jeunes plants auront besoin d'eau pour pousser, et actuellement d'année en année, les restrictions d'eau se renouvellent interdisant l'arrosage. L'insuffisance d'eau pourra compromettre la survie des plants, d'autant plus que l'eau de ville devient onéreuse. Ainsi, la mairie imposerait une haie, et en parallèle interdirait l'arrosage des plants. La question pourrait se poser à qui incomberait la responsabilité pécuniaire de la perte des plants. Cette orientation de plantation de haies en bordure des clôtures pourrait être compromise à l'usage.*

### Rectification d'une erreur

*L'implantation des piscines sera située à 2m des limites séparatives dans toutes les zones, ce qui apparaît logique.*

### L'emplacement réservé n° 11

*Le conseil départemental, après avoir demandé la suppression de cet ER, en demande à nouveau l'inscription au PLU. Cet ER pourrait permettre d'améliorer la voirie, donc le trafic routier, mais le projet ne semble pas être actuellement à l'ordre du jour du département.*

### Les règles d'emprise au sol

*La surface de l'emprise au sol des constructions est en diminution : avant l'approbation du PLU l'emprise était inférieure à 70% de la surface, et depuis l'approbation elle ne doit pas dépasser 50%. Sur les terrains d'une surface supérieure à 500m<sup>2</sup>, elle est réduite de 50% à 30%. Le coefficient de pleine terre passe de 30% à 40%.*

*Ces dispositions impliquent deux conséquences : d'une part l'artificialisation des sols diminue, et donc les espaces verts plus nombreux permettront une meilleure infiltration des eaux de pluie – mais, la contrainte, c'est la limitation des constructions en rez de chaussée au profit de bâtiments à étage. Nous voyons le résultat pour le projet de Malrivière où il n'est prévu aucune habitation en rez de chaussée au profit de bâtiments en R+1 au minimum. Cette prescription limitera ou interdira les constructions en rez de chaussée.*

### L'emplacement réservé n°14

*Cette réserve doit permettre d'élargir le trottoir sur l'avenue de Toulouse pour faciliter le déplacement des piétons, notamment des jeunes fréquentant l'école.*

*Cet objectif sera long et difficile à réaliser par cet ER car nous trouvons dans cette zone seulement des résidences individuelles et les ventes de ces maisons ne sont pas certaines ni à moyen terme, ni à long terme. Une autre orientation sera sans doute à rechercher pour obtenir les résultats escomptés dans un délai raisonnable.*

## **RAPPEL DES ELEMENTS FAVORABLES ET DEFAVORABLES AU PROJET**

### **Éléments favorables :**

- pression foncière à Pins Justaret
- urbanisation d'un espace foncier inclus dans l'agglomération
- urbanisation de 9ha pour répondre à la demande
- lotissement de Malrivière bien structuré
- bon équilibre entre les différents types de logements
- possibilité d'une liaison directe avec la gare SNCF
- à terme accès facilité au centre de Toulouse par les transports publics
- le promoteur de Saint Agne Immobilier et Promologis est intéressé par le projet de Malrivière
- le promoteur de Malrivière propose une OAP modifiée, correspondant au projet dans les grandes lignes
- la phasage prévu permettra une intégration plus aisée des nouveaux résidents
- bon équilibre pour la réalisation de la mixité sociale
- harmonisation des implantations des constructions
- retour de parcelles en zone agricole
- maintien de l'emplacement n° 11 pouvant permettre d'améliorer et sécuriser le trafic sur la D56
- emplacement réservé n°14 permettant l'élargissement du trottoir sur l'avenue de Toulouse

### **Éléments défavorables :**

- l'urbanisation de Malrivière aggravera les embouteillages sur l'Av de Toulouse aux heures de pointe
- circulation dans Malrivière impactée par des sens de circulation
- peu de sorties ou d'entrées dans l'aménagement de la zone de Malrivière
- liaison avec la gare SNCF non réalisée, seulement envisagée
- route de Saubens non sécurisée

### **Intérêt général de l'opération.**

Cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU a organisé l'urbanisation d'une zone située en agglomération, avec le projet de prolonger la voie principale en direction de la gare SNCF ce qui sera sans conteste à terme un avantage considérable dans la mesure où les transports publics pourront répondre aux besoins des déplacements du public vers Toulouse.

Cette zone étant aménagée dans un esprit qualitatif en respectant les règles de développement durable, elle pourra mieux répondre aux enjeux climatiques et de préservation des ressources.

La variété des logements programmés répond correctement aux besoins dans un environnement favorable à la mixité sociale.

L'harmonisation du règlement du PLU permettra le développement équilibré de l'agglomération.

Vue l'ensemble des éléments apparus au cours de l'enquête publique, il y a bien intérêt général à la réalisation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune.

## **CONCLUSIONS GENERALES**

A la vue des éléments découlant de l'enquête publique et en dépit des éléments défavorables, le bilan de l'enquête apparaît en faveur de la réalisation de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune de PINS JUSTARET.

**AVIS FAVORABLE, assortie d'une recommandation**

**En toute impartialité et indépendance je donne un avis favorable au Projet de la 1<sup>ère</sup> modification du plan local d'urbanisme de la commune de PINS JUSTARET, assorti d'une recommandation.**

**- la recommandation :**

- Etudier la possibilité d'ajouter des entrées et sorties supplémentaires au lotissement de Malrivière, permanentes ou ponctuelles, afin de faciliter la circulation dans, et autour du site. Cette possibilité locale limitera les embouteillages, ce qui réduira au final la concentration de la pollution et l'empreinte carbone.

**Fait à Montauban le 22 août 2022**

**Monsieur Joseph FINOTTO  
commissaire enquêteur**

(signé Joseph FINOTTO)

**Nota : L'autorité compétente peut tenir compte ou non de la recommandation, l'avis reste favorable.**