

Patrick TARDIEU – Commissaire Enquêteur

Département de la Haute-Garonne

Commune de Pins-Justaret

1^{ère} REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE
Du 12 novembre au 13 décembre 2019

RAPPORT & CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUETE PUBLIQUE

RAPPORT & CONCLUSIONS MOTIVEES

RAPPORT D'ENQUETE

PREAMBULE

- 1 OBJET DE L'ENQUETE

- 2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

- 3 ORGANISATION DE L'ENQUETE
 - 3.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
 - 3.2 OUVERTURE DE L'ENQUETE
 - 3.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE
 - 3.4 PUBLICITE DE L'ENQUETE
 - 3.5 TRANSMISSION DU DOSSIER D'ENQUETE
 - 3.6 ENTRETIEN AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE
 - 3.7 VISITE DU LIEU DE L'ENQUETE
 - 3.8 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE
 - 3.9 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 4 CONTENU ET ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE
 - 4.1 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE
 - 4.2 ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

- 5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

- 6 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 7 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSIONS MOTIVEES

- 1 RESUME DE L'ENQUETE PUBLIQUE
- 2 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

ANNEXES

PREAMBULE

La commune de Pins-Justaret, département de Haute-Garonne, est située à 19 km au sud de Toulouse et à 7 km de Muret.

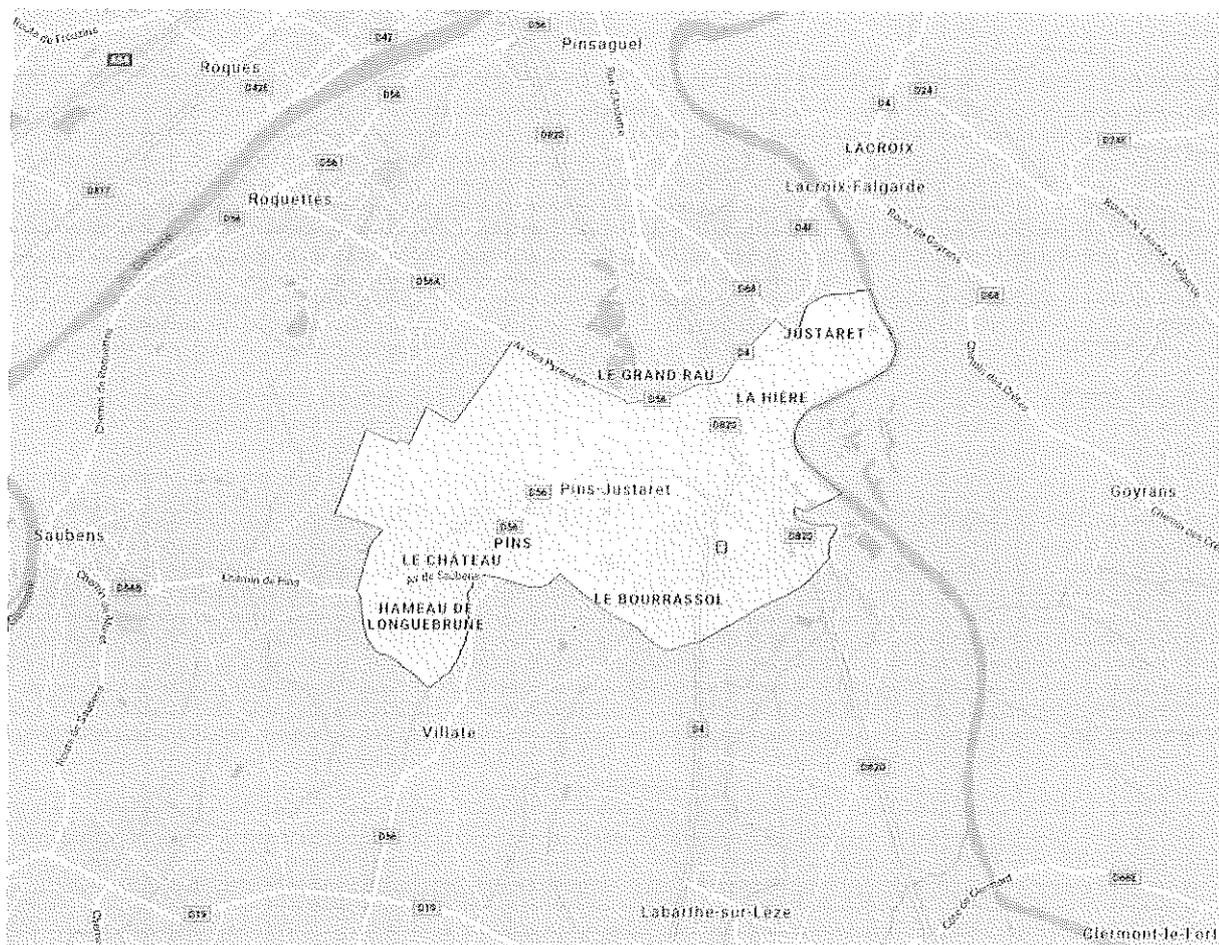
Elle s'étend sur une superficie de 451 hectares.

On note la présence de plusieurs cours d'eau, l'Ariège en limite Nord Est, le ruisseau du Riouas en limite Sud-Est ainsi que le ruisseau du Hautmont qui traverse la commune d'Ouest en Est.

Les communes limitrophes de Pins-Justaret sont Roquettes, Pinsaguel, Lacroix-Falgarde, Goyrans, Labarthe-sur-Lèze, Villate et Saubens.

Le territoire communal est maillé par plusieurs axes de communications, routes départementales RD 820, RD 4 et RD 56, ainsi que par la ligne ferroviaire Toulouse/Ax-les-Thermes.

En 2016 la commune comptait 4 384 habitants selon l'INSEE.



La commune de Pins-Justaret est membre de la communauté d'agglomération du Muretain Agglomération qui comptait en 2017, 26 communes pour 119 232 habitants.

Le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine définit Pins-Justaret comme un « pôle de services » intégré à un territoire en développement mesuré.

Le PLU de Pins-Justaret doit être compatible avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine ainsi que le Programme Local de l'Habitat du Muretain Agglomération.

1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur remet un rapport et des conclusions motivées qui sont rendus publics.

En application de l'article L 153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, les communes ont la possibilité de procéder à des révisions de leur Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU de la commune de Pins-Justaret a été approuvé le 31 janvier 2013.

La présente enquête porte sur la première révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pins-Justaret.

La **révision du Plan Local d'Urbanisme** a pour objectifs de :

- Se mettre en conformité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine
- Préserver son environnement naturel et agricole
- Développer et intégrer une stratégie de déplacements sur le territoire permettant une meilleure desserte et facilitant l'accès aux services et équipements
- Répartir de façon harmonieuse l'offre en logements sociaux à développer sur le territoire, en accord avec le SCoT et le PLH du Muretain
- Permettre la requalification du centre-bourg
- Ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 au lieu-dit « Malrivière »
- Requalifier le secteur de la gare en lien avec les services du Muretain Agglomération

2 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUETE

- Code Général des Collectivités Territoriales,
- Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-19 et R153-8,
- Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-9,
- Arrêté de la commune de Pins-Justaret du 27 juin 2019 ayant arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation,
- Décision du Président du Tribunal administratif de Toulouse du 28 août 2019 me désignant en qualité de Commissaire enquêteur.

3 ORGANISATION DE L'ENQUETE

3.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A la demande de Monsieur le Maire de Pins-Justaret, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Patrick TARDIEU le 28 août 2019 pour mener la présente enquête publique (Décision N° E19000154/31).

3.2 OUVERTURE DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Pins-Justaret a ordonné l'ouverture de la présente enquête publique par arrêté en date du 16 octobre 2019.

3.3 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 12 novembre 2019 au vendredi 13 décembre 2019, soit pendant 32 jours. Durant cette période, le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public, pendant les jours et heures d'ouverture à la mairie de Pins-Justaret ainsi que sur le site internet de la mairie.

Le Commissaire enquêteur a assuré 3 permanences en mairie, pendant lesquelles il s'est tenu à la disposition du public. Un registre d'enquête préalablement paraphé par le Commissaire enquêteur, permettait à chacun de consigner ses observations.

Le 13 décembre, à l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête.

3.4 PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'avis d'enquête est paru une première fois dans La Voix du Midi de la semaine du jeudi 24 au mercredi 30 octobre 2019, ainsi que dans la Dépêche du Midi du 23 octobre 2019.

Il a été procédé une seconde parution de l'avis d'enquête dans La Voix du Midi de la semaine du jeudi 14 au mercredi 20 novembre 2019, ainsi que dans la Dépêche du Midi du 13 novembre 2019.

L'avis d'enquête a été affiché sur le lieu d'enquête en mairie de Pins-Justaret ainsi qu'en 12 endroits différents de la commune. Il a également été publié sur le site internet de la mairie de Pins-Justaret.

3.5 TRANSMISSION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête a été remis au Commissaire enquêteur le 4 octobre 2019, en mairie de Pins-Justaret, par Monsieur Casetta (Maire), Madame Pradère (1^{ère} adjointe) et madame Quellec (Directrice des services).

3.6 ENTRETIEN AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE

Le Commissaire enquêteur a été reçu le vendredi 4 octobre, en mairie de Pins-Justaret, par Monsieur Casetta (Maire), Madame Pradère (1^{ère} adjointe) et madame Quellec (Directrice des services). Monsieur Casetta et Madame Quellec ont présenté le contexte du dossier. L'enquête publique relative à la 1^{ère} révision du Plan Local d'Urbanisme intervient dans le cadre d'une procédure d'adaptation du document d'urbanisme visant entre autre à une actualisation avec la réglementation en vigueur, à assurer sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine. Le nouveau PLU a pour objectifs la

requalification du centre-bourg, la production de logements sociaux, le maintien et le développement des activités économiques ainsi que le développement des modes de déplacement doux.

Le commissaire enquêteur a également pris connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de 2013.

3.7 VISITE DU LIEU D'ENQUETE

Le Commissaire enquêteur a visité en présence de madame Quelled et de monsieur Duprat (adjoint à l'urbanisme) le 15 novembre 2019 la commune de Pins-Justaret.

Cette visite a permis d'appréhender de visu les uns après les autres les différents points faisant l'objet de la révision du PLU ainsi que quelques-uns des enjeux futurs de la commune de Pins-Justaret. La commune de Pins-Justaret présente une urbanisation éclatée en raison de la présence d'axes de communication traversant comme la voie ferrée et la RD820 reliant Toulouse à l'Ariège. Par ailleurs les urbanisations successives des différents secteurs de la commune ne semblent pas s'être faits de façon harmonieuses et cohérentes les unes par rapport aux autres, ce qui rend l'organisation spatiale de la commune complexe à appréhender.

3.8 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête a été tenu à disposition du public,

- A la mairie de Pins-Justaret :
 - o Du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00,
 - o Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la commune de Pins-Justaret.

3.9 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Commissaire enquêteur a reçu le public en mairie :

- Vendredi 15 novembre 2019 de 9h00 à 12h00,
- Samedi 30 novembre de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 13 décembre 2016 de 14h00 à 17h00.

Le commissaire a reçu 30 visites durant ces permanences. Il n'y a pas eu d'incident durant la présente enquête publique.

CONTENU ET ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

4.1 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier de révision du PLU de la Commune de Pins-Justaret est composé :

- Des informations juridiques et administratives
- Du rapport de présentation
- Du projet d'aménagement et de développement durables
- Des orientations d'aménagement et de programmation
- Du règlement (pièces écrites et graphiques)
- Des annexes (sanitaires, servitudes et contraintes)
- Des avis de publicité (avis d'affichage et parutions presse)
- Des avis émis par les personnes publiques associées.

4.2 ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête est complet.

Le rapport de présentation est explicite livrant une analyse précise de l'état des lieux de la commune et synthétisant les enjeux pour celle-ci. Il fait le constat d'une forte hausse démographique depuis 1968 justifiée par un solde migratoire élevé et s'arrête en 2013. Cependant, une consultation des statistiques de l'évolution de la population municipale (source INSEE) depuis 2010 donne les résultats suivants :

Année	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Population municipale	4 454	4 430	4 541	4 514	4 463	4 424	4 384	4 410
Evolution		-0,54%	2,51%	-0,59%	-1,13%	-0,87%	-0,90%	0,59%

On constate un faible dynamisme démographique. La population municipale a eu plutôt tendance à diminuer depuis 2013, malgré une légère reprise en 2017. Le ralentissement de l'accroissement démographique de la commune de Pins-Justaret peut s'expliquer par la faible vacance de logements dans la commune. Cette évolution est à comparer avec l'accroissement démographique des communes voisines de Labarthe-sur-Lèze qui depuis 2010 est en moyenne de 3,47% (4,71% sur de 2014 à 2017), Villate 2,01% (1,01 % de 2014 à 2017).

Si on se base sur une augmentation de 1,3% par an de la population municipale en partant de 2017 on obtient à l'horizon 2030 une population estimée à 5 216 habitants soit un chiffre nettement inférieur aux prévisions du rapport de présentation et même inférieur à l'estimation de 5 253 de la DDT 31 qui se basait sur la population de 2016

La pièce écrite du règlement est claire et bien organisée reprenant les dispositions d'urbanisme applicables sur la commune de Pins-Justaret zone par zone.

Les pièces graphiques du règlement, document de zonage du PLU révisé, n'appellent aucun commentaire.

5 ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Préfecture de la Haute-Garonne - Direction Départementale des Territoires

PIECE	OBJET	OBSERVATION	REPONSE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
RAPPORT DE PRESENTATION	Objectifs de développement	<p><i>Un scénario de développement résidentiel pertinent mais qui nécessite une mise en cohérence avec les objectifs démographiques poursuivis : Avec une population de 4 384 habitants en 2016, la commune de Pins-Justaret se fixe un objectif de croissance de 1,3 % par an jusqu'en 2030 traduisant une volonté de maîtriser son évolution démographique, et s'inscrit ainsi dans les croissances observées sur les communes voisines. Ce taux est cohérent avec la tendance observée sur la période 1999 - 2008 (+1,5 %) et concilie le rattrapage prévisible des opérations d'ensemble bloquées pour des raisons de capacités épuratoires insuffisantes (+0,1 % de croissance sur la période 2008 - 2013) avec le niveau d'équipements présents sur la commune. La commune traduit ce scénario par l'accueil de 1 000 habitants supplémentaires pour atteindre une population totale de 5 512 habitants en 2030. Toutefois, compte-tenu du fait que la commune ait perdu 130 habitants entre 2013 et 2016, il est nécessaire de reprendre les hypothèses de départ avec des données actualisées. En effet, en partant de la population de 2016, l'objectif d'une croissance maîtrisée à 1,3 % revient à accueillir 869 habitants pour une population totale de 5 253 habitants en 2030. A contrario, une population de 5 512 habitants en 2030 équivaut à un taux de croissance de 1,65 %, et ne correspond donc plus à une croissance maîtrisée puisque supérieure à celle connue depuis le début des années 2000. Ainsi, si les objectifs de croissance poursuivis de 1,3 % sont pertinents au regard des développements observés sur le Muretain Agglo et cohérents avec les principes de polarisation sous-jacents à la répartition de l'accueil de population, le scénario actualisé doit conduire à des besoins en logements moins importants. De fait, avec une taille des ménages de 2,2 à terme, le projet de PLU envisage la production de 642 logements pour l'accueil des nouveaux habitants et 129 logements supplémentaires pour tenir compte du desserrement des ménages, soit 771 logements sur la période 2013-2030 (ce qui revient à une production de 45 logements par an). Il apparaît que des erreurs de calcul se sont glissées dans cette évaluation dans la mesure où l'accueil des 998 habitants supplémentaires annoncés reviendrait à une production de 454 logements et non 642.</i></p> <p>Une nouvelle évaluation à partir des données de 2016 (soit 4 384 habitants pour 1 788 résidences principales) reviendrait au final à une production de 395 logements pour l'accueil des 870 nouveaux habitants (scénario +1,3 % de croissance), soit 524 logements au total en prenant en compte les besoins supplémentaires liés au desserrement des ménages. De fait, cet ajustement implique une diminution du besoin de production de logements.</p>	<p><i>Les objectifs de développement et la capacité d'accueil ont été définis lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il est n'est pas envisageable de modifier les objectifs de croissance sans redébatte des orientations du PADD. De plus, le fait qu'il y ait une diminution de la population en 2013 et 2016 ne modifie pas les objectifs de développement démographique définis par la commune. Cette diminution est due au faible potentiel foncier constructible et à l'absence de zone AU ouverte à l'urbanisation. La commune souhaite donc rattraper son retard en matière de développement démographique.</i></p> <p><i>Les besoins en logements nouveaux sont liés, d'une part, à l'accroissement de la population et, d'autre part, au desserrement des ménages. La diminution de la taille moyenne des ménages engendre inévitablement la construction de nouveaux logements sans apport de population. Pour répondre à la seule diminution de la taille moyenne des ménages, à population égale et en se basant sur la diminution observée entre 2008 et 2014, il faudra prévoir environ 129 logements supplémentaires. De plus, de nombreux petits logements (11/12) ont été programmés dans les orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces logements accueilleraient des ménages de une à deux personnes, ce qui ne correspond pas à la taille moyenne des ménages.</i></p>	<p><i>Le taux de 1.3% par an de croissance démographique devrait effectivement s'appliquer à la population de 2016 et non de 2013. L'accroissement de population à l'horizon 2030 (5 253 h. au lieu de 5 512) et le nombre de logements nécessaires devraient donc logiquement être revus à la baisse (524 logements).</i></p>
RAPPORT DE PRESENTATION	Capacité d'accueil	<p><i>Compléter l'analyse du potentiel d'accueil du tissu urbain : L'analyse du potentiel de densification et de mutation du tissu urbain a été menée sur le tissu constructible et non sur les espaces réellement bâtis. De fait, elle identifie 27,3 ha disponibles, dont les 2/3 correspondent à des zones AUD. Cette analyse prend en compte par ailleurs des parcelles identifiées en zone UB mais pourtant non constructibles car en zone inondable (potentiel de 14 logements sur une parcelle au niveau du quartier « Le Grand Vigné »). Dans la mesure où les ajustements proposés de délimitation des zones urbaines dans le projet de PLU viennent remettre en cause certains</i></p>	<p><i>Une carte précisant les capacités d'urbanisation et de densification du projet de Plan Local d'Urbanisme sera ajoutée au rapport de présentation.</i></p> <p><i>Les parcelles situées en zone inondable étaient constructibles au PLU en vigueur mais elles ont été déclassées dans le projet de PLU. Elles n'apparaîtront plus sur la nouvelle carte précisant les capacités d'urbanisation et de densification du projet de Plan Local d'Urbanisme,</i></p>	<p><i>Rien à ajouter</i></p>

		potentiels identifiés et en permettent d'autres du fait d'extension de zone UB à certains endroits, il est nécessaire que le rapport précise ces nouveaux potentiels d'urbanisation, en actualisant l'analyse faite en avril 2017.		
RAPPORT DE PRESENTATION	Capacité d'accueil	Aussi, cette évaluation recense essentiellement les possibilités d'extensions de densification de dents creuses ou de divisions parcellaires mais n'aborde pas de façon spécifique le renouvellement urbain, alors même que certains bâtis, identifiés comme anciens, seraient potentiellement mutables à moyen terme. Cette analyse devra être élargie à une étude des potentiels d'évolution urbaine des espaces bâtis afin d'identifier des espaces d'actions foncières/immobilières cohérents sur lesquels la commune a intérêt à anticiper, organiser et encourager l'évolution urbaine. Sur ces espaces, la mise en œuvre d'outils d'aménagement opérationnel et de maîtrise foncière spécifiques (droit de préemption urbain, OAP, association urbaine de projet, zone d'aménagement concerté, intervention de l'EPF) doit conduire la commune à retenir une mobilisation quasi complète du potentiel d'intensification estimé à l'échéance du PLU. La fiche méthode « réussir l'intensification d'intérêt général » transmise en annexe recueille plusieurs éléments de méthode que la commune pourra exploiter à cet effet.	L'absence d'identification de bâtis potentiellement mutables ne veut pas dire que les possibilités de renouvellement urbain n'ont pas été étudiées. Il est impossible d'identifier de façon aléatoire ce qui n'existe pas. Seule l'opération de renouvellement urbain au niveau du centre commercial sera ajoutée à l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis.	Rien à ajouter
REGLEMENT	Capacité d'accueil	<u>Poursuivre les efforts de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels.</u> L'axe 2 du projet de PADD cible une urbanisation maîtrisée de la commune, en privilégiant la densification afin de limiter l'étalement urbain et la consommation foncière. Aussi, du fait d'un taux de croissance particulièrement bas entre 2008 et 2013, la commune a consommé 17,4 ha sur les dix dernières années et prévoit d'urbaniser 30,1 ha d'ici 2030. Ce foncier est essentiellement localisé dans 3 zones AUO (Malrivière, La Vinasse et Figarède), que le projet de PLU ouvre à l'urbanisation. Il est rappelé que l'urbanisation des zones AUO fermées dans le PLU en vigueur correspond à une urbanisation en extension du tissu urbain. Les formulations utilisées à plusieurs reprises dans le rapport de présentation et au PADD sont de nature à prêter à confusion en pronant « une urbanisation faite sans nouvelle extension » ou en précisant que « seuls 2,8 ha sur les 30,1 prévus sont en extension ». Ainsi, sur les 30,1 ha inscrits au PADD nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique de 5 500 habitants d'ici 2030, plus de 2/3 se situent en extension, avec la répartition suivante : - 4,3 ha en densification de zones urbaines - 2,2 ha en comblement de dent creuse - 20,2 ha en extension Le diagnostic indique que ce besoin de 30,1 ha en foncier doit permettre d'accueillir la production de 771 logements, soit une densité moyenne de l'ordre de 25 logements à l'hectare. Farce est de constater que cette densité s'avère plus ambitieuse que celle recommandée par le SCOT (10 à 15 logements à l'hectare), ce qui témoigne d'une volonté de limiter la consommation foncière, tout en veillant à l'insertion des projets urbains avec les formes bâties existantes. Toutefois, le projet de PLU augmente finalement de 6,3 ha le potentiel urbanisable de la commune par rapport à l'ancien PLU, en créant notamment une nouvelle zone AUO de 4,4 ha sur le secteur de Pedenau et en réajustant les limites des zones urbaines. De fait,	La superficie des zones AU a diminué entre le PLU en vigueur et le projet de PLU. Elle passe de 22,8 ha à 21,5 ha. Les zones AU qui ont été urbanisées depuis le PLU de 2013 ont logiquement été reclassées en zone U. Elles ne peuvent pas être considérées comme des zones d'extension. Les formulations utilisées à plusieurs reprises dans le rapport de présentation et au PADD ne sont pas de nature à prêter à confusion. Il s'agit bien de limiter l'extension des zones AU et AUO qui n'ont plus de vocation agricole depuis 2013. Entre 2013 et 2030, seulement 4,4 ha de zone AUO auront été ajoutés au PLU, ce qui est peu pour un pôle de service de la taille de Pins-Justaret.	La configuration particulière de l'urbanisation éparpillée de la commune de Pins-Justaret, peut justifier les choix de la municipalité de tenter de redonner une cohésion d'ensemble au tissu urbain par l'ouverture à l'urbanisation de zones classées en AUO au PLU actuel.

		ce bilan apparaît contradictoire avec les ambitions de la commune en matière de modération de sa consommation foncière.		
REGLEMENT	Capacité d'accueil	Ainsi, l'ajustement des hypothèses du scénario de développement résidentiel et les compléments à apporter à l'analyse du potentiel d'accueil du tissu urbain (notamment sur le volet du renouvellement urbain) doivent conduire la commune à redimensionner ou reprogrammer les surfaces d'urbanisation en extension inscrites au projet de PLU. Par exemple, en considérant un besoin de 524 logements (cf. première partie), sur la base d'une densité moyenne de l'ordre de 25 logements à l'hectare, seuls 21 ha seraient nécessaires, soit un tiers de moins que ce que prévoit le projet de PLU. Cela permettrait un développement moins consommateur d'espace en proposant une répartition équivalente entre intensification et extension.	La commune ne souhaite pas redimensionner ou reprogrammer les surfaces d'urbanisation en extension inscrites au projet de PLU. Elles correspondent au projet de développement défini dans le PADD. La diminution de la population depuis 2013 est justement due au faible potentiel foncier constructible et à l'absence de zone AU ouverte à l'urbanisation. Calculer la capacité d'accueil en fonction de cette tendance serait contreproductif. La commune souhaite rattraper son retard en matière de développement démographique.	Si le besoin en logement me semble devoir être revu à la baisse, la consommation des 30 hectares prévus à l'urbanisation à cet effet permettrait de respecter la densité préconisée par le Scot et de ne pas dénaturer l'environnement urbain déjà existant en atteignant une densification entre 15 et 20 logements/hectares.
REGLEMENT OAP	Phasage	Enfin, aucun phasage n'est prévu quant à l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation. Compte-tenu du potentiel foncier disponible sur la commune, il apparaît nécessaire de prioriser les secteurs de développement à l'aide d'un phasage, ceci afin de permettre de réguler l'accueil de population sur la durée du PLU et de s'assurer de la complète réalisation d'une zone avant d'en artificialiser une nouvelle. Considérant ce qui a été décrit précédemment, le reclassement de certaines zones moins prioritaires (Figoredès, Longuebrune) en espaces agricoles ou naturels semble plus approprié, ou a minima en zones fermées à l'urbanisation. Le projet de PLU ne prévoit pas en l'état de phasage de ces opérations. Néanmoins, afin de maîtriser le développement urbain de la commune et compte-tenu du nombre important d'OAP - notamment en extension urbaine - il apparaît nécessaire de phaser l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs concernés. Pour ce faire, il est recommandé d'établir une OAP programmatique précisant le phasage de réalisation des différentes opérations projetées et les modalités de déclinaison opérationnelle d'ouverture. De la même façon, lorsque les OAP prévoient un phasage de l'aménagement - ce qui est le cas sur le secteur « La Vignasse » - il convient d'établir des indicateurs concrets conditionnant le lancement des phases suivantes (par exemple un pourcentage - 80% de délivrance des permis de construire ou un taux d'ouverture de chantier ou de déclaration d'achèvement des travaux).	La Municipalité ne souhaite pas "geler" de zone AU. Elle doit rattraper son retard en matière de développement démographique et de logements sociaux. Les contraintes techniques, réglementaires et financières se chargent d'étaler l'urbanisation sur plusieurs années. De plus, le secteur de "Malrivière" doit être urbanisé en trois phases (PUF). Le secteur de "La Vignasse" doit également être urbanisé en deux phases et l'urbanisation de la deuxième phase est conditionnée : "Le lancement de la phase 2 est conditionné à la réalisation de l'ensemble des réseaux et voiries nécessaires à la phase".	Eut-égard à l'ampleur des OAP, il me paraît opportun que soit réalisé un phasage entre celles-ci et de ne pas s'en remettre aux seules contraintes techniques, réglementaires et financières. Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants me paraît nécessaire.

OAP	Espaces verts	Les OAP identifient dans l'ensemble les grands enjeux d'aménagement, en apportant des éléments sur l'intégration du bâti et un descriptif des espaces publics et des voiries attendues. Néanmoins, certaines attentes mériteraient davantage de précisions et d'illustrations quant au niveau d'ambition voulu par la commune, notamment dans le traitement des espaces publics. En particulier, les aménagements paysagers prévus, que ce soit par le traitement végétal discontinu des franges ou par le traitement du corridor écologique sur les secteurs de Figarèdes et Matrivière, restent peu détaillés voire non abordés. Il en est de même pour le secteur du parc de la Moiré, actuellement peu attractif, et dont l'OAP est très succincte sur la qualité et le type d'aménagement attendus ainsi que sur le type de mobilier urbain souhaité (banc, aire de jeux, etc.). Ce lieu présentant un fort potentiel en espace fédérateur de détente et de loisir, à proximité des équipements scolaires et publics, l'appui d'un paysagiste conseil pour sa mise en valeur est recommandé. Dès lors, des illustrations supplémentaires sur l'aménagement des espaces paysagers (perspectives de vue, plantations d'essences locales, etc.) et les fonctions attendues (espace public, gestion des eaux pluviales, etc.) permettraient de valoriser davantage le traitement des espaces publics et de préciser les ambiances souhaitées. S'agissant du corridor écologique, celui-ci doit être clairement matérialisé dans les OAP concernées et préciser le type de traitement associé (association de noue d'infiltration d'eaux pluviales et plantations de haies épaisses avec des essences locales par exemple).	Etant donné les contraintes budgétaires et financières qui impactent les projets d'aménagement, la Municipalité ne souhaite pas détailler avec précisions l'aménagement des espaces paysagers (plantation d'essences locales, espaces publics...) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle mènera une réflexion sur le traitement des espaces paysagers en concertation avec les futurs aménageurs. Il est rappelé qu'une charte de l'arbre est annexée aux pièces écrites du règlement.	Rien à ajouter
OAP	Secteur «Grand Vigné»	Les principes d'aménagement de l'OAP du secteur Grand Vigné présentent un oubli quant à l'implantation du bâti, au regard du schéma d'aménagement présenté.	L'implantation du bâti est bien représentée sur le schéma d'aménagement (problème d'impression ?).	Pour être complète et transparente, l'OAP du « Grand Vigné » doit inclure dans son périmètre les parcelles 112 et 117 ainsi que les bouts concernées des parcelles 113, 114 et 115 la densification de l'ensemble devant se situer entre 10 et 15 logements à l'hectare pour rester en cohérence avec l'environnement.
OAP	Secteur «Matrivière»	L'OAP sur le secteur de Matrivière est particulièrement bien illustrée dans la description du réseau voirie envisagé. Néanmoins, le traitement des espaces publics reste évusif, que ce soit au niveau de la centralité à créer ou bien dans la localisation des poches de stationnement, qui aurait mérité davantage d'illustration quant à la qualité des aménagements souhaités.	Etant donné les contraintes budgétaires et financières qui impactent les projets d'aménagement, la Municipalité ne souhaite pas détailler avec précisions l'aménagement des espaces paysagers (plantation d'essences locales, espaces publics...) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle mènera une réflexion sur le traitement des espaces paysagers en concertation avec les futurs aménageurs.	Le niveau souhaité de précision de l'OAP reste du ressort de la Municipalité, même si eut égard à la croissance de population calculée sur une augmentation annuelle de 1,3%/an par rapport à la population de 2016, il ressort que la densification de cette zone paraît surestimée.
OAP	Secteur «Matrivière»	S'agissant des voies textiles (profil C/C), l'OAP les définit comme des voies intimistes où l'espace est partagé entre les différents usagers. Pour autant, le schéma très routier de séparation des usages illustrant le propos, avec une voirie de 3,5 m et un trottoir de 2 m de large est contradictoire avec les ambiances souhaitées. Un traitement unique de la voie en zone de rencontre sera plus à même d'offrir un espace partagé à l'ensemble des usagers.	Concernant cet aménagement, la Municipalité maintient sa position.	Rien à ajouter
OAP	Secteur «La Croisette»	En fin de diagnostic identifie une problématique de stationnement dans le centre-ville, pour autant cette réflexion ne transparaît pas dans les OAP. Ainsi, le grand parking de la place René Louhet, dont le taux d'occupation est variable, et bien qu'inclus dans le périmètre de l'OAP secteur de la Croisette dans le règlement graphique, est exclu de l'OAP en tant que tel. Aucune réflexion globale n'est venue prendre en compte le stationnement existant dans l'opération de renouvellement de la place commerciale afin de mutualiser l'offre en stationnement et d'offrir un traitement plus qualitatif des espaces publics. De la même façon, un élargissement au chemin de la Croisette du périmètre de l'OAP aurait été pertinent afin d'intégrer cette voie à l'aménagement d'ensemble et permettre une meilleure porosité avec les espaces d'habitations limitrophes.	Plusieurs scénarii ont été proposés par l'aménageur et le bureau d'études. Comment la DDT peut-elle affirmer qu'aucune réflexion globale n'est venue prendre en compte le stationnement existant dans l'opération de renouvellement de la place commerciale afin de mutualiser l'offre en stationnement et d'offrir un traitement plus qualitatif des espaces publics ? Cette réflexion a été menée mais n'a pas à figurer dans les OAP. Les deux parkings auront des vocations différentes.	Il existe un risque d'inondation sur le secteur « La Croisette », lié au débordement du Houmont. Il paraît opportun d'élargir le périmètre de l'OAP aux espaces publics (parking et jardin public) déjà existants pour garantir une cohérence d'ensemble.

OAP	Secteur «Sainte-Barbe»	Cette problématique est également à appréhender dans l'OAP du secteur rue Sainte-Barbe qui identifie un espace de stationnement important et qui nécessite des préconisations plus précises sur les typologies de traitement de ces espaces (revêtement, plantations, mobiliers urbains, etc.).	Etant donné les contraintes budgétaires et financières qui impactent les projets d'aménagement, la Municipalité ne souhaite pas détailler avec précision l'aménagement des espaces paysagers (plantation d'essences locales, espaces publics...) dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle mènera une réflexion sur le traitement des espaces paysagers en concertation avec les futurs aménageurs.	Rien à ajouter
OAP	Zone AUX	<p><u>Un développement des zones d'activités économiques et commerciales à réfléchir à une échelle supracommunale :</u></p> <p>La commune souhaite requalifier la zone économique de Malrivère en entrée Nord et s'appuie pour cela sur le développement d'une nouvelle polarité commerciale (zone AUX). Compte-tenu de la localisation en entrée de ville et de l'effet vitrine depuis la RD20, des enjeux relatifs à la qualité des aménagements doivent être mieux formalisés dans l'OAP dédiée : conditions d'intégration paysagère, architecturale et urbaine, sécurité des accès, éco aménagement des espaces publics et privés collectifs (fonctionnalités écologiques et usages attendus, moindre imperméabilisation, palettes et strates végétales à mettre en œuvre, porosité et connectivité des différents espaces), formes urbaines et qualité du bâti, cheminements doux, etc. Par ailleurs, l'axe 3 du PADD exprime la volonté municipale de requalifier le centre-bourg en y redynamisant notamment la vie commerciale par des aménagements urbains appropriés. Ce point est notamment traduit par une OAP sur le secteur de la Croisette, place René Loubet. Pour autant, le développement de la zone AUX avec l'implantation d'un ensemble commercial en périphérie interroge sur les risques de poursuite de dévitalisation du tissu commercial de proximité. Un premier projet a par ailleurs fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial le 4 avril 2019, sur le fondement notamment de l'absence d'évaluation de l'impact du projet sur l'animation de la vie urbaine des centres-villes de Pins-Justaret et de Pinsaguel. Ainsi, un diagnostic complémentaire doit permettre d'évaluer les besoins de développement économique et commercial, à une échelle plus large que la commune, et les enjeux de confortement des commerces de proximité (état de santé, fragilités, projets particuliers d'investissement ou de développement). La DDT pourra vous assister dans cette réflexion qui doit permettre d'accompagner le développement des programmes immobiliers multifonctionnels envisagés sur la place René Loubet (présence de locaux commerciaux en rez-de-chaussée). Ce volet peut également être traité dans le cadre d'une étude de revitalisation de centre-ville en lien avec l'appel à projet régional bourg-centre du conseil régional Occitanie. De la même façon, le projet de réaménagement et de développement de l'îlot gare (zone AUX), avec la création d'un pôle d'activités tertiaires, doit s'inscrire au sein d'une stratégie d'aménagement économique intercommunale visant à structurer l'armature industrielle, artisanale et commerciale de la communauté d'agglomération du Muretain.</p>	<p>En termes de services, équipements et commerces, le centre-bourg et la zone AUX sont deux pôles complémentaires. La redynamisation du centre-bourg sera assurée par l'implantation de commerces de proximité, d'une maison de santé et de services. De plus, l'étude stratégique pour le développement et la valorisation du bourg-centre, en cours de réalisation, abordera cette problématique. Ce contrat avec la Région Occitanie se fonde sur l'établissement d'un projet de valorisation et de développement du bourg-centre accompagné de "fiches actions" opérationnelles et d'un programme pluriannuel d'investissements.</p> <p>Le projet de la Gare est bien porté par la Communauté d'Agglomération qui est bénéficiaire de l'emplacement réservé concernant les bâtiments existants.</p>	Si le choix de la zone AUX de Malrivère pour l'implantation d'un centre commercial me paraît approprié eut égard à l'environnement immédiat, le risque est fort de voir ce projet venir en contradiction de la volonté de la Municipalité de redynamiser la vie commerciale du centre-bourg. L'ouverture de cette zone ne devrait pas intervenir avant la fin de l'étude stratégique citée par la Municipalité.

OAP	Modés doux	<p><u>Développer les conditions propices au développement des modes actifs :</u></p> <p>La commune a dressé un état des lieux des continuités piétonnes et évoque plusieurs recommandations pour en améliorer la sécurité. Ainsi, un des objectifs repris dans l'axe 4 du PADD est la création des continuités dédiées aux modes doux, notamment le long du ruisseau de Haumont, support de développement de voies vertes reliant les pôles générateurs de déplacement du centre bourg à l'Ariège et aux communes limitrophes. Cette action répond également à l'axe 1 du PADD qui vise une valorisation des cours d'eau comme support de mobilité inter-quartiers. Ce sujet mériterait d'être traité dans une OAP thématique relative aux modes actifs sur l'ensemble du territoire communal, qui viserait à hiérarchiser et décliner de façon opérationnelle les mesures retenues par la collectivité en matière de rétablissement et de sécurisation des continuités piétonnes et cyclables (conditions d'ambiance, de qualité, de confort et de sécurité) et la gestion du stationnement des cycles dans les espaces publics.</p>	<p>La municipalité n'a pas souhaité réaliser cette OAP thématique qui peut être contraincte en terme de hiérarchisation. Cette hiérarchisation sera traitée par le Plan Local de Déplacement du Muretain Agglo qui est en cours de validation.</p>	Rien à ajouter
OAP	Secteur «La Vignasse»	<p><u>Des objectifs de diversification des logements assez bien traduits :</u></p> <p>Le rapport fait état d'un besoin de production de petits logements, du fait d'un parc actuel composé majoritairement de grands logements, et en partie sous occupé. Par ailleurs, la commune souligne dans son PADD sa volonté d'offrir une alternative au lotissement pavillonnaire en favorisant des formes d'habitat plus économes en espace (petits collectifs, maisons de ville, individuels groupés). Ces objectifs de diversification se retrouvent en partie au sein des OAP, qui explicitent le programme de logements attendus (taille des logements, part de locatifs, part de logements sociaux) et les densités cibles dans certains secteurs (Mairivière, Figarèdes, Sainte-Barbe et Croisette). Néanmoins, cette ambition n'est pas traduite sur le secteur de la Vignasse, alors même qu'il s'agit d'une opération d'aménagement phare de la commune avec celle de Mairivière, et mérite à ce titre des précisions complémentaires.</p>	<p>Concernant la zone AU de "La Vignasse", la répartition des différentes typologies de logement se fera en concertation avec les futurs aménageurs.</p>	Rien à ajouter
RAPPORT DE PRESENTATION	Evaluation environnementale	<p>Concernant les espèces patrimoniales, le rapport de présentation fait référence, de façon erronée, à des données de présence de flore protégée : l'Euphorbe à têtes jaunes (Euphorbia flavicoma) et la Parentucelle à larges feuilles (Parentucella latifolia). En effet, Euphorbia flavicoma subsp. costana est une espèce protégée, endémique de l'Aveyron, alors que Euphorbia flavicoma n'est pas protégée, tandis que l'espèce Parentucella latifolia n'est pas présente sur la commune.</p>	<p>Cette erreur sera corrigée dans le rapport de présentation.</p>	Rien à ajouter
RAPPORT DE PRESENTATION	Trames verte et bleue	<p><u>Une protection des continuités écologiques à renforcer dans les documents réglementaires :</u></p> <p>Le rapport de présentation met bien en avant les enjeux en termes de trame verte et bleue (Ariège et boisements associés, cours d'eau, haies, etc.). Toutefois, et bien que support de mobilité, le diagnostic n'aborde pas l'état physique des cours d'eau (fonctionnalité, ripisylve, état des berges), ce qui aurait permis d'illustrer les actions à mettre en œuvre, notamment sur le ruisseau de Haumont, pour faciliter son accessibilité et permettre sa valorisation. Le règlement graphique intègre une trame spécifique pour la continuité écologique, le long des cours d'eau (Ariège, ruisseau du Haumont et Riouas) et sur les milieux ouverts au nord de la commune. Par ailleurs, le long de ces cours d'eau, un recul de 4 mètres est imposé dans le règlement pour toutes constructions et installations de façon à préserver ces continuités, inférieur toutefois aux recommandations de 5 mètres minimum évoquées en page 215 du rapport de présentation. D'une façon générale, le règlement interdit toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité environnementale des continuités écologiques et impose des clôtures perméables pour la faune et la flore au sein de cette trame. Il est à souligner que le rapport de présentation ne fait</p>	<p>Aucun élément n'a été fourni à la commune par les personnes publiques afin d'aborder l'état physique des cours d'eau (fonctionnalité, ripisylve, état des berges). Cette analyse relève plus du SDAGE Adour-Garonne que du PLU.</p> <p>Un chapitre concernant la compatibilité du PLU avec le SCoT en matière de trames verte et bleue sera ajouté au rapport de présentation.</p>	Rien à ajouter

		référence, en matière de trame verte et bleue, qu'au Schéma Régional de Cohérence Écologique, sans mentionner le SCOT Grande Agglomération Toulousaine. De fait, l'analyse de compatibilité par rapport au SCOT n'est pas faite en ce qui concerne cet enjeu.		
REGLEMENT	Trames verte et bleue	Compte-tenu de la rareté des milieux naturels de qualité présents sur le territoire communal, un enjeu fort réside dans la préservation de ces derniers. Aussi, le projet de règlement mérite d'être complété pour mieux prendre en compte ces enjeux de continuité. En effet, il convient d'explicitier le choix d'un recul de 4 mètres, au regard de la prescription n°9 du SCoT GAT (caractère inconstructible des corridors avec largeur minimale de 50 m). En fonction des enjeux de préservation identifiés pour chaque secteur (cours d'eau, espace ouvert, etc.), un élargissement des corridors au-delà de 4 mètres pourra s'avérer nécessaire, notamment lorsque cela est possible (le long des cours d'eau en bordure de terres agricoles et naturelles et en bordure de zones AU). Afin de gagner en lisibilité (typologie utilisée pour désigner les espaces boisés classés et celle des continuités écologiques trop similaire) et retravailler l'enjeu de préservation, il serait plus approprié d'identifier les éléments de la trame verte et bleue par un zonage N très restrictif (par exemple un zonage Ntvb) avec interdiction de toute construction ou aménagement.	Le recul de 4 mètres s'applique à tous les cours d'eau et fossés "mères", même ceux qui ne sont pas identifiés en tant que continuités écologiques. Cette règle n'a pas pour objectif la protection des continuités écologiques mais plutôt la possibilité d'entretenir les berges et de nettoyer les fossés. La protection des continuités écologiques est assurée par un classement en zone N ou A avec une trame spécifique qui interdit toute construction pouvant nuire à celles-ci. La prescription du SCoT GAT précise que les PLU doivent préserver une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Cette largeur a été amplement respectée dans les zones N et A du PLU pour les continuités écologiques identifiées au SCoT GAT. Il ne sera pas créé de zone spécifique Ntvb pour les raisons suivantes : - Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut "identifier et délimiter les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques". Le Code de l'Urbanisme ne fait pas état d'un zonage spécifique mais bien d'une identification au même titre que les éléments de paysage à protéger. - Une multitude de continuités écologiques locales (haies, boisements, ripisylves, etc.) ont été identifiées au PLU comme "continuité écologique à préserver". La plupart d'entre-elles se situent en zone A. Leur classement en zone Ntvb rendrait le plan de zonage illisible. - La zone N est déjà quasiment inconstructible et l'identification en tant que "continuité écologique" assure de surcroît une inconstructibilité en zone A. - Il n'est pas envisageable d'interdire dans les continuités écologiques les constructions nécessaires aux services publics (pylônes, transformateurs, etc.). Il est rappelé que certains ouvrages artificiels (ex : retenue collinaire) sont devenus avec le temps de véritables réservoirs de biodiversité. Il serait contreproductif d'interdire de tels ouvrages dans les continuités écologiques. - Une zone Ntvb nécessiterait également un "pastillage" en zone N pour toutes les constructions existantes. Il est rappelé que le "pastillage" pour les constructions existantes a été supprimé par la Loi ALUR.	Rien à ajouter
REGLEMENT	EBC	Par ailleurs, compte tenu de faible taux de boisement de la commune (moins de 5 %), il apparaît opportun de classer l'ensemble des éléments boisés du territoire communal (boisements, haies et alignements d'arbres, ripisylves) en EBC pour s'assurer de leur conservation.	Le PLU apporte une réponse qualitative en matière de protection des espaces boisés, des alignements d'arbres, des haies et des ripisylves. Ils sont tous identifiés en tant que "continuités écologiques à préserver" avec des contraintes réglementaires importantes. Cependant et afin de suivre les conseils des représentants de la DDT31 qui ont assisté aux réunions de travail, ils n'ont pas été identifiés en Espaces Boisés Classés, servitude trop contraignante qui est un frein à l'entretien de ces espaces.	Rien à ajouter

REGLEMENT	Espaces verts	Enfin, le rapport de présentation met en avant le besoin de réinvestir les espaces verts intégrés aux lotissements sans décliner de mesures opérationnelles. Au même titre que les abords du ruisseau du Hautmont, les espaces verts communaux et jardins privés sont des supports de continuité. Aussi, il peut être pertinent de définir pour ces espaces des principes d'écovégétation propice au développement d'une biodiversité ordinaire: plantation d'espèces végétales locales de variétés et de strates différentes, gestion différenciée (fauche tardive notamment).	Cette proposition dépasse le cadre réglementaire du PLU.	Rien à ajouter
REGLEMENT	Zone Ap	Des précisions à apporter sur les fonctions destinées aux espaces agricoles protégés : L'axe 1 du PADD cible le développement, la réorientation ou la diversification des activités agricoles. De plus, le règlement identifie des sous-secteurs Ap (agricole protégée) dans les zones agricoles, sur lesquels sont interdites les exploitations agricoles. Ces secteurs sont localisés dans la zone centrale et enclavée de la commune. Néanmoins, le choix de ces secteurs ne fait pas l'objet d'une justification particulière, que ce soit d'un point de vue agronomique ou environnemental ou de la vocation principale attendue. Ces secteurs n'étant par ailleurs pas identifiés comme agricole protégé au SCoT, il s'avère opportun d'argumenter les choix effectués afin que la profession agricole et la population puissent en partager les objectifs. Enfin, ce choix, s'il peut être pertinent pour favoriser une agriculture de proximité afin de développer des filières courtes et limiter les nuisances en frange de zones d'habitations, apparaît pour autant contradictoire avec la carte de l'axe 2 du PADD qui identifie ces terrains comme de futurs espaces urbains. Le PADD ciblant davantage les terres agricoles de l'ouest du territoire communal à protéger en vue de limiter l'urbanisation, il apparaît plus cohérent, en première lecture, d'identifier ces secteurs agricoles protégés à cet endroit dans l'objectif de pérenniser l'activité agricole.	Le classement en Ap est la traduction réglementaire d'une orientation du PADD. L'objectif de ce classement n'est pas de protéger des terres à forte valeur agronomique mais de les préserver de toute urbanisation afin d'assurer à long terme une urbanisation d'ensemble. Afin d'éviter toute confusion quant à la vocation de ces secteurs, il seront renommés A1.	Rien à ajouter
RAPPORT DE PRESENTATION	Erreurs	Des coquilles présentes dans les documents à corriger : Certaines cartes contenues dans le rapport de présentation pour illustrer un sujet n'apparaissent pas dans le document. Il s'agit des cartes suivantes : - Ligne TISSEO Villate/ Pins-Justaret/Pinsaqueil (page 75) - Plan de prévention du risque inondation sur Pins-Justaret (page 149) - Zone UX (page 175) Par ailleurs, le tableau des emplacements réservés en page 183 du rapport n'est pas actualisé, au regard de la liste des ER identifiées dans le règlement graphique.	Ces erreurs seront corrigées dans le rapport de présentation.	Rien à ajouter

REGLEMENT	Pixels	<p>Justifications de la compatibilité avec le SCoT GAT :</p> <p>Afin de favoriser la densité de secteurs préférentiels et limiter l'étalement urbain, la commune propose de superposer des pixels pour justifier les densités des opérations sur Malrivière et La Vignasse. Ainsi, 1,5 pixels sont superposés à ceux permettant l'urbanisation de ces deux secteurs, avec des densités de l'ordre de 30 logements à l'hectare. En ajoutant le secteur de Figarèdes et son demi pixel, la commune prévoit donc une consommation de 3,5 pixels. Il convient de signaler une erreur dans l'évaluation du nombre de pixels mixtes restants, au nombre de 4,5 et non de 5, comme mentionné dans le rapport. En effet, l'extension de la zone urbaine à proximité du collège pour l'emplacement réservé n°3 a occasionné la mobilisation d'un demi pixel sur Figarèdes. Toutefois, cette erreur est sans incidence sur les transferts évoqués pour justifier la surdensité des opérations. Il est attendu par contre une justification de l'extension de la zone urbaine au niveau de Longuebrune (0,97 ha) au regard des potentiels d'extension offerts par le SCoT.</p>	<p>Comme le précise le SMEAT dans son avis, la commune dispose de 5,5 pixels mixtes. Au niveau du collège 3/4 de pixel ont été comptabilisés pour l'emplacement réservé n°3 (3,9 ha) et la zone AU de "Figarèdes" (2,7 ha).</p> <p>L'état de la mobilisation des pixels sera complété dans le rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zone AU de Malrivière : 2 pixels - Zone AU de La Vignasse : 1 pixel - Zone AU de Figarèdes et ER n°3 : 3/4 pixel - Zones UB de Desperat : 1/2 pixel - Zones UB de Longuebrune : 1/4 pixel <p>Total mobilisation pixel : 4,5 pixels (1 pixel restant)</p>	Rien à ajouter.
REGLEMENT	PLU	<p>Justification des modifications apportées aux documents graphiques :</p> <p>Le rapport de présentation explique en pages 190 et 191 les modifications apportées au règlement graphique. Plusieurs erreurs et oublis ont été décelés et sont de nature à minimiser l'importance de ces modifications et devront alors faire l'objet de corrections. Ainsi, le règlement graphique de référence pour le PLU actuel n'est pas celui présenté dans la mesure où le PLU a été modifié le 12 avril 2018 pour ouvrir à l'urbanisation la zone AUO de « Desperat ». Par ailleurs, il est avancé une réduction de la zone UB au Sud-ouest de la commune afin de tenir compte du caractère inondable des terrains. Étant donné que le projet de règlement étend à ce même endroit la zone UB avec les parcelles AX 17, 114 et 115 (pour tout ou partie), cette réduction n'est pas flagrante et apparaît même contestable. De plus, la conversion des zones UE du collège et du lycée en zone UB n'est pas mentionnée. Celle-ci n'apparaît pas justifiée puisque le secteur UB représente un secteur d'habitat pavillonnaire. Ces équipements devront alors réintégrer la zone dédiée aux équipements publics, à savoir la zone UE.</p>	<p>Ces erreurs seront corrigées dans le rapport de présentation.</p> <p>La zone inondable a été déclassée, ce qui paraît logique. L'extension de la zone UB ne se situe pas en zone inondable.</p> <p>Il n'y a aucun intérêt à créer des zones UE spécifiques aux équipements publics, ils sont intégrés dans les zones urbaines mixtes (les différentes lois encouragent la suppression des zones monospécifiques). La zone UE du cimetière sera également reclassée en zone UB.</p>	<p>Les zones du cimetière, du lycée et du collège me semblent devoir être classées en zone UE pour préserver la vocation initiale de ces zones mais également la capacité d'extension du cimetière. Par ailleurs, la zone dite de La Pignasse contigüe au collège et dont la vocation a à accueillir des équipements sportifs devrait elle aussi être classée en zone UE.</p>
REGLEMENT	Zone Nc	<p>Concernant les zones naturelles, le rapport de présentation précise en page 180 la création d'une zone Nc correspondant au cimetière qui n'est pas reprise dans la liste des modifications, ni même localisée dans le règlement graphique. Aussi, les constructions autorisées dans cette zone, liées à la création d'un cimetière, doivent s'inscrire à l'intérieur d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECA) sur lequel la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) devra se prononcer, conformément aux dispositions des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Il s'agit d'une erreur, le cimetière est classé en zone UE et sera reclassé en zone UB.</p>	Le cimetière doit rester classé en zone UE.
REGLEMENT	Zones AUO	<p>Enfin, s'il est annoncé une ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones AUO, il n'est pas mentionné la conversion d'une zone agricole en zone AUO (secteur Pedeneau).</p>	<p>Cet oubli sera corrigé dans le rapport de présentation.</p>	Rien à ajouter
REGLEMENT	Zones inondables	<p>En guise de remarque complémentaire, la typologie choisie pour représenter l'emprise des zones inondables apparaît difficilement lisible, en superposition des aplats utilisés pour matérialiser les secteurs.</p>	<p>La lisibilité des pièces graphiques du règlement sera améliorée.</p>	Rien à ajouter
REGLEMENT	Zone UB	<p>Délimiter la zone urbaine au plus proche du bâti existant : Afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, la zone urbaine devra être délimitée au plus près du bâti existant. Dans ce sens, les extensions apportées à la zone UB devront être rendues à la zone agricole ou naturelle (parcelles AL 20 et 50 et AE 228, 230, 231, 233, 234, 235).</p>	<p>La Municipalité étudiera la possibilité de redélimiter ces parcelles avant l'approbation du PLU.</p>	Rien à ajouter

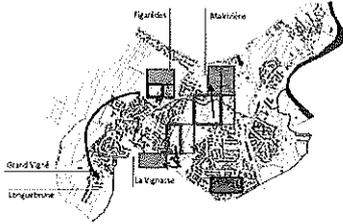
<p>REGLEMENT</p>	<p>Zones A et N</p>	<p><u>Prendre en compte l'avis de la COPENAF :</u> L'avis transmis par la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers devra être pris en compte. Celui-ci demande que les dispositions réglementaires doivent permettre d'assurer l'insertion dans l'environnement des extensions et annexes autorisées et ne pas compromettre le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>	<p>Les articles 2 des zones A et N seront modifiés afin de tenir compte de l'avis de la COPENAF. Ils seront rédigés de la façon suivante :</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des constructions existantes quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site et qu'il respecte les prescriptions du PPRI. - L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'appropriation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m². - Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale, que la surface de plancher totale des annexes ne dépasse pas 50 m² et qu'elles respectent les prescriptions du PPRI le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> o Les abris légers de 20m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur o Les piscines et leur local technique de 10 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine 	<p>Rien à ajouter</p>
<p>REGLEMENT</p>	<p>Toitures terrasses</p>	<p><u>Recommandations techniques visant à prévenir les arboviroses et la lutte contre le moustique tigre Aedes albopictus :</u> La lutte contre les vecteurs de maladies doit être intégrée dans les documents d'urbanisme afin que les préconisations techniques ne soient pas sources de création de lieux de vie et de dissémination des espèces nuisibles. Ainsi, le règlement du PLU accepte la construction de bâti en toit terrasse. Dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant, il conviendrait d'intégrer des recommandations techniques complémentaires permettant de ne pas créer de rétention d'eau : par exemple avoir une pente minimale de 2 ou 3 %, disposer d'un accès sécurisé permettant le nettoyage et, le cas échéant, assurer une conception à la planéité parfaite afin de ne pas créer d'anfractuosités utilisables au moustique tigre pour pondre.</p>	<p>Ces recommandations techniques seront ajoutées au paragraphe concernant les toitures terrasses dans les pièces écrites du règlement.</p>	<p>Rien à ajouter</p>
<p>ANNEXES</p>	<p>Servitudes</p>	<p>Mettre à jour les servitudes d'utilité publique : La liste des servitudes d'utilité publique recensées sur la commune devra être mise à jour en fonction des observations formulées par les gestionnaires de servitudes et à partir du tableau joint en annexe. Par ailleurs, le règlement de la réserve naturelle régionale Confluence Garonne-Ariège devra être annexé au projet de PLU.</p>	<p>La liste des servitudes d'utilité publique recensées sur la commune sera mise à jour en fonction des observations formulées par les gestionnaires de servitudes et à partir du tableau joint en annexe. Si le règlement de la réserve naturelle régionale Confluence Garonne-Ariège est disponible, il sera annexé au Plan Local d'Urbanisme.</p>	<p>Rien à ajouter</p>

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

PIECE	OBJET	OBSERVATION	REPOSE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
REGLEMENT	Zone N et A	Un avis défavorable sur la partie réglementaire relative aux extensions et aux annexes des habitations existantes dans les zones A et N au motif que les dispositions réglementaires ne permettant pas d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.	<p>Les articles 2 des zones A et N seront modifiés afin de tenir compte de l'avis de la COPENAF. Ils seront rédigés de la façon suivante :</p> <p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des constructions existantes quelles qu'en soient la surface et l'emprise au sol à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité passage du site et qu'il respecte les prescriptions du PPRI. - L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation (à partir de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) à condition qu'elle ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher totale (existant et extension) et l'emprise au sol totale ne dépassent pas 200 m². - Les annexes suivantes à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres par rapport à tous points de la construction principale, que la surface de plancher totale des annexes ne dépasse pas 50 m² et qu'elles respectent les prescriptions du PPRI le cas échéant : <ul style="list-style-type: none"> o Les abris légers de 20m² maximum d'emprise au sol et de 3,5 mètres maximum de hauteur o Les piscines et leur local technique de 10 m² maximum d'emprise au sol. Celui-ci doit être implanté à 10 mètres maximum de la piscine 	Rien à ajouter

SMEAT - SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

PIECE	OBJET	OBSERVATION	REPOSE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
RAPPORT DE PRESENTATION	Objectifs de développement	Dans son rapport de présentation la commune indique vouloir produire 770 logements sur la durée du PLU, ce qui correspond à un rythme moyen annuel de 48 par an, dans la poursuite des objectifs qui lui ont été définis par le PLH 2014-2019 de la Communauté d'Agglomération du Muretain. Le SMEAT relève que, tout en tenant compte d'un objectif de diversification du parc et de sa volonté de produire une part plus importante de petits logements, le nombre d'habitants qui seraient accueillis apparaît relativement faible, au regard de celui des logements à produire. Il y a donc lieu d'inviter la commune à mieux expliciter le scénario d'accueil retenu, au regard notamment de la taille moyenne des ménages constatée en 2013.	Les besoins en logements nouveaux sont liés, d'une part, à l'accroissement de la population et, d'autre part, au desserrement des ménages. La diminution de la taille moyenne des ménages engendre inévitablement la construction de nouveaux logements sans apport de population. Pour répondre à la seule diminution de la taille moyenne des ménages, à population égale et en se basant sur la diminution observée entre 2008 et 2014, il faudra prévoir environ 129 logements supplémentaires. De plus, de nombreux petits logements (T1/T2) ont été programmés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces logements accueilleront des ménages de une à deux personnes, ce qui ne correspond pas à la taille moyenne des ménages.	Rien à ajouter
REGLEMENT	Zone UB	L'accueil des nouveaux habitants s'effectuerait selon la répartition suivante : "Desperat" (UB, sans CAP, 1,5 ha) : selon une densité qui dépasserait très significativement, à l'échelle du demi-pixel identifié sur le secteur, la densité recommandée par le SCoT en pôle de service (15 logements par hectare), sans que la commune justifie de dispositions visant à ne pas dépasser ce niveau de densité, ni de mise en œuvre de la PS	Cette opération est en cours de réalisation. Du fait d'un choix de densités plus ambitieuses que celles recommandées par le SCoT, la commune témoigne d'une volonté de limiter la consommation foncière, tout en veillant à l'insertion des projets urbains avec les formes bâties existantes.	Rien à ajouter

REGLEMENT	Zone UB	L'accueil des nouveaux habitants s'effectuerait selon la répartition suivante : "Longuebrune" (UB, 1 ha, 15 à 20 logements), extension pour laquelle la commune ne justifie pas comment, en l'absence de potentiel pixel identifié à proximité, elle serait compatible avec le SCoT.	Cette opération a pour objectif de mailler le quartier. Il sera proposé de mobiliser 1/4 de pixel pour cette opération.	Longuebrune me semble devoir être intégrée dans une OAP globale intégrant Le Grand Vigné.
REGLEMENT	Zones U	Le PADD de Pins-Justaret affiche un objectif de requalification du centre-bourg : en permettant l'accompagnement, par des aménagements d'espaces publics et de circulations (tous modes), de la redynamisation du centre commercial existant, ainsi que le maintien et l'implantation de commerces de proximité. Cette orientation ne s'accompagne toutefois pas de dispositions limitant l'implantation de grandes surfaces dans certains secteurs.	En termes de services, équipements et commerces, le centre-bourg et la zone AUX sont deux pôles complémentaires. La redynamisation du centre-bourg sera assurée par l'implantation de commerces de proximité, d'une maison de santé et de services.	Rien à ajouter, il conviendra de faire attention à ce que l'implantation d'une grande surface en zone Aux à Malrivière se fasse de façon concertée et coordonnée avec l'opération de redynamisation du centre-bourg.
REGLEMENT	Zone AUGO	S'agissant du développement du secteur de la gare (qui fait l'objet du secteur AUGO, et de l'ER mentionné ci-dessus), et de son accessibilité (voirie nouvelle à créer), le SMEAT relève, toutefois, que les modalités de sa mise en œuvre et de son phasage apparaissent peu précises et que, en particulier, la voie à créer n'est traduite, au règlement du PLU, que pour un premier tronçon desservant le nouveau secteur mixte (zone AU de Malrivière), sans que soit garantie la réalisation, à court ou moyen terme, de sa connexion effective avec le secteur de la gare. En application du principe de cohérence urbanisme-transport posé par le SCoT il apparaît, donc, nécessaire que le développement du secteur AU de Malrivière (ainsi que, le cas échéant, du secteur AUGO contigu) soit clairement phasé avec la programmation et la réalisation effective de sa connexion directe avec la gare.	La voie qui traversera la zone AU de Malrivière jusqu'à la gare ne sera pas réalisée par la collectivité. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation garantissent sa réalisation et le maillage avec la zone AUGO de la gare par les futurs aménageurs. De plus, un profil de voie est imposé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ce qui garantit son statut de voie structurante.	La création complète de la liaison vers la gare traversant le secteur de Malrivière doit être concrétisée dans le PLU.
REGLEMENT	"Pixels"	Le SCoT identifie 6,5 pixels (5,5 mixtes et 1 à vocation économique) dont 3 mixtes, et une partie d'un demi économique, sont directement mobilisés par le présent projet, tandis qu'un pixel et demi est gelé pour la densité des secteurs de La Vignasse et Malrivière. En revanche, la commune n'indiquant pas si elle envisage de mettre en œuvre cette possibilité pour "Despérat", et ne justifiant pas, par un déplacement de potentiel, l'extension du secteur de "Longuebrune", le SMEAT souligne que selon les modalités envisagées en réponse aux situations de Despérat et Longuebrune, il appartiendra à la commune de s'assurer que le potentiel d'extension restant sera suffisant pour permettre, ultérieurement, l'ouverture de la zone AUO (5 hectares) de Malrivière.	Le rapport de présentation précise que : - 5 pixels en développement mixtes sont encore disponibles sur la commune (1/2 pixel étant mobilisé pour la zone UB de Despérat qui ne fait que deux hectares mais dont la densité est plus élevée) - Un déplacement de pixel est demandé pour le pixel situé en zone Ap au centre de la commune, au bénéfice de la zone d'habitat de Malrivière. - Un second déplacement de demi-pixel est demandé pour un demi-pixel situé également en zone Ap, au bénéfice du secteur de la Vignasse.  Suite à l'avis du SMEAT 1/4 de pixel sera mobilisé pour l'opération de Longuebrune.	Rien à ajouter

REGLEMENT	Zones A et N	En revanche, si les espaces agricoles ou naturels protégés du SCoT sont traduits en zones A et N au PLU, les dispositions réglementaires qui autorisent "les constructions nécessaires à des équipements collectifs" ne sont pas compatibles avec les dispositions du SCoT, dans les espaces protégés.	"Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées en zone A et N. Le SMEAT confond "équipements publics ou d'intérêt collectif" avec "constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs" qui sont des ouvrages techniques (pylône, transformateur, etc.)."	Rien à ajouter
-----------	--------------	--	---	----------------

Communauté d'Agglomération Le Muretain Agglo

PIECE	OBJET	OBSERVATION	REPONSE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
OAP	Secteur "La Croisette"	En ce qui concerne l'OAP sur le secteur de la Croisette, une étude de type "bourg centre" serait utile pour définir une stratégie d'aménagement des espaces publics et plus largement du centre-bourg.	Une étude stratégique pour le développement et la valorisation du bourg-centre est en cours d'élaboration.	Le rendu de cette étude devra être préalable à la création de la grande surface en zone AUX de Malrivière
REGLEMENT	Norme ISO 50001	Indiquer dans le règlement que les constructions devant respecter à minima la réglementation thermique en vigueur, afin de respecter les exigences de la norme ISO 50001.	Les pièces écrites du règlement seront modifiées afin de respecter à minima la réglementation thermique en vigueur, afin de respecter les exigences de la norme ISO 50001.	Rien à ajouter
REGLEMENT	Zones AU	Vérifier que la seule vocation habitat des zones AU soit opportune.	Le règlement de la zone AU sera corrigé afin d'y autoriser les commerces, services, etc..	Rien à ajouter

Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne

PIECE	OBJET	OBSERVATION	REPONSE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
REGLEMENT	Commerces	Dans le domaine du développement économique, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur AUX de « Malrivière », constitue une assurance pour tendre vers un aménagement qualitatif propice à attirer de nouvelles entreprises à la recherche de visibilité depuis la RN820. Cependant, pour éviter de fragiliser les commerces et services de proximité du centre-ville, une complémentarité de l'offre commerciale doit être recherchée entre le cœur de la cité et la future zone d'activités économiques et commerciales du secteur de « Malrivière ».	En termes de services, équipements et commerces, le centre-bourg et la zone AUX sont deux pôles complémentaires. La redynamisation du centre-bourg sera assurée par l'implantation de commerces de proximité, d'une maison de santé et de services.	Le rendu de l'étude stratégique pour le développement et la valorisation du bourg-centre devra être préalable à la construction de la grande surface en zone AUX de Malrivière.

Tissé Collectiveités

PIECE	OBJET	OBSERVATION	REPONSE DE LA COMMUNE	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
RAPPORT DE PRESENTATION	TC	La nécessité d'actualiser le rapport de présentation : Au regard d'une part du projet de desserte de l'étoile muretain, devenu opérationnel en janvier 2018 et remplaçant l'ancien réseau TamTam du Muretain Agglomération. Au regard d'autre part du transport des personnes à mobilité réduite assuré sur le ressort territorial par Tisséo Collectiveités via le service Mobibus.	Le rapport de présentation sera actualisé.	Rien à ajouter

RAPPORT DE PRESENTATION	PDU	L'absence de prise en compte du PDU en vigueur, soit le Projet Mobilités 2020.2025.2030, tant dans la description des documents supra-communaux que dans les éléments justificatifs de rapport de compatibilité entre le PLU et les autres plans et programmes de rangs supérieurs.	La compatibilité avec le Projet Mobilités 2020.2025.2030 sera justifiée dans le rapport de présentation.	Rien à ajouter
-------------------------	-----	---	--	----------------

Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne

Aucune observation

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Haute-Garonne

Aucune observation

Mission Régionale d'Autorité environnementale

Aucune observation

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

A l'issue de l'enquête publique le commissaire enquêteur a recensé :

- 30 visites lors des permanences.
- 9 observations écrites consignées dans le registre d'enquête.
- 14 lettres d'observations, courriels ou rapports annexés au registre.

Ces 23 observations ont fait l'objet d'un procès-verbal remis à la mairie de Pins-Justaret le 17 décembre 2019. Les réponses du maître d'ouvrage ont été transmises par courriel le 31 décembre 2019.

N° inter.	Nom et prénom de l'intervenant	Observations
1	Monsieur Cousse	<ul style="list-style-type: none"> - Demande de prioriser l'urbanisation aux terrains déjà constructibles comme Le Grand Vigné. Réponse du Maître d'Ouvrage : Afin de répondre aux objectifs de développement, l'urbanisation de ces terrains situés en zone U et de certaines zones AU est effectivement prioritaire. Cependant, la commune ne peut pas obliger les propriétaires à urbaniser ou vendre leur parcelle.
2	Madame Christina Montels	<ul style="list-style-type: none"> - Ne souhaite pas la construction d'un centre commercial à Malrivière. Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce projet s'inscrit dans une réflexion globale de requalification du centre et particulièrement de l'activité commerciale. Cet argumentaire a d'ailleurs été mis en avant et validé par la Commission Départementale d'Aménagement Commercial
3	Madame Dalila Khibri	<ul style="list-style-type: none"> - S'inquiète de la hauteur de ce qui pourrait remplacer les silos voués à la destruction à proximité de la gare. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette zone est actuellement « gelée ». La hauteur du futur projet sera définie dans le cadre de la modification du PLU qui ouvrira cette zone à l'urbanisation. Il s'agira d'un projet d'intérêt communautaire qui sera donc travaillé avec le Muretain Agglomération.
4	Monsieur Casetta (Maire)	<ul style="list-style-type: none"> - Demande à compléter les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Malrivière afin de garantir la continuité écologique du corridor écologique du ruisseau du Haumont lors de la réalisation de la liaison routière vers la gare. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette continuité devra figurer dans les OAP de la zone AU0 étant donné qu'elle a déjà une traduction réglementaire sur les pièces graphiques (zone N / Trame continuité écologique).
5	Madame Sandrine Lafont	<ul style="list-style-type: none"> - Souhaite le déplacement de la croix du parvis de l'église gênant la visibilité pour la circulation. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette demande, qui n'est pas du ressort de la révision du PLU, sera prise en compte dans le projet bourg-centre déposé auprès de la Région Occitanie.
6	Monsieur Robert et madame Lafont	<ul style="list-style-type: none"> - Jugent irréalistes la construction d'une route et des 9 logements à desservir sur la zone du Grand Vigné de par la présence de propriétaires non-vendeurs et de la multitude de ceux-ci à coordonner pour aboutir au projet. Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune a défini les conditions d'aménagement de ce secteur afin d'éviter une urbanisation au coup par coup.
		<ul style="list-style-type: none"> - Signalent la présence de réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, ...) enterrés sous les chemins actuels

		<p>(Impasse du Vigné et servitude de passage). Les nouvelles parcelles dessinées empiètent sur une partie de ces chemins. Un réaménagement des réseaux a-t-il été prévu et par qui sera-t-il financé ? Réponse du Maître d'Ouvrage : Ils seront financés par l'aménageur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'étonnent de l'attribution d'un permis de construire en zone limitrophe au secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation du Grand Vigné avant finalisation du nouveau PLU. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette parcelle, qui n'est pas incluse dans l'OAP, est déjà constructible au PLU en vigueur et desservie par l'avenue de Longuebrune. - Souhaitent connaître les servitudes existantes sur ce secteur et en quoi elles permettent ou pas une desserte de la zone enclavée. Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune n'a pas connaissance de telles servitudes. Le PLU n'a pas à tenir compte des servitudes privées. - Demandent que figurent en superposition des parcelles projetées les chemins et réseaux actuels afin de contribuer à une meilleure visibilité. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette superposition est visible sur les OAP. - Déplorent les difficultés actuelles de déplacements au sein de la commune en vélo ou avec poussette et attendent du PLU une amélioration significative. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette problématique a été prise en compte. Des projets sont à l'étude ou en cours de réalisation. De plus, l'étude bourg-centre traitera cette problématique. - Se demandent si la construction d'une grande surface en bordure de RD 820 est compatible avec la nécessité de maintien des commerces de proximité en centre bourg. Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce projet s'inscrit dans une réflexion globale de requalification du centre-bourg et particulièrement des activités commerciales (Cf réponse observation n°2)
7	Monsieur Francis Ortigoza	<ul style="list-style-type: none"> - S'interroge sur l'opportunité de l'ouverture à l'urbanisation et la destination de la zone de 0,97 ha de Longuebrune et demande son reclassement en espace agricole ou naturel ou en zone fermée aux habitations. Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce projet est d'intérêt général et permettra de mailler ce secteur. Ces terrains sont entièrement desservis par les réseaux.
8	Département de Haute-Garonne	<ul style="list-style-type: none"> - Concernant l'emplacement réservé numéro 11 au profit du Département : propose de conserver sur la parcelle AI 41 une emprise foncière de 1384 m2, le projet prévu à cet endroit devant être revu.

		Réponse du Maître d'Ouvrage : A la demande du Conseil Départemental, l'emplacement réservé n°11 sera réduit sur la parcelle AI 41.
9	Association de sauvegarde du cadre de vie de Pinsaguel et Pins-Justaret (représentée par Monsieur et Madame Eyheramono et madame Angelini	<ul style="list-style-type: none"> - Demande à ce que soit intégré explicitement dans le PLU l'interdiction de stationnement de caravanes et mobil-homes sur toutes les parcelles agricoles en zone inondable notamment la 36. Réponse du Maître d'Ouvrage : En zones A et N, le stationnement des caravanes isolées est interdit par nature. De plus, le PPRI interdit ce stationnement en zone inondable. - Demande la garantie de la non-extension de la STEP au-delà de 10 000 équivalent habitants. Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce projet ne relève pas du PLU. Le projet de PLU ne nécessite pas l'extension de la station d'épuration actuelle.
10	Association pour l'environnement et la qualité de vie du quartier Malrivière	<ul style="list-style-type: none"> - Manifeste son désaccord quant à l'implantation d'une zone d'activités et commerciales dans le quartier Malrivière redoutant l'implantation de bâtiments d'une hauteur excessive à proximité immédiate des pavillons déjà implantés. Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce projet s'inscrit dans une réflexion globale de requalification du centre-bourg et particulièrement des activités commerciales (Cf réponse observation 2)
11	Madame Marcahosse et Monsieur Jean-Michel Costes	<ul style="list-style-type: none"> - S'oppose au projet de continuité entre l'impasse du Grand Vigné et l'impasse du Vigné jugeant l'impasse du Grand Vigné trop étroite et pour des raisons de tranquillité et de sécurité. Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce projet permettra justement de désenclaver et mailler ce quartier. - Ne sont pas opposés à un projet de construction de 15 maisons sur la parcelle 112 à condition que la sortie de ce lotissement s'effectue sur la route de Villate au même titre que l'accès au gymnase déjà emprunté par les services municipaux derrière les ateliers. Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce projet permettra justement de désenclaver et mailler ce quartier.
12	Monsieur Olivier Dahan	<ul style="list-style-type: none"> - Souhaite connaître le type d'accès prévu du futur lotissement des Figarèdes sur la route de Toulouse. Réponse du Maître d'Ouvrage : L'emplacement de l'accès est défini dans les OAP. Son dimensionnement sera étudié en concertation avec le Conseil Départemental lors de la phase opérationnelle.
13	Monsieur Arberet et Madame Ardourel	<ul style="list-style-type: none"> - Contestent la densification de l'habitat prévu dans la zone AU de Malrivière et souhaite une densité plus faible. - Exprime sa déception quant au peu de renseignements obtenus concernant les tailles des parcelles à venir, de la nature des habitations, de leur implantation, ... et déplore de devoir attendre le projet de l'aménageur. Réponse du Maître d'Ouvrage : Tous ces éléments figurent dans les OAP. Une densité plus élevée permet de

		diminuer la consommation des espaces agricoles et naturels et répond aux objectifs des diverses lois en vigueur. Toutefois, les OAP sont des principes d'aménagement et n'empêchent pas une concertation avec la population lors de la phase opérationnelle.
14	Madame Claire Combat	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP sur la zone du Grand Vigné ampute son terrain, dont elle n'est pas vendeuse, tant en termes de voirie que de délimitation de parcelles et d'implantation de construction et demande si une autre solution n'est pas possible et si cette opération aboutira à des expropriations des 4 propriétaires concernés ? - Les parcelles 98, 102, 103 et 104 appartenant à la même famille, il paraît impossible que ces parcelles se retrouvent enclavées suite aux ventes successives périphériques sans qu'une servitude ait été prévue pour leur accès. Elle demande donc quels sont les servitudes (ou droits de passage) existantes ? - Pose la question de la pertinence de la suppression de la voie existante et du déplacement des réseaux enterrés existants ? - Elle déplore la suppression programmée de sa haie, réservoir de biodiversité, l'absence de haies plantées sur le schéma, l'absence d'aménagement pour les modes de déplacement doux et exprime des doutes sur les capacités de stationnement longitudinal. - Elle déplore plus généralement le manque de maillage entre quartiers dans le nouveau PLU permettant le déplacement (doux ou motorisé) des uns aux autres, craignant un impact négatif sur la redynamisation du centre bourg, le déplacement du centre commercial vers Malrivière aggravant la chose (Cf réponses observations 2 et 10). - Elle s'étonne de la construction en cours sur un terrain jouxtant les parcelles 102 et 181(?) bénéficiant d'un permis de construire juste avant la révision du PLU et demande quelle est la voie d'accès à cette construction. (cf réponse observation 6) <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune a défini les conditions d'aménagement de ce secteur afin d'éviter une urbanisation au coup par coup. Ce projet permettra de désenclaver et mailler ce quartier.</p> <p>La thématique des déplacements doux a été prise en compte. Des projets sont à l'étude ou en cours de réalisation. De plus, l'étude bourg-centre traitera cette problématique.</p> <p>Les OAP précisent que des haies plantées doivent être intégrées au projet afin de maintenir le cadre champêtre du lotissement.</p>
15	Monsieur Jean-Claude Gouze	<ul style="list-style-type: none"> - Déplore le manque de préservation des espaces naturels du PLU mangés par les projets d'activités commerciales ou d'urbanisation. - S'oppose au projet de zone d'activité de Malrivière (artificialisation d'une zone verte et opposition au modèle

		<p>économique des centres commerciaux préférant une politique de promotion de commerces de proximité en centre-bourg).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande une politique de transports en mode doux sécurisant et maillant les déplacements entre quartiers. - Conteste le bien-fondé de la révision du PLU et de l'enquête publique si près d'une élection municipale ainsi que le manque de concertation préalable. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : La superficie des zones naturelles a plus que doublé par rapport au PLU en vigueur.</p> <p>Le projet de zone d'activité de Malrivière s'inscrit dans une réflexion globale de requalification du centre-bourg et particulièrement des activités commerciales (Cf réponses observations 2,6,10 et 14)</p> <p>La thématique des modes doux a été prise en compte. Des projets sont à l'étude ou en cours de réalisation. De plus, l'étude bourg-centre traitera cette problématique.</p> <p>La révision du PLU a été engagée le 26 mai 2016 avec un processus de concertation qui a duré jusqu'à l'arrêt du projet. Trois réunions publiques notamment ont été organisées à ce sujet réunissant à chaque fois environ 100 personnes. Le projet a ensuite été arrêté le 27 juin 2019 à l'unanimité du Conseil Municipal. Toutefois, si le projet ne convient pas à la nouvelle équipe municipale, il pourra être révisé dans le respect des lois et règles en vigueur.</p>
16	Monsieur Coatrieux André	<ul style="list-style-type: none"> - Conteste le bien-fondé de l'OAP du Grand Vigné suggérant qu'elle n'est faite qu'avec l'accord et dans l'intérêt d'un seul des propriétaires terriens. - Conteste la notion d'encavement des parcelles de ce même propriétaire puisque les ventes successives alentours sont issues d'un partage familial impliquant ce propriétaire et qu'il existe des servitudes permettant à ce propriétaire de jouir de ses biens ce qui est obligatoire. Si la largeur de ces servitudes de 4 m étaient jugées insuffisantes, il suffirait à ce propriétaire de faire une aggravation de servitude moyennant finances. - Il fait état d'un contentieux passé déjà sur un même projet et du manque d'écoute de la Mairie. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune a défini les conditions d'aménagement de ce secteur afin d'éviter une urbanisation au coup par coup. Ce projet est d'intérêt général.</p>
17	Monsieur Emmanuel Froidure	<ul style="list-style-type: none"> - Déploire que malgré un constat établi de congestion du trafic routier sur la RD56 en direction de la RD820, qu'aucune solution ne soit proposée dans le cadre de l'urbanisation de la zone de Malrivière. - Juge contradictoire la création d'un axe de délestage de la RD820 au travers de la zone de Malrivière avec l'axe 4 du PADD visant à revoir la place de la voiture dans les lotissements et craint au contraire un afflux de circulation par détournement du trafic de la RD820 dans le sens Toulouse-Foix. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : La future voirie traversant la zone de Malrivière a pour objectif de desservir la gare.</p>

18	Monsieur Arnaud Dufrené	- Affirme au sujet du secteur des Figarèdes que le projet d'aménagement prévu intègre des noues paysagères et des pistes cyclables permettant l'accès depuis Roquettes vers le collège et le village.
19	Madame Patricia Huillet	<ul style="list-style-type: none"> - Conteste le projet de centre commercial à Malrivière (augmentation des nuisances sonores, présence de grandes surfaces à proximité) et craint la disparition du commerce de proximité en centre-bourg. Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce projet s'inscrit dans une réflexion globale de requalification du centre-bourg et particulièrement des activités commerciales (cf réponses observations 2,6,10,14 et 15) - Déploie la dangerosité de la circulation chemin du Cros et avenue de Pinsaguel. Réponse du Maître d'Ouvrage : Le PLU ne peut pas aggraver la situation actuelle étant donné qu'aucune urbanisation n'est prévue sur ce secteur. - Demande à ce que dans le futur la station d'épuration reste sur une capacité de 10 000 eq. Habitants malgré l'augmentation de population et la création de la zone commerciale prévues. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette demande ne relève pas du PLU. Le projet de PLU ne nécessite pas l'extension de la station d'épuration actuelle. - Demande des précisions sur les aménagements et équipements prévus pour faciliter l'accès à l'Ariège et demande la préservation de la faune et de la flore des bords d'Ariège. Réponse du Maître d'Ouvrage : Toutes les conditions sont réunies afin de préserver la faune et la flore. Les aménagements prévus sont uniquement des cheminements doux. Des projets sont à l'étude ou en cours de réalisation. La commune travaille avec la Réserve Naturelle Régionale De nombreuses parcelles non closes appartiennent à des propriétaires privés.
20	Monsieur François Nadaud et indivision Pagès	<ul style="list-style-type: none"> - Déploie le non signalement de l'intersection de la RD56 et de la route de Roquettes comme zone accidentogène et demande des aménagements. Réponse du Maître d'Ouvrage : La sécurisation de cette intersection sera réalisée dans le cadre de la réalisation du rond-point. - Craint une forte augmentation du trafic routier dû à l'arrivée massive de nouveaux habitants aggravant davantage la saturation de celui-ci et les nuisances associées et conteste le rôle régulateur du giratoire prévu sur la RD 56 Réponse du Maître d'Ouvrage : Le PLU ne prévoit pas une arrivée massive d'habitants. En termes de trafic, les impacts seront donc limités. - Conteste le déplacement de pixel qui entraîne l'augmentation de la densification urbaine à venir sur Malrivière et

		<p>s'inquiète de son impact sur le réchauffement climatique (diminution de l'albédo, prolifération de climatiseurs). Réponse du Maître d'Ouvrage : Une densité plus élevée permet de diminuer la consommation des espaces agricoles et naturels et répond aux objectifs des diverses lois en vigueur. La municipalité a la volonté d'urbaniser à proximité des équipements (gare, collège...) et de développer les modes doux ce qui limite les impacts sur le réchauffement climatique.</p> <p>Demande si une étude a été réalisée concernant la fréquentation de la gare qui justifierait la création de l'axe traversant Malrivière.</p> <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Des études ont été menées par le Muretain Agglo. L'accès à la gare est insuffisant. C'est aussi le souhait de la commune d'encourager les déplacements en transport collectif plutôt qu'avec la voiture individuelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - S'interroge sur l'emprise du giratoire prévu sur la RD 56 en particulier sur la parcelle 8. Réponse du Maître d'Ouvrage : Le giratoire sera dimensionné en fonction des flux de circulation et des préconisations du Conseil Départemental - Demande le décalage de l'approbation à venir du PLU au-delà des élections municipales pour ne pas engager la future municipalité. Réponse du Maître d'Ouvrage : La révision du PLU a été engagée le 26 mai 2016 avec un processus de concertation qui a duré jusqu'à l'arrêt du projet. Trois réunions publiques ont été organisées à ce sujet. Le projet a été arrêté le 27 juin 2019 à l'unanimité du Conseil Municipal. Toutefois, si le projet ne convient pas à la nouvelle équipe municipale, il pourra être révisé (cf réponse observation 15) - Déploie que la maison toulousaine, située au 8 avenue de Toulouse, reflétant le patrimoine culturel et architectural de la commune ne figure pas dans les édifices à préserver et craint que les travaux d'aménagement ne détériorent celle-ci. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette maison ne présente pas un intérêt architectural particulier - Préconise de prioriser l'aménagement du centre-bourg avant de poursuivre l'extension de l'urbanisation sur les zones AU. Réponse du Maître d'Ouvrage : Ces deux actions sont prioritaires et complémentaires. Les opérations situées en centre-bourg sont plus longues à mettre en œuvre et ne permettent pas de répondre rapidement aux objectifs de développement démographique. Il est rappelé que la commune a besoin d'un certain dynamisme d'évolution
--	--	---

		démographique pour optimiser les équipements publics.
21	Madame Aira	<ul style="list-style-type: none"> - Demande le déplacement des habitations en R+2 prévues dans la zone de Malrivière au plus près du ruisseau pour préserver la vue de la zone sur les coteaux de Goyrans, ou vers la voie ferrée. Réponse du Maître d'Ouvrage : Préserver la vue pour un propriétaire ne relève pas de l'intérêt général. Pour autant, en l'état d'avancement des réflexions rien ne permet d'avancer de telles affirmations. La commune s'attachera à ce que le projet s'intègre au mieux dans le tissu environnant. - Conteste le projet d'axe routier dans Malrivière pour rejoindre la gare au motif que la fréquence des arrêts de trains ne cesse de diminuer et préconise une zone AU moins dense. Réponse du Maître d'Ouvrage : La fréquence des trains diminue mais la fréquentation augmente et la volonté est de doubler la capacité des trains et de développer les modes alternatifs à la voiture. - Demande le classement d'un terrain en zone Aux sur la zone d'activités future de Malrivière. Réponse du Maître d'Ouvrage : Il sera constructible lors de la deuxième phase d'urbanisation lorsque la zone AUX aura été urbanisée.
22	Rapport pétition de monsieur Vincent Garouste cosigné par 34 personnes	<p>Avis concernant l'OAP de Malrivière :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déploire la non illustration du front bâti évoqué en page 28 des OAP et le manque de distinction entre habitat dense et habitat de densité moyenne. Réponse du Maître d'Ouvrage : Les OAP ne doivent pas être aussi précises qu'un permis de construire. Les OAP sont des principes d'aménagement et n'empêchent pas une concertation avec la population lors de la phase opérationnelle. - Demande pourquoi avoir choisi de multiplier par 2 les préconisations en densité du SCOT et des précisions sur le calcul du déplacement de pixel. Réponse du Maître d'Ouvrage : Une densité plus élevée permet de diminuer la consommation des espaces agricoles et naturels et répond aux objectifs des diverses lois en vigueur. (cf réponse observation 13) - Souhaite des précisions sur la répartition des logements sociaux dans les 3 zones d'habitat créées ainsi que la distance entre les habitations existantes et les nouvelles. Réponse du Maître d'Ouvrage : 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.

		<ul style="list-style-type: none"> - Demande des précisions quant à la nature de l'îlot de centralité (superficie, nature, places de stationnements, prise en compte des mobilités douces, ...). Réponse du Maître d'Ouvrage : Les OAP ne doivent pas être aussi précises qu'un permis d'aménager. Elles définissent des orientations et des principes d'aménagement à respecter. Les précisions seront apportées dans la phase opérationnelle. Une concertation avec la population lors de la phase opérationnelle est envisageable. - Manque de précision quant au traitement des espaces publics et des poches de stationnement. Réponse du Maître d'Ouvrage : Les OAP ne doivent pas être aussi précises qu'un permis d'aménager. Elles définissent des orientations et des principes d'aménagement à respecter. - S'interroge sur la réalisation de l'accès à la gare depuis Malrivière et la présence du corridor écologique du Haumont. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette continuité devra figurer dans les OAP de la zone AU0 étant donné qu'elle a une traduction réglementaire sur les pièces graphiques (zone N / Trame continuité écologique). - Craint la dégradation du cadre de vie du lotissement des jardins du Haumont et la dangerosité de la circulation si une interconnexion avec le quartier Malrivière voyait le jour par la rue du Languedoc. Réponse du Maître d'Ouvrage : L'objectif est de mailler le territoire et de répartir les flux de circulation sur l'ensemble du réseau viaire. - Note une incohérence concernant le profil des trottoirs de Malrivière (2 mètres) prévu en page 33 des OAP comme ceux des jardins du Haumont alors que ces derniers ont une largeur inférieure à 1 mètre. Réponse du Maître d'Ouvrage : Cette incohérence sera corrigée. - S'inquiète de la possible aggravation du risque inondation du secteur des jardins du Haumont due à l'artificialisation des sols de Malrivière. Réponse du Maître d'Ouvrage : Les aménageurs devront réaliser un dossier « loi sur l'eau » qui traitera de ces problématiques. Ce secteur sera assaini. - Propose : <ul style="list-style-type: none"> • de relier Malrivière et jardins Haumont par une voie exclusivement réservée aux mobilités douces et de poursuivre cet aménagement rue du Languedoc. • La création d'une passerelle sur le ruisseau du Haumont pour accéder aux rues Clément Ader et Pasteur. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Ces demandes ne relèvent pas du PLU. Elles seront étudiées dans le cadre de l'étude</p>
--	--	--

		<p>bourg-centre.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demande que la création du giratoire sur la RD56 soit le préalable aux travaux d'aménagements, l'accès au chantier se ferait à cet endroit de préférence à la rue du Languedoc. Réponse du Maître d'Ouvrage : L'opération sera phasée. La volonté de la commune est bien de prioriser la réalisation du giratoire. - Craint un accroissement de la dangerosité de l'intersection entre la rue du Languedoc et la RD56 par la création de la voie d'accès au futur quartier des Figarèdes en face. Réponse du Maître d'Ouvrage : Une étude de circulation sera réalisée lors de la phase opérationnelle en concertation avec le Conseil Départemental
23	Association Pins-Justaret Demain	<ul style="list-style-type: none"> - Trouve la durée de l'enquête insuffisante et la période post-électorale mal appropriée. - Déploie le manque de concertation - Concernant le PADD : <ul style="list-style-type: none"> • S'oppose à la création de la zone commerciale de Malrivière car en contradiction avec la volonté de renforcer les commerces du centre-ville mais est favorable à la création d'une zone d'activité hors économique. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Ce projet s'inscrit dans une réflexion globale de requalification du centre-bourg et particulièrement des activités commerciales (Cf réponses observations 2,6 ,10,14,15 et 19).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Déploie le faible objectif de croissance démographique et un horizon 2030 trop lointain. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : L'objectif de croissance démographique correspond aux objectifs du SCOT et du PLH ainsi qu'aux préconisations de l'Etat. La croissance projetée est en adéquation avec la capacité des équipements publics et notamment des écoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant l'avis des PPA : <ul style="list-style-type: none"> • Demande la correction des erreurs soulevées par les PPA et la levée des réserves émises (conformité au SCOT). <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Les réponses apportées aux observations de l'Etat figurent dans le mémoire en réponse.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant le rapport de présentation : <ul style="list-style-type: none"> • Contesté le bilan positif relatif aux équipements de la commune (préfabriqués du groupe scolaire, projets du SAGE et impact sur la STEP).

		<ul style="list-style-type: none"> • Déplore le manque de réalisme quant à la réalisation de la liaison traversant Malrivière pour rejoindre la gare et l'absence de définition d'un emplacement réservé en zone AUO. • Déplore le manque d'itinéraires de liaisons douces dans le PLU, le manque de précision concernant la création du corridor écologique le long du Haumont ainsi que le manque d'ambition de valorisation des berges de l'Ariège. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Ces observations sont subjectives.</p> <p>- Concernant les OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Juge les descriptifs des projets insuffisants et laissant trop de latitude à l'aménageur. • Prône l'aménagement en espace partagé piéton/voie routière de façon généralisée. • Développement des modes doux à la Vignasse ? • Demande le reclassement en espaces naturels et agricoles de Longuebrune ou à minima en zone fermée à l'urbanisation car jugées moins prioritaires. • S'interroge sur la nécessité de création d'un giratoire aux Figarèdes pour la sortie en RD 56 • Interrogations sur le Grand Vigné et Malrivière identiques aux observations précédentes. • Déplore l'absence d'un véritable projet de revitalisation du centre-bourg. <p>Réponse du Maître d'Ouvrage : L'étude bourg-centre traitera cette problématique.</p>
--	--	---

7 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En page 15 du rapport de présentation, il est fait état dans le tableau du haut d'une population de 4 514 habitants en 2013 alors que le nombre d'individus en 2013 est estimé dans le tableau juste en dessous à 5 398. A quoi est dû cet écart ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : La population totale est bien de 4 514 habitants en 2013. Cette erreur sera corrigée avant l'approbation du PLU.

Il est dit en page 183 du rapport de présentation que l'emplacement réservé numéro 11 est au bénéfice du Département pour la réalisation d'un pont au-dessus de la voie ferrée. En quoi la superficie de 83 525 est-elle nécessaire à ce projet alors que par ailleurs le Département a fait valoir pendant l'enquête une diminution de l'emprise à prévoir sur la parcelle AI 41, le projet devant être revu ? Quels sont éventuellement les autres projets prévus ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune n'a pas connaissance du projet exact du Conseil Départemental. Le projet ne semble pas avoir été revu. La diminution de l'emprise concerne une parcelle de petite taille.

Toujours en page 183 du même rapport il y a une incohérence de numérotation des emplacements réservés entre le tableau d'une part et la liste d'autre part.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Ces erreurs seront corrigées avant l'approbation du PLU. C'est le tableau des emplacements réservés qui est exact.

Pourquoi ne pas avoir classé la zone de Pedenau d'AU0 en AU afin de porter une OAP sur l'intégralité de la zone Malrivière-Pedenau et garantir ainsi d'emblée la création de la liaison à la gare depuis la RD 56 ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : La commune souhaite maîtriser l'urbanisation dans le temps. Elle ne peut pas ouvrir à l'urbanisation toutes les zones dès l'approbation du PLU. L'apport de population serait trop important et générerait des problèmes au niveau de la capacité des équipements (sureffectif dans les écoles). Quand la zone AU0 de « Pedenau » sera ouverte à l'urbanisation par modification du PLU, celle-ci comportera des OAP garantissant la création de la liaison à la gare.

Dans le même ordre d'idée, pour quelle raison ne pas avoir inclus les parcelles 74, 76, 77 et 112 du Grand Vigné dans une OAP afin de densifier ce secteur et assurer une cohérence d'ensemble avec l'OAP déjà définie et les voies de circulation qui seront créées ou réaménagées telles les impasses du Vigné et du Grand Vigné, ainsi que le raccordement du hameau de Longuebrune à l'avenue du même nom et la rue de la Taillade ?

Réponse du Maître d'Ouvrage : Les parcelles 74, 76 et 77 sont déjà urbanisées (ateliers municipaux). La parcelle 112 appartenant à la commune fera l'objet d'un projet d'urbanisation qui tiendra compte de l'OAP de « Longuebrune ».