

**Département de la Haute-Garonne**

**Commune de Pins-Justaret**

**1<sup>ère</sup> REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

ENQUETE PUBLIQUE  
Du 12 novembre au 13 décembre 2019

**CONCLUSIONS MOTIVEES MODIFIEES**

## CONCLUSIONS MOTIVEES MODIFIEES

### 1 RESUME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 1.1 Objet de l'enquête

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

#### 1.2 Déroulement de l'enquête

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

L'arrêté de mise à l'enquête comporte tous les éléments nécessaires à une bonne information du public.

L'avis d'enquête a fait l'objet de 2 publications dans « La Dépêche du Midi » des 23 octobre et 13 novembre et dans la « Voix du Midi » du 24 octobre et du 14 novembre 2019. Il 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.

**Ces éléments me permettent d'affirmer que la commune a été efficace dans le domaine de la publicité faite à l'enquête.**

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

**Le dossier comportait bien toutes les pièces requises pour lancer l'enquête et il a été complété, avant son ouverture avec l'ensemble des avis des PPA ainsi que le projet de réponses que la mairie entend y apporter. En la forme, le dossier est complet et conforme à la réglementation.**

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

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 Commissaire enquêteur a reçu **30** visites durant ces permanences.

Le 13 décembre 2019, à l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a clos et signé le registre d'enquête.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse à la mairie le 19 décembre 2019 et reçu la réponse de la commune dans le délai réglementaire le 31 décembre 2019.

**Compte-tenu de ces éléments, j'estime que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et en conformité avec la réglementation.**

### 1.3 Analyse du dossier d'enquête

Le Commissaire enquêteur a analysé le dossier d'enquête. Ce dernier est clair et décrit correctement la révision envisagée du plan local d'urbanisme de la commune.

Cette révision du plan local d'urbanisme traduit une volonté municipale forte d'accélérer le développement de la commune par l'accueil de populations nouvelles.

Ce PLU se conforme aux orientations imposées d'une part par les travaux en cours d'élaboration du PLH 2019-2024 du Muretain agglo tant en matière de logements nouveaux à créer que de taux de logements sociaux. Il est à noter cependant que la faible dynamique démographique constatée sur la commune, lors de la période précédente 2014-2019 du PLH, ne lui a pas permis alors d'atteindre les objectifs fixés par ce dernier soit 288 logements supplémentaires pour atteindre 25% de logements sociaux. En effet, l'évolution du parc de résidences principales suit bien évidemment celui de l'évolution de la population.

Par ailleurs ce PLU tout en se conformant aux dispositions du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine a pris le parti d'aller au-delà des recommandations concernant les « pôles de proximité » telle qu'est « classée » la commune de Pins-Justaret. En effet, le SCOT préconisant une urbanisation d'environ 15 logements à l'hectare, la commune a décidé d'appliquer une part non négligeable des pixels autorisés par le SCOT pour augmenter la densification des zones à urbaniser.

Le PLU en révision respecte donc les PLH et SCOT tout en affichant une ambition bien supérieure selon les zones à urbaniser, dans l'objectif de rattraper le retard pris au cours des dernières années. Ce sont cette ambition supérieure ainsi que l'impossibilité d'atteindre les objectifs en matière d'urbanisation sur la dernière décennie qui me paraissent en faire un PLU optimiste et me conduisent par la suite à établir les observations et réserves qui suivront.

L'évolution démographique connue ces dernières années traduit une faible attractivité de la commune. La faible vacance de logements ne me paraît pas tout expliquer. L'urbanisation éclatée de la commune, le manque de cohérence des phases d'urbanisation passées semblant ne pas avoir de lien les unes avec les autres, rendent l'organisation spatiale de la commune difficile à appréhender, l'ensemble pouvant donner un sentiment de déficit d'identité de cette dernière.

A ce titre, l'objectif de croissance démographique de 1,3 % par an jusqu'en 2030 est un enjeu fort de cette révision du PLU. Il paraît plus raisonnable de baser cette croissance sur l'estimation de la population légale de 2017 pour atteindre 5 216 habitants à l'horizon 2030 au lieu des 5 512 annoncés.

L'afflux de nouveaux arrivants sur la période 2017 à 2030 est donc estimé à 806 personnes au lieu de 998, soit un besoin en logement moindre que les 771 cités dans la révision du PLU.

La consommation des espaces agricoles et naturels ne me paraît pas devoir faire l'objet d'observations particulières. Elle traduit à mon sens la volonté de la commune de donner une cohérence et une cohésion au tissu urbain éclaté de la commune tant par exemple dans l'aménagement du Grand Vigné que dans l'opération prévue sur le secteur de Malrivière avec l'ouverture d'une voie de circulation en direction de la gare.

Concernant les OAP, eut-égard à l'ampleur de celles-ci, un phasage devrait être réalisé. Un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements associés me paraît nécessaire.

Les OAP relatives aux secteurs de la Vignasse, des Figarèdes, de Sainte-Barbe et du Parc de la Mairie n'appellent aucun commentaire de ma part.

Les OAP du secteur du « Hameau de Longuebrune » et du « Grand Vigné » me paraissent devoir faire l'objet d'une seule et même OAP. En effet, le projet communal visant à assurer une continuité de circulation entre les impasses du Vigné et du Grand Vigné d'une part ainsi qu'entre l'avenue de la Taillade et l'avenue

de Longuebrune d'autre part me semble présenter une cohérence d'ensemble. L'OAP du « Grand Vigné » devrait ainsi inclure dans son périmètre les parcelles 112 et 17 ainsi que les bouts des parcelles 113, 114 et 115 et prévoir par ailleurs un débouché sur la route de Villate afin de favoriser le désenclavement de l'ensemble. Par ailleurs et pour être en cohérence avec son environnement immédiat, la densification de l'ensemble ainsi redéfini ne devrait pas dépasser 15 logements à l'hectare.

L'OAP de Malrivière (Habitat) me semble devoir être revue, eut-égard aux projections de croissance de population révisée à la baisse. Par ailleurs, afin de limiter au maximum l'augmentation du flux de circulation par sur la RD 56, le projet de liaison vers la gare de ce secteur doit être concrétisée dans son intégralité dès l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Malrivière. Ceci pourrait se faire soit par la création d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur la zone AU0 du secteur de Pedenau pour création de la liaison, soit par l'intégration directe de cette même zone de Pedenau dans une OAP globale regroupée avec Malrivière. Dans ce second cas, l'OAP élargie devra faire l'objet d'une planification visant à créer dans un premier temps la connexion de cette voie avec la RD 56, ainsi que la création de l'intégralité de la liaison jusqu'à la gare. L'urbanisation de l'ensemble pourrait ensuite faire l'objet d'un phasage avec d'abord la réalisation de l'opération initialement prévue sur le secteur de Malrivière, puis, dans un second temps et en fonction de l'évolution des besoins réels de la commune, de la zone de Pedenau.

Par ailleurs et afin de ne pas dégrader le cadre de vie du quartier du Haumont par la proximité de l'urbanisation à venir, il est souhaitable de n'envisager une liaison entre ces 2 secteurs que par une voie exclusivement réservée aux mobilités douces.

En ce qui concerne l'OAP du secteur de « Malrivière » (vocation activités), si le choix de la zone AUX de Malrivière 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.

Pour l'OAP concernant le secteur de la « Croisette », il existe un risque d'inondation lié au débordement du Haumont. Il paraît opportun d'élargir le périmètre de l'OAP aux espaces publics (parking et jardin public) déjà existants ainsi qu'à la rue de la Croisette pour garantir une cohérence d'ensemble. Par ailleurs, je rappelle que le rendu de l'étude stratégique pour le développement et la valorisation du bourg-centre en cours d'élaboration devra être un préalable à la création de la grande surface en zone AUX de Malrivière.

Enfin, concernant le règlement du PLU, il me semble souhaitable que les zones du cimetière, du lycée et du collège restent 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 Pigasse, contigüe au collège et dont la vocation est d'accueillir des équipements sportifs, devrait, elle aussi, être classée en zone UE.

#### **1.4 Analyse des observations du public**

Le Commissaire enquêteur a reçu **30** visites durant ses permanences en mairie. Les observations consignées au registre sont diverses et ont toutes trouvé leur réponse. Certaines visent simplement à la défense d'intérêts particuliers qui s'ils peuvent pour certains être qualifiés de légitimes n'ont pas vocation à obtenir satisfaction dans le cadre de cette enquête publique.

D'autres encore semblent plutôt animées par une pure volonté d'opposition à un projet politique.

L'opposition ou les craintes soulevées par la création d'un centre commercial à Malrivière, sous réserve évidemment des autorisations des autorités compétentes, pourraient en partie être levées par la finalisation de l'étude stratégique relative au centre-bourg.

Par souci de transparence, les OAP de Longuebrune et du Grand Vigné devrait être unifiées, intégrant la parcelle 112 et un accès de cette zone sur la RD 56, route de Villate.

## 2 Bilan avantages/inconvénients du projet de PLU:

### 2.1 Avantages :

- Le PLU modifié affiche une volonté forte de pouvoir accueillir un afflux de population permettant de redynamiser la commune en rattrapant le retard démographique connu ces dernières années.
- Le PLU est en cohérence avec les orientations des documentations supérieures (SCOT, PPRI, PLH ou travaux d'élaboration en cours du nouveau PLH).
- La consommation des espaces agricoles et naturels est contenue et traduit la volonté de la commune de redonner une cohésion d'ensemble à l'éclatement du tissu urbain.
- L'identification, les délimitations et les prescriptions d'aménagement suffisamment précises sur 9 OAP encadrent un aménagement d'ensemble de chacun des secteurs.
- La réduction du retard de la commune en matière de logements sociaux passera par une part de 38% de logements sociaux par rapport au total des logements à produire, afin d'atteindre 20% de logements sociaux à horizon 2025.
- Le PLU permet le développement d'une politique de l'habitat prenant en compte les évolutions sociétales contemporaines et en particulier le phénomène de desserrement des ménages.
- Il assure un équilibre entre les types de logements, collectifs et individuels d'une part, sociaux et privés de l'autre.
- La facilitation de l'accès au secteur de la gare depuis la RD 56 traduit le souhait de réduire les déplacements automobiles.
- Cet accès va de pair avec un projet de réaménagement et de développement du secteur autour de la gare pour faciliter entre autre le stationnement.
- Le PLU favorise la continuité des parcours de déplacements doux et vise à permettre une plus grande perméabilité dans la traversée des principaux axes structurants de la commune (RD, voie ferrée) en prévoyant entre autres des emplacements réservés.
- Il identifie et préserve les corridors écologiques correspondants à la trame verte et bleue en allant jusqu'à les intégrer dans les OAP comme à Malrivière.
- Le PLU affiche également la volonté de maintenir et conforter l'offre de commerces de proximité afin de redynamiser le centre-bourg face aux grandes surfaces de proximité.
- Il veut également offrir à la commune un nouvel espace à vocations d'activités économiques.
- La capacité d'assainissement est suffisante pour absorber l'arrivée de nouvelles populations la STEP pouvant assurer le traitement de 10 000 équivalents habitants.
- Le risque inondation bien pris en compte.
- Le PLU anticipe également l'adaptation des équipements sportifs et sociaux-culturels à l'afflux de nouvelles populations avec définition d'emplacement réservés.

## 2.2 Inconvénients :

- Les calculs de progression démographique sont basés sur la population de 2016 et non de 2013 ce qui engendre potentiellement une surestimation des besoins en logements nécessaires.
- 9 OAP sont décrites, dont certaines d'ampleur, qui pourraient favoriser, si elles ne sont pas maîtrisées dans le temps, une urbanisation anarchique.
- La proximité géographique de certaines OAP pourtant distinctes peut générer une incohérence du développement urbain entre ces zones.
- La volonté de rattraper le retard démographique et l'offre en logements nécessaires pour l'absorber conduit à proposer des densifications allant bien au-delà des préconisations du SCOT faisant courir un risque de dénaturation du tissu urbain.
- La non ouverture rapide de la liaison entre la RD 56 et la zone de la gare traversant le secteur de Malrivière alors même qu'il est prévu un très important apport de population sur ce dernier fait courir une augmentation conséquente du trafic routier sur la RD 56. En effet, 300 logements sont prévus à la construction (soit environ 660 personnes supplémentaires) auxquels se rajouteront un peu plus d'une cinquantaine de logements sur le secteur voisin des Figarèdes sur un axe aux dires des populations rencontrées déjà saturé aux heures de pointe.
- Il existe un risque réel de déprise du centre-bourg dû à l'ouverture d'une zone à vocations d'activités économiques sur le secteur de Malrivière le long de la RD 820.
- Le déclassement de certaines zone UE du PLU avant révision fait courir le risque d'une urbanisation allant à l'encontre de la vocation initiale de ces zones, voire même dans le cas du cimetière d'obérer sa capacité d'extension.

Le bilan des avantages et inconvénients du projet de modification du PLU est positif mais nécessite cependant quelques adaptations de ce dernier sur certains points.

### 3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Je soussigné Patrick TARDIEU, Commissaire enquêteur, nommé par décision n° E19000154/31 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse,

Vu l'arrêté de Monsieur le Maire de Pins-Justaret en date du 28 août 2019 portant ouverture de l'enquête publique,

Vu le dossier d'enquête concernant la 1<sup>ère</sup> révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pins-Justaret,

Ayant visité les lieux d'enquête,

Ayant analysé le dossier d'enquête qui présente les orientations en matière d'urbanisme de la commune de Pins-Justaret,

Ayant constaté que l'avis d'enquête a bien été publié dans la presse et affiché à la fois en mairie, sur le site internet et les panneaux d'information disséminés dans la commune,

Ayant assuré 3 permanences,

Ayant analysé les observations émises par les personnes publiques associées et les réponses apportées par le maître d'ouvrage,

Ayant reçu 30 visites de la part d'administrés qui ont consigné leurs observations sur le registre d'enquête ou les ont émises oralement et ayant analysé ces observations,

Ayant pris acte de la volonté de la municipalité de promouvoir un développement maîtrisé de la commune de Pins-Justaret,

Ayant pu également constaté, une bonne participation du public à l'enquête publique,

Ayant établi un bilan des avantages et inconvénients positifs du projet de modification du PLU nécessitant cependant quelques adaptations de ce dernier,

**Emet un avis FAVORABLE à la 1<sup>ère</sup> révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pins-Justaret,**

**Assorti toutefois des réserves suivantes :**

- **Réactualiser les perspectives de croissance démographiques en se basant sur la population municipale 2017 permettant d'avoir ainsi un besoin en logements supplémentaires réaliste et plus facilement atteignable,**
- **Fournir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser,**
- **Définir une OAP unique sur les secteurs de Longuebrune et du Grand Vigné en y incluant la parcelle 112 et ne dépassant pas une densification de 15 logements à l'hectare,**

- **Prendre les dispositions nécessaires dans le PLU afin que soit garantie la réalisation de la liaison assurant la connexion entre la RD 56 et la gare dès l'urbanisation du secteur de Malrivière (vocation habitat),**
- **Prévoir comme seule liaison entre le quartier du Haumont et le secteur de Malrivière (vocation habitat) une liaison exclusivement réservée aux mobilités douces,**
- **Elargir le périmètre de l'OAP du secteur de la « Croisette » aux espaces publics déjà existant ainsi qu'à la rue de la Croisette,**
- **Subordonner toute création d'un centre commercial dans la zone Malrivière AUX (vocation activité) au rendu de l'étude stratégique pour le développement et la valorisation du bourg-centre,**
- **Classer en zone UE les zones du collège, du lycée, du cimetière et du secteur de la « Pigasse », afin de préserver la vocation initiale de ces zones mais également la capacité d'extension du cimetière.**

**Le 05 février 2020 à Villefranche de Lauragais,**

**Le Commissaire enquêteur**



Patrick Tardieu

**Patrick TARDIEU**