

**Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune  
de PINS-JUSTARET**

**arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juin 2019**

**RAPPORT DE SYNTHÈSE**

**DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES**

Située en deuxième couronne de l'agglomération toulousaine, la commune de Pins-Justaret constitue deux pôles distincts, Pins et Justaret, séparés par des frontières imperméables que constituent les axes structurants qui irriguent la commune (RD 820, voie ferrée). Pourvue d'une gare et de nombreux équipements publics d'importance intercommunale (collège, lycée), la commune de Pins-Justaret constitue, en lien avec Labarthe-sur-Lèze, une polarité de proximité au sein de la confluence Garonne-Ariège. Sa localisation lui permet un accès privilégié aux zones d'équipements et d'emplois du sud-ouest toulousain.

Après avoir connu un taux de croissance exponentielle en lien avec le phénomène de périurbanisation jusque dans les années 90, l'évolution démographique s'est fortement ralentie depuis les années 2000, voire stabilisée avec un taux de +0,1 % sur la période 2008-2013. Commune relativement dense par rapport aux communes limitrophes, elle dispose encore de nombreux potentiels de développement en extension, à concilier avec les espaces agricoles et naturels d'intérêt présents aux franges de la commune (plaine agricole à l'ouest et Ariège à l'est).

Étant donné le rôle de polarité locale attendu par la commune, plusieurs enjeux d'aménagement durable s'imposent :

- la modération de la consommation d'espace et de maintien d'un cadre de vie agréable, à travers la requalification des espaces urbains de centre-ville et la vigilance aux concurrences commerciales par le maintien de commerces de proximité en centre-ville ;
- la réintégration de la gare dans le fonctionnement urbain de la commune et de sa périphérie ;
- la production d'une offre de logement diversifiée permettant de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune ;
- la préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- l'amélioration de l'offre en mobilités alternatives notamment à travers un meilleur maillage des liaisons inter-quartiers et la sécurisation des itinéraires de déplacement.

Les différentes orientations et mesures retenues au projet de plan local d'urbanisme témoignent d'une prise en considération certaine des problématiques d'aménagement auxquelles la commune fait face. Cependant, plusieurs d'entre elles méritent d'être précisées et complétées afin que le document d'urbanisme proposé puisse gagner en cohérence et constituer un véritable jalon de la réorientation du développement urbain de la commune. C'est dans cette optique que s'inscrivent les observations synthétisées ci-après.

## 1. Affiner les mesures envisagées en matière de modération de la consommation d'espace

### (a) 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. 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.**

### (b) 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 disponible, dont les 2/3 correspondent à des zones AU0. 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 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.**

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.

**(c) Poursuivre les efforts de réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels**

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 AU0 (Malrivière, La Vignasse et Figarèdes), que le projet de PLU ouvre à l'urbanisation.

**Il est rappelé que l'urbanisation des zones AU0 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 prônant « 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. **Force 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 AU0 de 4,4 ha sur le secteur de Pedenau et en réajustant les limites des zones urbaines. **De fait, ce bilan apparaît contradictoire avec les ambitions de la commune en matière de modération de sa consommation foncière.**

**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.

**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 (Figarèdes, Longuebrune) en espaces agricoles ou naturelles semble plus approprié, ou a minima en zones fermées à l'urbanisation.**

## **2. Garantir la qualité urbaine, résidentielle et environnementale des aménagements**

(a) Des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui répondent aux enjeux d'urbanisation mais qui nécessitent d'être illustrées et phasées :

Plusieurs OAP à vocation d'habitat sont présentées dans le projet de PLU :

- OAP n°1 : secteur « La Vignasse » (zone AU) sur 4,9 ha pour accueillir 150 logements environ (soit une densité de 30 log/ha) ;
- OAP n°2 : secteur « Malrivière » (zone AU) sur 9,3 ha pour accueillir 300 logements environ (soit une densité de l'ordre de 30 log/ha) ;
- OAP n°3 : secteur « Hameau de Longuebrune » (zone UB) sur 0,97 ha pour accueillir entre 15 à 20 logements (soit une densité de 15 à 20 log/ha) ;
- OAP n°4 : secteur « Figarèdes » (zone AU) sur 2,7 ha pour accueillir 68 logements (soit une densité de 25 log/ha – **une incohérence est relevée avec la densité préconisée de 20 log/ha dans l'OAP**) ;
- OAP n°5 : secteur « Le Grand Vigné » (zone UB) sur 0,74 ha pour accueillir 9 logements (soit une densité de 12 log/ha) ;
- OAP n°6 : secteur « La Croisette – place René Loubet » (zone UAa) sur 1 ha pour accueillir 50 logements (soit une densité de 50 log/ha) ;
- OAP n°7 : secteur « rue Sainte-Barbe » (zone UA) sur 2 740 m<sup>2</sup> pour accueillir 13 logements (soit une densité autour de 50 log/ha) ;

Par ailleurs, une OAP à vocation d'activité économique concerne le secteur « Malrivière » (zone AUX) sur 2 ha et une autre à vocation paysagère concerne le secteur du « Parc de la Mairie » (zone UA) sur 1,2 ha.

**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).**

**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 public 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.**

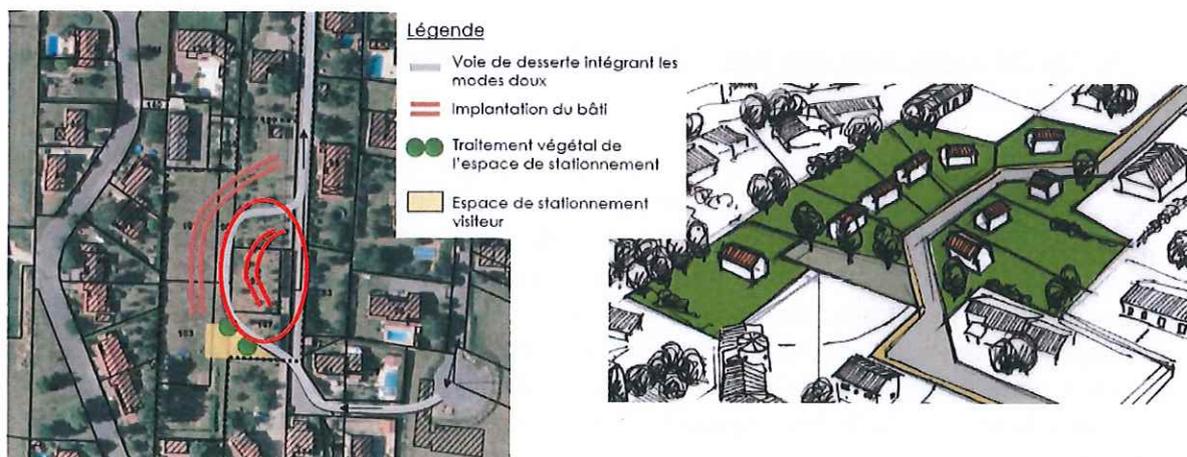
En particulier, les aménagements paysagers prévus, que ce soit par le traitement végétal discontinu des franges ou par le traitement du corridor écologique sur les secteurs de Figarèdes et Malrivière, restent peu détaillés voire non abordés.

Il en est de même pour le secteur du parc de la Mairie, 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).

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'OAP sur le secteur de Malrivière est particulièrement bien illustrée dans la description du réseau viaire envisagé. Néanmoins, le traitement des espaces publics reste évasif, 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.

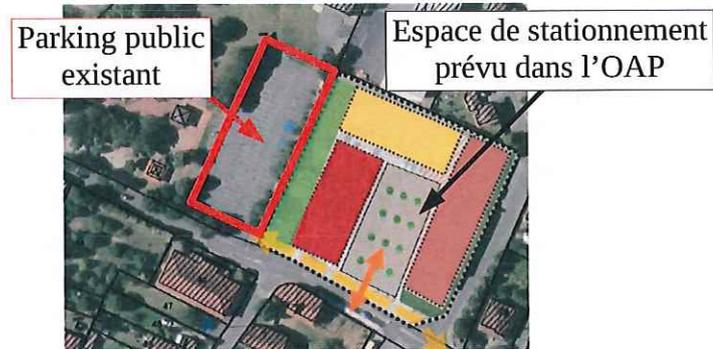
S'agissant des voies tertiaires (profil C/C'), l'OAP les définit comme des voies intimistes où l'espace est partagé entre les différents usagers. Pour autant, le schéma très routier de séparation des usages illustrant le propos, avec une voirie de 3,5 m et un trottoir de 2 m de large est contradictoire 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.

**Enfin, le 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 Loubet, 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.



**règlement graphique**



**OAP**

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.).

(b) Un développement des zones d'activités, économiques et commerciales à réfléchir à une échelle supra-communale

La commune souhaite requalifier la zone économique de Malrivière 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 RD 20, 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 plurifonctionnels 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 AUX0), 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.

#### (c) Développer les conditions propices au développement des modes actifs

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.**

### **3. Des ambitions perceptibles de développement de mixité sociale et de diversification de l'offre en logement mais qui nécessite d'être approfondies**

#### (a) Des objectifs de diversification des logements assez bien traduits

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 (Malrivière, 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 Malrivière, et mérite à ce titre des précisions complémentaires.**

**(b) Affiner les perspectives de développement de la mixité sociale**

Commune de plus de 3 500 habitants appartenant à la communauté d'agglomération du Muretain, Pins-Justaret est soumise à l'obligation légale de présenter une part de 20 % de logements locatifs sociaux (LLS) à l'horizon 2025. **En 2018, la commune comptait 250 logements sociaux, soit 13,70 % du parc de LLS.**

Dès lors, la commune inscrit dans le troisième axe de son PADD une volonté d'atteindre l'objectif de logements sociaux fixé par la loi SRU. Le règlement vient réaffirmer cet objectif en introduisant dans les zones Ua et Ub l'obligation de réaliser 30 % de LLS pour toute opération d'ensemble de plus de 12 lots ou logements (ou 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale). Les OAP reprennent cet objectif, avec un taux majoré sur certains secteurs (40 % sur La Vignasse et 35 à 40 % sur Malrivière).

Sur ce sujet, quelques incohérences figurent dans le rapport de présentation :

- un pourcentage de 100 % de logements sociaux sur les plus petites opérations est indiqué en page 26 mais non traduit dans les outils réglementaires, notamment par un emplacement réservé ;
- un pourcentage de 50 % de logements locatifs sociaux imposé sur le secteur de la Vignasse (40 % en location et 10 % en accession), cité en page 198, alors que l'OAP en prévoit 40 % (30 % en location et 10 % en accession).

De plus, l'OAP sur le secteur de La Croisette ne prévoit que 20 % de logements locatifs sociaux, soit un pourcentage bien inférieur au minimum de 30 % prévu de façon générale dans le règlement, alors que ce secteur de renouvellement urbain est proche des équipements du centre-ville.

**Par ailleurs, la trajectoire exposée de production de LLS envisagée pour justifier de la suffisance du taux comporte des erreurs. Ainsi, le respect de l'objectif de 20 % d'ici 2025 doit conduire à une réalisation de 57 % de LLS (et non 33 % comme évoqué dans le rapport de présentation). La trajectoire proposée de 30 % conduirait à atteindre 16,1 % de LLS en 2025, en deçà de l'objectif légal.**

**Dès lors, il convient de mobiliser l'ensemble des outils opérationnels (emplacements réservés, majoration de volumes constructibles, portage foncier via l'établissement public foncier, etc.) pour sécuriser la réalisation des LLS prévue, voire conditionner un taux supérieur pour davantage d'opérations.**

La commune pourra s'appuyer sur les éléments d'analyse et d'illustration complémentaire transmis en annexe 1.

#### 4. Renforcer la prise en compte opérationnelle du patrimoine environnemental et agricole

##### (a) Un besoin de mettre en perspective l'analyse des enjeux environnementaux avec les projets de développement urbain de la commune

Le diagnostic ne présente pas d'analyse particulière des milieux naturels des secteurs pressentis pour une urbanisation future. **Compte-tenu du nombre important de zones à urbaniser de la commune, une prospection terrain dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU apparaît opportune afin d'évaluer l'intérêt écologique de ces zones (typologies habitats naturels et semi-naturels rencontrés, présence de zone humide, faune patrimoniale présente, fonctionnalité écologique, etc.).** L'ouverture des secteurs à l'urbanisation doit être conditionnée à l'engagement d'un diagnostic complémentaire (a minima un passage au printemps) qui permettra le cas échéant de hiérarchiser les zones au regard des enjeux environnementaux afin de favoriser et de justifier des choix d'aménagement de moindre impact environnemental.

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 jaune d'or (*Euphorbia flavicoma*) et la Parentucelle à larges feuilles (*Parentucellia latifolia*). En effet, *Euphorbia flavicoma subsp. costeana* est une espèce protégée, endémique de l'Aveyron, alors que *Euphorbia flavicoma* n'est pas protégée, tandis que l'espèce *Parentucellia latifolia* n'est pas présente sur la commune.

##### (b) Une protection des continuités écologiques à renforcer dans les documents réglementaires

**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 utilisation 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 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.**

**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'expliciter 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 retranscrire 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.**

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.

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 Haumont, les espaces verts communaux et jardins privées sont des supports de continuité. Aussi, il peut être pertinent de définir pour ces espaces des principes d'éco-aménagement propice au développement d'une biodiversité ordinaire : plantation d'espèces végétales locales de variétés et de strates différentes, gestion différenciée (fauche tardive notamment).

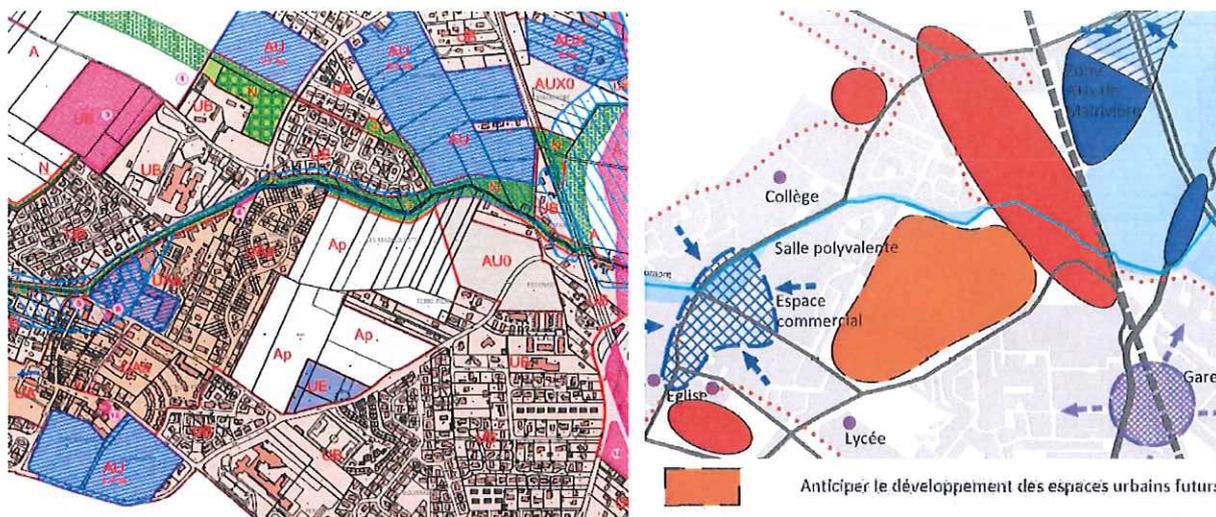
(c) Des précisions à apporter sur les fonctions destinées aux espaces agricoles protégés

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.

## 5. Observations complémentaires

### (a) 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 / Pinsaguel (page 75) ;
- Plan de prévention du risque inondation sur Pins-Justaret (page 149) ;
- Zone UX (page 175).

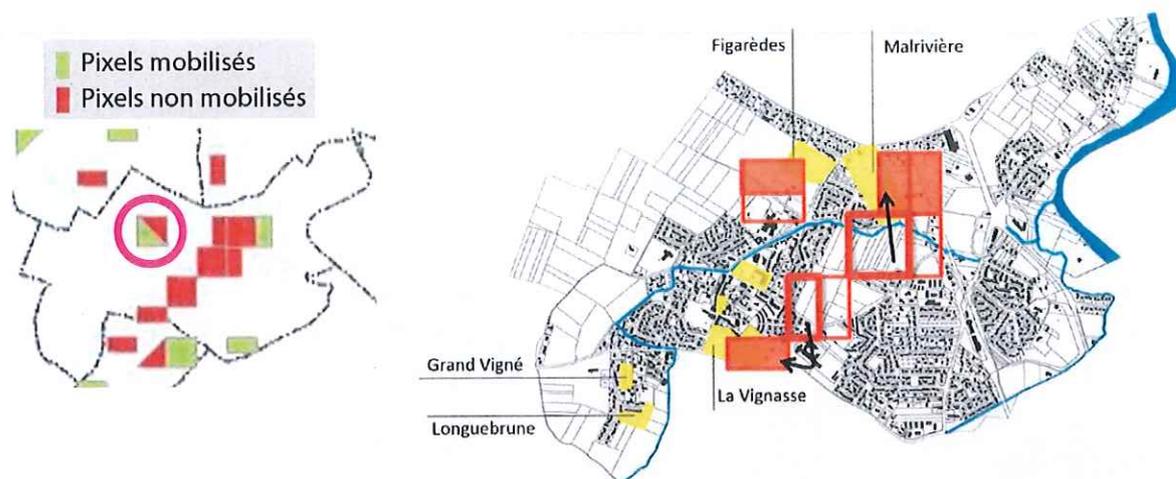
Par ailleurs, le tableau des emplacements réservés en page 183 du rapport n’est pas actualisé, au regard de la liste des ER identifiées dans le règlement graphique.

### (b) Justification de la compatibilité avec le SCoT GAT

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.**

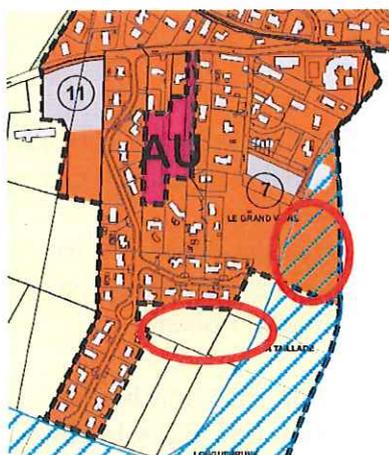
**(c) Justification des modifications apportées aux documents graphiques :**

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.

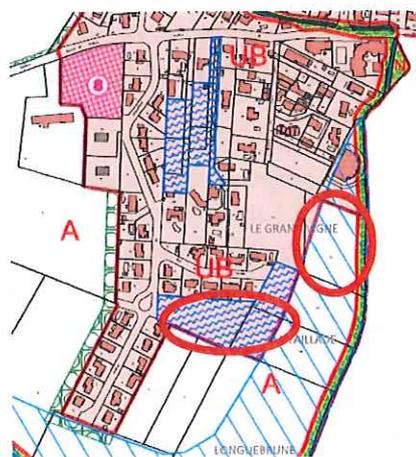
Ainsi, le règlement graphique de référence pour le PLU actuel n'est pas celui présenté dans la mesure où le PLU a été modifié le 12 avril 2018 pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU0 de « Despérat ».

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.

**PLU en vigueur**



**Projet de PLU**



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.

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.

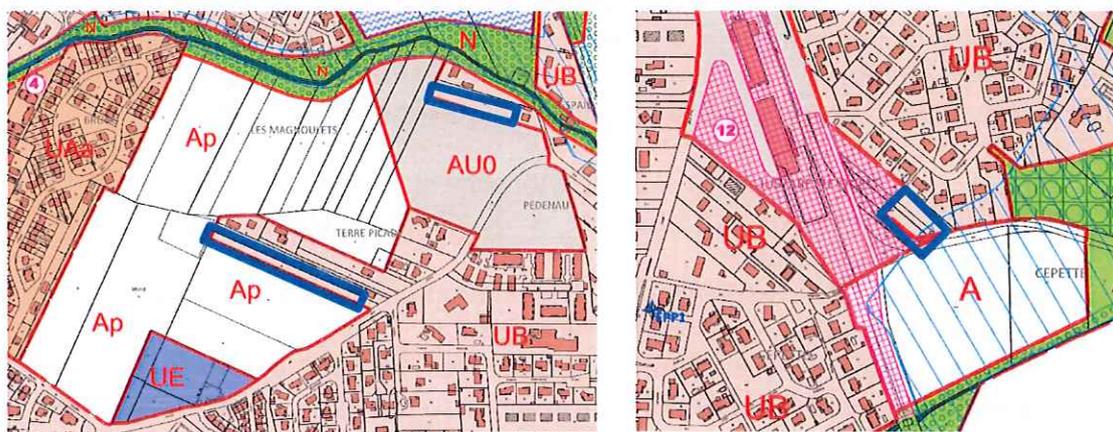
Aussi, les constructions autorisées dans cette zone, liées à la création d'un cimetière, doivent s'inscrire à l'intérieur d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) sur lequel la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) devra se prononcer, conformément aux dispositions des articles L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Enfin, s'il est annoncé une ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones AU0, il n'est pas mentionné la conversion d'une zone agricole en zone AU0 (secteur Pédénau).

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.

(d) 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).



(e) Prendre en compte l'avis de la CDPENAF :

L'avis transmis par la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers devra être prise 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.

(f) Recommandations techniques visant à prévenir les arboviroses et la lutte contre le moustique tigre *Aedes albopictus*

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.

(g) 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.

\* \* \*

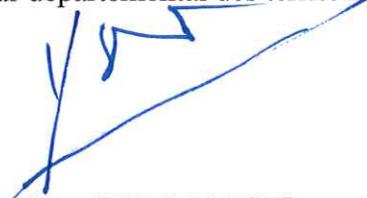
Malgré l'ambition affichée d'apporter une réponse globale aux problématiques de développement durable du territoire communal, le parti d'aménagement du projet de PLU de Pins-Justaret mérite d'être précisé voire renforcé, afin de constituer un véritable jalon de réorientation du développement urbain de la commune. Dans ce cadre, une attention renforcée doit être portée à :

- la mise en cohérence du scénario de développement résidentiel permettant de répondre aux enjeux de diversification du logement et de remplir l'objectif légal de production de logements locatifs sociaux ;
- la poursuite des efforts de modération de la consommation d'espace à travers le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension ;
- la réflexion à une échelle supra-communale des besoins de développement d'activités économiques et commerciales, en lien avec les dynamiques de renouvellement urbain du centre-ville ;
- la traduction réglementaire plus précise quant à la préservation des espaces naturels ;
- les corrections et justifications à apporter au rapport de présentation.

À cet égard, **j'émet un avis réservé** au document présenté.

Mes services restent à disposition pour accompagner la collectivité dans la prise en compte de cet avis.

Le directeur départemental des territoires

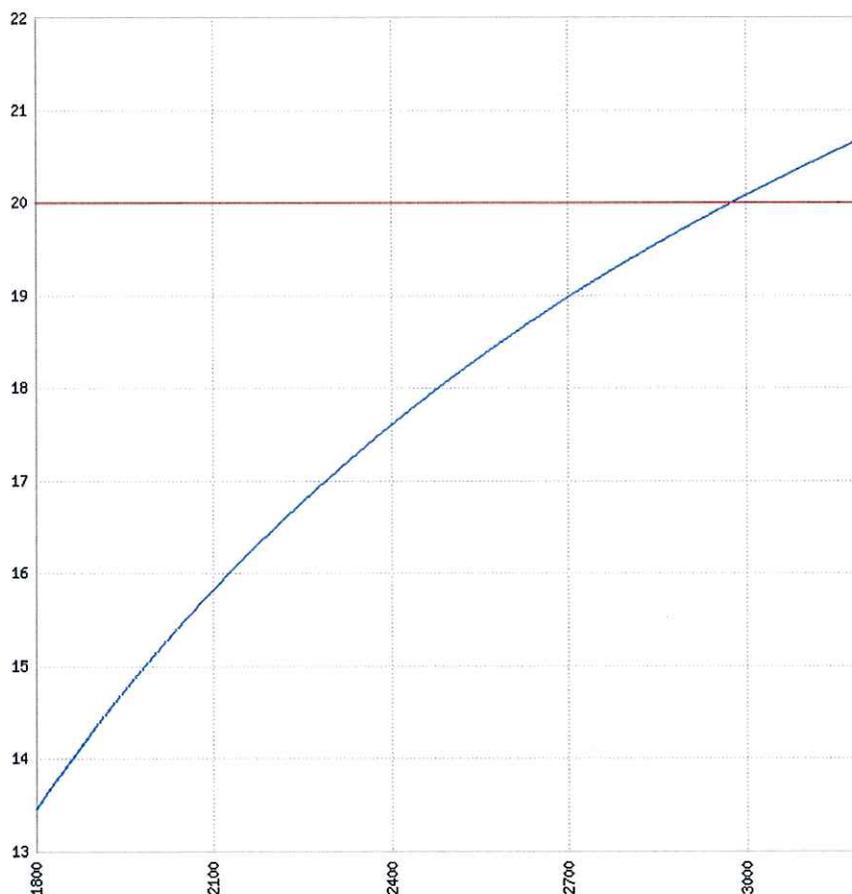


Yves SCHENFEIGEL

## ANNEXE : Analyses et illustrations concernant la production de LLS

Le projet de révision du PLU en vigueur a généralisé aux zones UA et UB une servitude de mixité sociale imposant à toute opération résidentielle de plus de 12 lots ou logements ou présentant une surface de plancher supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> la production de 30 % de logements locatifs sociaux.

En faisant l'hypothèse que 30 % de toute production de logements est destinée aux logements locatifs sociaux (ce qui correspondrait à l'application de la servitude de mixité inscrite au PLU en vigueur sans seuil de déclenchement), l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux serait atteint pour 2 975 résidences principales. La population municipale atteindrait alors approximativement 6 545 habitants (hypothèse de 2,2 habitants par ménage). Au rythme de construction envisagé au projet de PADD (45 logements par an), le taux légal de 20 % de LLS serait environ atteint en 2044.



Tel que présenté au PADD, le scénario de développement résidentiel prévoit la production d'environ 45 logements par an permettant d'accueillir, d'ici 2030 ans, 998 habitants supplémentaires. Sous ces conditions, atteindre 20 % de LLS en 2025 nécessiterait qu'environ 57 % de toute production de logements soient destinés aux logements locatifs sociaux.





D.2019.10.16.3.2

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN  
DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**

Séance du 16 Octobre 2019

**3 - PLANIFICATION ET ECO-MOBILITES****3.2 - COMPATIBILITE PLU/PDU : AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE PINS JUSTARET**

L'an deux mille dix-neuf, le seize octobre à Toulouse Métropole, le Comité Syndical du Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine, s'est réuni sous la présidence de Monsieur Jean-Michel LATTES, Président du Syndicat Mixte.

	PRESENTS	POUVOIR	ABSENTS EXCUSES
<b>TOULOUSE METROPOLE</b>			
ANDRÉ Gérard		X (M. Bacou)	
AUJOULAT Michel	X		
BRIAND Sacha	X		
CARNEIRO Grégoire		X (M. Chollet)	
CHOLLET François	X		
DEL BORRELLO Marc	X		
GRASS Francis	X		
KELLER Bernard		X (M. Del Borrello à/c du point 2)	X (jusqu'au point 1.8)
LAGLEIZE Jean-Luc		X (Mme Marti)	
LATTES Jean-Michel	X		
MARTI Marthe	X		
MOUDENC Jean-Luc		X (M. Lattes)	
TRAUTMANN Pierre		X (M. Aujoulat)	
TRAVAL-MICHELET Karine		X (M. Grass)	
<b>SICOVAL</b>			
AREVALO Henri			X
LAFON Arnaud	X		
<b>SITPRT</b>			
BACOU Denis	X		
GUYOT Philippe	X		
<b>MURETAIN AGGLO</b>			
ROUCHON Adeline	X		
SUAUD Thierry		X (Mme Rouchon)	

### **1) Cadre législatif**

Le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Pins Justaret, membre de la communauté d'agglomération du Muretain, a été arrêté par délibération du 27 juin 2019 et transmis pour avis sous trois mois aux personnes publiques associées, courrier daté du 8 juillet 2019 et enregistré par Tisséo Collectivités le 12 juillet 2019.

Consulté en sa qualité d'autorité organisatrice des mobilités, en charge du suivi et de la mise en œuvre du PDU, Tisséo Collectivités donne son avis sur les projets de plans locaux d'urbanisme, en s'assurant de la prise en compte des orientations générales du PDU et de la structuration du réseau de transports en commun urbain existante et à venir.

Le Projet Mobilités 2020.2025.2030 valant révision du PDU de la grande agglomération toulousaine étant approuvé depuis le 7 février 2018, le PLU de la commune de Pins Justaret doit être compatible avec les orientations générales et permettre la déclinaison opérationnelle de la stratégie mobilités et du plan d'actions associé.

### **2) Synthèse du projet de révision du PLU de Pins Justaret**

La commune de Pins Justaret est soumise à un fort développement urbain, lié à sa proximité immédiate avec la métropole toulousaine, modifiant progressivement la structure communale tant en termes d'organisation urbaine que de préservation du cadre de vie et des espaces naturels et agricoles.

La révision du PLU vise à maîtriser le développement de la commune à l'horizon 2030, le PADD fixant les orientations sous 4 thématiques :

- Maintenir et préserver les espaces naturels et agricoles, en préservant et soutenant les activités agricoles, en préservant et valorisant le patrimoine naturel, en valorisant les espaces de rencontres et de loisirs.
- Renforcer le positionnement de la commune en tant que pôle de service, en mettant en place une politique d'urbanisation maîtrisée, en permettant un développement économique structuré, en confortant et complétant les équipements existants.
- Proposer un cadre de vie qualitatif, en menant une politique de l'habitat en adéquation avec les publics visés, en promouvant des modes d'habiter responsables, en requalifiant le centre-bourg, en valorisant le patrimoine bâti traditionnel.
- Offrir un cadre de vie fonctionnel, en permettant la concrétisation du projet gare, en développant les modes doux, en organisant le réseau viaire.

#### **Politique d'organisation urbaine :**

Avec un peu plus de 4 500 habitants à ce jour (RGP 2013), la commune se fixe un objectif démographique de 5 500 habitants à l'horizon 2030, soit 1 000 habitants supplémentaires.

Les orientations du PLU, qui s'inscrivent dans une perspective de développement urbain maîtrisé, sont les suivantes :

- Urbaniser en densification de l'existant ou en continuité du bâti afin de limiter l'étalement et la consommation foncière.
- Diversifier des formes d'habitat plus économes en espace telles que l'habitat groupé : petits collectifs, maisons de ville, individuel groupé.
- Prévoir des capacités foncières suffisantes afin d'offrir la possibilité d'un développement et d'un renouvellement urbains répondant aux objectifs de développement démographique.
- Ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Le PLU identifie 9 secteurs d'urbanisation proposant un peu plus de 23 hectares dont 2,3 dédiés à des activités économiques, ces secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

L'opération la plus conséquente est celle dite « la Malrivière », avec un projet urbain de 9,3 hectares dédié à usage principal d'habitation, représentant une production de 300 logements.

La deuxième opération d'urbanisation la plus conséquente est celle dite « la Vignasse », qui porte sur 4,9 hectares à principale vocation d'habitation, permettant une production de 150 logements.

Ces deux opérations seront accessibles à partir de la RD 56, principal axe routier traversant la commune.

D'autres orientations d'urbanisme sont inscrites au PLU :

- Assurer un équilibre entre les commerces et services de centre-bourg et ceux situés en entrée Nord de la commune en ciblant des publics différents.
- Conforter la zone d'activité en entrée Nord de la commune.
- Soutenir et redynamiser le commerce de centre-ville par la réalisation d'aménagements urbains et le renforcement de l'accessibilité.
- Requalifier le secteur de la gare et créer un pôle dédié aux activités tertiaires.

Au-delà de ces éléments généraux, Tisséo Collectivités note que les deux principaux secteurs de développement urbain sont accessibles par le réseau Tisséo, avec les lignes 311, 316 et 317.

### **Politiques de mobilités :**

Les objectifs du PLU portent sur les points suivants :

- En lien avec le développement urbain :
  - Faciliter l'accès aux équipements implantés sur la commune.
  - Favoriser les implantations à proximité des équipements, notamment des lignes de transports en commun.
  - Repenser les aménagements routiers et piétons ainsi que le fonctionnement actuel de la circulation pour favoriser une mixité des usages en centre-bourg et la sécurité pour les différents usagers.
  - Revoir les politiques de stationnement en centre-bourg dans l'objectif de rationaliser l'offre et la répartition des véhicules.
  - Réunir toutes les conditions permettant de faire de la gare un pôle multimodal structurant et efficace.
- En faveur du développement des modes actifs :
  - Créer des continuités dédiées aux modes doux et permettant de rejoindre l'ensemble des pôles générateurs de déplacements de la commune, Ariège, les communes limitrophes.

Aceuse de réception en préfecture  
031-253100986-20191016-20191016-3-2D-  
DE  
Date de télétransmission : 16/10/2019  
Date de réception préfecture : 16/10/2019

- Equiper les pôles générateurs de déplacements de dispositifs de stationnement de cycles en quantité suffisante.
- Sensibiliser les habitants aux modes doux pour les déplacements intracommunaux.
- En lien avec l'organisation du réseau routier :
  - Sécuriser les abords de la RD820, les intersections de la RD56, de la route de Roquettes, de la RD4, de l'avenue de la gare, la traversée de la rue Sainte Barbe.
  - Marquer les entrées de ville le long de la RD56 et de la RD4 pour des motifs esthétiques, identitaires et sécuritaires.
  - Désenclaver les zones d'habitat isolées lorsque cela est possible.
  - Créer des aménagements pour réduire la vitesse au sein des lotissements.
  - Revoir la place de la voiture dans les lotissements.
  - Anticiper les voies des zones d'urbanisation future pour veiller à avoir un maillage routier efficace.

### 3) Avis de Tisséo Collectivités

Tisséo Collectivités souligne que les orientations du projet de révision du PLU de Pins-Justaret s'inscrivent dans celles du Projet Mobilités 2020.2025.2030 valant révision du PDU de la grande agglomération toulousaine :

Levier du report modal – transports en commun et intermodalité :

- Volonté de favoriser l'usage des différents services de transports en commun, dont le réseau ferroviaire et le réseau urbain Tisséo.

Levier du report modal – modes actifs et partage de l'espace public :

- Développement des réseaux piétons et cyclables vers les équipements structurants et publics, entre les différents quartiers.

Levier de la cohérence urbanisme mobilité :

- Urbanisation en cohérence avec l'organisation du réseau de transport en commun.
- Densification du territoire urbanisé.
- Extension urbaine limitée.

Levier de l'organisation des réseaux et des stationnements :

- Sécuriser les déplacements et traiter les entrées de ville.
- Organiser le stationnement sur domaine public.

Toutefois, Tisséo Collectivités note :

- La nécessité d'actualiser le rapport de présentation :
  - Au regard d'une part du projet de desserte de l'étoile muretaine, 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 Collectivités via le service Mobibus.
- 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.

Accusé de réception en préfecture 031-253100986-20191016-20191016-3-2D- DE Date de télétransmission : 16/10/2019 Date de réception préfecture : 16/10/2019
--

Sur ce dernier point, Tisséo Collectivités rappelle que la commune a été destinataire d'un guide méthodologique de déclinaison des orientations et des actions du Projet Mobilités 2020.2025.2030 dans les différentes pièces constitutives du PLU, au regard de l'obligation du rapport de compatibilité entre un PLU et un PDU.

\*  
\* \*

Le Comité Syndical :  
Entendu l'exposé de Monsieur le Président,  
Après en avoir délibéré et à l'unanimité des votants :

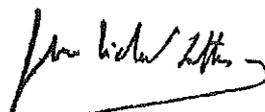
**ARTICLE 1 : EMET, sous réserve** notamment de la justification au rapport de présentation de la compatibilité avec le Projet Mobilités 2020.2025.2030 valant PDU de la grande agglomération toulousaine, un avis favorable au projet de révision du PLU de Pins Justaret.

**ARTICLE 2 : DIT** que la présente délibération sera transmise :  
- à Monsieur le Maire de Pins Justaret pour notification.  
- à Monsieur le Président du Muretain Agglo pour information.  
- à Monsieur le Président du SMEAT pour information.  
- à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,

Pour extrait conforme,

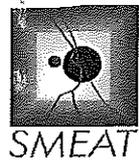
Le Président,



Jean-Michel LATTES

Accusé de réception en préfecture 031-253100986-20191016-20191016-3-2D- DE Date de télétransmission : 16/10/2019 Date de réception préfecture : 16/10/2019
--





SYNDICAT MIXTE D'ETUDES POUR ENTREPRENDRE ET METTRE EN OEUVRE  
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE

COMITÉ SYNDICAL DU SMEAT  
du 4 octobre 2019  
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets

2.1.3

REVISION DU PLU DE PINS-JUSTARET

L'an deux mille dix-neuf, le quatre octobre à dix heures, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Première Vice-Présidente, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation en date du trente septembre, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du trente septembre deux mille dix-neuf.

Délégués présents :

<b>TOULOUSE METROPOLE</b>	
LAIGNEAU Annette	
<b>LE MURETAIN AGGLO</b>	
<b>SICOVAL</b>	
<b>SAVE AU TOUCH</b>	
ALEGRE Raymond	
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU Annette  
CARLES Joseph, représenté par M. ALEGRE Raymond

### Délégués titulaires excusés

**ANDRE** Gérard  
**AREVALO** Henri  
**BASELGA** Michel  
**BAYONNE** Serge  
**BIASOTTO** Franck  
**BOISSON** Dominique  
**BOLZAN** Jean-Jacques  
**BROQUERE** Gilles  
**CALVET** Brigitte  
**CHOLLET** François  
**COLL** Jean-Louis  
**COMBRET** Jean-Pierre  
**COQUART** Dominique  
**COSTES** Bruno  
**DELPECH** Patrick  
**DELSOL** Alain  
**DESCLAUX** Edmond  
**DOITTAU** Véronique  
**DUCERT** Claude  
**ESCOULA** Louis  
**FAURE** Dominique  
**FONTA** Christian

**FOREST** Laurent  
**FOUGHOU-LAFEYRADE**  
Jean-Pierre  
**FRANCES** Michel  
**GRENIER** Maurice  
**GRIMAUD** Robert  
**HAJIJE** Samir  
**LABORDE** Pascale  
**LATTARD** Pierre  
**LATTES** Jean-Michel  
**LOZANO** Guy  
**LUBAC** Christophe  
**MALNOUE** Philippe  
**MANDEMENT** André  
**MARIN** Claude  
**MARIN** Pierre  
**MEDINA** Robert  
**MIRC** Stéphane  
**MONTI** Jean-Charles  
**MORERE** André  
**MORINEAU** Christine  
**OBERTI** Jacques

**PACE** Alain  
**PERE** Marc  
**PLANTADE** Philippe  
**RAYNAL** Claude  
**ROUGÉ** Michel  
**RUSSO** Ida  
**SANCÉ** Bernard  
**SANCHEZ** Francis  
**SAVIGNY** Thierry  
**SERE** Elisabeth  
**SERP** Bertrand  
**SIMON** Michel  
**SOULET** Serge  
**SUSIGAN** Alain  
**SUSSET** Martine  
**SUTRA** Jean-François  
**TABORSKI** Catherine  
**TOUTUT-PICARD** Elisabeth  
**TRAVAL-MICHELET** Karine  
**URSULE** Béatrice

### Délégués suppléants excusés

**ARDERIU** François  
**BOLET** Gérard  
**DUQUESNOY** Bernard  
**MAZEAU** Jacques  
**VIE** Sylvère

**MOGICATO** Bruno  
**ROUSSEL** Jean-François  
**SERIEYS** Alain  
**SERNIGUET** Hervé

**SIMEON** Jean-Jacques  
**SOURZAC** Jean-Gervais

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 2	Votants : 4
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 4

Par courrier reçu le 12 juillet 2019, la commune de Pins-Justaret a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, son projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avant ouverture de l'enquête publique.

Cette commune, membre du Muretain Agglo, identifiée comme pôle de service, et située en territoire de Développement mesuré du SCoT, comptait 4 514 habitants en 2013. Elle projette d'en accueillir 1000 nouveaux d'ici 2030.

Au regard du SCoT, le projet de PLU de Pins-Justaret appelle les observations suivantes :

➤ En ce qui concerne l'accueil des nouveaux habitants et la polarisation :

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<sup>1</sup>.

L'accueil des nouveaux habitants s'effectuerait selon la répartition suivante :

- au sein des secteurs déjà urbanisés, où la capacité d'accueil est évaluée à environ 220 logements à horizon du PLU, dont :
  - en intensification du centre-ville (zones UA, 21 ha), encadrée par les deux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de « La Croisette », et de la rue « Sainte-Barbe », pour environ soixante d'entre eux ;
  - en dents creuses et divisions parcellaires des zones UB (175 ha), correspondant aux zones d'extensions pavillonnaires.
- en extension de l'urbanisation, par la réalisation d'environ 550 logements, au sein de six secteurs immédiatement ouverts :
  - A proximité du Centre ville :
    - « La Vignasse » : (AU, 5 ha, OAP, 147 logements), attenante au centre ville, sous un demi pixel mixte ; où les densités prévues de l'ordre de 30 logements par hectare, ont conduit la commune à la mise en œuvre de la prescription [P51] du SCoT qui autorise, sous certaines conditions, à transférer des potentialités d'accueil d'un demi ou d'un pixel, vers un autre ;
  - En continuité des zones UB pavillonnaires :
    - « Malrivière » : (AU, 9,3 ha, OAP, 300 logements, 1 pixel mixte), où la commune a prévu la mise en œuvre de la prescription [P51], nouveau quartier destiné à être desservi par une voie, à créer, permettant également une connexion avec la gare ;
    - « Despérat » (UB, sans OAP, 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 (1,5 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 [P51]<sup>2</sup> ;

<sup>1</sup> Le rapport de présentation indiquant 2 valeurs pour ce ratio en 2013 : 2,57 et 2,3.

<sup>2</sup> Ainsi que le SMEAT l'avait déjà relevé dans son avis en date du 8 janvier 2018.

- o « Figarèdes » (AU; 2,7 ha, OAP, 68 logements), pour laquelle la densité s'apprécie à l'échelle de l'entier pixel, également mobilisé par la création d'un Emplacement réservé (UB; 4 ha), afin d'y aménager des équipements sportifs à proximité du collège;
  - o « Le Grand Vigné » (UB, 0,75 ha, 9 logements), qui était situé en zone U au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ;
  - o « 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.
- A plus long terme, la zone AU0 (5 ha) fermée de Malrivière, qui mobiliserait un demi pixel mixte.

➤ En matière de Logements locatifs sociaux (LLS) :

La commune de Pins-Justaret se fixe l'objectif d'atteindre 20 % de LLS à horizon 2025 (elle en comptait 14 % en 2015) et prévoit que cette production s'effectuera :

- d'une part, au sein des zones UA et UB, pour toute opération de douze logements ou plus, ou d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> de Surface de plancher (SP) ;
- d'autre part, dans les périmètres d'OAP (UA, UB ou AU),

en imposant que 30% de ces programmes (et 20 % minimum de la SP), soient affectés à du logement locatif social.

➤ En ce qui concerne l'activité économique :

- En matière de commerce :

- 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 matière d'implantation de zones d'activités :

- La commune dispose de deux petits secteurs (UX, 1,5 ha) bâtis, situés près de la RD 820, et prévoit de les étendre, sur 2,5 ha (AUX ouverte, avec OAP), en y mobilisant une partie du pixel économique identifié au SCoT.
- A plus long terme, deux zones d'accueil, fermées au PLU, doivent permettre :
  - o L'extension de la zone précédente, par la création d'un secteur AUX0 (2 ha), qui poursuivra la mobilisation du pixel à vocation économique ;
  - o Sur l'îlot Gare, (AUG0, 5 ha), une opération de renouvellement urbain, après déplacement des silos existants : la commune a souhaité geler ce secteur, sur la plus grande partie duquel un Emplacement réservé (3,5 ha) est institué au bénéfice du Muretain Agglo, dans l'attente de définition d'un projet dédié aux activités tertiaires.

➤ En ce qui concerne l'organisation urbaine et la cohérence urbanisme/transport :

L'organisation urbaine de la commune comporte :

- un centre-ville historique doté d'équipements et de services, en bordure duquel sont, également, implantés, au sein de la zone UB (pavillonnaire) plusieurs équipements scolaires ;
- le hameau de Justaret, au nord-est, au-delà de la RD 820 ;
- un secteur à dominante pavillonnaire autour de la gare.

Le projet communal prévoit, d'une part, de conforter l'attractivité du centre-ville et, d'autre part, de faire du secteur de la gare un pôle structurant dédié aux activités tertiaires, accompagné par le renforcement des fonctions multimodales de celle-ci (identifiée, par le SCoT, comme pôle de rabattement), laquelle serait, également, connectée par une liaison directe (à créer) avec la RD 56 desservant, en outre, le nouveau quartier de Malrivière.

La commune est, également, desservie par trois lignes de bus Tisséo, ainsi que par trois lignes du réseau départemental Arc-en-Ciel, et présente un maillage piétons-cycles qu'elle souhaite compléter, afin de faciliter la desserte des nouvelles opérations et les déplacements vers les équipements structurants.

S'agissant du développement du secteur de la gare (qui fait l'objet du secteur AUG0, 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 apparaîtrait, donc, nécessaire que le développement du secteur AU de Malrivière (ainsi que, le cas échéant, du secteur AU0 contigu) soit clairement phasé avec la programmation et la réalisation effective de sa connexion directe avec la gare.

➤ En ce qui concerne la mobilisation des 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 AU0 (5 hectares) de Malrivière.

➤ En ce qui concerne la protection des espaces naturels et agricoles et le maillage vert et bleu :

- Le PLU permet d'assurer :

- la protection de la continuité écologique, identifiée au SCoT, sur le cours de l'Ariège.
- la continuité d'une liaison « verte et bleue », qui traverse la commune d'ouest en est, (pour relier la vallée de la Garonne à celle de l'Ariège).

- 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 autoïsés. » ne sont pas compatibles avec les dispositions du SCoT, dans les espaces protégés.

**Le Comité syndical  
entendu l'exposé de Monsieur le Président,  
délibère et décide**

**Article 1 :**

D'émettre un avis favorable au projet de PLU de Pins-Justaret sous réserve :

- que les densités prévues pour la zone UB, de Desperat, sous un demi pixel mixte, soient rendues compatibles avec celles recommandées par le SCoT ;
- de justifier de quelle manière, en l'absence de pixel sur le secteur, l'extension de Longuebrune (UB), serait compatible avec le SCoT ;
- de n'autoriser aucune construction nouvelle dans les espaces protégés du SCoT, hormis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que, dans les espaces agricoles protégés, les constructions nécessaires à l'activité agricole.

**Article 2 :**

D'inviter la collectivité à :

- expliciter de quelle manière le développement de la commune, dans son phasage et son organisation, permettra de garantir les dispositions du SCoT relatives au principe de polarisation et à la cohérence urbanisme/transport, notamment en ce qui concerne le secteur de Malrivière ;
- mieux expliciter ses objectifs d'accueil d'habitants au regard de ceux correspondant à la production de logements ;
- de s'assurer qu'après mise en œuvre des « souplesses pixels » sur différents secteurs de la commune, le potentiel d'extension restant sur la zone AU0 de Malrivière, sera suffisant pour s'inscrire dans les dispositions du SCoT.

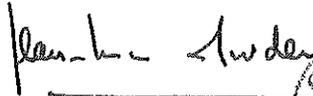
**Article 3 :**

De notifier la présente délibération à Monsieur le Maire de Pins-Justaret et à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

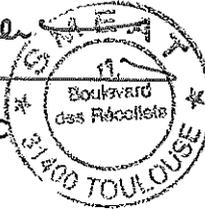
Ainsi fait et délibéré, les jour  
Mois et an que dessus

Pour extrait conforme

Le Président



Jean-Luc MOUDENC







SYNDICAT MIXTE D'ETUDES POUR ENTREPRENDRE ET METTRE EN OEUVRE  
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINNE



Toulouse, le 10 OCT. 2019

Monsieur Jean-Baptiste CASSETA  
Maire de Pins-Justaret  
Hôtel de Ville  
Place du Château  
31860 PINS-JUSTARET

Affaire suivie par :  
Caroline LHUILLIER  
Tel : 05 34 42 42 80

**Objet :** Avis du SMEAT sur un document d'urbanisme

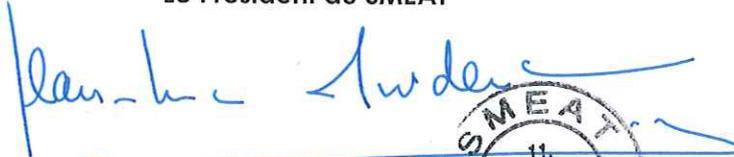
Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 8 juillet 2019 vous avez notifié au SMEAT, le projet de 1<sup>ère</sup> révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pins-Justaret.

Je vous prie de trouver ci-joint, la délibération du Comité Syndical du SMEAT du 4 octobre 2019 relative à cette procédure.

En vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président du SMEAT

  
Jean-Luc MOUDENC



Pièce jointe : Délibération du SMEAT en date du 4 octobre 2019.

