

**Mairie de Pins-Justaret
Monsieur le Maire
Impasse du Château
31860 PINS-JUSTARET**

*Direction des Affaires Economiques
et de la Formation
tél. : 05.61.10.47.15*

Toulouse le 14 août 2019

Vos Réf. : JBC/SQ/2019-07-26
Nos Réf. : CC/VA/SDE/NS0819 44

Objet : avis sur le projet de PLU arrêté

Monsieur le Maire,

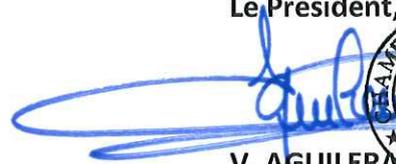
Nous accusons réception du courrier relatif au projet de révision du PLU arrêté par délibération du Conseil municipal de votre commune en date du 27 juin 2019 et nous vous en remercions.

Après consultation de la clé USB que vous nous avez transmis, nous avons le plaisir de vous informer que notre établissement n'a pas de remarque particulière à formuler.

Nous transmettons un avis favorable sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

Le Président,



V. AGUILERA



COURRIER RECU
01 OCT. 2019
MAIRIE DE PINS-JUSTARET

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires
Service économie agricole/Service Territorial

Toulouse, le 17 septembre 2019

Affaire suivie par : Sandrine KIKOLSKI/Yvette NAPPÉE
Téléphone : 05 61 10 60 29
Courriel : sandrine.kikolski@haute-garonne.gouv.fr
yvette.nappee@haute-garonne.gouv.fr

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 12/09/19 sur le projet arrêté de révision du PLU de PINS-JUSTARET

Objet : Encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes en zone A et N.

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le projet arrêté de révision du PLU reçu le 15 juillet 2019 au secrétariat de la commission ;

A l'issue des débats, la commission émet

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 permettent pas d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Détail des suffrages (11 votes) : défavorable à l'unanimité

La présidente de séance,

Mélanie TAUBER



DIRECTION
POUR LE DÉVELOPPEMENT
ÉQUILIBRÉ
DU TERRITOIRE

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Toulouse le 26 septembre 2019

COURRIER RECU
LE 16 OCT. 2019
MAIRIE DE PINS-JUSTARET

Monsieur Jean-Baptiste CASSETTA
Maire de PINS-JUSTARET
Mairie de Pins-Justaret
31860 PINS-JUSTARET

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception du projet de P.L.U. de votre commune, que vous m'avez transmis par courrier du 8 juillet 2019.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier appelle, de ma part, les observations suivantes :

- j'ai bien noté qu'est porté au bénéfice du Département l'emplacement réservé destiné à permettre l'aménagement du carrefour RD 4, RD 6 et RD 820 ;
- plusieurs des OAP prévoient des accès sur RD (RD820, 56 et 56B); leur réalisation sera conditionnée à des aménagements de sécurité et conventions avec le Département ;
- pour information, la réalisation d'une aire de covoiturage est programmée sur votre commune, à proximité de la RD 820, pour 2020.

D'autre part, il est indispensable, pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des OAP, de faire apparaître le nom des Routes Départementales.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Georges MÉRIC

Président du Conseil départemental

COPIE :
- Mme Annie VIEU et M. Sébastien LERY
Conseillers Départementaux du canton de PORTET

Le Président

Référence
FS

Objet
Révision du PLU
de Pins-Justaret



Monsieur Jean-Baptiste CASSETTA
Maire de Pins-Justaret
Place du Château
31860 PINS-JUSTARET

Toulouse, le 24 septembre 2019

Monsieur le Président,

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, vous nous avez adressé le projet cité en objet.

Après consultation de mes collègues et instruction de ce dossier par mes services, la Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne émet un avis favorable sur la révision du P.L.U. de votre commune.

Dans le domaine du développement démographique, les objectifs d'accueil d'environ 1 200 habitants de plus à l'horizon 2030 pour atteindre une population de 5 500 personnes, et de modération de la consommation foncière pour préserver la ressource, apparaissent cohérents.

Pour répondre aux besoins des habitants de la commune, nous sommes favorables à la proposition d'une offre diversifiée de logements avec notamment la production de logements locatifs et locatifs sociaux adaptés aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées.

A ce sujet, nous attirons votre attention sur l'intérêt de proposer une offre diversifiée de logements à produire, tant pour assurer la continuité des parcours résidentiels et répondre à la diversité de la taille des ménages, que pour permettre aux salariés des entreprises locales d'habiter à proximité de leur lieu de travail.

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 ».

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Philippe ROBARDEY

COURRIER REÇU
LE 30 SEP. 2019
MAIRIE DE PINS-JUSTARET

MONSIEUR JEAN-BAPTISTE CASSETTA
MAIRE DE PINS-JUSTARET
MAIRIE

31 860 PINS-JUSTARET

Toulouse, le 24 septembre 2019

Réf : SB.JB.SD.2019_275
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél. : 05 61 10 42 69

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

1 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Éaunes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté de Pins-Justaret

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 08 juillet 2019, reçu le 15 juillet 2019, vous nous avez adressé le projet de PLU arrêté par le conseil municipal le 27 juin 2019.

Nous formulons un **avis défavorable** au projet de PLU arrêté.

Communiqué spécial :

Le projet de loi de finances pour 2020 prévoit une réduction de 15 % de la TATFNB (Taxe Additionnelle à la Taxe sur le Foncier Non Bâti) qui représente plus de 50% du budget de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne.

Le produit de cette taxe permet notamment de financer les dépenses liées à la réalisation des missions réglementaires et de développement des territoires.

La mise en œuvre d'une telle décision remettrait en cause les missions et les emplois de la Chambre d'agriculture.

En réaction à cette annonce et afin de sensibiliser les élus des territoires, les représentants de la Chambre d'agriculture de la Haute-Garonne ont décidé de suspendre les missions qui lui sont confiées par l'article L 511-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime et notamment le suivi des documents d'urbanisme.

*Un **avis défavorable** est donc formulé sur chaque projet de document d'urbanisme arrêté (élaboration, révision, modification), afin que le non traitement de ces dossiers par notre établissement ne soit pas considéré comme un avis tacite.*

Comptant sur votre compréhension,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos
meilleures salutations.



Serge BOUSCATEL,
Président

Considérant que la commune de Pins-Justaret a transmis, le 9 juillet, pour avis au Muretain Agglo, son projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme ;

Les Enjeux et le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme

A travers la révision de son PLU, la commune de Pins-Justaret souhaite :

- Maintenir et préserver les éléments naturels et agricoles ;
- Renforcer le positionnement de la commune en tant que pôle de services ;
- Proposer un cadre de vie qualitatif ;
- Offrir en cadre de vie fonctionnel.

Elle fonde son projet de développement sur un scénario de croissance permettant d'atteindre 5500 habitants en 2030, générant la construction de 770 logements soit 45 logements/an. (de 2013 à 2030) Ces logements seront répartis de la manière suivante :

- 240-270 logements en intensification urbaine (divisions de fonds de parcelles et dents creuses)
- 150 logements en extension à proximité immédiate du bourg sur le site de la Vignasse,
- 50- 80 logements en extension urbaine sur le site de Figarede
- 300 logements en extension urbaine sur le site de Malrivière

Dans un souci de mixité sociale, le PLU prévoit des pourcentages minimums imposés dans le règlement des zones U et AU et dans les OAP :

- 40 % de logements sociaux (30 % de LLS et 10 % en accession) sur le site de la Vignasse à proximité immédiate du centre bourg ;
- 35 % de logements sociaux (30 % de LLS et 5 à 10 % en accession) sur le site d'extension de Malrivière et dans toutes les zones U à partir de 12 logements ou 1000 m² de SDP.

Une zone économique est maintenue sur le site de Malrivière, à destination commerciale.

Les zones Agricoles et naturelles concernent près de 50 % du territoire et permettent le développement, la réorientation ou la diversification des activités agricoles.

Analyse et Observation du Muretain agglo

- La commune de Pins-Justaret a connu une croissance annuelle faible à 0.1 % durant les 5 dernières années de 2008 à 2013. Ainsi, La croissance démographique projetée à horizon 2030 est logiquement plus soutenue à environ 1.3 %. La projection de 45 logements par an est satisfaisante avec la croissance et les travaux en cours du PLH.

En effet, cette commune qui dispose de nombreux équipements, une gare, des services à la population et commerces, est destinée à accueillir une part non négligeable du développement démographique de l'agglo.

- Le développement urbain de la commune se répartira entre 65% de la production de logements en extension sur les sites : secteurs Figaredes, Malrivière et la vignasse et 35 % en intensification et renouvellement urbain.

- Le secteur de la **Vignasse** est situé directement en contact avec le centre bourg, à proximité des écoles et d'un arrêt de la ligne Tisséo 311. Il accueillera une part importante de logements, avec une densité significative et de nombreux logements sociaux.
- Le secteur de **Malrivière**, plus au nord, est situé proche de la gare, du collège, d'un arrêt de la ligne Tisséo 317 et d'un futur pôle commercial. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur permettra la création de la première phase du barreau routier qui reliera la route de Roquette à la gare.
- Ces secteurs d'extension urbaine classés en zone AU, sont réservés exclusivement à l'habitat. Une mixité des fonctions pourrait s'avérer opportune.

- La mixité sociale et l'ambition d'atteindre les 20 % de logements locatifs sociaux en 2025 fait partie des enjeux de ce PLU.

Dans un souci d'atteindre les objectifs SRU tout en restant dans une projection acceptable, les servitudes de mixité sociale mises en place sont satisfaisantes et opérationnelles.

- Le secteur centre bourg fait l'objet d'une attention particulière dans le PADD avec le souhait de maintenir des commerces sur le secteur de la croissette et de réaliser une opération de renouvellement urbain. Le projet de la collectivité de maintenir une offre commerciale d'environ 200 m² dans le centre bourg pourrait permettre d'envisager le développement, par un aménageur privé, d'une zone commerciale comportant une offre alimentaire et de service complémentaire à l'existant sur le site de Malrivière.

En ce qui concerne l'OAP sur le secteur de la croissette, une étude de type « bourg centre » serait utile pour définir une stratégie d'aménagement des espaces publics et plus largement

01 01 **Délibération du Conseil Communautaire n° 2019.096 (suite 2 et fin).**

01 02

01 03 - Le pôle gare fait l'objet d'un zonage particulier, fermé à l'urbanisation, avec un
01 04 emplacement réservé à destination de l'Agglo. Ils témoignent de l'intérêt du site. L'agglo
01 05 réalisera les études nécessaires et la concertation indispensable avec les partenaires, pour
01 06 que le projet se concrétise.

01 07 - Des travaux pour la réalisation de pistes cyclables faisant partie de l'armature du Schéma
01 08 Directeur des cheminements cyclables du Muretain sont en cours de réalisation sur la
01 09 commune. La suite du réseau est prise en compte dans les emplacements réservés et les OAP
01 10 sectorielles.

01 11

01 12 **Avis du Muretain Agglo au vu de ses compétences : aménagement de l'espace- Equilibre**
01 13 **social de l'habitat- Politique de la Ville- Développement économique**

01 14

01 15 Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

01 16

01 17

Le Conseil Communautaire,

01 18

01 19 **ÉMET** un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Pins-Justaret assortie
01 20 de la recommandation suivante :

01 21

01 22 o Indiquer dans le règlement que les constructions devront respecter à minima la
01 23 réglementation thermique en vigueur, afin de respecter les exigences de la norme ISO 50001.

01 24

01 25 o Vérifier que la seule vocation habitat des zone AU soit opportune.

01 26

01 27 **TRANSMETTRA** cet avis à la commune.

01 28

01 29

01 30 Les présentes dispositions sont adoptées à l'unanimité.

01 31

01 32 Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

01 33

01 34

01 35

01 36

01 37

01 38

01 39

01 40

01 41

01 42

01 43

01 44

01 45

01 46

01 47

01 48

01 49

01 50

01 51

01 52

01 53

01 54

01 55

01 56

01 57

01 58

01 59

01 60

01 61

01 62

01 63

01 64

01 65

01 66

01 67

01 68

01 69

01 70

01 71

01 72

01 73

01 74

01 75

01 76

01 77

01 78

01 79

01 80

Le Président,



André MANDEMENT



certifié sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de la
présente délibération
compte tenu de la transmission
à la Sous-Préfecture le ... 08/10/19
et de la publication le ... 08/10/19



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Le 30 octobre 2019

**Information sur l'absence d'avis
de la Mission régionale d'Autorité environnementale
de la région Occitanie
1ère révision du PLU de Pins-Justaret (31)**

n°saisie 2019-7780
n°MRAe 2019AO162

Par courrier daté du 29 juillet 2019, reçu par la DREAL Occitanie le 29 juillet 2019, la commune de PINS-JUSTARET (31) a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de la 1ère révision de son PLU, au titre des articles R 104-21 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme.

L'Autorité environnementale n'a pas émis d'avis dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 29 octobre 2019 (article R.104-25 du Code de l'urbanisme).