



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

**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 :

TOULOUSE METROPOLE	
LAIGNEAU Annette	
LE MURETAIN AGGLO	
SICOVAL	
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

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
FOUCHOU-LAPEYRADE
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
RUSO 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
TRAVAIL-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 2013¹.

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 (15 logements par hectare), sans que la commune justifie de dispositions visant à ne pas dépasser ce niveau de densité, ni de mise en œuvre de la **P51**² ;

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

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

- « 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;
 - « Le Grand Vigné » (UB, 0,75 ha, 9 logements), qui était situé en zone U au 1^{er} janvier 2010 ;
 - « 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 m² 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 :
 - L'extension de la zone précédente, par la création d'un secteur AUX0 (2 ha), qui poursuivra la mobilisation du pixel à vocation économique ;
 - 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 autorisés » 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 Despérat, 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 «souples 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.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 10 octobre 2019.

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

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

Pour extrait conforme

Le Président

Jean-Luc MOUDENC