

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

# PINS-JUSTARET

3 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## REVISION 1

REVISION 1			
Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
27 juin 2019	12 novembre 2019	13 décembre 2019	25 février 2020



## CONTENU ET PORTÉE DU PADD

La loi « **Solidarité et Renouveau Urbains** » du 13 décembre 2000 modifiée par la loi « **Urbanisme et Habitat** » du 2 juillet 2003 prévoit l'établissement d'un « **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** » (PADD) dans le cadre de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par la commune dans le respect du principe de développement durable.

Ce principe vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Pour ce faire il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- × ***La protection de l'environnement et du cadre de vie***
- × ***L'équité et la cohésion sociale***
- × ***L'efficacité économique***

Véritable **expression du projet communal** dans l'organisation de son territoire, le PADD prend en considération de manière globale et coordonnée les données environnementales, sociales et économiques concernant la commune pour définir ses grandes orientations, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques, de déplacements, de paysages et de patrimoine.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, définies à partir du diagnostic, sont une partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme. Même si la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du PADD, les principes et les orientations qu'il contient donnent à la commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Le PADD doit être un document **simple, accessible à tous les citoyens** et doit permettre un débat clair en Conseil Municipal.

## ELÉMENTS DE CADRAGE

- ✗ La commune de Pins-Justaret se situe dans le département de la Haute-Garonne, au sein de la nouvelle région Occitanie.
- ✗ Située au Sud de Toulouse, la commune fait partie de la deuxième couronne de l'agglomération tout en se situant aux portes du Lauragais.
- ✗ Elle s'étend sur 451 hectares au relief peu marqué, variant de 146 à 167 mètres d'altitude.
- ✗ La rivière Ariège délimite la commune sur sa partie Nord-Est.
- ✗ La commune est notamment membre du Muretain Agglomération ainsi que du SMEAT, portant le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.
- ✗ Le territoire est maillé par plusieurs axes de communication :
  - Les routes départementales :
    - RD n°820
    - RD n°4
    - RD n°56
    - RD n°56a
    - RDn°56b
  - La ligne ferroviaire Toulouse/Pamiers/Foix/Tarascon-sur-Ariège/Ax-les-Thermes.
- ✗ En 2013, la commune compte 4 514 habitants pour une densité de 1 000 habitants/km<sup>2</sup>.
- ✗ Sous l'influence de l'agglomération toulousaine, la commune connaît une croissance démographique importante depuis les années 1968 (population multipliée par 8 entre 1968 et 2013).
- ✗ Sous l'effet de la pression immobilière, le profil des nouveaux arrivants évolue : il passe de jeunes ménages avec de très jeunes enfants à des couples plus âgés dont les enfants sont grands, voire ont quitté le domicile familial.
- ✗ Les ménages avec enfants représentent 47,5% des ménages de la commune en 2013. La part des ménages sans enfants tend à se développer.
- ✗ La catégorie socio-professionnelle qui augmente le plus entre 2008 et 2013 est celle des retraités.
- ✗ Le secteur d'activité le plus représenté en termes d'emplois est celui des services.
- ✗ La plupart des actifs résidants sur le territoire sont des salariés en CDI ou assimilé à temps complet.
- ✗ Le parc de logements est relativement récent (années 1970).
- ✗ 87% du parc de résidences principales est constitué par des maisons individuelles. Néanmoins, la part des appartements est en train de se développer sous l'influence du développement des programmes d'habitat collectif.
- ✗ 64,1% du parc de logement est considéré comme « sous-occupé » en 2013.
- ✗ En 2013, 72% des résidents sont propriétaires de leur logement. Néanmoins cette part tend à diminuer au profit des locataires.
- ✗ Au 1er janvier 2015, près de 14% du parc est constitué de logements sociaux, avec un objectif fixé à 20% par l'Etat.
- ✗ Le taux de vacance est faible, il correspond à une vacance frictionnelle.

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Le diagnostic stratégique a mis en évidence plusieurs enseignements en termes de fonctionnement et d'évolution de la commune.

La commune de Pins-Justaret est historiquement agricole. Depuis les années 1990, elle est soumise au phénomène de périurbanisation qui se traduit d'une part par une urbanisation croissante pour répondre à la demande, et d'autre part par un marché immobilier tendu malgré une hausse des coûts. De fait, les populations s'installant sur le territoire évoluent, et leurs besoins et attentes en termes d'équipements aussi.

Par ailleurs, Pins-Justaret a été identifiée comme pôle de services au sein du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, notamment du fait de la présence d'une gare et d'équipements scolaires allant de la maternelle au lycée. La gare et son environnement font justement l'objet d'un projet de réaménagement pour optimiser son potentiel en termes de flux de voyageurs mais également de services.

L'évolution relativement rapide de la commune entre les années 1970 et 2000 a conduit à des dysfonctionnements dans la trame urbaine (circulation, perte de sens de certains espaces publics, etc.). Dysfonctionnements d'autant plus mis en exergue par le développement des modes doux.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Pins-Justaret se décline selon 4 principes directeurs :

- ✘ *Axe 1* : Maintenir et préserver les éléments naturels et agricoles
- ✘ *Axe 2* : Renforcer le positionnement de Pins-Justaret en tant que pôle de services
- ✘ *Axe 3* : Proposer un cadre de vie qualitatif
- ✘ *Axe 4* : Offrir un cadre de vie fonctionnel

## AXE 1 : MAINTENIR ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS NATURELS ET AGRICOLES

### ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- ✘ Limiter l'urbanisation sur les terres agricoles, notamment à l'Ouest du territoire communal
- ✘ Permettre le développement, la réorientation ou la diversification des activités agricoles type maraîchage, jardins familiaux, etc.
- ✘ Préserver les chemins d'exploitation
- ✘ Permettre le développement d'une agriculture périurbaine
- ✘ Limiter les éventuels conflits d'usage entre espaces agricoles, naturels et bâtis

### ORIENTATION 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL

- ✘ Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du territoire
  - Cours d'eaux et leurs ripisylves (Ariège, La Hière, Riouas, Haumont...)
  - Boisements
  - Haies bocagères
  - Périmètres des ZNIEFF I & II et de la zone Natura 2000
- ✘ Traiter les franges urbaines pour intégrer le bâti dans les paysages
- ✘ Créer une charte de l'arbre à partir des essences locales

### *Imposer la plantation d'essences locales dans le règlement écrit*



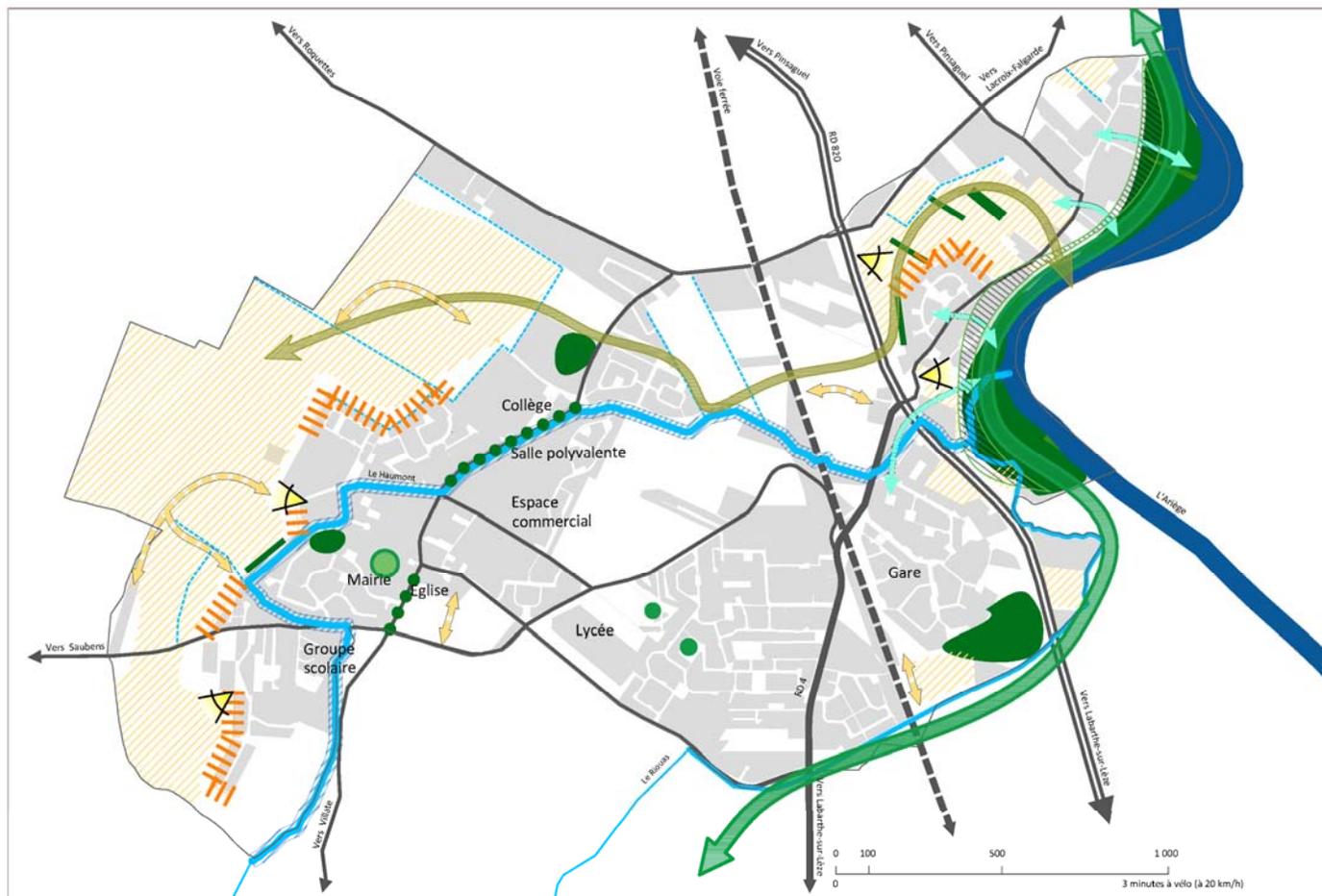
- ✘ Pérenniser et mettre en valeur les vues sur le grand paysage
- ✘ Prendre en compte le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne (SDAGE – objectifs de remise en bon état des cours d'eau) ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- ✘ Valoriser les cours d'eaux (Haumont, Riouas et Ariège) comme supports de développement de modes doux interquartiers, notamment le Haumont entre le collège et la gare, via Malrivière
- ✘ Dans le cadre de l'urbanisation des zones « AU0 » et « AUx » de Malrivière, développer des dispositifs spécifiques permettant d'assurer la circulation de la faune et la remise en état des corridors écologiques

### ORIENTATION 3 : VALORISER LES ESPACES DE RENCONTRES ET DE LOISIRS

- ✘ Favoriser l'ouverture et l'accès à l'Ariège et renforcer le maillage en modes doux depuis les différents quartiers d'habitation
- ✘ Poursuivre l'aménagement des abords de l'Ariège comme lieu de promenade et de loisirs

- ✘ Valoriser l'aspect récréatif des espaces naturels situés le long du Haumont, du Riouas et de l'Ariège
- ✘ Mener de nouvelles opérations et engager des réflexions sur les espaces communs des lotissements

-  Limite communale
-  Parcelles bâties existantes
-  Maintenir, soutenir et diversifier les activités agricoles  
Limiter l'urbanisation sur les terres agricoles et faciliter la cohabitation avec les espaces résidentiels
-  Préserver les chemins d'exploitation
-  Créer un parc arboré à vocation de loisirs
-  Développer les haies bocagères accompagnant les franges urbaines
-  Préserver les vues sur le grand paysage et le centre-bourg
-  Valoriser les accès à l'Ariège
  
- Trame verte**
-  Préserver les espaces boisés et haies bocagères
-  Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques des milieux ouverts
-  Préserver et remettre en bon état les corridors des milieux boisés
-  Préserver les alignements d'arbres de haute tige
-  Poursuivre l'aménagement des abords de l'Ariège comme lieu de promenade et de loisirs
-  Permettre la réappropriation des espaces verts délaissés des lotissements
  
- Trame bleue**
-  Préserver les continuités hydrauliques des cours d'eau et les valoriser comme supports de développement des modes doux
-  Préserver les continuités hydrauliques des fossés
-  Maintenir en bon état le Haumont (écologie, continuité hydraulique)



## AXE 1 : MAINTENIR ET PRÉSERVER LES ÉLÉMENTS NATURELS ET AGRICOLES

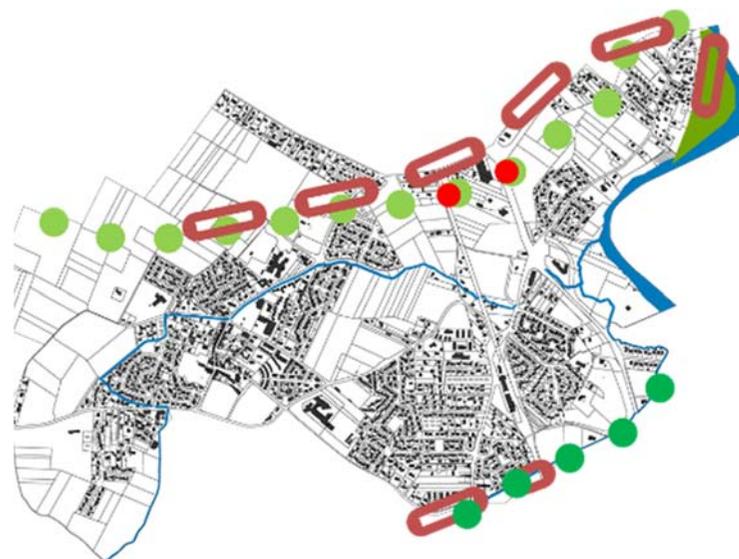
## AXE 2 : RENFORCER LE POSITIONNEMENT DE PINS-JUSTARET EN TANT QUE PÔLE DE SERVICES

### ORIENTATION 1 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE D'URBANISATION MAITRISÉE

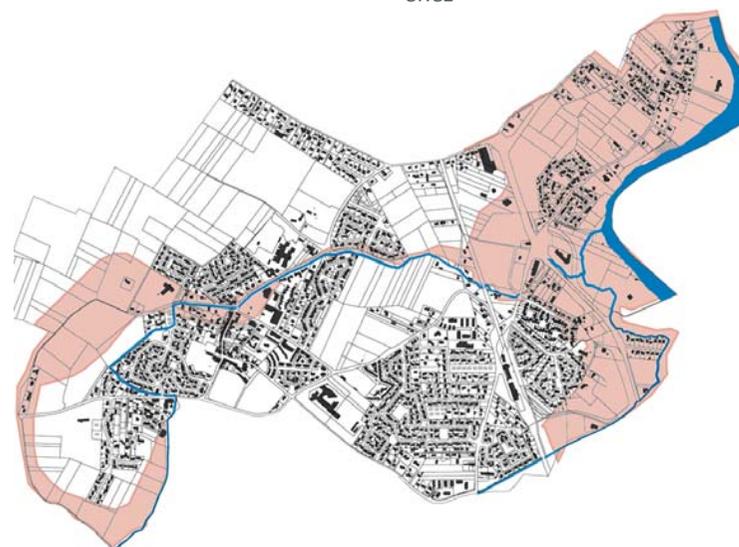
- ✘ Atteindre l'objectif démographique fixé à 5 500 habitants à l'horizon 2030 en suivant une croissance maîtrisée
- ✘ Urbaniser en densification de l'existant ou en continuité du bâti afin de limiter l'étalement et la consommation foncière
- ✘ Diversifier les formes d'habitat plus économes en espace 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 la zone « AU0 » de Malrivière afin d'une part d'accueillir de nouveaux habitants et d'autre part, profiter de l'urbanisation pour créer une voirie optimisant les trajets depuis Roquettes vers la gare de Pins-Justaret

#### *Objectifs de modération de la consommation d'espace*

- ✘ Maitriser la consommation foncière par logement par rapport aux dix dernières années : passer de 660 m<sup>2</sup> par parcelle à 500.
- ✘ L'analyse des permis de construire pour de l'habitat sur les dix dernières années a permis de déterminer que 17,4 ha ont été consommés. Le PLU prévoit de consommer 30,1 hectares dont 27,3 en densification et urbanisation du document de planification existant (2,8 ha en extension)



SRCE



PPRI

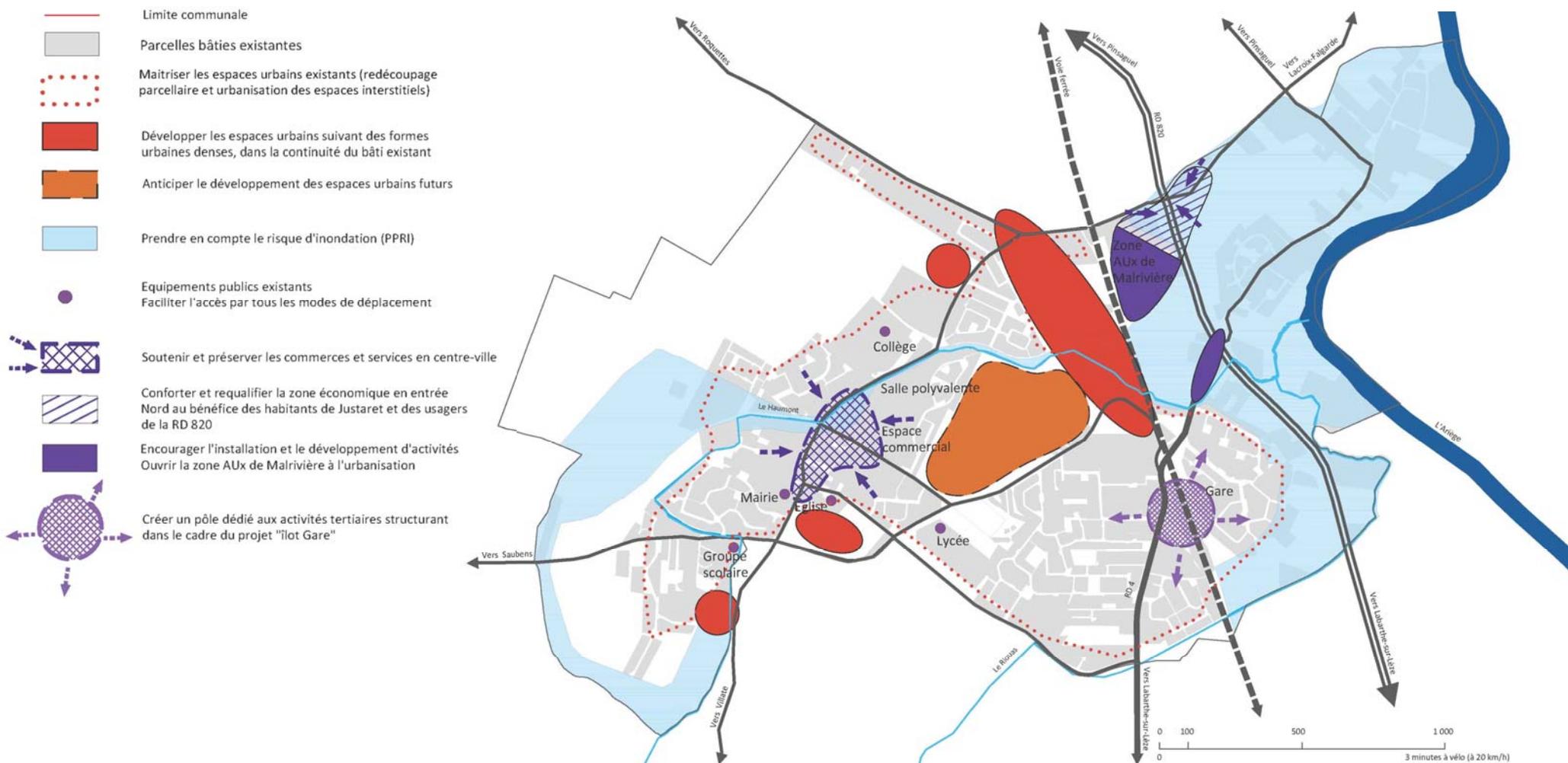
- ✘ Prendre en compte le PPRI, le PPRn et le SRCE dans l'ouverture à l'urbanisation des secteurs

#### ORIENTATION 2 : PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE STRUCTURÉ

- ✘ 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 en la développant via l'ouverture de la zone « AUx » de Malrivière
- ✘ Soutenir et redynamiser le commerce de centre-ville par la réalisation d'aménagements urbains et le renforcement de l'accessibilité
- ✘ Créer un pôle dédié aux activités tertiaires sur le futur ilot gare (en lien avec les services du Muretain Agglomération)

#### ORIENTATION 3 : CONFORTER VOIRE COMPLÉTER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS

- ✘ Requalifier le secteur de la gare en lien avec les services du Muretain Agglomération
- ✘ Veiller au développement des réseaux de communication numérique en limitant l'étalement urbain
- ✘ Faciliter l'accès aux équipements



## AXE 2 : RENFORCER LE POSITIONNEMENT DE PINS-JUSTARET EN TANT QUE PÔLE DE SERVICES

### AXE 3 : PROPOSER UN CADRE DE VIE QUALITATIF

#### ORIENTATION 1 : MENER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EN ADÉQUATION AVEC LES PUBLICS VISÉS

- ✘ Rééquilibrer l'offre en logements en favorisant les petits logements, en accession ou location, pour favoriser les mixités sociales et intergénérationnelles ainsi que la fluidité des parcours résidentiels
- ✘ Créer de l'habitat en individuel dense pour rendre la commune attractive pour de jeunes ménages
- ✘ Créer des logements adaptés aux publics fragiles (aménagements et localisation)
- ✘ Atteindre l'objectif de logements sociaux fixé par la loi SRU et le PLH du Muretain Agglo (20% à l'horizon 2025)

#### ORIENTATION 2 : PROMOUVOIR DES MODES D'HABITER RESPONSABLES

- ✘ Encourager aux installations domestiques d'énergies renouvelables
- ✘ Favoriser les implantations à proximité des équipements, notamment des lignes de transports en commun développées dans le cadre de l'Etoile muretaine
- ✘ Préconiser des orientations du bâti (ensoleillement, prise au vent...)
- ✘ Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain

#### ORIENTATION 3 : REQUALIFIER LE CENTRE-BOURG

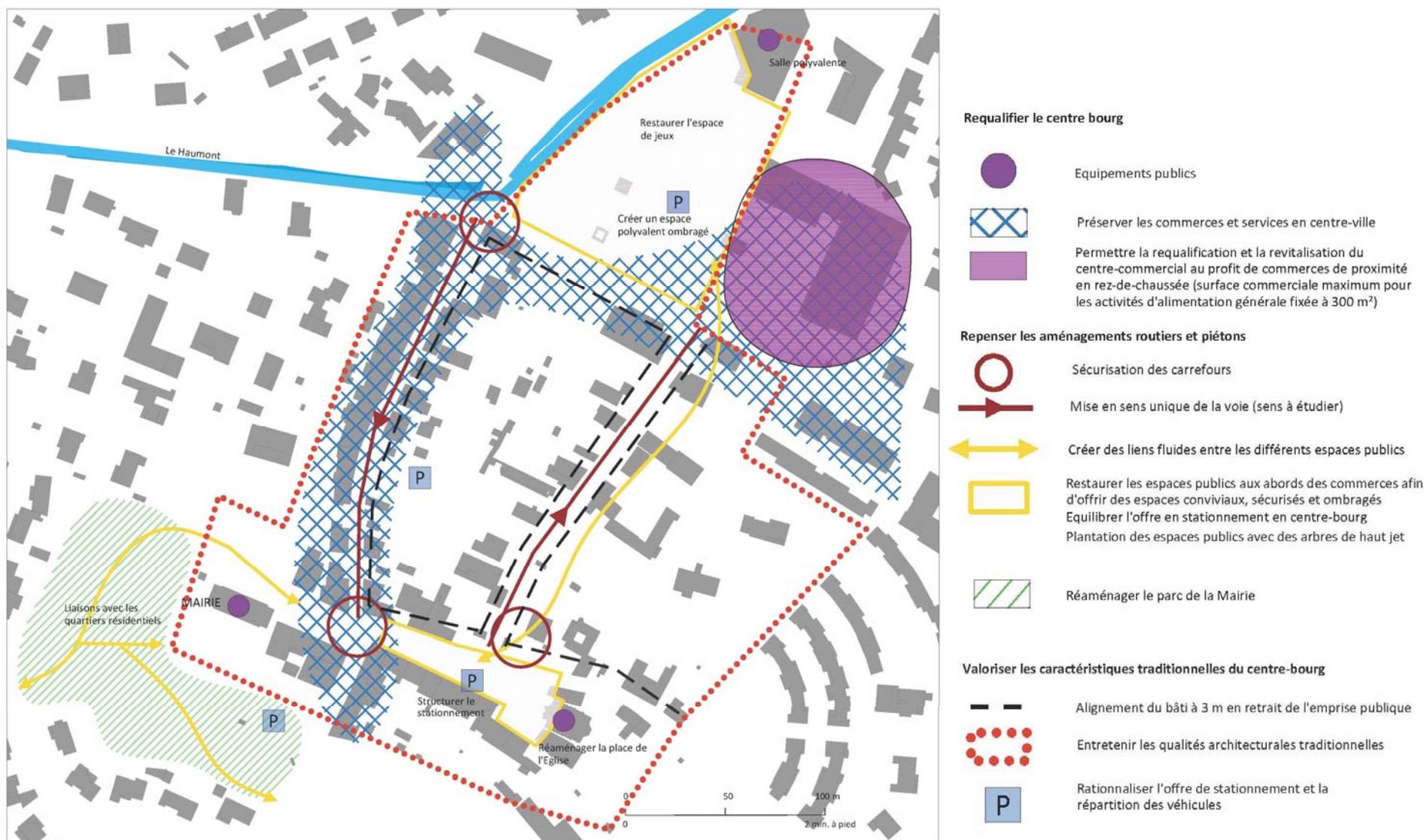
- ✘ Créer des liens fluides entre les différents espaces publics (de la place René Loubet au parc de la Mairie en passant par la place de l'Eglise)
- ✘ Faire du parc de la Mairie un lieu fédérateur et de loisirs
- ✘ Faire évoluer la place René Loubet
- ✘ Repenser les aménagements routiers et piétons ainsi que le fonctionnement actuel de la circulation pour favoriser une mixité des usages en centre-bourg et la sécurité pour les différents usagers
- ✘ Permettre le renouvellement du tissu bâti en centre-bourg
- ✘ Redynamiser la vie commerciale en centre-bourg par des aménagements urbains, une réflexion sur le stationnement ou encore une accessibilité renforcée
- ✘ Permettre la requalification et la revitalisation du centre-commercial place René Loubet au profit de commerces de proximité en rez-de-chaussée (surface commerciale maximale pour les activités d'alimentation générale fixée à 300 m<sup>2</sup>)
- ✘ Revoir les politiques de stationnement en centre-bourg dans l'objectif de rationaliser l'offre et la répartition des véhicules
- ✘ Mener des opérations de requalification du bâti sur le périmètre

#### ORIENTATION 4 : VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI TRADITIONNEL

- ✘ Identifier et valoriser le patrimoine bâti remarquable (bâtisses, pigeonniers, patrimoine vernaculaire...)
- ✘ Tenir compte du projet de réaménagement du parvis de l'Eglise

- ✘ Valoriser les caractéristiques traditionnelles de la rue Sainte Barbe (alignement des façades, utilisation de matériaux traditionnels...)





### AXE 3 : PROPOSER UN CADRE DE VIE QUALITATIF – ZOOM SUR LE CENTRE-BOURG

## AXE 4 : OFFRIR UN CADRE DE VIE FONCTIONNEL

### ORIENTATION 1 : PERMETTRE LA CONCRÉTISATION DU PROJET GARE (EN LIEN AVEC LE MURETAIN AGGLOMÉRATION)

- ✗ Autoriser les activités économiques sur le périmètre d'implantation du futur projet en partenariat avec le Muretain Agglomération et la commune
- ✗ Anticiper l'agrandissement de l'aire de stationnement pour répondre aux nouveaux flux de voyageurs
- ✗ Réunir toutes les conditions permettant de faire de la gare un pôle multimodal structurant et efficace

### ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER LES MODES DOUX

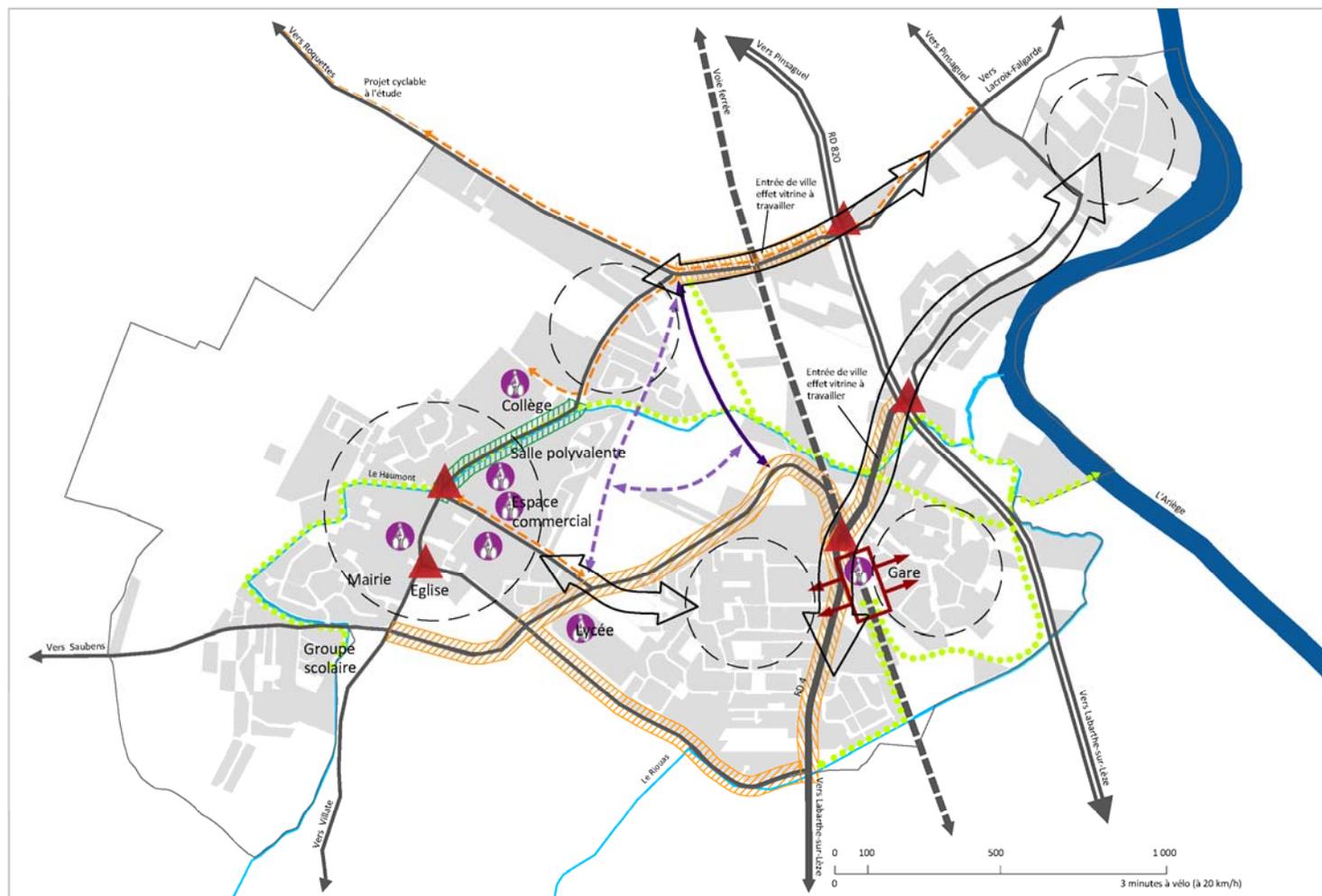
- ✗ Créer des continuités dédiées aux modes doux et permettant de rejoindre l'ensemble des pôles générateurs de déplacements de la commune ainsi que l'Ariège et les communes limitrophes
- ✗ Equiper les pôles générateurs de déplacements de dispositifs de stationnement de cycles en quantité suffisante
- ✗ Sensibiliser les habitants aux modes doux pour les déplacements intracommunaux

### ORIENTATION 3 : ORGANISER LE RÉSEAU VIAIRE

- ✗ En lien avec le Conseil Départemental, compétent en la matière, sécuriser les abords de la RD820 les intersections de la RD56 et de la route de Roquettes ainsi que de la RD4 et 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

- Ilot gare**
- Création d'un pôle dédié aux activités tertiaires
  - Sécurisation des accès
  - Aménagement d'une plateforme multimodale
  - Désenclavement du quartier de Justarette et du Centaure
- Créer des pistes cyclables - des continuités dédiées aux modes doux et permettant de rejoindre l'ensemble des pôles générateurs de déplacements de la commune
- Créer des voies vertes - des continuités dédiées aux modes doux et permettant de rejoindre l'Ariège
- Equiper les pôles générateurs de déplacements de dispositifs de stationnement de cycles sécurisants, sécurisés et visibles, en quantité suffisante
- Cartographier et développer les itinéraires piétons - Sensibiliser les habitants à la marche à pieds pour les déplacements intracommunaux  
Développer les liaisons interquartiers
- Marquer les entrées de ville  
Créer un traitement paysager adapté au statut de la voie
- Requalifier le réseau viarie  
Requalifier la voie pour inclure tous les modes de déplacements urbains et un traitement paysager adapté au statut de la voie
- Requalibrage de la chaussée
  - Création d'une piste cyclable
  - Eclairage de la voie
- Sécuriser les déplacements
- Sécurisation des carrefours (les abords de la RD820, les intersections de la RD56, la route de Roquettes, la RD4 et l'avenue de la gare, la traversée de la rue Sainte Barbe)
  - Créer des aménagements pour réduire la vitesse au sein des lotissements
  - Revoir la place de la voiture dans les lotissements
- Voie à créer dans le cadre du développement urbain afin de favoriser les accès à la gare
- Voie à anticiper dans le cadre du développement urbain futur de la commune



#### AXE 4 : OFFRIR UN CADRE DE VIE FONCTIONNEL