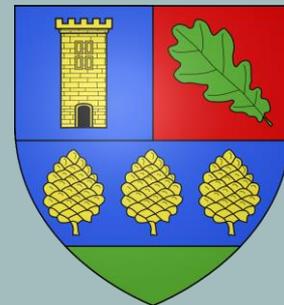




**AR 357**  
Atelier d'architecture et d'urbanisme  
Hervé AMBAL Thersile DUFAUD David RUPP



PINS-JUSTARET

\*\*\*\*\*

RÉVISION DU PLU

**RÉUNION PUBLIQUE**  
**VENDREDI 22 MARS 2019**

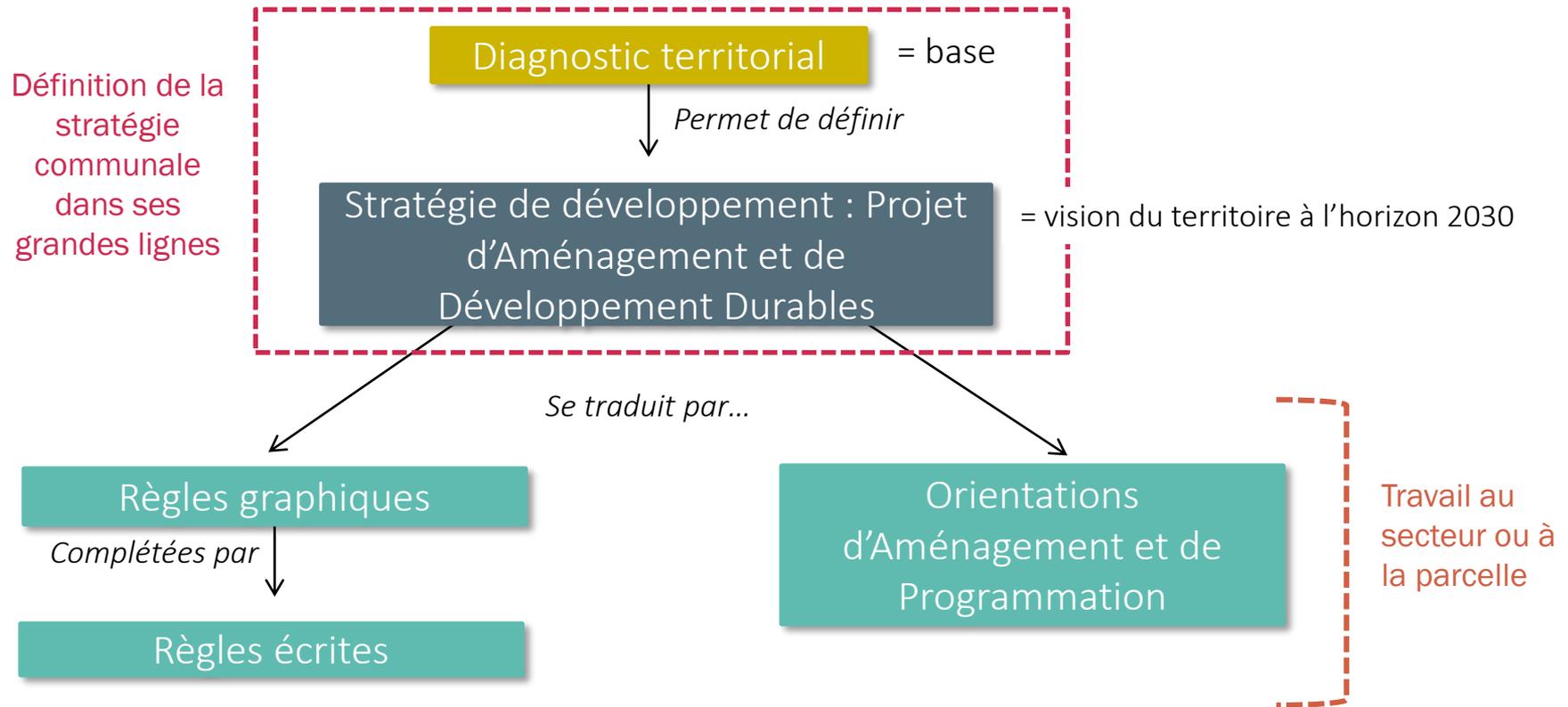
# SOMMAIRE

---

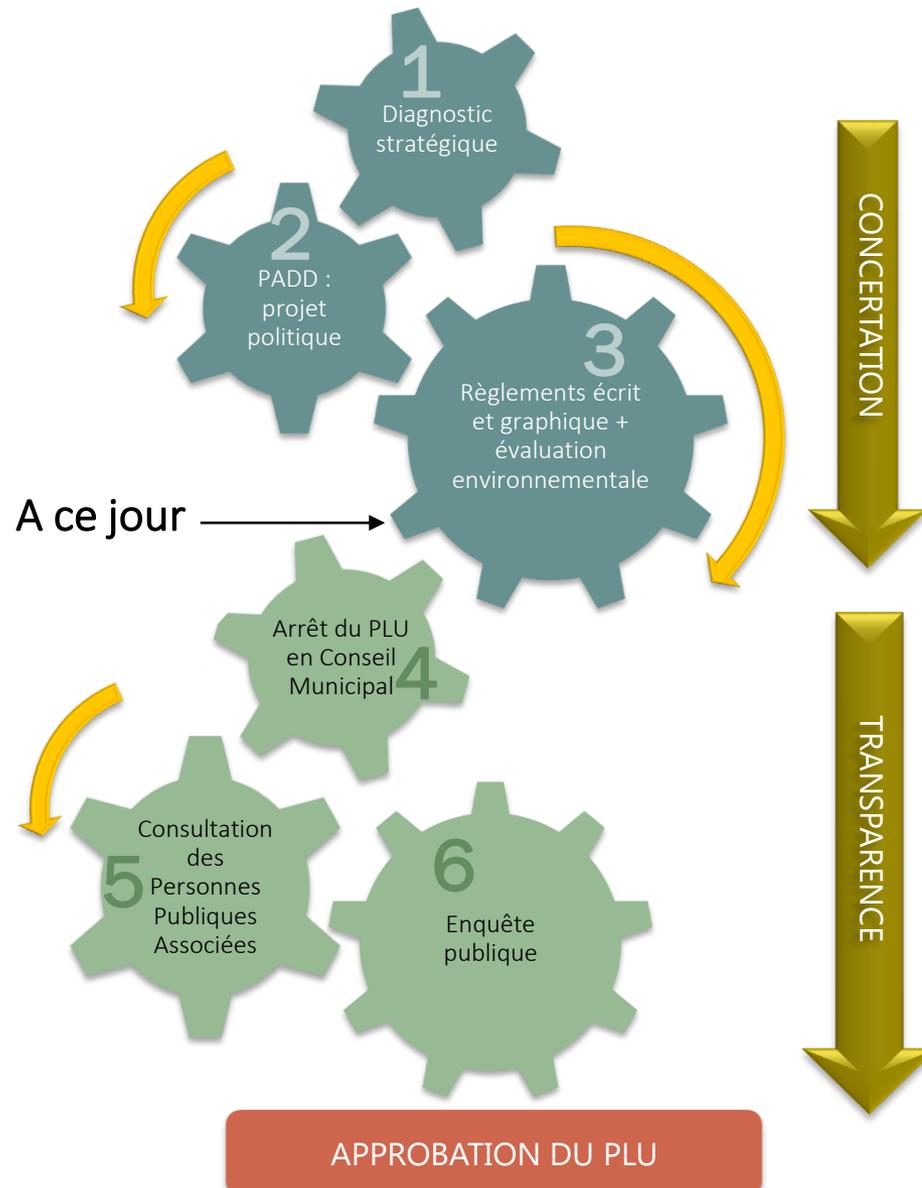
1. Chronologie de la procédure de révision
2. Rappel des grandes orientations du PADD
3. Règlement envisagé
4. Secteurs de projet encadrés par le PLU

# 1. CHRONOLOGIE DE LA PROCÉDURE

Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?



# 1. CHRONOLOGIE DE LA PROCÉDURE



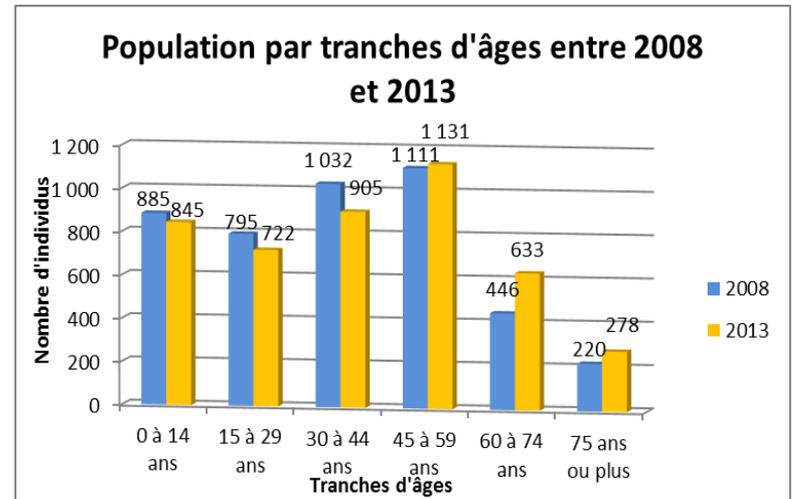
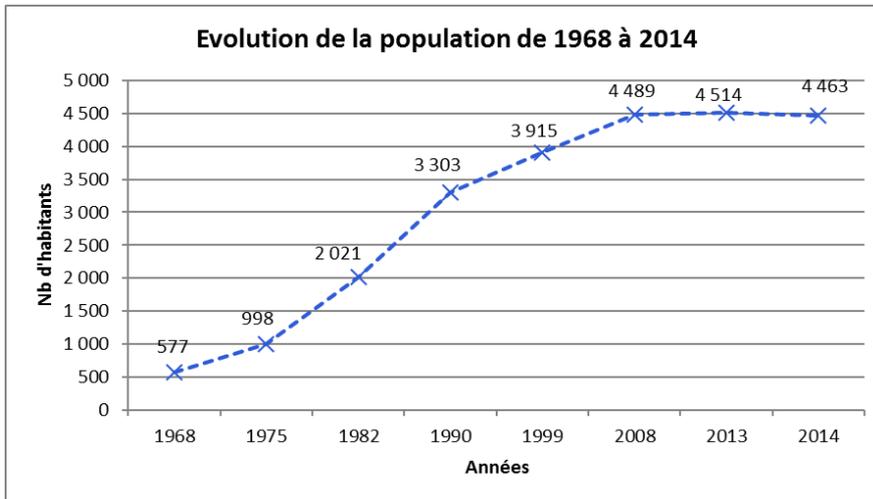
# 1. CONCERTATION

---

- 3 réunions publiques dont une spécifique à l'objectif de production de logements sociaux dans le cadre du contrat de mixité sociale conclu avec l'Etat
- Exposition en Mairie et mise à disposition d'un cahier de recueil des observations
- Plusieurs articles dans le bulletin municipal
- Documents consultables sur le site internet de la Mairie

## 2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

- Baisse et vieillissement de la population



- Déficit de logements sociaux

⇒ accueillir de jeunes ménages avec enfants afin de pérenniser les équipements de la commune

# 2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## ■ Axe 1 : Maintenir et préserver les éléments naturels et agricoles

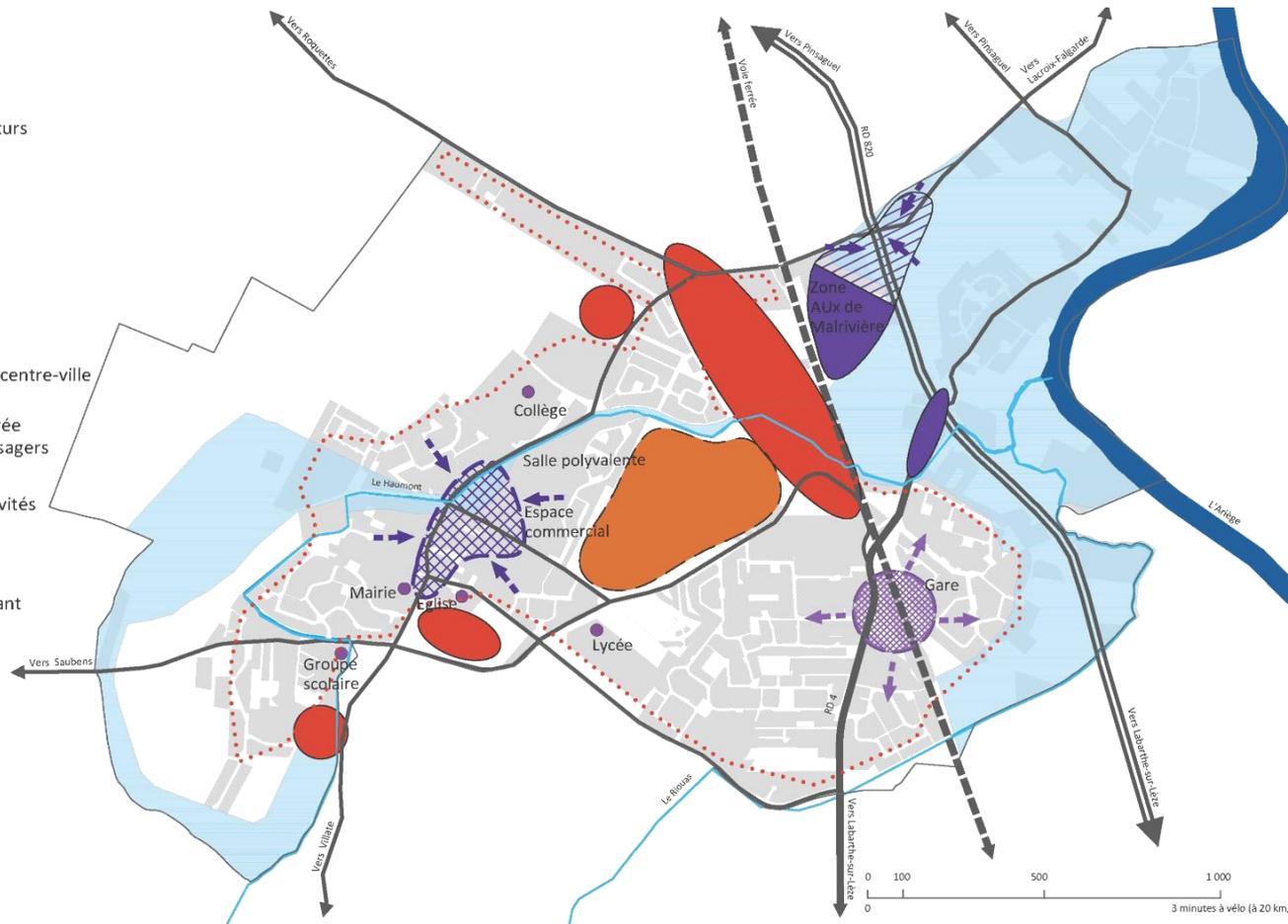
-  Limite communale
  -  Parcelles bâties existantes
  -  Maintenir, soutenir et diversifier les activités agricoles
  -  Limiter l'urbanisation sur les terres agricoles et faciliter la cohabitation avec les espaces résidentiels
  -  Préserver les chemins d'exploitation
  -  Créer un parc arboré à vocation 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)



# 2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## ■ Axe 2 : Renforcer le positionnement de Pins-Justaret en tant que pôle de services

-  Parcelles bâties existantes
-  Maîtriser les espaces urbains existants (redécoupage parcellaire et urbanisation des espaces interstitiels)
-  Développer les espaces urbains suivant des formes urbaines denses, dans la continuité du bâti existant
-  Anticiper le développement des espaces urbains futurs
-  Prendre en compte le risque d'inondation (PPRI)
-  Equipements publics existants  
Faciliter l'accès par tous les modes de déplacement
-  Soutenir et préserver les commerces et services en centre-ville
-  Conforter et requalifier la zone économique en entrée Nord au bénéfice des habitants de Justaret et des usagers de la RD 820
-  Encourager l'installation et le développement d'activités  
Ouvrir la zone AUx de Malrivière à l'urbanisation
-  Créer un pôle dédié aux activités tertiaires structurant dans le cadre du projet "îlot Gare"



# 2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## ■ Axe 3 : Proposer un cadre de vie qualitatif

Parcelles bâties existantes

Secteur à enjeux

- Rééquilibrer l'offre en logements en favorisant les petits logements, en accession ou location, pour favoriser les mixités sociales et intergénérationnelles
- Créer de l'habitat en individuel dense pour répondre aux attentes des jeunes ménages
- Créer des logements adaptés aux publics fragiles (aménagements et localisation)
- Créer un habitat responsable
  - Encourager aux installations domestiques d'énergies renouvelables
  - Mener des réflexions sur l'orientation du bâti (ensoleillement, prise au vent...)
  - Limiter la consommation d'espace et l'étalement urbain

Lignes transports en commun prévues dans le cadre du projet de l'Etoile Muretaine (mise en place en janvier 2018)  
Favoriser les implantations à proximité des transports en commun et équipements

Requalifier les espaces publics

- Réaménager la place René Loubet
- Réaménager la place de l'Eglise

Conforter les liaisons modes doux

Développer les atouts écologiques et conviviaux des espaces verts publics

- Aménager le parc de la Mairie pour en faire un lieu fédérateur et de loisirs
- Réinvestir les espaces verts des lotissements

Valoriser les cours d'eau comme espaces récréatifs

EPP01 Identifier le patrimoine bâti traditionnel remarquable



# 2. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

## ■ Axe 4 : Offrir un cadre de vie fonctionnel

### 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

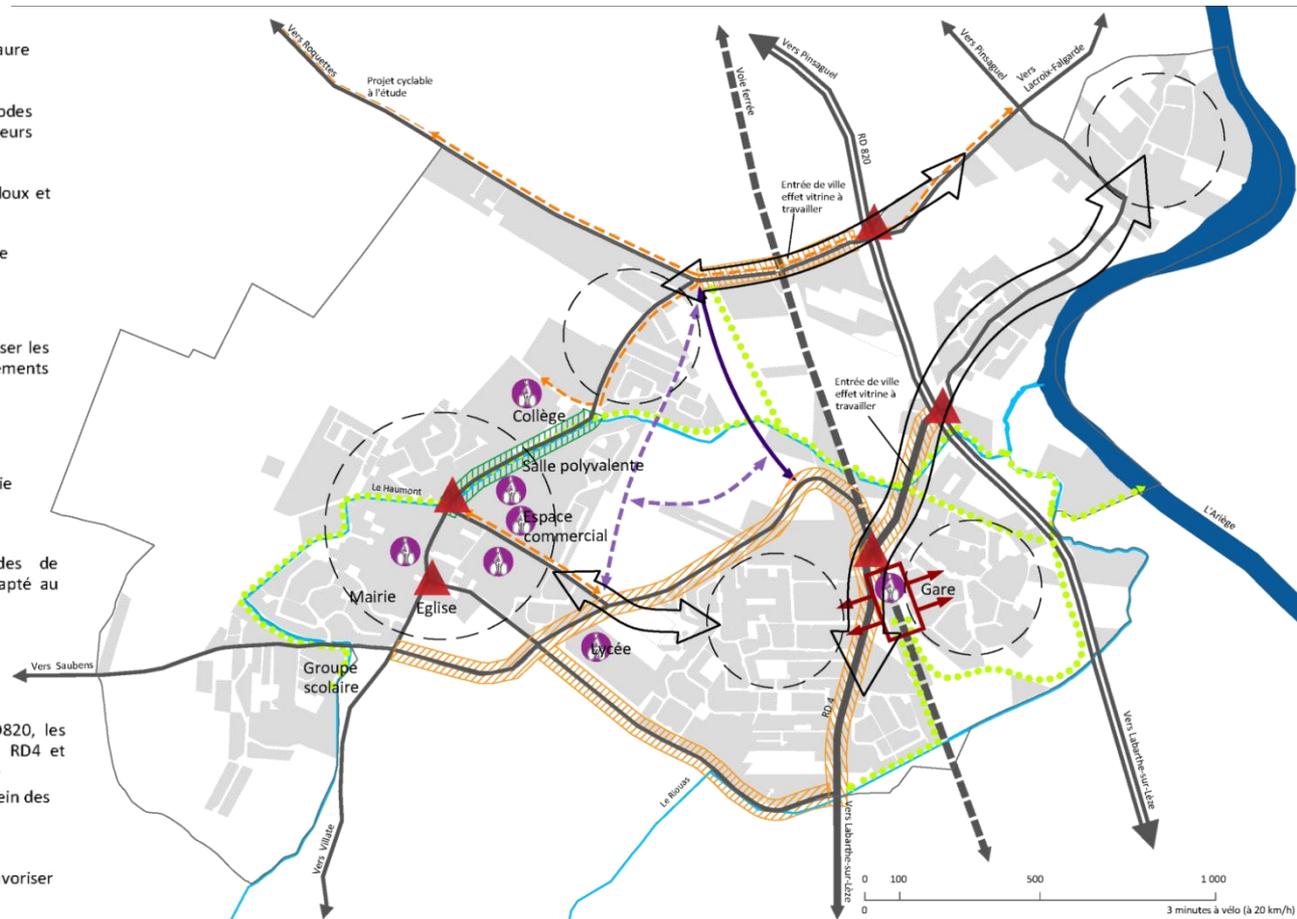
- Requalibrage de la chaussée
- Création d'une piste cyclable
- Eclairage de la voie

Sécuriser les déplacements

- Sécurisation des carrefours (les abords de la RD820, les intersections de la RDS6, 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



### 3. LE RÈGLEMENT

---

- Le règlement délimite les zones :
  - urbaines (U)
  - à urbaniser (AU)
  - agricoles (A)
  - naturelles et forestières (N)
  
- Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones

# 3. LE RÈGLEMENT

---

- **Zones U : urbaines**

- secteurs déjà urbanisés
- secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

# 3. LE RÈGLEMENT

---

- **Zones AU : à urbaniser**

- secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones

Les constructions y sont autorisées :

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone

### 3. LE RÈGLEMENT

---

- **Zones AU :**

- Capacité suffisante des équipements à la périphérie immédiate de la zone

- **Zones AU0 :**

- Capacité insuffisante des équipements à la périphérie immédiate de la zone
- Ouverture à l'urbanisation subordonnée à une modification ou à une révision du PLU

### 3. LE RÈGLEMENT

---

- **Zones A : agricoles**

- à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique

Seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement
- l'extension mesurée des habitations existantes

# 3. LE RÈGLEMENT

---

- **Zones N : naturelles et forestières**

A protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- soit de l'existence d'une exploitation forestière
- soit de leur caractère d'espaces naturels

# 3. LE RÈGLEMENT

---

- **Pour chaque zone, un règlement en 3 articles :**

- **Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

- Destinations ou sous destinations des constructions interdites
- Destinations ou sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières
- Usages et affectations des sols interdits
- Types d'activités interdits
- Types d'activités soumis à des conditions particulières
- Mixité fonctionnelle et sociale

- **Article 2: Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Stationnement

- **Article 3 : Equipements et réseaux**

- Accès et voirie
- Desserte par les réseaux

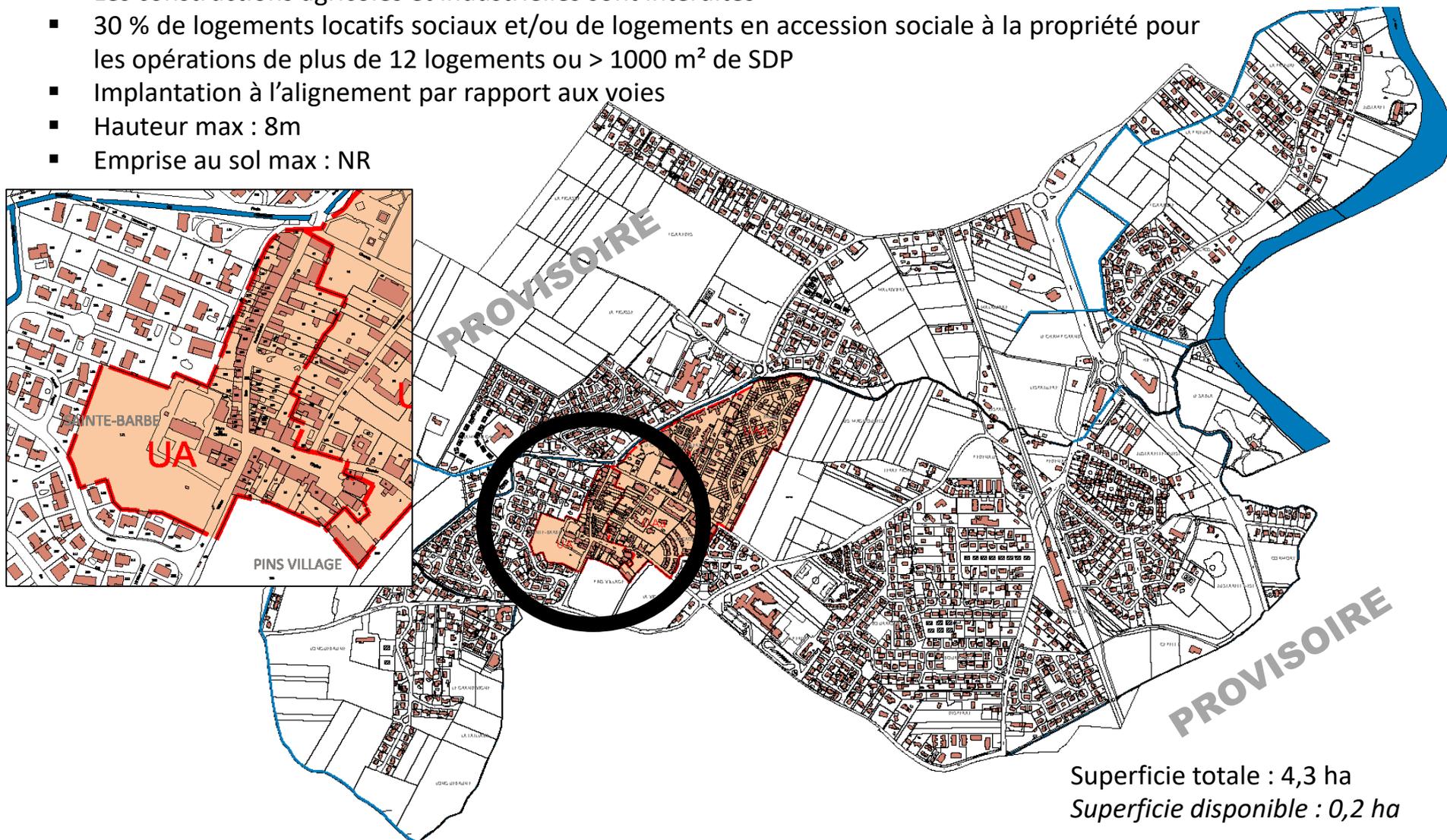


# 3. GRANDES LIGNES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

## Zone UA : Centre-ville

### Habitat / Equipements / Services / Commerces

- Les constructions agricoles et industrielles sont interdites
- 30 % de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à la propriété pour les opérations de plus de 12 logements ou > 1000 m<sup>2</sup> de SDP
- Implantation à l'alignement par rapport aux voies
- Hauteur max : 8m
- Emprise au sol max : NR



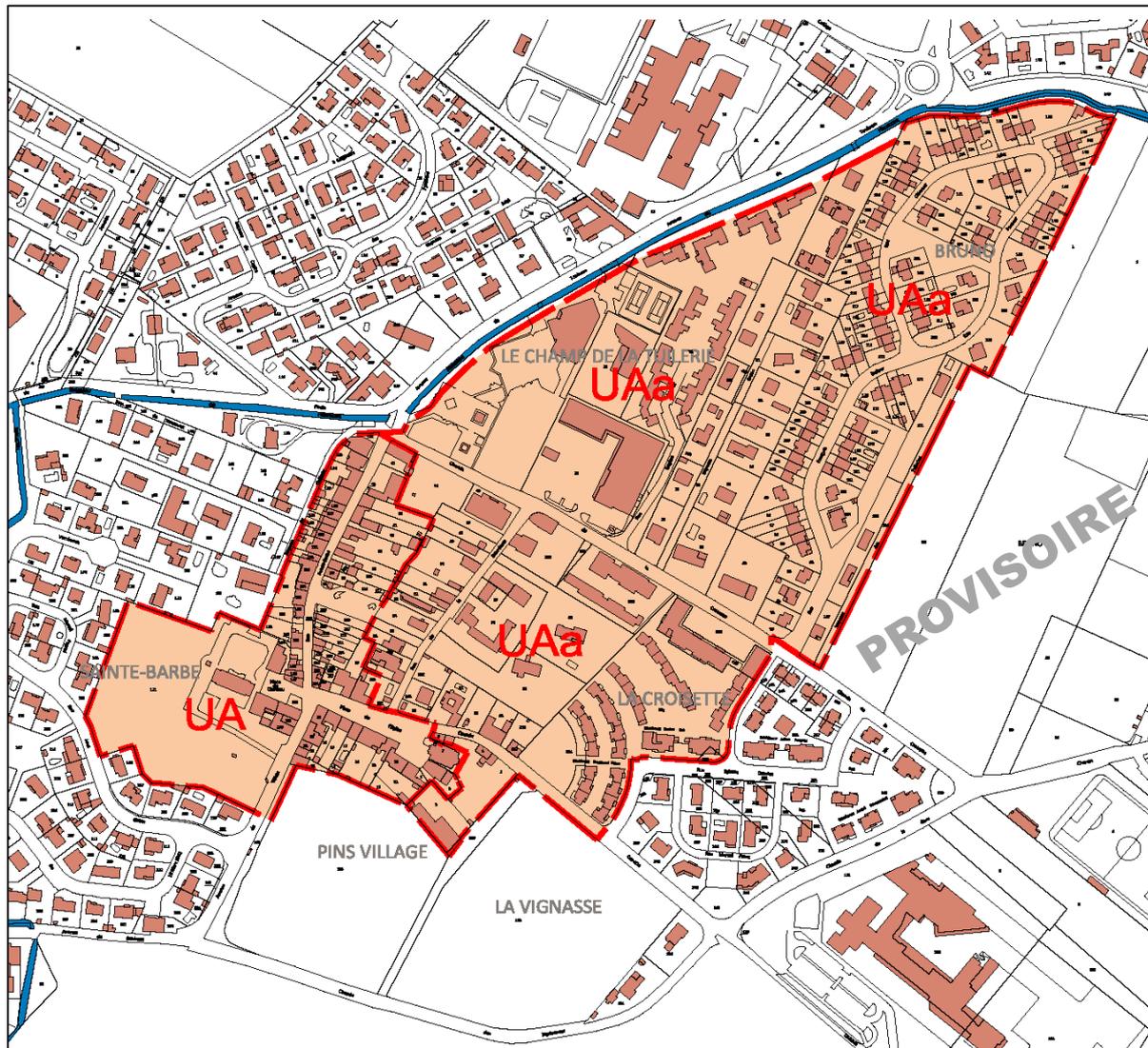
Superficie totale : 4,3 ha  
Superficie disponible : 0,2 ha

# 3. GRANDES LIGNES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

## Secteur UAa : Extension du centre-ville

- Habitat / Equipements / Services / Commerces
- 30 % de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à la propriété
- A l'alignement ou en retrait > 3m par rapport aux voies
- Hauteur max : 10 m
- Emprise au sol max : 70%

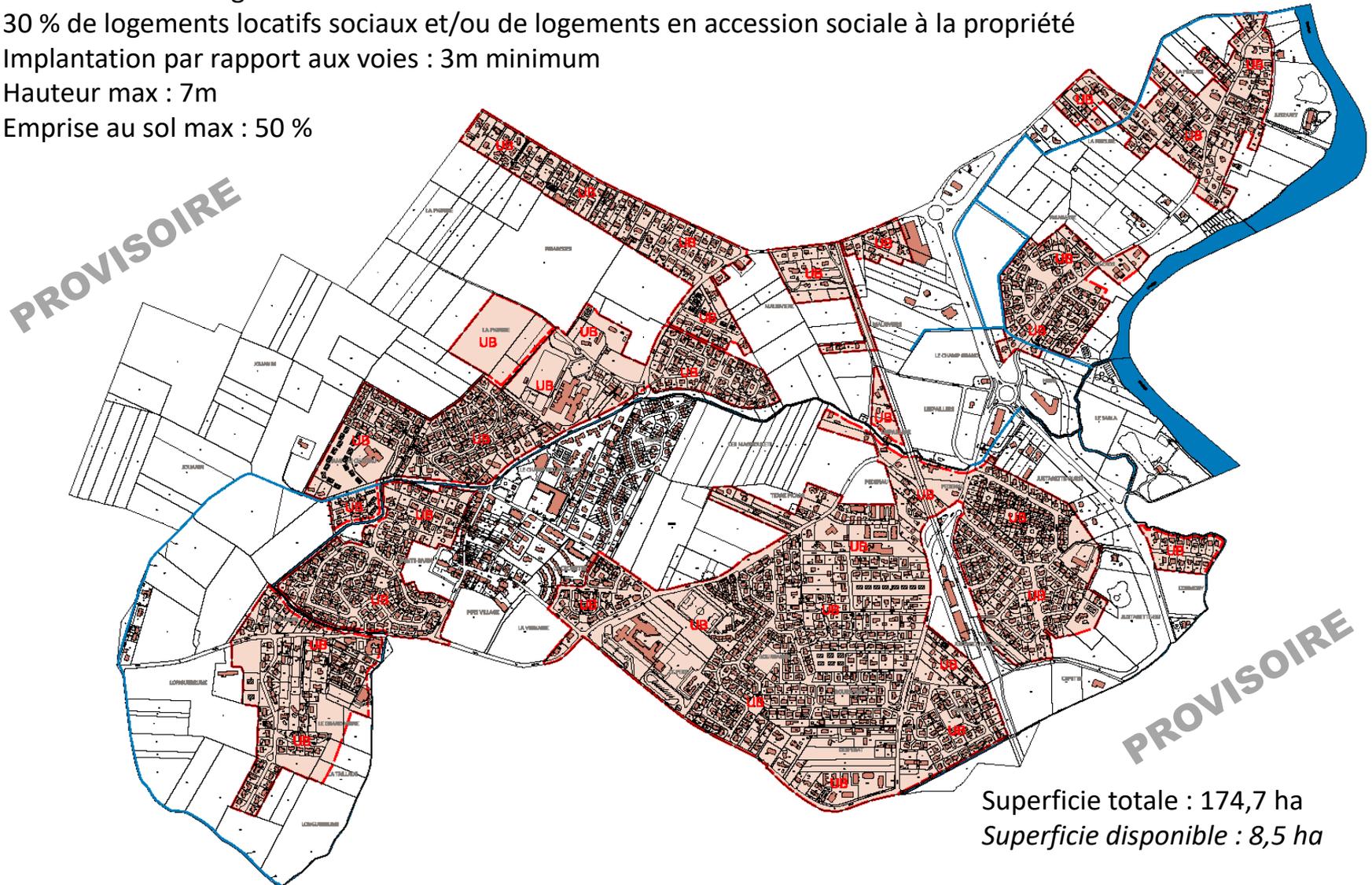
Superficie totale : 17,2 ha  
Superficie disponible : 0,8 ha



# 3. GRANDES LIGNES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

## Zone UB : Secteurs d'habitat pavillonnaire

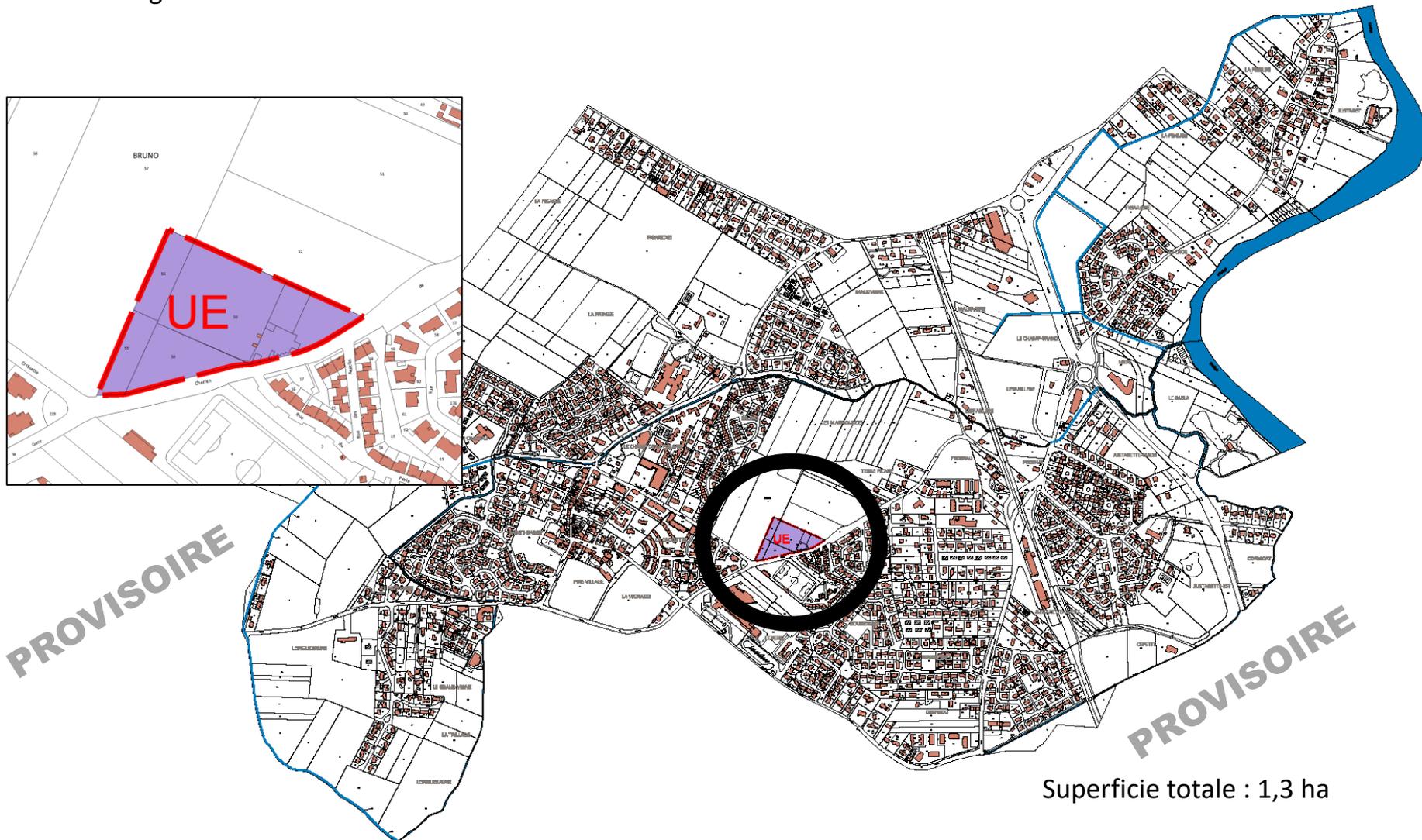
- Les constructions agricoles et industrielles sont interdites
- 30 % de logements locatifs sociaux et/ou de logements en accession sociale à la propriété
- Implantation par rapport aux voies : 3m minimum
- Hauteur max : 7m
- Emprise au sol max : 50 %



# 3. GRANDES LIGNES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

## Zone UE : Zone destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif

- Toutes les constructions sont interdites sauf celles destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif
- Non réglementée



Superficie totale : 1,3 ha



# 3. GRANDES LIGNES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

## Zone AU : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'habitat

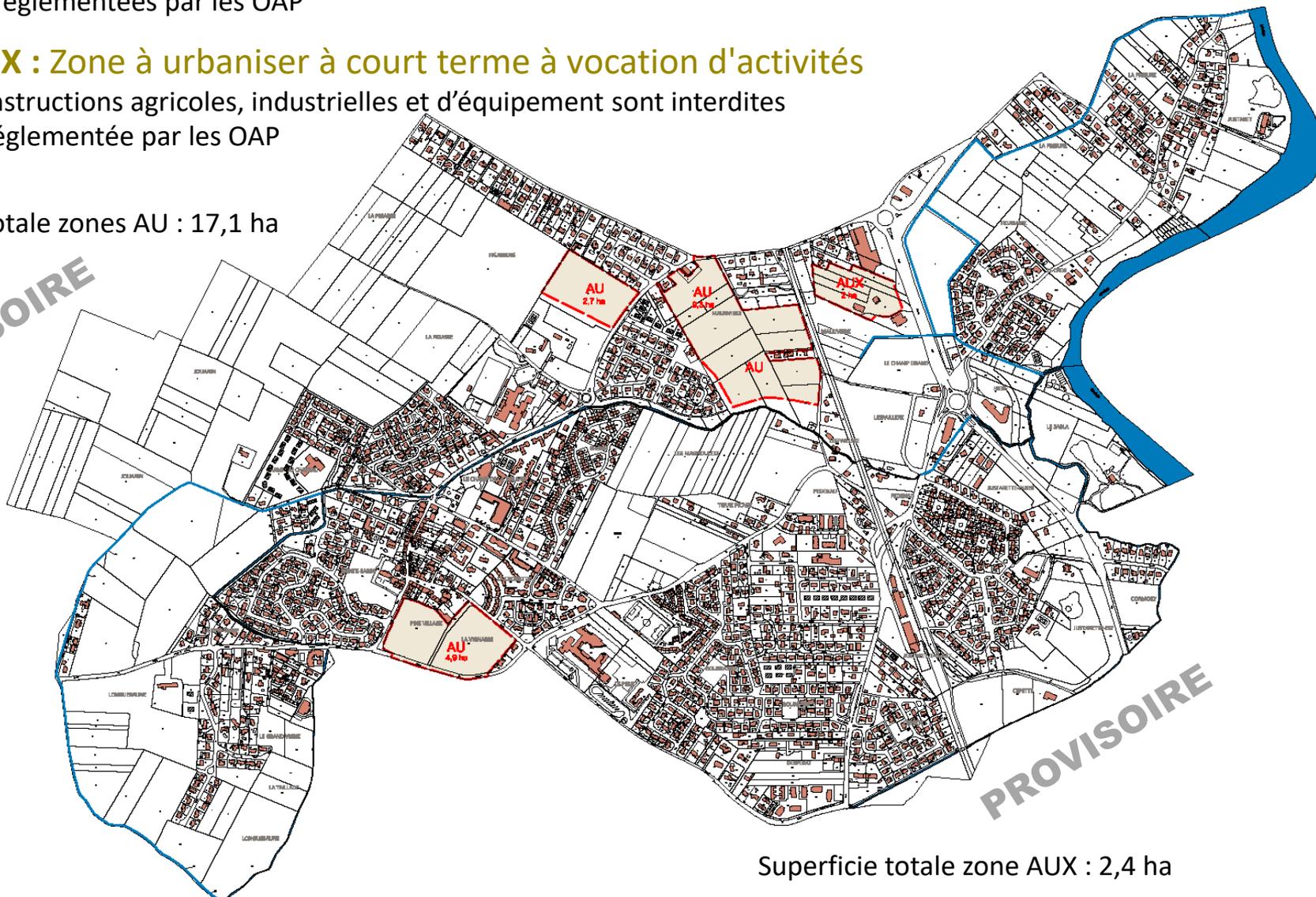
- Les constructions agricoles, industrielles et d'entrepôts sont interdites
- Zones réglementées par les OAP

## Zone AUX : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'activités

- Les constructions agricoles, industrielles et d'équipement sont interdites
- Zone réglementée par les OAP

Superficie totale zones AU : 17,1 ha

PROVISOIRE



Superficie totale zone AUX : 2,4 ha

PROVISOIRE

# 3. GRANDES LIGNES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

## Zones AU0/AUX0/AUG0 : Zone à urbaniser à long terme

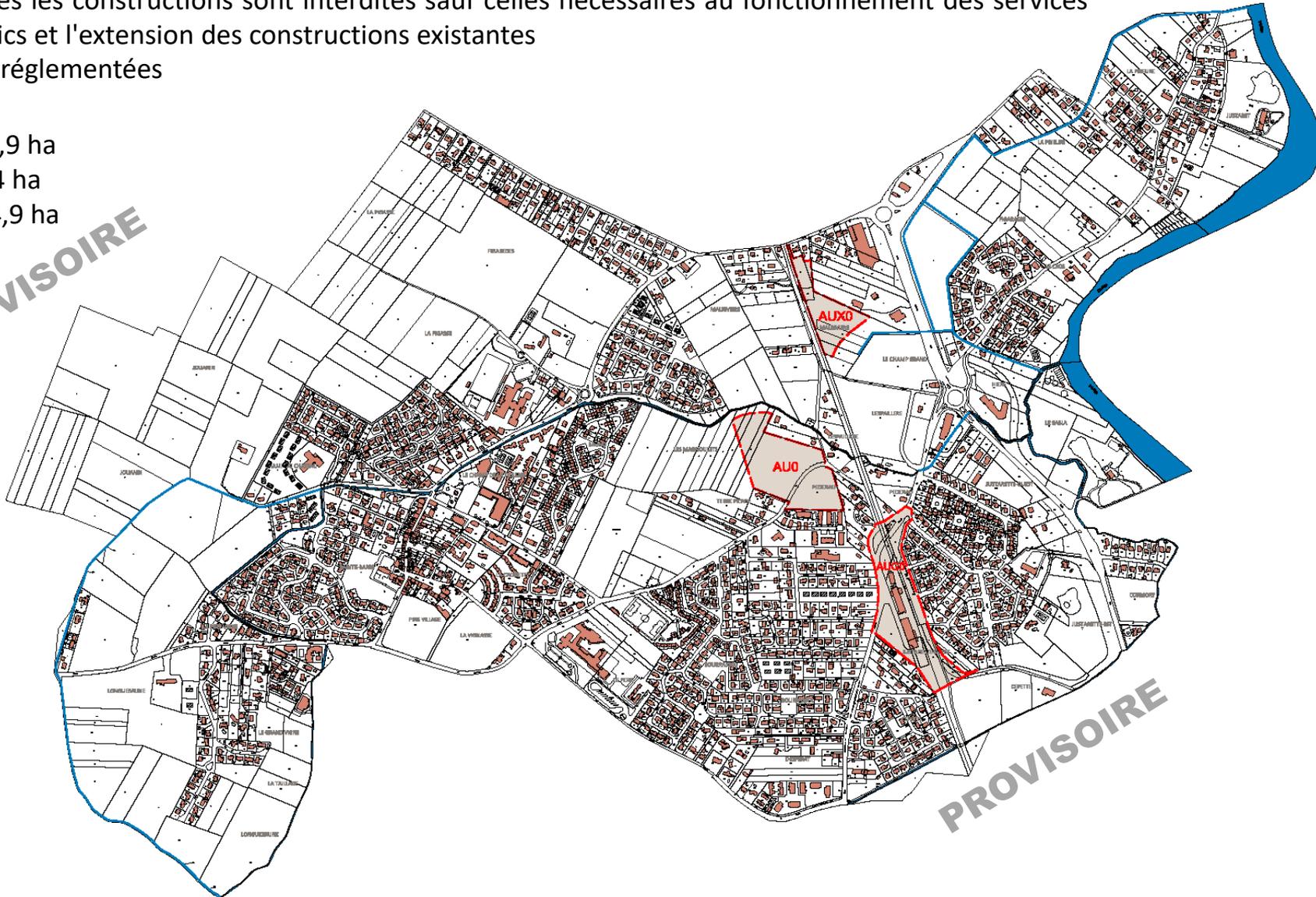
- Toutes les constructions sont interdites sauf celles nécessaires au fonctionnement des services publics et l'extension des constructions existantes
- Non réglementées

AUX0 : 1,9 ha

AU0 : 4,4 ha

AUG0 : 4,9 ha

PROVISOIRE



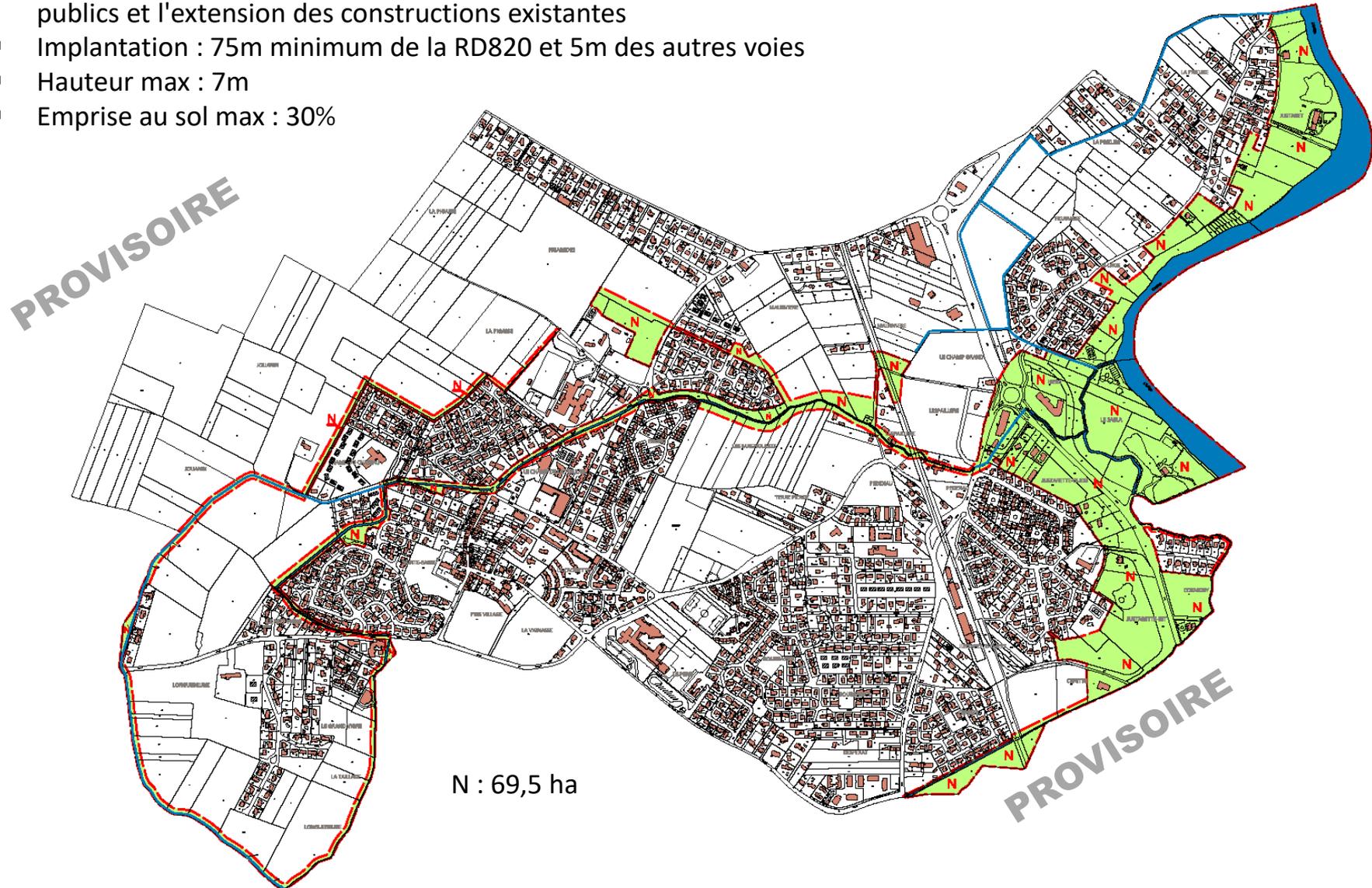
PROVISOIRE



# 3. GRANDES LIGNES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

## Zone N : Zone naturelle

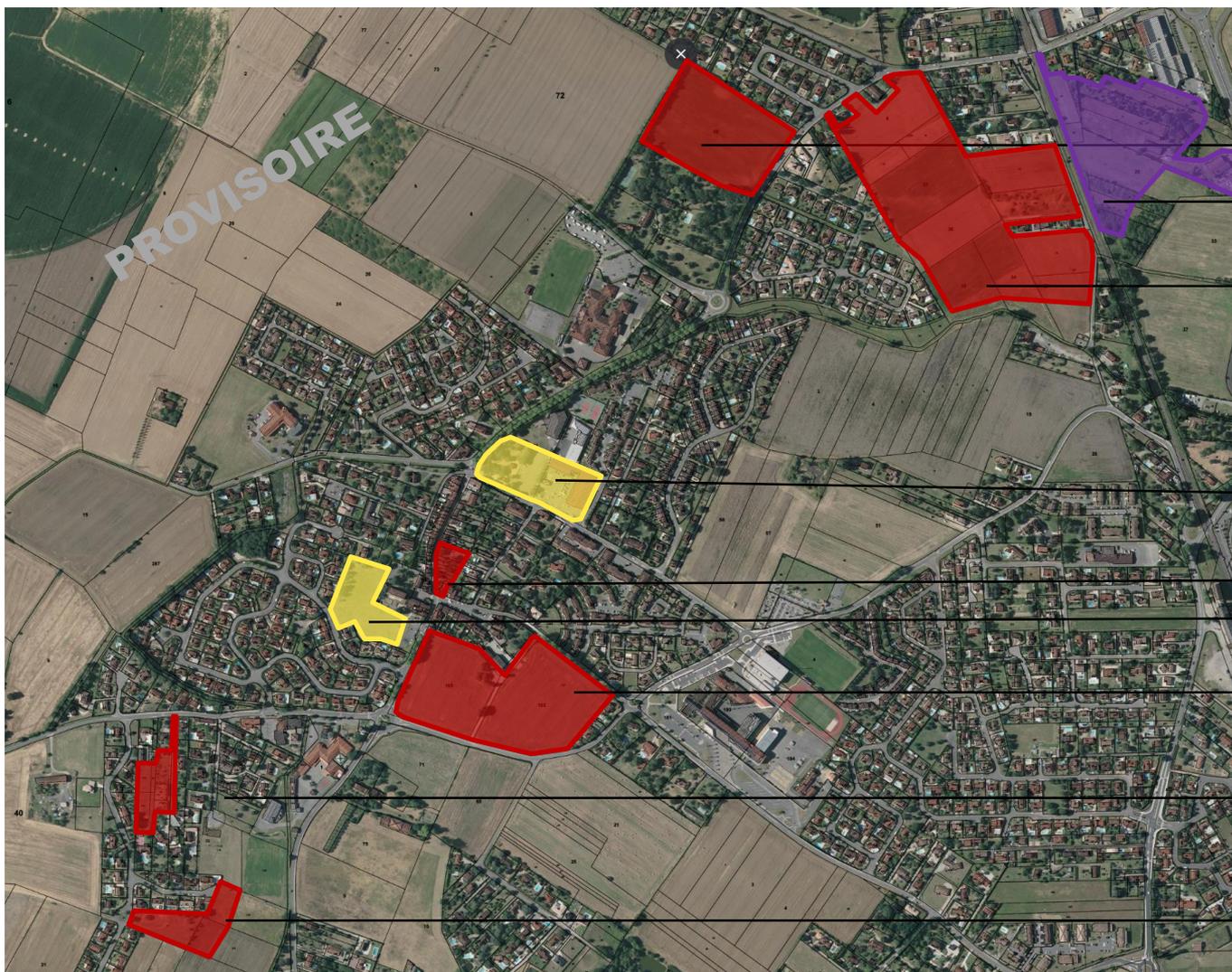
- Toutes les constructions sont interdites sauf celles nécessaires au fonctionnement des services publics et l'extension des constructions existantes
- Implantation : 75m minimum de la RD820 et 5m des autres voies
- Hauteur max : 7m
- Emprise au sol max : 30%



### 3. GRANDES LIGNES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Zones	Superficie	Superficie disponible à vocation d'habitat	Superficie disponible à vocation d'activités ou d'équipements
UA	4,3	9,5	
UAa	17,2		
UB	174,7		
UE	1,3		
UX	1,6		
<b>Total zones U</b>	<b>199,1</b>	<b>9,5</b>	<b>0,0</b>
AU	17,1	17,1	
AUX	2,4		2,4
AU0	4,4	4,4	
AUG0	4,9		
AUX0	1,9		1,9
<b>Total zones AU</b>	<b>30,7</b>	<b>21,5</b>	<b>4,3</b>
<b>Total zones U et AU</b>	<b>229,8</b>	<b>31,0</b>	<b>4,3</b>
N	69,5		
A	137,5		
Ap	14,2		
<b>Total zones N et A</b>	<b>221,2</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>451,0</b>	<b>31,0</b>	<b>4,3</b>

# 4. LES SECTEURS DE PROJET ENCADRÉS PAR LE PLU



- Figarèdes – 2,7 ha
- Malrivière (activités) – 4,3 ha
- Malrivière (habitat) – 9,3 ha
- Place René Loubet – 1,5 ha
- Rue Sainte-Barbe – 2 740 m<sup>2</sup>
- Parc de la Mairie – 1,2 ha
- La Vignasse – 4,9 ha
- Grand Vigné – 0,74 ha
- Longuebrune – 0,97 ha

## La Vignasse

- 150 logements (individuels et collectifs)
- 40% de logements sociaux (30% en location / 10 % en accession)
- Continuité avec les formes urbaines du centre-bourg
- Maintien de la perspective vers l'Eglise
- Emprise au sol max 40% de l'unité foncière
- Hauteur max pour le collectif R+1,5 et R+1 pour l'individuel
- Stationnement mutualisé avec le groupe scolaire en bas du projet
- Réalisation en 2 temps

PROVISOIRE



La mairie

L'église

Secteur OAP - ≈ 5 ha

Le lycée

L'école élémentaire

## Hameau de Longuebrune

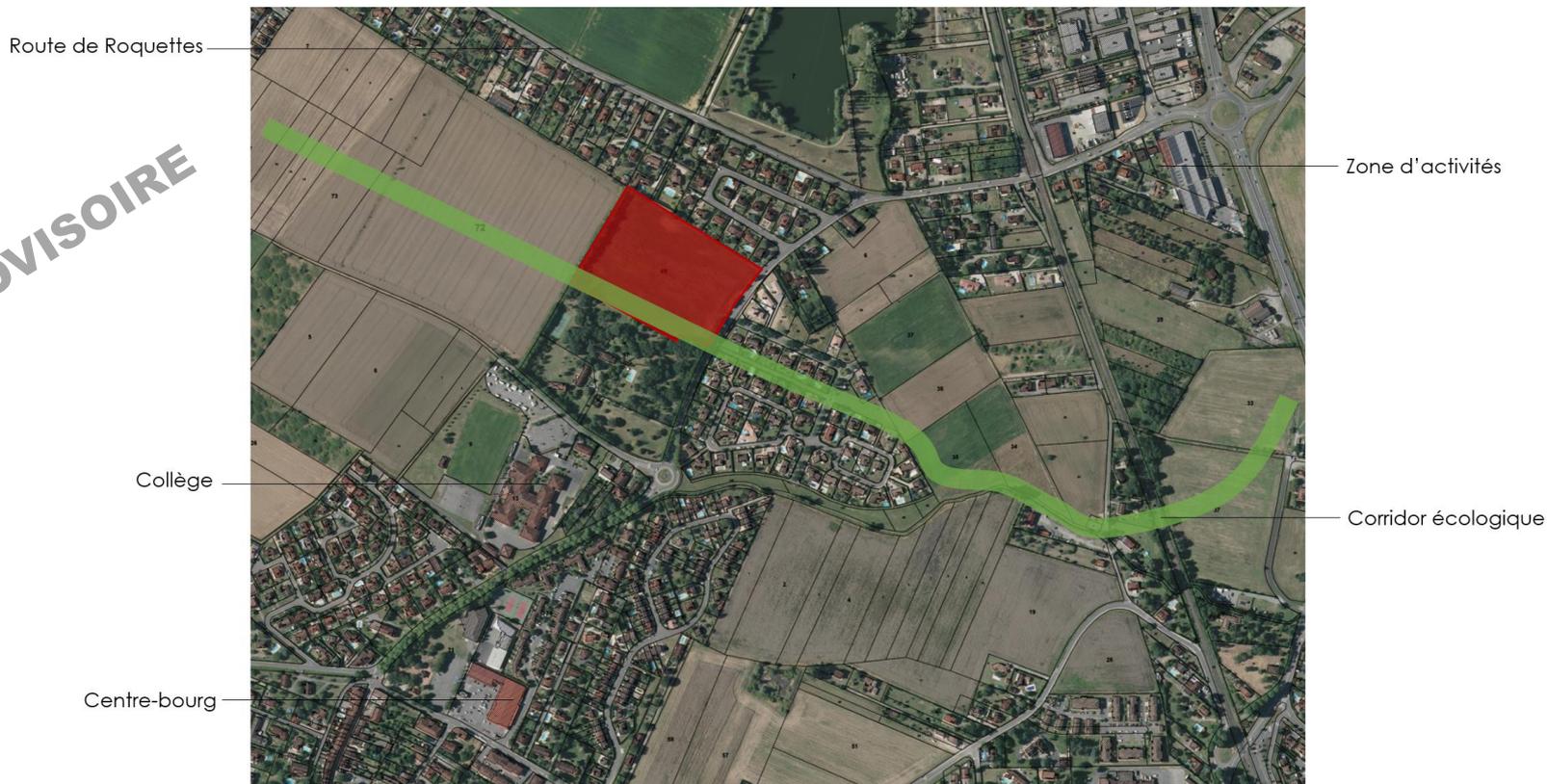
- 15 à 20 logements individuels
- 30% de logements sociaux en location et/ou accession
- Création d'un maillage avec le réseau routier
- Intégration dans le tissu bâti avoisinant : hauteur, implantation, style architectural
- Emprise au sol de 30 à 40% max de l'unité foncière
- Hauteur max 8m (R+1)
- Traitement des franges urbaines par de la végétalisation pour limiter l'impact visuel depuis la RD56



## Figarèdes

- Environ 50 logements (individuels et collectifs)
- 30% de logements sociaux (20% en location / 10 % en accession)
- Densité dégressive depuis la RD56 jusqu'à l'espace agricole
- Emprise au sol variable de 30 à 40% max de l'unité foncière
- Hauteur max : 8m (R+1)
- Création de cheminements doux depuis la route de Roquettes jusqu'au collège
- Profils de voie similaires au lotissement du Hautmont
- Maintien d'un espace libre au Sud du projet pour respecter le corridor écologique identifié

PROVISOIRE



## Rue Sainte-Barbe

- Renouvellement urbain
- Environ 25 logements collectifs
- 30% de logements locatifs sociaux
- Implantation à l'alignement pour maintenir un corps de rue
- Hauteur max : R+1+combles
- Stationnement sur l'arrière du bâti

PROVISOIRE



## Le Grand Vigné

- 9 logements individuels
- Création d'un maillage avec l'impasse du Vigné et l'impasse du Grand Vigné
- Intégration dans le bâti environnement avec des cohérences au niveau des hauteurs et du style architectural
- Hauteur max : 8m (R+1)

PROVISOIRE



## Malrivière

- 300 logements (collectifs et individuels)
- 30% de logements locatifs sociaux et 10% en accession
- Création d'une voirie structurante à moyen terme reliant la route de Roquettes à la gare
- Densités variables : densité élevée en cœur d'îlot puis dégressive
- Hauteur maximale de 11m (R+2) pour le collectif et 8m (R+1) pour l'individuel
- Emprise au sol variable en fonction des hauteurs et des typologies : 30 à 40% de l'unité foncière
- Réalisation en 3 temps
- Création de continuités dans le profil de voies avec le lotissement du Hautmont

Av. des Pyrénées  
(vers Roquettes)

Collège



Zone d'activités

Quartier d'habitation

Le Hautmont

Gare SNCF

PROVISOIRE

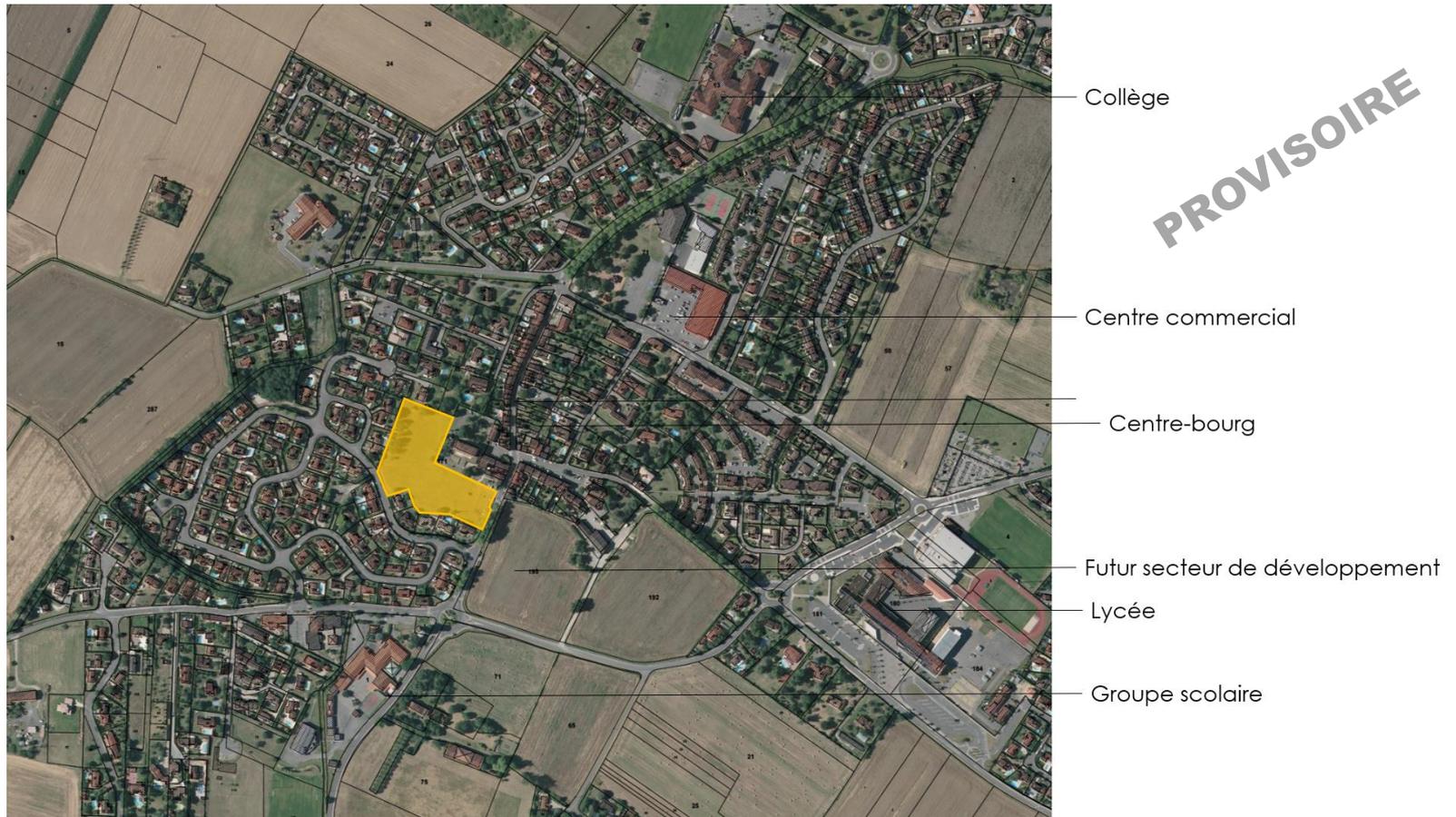
## Malrivière – activités économiques

- Activités commerciales
- Accès depuis la RD820 via des aménagements sécurisés



## Parc de la Mairie

- Création d'un lieu plus fédérateur
- Aménagements paysagers
- Création d'un cheminement pour les modes doux depuis l'avenue Jean Gabin



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**