

PINS-JUSTARET

RÉVISION DU PLU

RÉUNION PUBLIQUE
2 FÉVRIER 2018

SOMMAIRE

1. Précisions sur la procédure
2. Éléments du diagnostic stratégique territorial
3. Capacités d'urbanisation identifiées
4. Orientations générales du PADD retenues

1. PRÉCISIONS SUR LA PROCÉDURE

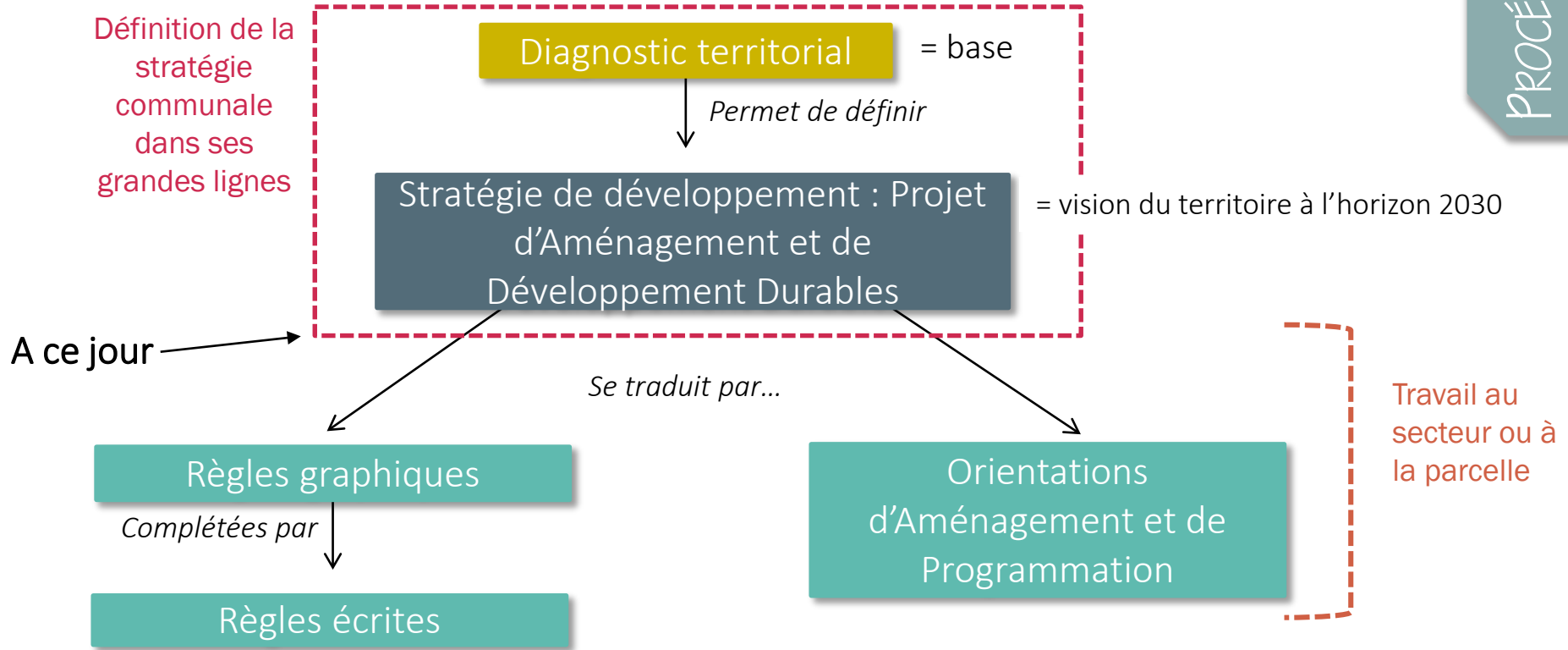
2 procédures distinctes sont actuellement en cours sur le Plan Local d'Urbanisme de Pins-Justaret :

- Procédure de modification
- Procédure de révision

La procédure de révision d'un Plan Local d'Urbanisme



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



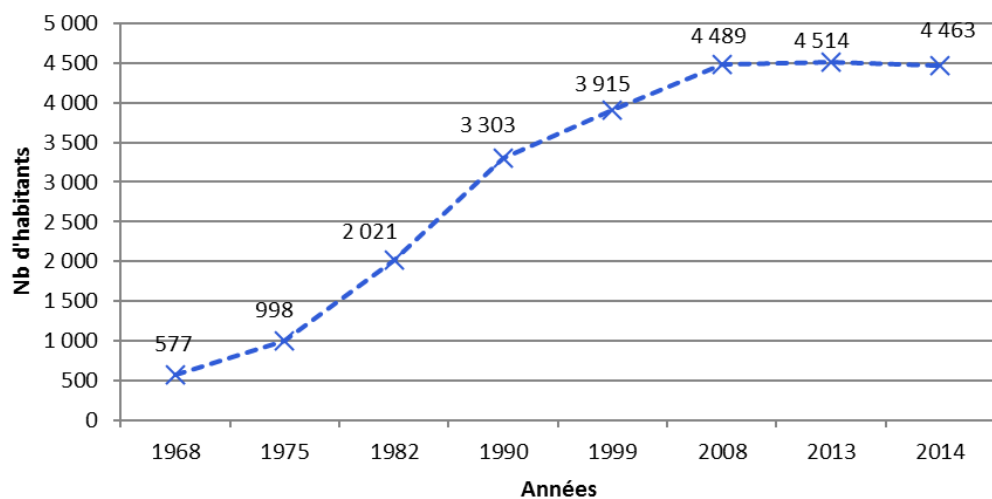
2. ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE TERRITORIAL

2. ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE TERRITORIAL

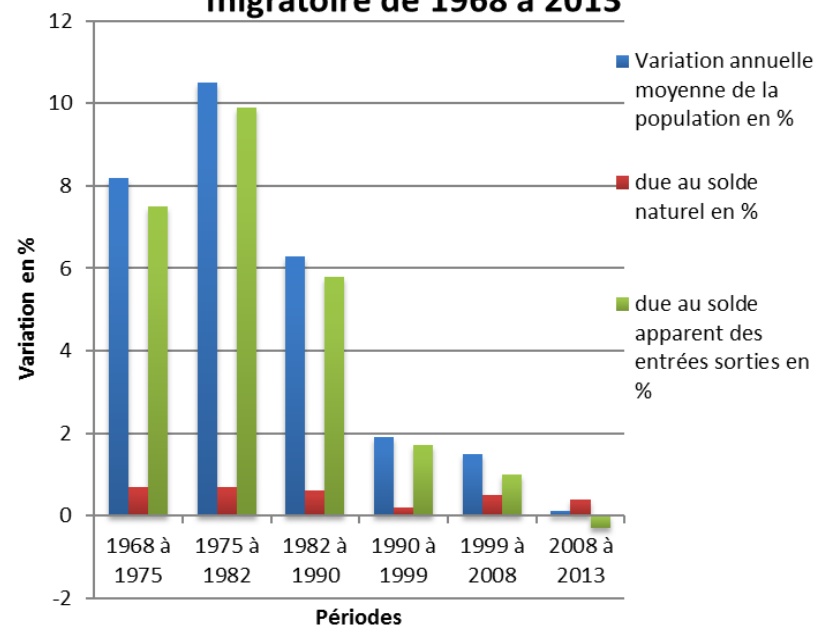
> *DÉMOGRAPHIE*



Evolution de la population de 1968 à 2014



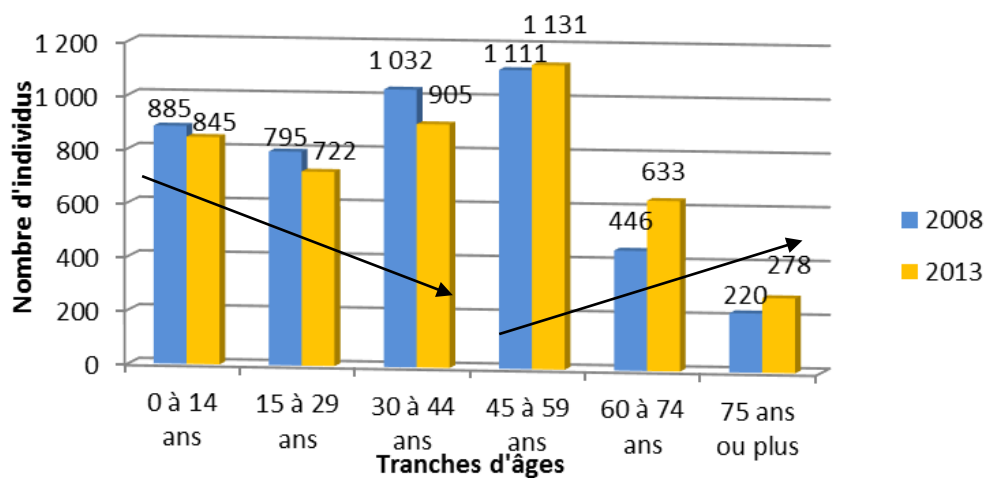
Variation des soldes naturel et migratoire de 1968 à 2013



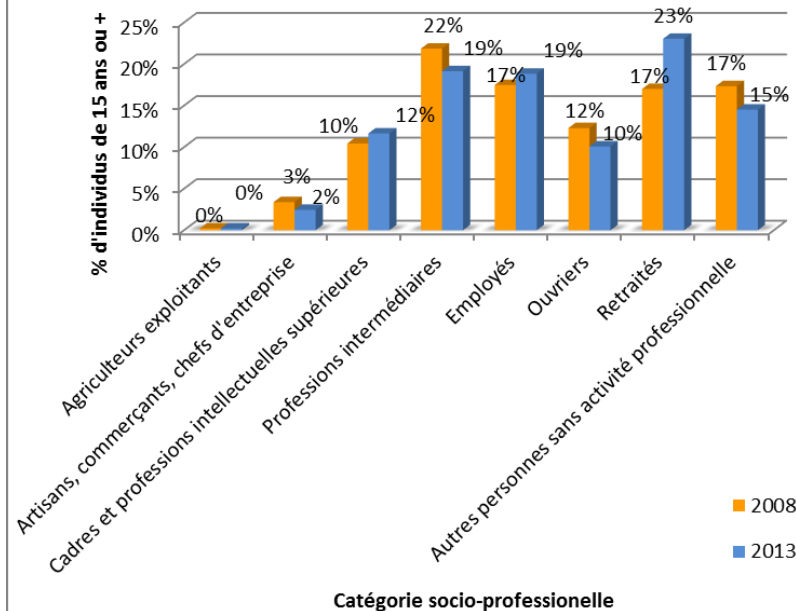
- En 2014 : 4 463 habitants / densité de 990 hab/km²



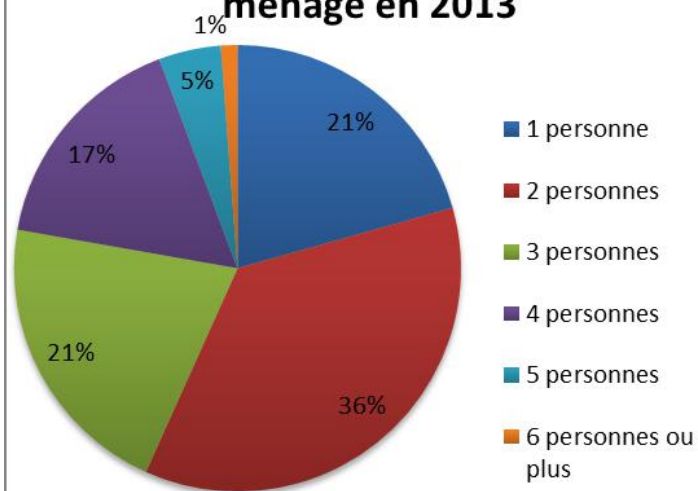
Population par tranches d'âges entre 2008 et 2013



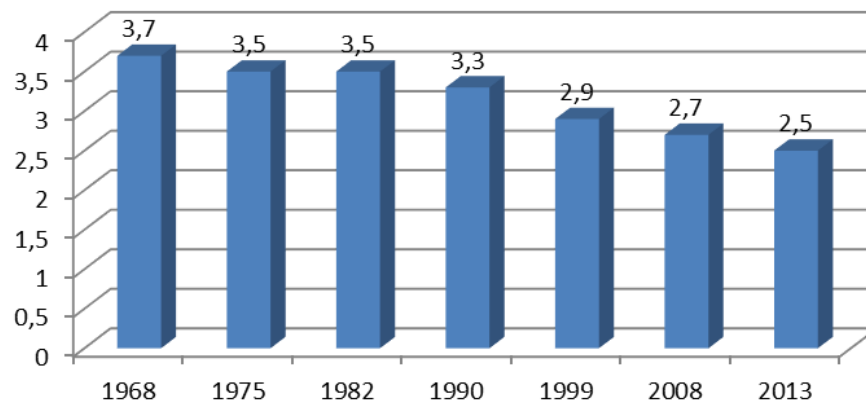
Evolution de la population de 15 ans ou + selon la CSP entre 2008 et 2013



Nombre de personnes par ménage en 2013



Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2013



Taille des ménages en 2014 :
 Pins-Justaret : 2,4
 Toulouse Métropole : 2
 Haute-Garonne : 2,1

ENJEUX

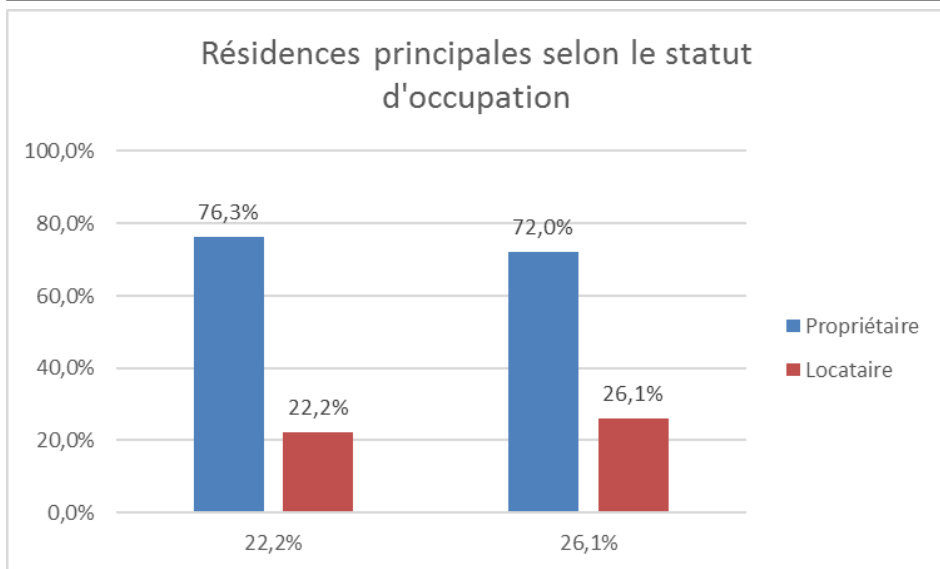
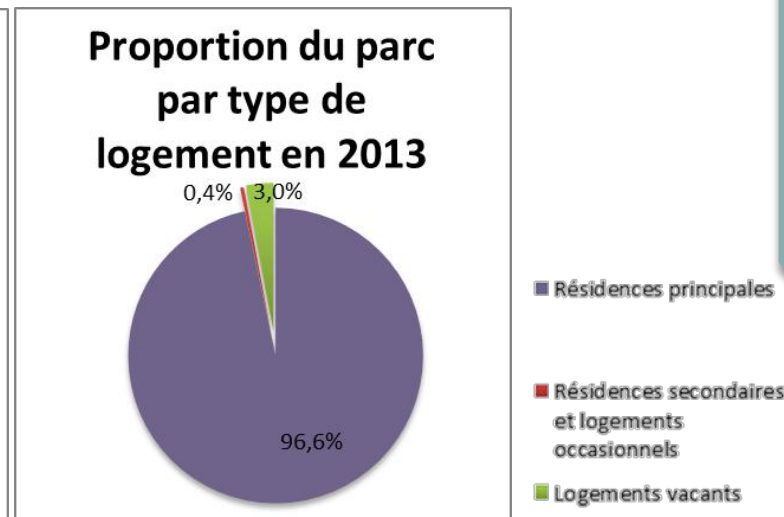
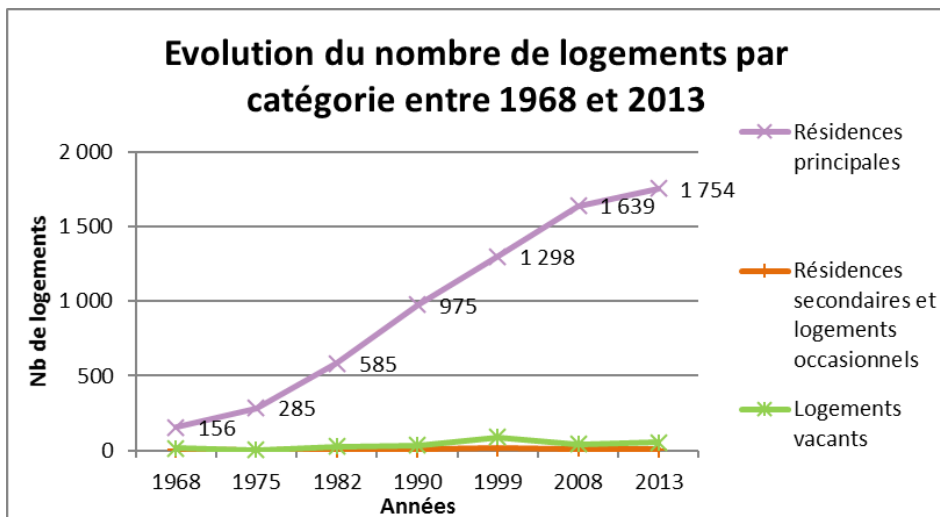
- Attirer de jeunes ménages



2. ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE TERRITORIAL

> *HABITAT*



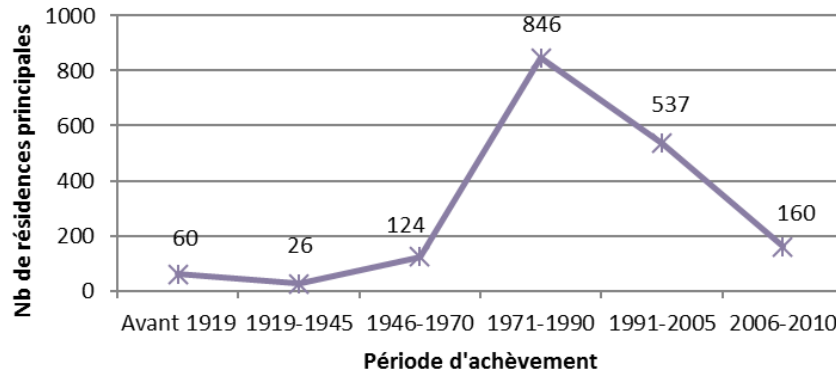


➔ Caractéristiques propres aux communes périurbaines

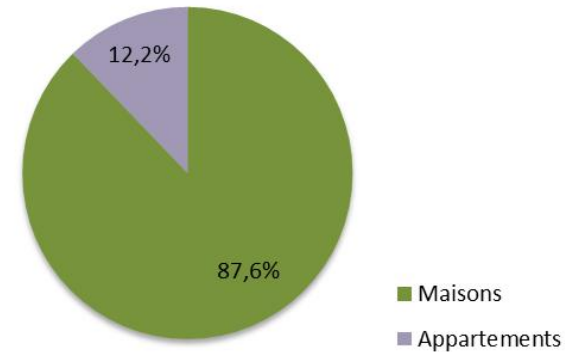
- 13,97 % de location en HLM en 2015, objectif de 20% à atteindre à l’horizon 2025 pour respecter les prescriptions supra-communales et législatives



Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement



Type de logement des résidences principales en 2013



Formes urbaines généreuses en surface (nb de pièces et terrain)
 >> sous-occupation du parc de 64,1 %

> Grandes maisons sous-occupées sur de grandes parcelles, avec peu de possibilités de densification par redécoupage

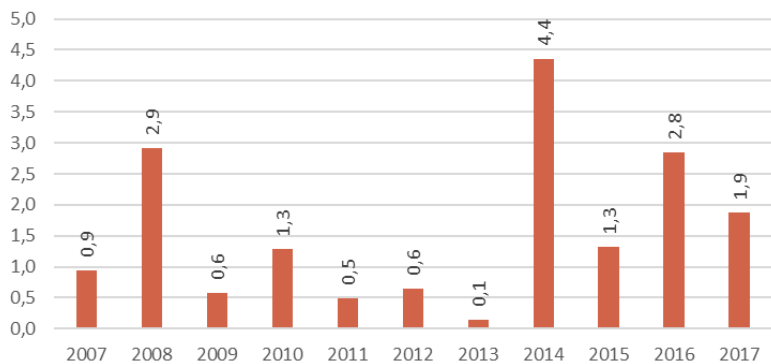
Nombre de pièces par personne dans les résidences principales en 2013							
	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou plus	Ensemble
1 pièce	2	0	0	0	0	0	2
2 pièces	74	26	1	0	0	0	101
3 pièces	82	73	35	13	0	0	203
4 pièces	123	219	155	110	14	5	626
5 pièces	59	209	116	90	25	7	506
6 pièces ou plus	25	104	59	81	39	8	316
Ensemble	364	630	366	294	79	21	1754

ENJEUX

- Diversifier l'offre en logements (petits et moyens)
- Développer une offre locative sociale pour atteindre les 20% de logements sociaux imposés
- Privilégier les formes urbaines denses et peu consommatrices d'espace
- Développer une offre en habitat attractive pour les jeunes ménages

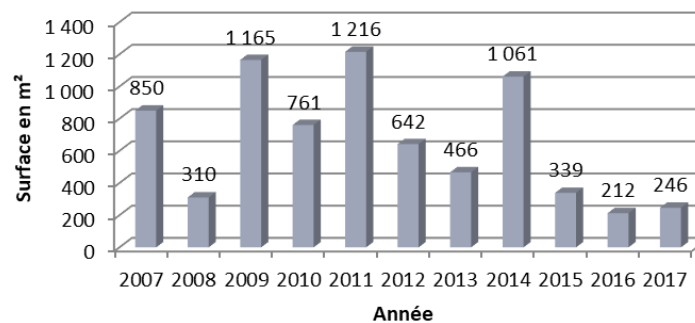


Consommation foncière 2007-2017
(en hectare)



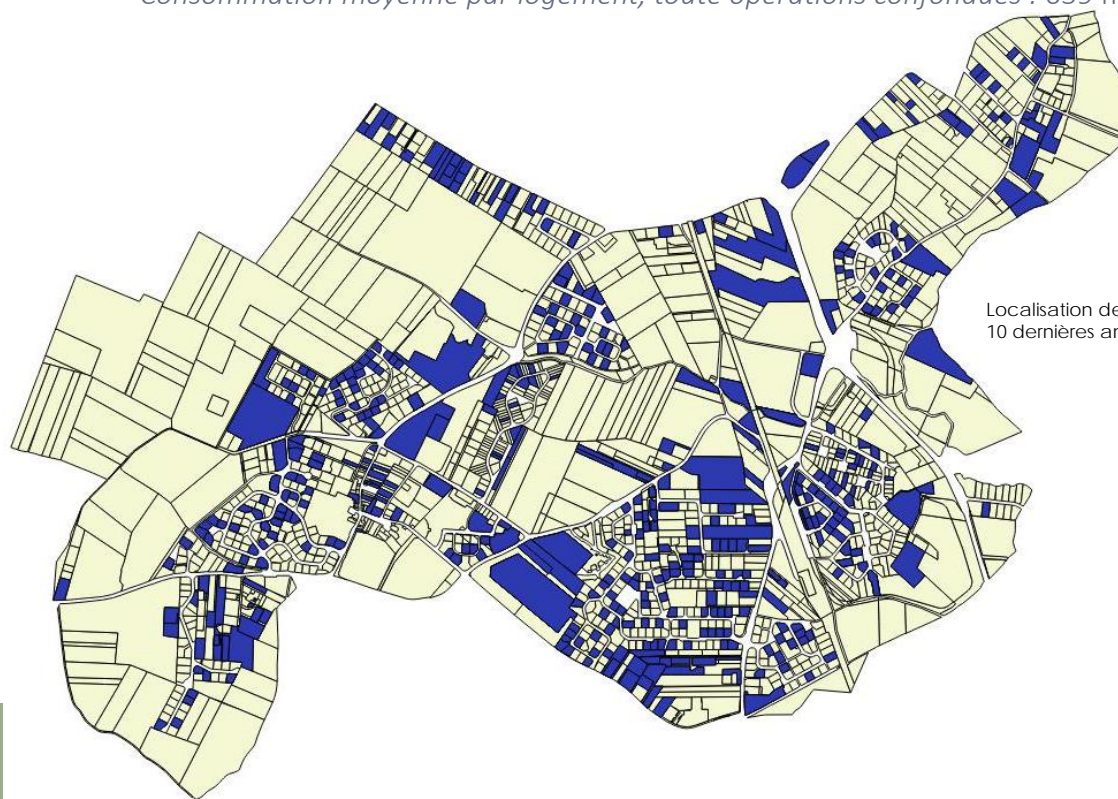
Total : 17 3 840m²/ 17,4 ha

Surface moyenne des parcelles
consommées par an (en m²)



Total : 434 logements

Consommation moyenne par logement, toute opérations confondues : 659 m²



Localisation des parcelles ayant fait l'objet d'un PC ces 10 dernières années : activités ou habitat confondu

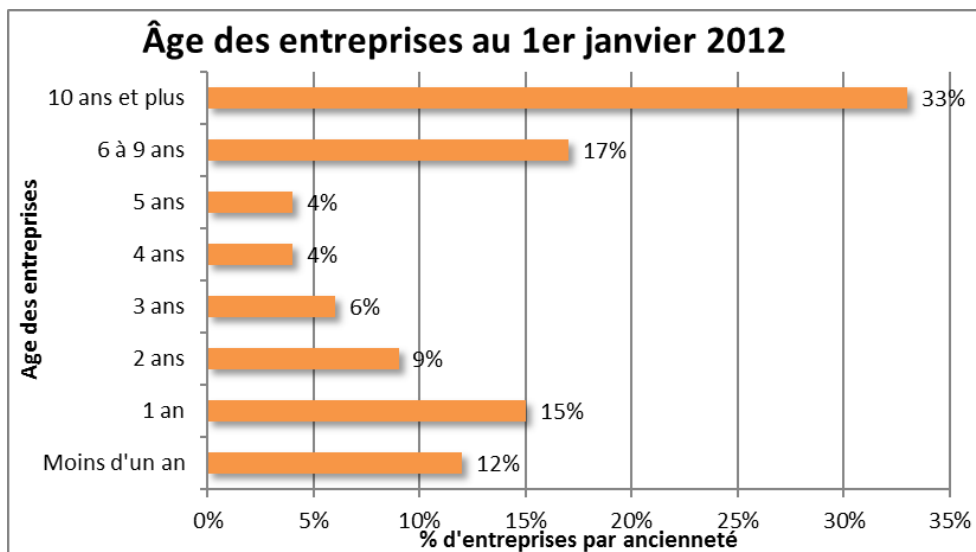
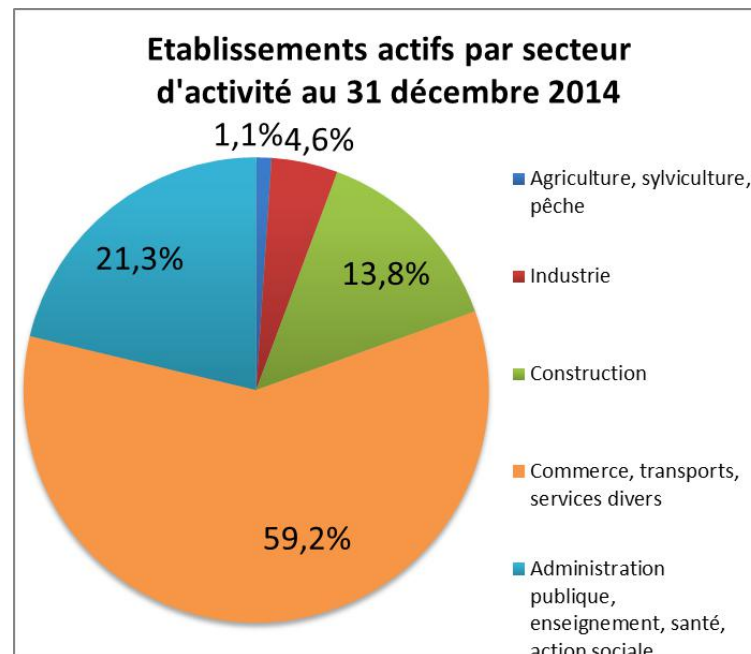


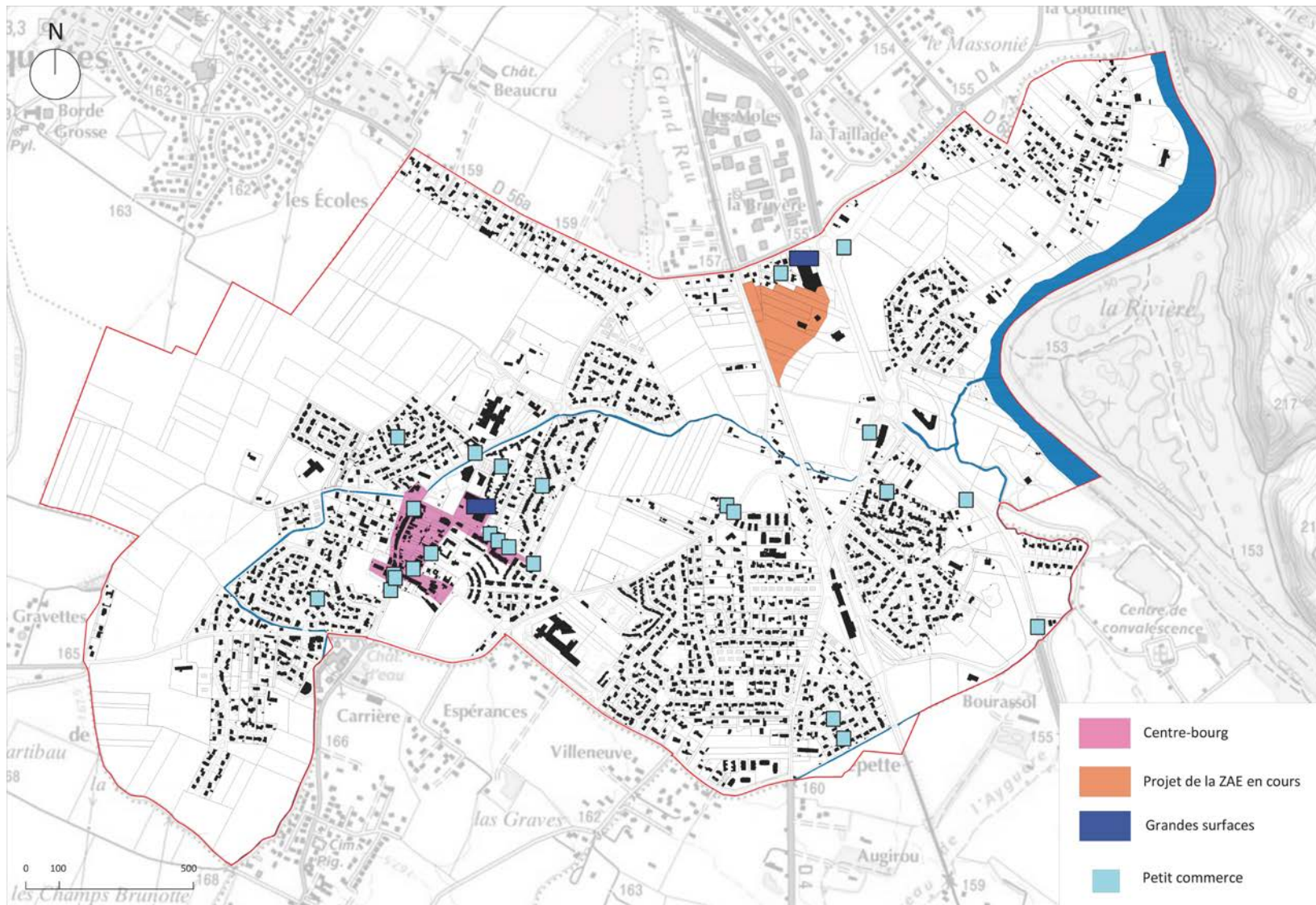
2. ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE TERRITORIAL

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES



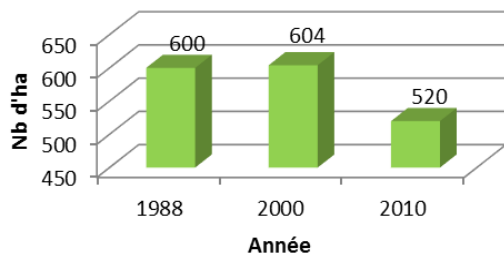
- 854 emplois proposés sur le territoire en 2013 (71 de plus que 5 ans plus tôt)
- Ratio habitants/emploi : 5,3 en 2013 et 6,6 en 2014*. Le SCoT vise 2,6 habitants/emploi



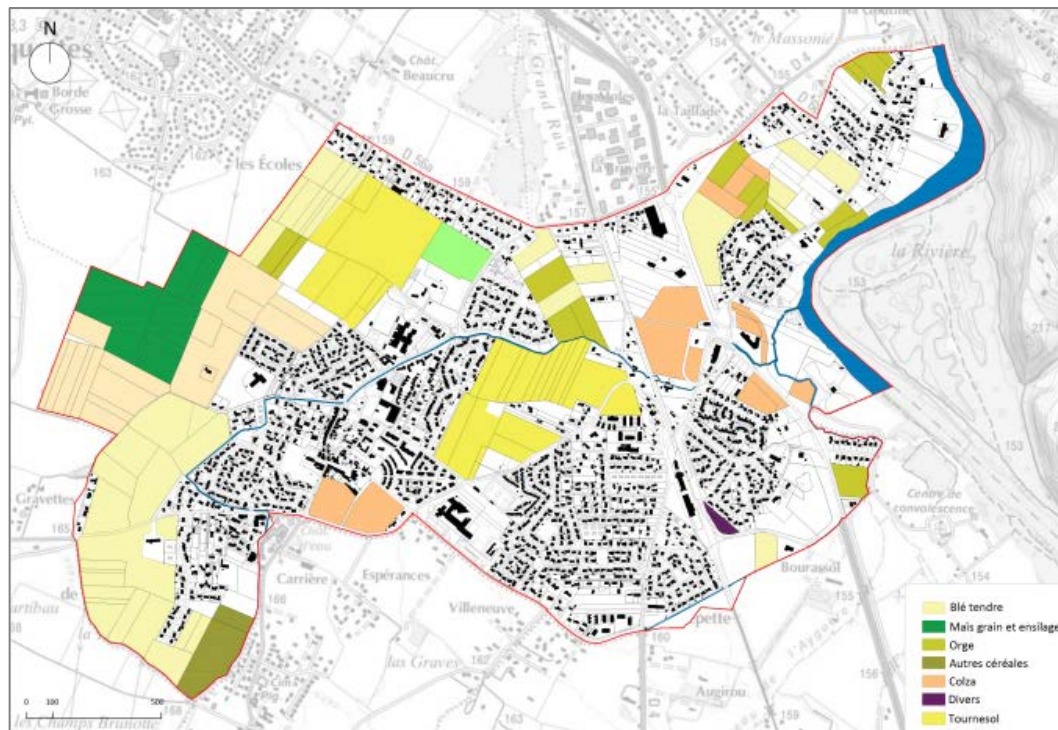
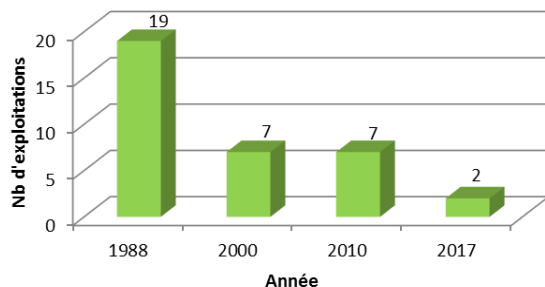


L'activité agricole

Superficie agricole utilisée en hectare



Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune



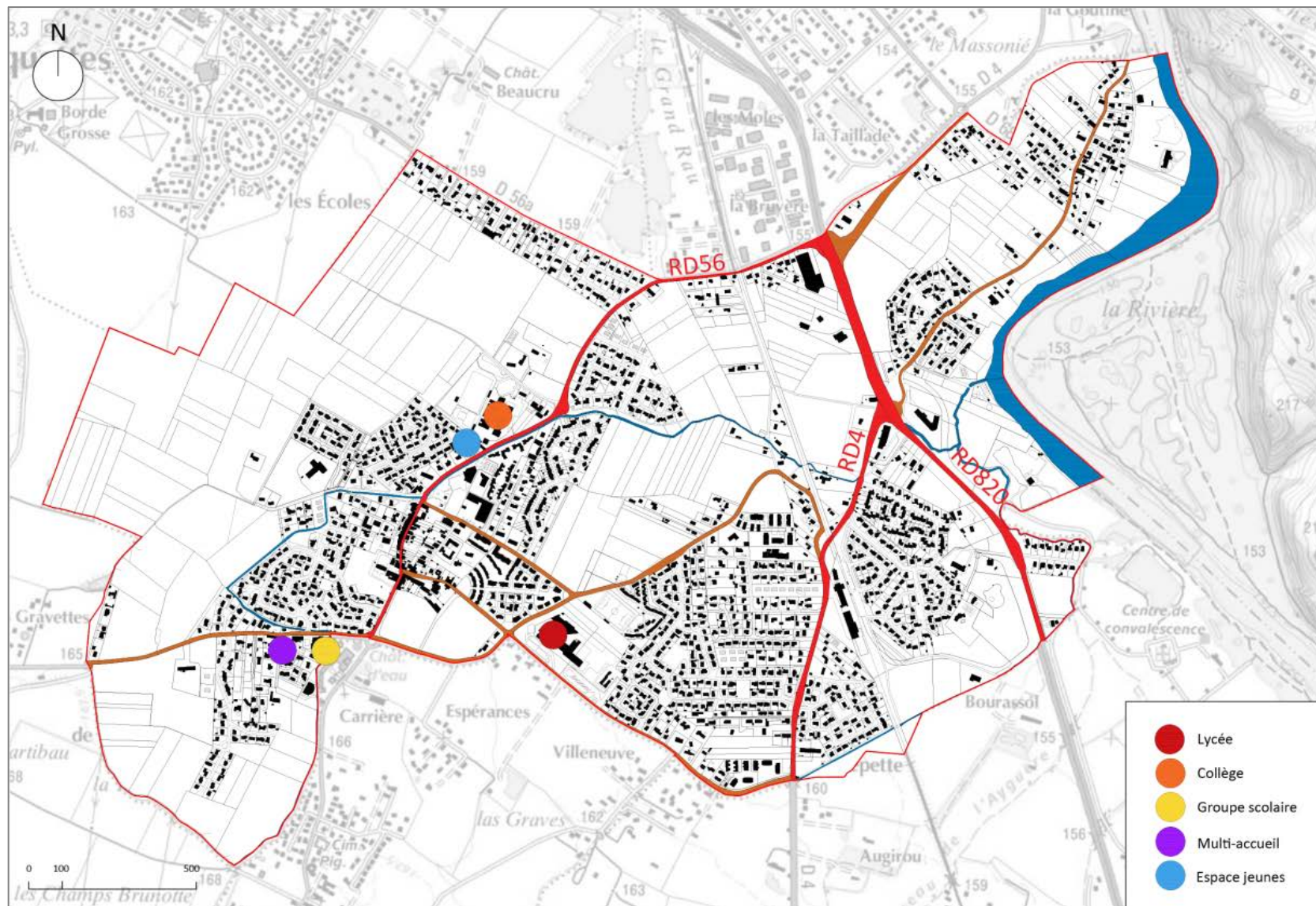
ENJEUX

- Permettre et encourager la poursuite des dynamiques de création d'entreprises, en lien avec le Muretain Agglo
- Maintenir les commerces de centre-bourg tout en développant la zone de Malrivière
- Redynamiser le commerce voire réorganiser le commerce de centre-bourg
- Soutenir l'activité agricole en identifiant les espaces agricoles à préserver



ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC
STRATÉGIQUE TERRITORIAL
> *EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES*





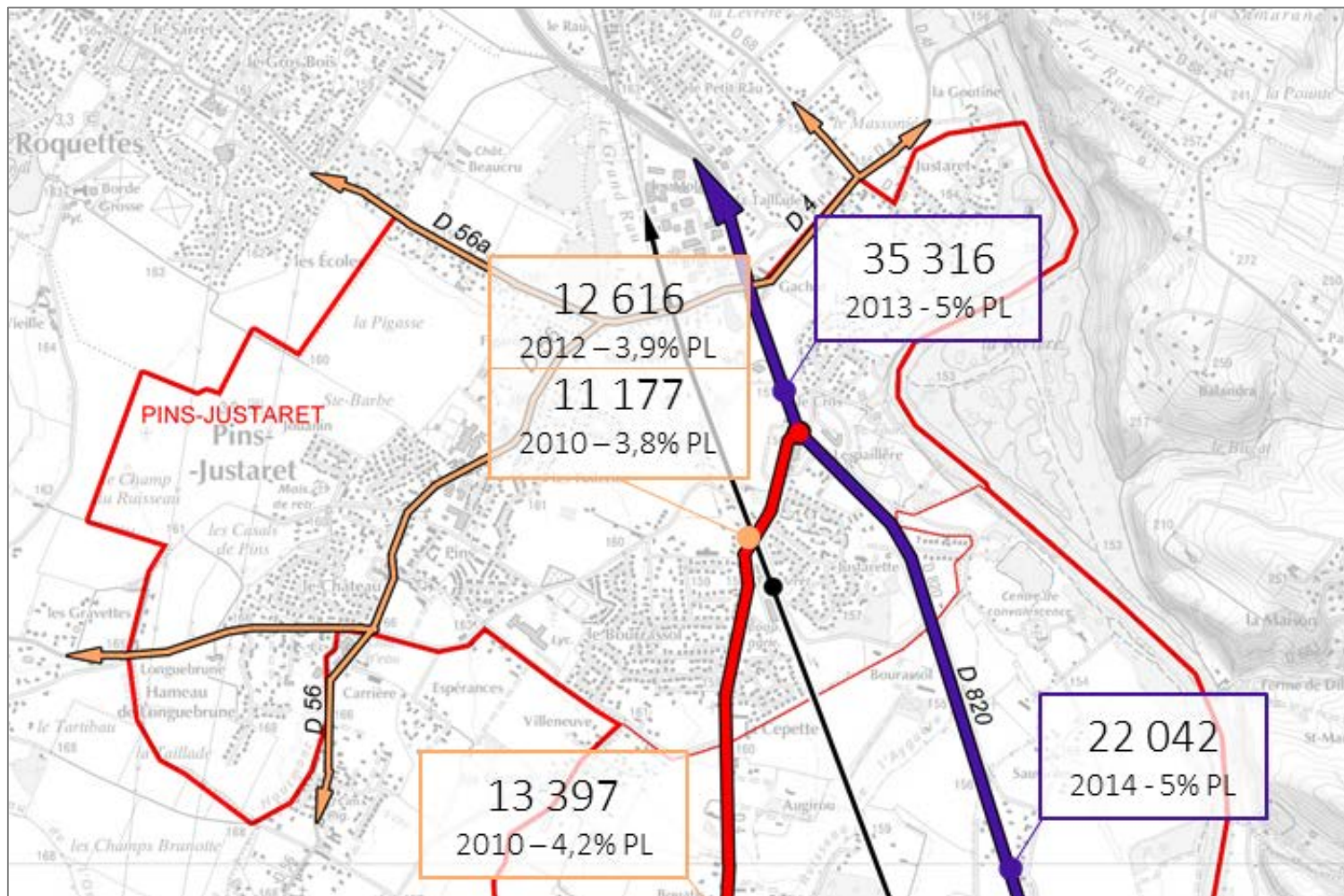
ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE TERRITORIAL

> *TRANSPORTS, DÉPLACEMENTS, STATIONNEMENT*

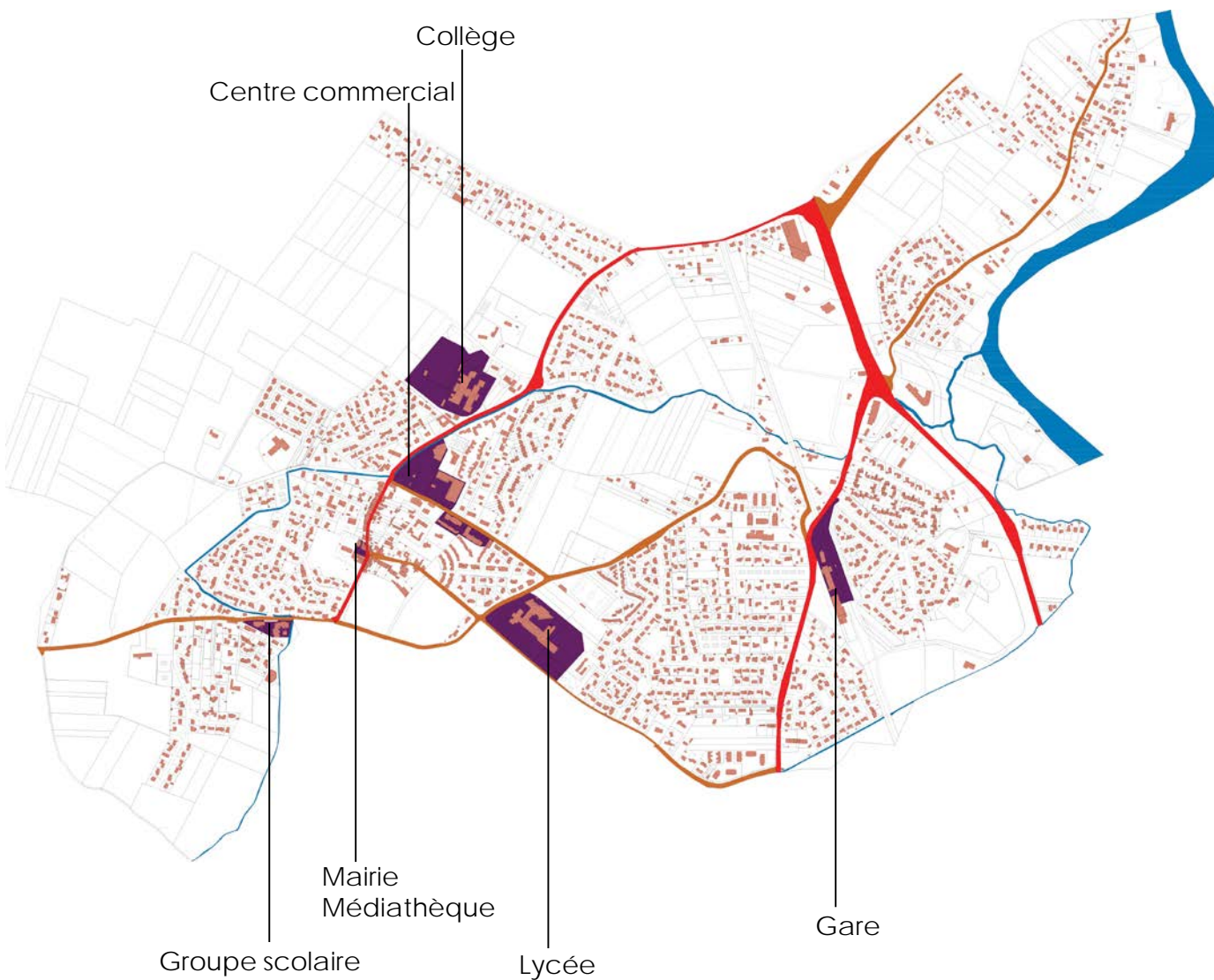


Les déplacements sur la commune

- 87,1% de recours à la voiture individuelle pour se rendre au travail

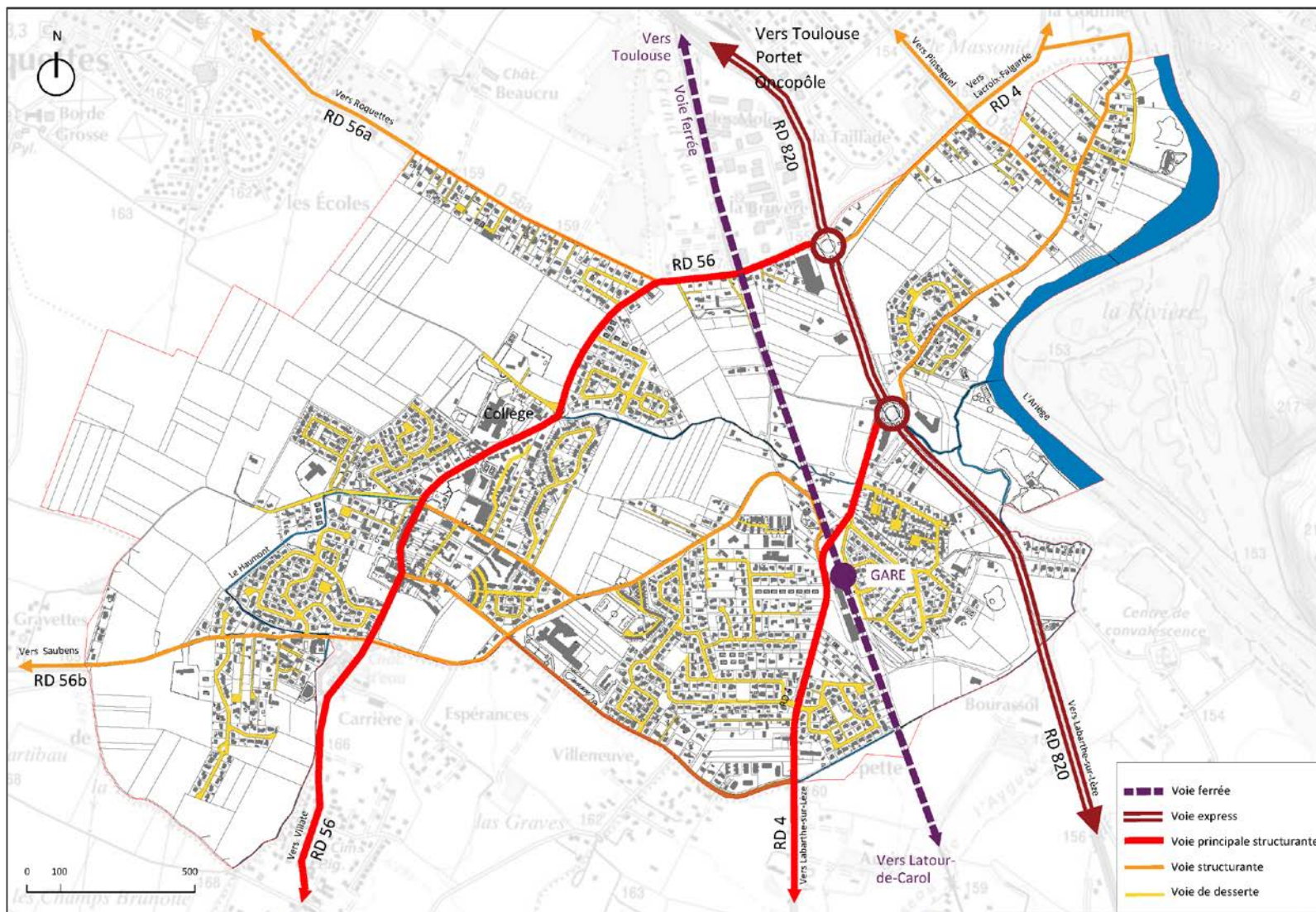


2.6.2 Les pôles générateurs de déplacements

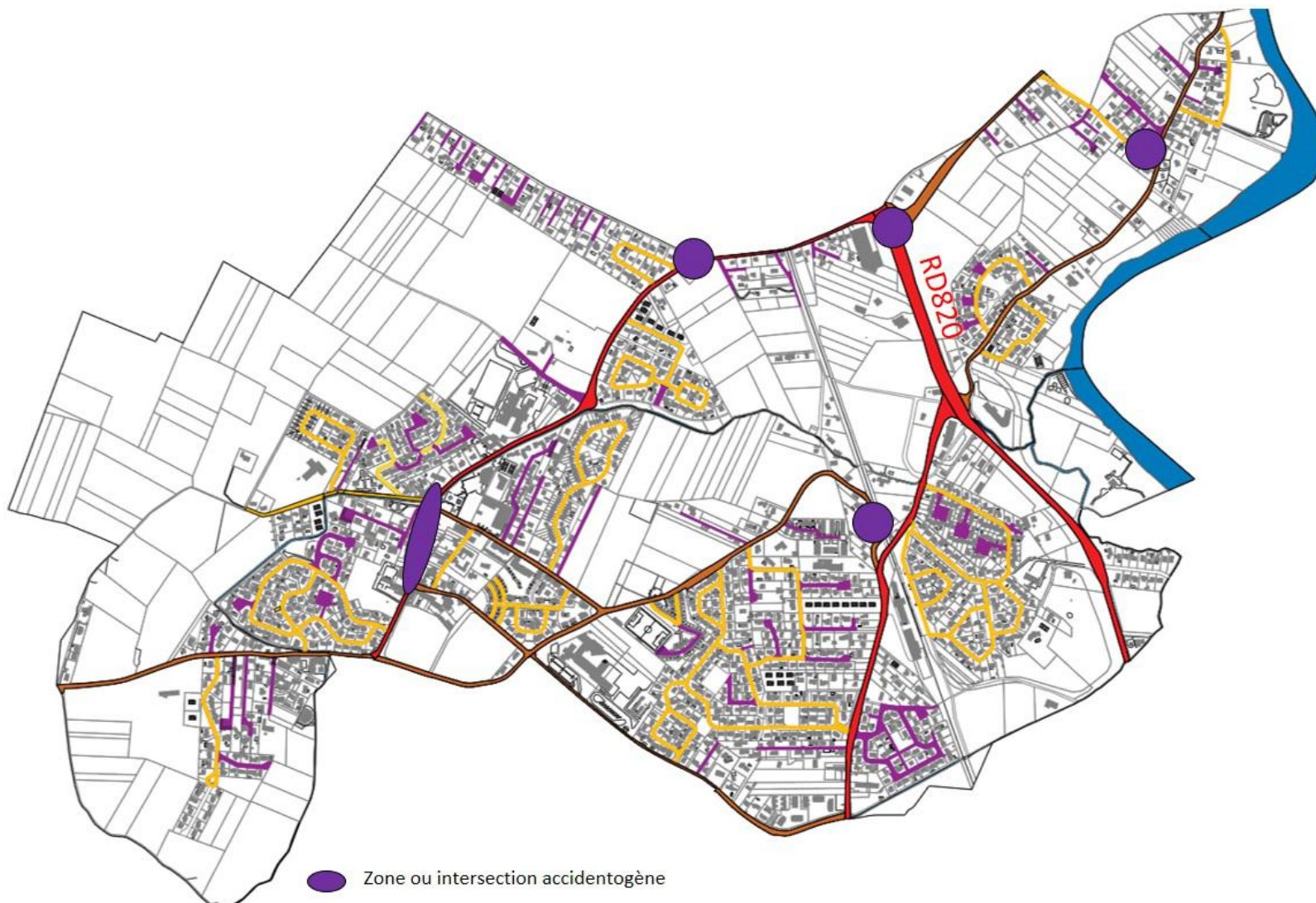


Le réseau viaire

Hiérarchisation des voies

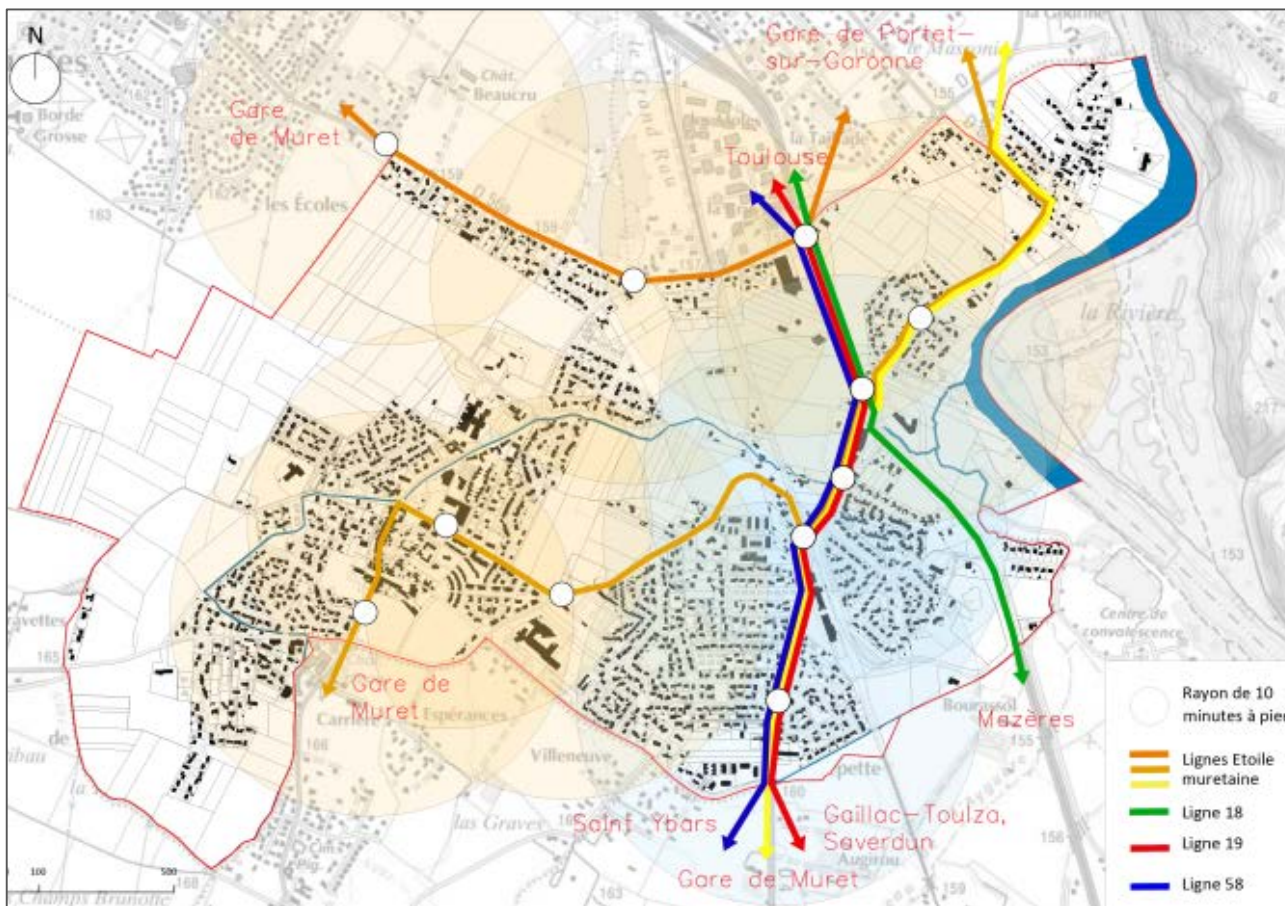


Les voies ou intersections à sécuriser



Le réseau de transports en commun

Le réseau autobus



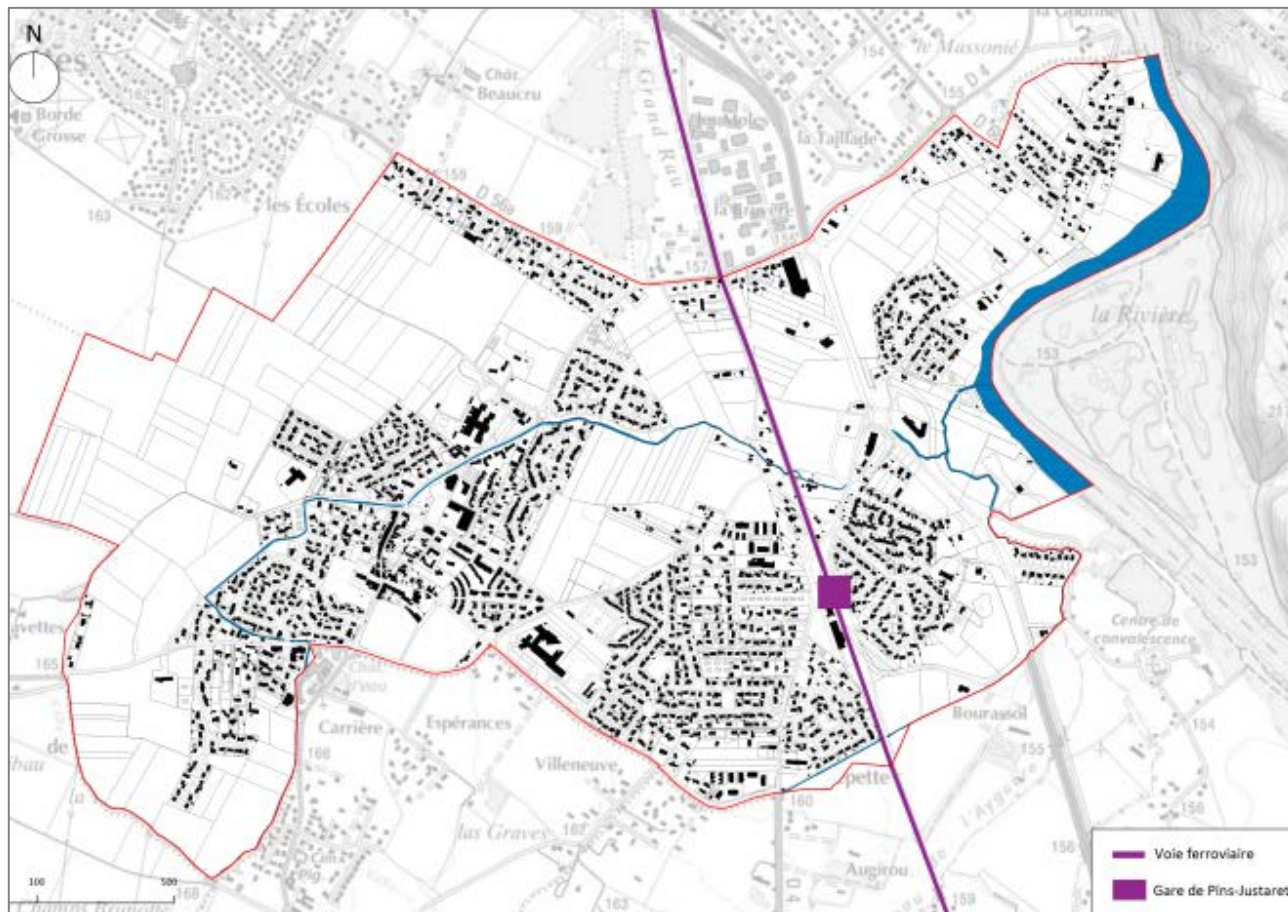
Le covoiturage

- Pratiques informelles le long de la RD820, au niveau du rond-point d'accès à la gare
- Création d'un « spot de covoiturage » par le Muretain Agglo au niveau de la gare à moyen terme



Le réseau de transports en commun

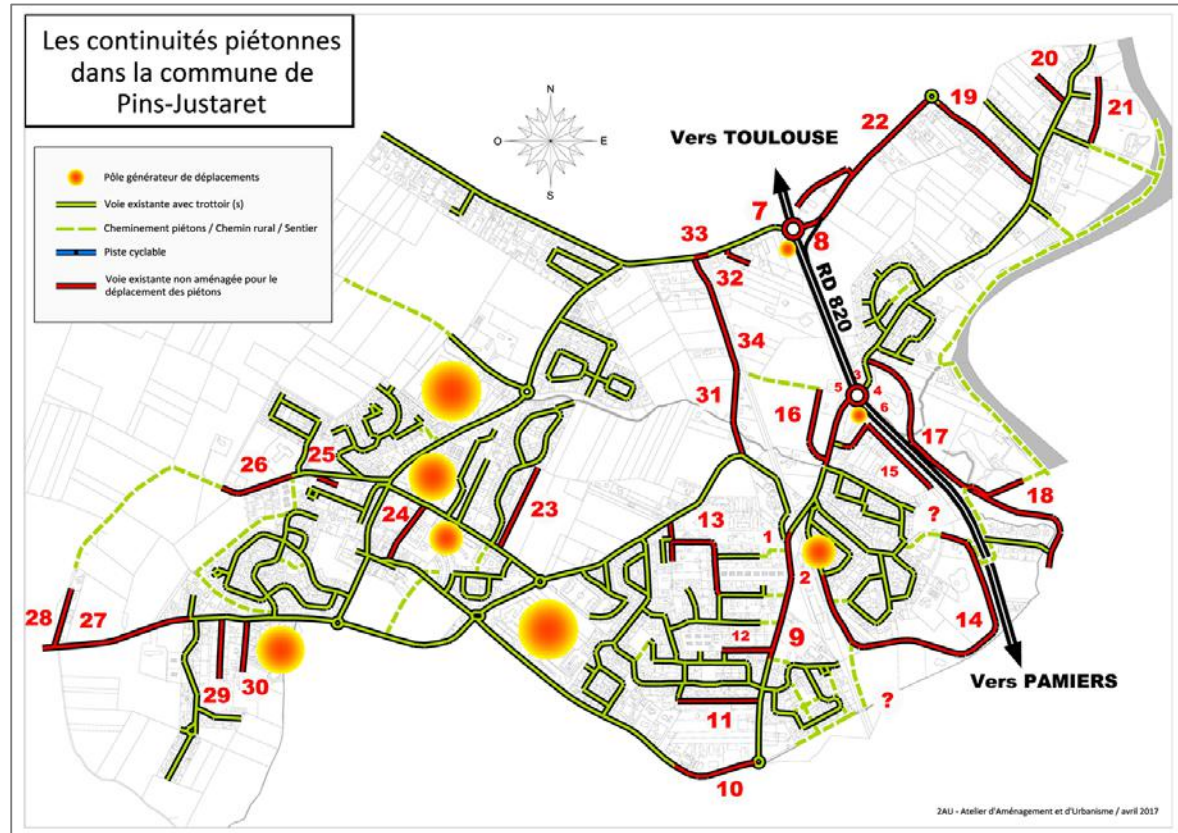
Le réseau ferré



- Projets à la réflexion :
 - Dédouement des voies (RFF)
 - Réaménagement de la gare en pôle tertiaire (Muretain Agglo)
 - Extension des capacités du parking



Les parcours mode doux




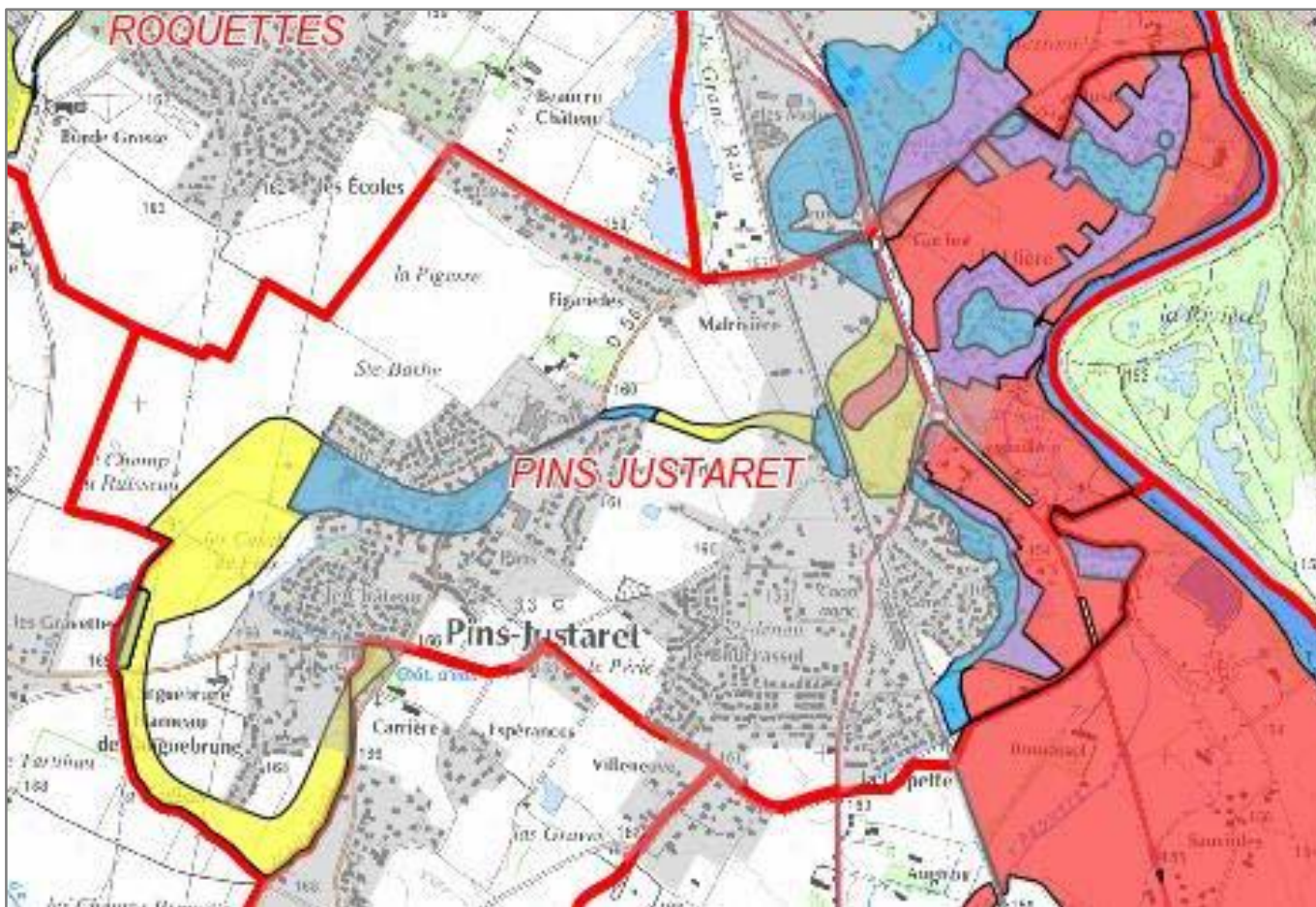
NJEUX

- Encourager à l'utilisation des transports en commun pour fluidifier le trafic automobile
- Aménager des parcours en modes doux vers les principaux équipements, notamment scolaires, à l'échelle communale mais aussi avec les communes limitrophes (Villate, Labarthe-sur-Lèze, Pinsaguel, Roquettes, Saubens...) et encourager ce mode de déplacement
- Alerter le Conseil Départemental sur les problèmes de sécurité liés au réseau viaire
- Essayer de rationaliser et mutualiser les capacités de stationnement en centre-bourg



ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC
STRATÉGIQUE TERRITORIAL
> *ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT*



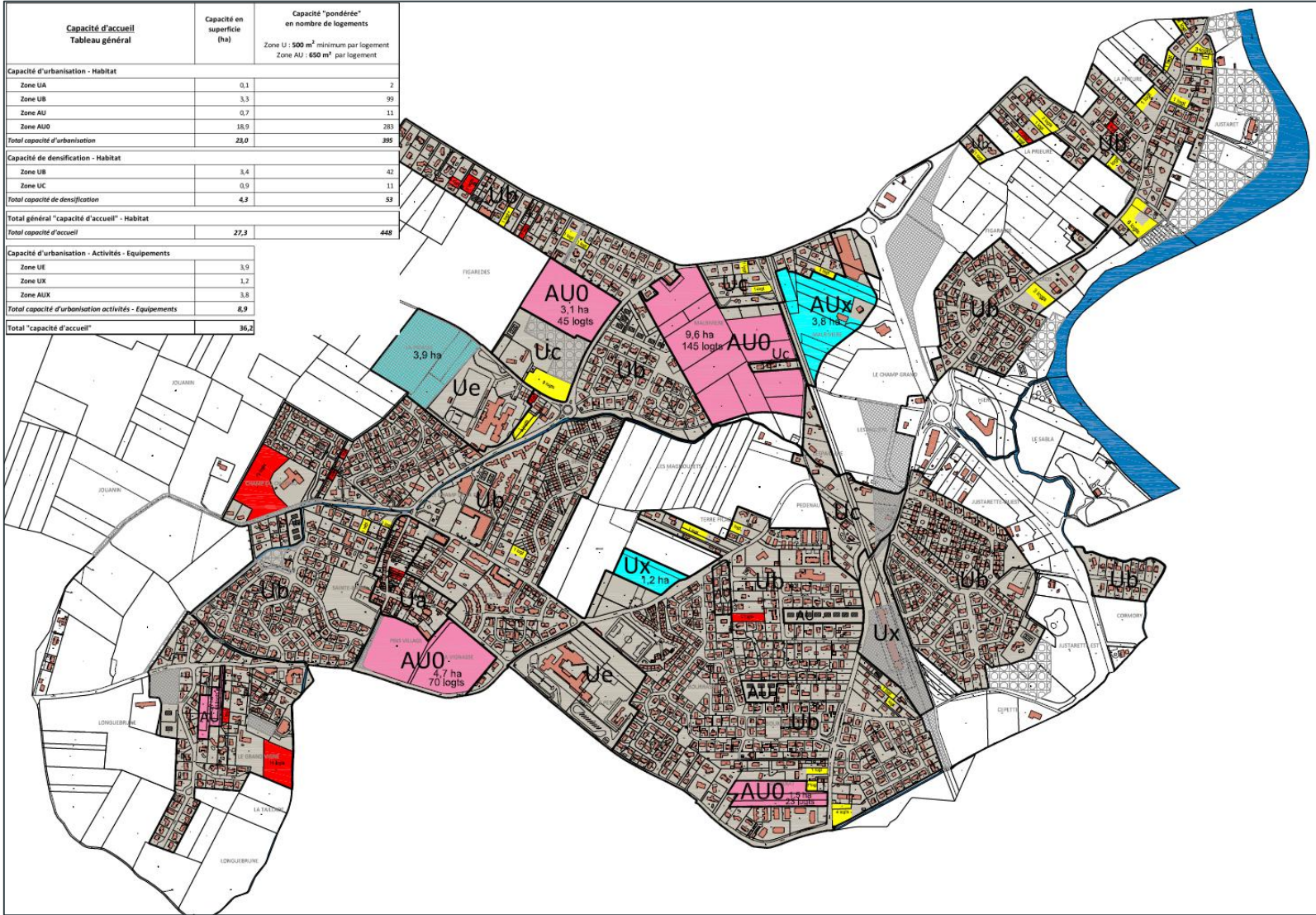


- Zone urbanisée – Aléa moyen à faible
- Hors zone urbanisée – Aléa moyen à faible
- Hors zone urbanisée – Aléa fort
- Zone urbanisée – Aléa fort



CAPACITÉS D'URBANISATION IDENTIFIÉES

Capacité d'accueil Tableau général	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements	
		Zone U : 500 m ² minimum par logement Zone AU : 650 m ² par logement	
Capacité d'urbanisation - Habitat			
Zone UA	0,1		2
Zone UB	3,3		99
Zone AU	0,7		11
Zone AU0	18,9		283
Total capacité d'urbanisation	23,0		395
Capacité de densification - Habitat			
Zone UB	3,4		42
Zone UC	0,9		11
Total capacité de densification	4,3		53
Total général "capacité d'accueil" - Habitat			
Total capacité d'accueil	27,3		448
Capacité d'urbanisation - Activités - Equipements			
Zone UE	3,9		
Zone UX	1,2		
Zone AUX	3,8		
Total capacité d'urbanisation activités - Equipements	8,9		
Total "capacité d'accueil"	36,2		



	Capacité en superficie (ha)	Capacité en nombre de logements suivant les prescriptions du SCoT 15 logements/ha = 500 m ² nets* par logement	Nb d'habitants supplémentaires (2,2/mng)
CAPACITE D'URBANISATION - HABITAT			
Zone UA	0,1	2	4,4
Zone UB	3,3	50	110
Zone AU	0,7	11	24,2
Zone AU0	18,9	284	624,8
Total capacité d'urbanisation	23,0	347	763,4

CAPACITE DE DENSIFICATION - HABITAT			
Zone UB	3,4	51	112,2
Zone UC	0,9	13,5	29,7
Total capacité de densification	4,3	64,5	141,9

TOTAL GENERAL "CAPACITE D'ACCUEIL" - HABITAT			
Total capacité d'accueil	27,3	411	905,3

*nets = déduction faite de la voirie et des espaces publics, évalués à 20 % de la parcelle



LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PADD RETENUES

*>OBJECTIFS D'ACCUEIL DÉMOGRAPHIQUE ET
CAPACITÉS D'URBANISATION*



Objectifs démographiques à l'horizon 2030 : 5 500 habitants

Soit $\approx + 1\ 000$ par rapport à 2014, dernier recensement INSEE

Correspond à une **croissance légèrement favorisée** (1,3%)

Capacité d'accueil du PLU en vigueur

CAPACITES TOTALES	27,3 ha	411 logements	905,3 habitants
-------------------	---------	---------------	-----------------

Foncier à ouvrir à l'urbanisation pour atteindre l'objectif démographique

Capacités actuelles = 27,3 ha OU 411 logements = 905 habitants

Objectif d'accueil de + 1000 habitants

Dans le respect des densités prescrites par le SCoT, il faut appliquer une densité de 15 logements/hectare

Considérant :

- 15 logements / ha et 2,2 personnes/logements (taille moyenne des ménages projetée en 2030)
- 95 habitants supplémentaires à accueillir au-delà des capacités du PLU
= $95 / 2,2 = 43$ logements à produire / 15 logements hectare = 2,8 hectares à ouvrir pour répondre à l'objectif de croissance démographique fixé

(15 logements/ha = parcelles nettes d'environ 500m², déduction faite de la voirie)



AXE 1

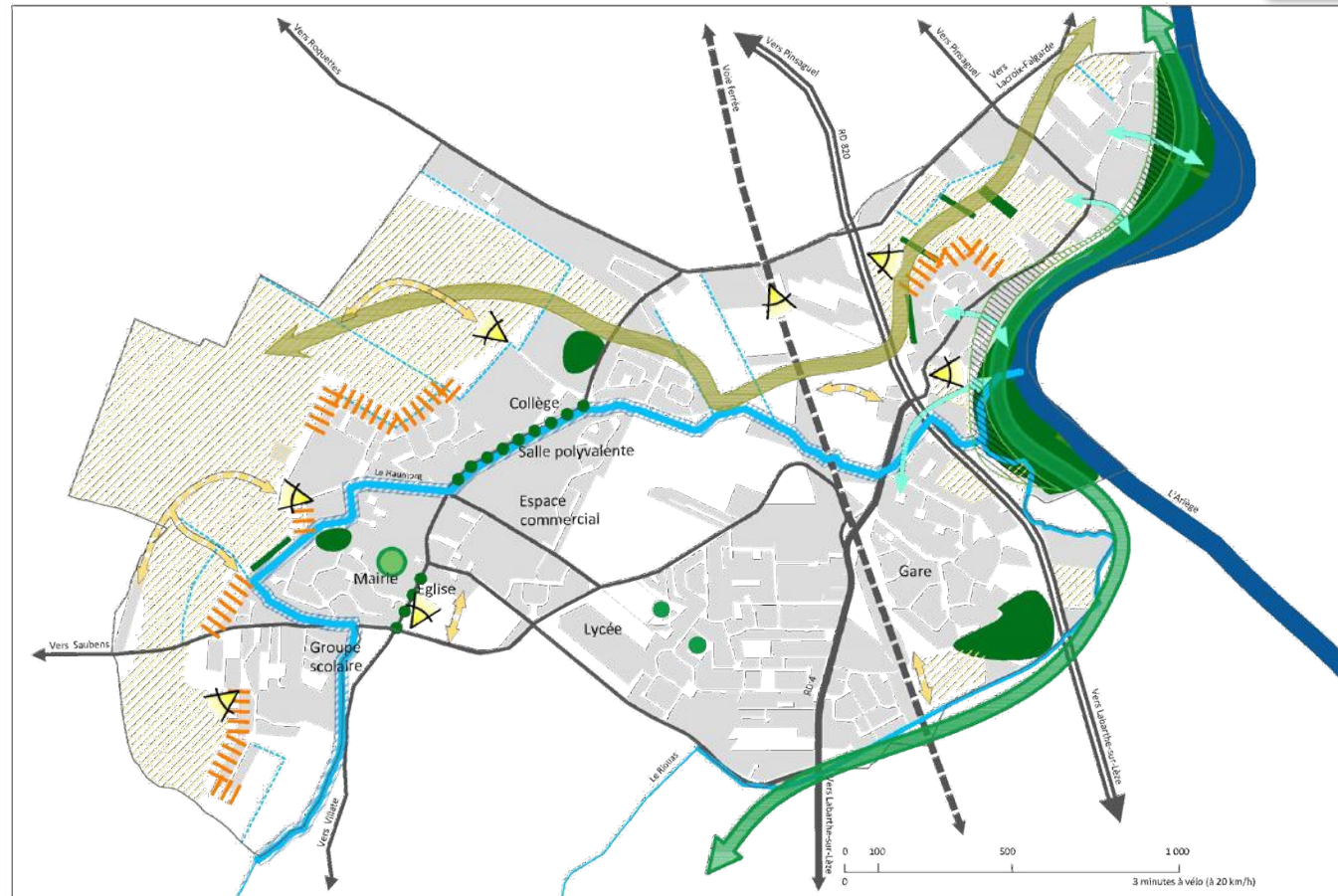
*Maintenir et préserver les
éléments naturels et agricoles*



Maintenir et préserver les éléments naturels et agricoles

ORIENTATION 1 : PRÉSERVER ET SOUTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

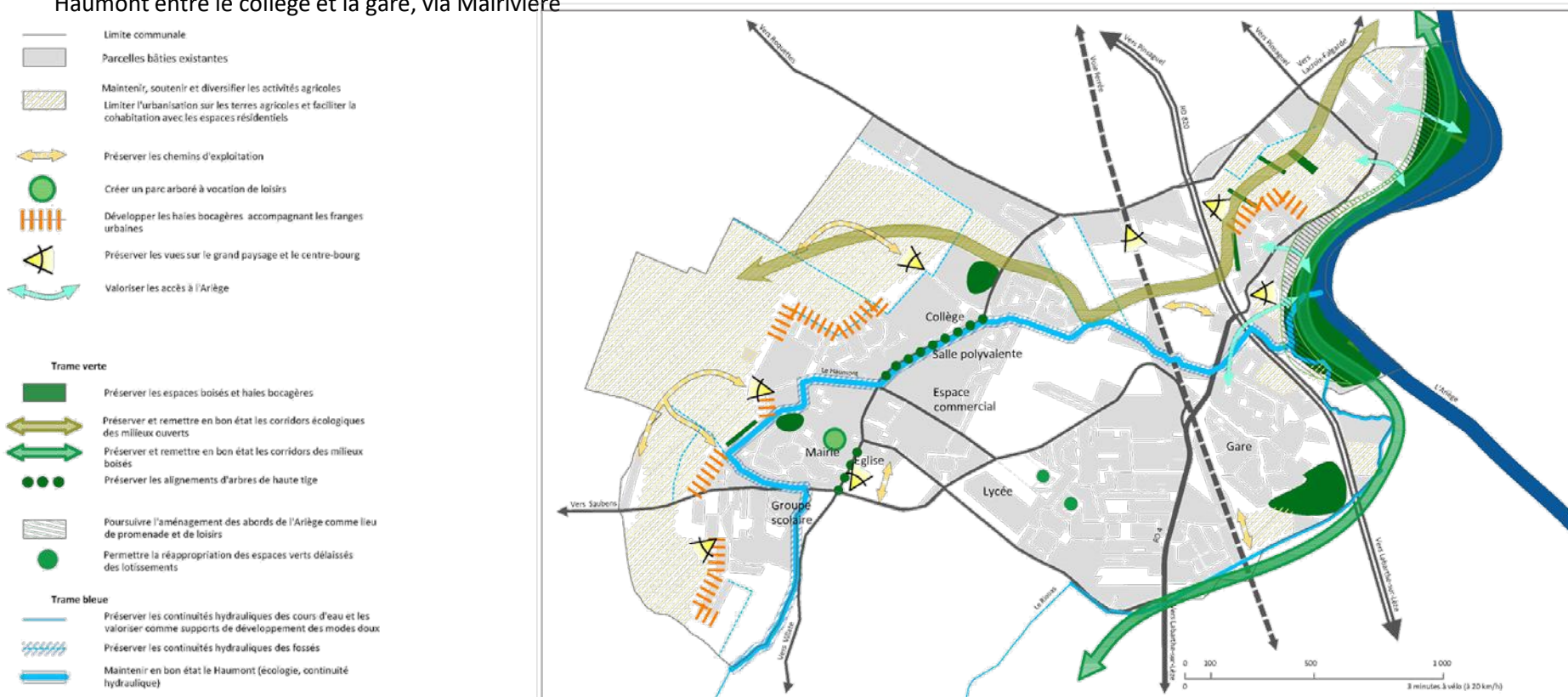
- ✗ Préserver les terres agricoles notamment à l'Ouest du territoire communal
- ✗ Permettre le développement, la réorientation ou la diversification des activités agricoles type maraîchage, jardins familiaux, etc.
- ✗ Permettre le développement d'une agriculture périurbaine
- ✗ Limiter les éventuels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



Maintenir et préserver les éléments naturels et agricoles

ORIENTATION 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES PRÉSENTANT DES INTÉRÊTS ÉCOLOGIQUES, PAYSAGERS ET ÉCONOMIQUES

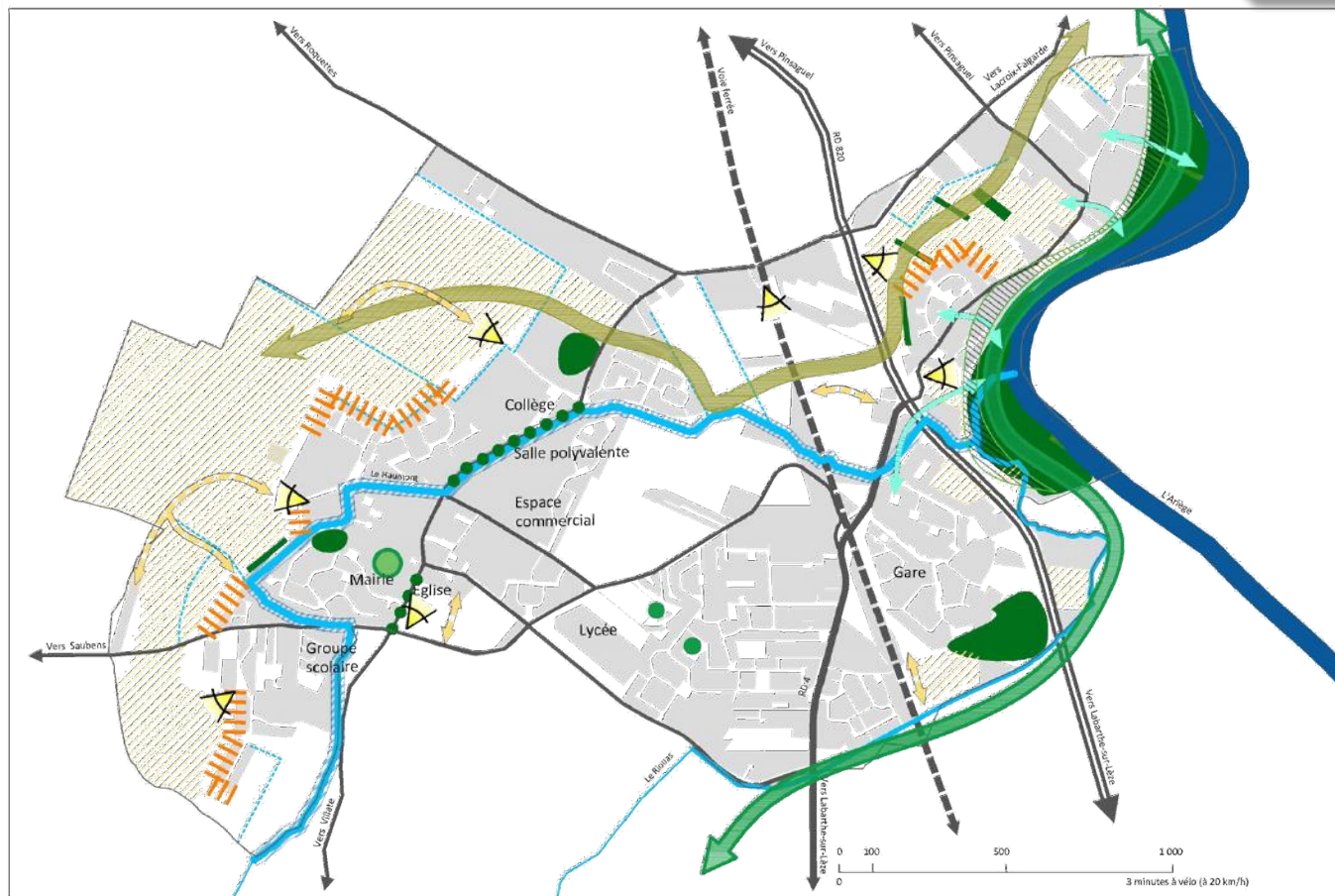
- ✗ Identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques du territoire
- ✗ Traiter les franges urbaines pour intégrer le bâti dans les paysages
- ✗ Créer une charte de l'arbre à partir des essences locales
- ✗ Pérenniser et mettre en valeur les vues sur le grand paysage
- ✗ Valoriser les cours d'eau (Haumont, Riouas et Ariège) comme supports de développement de modes doux interquartiers, notamment le Haumont entre le collège et la gare, via Malrivière



Maintenir et préserver les éléments naturels et agricoles


ORIENTATION 3 : METTRE EN VALEUR LES ESPACES DE RENCONTRE 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



AXE 2

*Renforcer le positionnement de
Pins-Justaret en tant que pôle
de services*



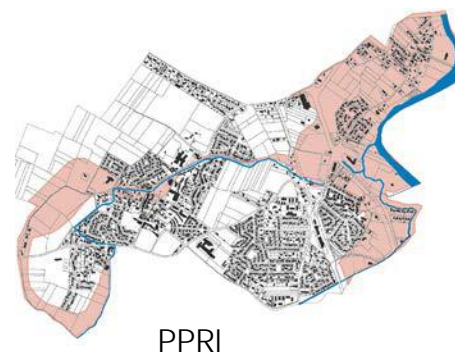
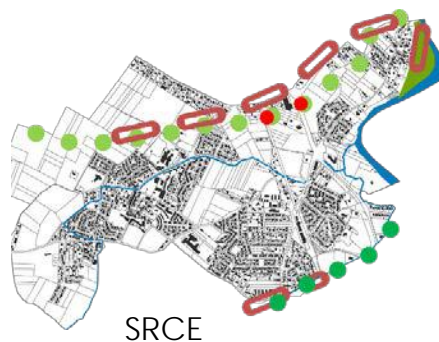
Renforcer le positionnement de Pins-Justaret en tant que pôle de services

ORIENTATION 1 : METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE D'URBANISATION MAITRISEE

- ✗ Atteindre l'objectif démographique fixé à 5 500 habitants à l'horizon 2030 en suivant une croissance maîtrisée à 1,3%
- ✗ Limiter l'étalement et la consommation foncière
- ✗ 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

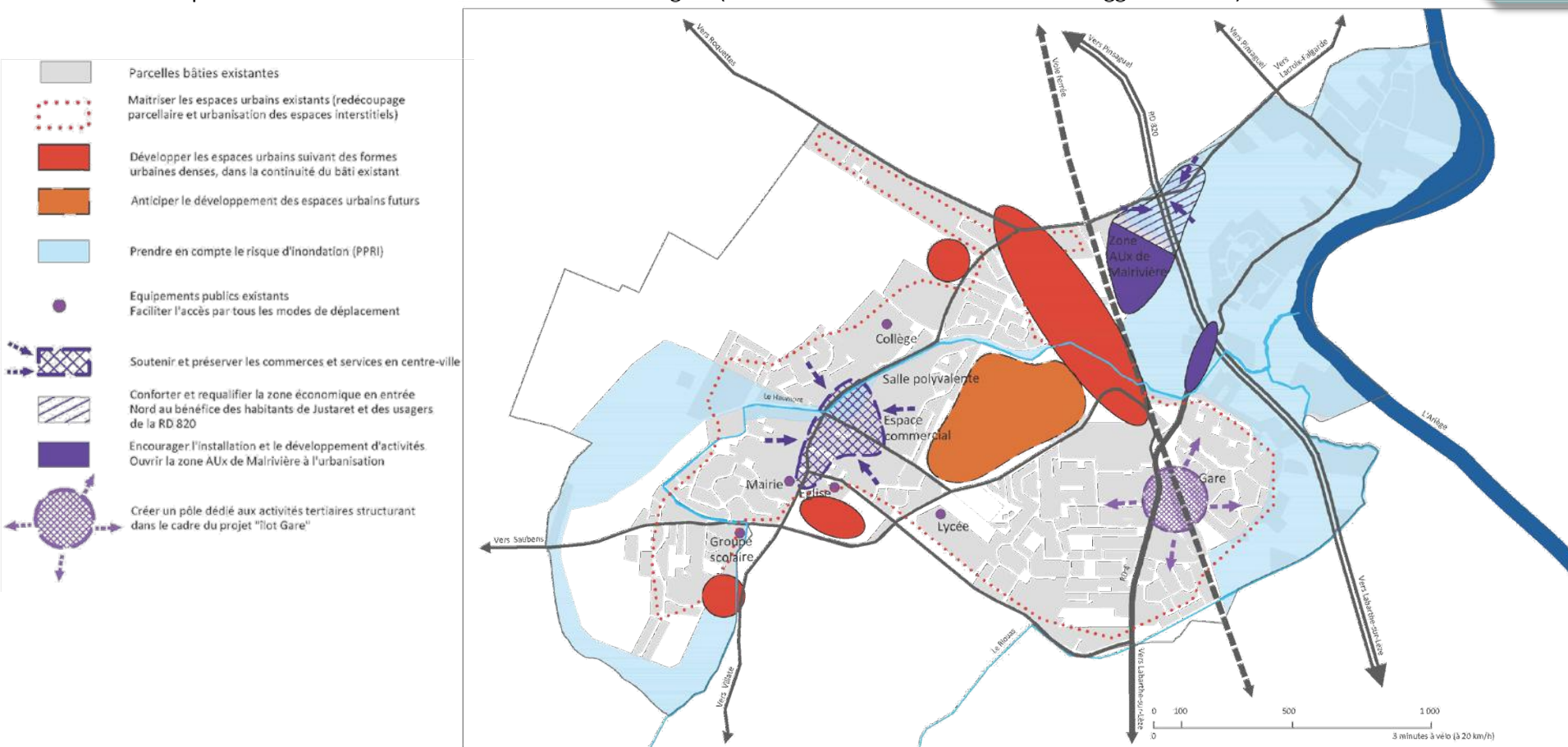
- ✗ Diminuer la consommation foncière par logement par rapport aux dix dernières années : passer de 660m² par logement à 500 m² en moyenne (densité préconisée par le SCoT)
- ✗ L'analyse des permis de construire pour de l'habitat sur les dix dernières années a permis de déterminer que 17,4 ha ont été consommés. 30,1 hectares seraient consommés à l'horizon du PLU dont 27,3 en urbanisation et densification de l'existant.
- ✗ Prendre en compte le PPRI et le SRCE dans l'ouverture à l'urbanisation des secteurs



Renforcer le positionnement de Pins-Justaret en tant que pôle de services

ORIENTATION 2 : PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE STRUCTURÉ

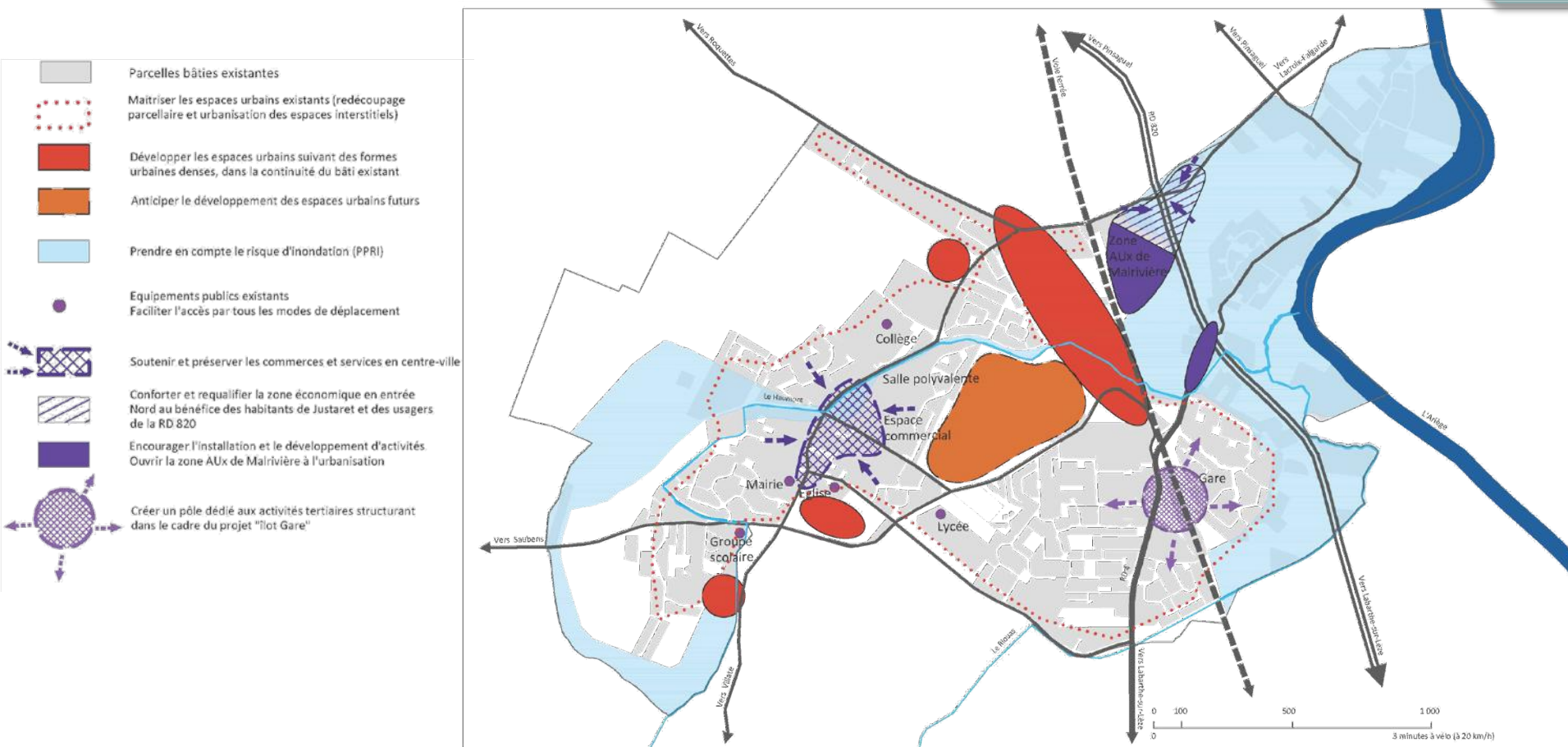
- ✗ Assurer un équilibre entre les commerces et services de centre-bourg et ceux situés en entrée Nord de la commune
- ✗ Conforter la zone d'activité en entrée Nord de la commune en la développant via l'ouverture de la zone « AUx » de Malrivière
- ✗ Soutenir et redynamiser le commerce de centre-ville par la réalisation d'aménagements urbains et le renforcement de l'accessibilité
- ✗ Créer un pôle dédié aux activités tertiaires sur le futur îlot gare (en lien avec les services du Muretain Agglomération)



Renforcer le positionnement de Pins-Justaret en tant que pôle de services

ORIENTATION 3 : COMPLÉTER VOIRE CONFORTER 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 3

Proposer un cadre de vie qualitatif



Proposer un cadre de vie qualitatif









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

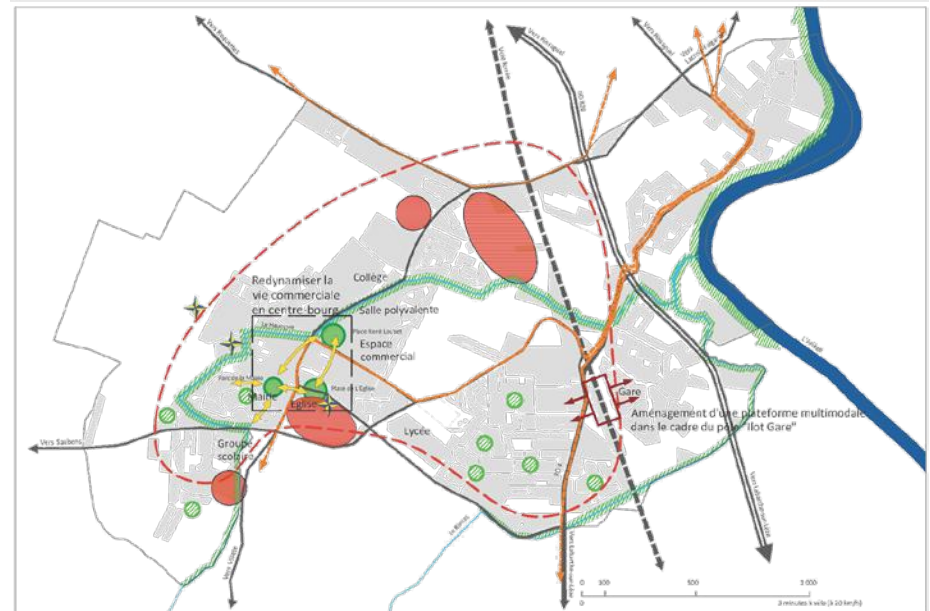
ORIENTATION 2 : PROMOUVOIR DES MODES D'HABITER RESPONSABLES

ORIENTATION 3 : REQUALIFIER LE CENTRE-BOURG

- ✗ 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

ORIENTATION 4 : VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI TRADITIONNEL

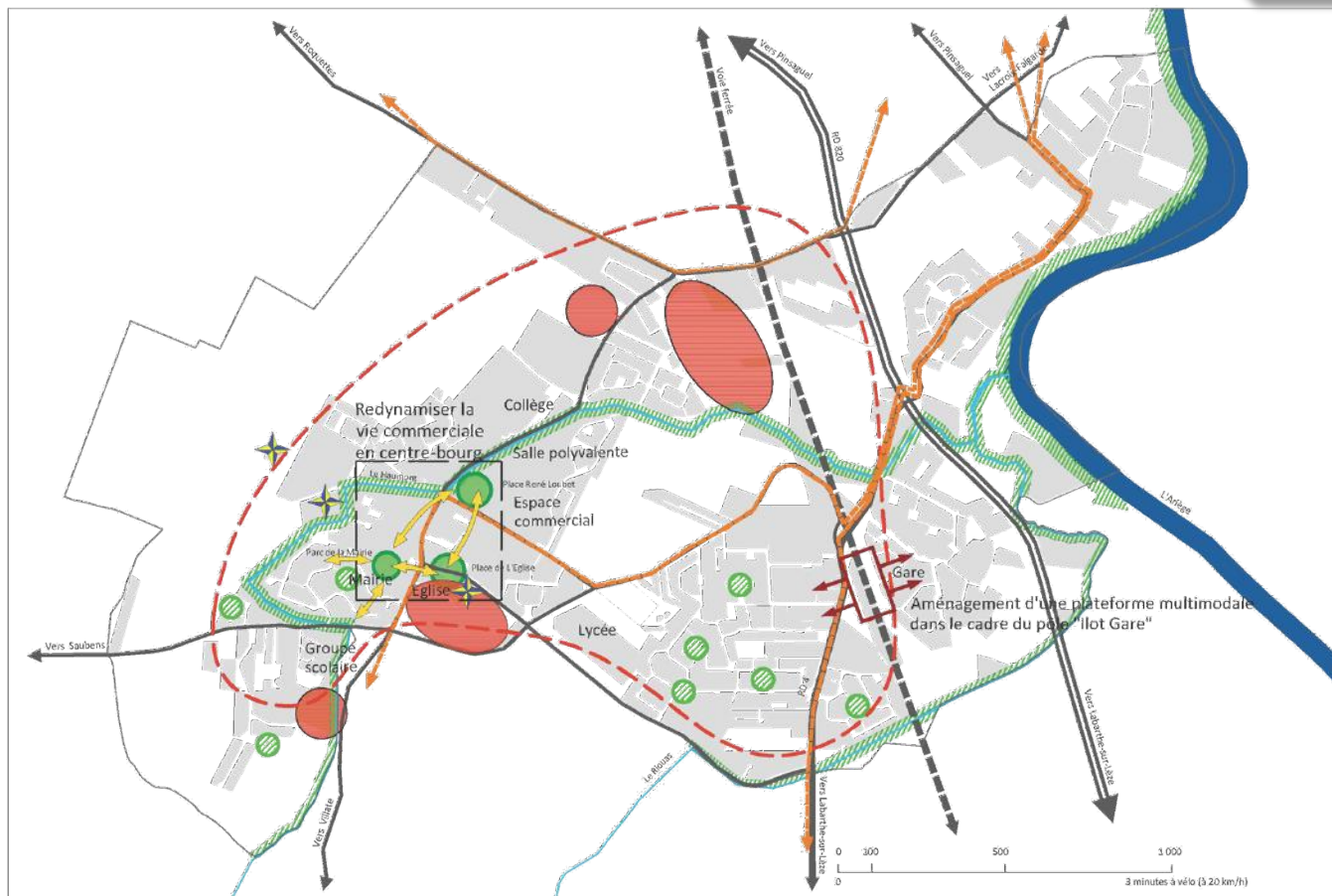
-  Parcelles bâties existantes
-  Secteur à enjeux
-  Rééquilibrer l'offre en logements en favorisant les petits logements, en accession ou location, pour favoriser les mixités sociales et intergénérationnelles
- Créer de l'habitat en individuel dense pour répondre aux attentes des jeunes ménages
- Créer 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'Église
-  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



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 (aménagement 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
-  Identifier le patrimoine bâti traditionnel remarquable



AXE 3 :

Proposer un cadre de vie qualitatif – ZOOM SUR LE CENTRE-BOURG



Requalifier le centre bourg

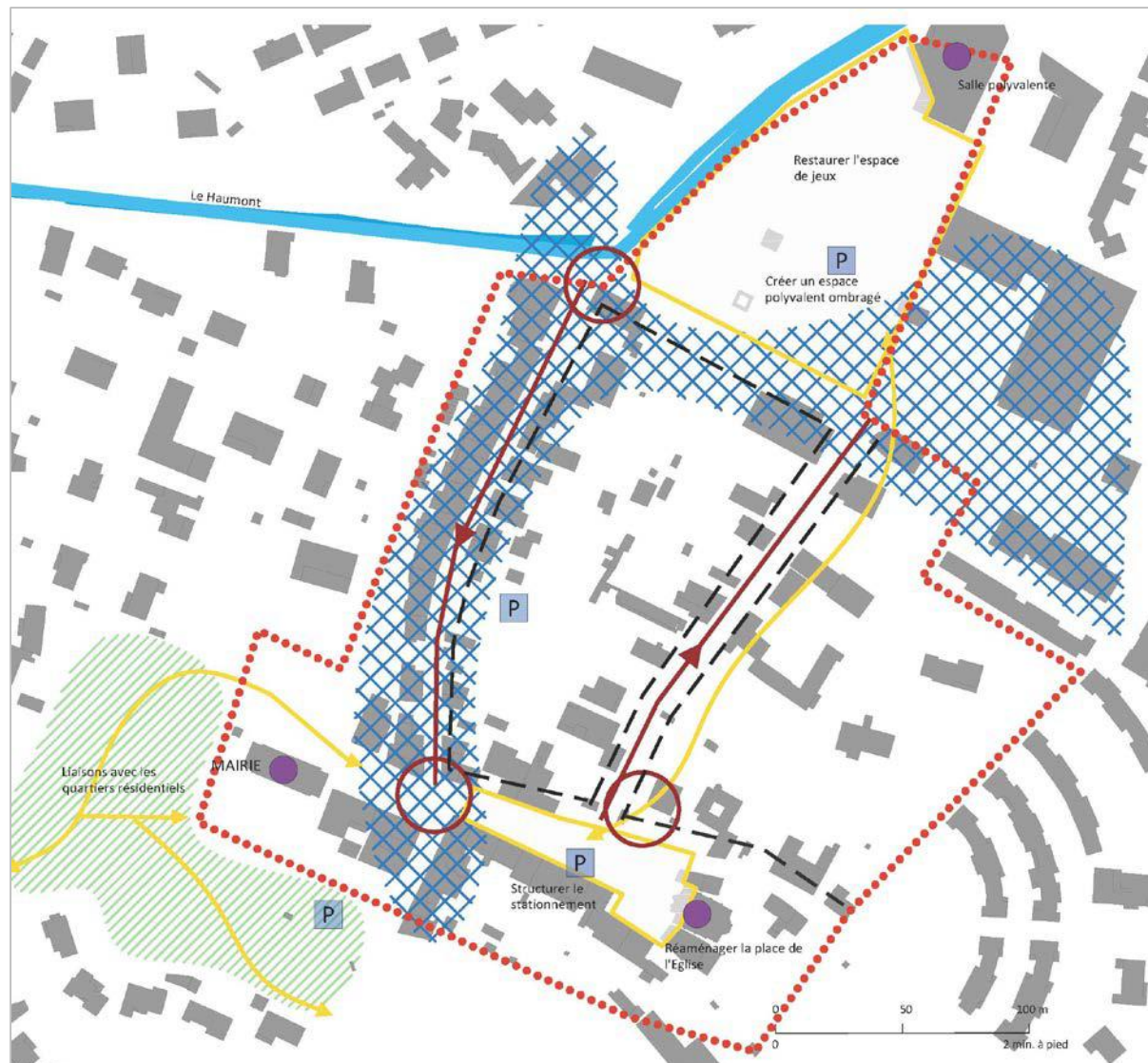
-  Equipements publics
-  Préserver les commerces et services en centre-ville

Repenser les aménagements routiers et piétons

-  Sécurisation des carrefours
-  Mise en sens unique de la voie (sens à étudier)
-  Créer des liens fluides entre les différents espaces publics
-  Restaurer les espaces publics aux abords des commerces afin d'offrir des espaces conviviaux, sécurisés et ombragés
Equilibrer l'offre en stationnement en centre-bourg
Plantation des espaces publics avec des arbres de haut jet
-  Réaménager le parc de la Mairie

Valoriser les caractéristiques traditionnelles du centre-bourg

-  Alignement du bâti à 3 m en retrait de l'emprise publique
-  Entretien des qualités architecturales traditionnelles
-  Rationnaliser l'offre de stationnement et la répartition des véhicules



AXE 4

Offrir un cadre de vie fonctionnel



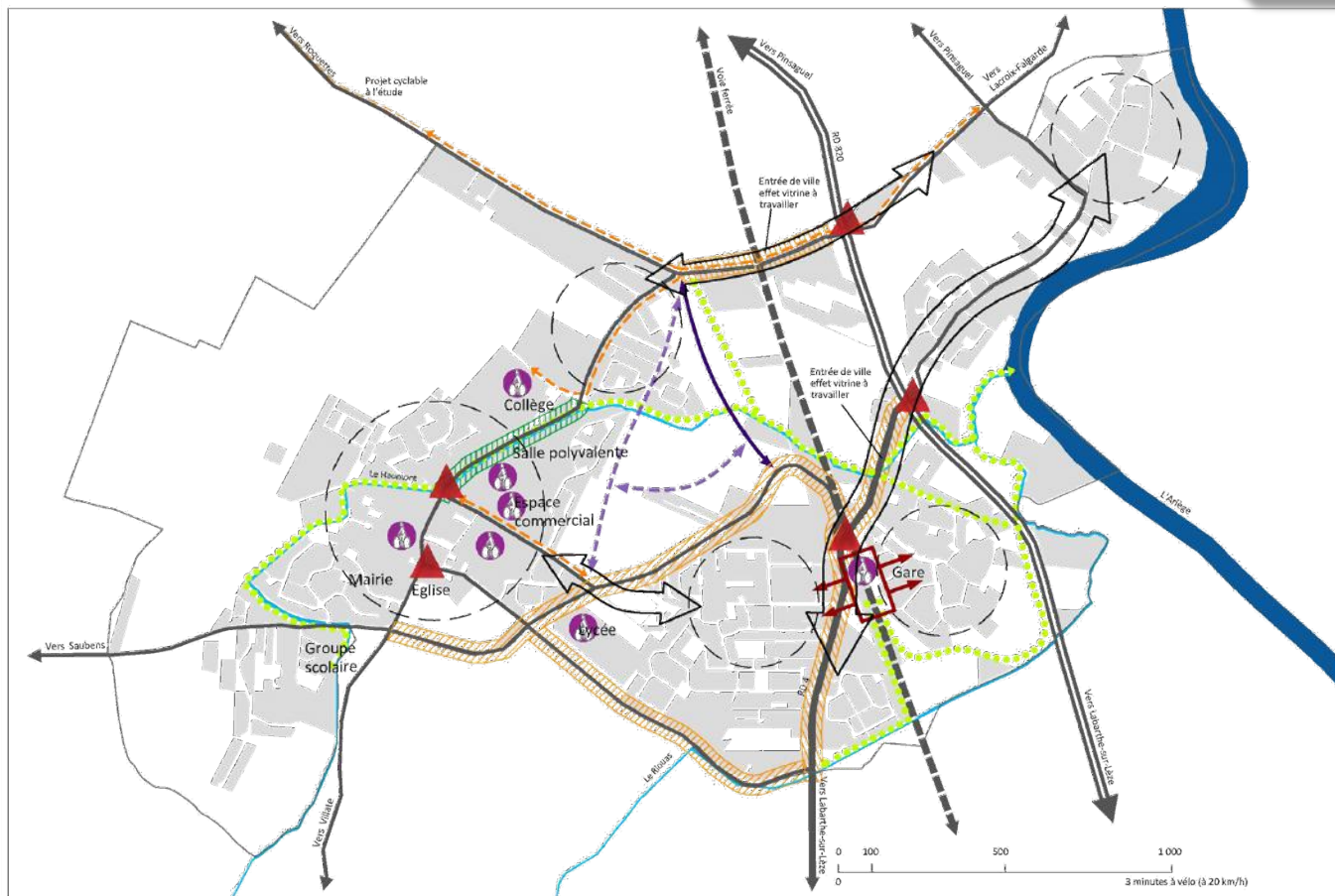
Offrir un cadre de vie fonctionnel

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

ORIENTATION 2 : DÉVELOPPER LES MODES DOUX

ORIENTATION 3 : ORGANISER LE RÉSEAU VIAIRE

- 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 viaire**
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**



MERCI DE VOTRE ATTENTION