

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

PINS-JUSTARET

1 – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES
1.3 – BILAN DE LA CONCERTATION

REVISION 1

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

SOMMAIRE

1. LA CONCERTATION DANS LES PLU	2
2. RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION	2
3. ORGANISATION DE LA CONCERTATION.....	2
3.1. AFFICHAGE DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION ET PUBLICITE DANS LA PRESSE LOCALE	2
3.2. INSTALLATION DE PANNEAUX D'EXPOSITION	3
3.3. INSERTION DANS LE BULLETIN MUNICIPAL.....	8
3.4. REUNIONS PUBLIQUES AVEC LA POPULATION	9
3.5. MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE	10
3.6. INFORMATIONS SUR LE SITE INTERNET MUNICIPAL.....	10

1. LA CONCERTATION DANS LES PLU

L'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la révision du Plan Local d'Urbanisme fasse l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation doivent être fixées par l'organe délibérant (article L.103-3 du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de la concertation, l'organe délibérant en arrête le bilan. Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

2. RAPPEL DU CONTENU DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION

La délibération en date du 26 mai 2016 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Pins-Justaret dispose :

« Que la concertation sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- Deux réunions publiques,
- Une réunion publique spécifique à l'objectif de production de logements sociaux dans le cadre du contrat de mixité sociale conclu avec l'Etat,
- L'insertion dans le bulletin municipal d'un article présentant les orientations générales du PADD,
- La mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations à la Mairie jusqu'à l'arrêt du PLU,
- L'état d'avancement de la révision sera consultable sur le site internet de la Mairie. »

3. ORGANISATION DE LA CONCERTATION

3.1. AFFICHAGE DE LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION ET PUBLICITE DANS LA PRESSE LOCALE

La délibération du 26 mai 2016 a été affichée dans le hall d'accueil, à l'endroit d'affichage de toutes les décisions relatives à l'urbanisme

La délibération a également fait l'objet d'une publication dans les annonces légales de la Dépêche le 22 juin 2016.

3.2. INSTALLATION DE PANNEAUX D'EXPOSITION

Une exposition permanente a eu lieu dans le hall d'accueil de la Mairie de Pins-Justaret pendant toute la durée de la concertation. Elle a évolué au fur et à mesure de l'avancée des études.

Dans un premier temps, cette exposition comprenait les principaux éléments du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Elle a permis de visualiser les grands enjeux urbains.

Dans un deuxième temps, des panneaux d'exposition ont été ajoutés afin de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

1 PLAN LOCAL D'URBANISME DE PINS-JUSTARET
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LE PLU, QU'EST CE QUE C'EST ?

PRINCIPES GÉNÉRAUX
 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'**expression du projet urbain** de la commune. C'est un document stratégique de planification urbaine, opérationnel et prospectif.

TEXTES FONDATEURS
 Introduit par la **Loi Solidarité et Renouveau Urbains (SRU)** du 13 décembre 2000, modifié par la **Loi Urbanisme et Habitat (UH)** du 2 juillet 2003, le Plan Local d'Urbanisme se substitue au Plan d'Occupation des Sols (POS).
 Le PLU de Pins-Justaret sera élaboré en conformité avec la **Loi Engagement National pour l'Environnement (ENE)** du 12 juillet 2010 et la **Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau (ALUR)** du 24 mars 2014.

OBJECTIFS
 A partir d'un diagnostic, le PLU définit un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et **donne à la commune un cadre cohérent aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols**. Il permettra à la municipalité de définir la physionomie de Pins-Justaret à l'horizon 2030 en répondant à différents objectifs.

La commune de Pins-Justaret a prescrit par délibération du 26 mai 2016 la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

LES PHASES DU PLU

1ÈRE PHASE : réalisation d'un **diagnostic stratégique** portant sur l'ensemble de la commune

2ÈME PHASE : élaboration d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** et définition des orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**) appuyés par une **évaluation environnementale**

3ÈME PHASE : élaboration du **dossier de projet** de Plan Local d'Urbanisme

4ÈME PHASE : **arrêt** du projet et transmission pour avis aux **Personnes Publiques Associées (PPA)**

5ÈME PHASE : **enquête publique**

6ÈME PHASE : **approbation** du Plan Local d'Urbanisme (mise au point définitive du dossier et prise en compte du rapport du commissaire enquêteur)

CONCERTATION

TRANSPARENCE

APPROBATION DU PLU

2 PLAN LOCAL D'URBANISME DE PINS-JUSTARET
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE PINS-JUSTARET

CONTEXTE COMMUNAL

LES CARACTÉRISTIQUES COMMUNALES

4 463 Habitants en 2014 (données INSEE)
451 hectares de superficie communale
Relief peu marqué (entre 146 et 157 mètres d'altitude), paysage de plaine, traditionnellement peu boisé, constitué autour des ripisylves de l'Ariège et du Faumont, face aux coteaux du Lauragais
Membre de la Communauté d'Agglomération du « Muretain Agglo »



Vue sur la ripisylve de l'Ariège

UNE COMMUNE SOUS INFLUENCE TOULOUSAINE

La commune est traditionnellement rurale et agricole
Elle est impactée par le phénomène de périurbanisation depuis les années 1980 :

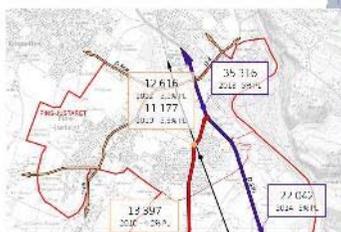
- Constructions importantes de **maisons pavillonnaires** dans les années 1980/1990 pour de jeunes ménages avec enfants
- Au fil des années, cela a conduit à une **augmentation de la valeur de l'immobilier et du foncier**
- Cette augmentation des valeurs vient modifier le profil des ménages arrivants ou s'apparentent au jour d'hui davantage à des cadres dont les enfants ont déjà quitté le domicile familial
- La **modification des profils des nouveaux arrivants** :
 - Est liée à l'offre en logements et à la structuration du parc
 - Impacte sur les équipements communaux



Le territoire de Muretain Agglo

LE RESEAU ROUTIER

La commune est traversée par la RD620 qui représente un **atout logistique** pour rejoindre l'agglomération toulousaine mais qui **fractionne le territoire** communal.
Le **trafic est important**, notamment sur la RD4, la RD56 et la RD620 **aux heures de pointe**
Le **développement communal est contraint** par la RD 820 ainsi que par la ligne de chemin de fer Toulouse/Latour-de-Carol car très peu de traversées sont possibles et sécurisées.
Voies en lotissement parfois larges, permettant des vitesses de circulation trop importantes. En parallèle, du stationnement anarchique est observé dans ces mêmes lotissements. Un **réseau de voies de desserte des quartiers d'habitations flou et peu structurant**.



3 PLAN LOCAL D'URBANISME DE PINS-JUSTARET
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE PINS-JUSTARET

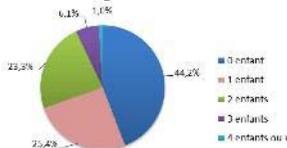
LA POPULATION

La population municipale représente **4 463 habitants en 2014** (données INSEE).

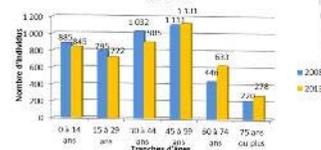
En constante augmentation depuis les années 1970 jusqu'en 2013, avec une **accélération du phénomène à partir du milieu des années 1980**, liée à la **périurbanisation**. En 2014, la population est en légère baisse.

La périurbanisation implique une **modification du profil des nouveaux arrivants** avec une augmentation des plus de 45 ans.

Ménages avec famille selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans



Population par tranches d'âges entre 2008 et 2013



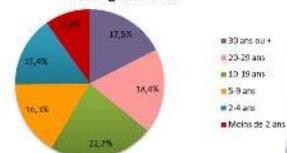
LE PARC DE LOGEMENTS

Majorité de **maisons individuelles** avec des **propriétaires occupants**.

Avec l'évolution des familles et le départ des enfants, de nombreux logements sont en situation de sous-occupation.

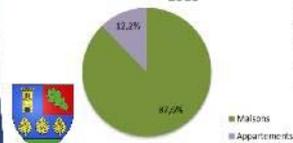
Récemment, développement d'habitations en collectif et en location ou permission de rendre la commune plus attractive pour les jeunes ménages.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013

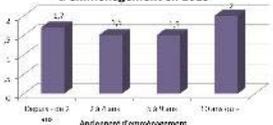


Le logement est selon son ancienneté

Type de logement des résidences principales en 2013



Nombre moyen de pièce par personne en fonction de l'ancienneté d'emménagement en 2013



4 PLAN LOCAL D'URBANISME DE PINS-JUSTARET
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE PINS-JUSTARET

CADRE DE VIE ET ENVIRONNEMENT

Présence d'espaces et d'éléments naturels à valoriser (notamment les cours d'eau de l'Arlège et du Haimort)

Des espaces verts de lotissements à réinvestir

Atout paysager lié à la présence de l'Arlège

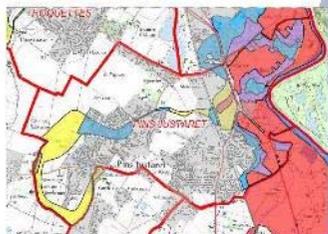
Larges espaces agricoles offrant des points de vue sur le paysage

Des mesures de préservation et protection ont été prises, notamment autour de l'Arlège



Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est en application sur le territoire communal. Il induit une inconstructibilité sur une partie de la commune.

Cette inconstructibilité peut être vécue comme un frein à l'urbanisation et au développement communal mais également comme un atout favorisant le maintien et la préservation des espaces agricoles et naturels.



5 PLAN LOCAL D'URBANISME DE PINS-JUSTARET
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE PINS-JUSTARET

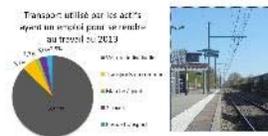
Transports en commun et déplacements

Trois lignes de « étoile muretaine » devraient être mises en place sur la commune. Elles permettraient de rejoindre les gares de Portet-sur-Garonne et Muret.

Pins-Justaret dispose d'une halte ferroviaire située sur l'axe Toulouse/Latour-de-Carol. Elle permet de rejoindre le centre-ville de Toulouse en 15 minutes. Le cadencement y est de 30 minutes aux heures de pointe.

Un projet de requalification de la gare et des silos avoisinants est à l'étude avec le Muretain Agglo. Il devrait intégrer un pôle dédié aux activités tertiaires.

Des réseaux modes doux non matérialisés existent sur la commune via les voies de lotissement. Ils sont à renforcer afin d'assurer une continuité dans les parcours.



Equipements et services

L'ensemble des équipements permettant un parcours scolaire continu sur la commune est présent à Pins-Justaret.

Le centre-bourg dispose d'un tissu en commerces et services d'un niveau satisfaisant.

L'ensemble des services publics se situe en centre-bourg.

Les professionnels de santé sont très bien représentés.

Les équipements de Pins-Justaret sont également mobilisés par les habitants de Villate avec qui la commune a mutualisé le groupe scolaire.

Une zone à vocation commerciale se développe en entrée Nord de la commune, le long de la RD570.



LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

Territoire soumis à la périurbanisation qui induit :

- De nombreux déplacements quotidiens en dehors de la commune
- Un habitat massivement développé autour des années 1990 qui prend la forme de logements individuels pavillonnaires consommateurs d'espace.

Le RD 520 et la voie de chemin de fer fractionnent le territoire en deux parties relativement hémétiques : à l'Ouest, Pins, un espace urbanisé doté de tous les équipements et services, à l'Est Justaret, des espaces naturels bordés par l'Arlège et un tissu bâti tourné vers Pinsaguel et Lacroix-Isgarde.



6 PLAN LOCAL D'URBANISME DE PINS-JUSTARET
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

LES AXES DE DEVELOPPEMENT ET LES ORIENTATIONS DÉFENDUES PAR LE PADD

- Axe 1 : Maintenir et préserver les éléments naturels et agricoles**
Les éléments naturels et agricoles caractérisent la commune et son histoire. Les éléments naturels sont présents principalement dans les ripisylves des cours d'eau communaux qui dessinent et structurent le territoire. Ces éléments naturels sont de grande qualité et préservés à ce titre.
La commune souhaite préserver autant que possible l'activité agricole, notamment sur les extérieurs de la commune en ce qu'elle constitue une rupture dans l'urbanisation avec les communes voisines.
 - Orientation 1 : Préserver et soutenir l'activité agricole
 - Orientation 2 : Préserver et valoriser le patrimoine naturel
 - Orientation 3 : Valoriser les espaces de rencontres et de loisirs
- Axe 2 : Renforcement le positionnement de Pins-Justaret en tant que pôle de services**
Pins-Justaret a été définie par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine comme « pôle de services ». La commune souhaite conforter ce positionnement en tant que commune structurante en permettant à la gare d'accueillir toujours plus d'usagers, en créant des équipements innovants à proximité de celle-ci, en soutenant et accompagnant le développement économique.
La commune souhaite atteindre 5 500 habitants à l'horizon 2030 de manière maîtrisée afin de s'assurer que les capacités des équipements, notamment scolaires, soient suffisantes et que la consommation d'espace soit limitée.
 - Orientation 1 : Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée
 - Orientation 2 : Permettre un développement économique structuré
 - Orientation 3 : Conforter voire compléter les équipements existants
- Axe 3 : Proposer un cadre de vie qualitatif**
Le cadre de vie contribue fortement à l'attractivité de la commune et à la stabilisation des ménages sur le territoire. Indirectement, cela impacte sur le dynamisme de la vie communale et assure la pérennité des équipements scolaires.
Ainsi la commune souhaite repenser son centre-bourg, dans ses fonctions et son organisation ainsi que diversifier son parc de logements afin de répondre aux attentes des nouvelles formes de ménages.
 - 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
 - Orientation 4 : Valoriser le patrimoine bâti traditionnel
- Axe 4 : Offrir un cadre de vie fonctionnel**
Avec le développement de la commune et du bassin de vie en général, les réseaux de transport sont de plus en plus mobilisés, notamment par les véhicules individuels. Le souhait de la Mairie est d'encourager au report modal vers des solutions plus respectueuses de l'environnement et efficaces.
 - 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




7 PLAN LOCAL D'URBANISME DE PINS-JUSTARET
DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

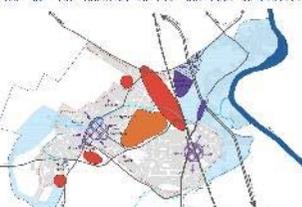
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

TRADUCTION GRAPHIQUE DU PROJET POLITIQUE POUR 2030

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

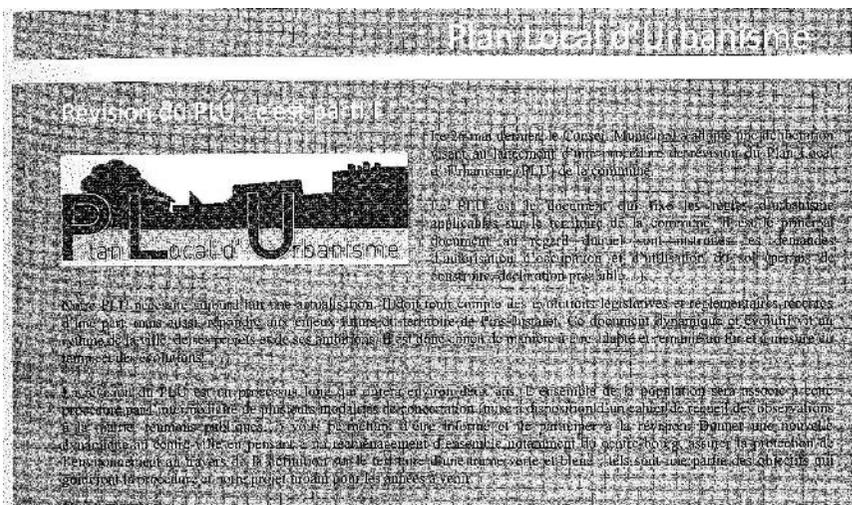




3.3. INSERTION DANS LE BULLETIN MUNICIPAL

Des articles concernant l'avancement de la procédure de révision du PLU ont été publiés dans les bulletins municipaux (« Village infos ») suivants :

- n°51 juin 2016
- n°53 juin 2017
- n°54 de janvier 2018
- n°55 de juillet 2018
- n°56 de janvier 2019



Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU

Rédaction du projet de P-L-U.	Dispositif local « conseils et enjeux »	Plan d'aménagement et de Développement Durable « stratégie de développement communal synthétique et le diagnostic »	Orientations d'aménagement et de programmation « axes stratégiques (Zones, secteurs, secteurs à réhabiliter ou à réhabiliter à l'urbanisme) »	Règlement graphique et écrit « classement des parcelles par zone et règles d'urbanisme d'application à chaque zone »	Débat et vote du projet de PLU, en Conseil Municipal
Consultations sur le P-L-U arrêté	Consultation des Fonctionnaires Assoctés « consultations d'acteurs territoriaux »	enquête publique « consultation de la population »	Exposition, modification du PLU, site aux différents usages.		
Approbation et entrée en vigueur du nouveau P-L-U.	Approbation du PLU, par le Conseil Municipal			ENTRÉE EN VIGUEUR DU NOUVEAU P-L-U.	

Le 26 mai 2016, le Conseil Municipal de Pins-Justaret a décidé de lancer la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'objectif est de définir le visage de la commune à l'horizon 2030.

Afin d'optimiser les coûts et parce que cela avait une cohérence territoriale, un groupement de commune a été fait avec la commune de Labarthe-sur-Lèze. A l'issue de cette procédure, c'est le cabinet ZAU installé à TOULOUSE qui a été retenu pour réaliser les études nécessaires à l'élaboration de ce nouveau document.

Le PLU se compose essentiellement de quatre documents : le rapport de présentation, le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que le règlement. Une fois ces documents élaborés et approuvés en Conseil Municipal, la première phase s'achève.

Au démarrage de la procédure un diagnostic territorial est réalisé. Son rôle est de mettre en exergue les caractéristiques du territoire et les enjeux. C'est sur la base de celui-ci que des choix stratégiques seront faits au sein du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Il s'agit du deuxième élément composant le P.L.U. Véritable elixir de vérité du plan d'urbanisme, il traduit les choix stratégiques et le projet politique portés par la commune.

Pour certaines zones spécifiques des Orientations d'Aménagement et de Programmation seront réalisées. Elles permettront à la commune de définir précisément certaines dispositions en termes de transport, d'habitat ou d'aménagement qui devront nécessairement revêtir les projets qui se développeront sur ces secteurs.

Intervient dans un quatrième et dernier temps le règlement. Il prend deux formes : l'une graphique, l'autre écrite. Alors que le règlement graphique découpe le territoire en zones (plan de zonage), le règlement écrit vient préciser la vocation et les règles d'urbanisme s'appliquant à chacune des zones.

L'ensemble de la procédure est synthétisée par le schéma illustrant cet article.

Une concertation avec la population est mise en œuvre tout au long de la procédure jusqu'à la phase d'arrêt du PLU. Outre le présent article, la concertation se traduit par l'ouverture d'un cahier d'observations à disposition du public au service urbanisme de la mairie, au fur et à mesure de l'avancement des études des panneaux d'expositions seront établis et enfin 3 réunions publiques seront organisées. La première d'entre elles se tiendra après les vacances scolaires de l'été et portera sur le rendu du diagnostic et sur les obligations légales qui s'imposent à notre commune pour favoriser la mixité sociale.

Plan Local d'Urbanisme



Révision du Plan Local d'Urbanisme, le travail avance

Le Plan Local d'Urbanisme de Pins-Justaret est en révision depuis février 2016. A ce jour, les premières étapes de la procédure ont été accomplies : réalisation d'un diagnostic du territoire permettant de mettre en lumière les enjeux, enjeux dont une réponse stratégique a ensuite été définie au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, présenté à la population lors de la réunion publique en février dernier.

Depuis, le travail sur le règlement a débuté, permettant d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les zones stratégiques ainsi que les prémices du plan de zonage. Le plan de zonage définit différentes zones en fonction de leur vocation et de la typologie de bâti qui y est observé.

Des règles propres à chaque zone seront ensuite définies afin que celles-ci soit évolutives, soit gardent leur caractère actuel.

Les documents réglementaires traduisent les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ainsi, notamment, ils vont prévoir la création de logements sociaux.

Une réunion publique relative à cette thématique s'est tenue le 19 octobre dernier afin de présenter les différentes typologies de logement social, les différents publics éligibles ainsi que les obligations auxquelles la commune est soumise eu égard à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

Comme lors de la première réunion publique, les habitants sont venus nombreux assister à la réunion.

Une dernière réunion publique aura lieu ultérieurement, afin de présenter les éléments réglementaires du futur Plan Local d'Urbanisme, notamment le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



3.5. MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE

Un registre de concertation a été mis à la disposition du public à l'accueil de la Mairie durant toute la concertation.

Aucune contribution n'a été portée au registre.

3.6. INFORMATIONS SUR LE SITE INTERNET MUNICIPAL

Tout au long de l'étude, la commune a mis à disposition des habitants les supports des réunions publiques sur son site internet. Une rubrique « révision du PLU » a d'ailleurs été spécialement créée.



Accueil | Commune | Vie municipale | Jeunesse | Loisirs | **Urbanisme** | Economie | Social | Vie pratique | Rétrospective

Vous êtes ici : Accueil > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme > Révision du PLU

Révision du PLU

Réunion publique du 22 mars 2019- zonage, grandes lignes du règlement écrit et orientations d'aménagement et de programmation
[Télécharger le fichier «CR37 Réunion_Publique_Pins-Justaret_2019.03.22.pdf» \(8.7 MB\)](#)

Réunion publique dédiée aux logements sociaux
[Télécharger le fichier «réunion publique du 19 octobre 2018- logements sociaux.pdf» \(2.4 MB\)](#)

Réunion publique du 2 février 2018
[Télécharger le fichier «éléments de diagnostic et PADD-min.pdf» \(5 MB\)](#)

Les grandes lignes du diagnostic territorial
 Les documents en lien ci-dessous sont exposés dans la salle du conseil de la Mairie.
[Télécharger le fichier «les grandes lignes du diagnostic territorial.pdf» \(5.9 MB\)](#)

Prescription de la révision du PLU : Définition des objectifs poursuivis et modalités de concertation
[Télécharger le fichier «2016092614424435.pdf» \(373 KB\)](#)

Accueil | Commune | Vie municipale | Jeunesse | Loisirs | **Urbanisme** | Economie | Social | Vie pratique | Rétrospective
 Mentions Légales - Plan du Site - Copyright © 2019. Tous droits réservés.

Propulsé par [Amotix](#) créé avec [Artisteer](#).