

## 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 Renouvellement 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 Rénové** (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

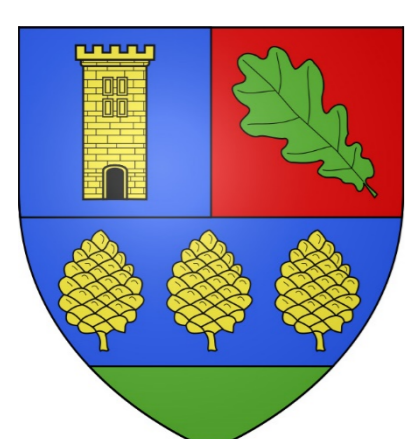
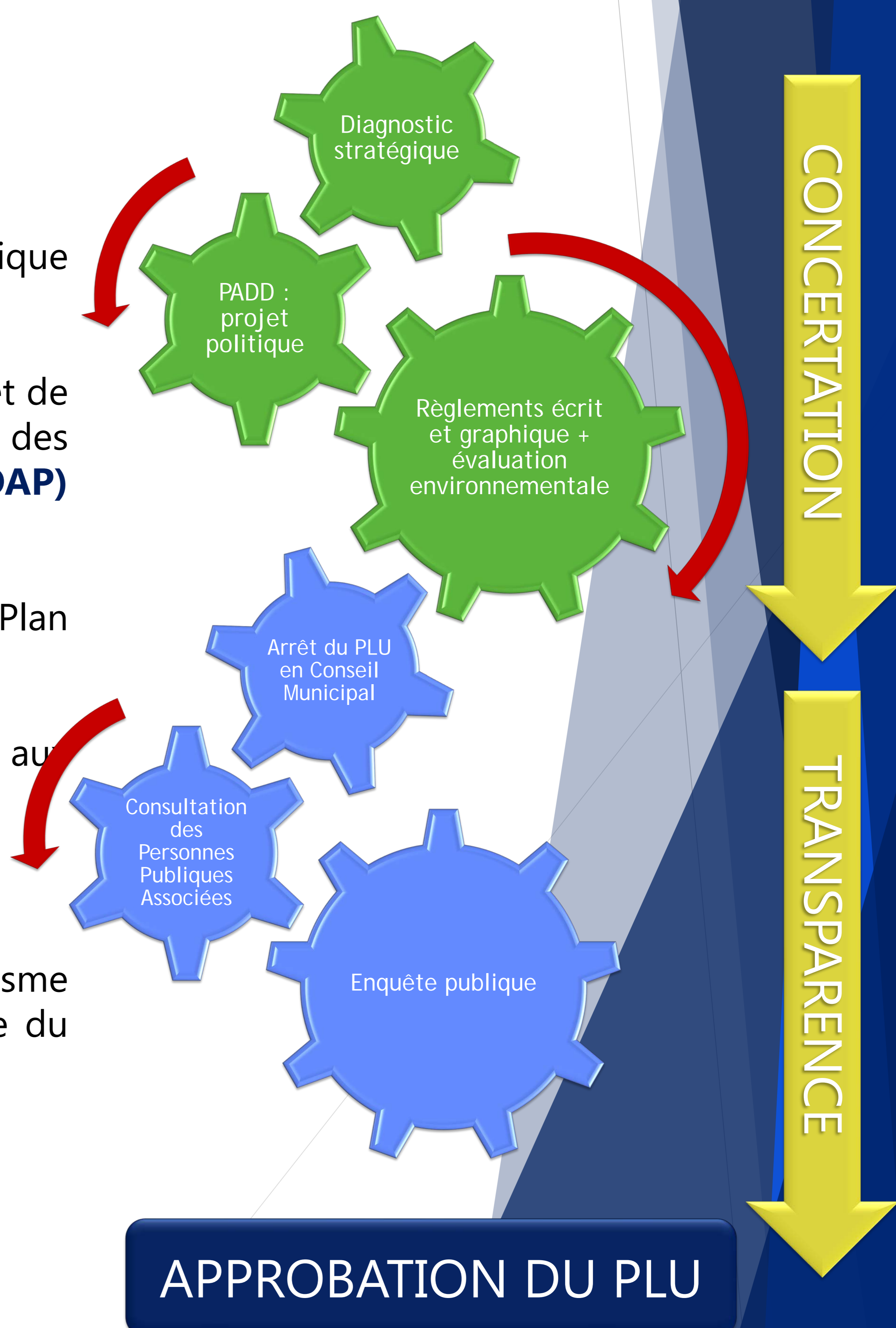
**2ÈME PHASE** : élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**) et définition des orientations d'aménagement et de programmation (**OAP**) appuyés par une **évaluation environnementale**

**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)



# 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 Haumont, face aux coteaux du Lauragais

Membre de la Communauté d'Agglomération du « Muretain Agglo »

### UNE COMMUNE SOUS INFLUENCE TOULOUSAINE

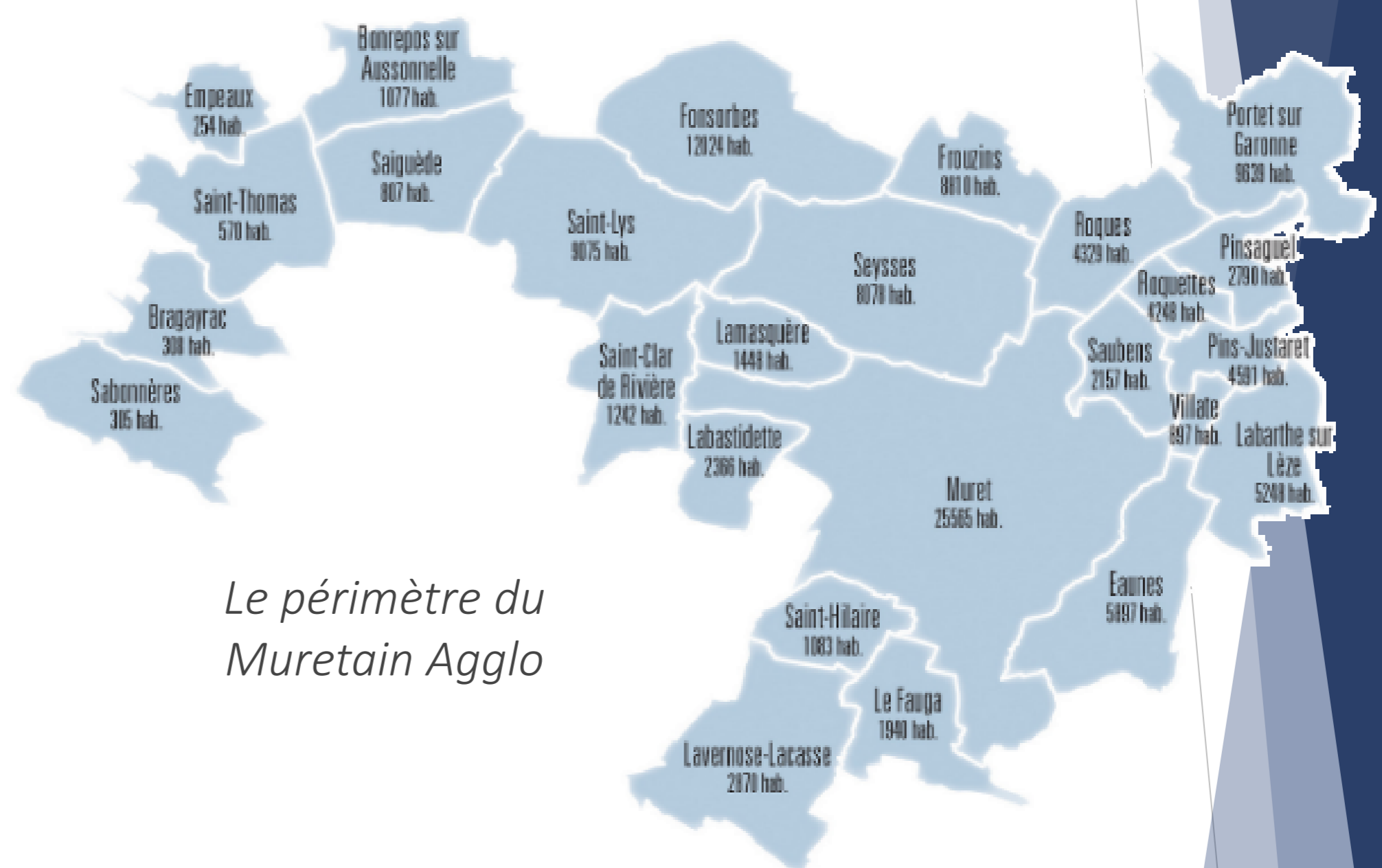
La commune est traditionnellement rurale et agricole

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 qui s'apparentent aujourd'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



Vue sur la ripisylve de l'Ariège



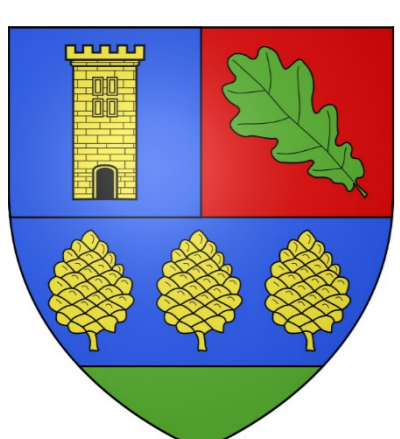
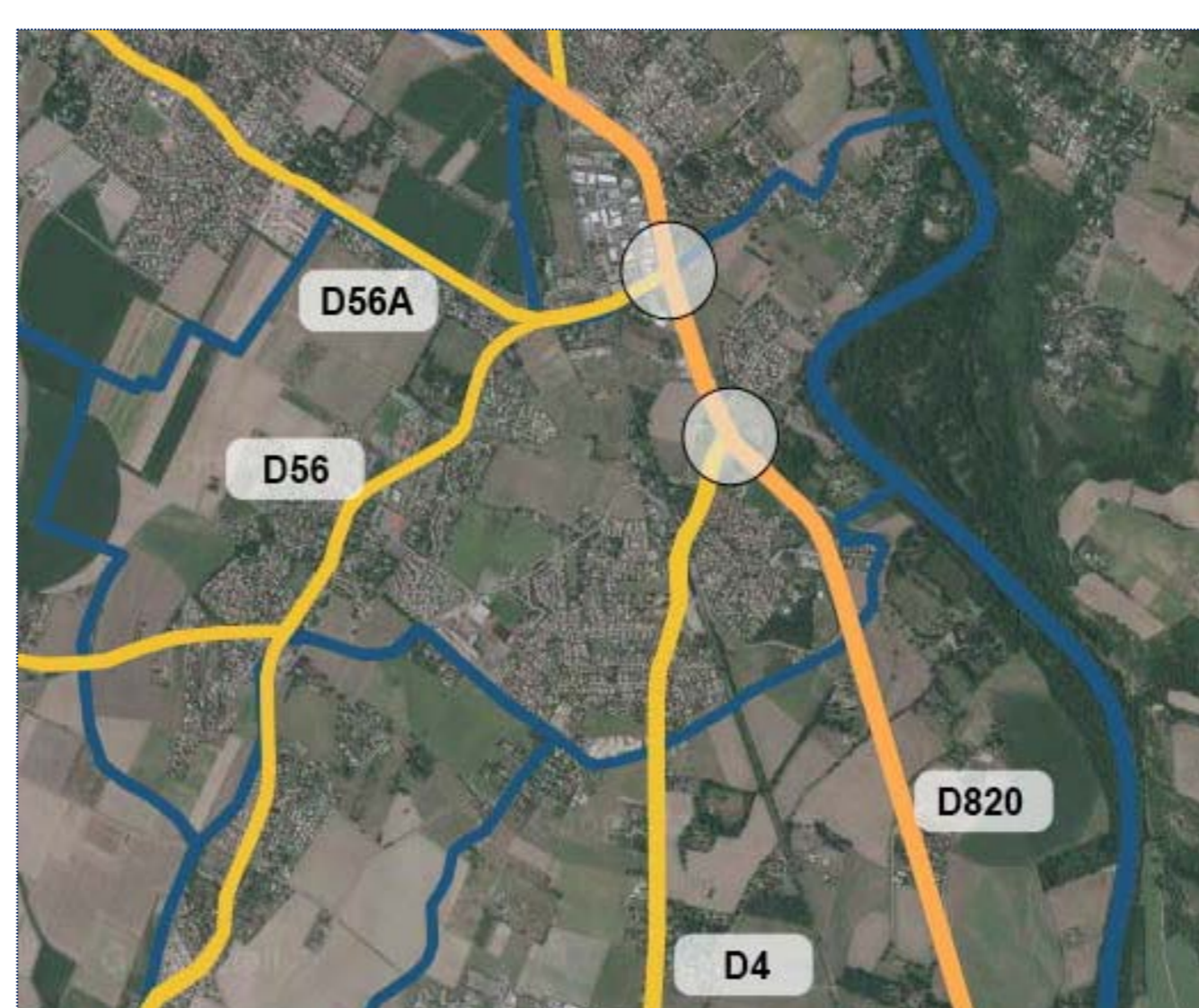
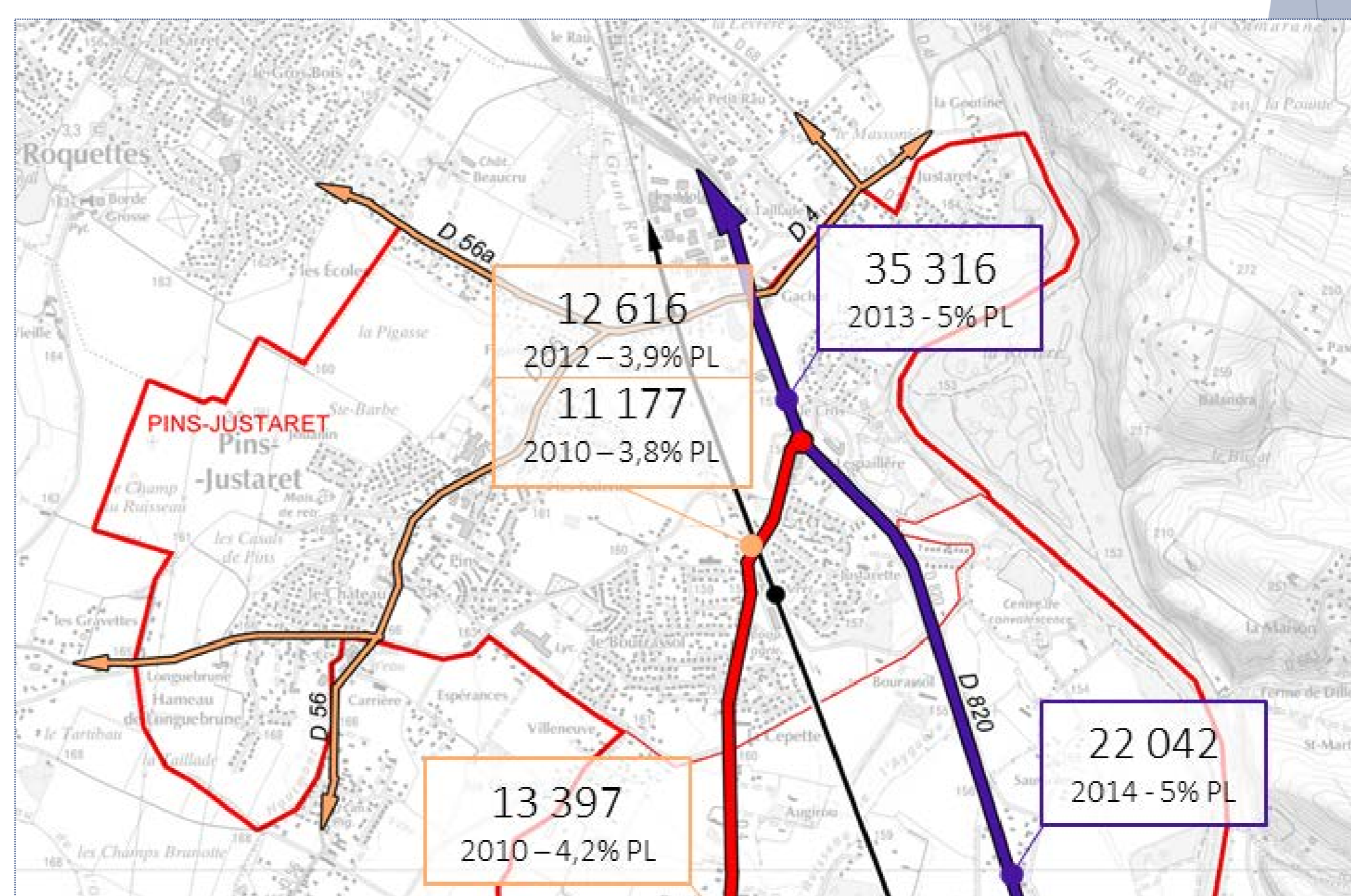
## LE RESEAU ROUTIER

La commune est traversée par la **RD820** 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 RD820 **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**.



# LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE PINS-JUSTARET

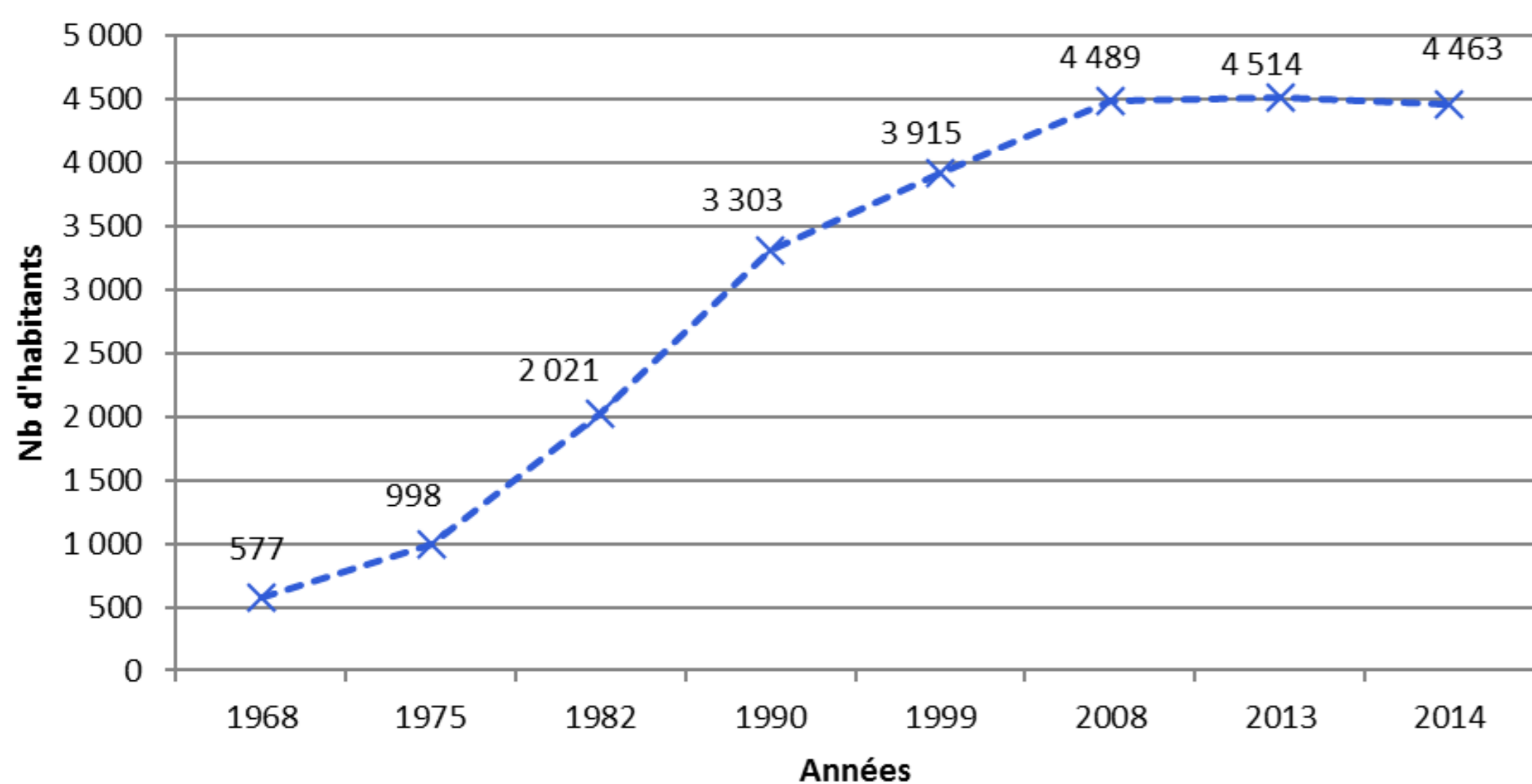
## LA POPULATION

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

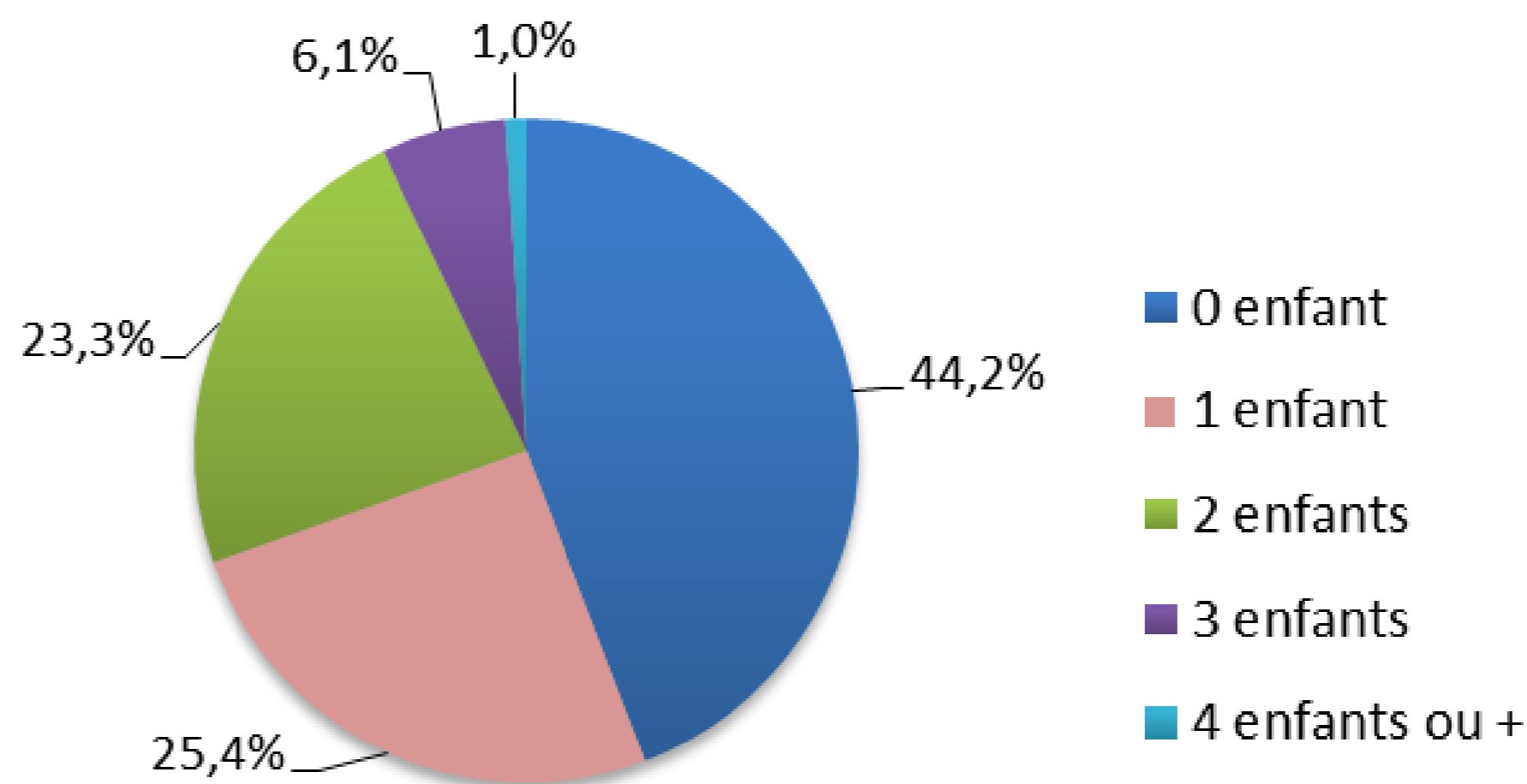
En constante augmentation depuis les années 1970 jusqu'en 2013, avec une **accélération du phénomène à partir du milieu des années 1980**, liée à la **périurbanisation**. En 2014, la population est en légère baisse.

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

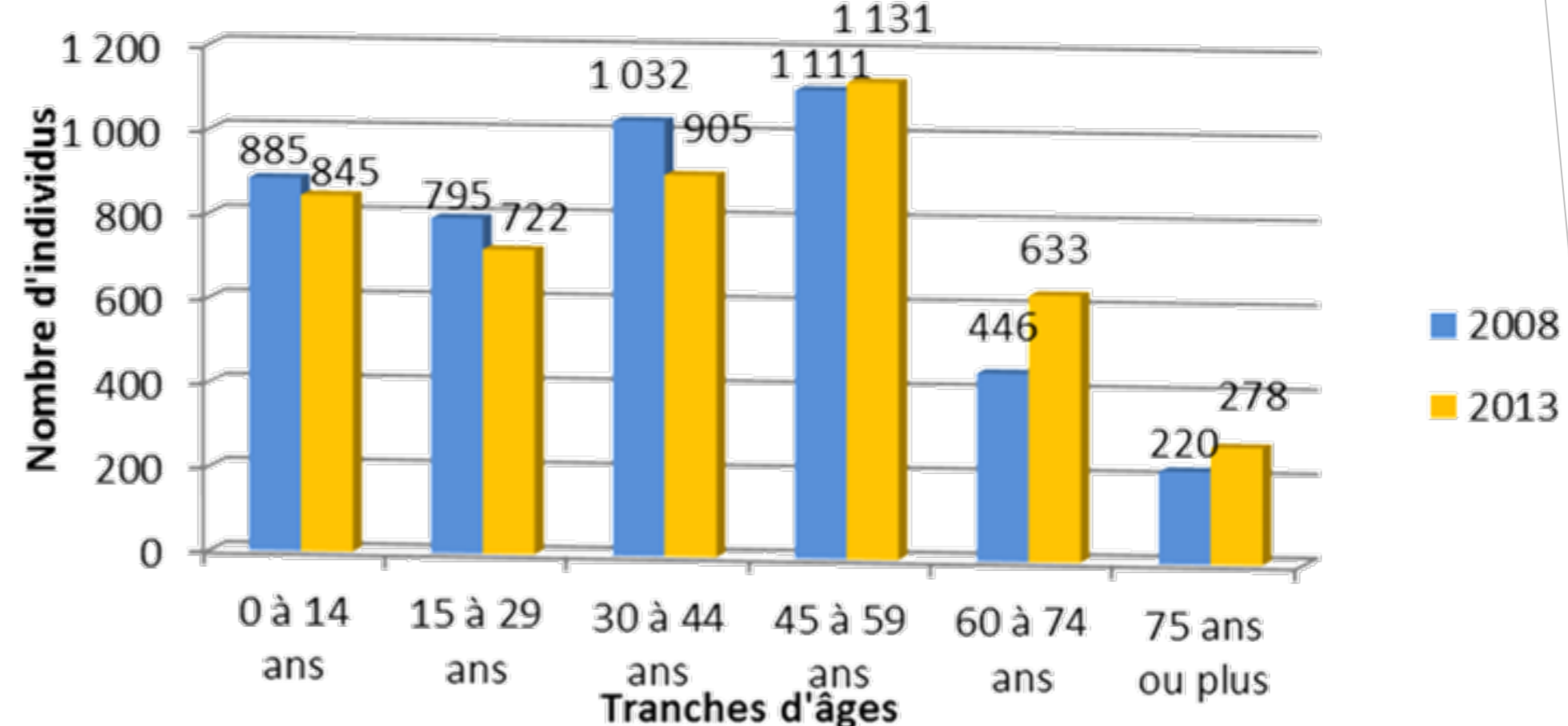
Evolution de la population de 1968 à 2014



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



Population par tranches d'âges entre 2008 et 2013



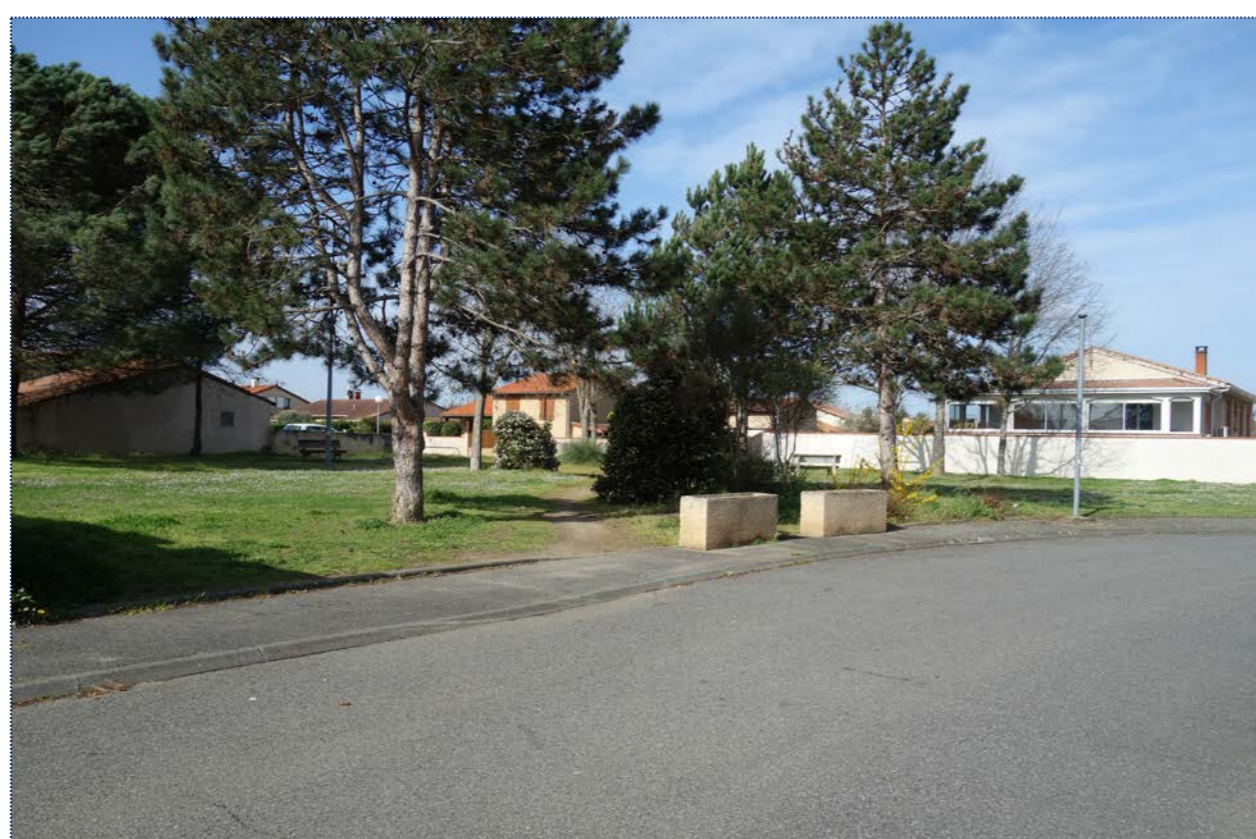
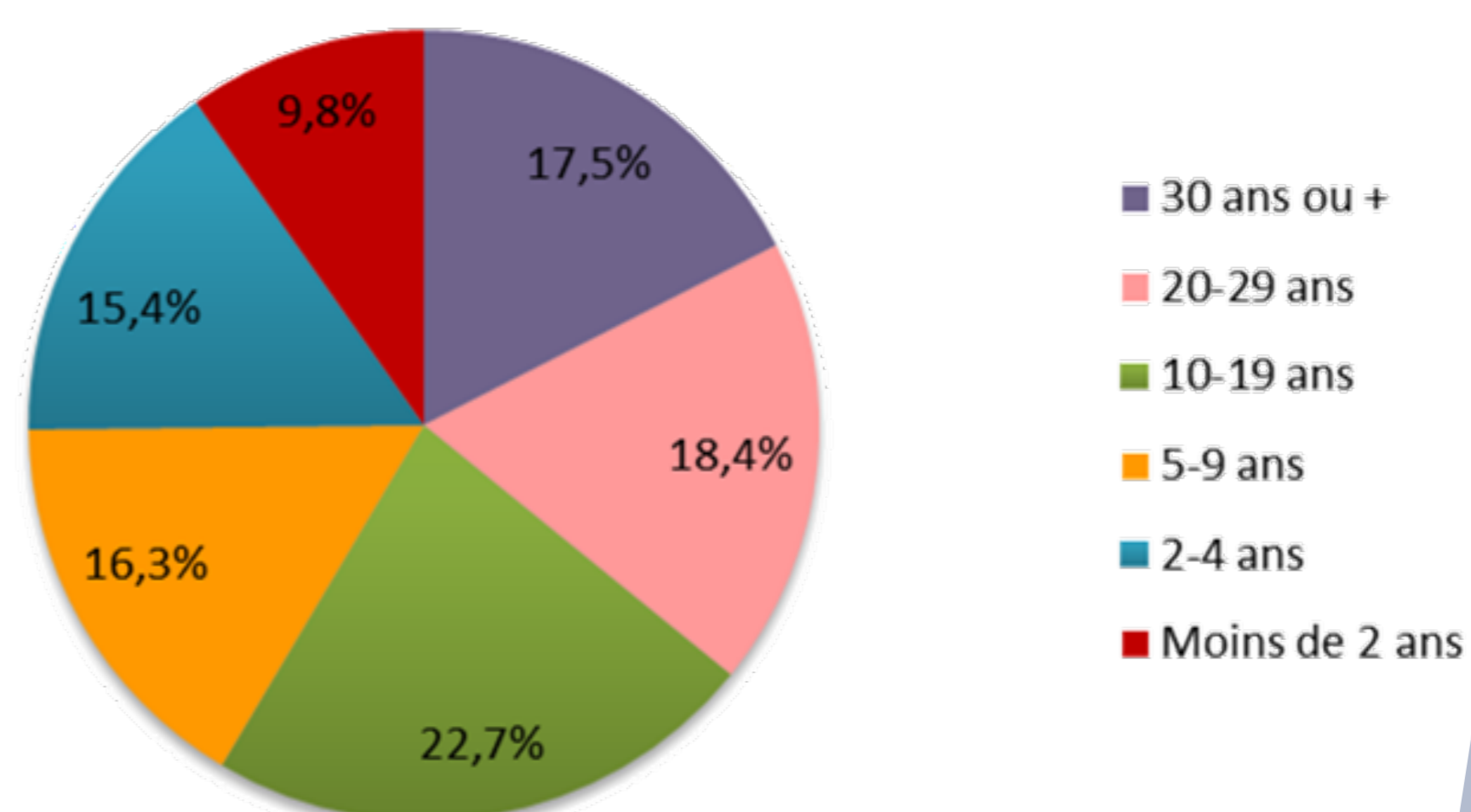
## LE PARC DE LOGEMENTS

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.

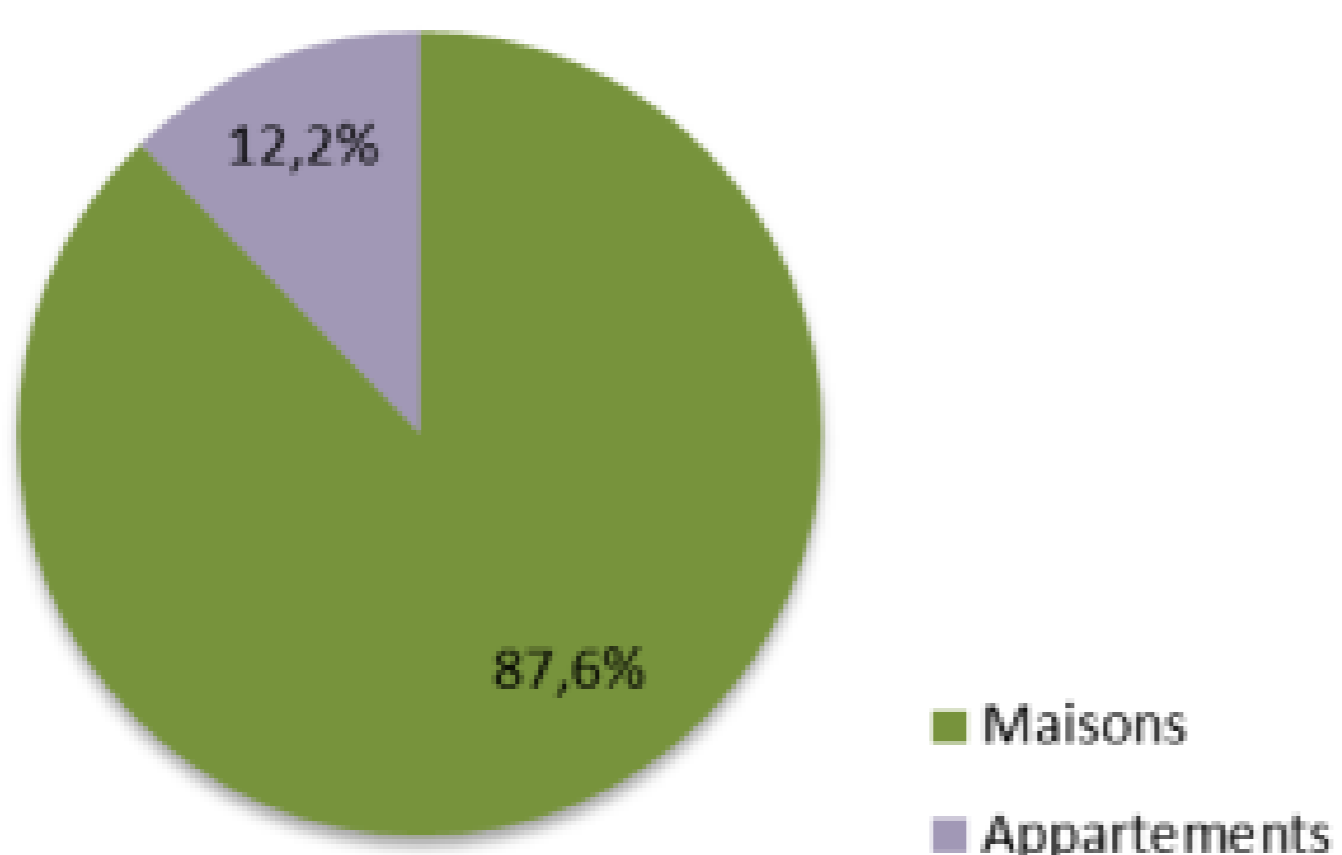
Récemment, **développement d'habitations en collectif et en location** qui permettent de rendre la commune plus **attractive pour les jeunes ménages**.

Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013

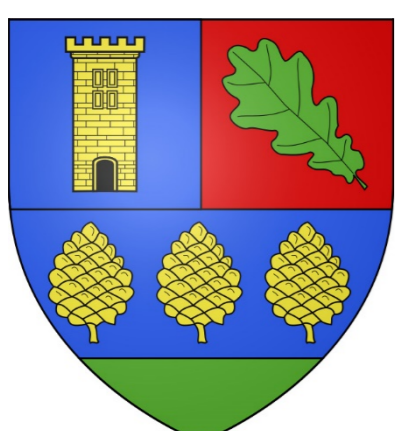
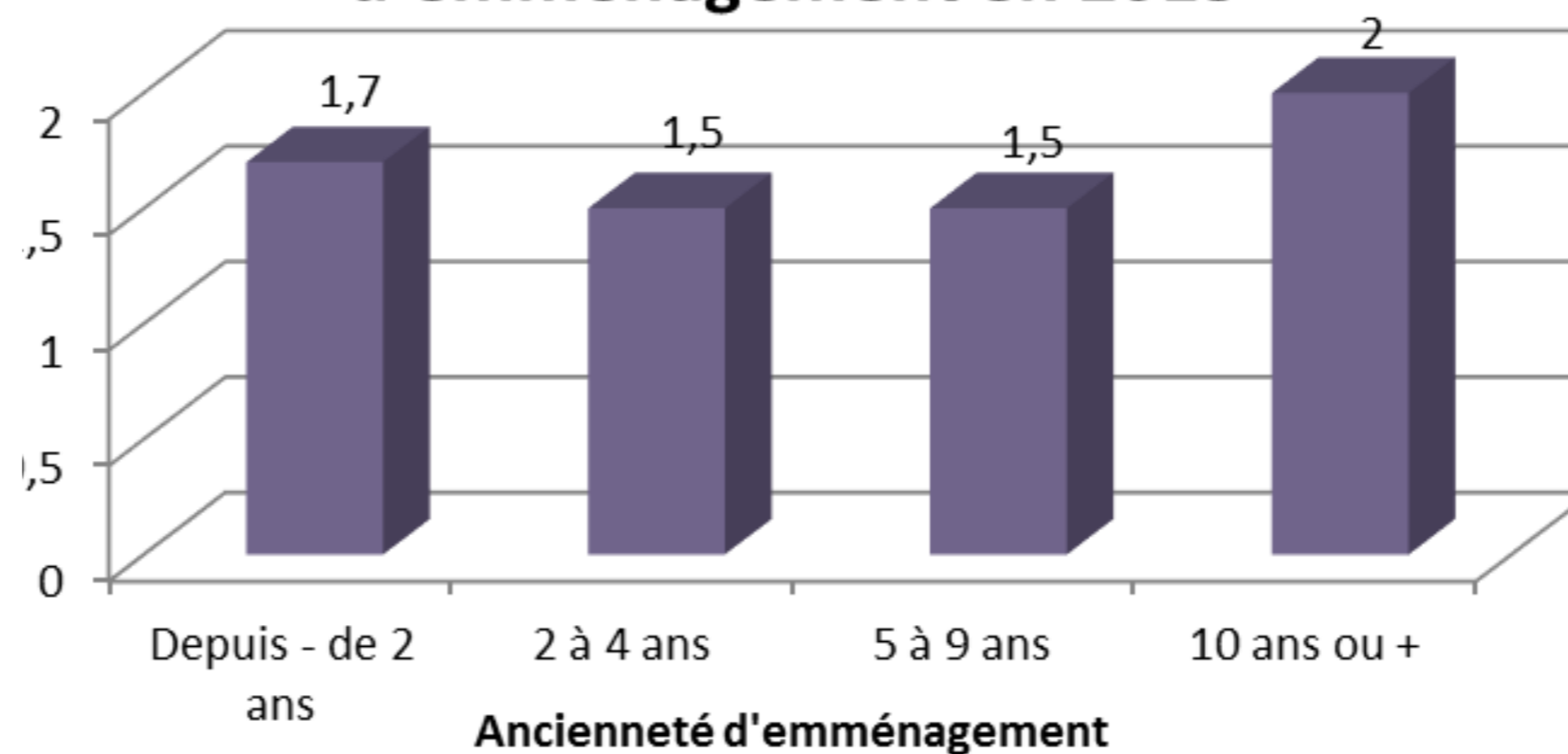


Typologie du bâti selon son ancienneté

Type de logement des résidences principales en 2013



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



# 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'Ariège et du Haumont)










Des **espaces verts de lotissements à réinvestir**

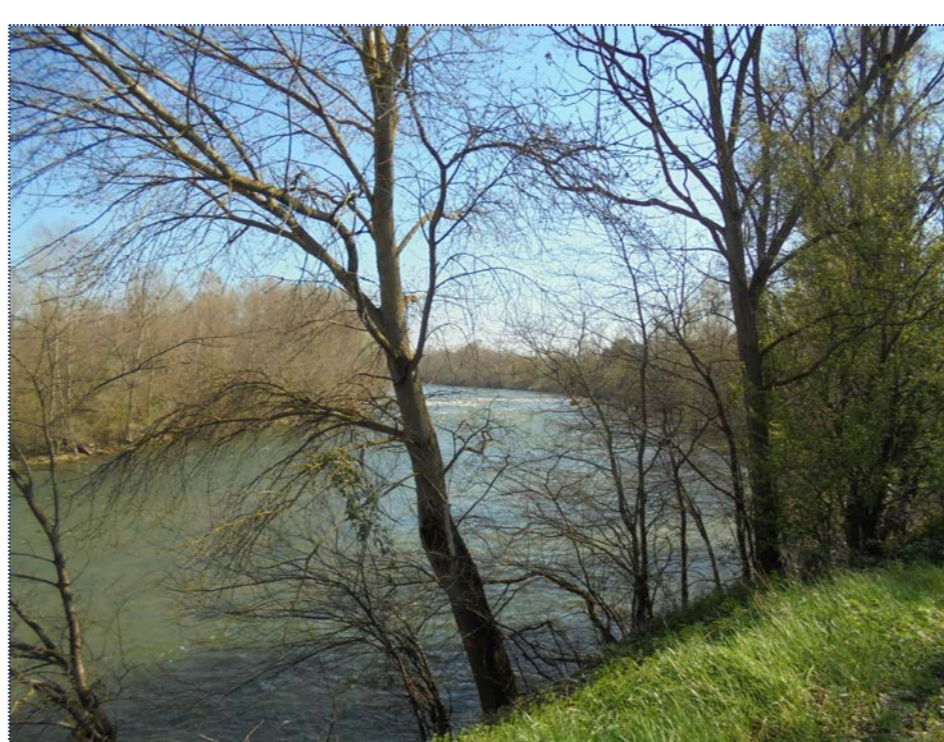
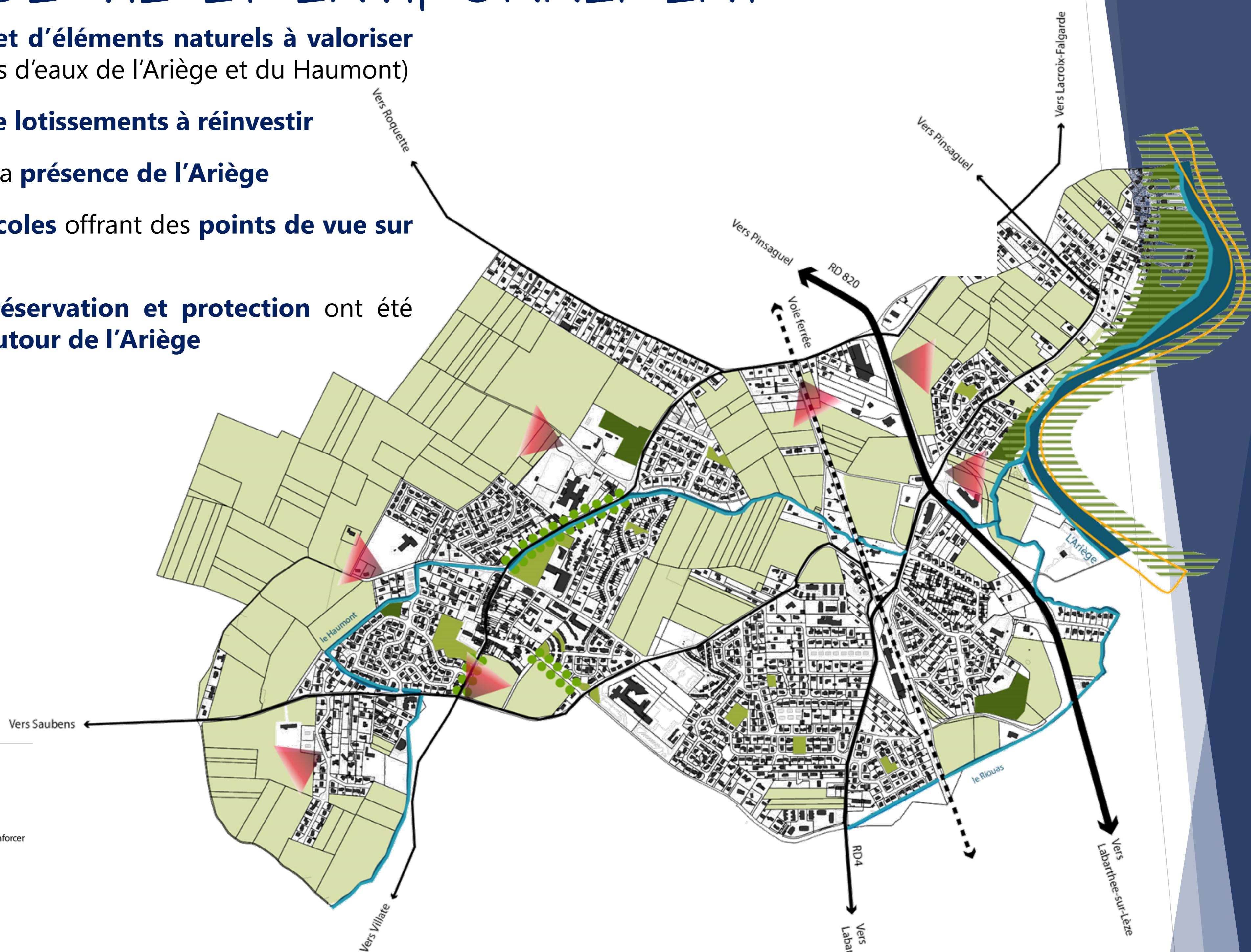
Atout paysager lié à la **présence de l'Ariège**

**Larges espaces agricoles** offrant des **points de vue sur le paysage**

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

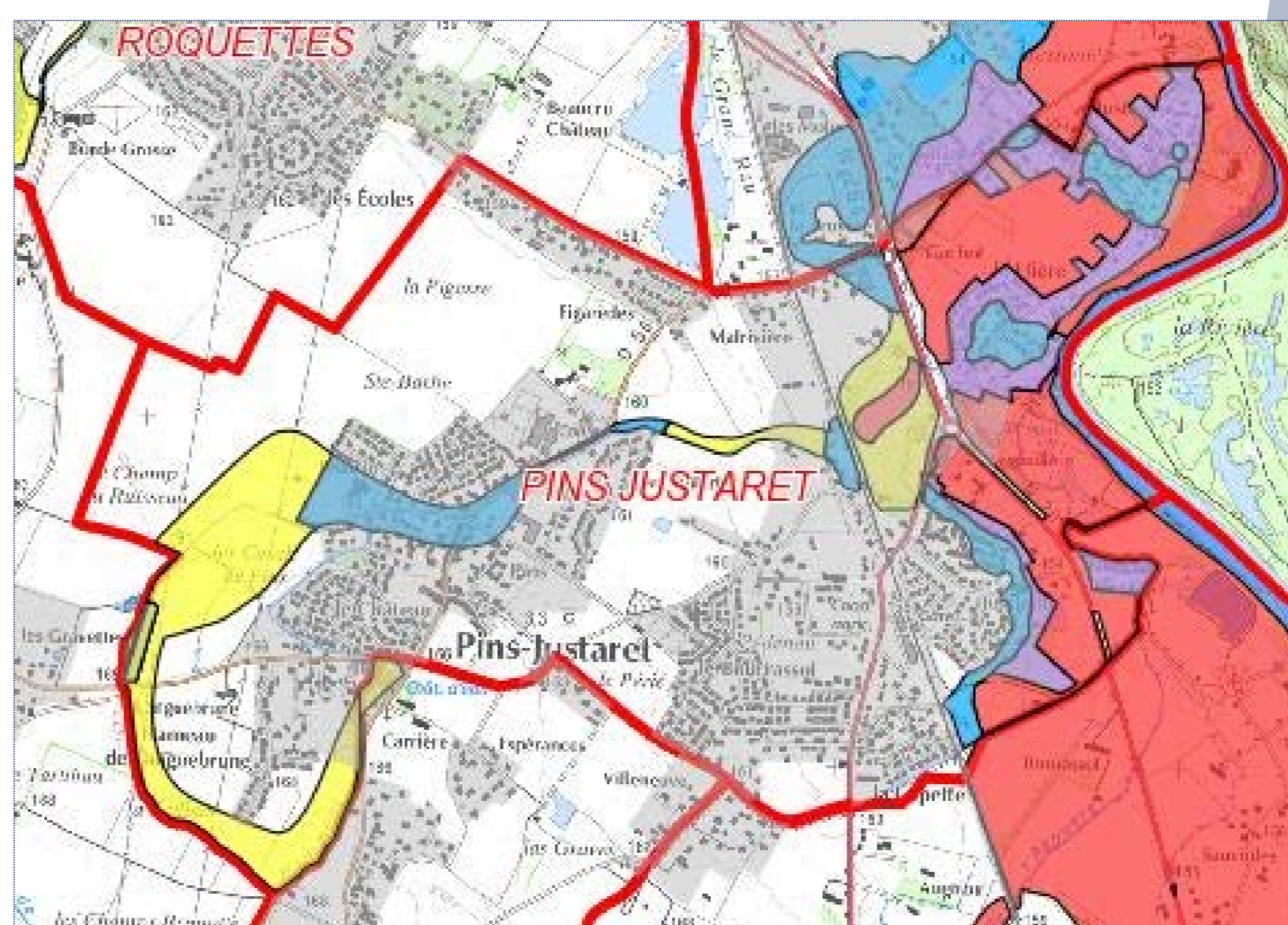
### Reconnaitances environnementales:

-  ZNIEFF de type 1
-  Zone Natura 2000
- Éléments naturels**
-  Ripisylve et espace boisé
-  Cours d'eau
-  Espace urbanisé
-  Parcelle agricole
-  Espace vert
-  Alignement d'arbre à préserver et à renforcer
-  Point de vue sur le grand paysage







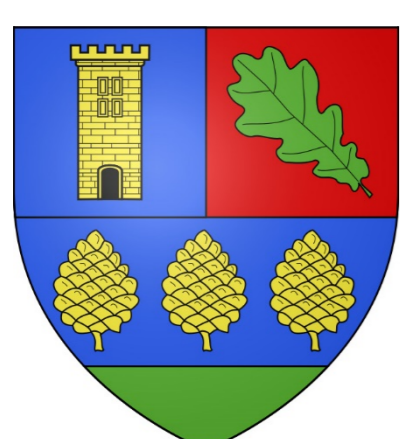
Un **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)** est en application sur le territoire communal. Il induit une **inconstructibilité sur une partie de la commune.**

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.



Le PPRI sur Pins-Justaret

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



# LES GRANDES LIGNES DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE PINS-JUSTARET

## Transports en commun et déplacements

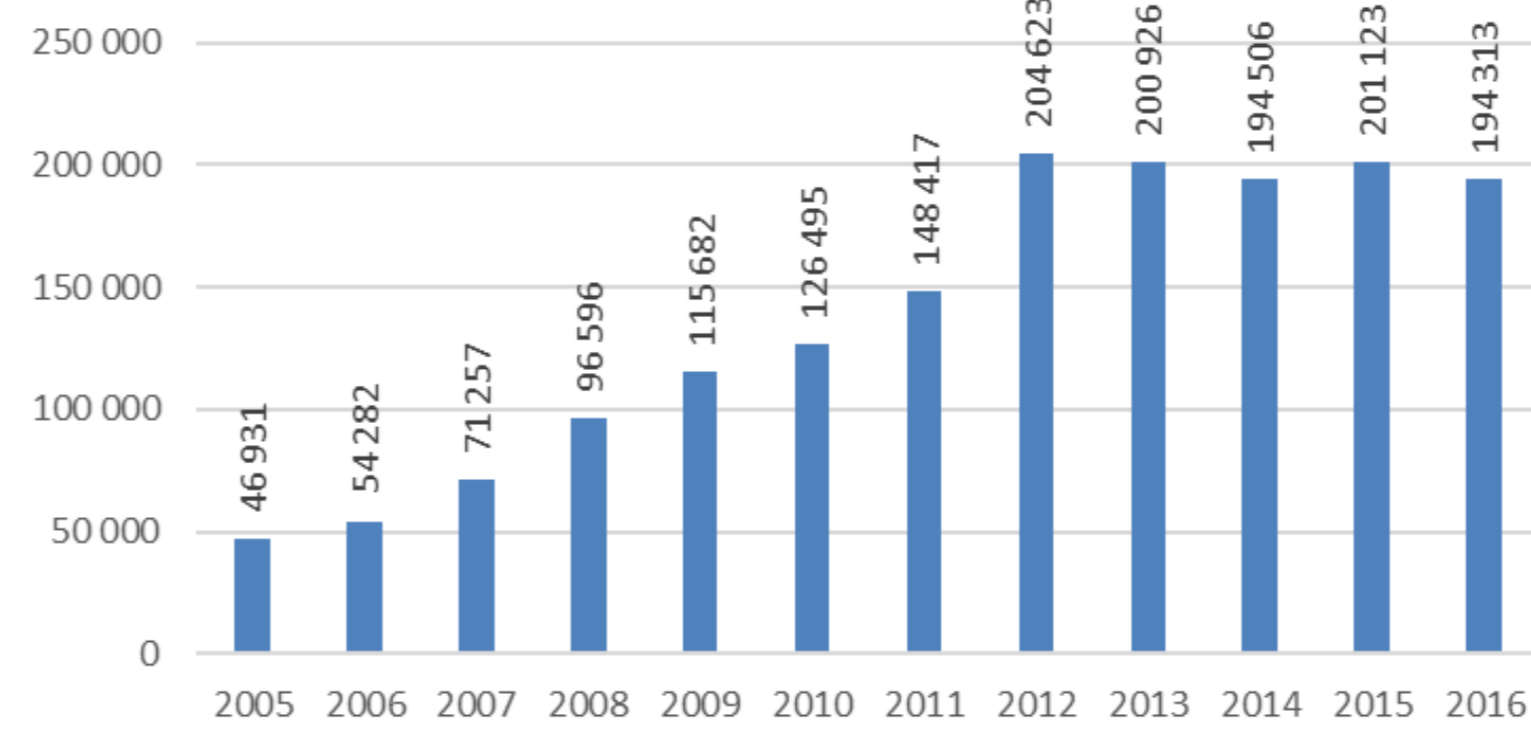
Trois lignes de « l'étoile muretaine » devraient être mises en place sur la commune. Elles permettront de rejoindre les gares de Portet-sur-Garonne et Muret.

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.

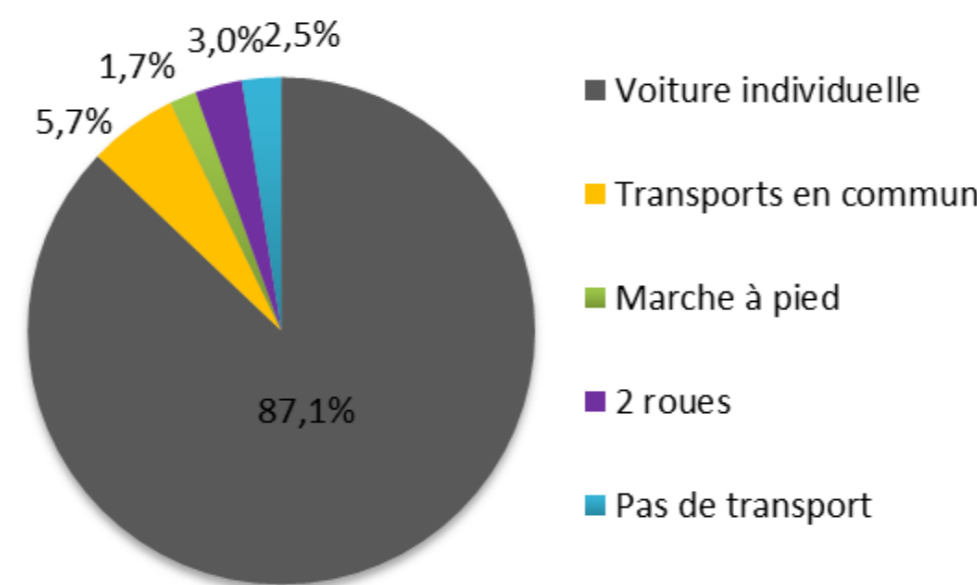
Un projet de requalification de la gare et des silos avoisinants est à l'étude avec le Muretain Agglo. Il devrait intégrer un pôle dédié aux activités tertiaires.

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.

Nombre de voyageurs en gare de Pins-Justaret par an



Transport utilisé par les actifs ayant un emploi pour se rendre au travail au 2013



## Équipements et services

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

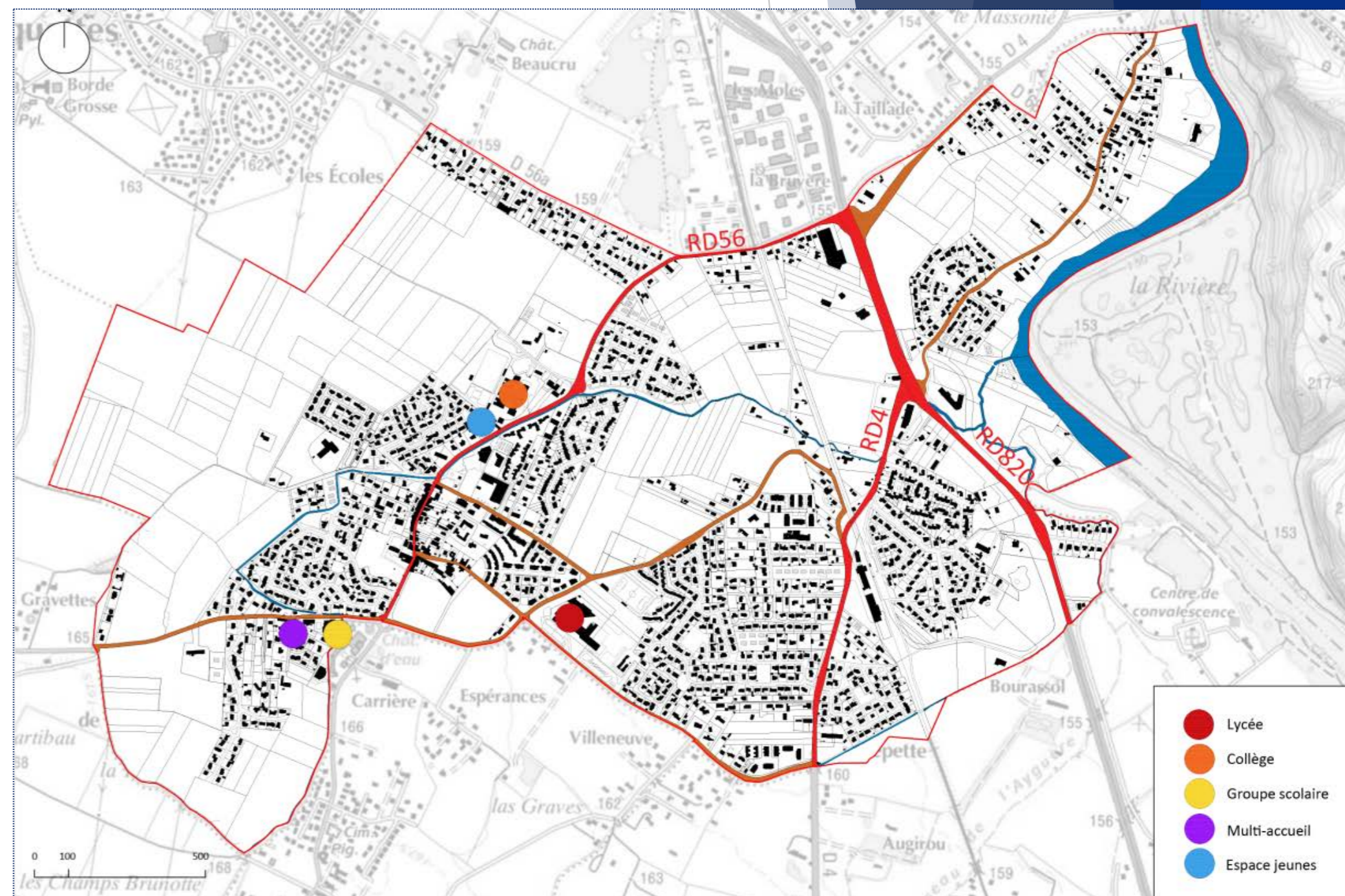
Le centre-bourg dispose d'un tissu en commerces et services d'un niveau satisfaisant.

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 RD820.



## 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.

La RD 820 et la voie de chemin de fer fractionnent le territoire en deux parties relativement hermétiques : à l'Ouest Pins, un espace urbanisé doté de tous les équipements et services, à l'Est Justaret, des espaces naturels bordés par l'Ariège et un tissu bâti tourné vers Pinsaguel et Lacroix-Falgarde

