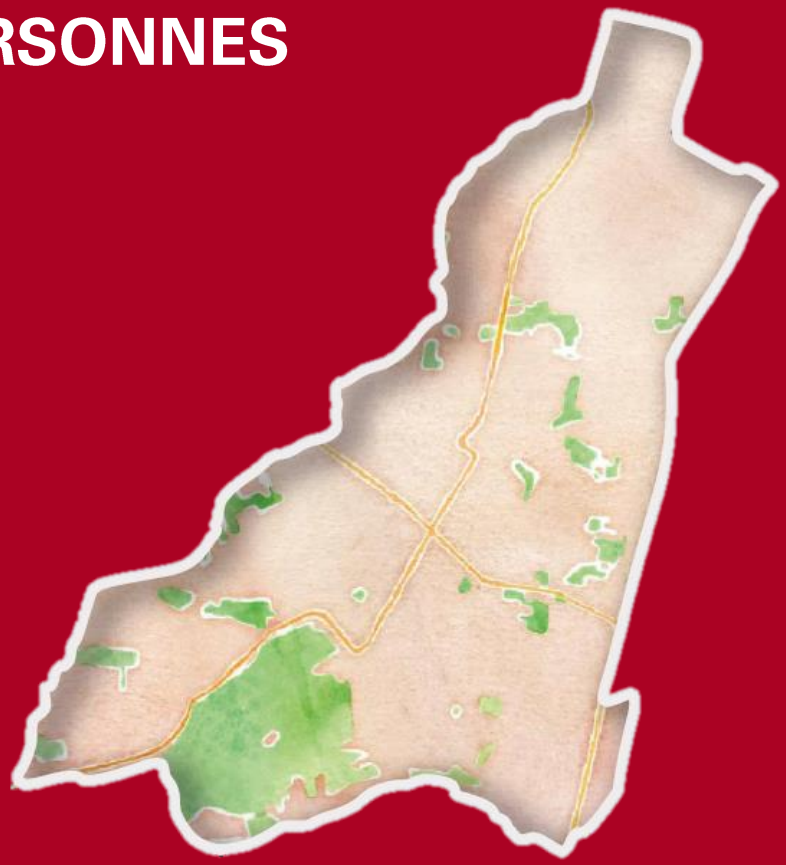
# MODIFICATION DU PLU D'EAUNES

## REUNION ECHANGES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



PAYSAGES
études & aménagements urbains
PAYSAGES/COMET

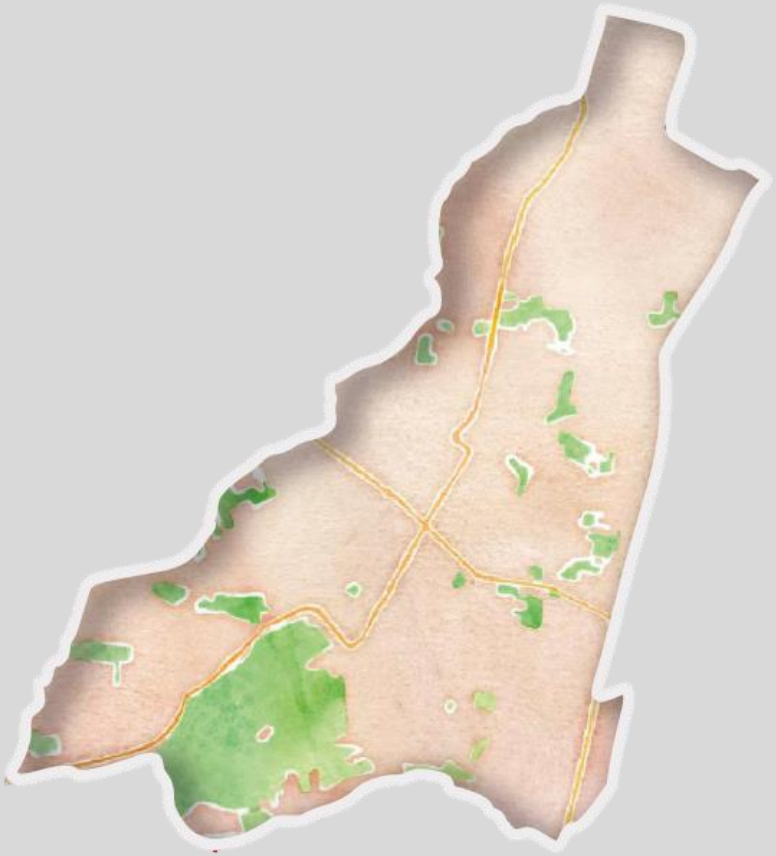
ComEt Environnement

# PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eaunes est en vigueur depuis le 25 avril 2019.
Par délibération du 14.06.2021 et par arrêté du 21.09.2021, modifié le 15.03.2022, le conseil municipal a prescrit la première modification de son PLU avec pour objectif de :

- Apporter plus de cohérence au règlement graphique pour répondre à une remarque du contrôle de légalité de la révision du PLU, pour tenir compte de l'avancement des projets, pour réguler la densification, et pour permettre une cohérence du front de rue le long de l'avenue de la mairie,
- Permettre le développement de nouvelles activités économiques sur la commune par l'extension de la zone artisanale du Mandarin,
- Faciliter la lecture des règles et mieux contrôler la densification sur des secteurs éloignés du centre-ville en ajustant le règlement écrit, notamment les règles d'implantation,
- Planifier pour faciliter l'aménagement du centre-ville, notamment en prolongeant la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) qui arrive bientôt à échéance et en créant un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour,
- Prévoir une réserve foncière pour la création d'un cimetière,
- Permettre la création de nouveaux logements par l'ouverture partielle d'une zone AU0.

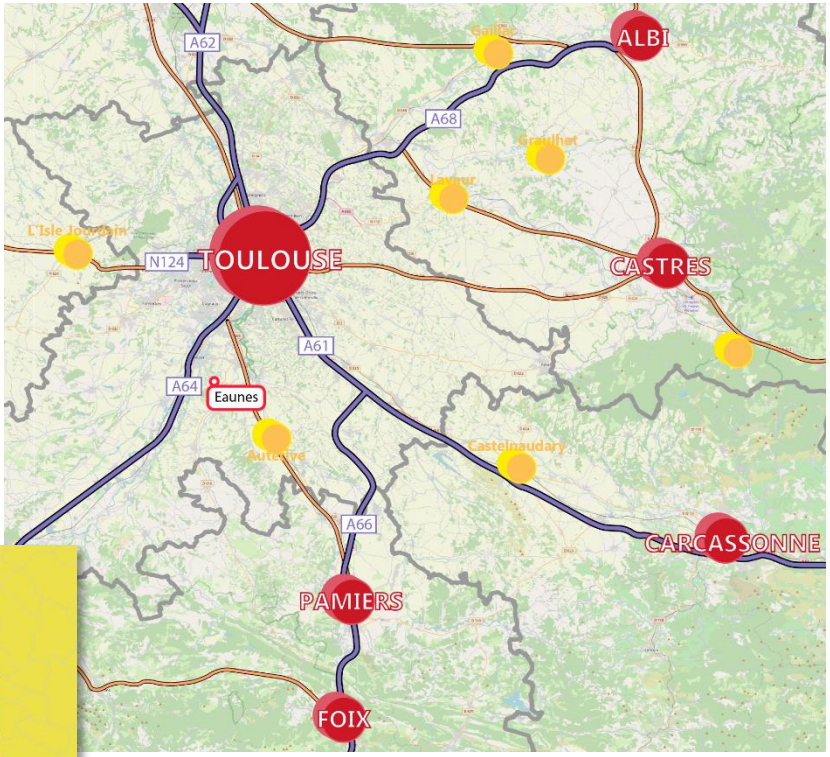
# MODIFICATION DU PLU D'EAUNES

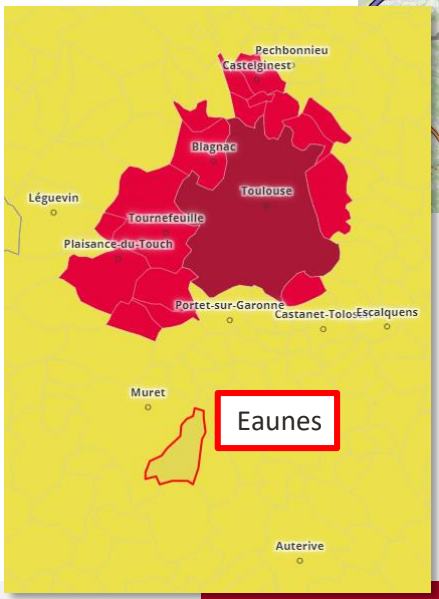


## ELEMENTS DE CONTEXTE

# L'INFLUENCE DE LA METROPOLE TOULOUSAINE

- Positionnement aux portes de la métropole, à moins de 30 min du centre de Toulouse,
- Eaunes est intégrée à la logique de métropolisation du pôle régional,
- Accessibilité renforcée par la proximité d'axes de déplacement structurants : A64 et D 820.
- La commune a bénéficié de la dynamique de développement de la métropole toulousaine. Elle est aujourd'hui incluse dans la couronne de l'aire urbaine.

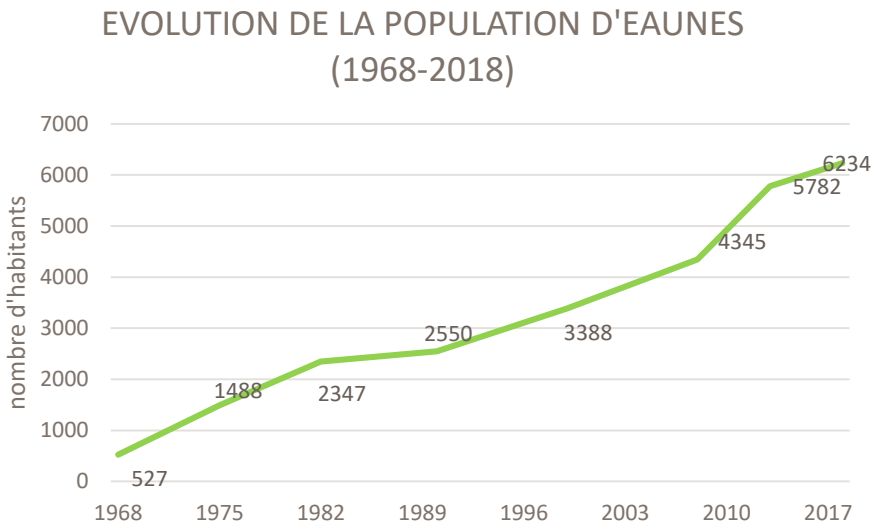


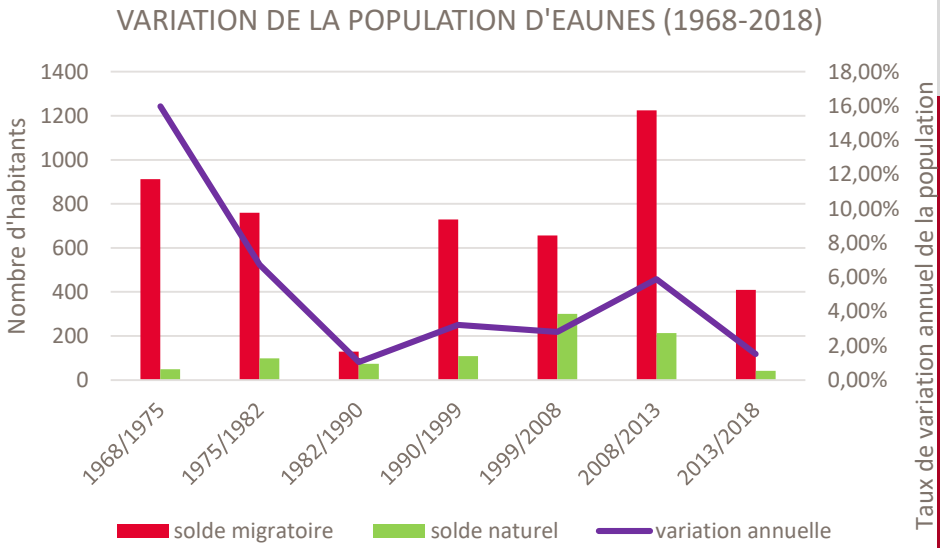



# UNE DEMOGRAPHIE SOUTENUE



- Le rayonnement du pôle toulousain et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée à partir de 1968 qui a accompagné l'accueil de 5 700 habitants,
- Cette dynamique a initialement largement été portée par l'attractivité communale couplée au renouvellement naturel. La courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire depuis la fin des années 1960.
- Ainsi la croissance communale a été rendue possible par l'accueil de populations issues d'autres territoires et s'est inscrite dans le temps par le renouvellement naturel en partie lié à ces migrations.



# EVOLUTIONS ENVISAGÉES DANS LA MODIFICATION

## Modifications de fond

**Sur le règlement graphique :**

Ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0

Création d'emplacements réservés (Avenue de la Mairie, carrefour, cimetière)

Ouverture partielle de la zone AU0 Route de Villate

**Sur le règlement écrit :**

Adaptation CES, log. social, stationnement voies

**Sur les OAP :**

Modification de l'OAP Chemin de Beaumont

## Modifications de forme

**Sur le règlement graphique :**

Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations,

Classement d'une zone AU en cours d'aménagement en zone UB

Transfert d'une parcelle Uaa en Ua

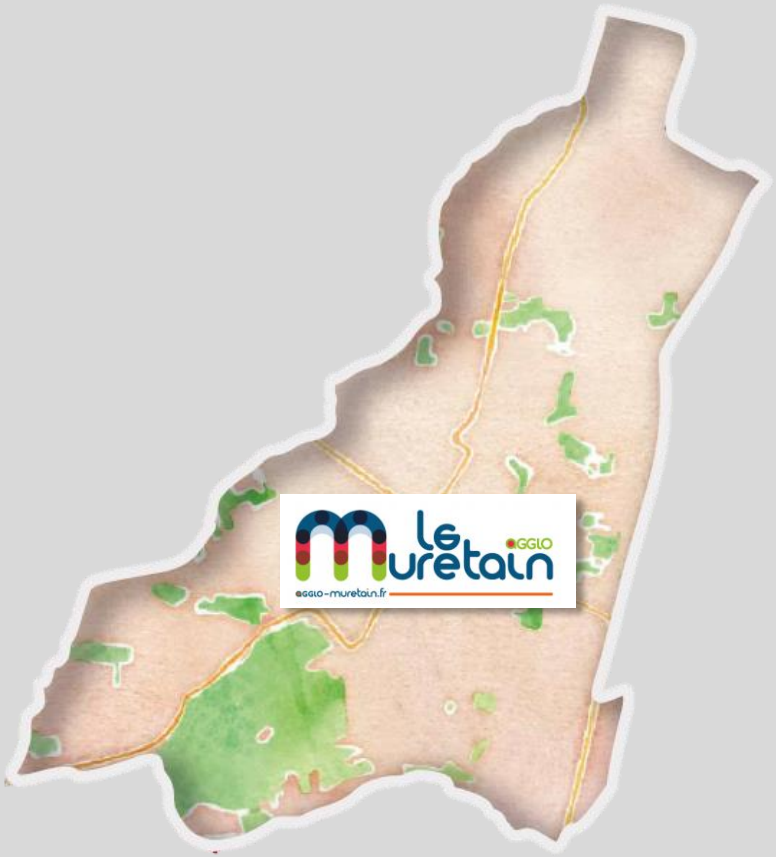
Ajout d'éléments de paysages

**Sur le règlement écrit :**

Ajustement ponctuel du règlement par retour d'expérience

Prolongement délai du PAPAG

# MODIFICATION DU PLU D'EAUNES



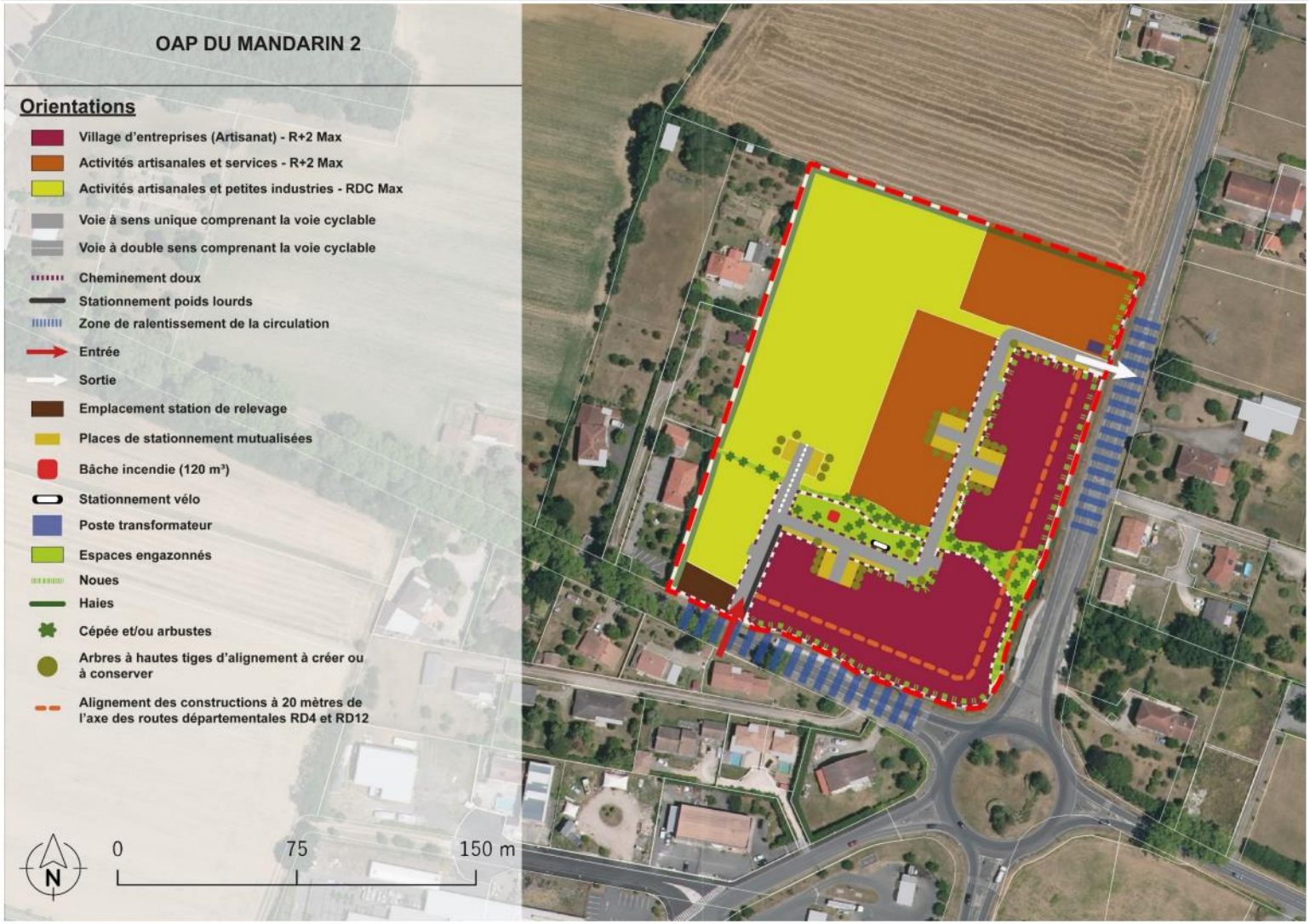
## MODIFICATIONS DE FOND :

OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE AUX0

# OUVERTURE DE LA ZONE AUX0

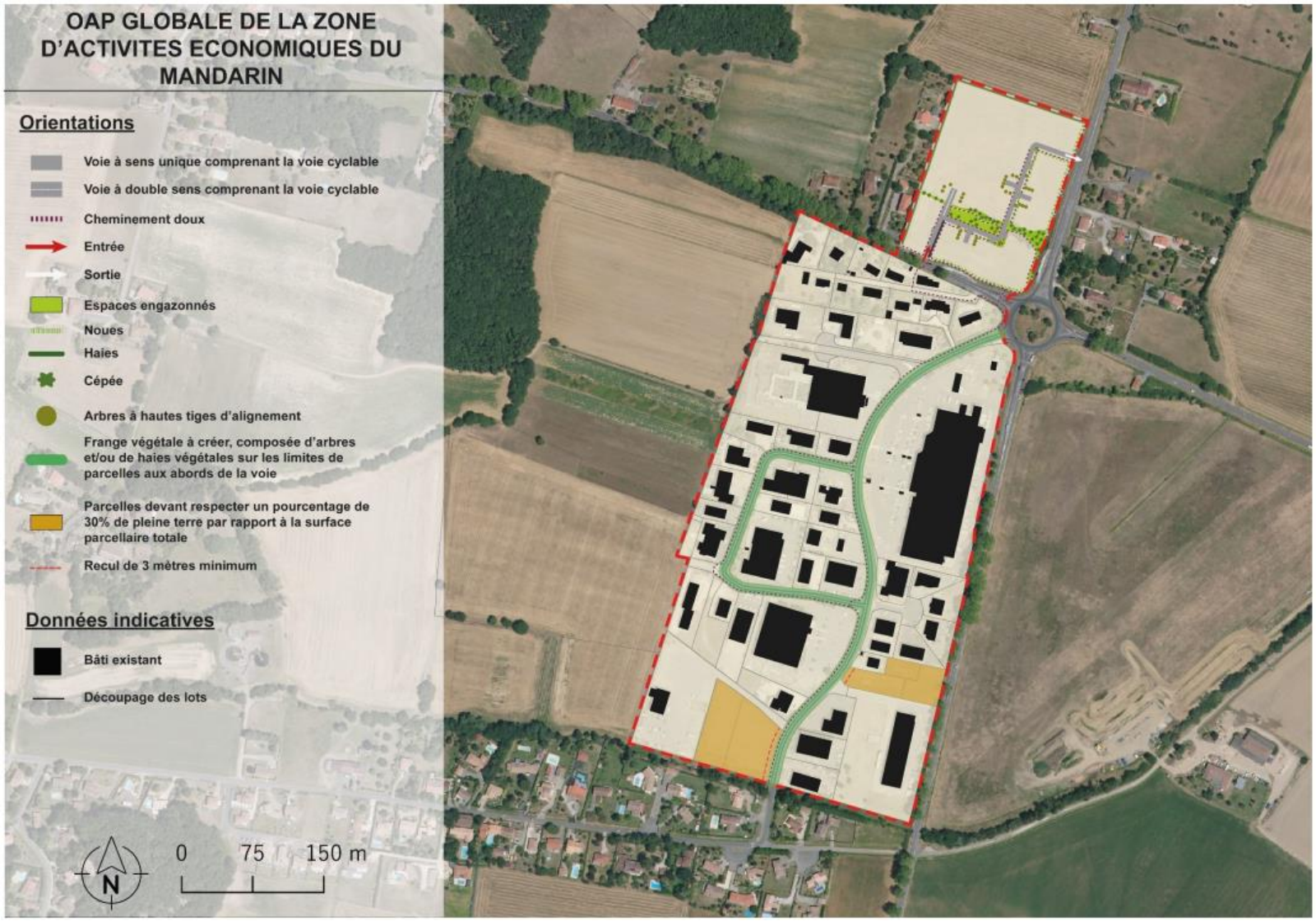
- Création d'une OAP
- Création d'un règlement zone AUX et modification règlement zone UX
- Une délibération motivée pour justifier de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 a été prise par la commune

# OUVERTURE DE LA ZONE AUX0 - OAP



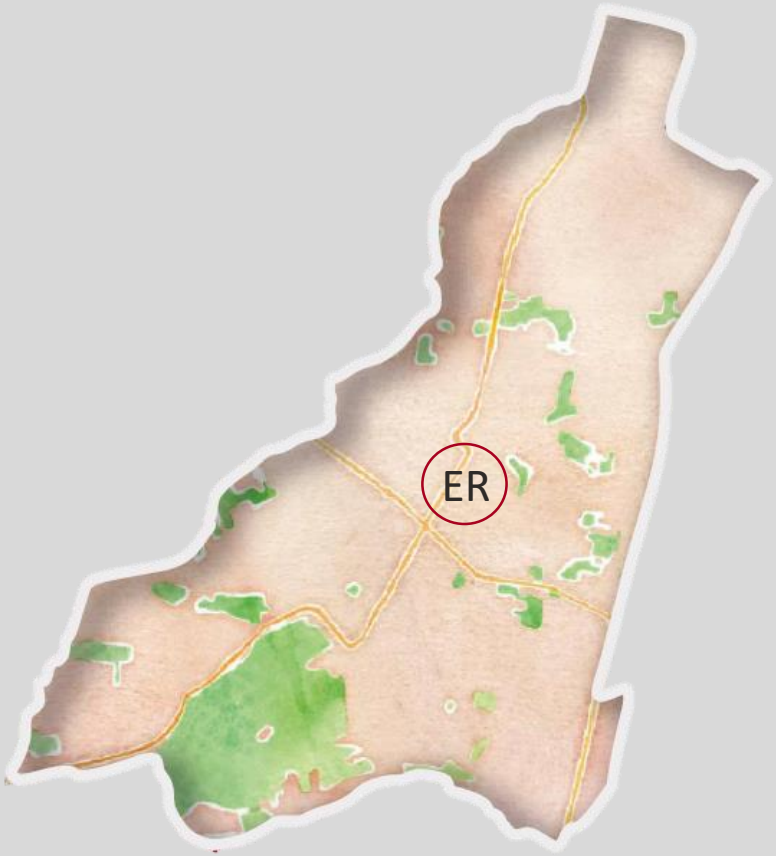

ECHANGES SUR LA MODIFICATION

# OUVERTURE DE LA ZONE AUX0 - OAP




ECHANGES SUR LA MODIFICATION

# MODIFICATION DU PLU D'EAUNES




## MODIFICATIONS DE FOND :

CRÉATION
D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

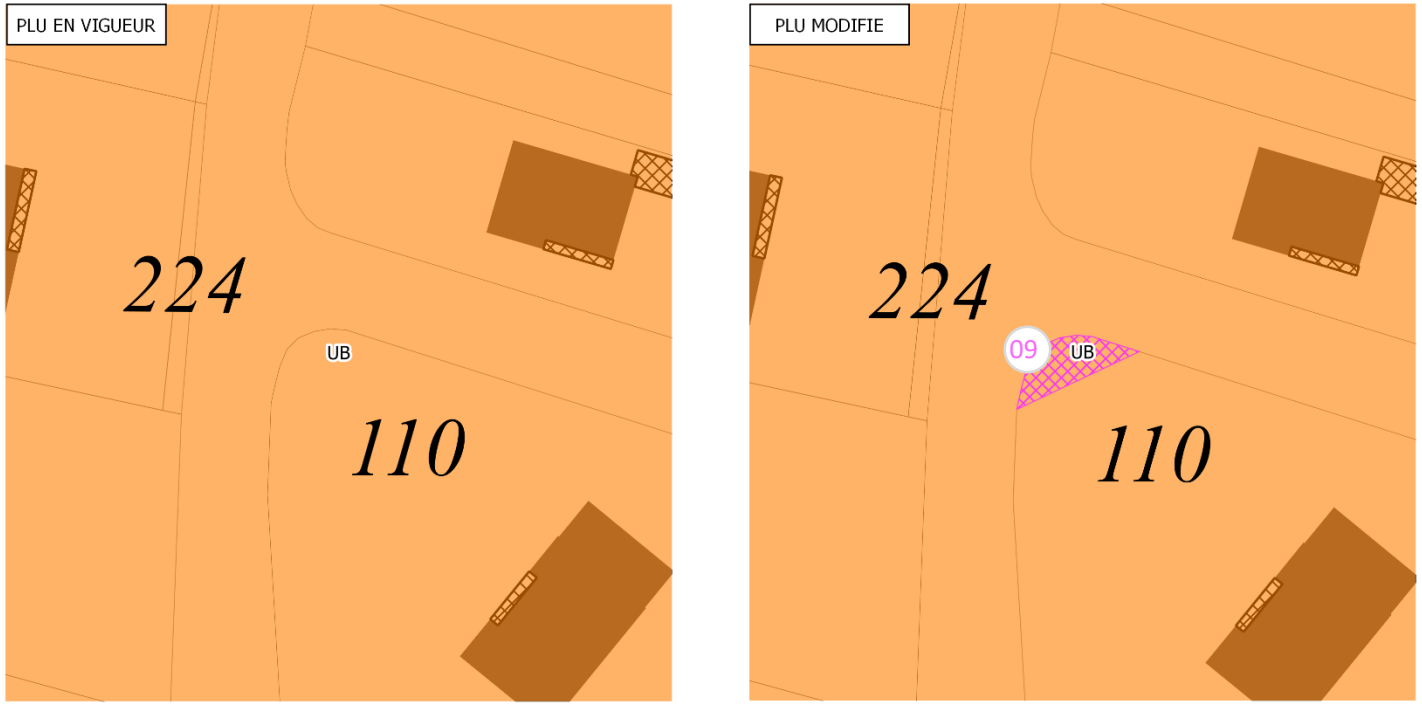
# CRÉATION D'ER POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE DE LA MAIRIE

| Numéro | Destination | Emprise | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 06 | ER aménagement piétons/cycles et paysagers | 62 m² | Commune |
| 07 | ER aménagement intersection | 97m² à l'Ouest et 2 x 15 m² à l'Est | Commune |
| 08 | ER aménagement intersection | 76 m² | Commune |

ECHANGES SUR LA MODIFICATION

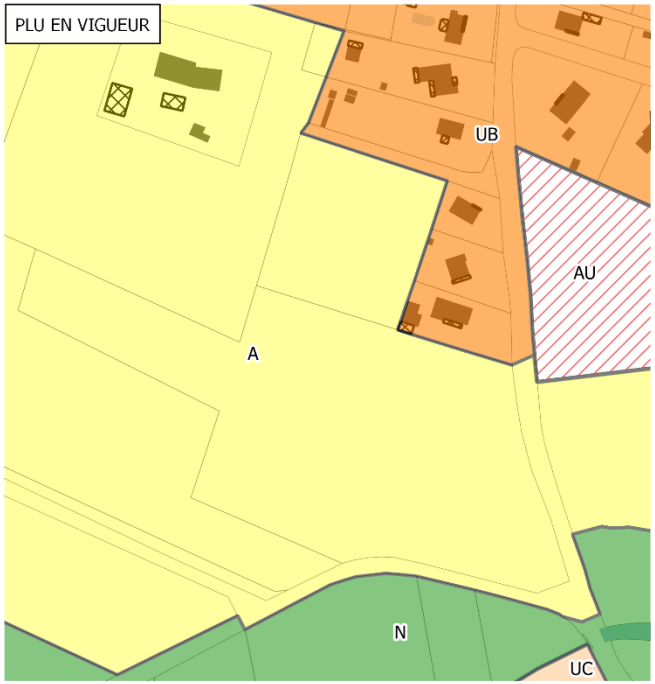
# CRÉATION D'ER POUR L'AMÉNAGEMENT DU CARREFOUR RUE DES AULNES

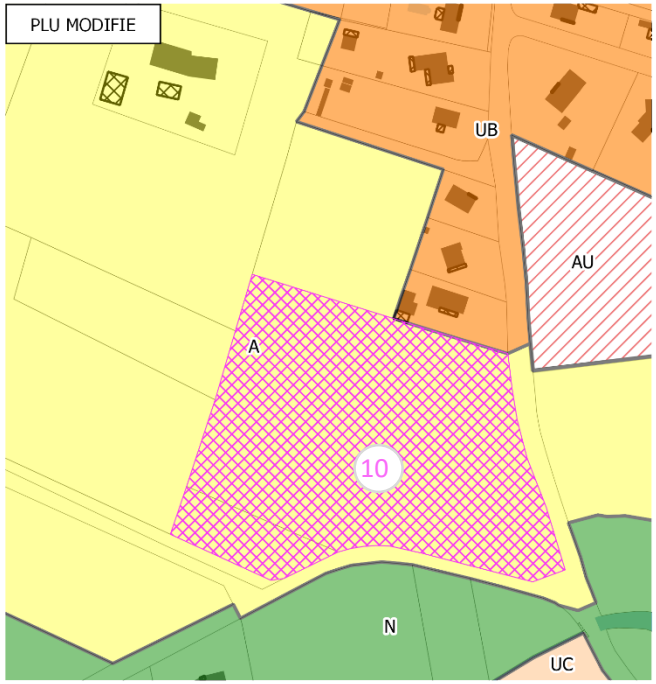
| Numéro | Destination | Emprise | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 09 | ER aménagement du carrefour rue des Aulnes | 39 m² | Commune |



# ER CIMETIERE

| Numéro | Emprise | Destination | Bénéficiaire |
|---|---|---|---|
| 10 | 2 Ha | Création d'un cimetière | Commune |



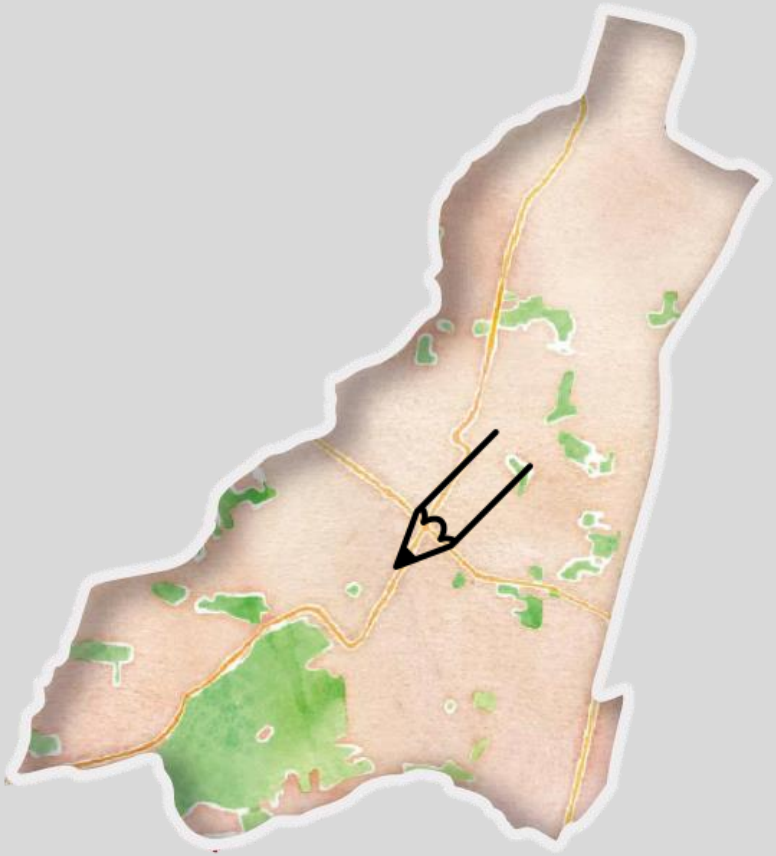




0 25 50 m

N

ECHANGES SUR LA MODIFICATION

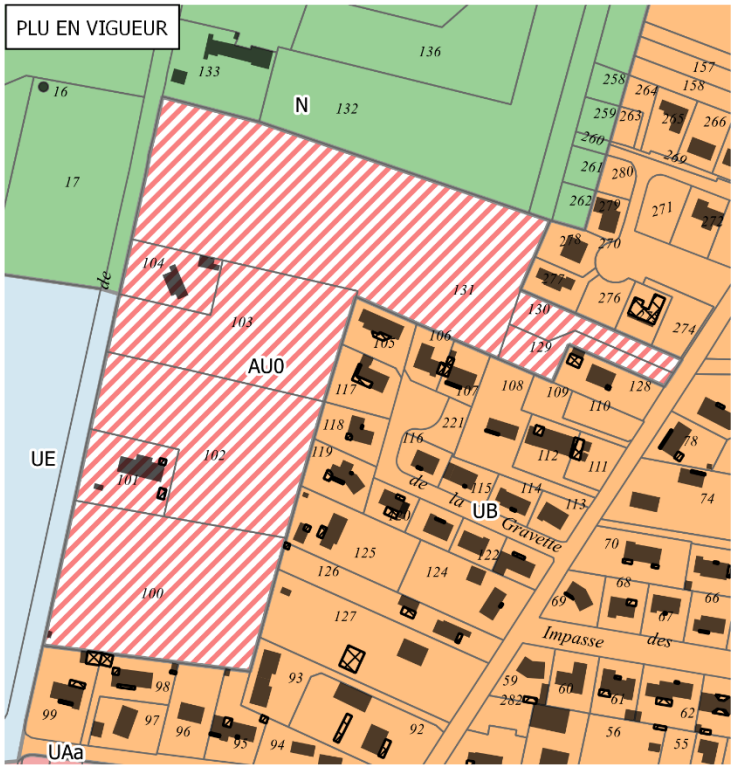
# MODIFICATION DU PLU D'EAUNES

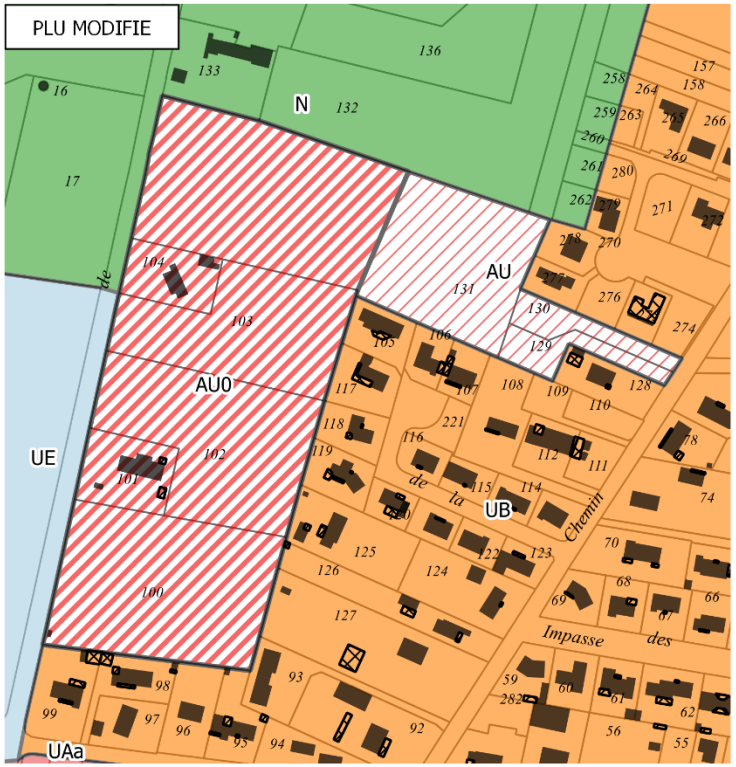


## MODIFICATIONS DE FOND :

OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE AU0

# OUVERTURE PARTIELLE DE LA ZONE AU0
# ROUTE DE VILLATE



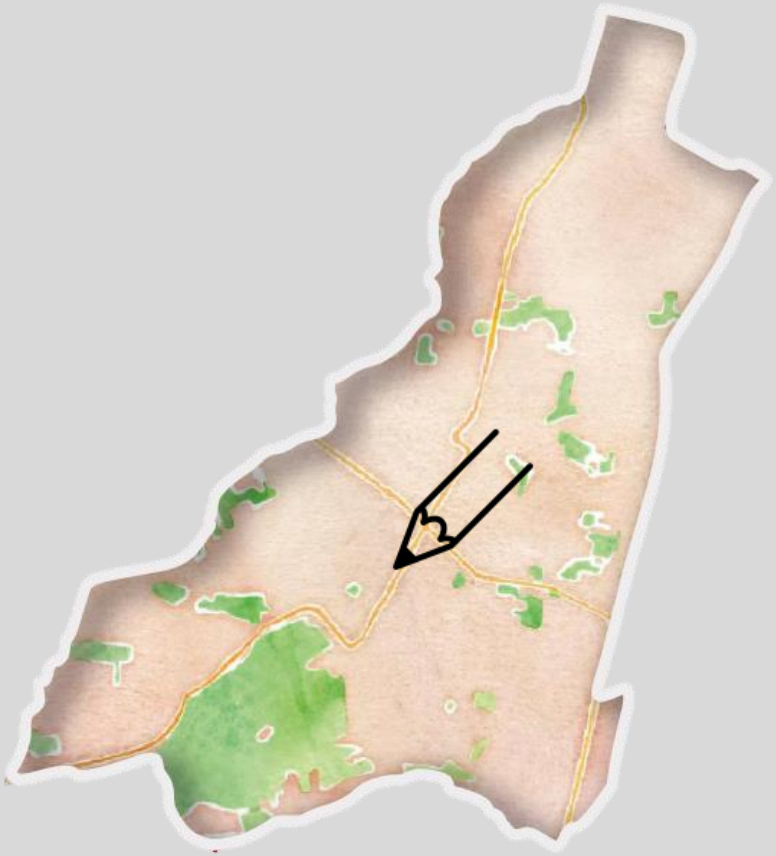




0 25 50 m

N

ECHANGES SUR LA MODIFICATION

# MODIFICATION DU PLU D'EAUNES



## MODIFICATIONS DE FOND :

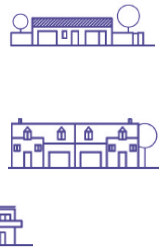
MODIFICATION DE L'OAP CHEMIN DE BEAUMONT

# MODIFICATION DE L'OAP CHEMIN DE BEAUMONT

Lot libre

Collectif

Individuel continu/habitat intermédiaire



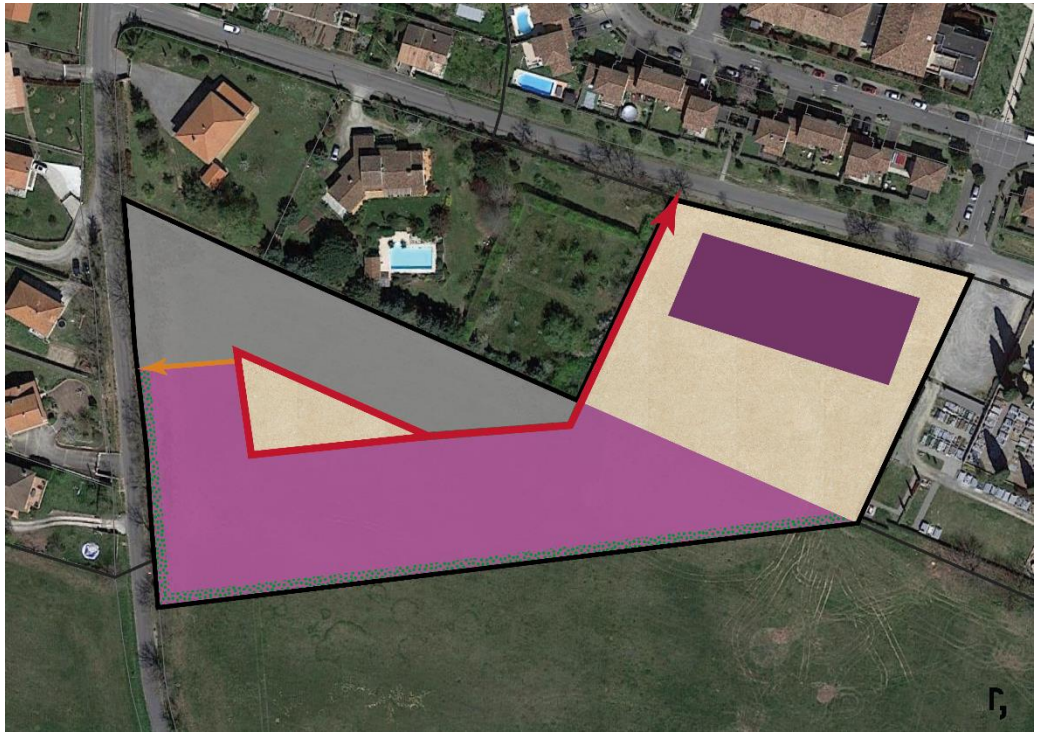
Voie principale

Accès piéton/cycle

Lisière végétale de 3 mètres

Espace public, stationnements

- 1,82 ha
- Objectifs de production :
  - 85 à 95 nouveaux logements attendus, répartis sur les deux opérations
- Densité : 50 logts/ha

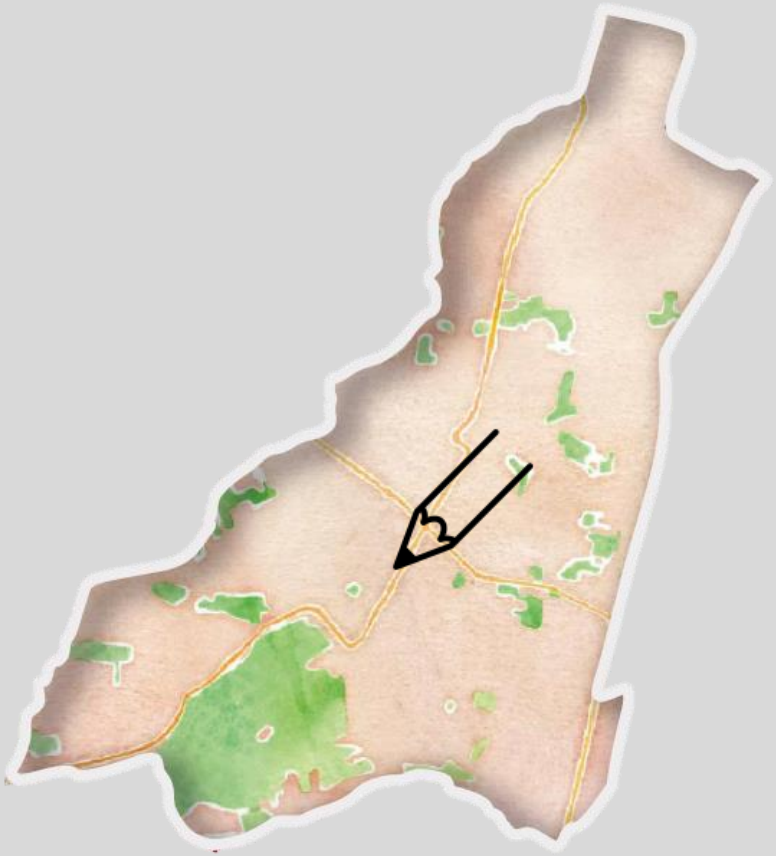


ECHANGES SUR LA MODIFICATION

## Principales évolutions souhaitées

- Un projet plus dense et plus mixte (accession sociale, locatif sociale, primo-accédant, lots à bâtir)
- Conditions d'accès et de voiries à modifier,
- Connexion vers le Chemin de Beaumont à prévoir entre un lot à bâtir et une maison de ville,
- Lisière boisée en fond de parcelle, le cheminement doux en fond de parcelle Sud ne sera pas mentionné,

# MODIFICATION DU PLU D'EAUNES



## MODIFICATIONS DE FOND :

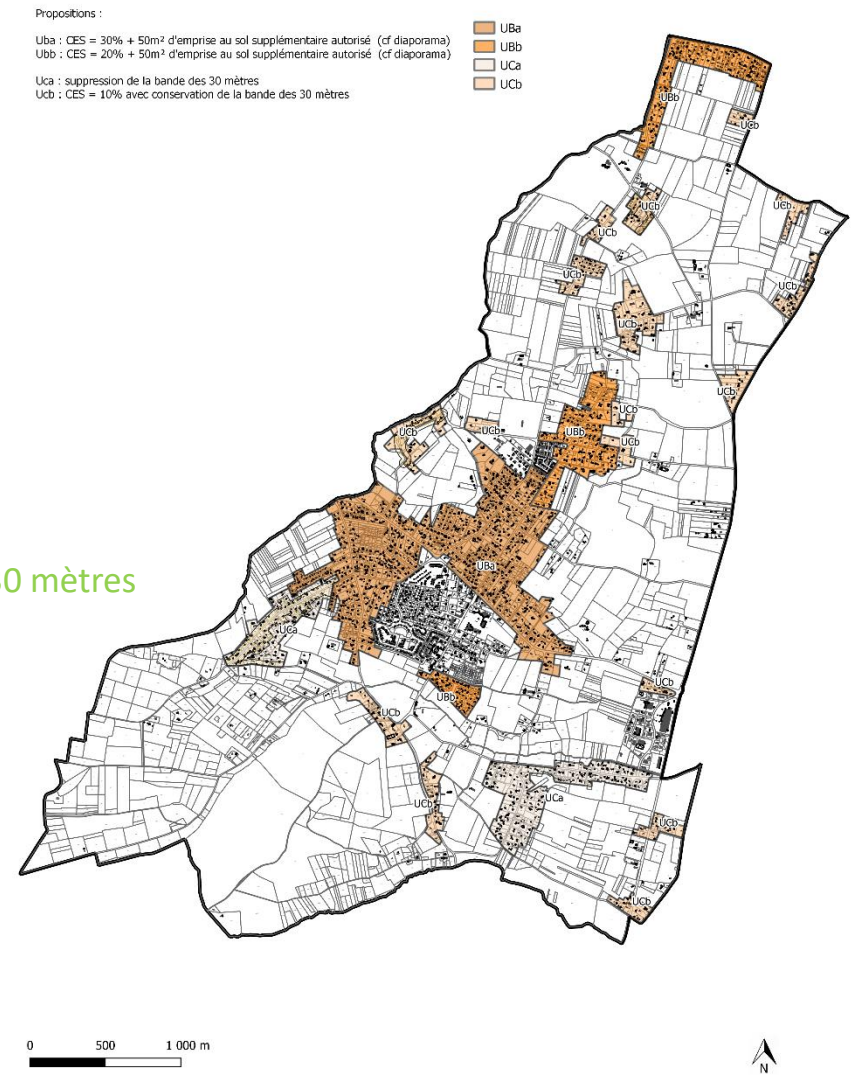
ADAPTATIONS REGLEMENTAIRES : CES, LOG. SOCIAL, STATIONNEMENT VOIES

# REDUCTION DU CES



Evolutions :

Uba : CES = 30% + 50m² d'emprise au sol sup
Ubb : CES = 20% + 50m² d'emprise au sol sup
Uca : suppression de la bande des 30 mètres
Ucb : CES = 10% avec conservation de la bande des 30 mètres



# SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

- Les **emplacements réservés** de mixité sociale A,B,C sont supprimés,
- Le taux de logements sociaux attendu est porté à **35 %** dans les opérations supérieures à **15 logements (Ua et Ub)**,

# LARGEUR DE CHAUSSEE

- « L'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions minimales suivantes, exceptée mention spécifique dans les OAP »

| Nombre de logements | Largueur minimale de chaussée | Trottoir |
|---|---|---|
| **3 maximum** | 4 mètres minimum<br>Impasse maxi 50 m sans dispositif de retournement OU<br>Impasse maxi 100 m avec dispositif de retournement | Facultatif |
| **4 à 20 logements** | 4 mètres sens unique<br>5 mètres double sens | 2m de trottoir sur au moins un des deux côtés |
| **Plus de 20 logements** | 4 mètres sens unique<br>5 mètres double sens | 2m de trottoir pour permettre la végétalisation + bande cyclable de 2 mètres minimum |

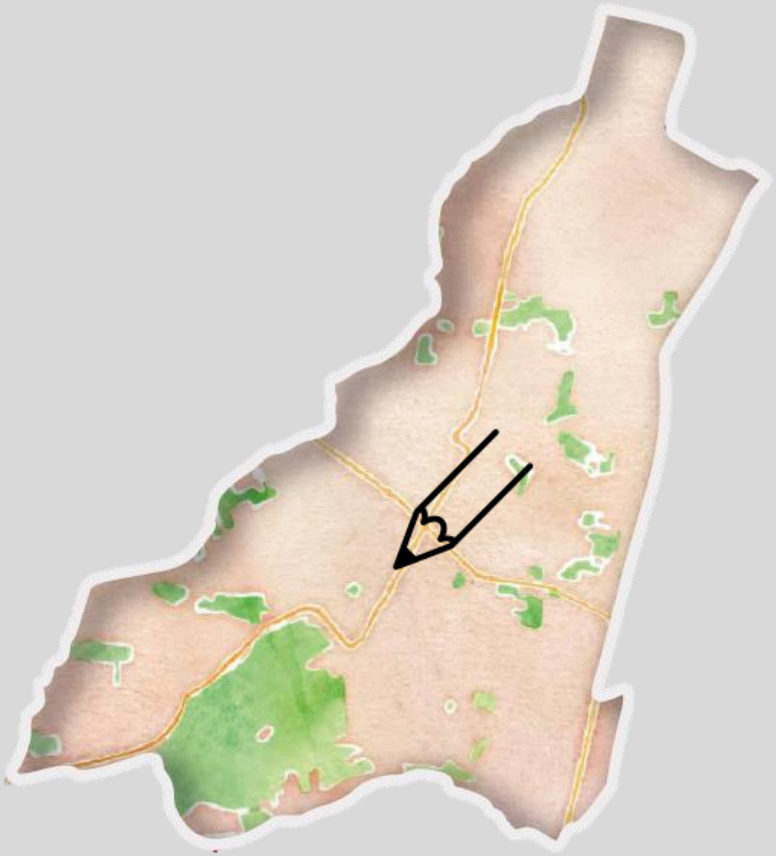
# STATIONNEMENT



La collectivité souhaite intégrer des dispositions pour le stationnement des visiteurs dans les opérations d'envergure :

- 1 place pour 5 logements à partir de 10 logements.

# MODIFICATION DU PLU D'EAUNES

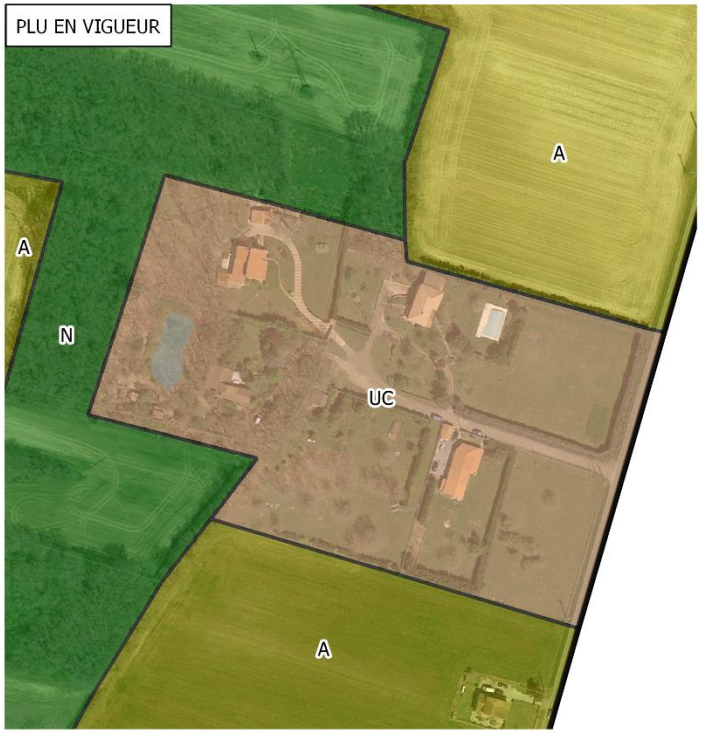


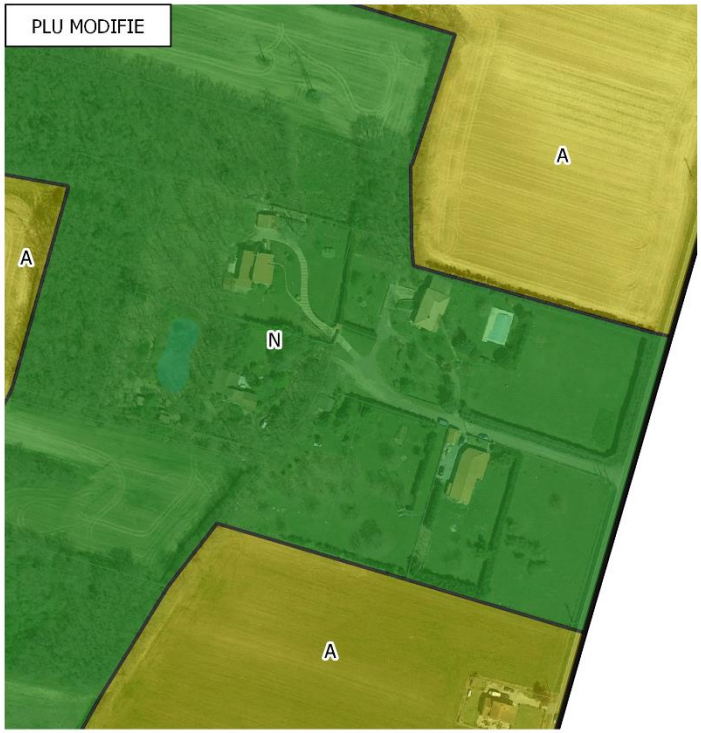
## MODIFICATIONS DE FORME

# CLASSEMENT D'UNE ZONE AU EN COURS D'AMÉNAGEMENT EN ZONE UB

Suppression de l'OAP correspondante

# CLASSEMENT EN ZONE N AU LIEU DE UC D'UN SECTEUR DE 4 HABITATIONS



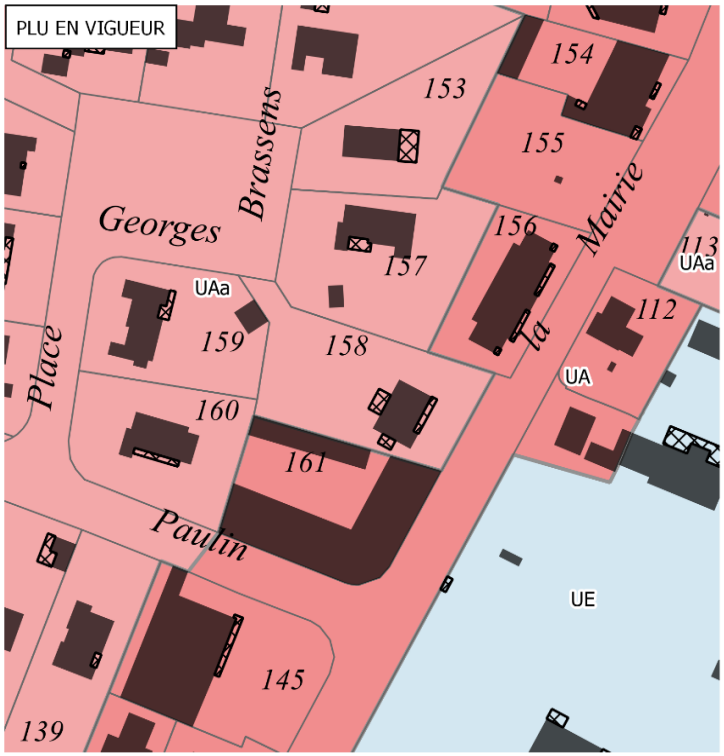



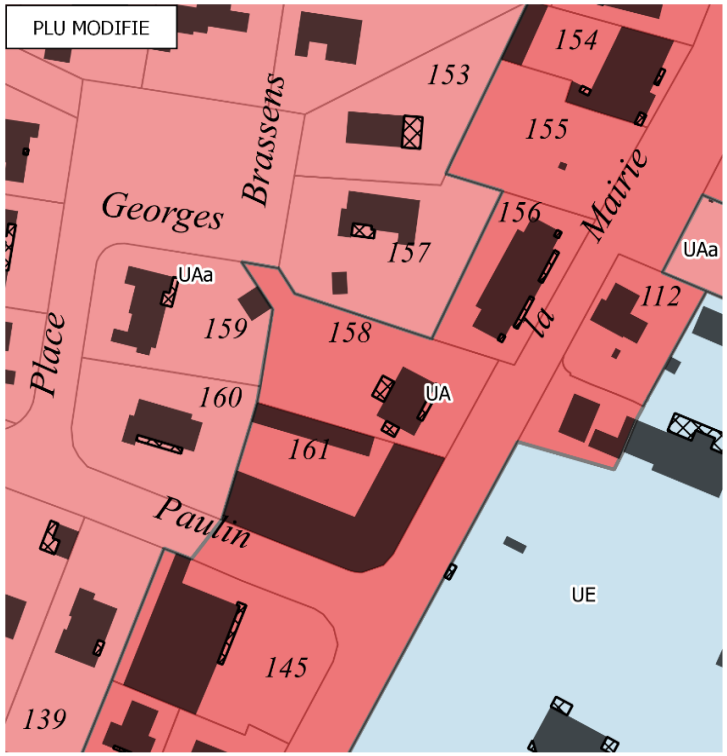

0 25 50 m

N

ECHANGES SUR LA MODIFICATION

# TRANSFERT D'UNE PARCELLE UAa EN UA



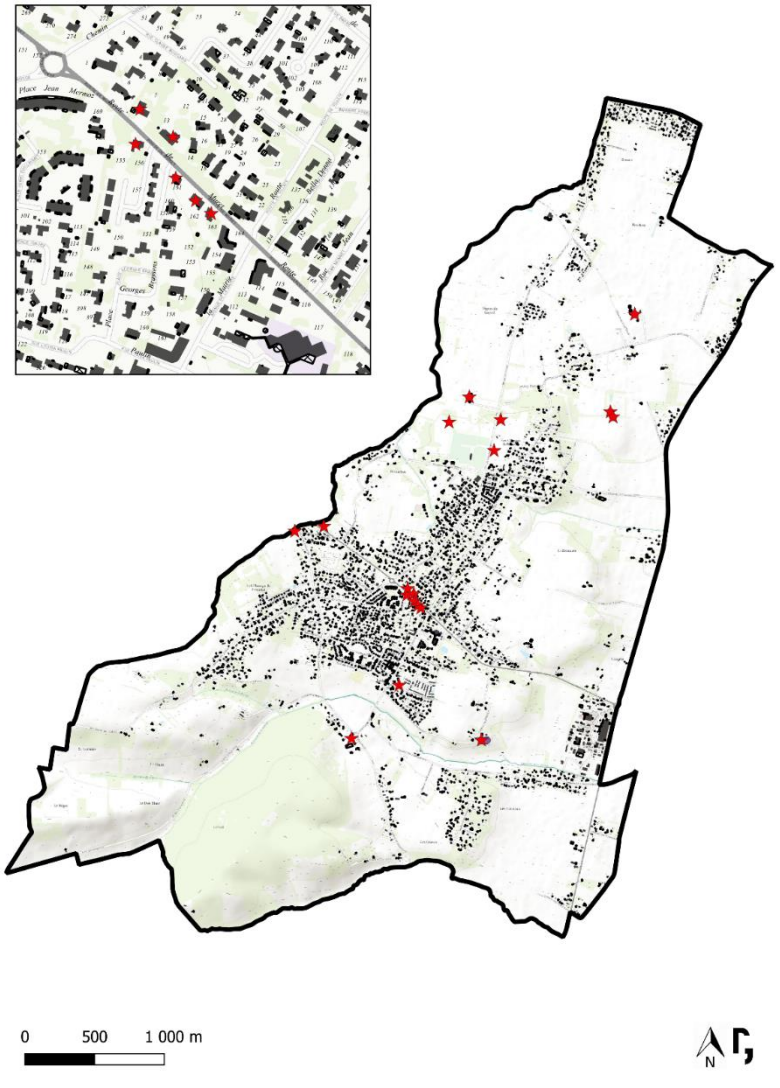

0 10 20 m

N

ECHANGES SUR LA MODIFICATION

# ELEMENT BATI IDENTIFIE

- Identification d'éléments de paysage bâtis au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : **13 nouveaux bâtiments identifiés**



# ADAPTATION DU REGLEMENT PAR RETOUR D'EXPERIENCE : ELEMENT BATI IDENTIFIE



**Prescriptions règlementaires :**

Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés qui peuvent être des éléments de bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU. Les EPI concernent aussi bien les édifices anciens (belle demeure, ancienne ferme…), que les « grands monuments » (église, château…) que les constructions traditionnelles ou du quotidien (lavoir, hangar, agricole, moulin…).

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- Démolition : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable.
- Modification : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des éléments repérés, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié.

# ADAPTATION DU REGLEMENT PAR RETOUR D'EXPERIENCE



**1.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

soit en limite séparative à condition ~~que le bâtiment édifié~~ que seul le point implanté sur la dite limite ait une hauteur totale ne dépassant pas 2,5 mètres et que la longueur cumulée des constructions n'excède pas 8 mètres de longueur sur chaque limite séparative,

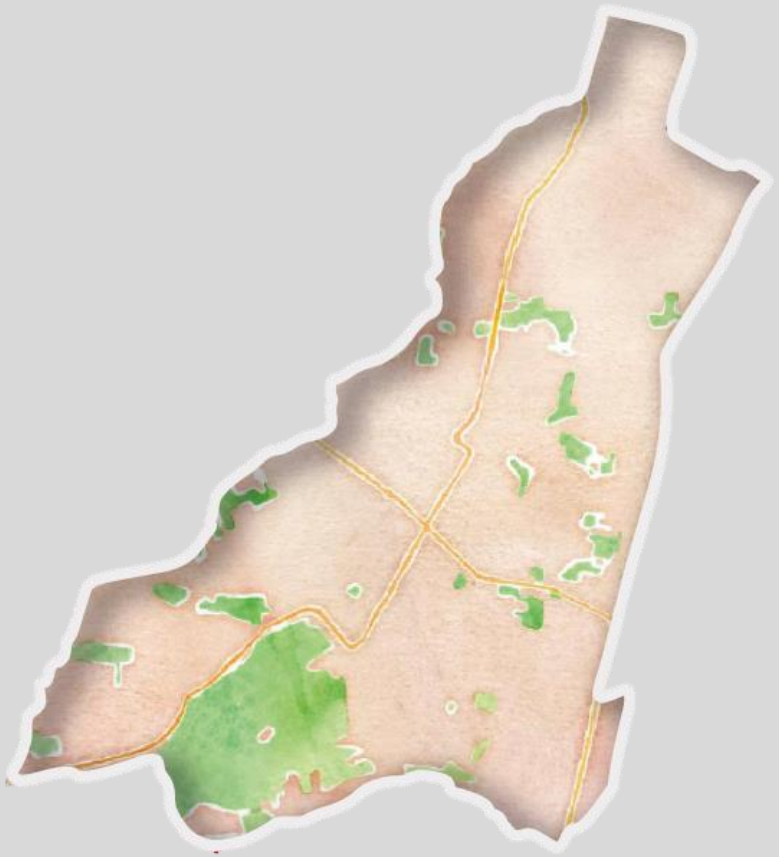
soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

# PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL



- La durée du périmètre d'attente est fixée à 3 ans à compter de l'approbation du PLU dans le règlement du PLU, et se termine donc en juillet 2022.
- Elle sera prolongée de 2 ans dans le cadre de la modification.

# MODIFICATION DU PLU D'EAUNES



MERCI DE VOTRE ATTENTION !