

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE EAUNES



P.L.U.

1^{ère} Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1. Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

1

I.	Préambule.....	3
1.	Le document de planification en vigueur	3
2.	Cadre législatif	3
II.	Le contexte communal.....	5
1.	L'influence de la métropole toulousaine	5
2.	La dynamique démographique	6
3.	Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine	8
4.	Le PLH du Muretain Agglo	10
III.	Les objectifs poursuivis dans le cadre de la	
modification du PLU.....	11	
1.	Ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 du Mandarin et reprise du règlement de la zone UX avec création d'une OAP	12
2.	L'évolution des emplacements réservés	34
3.	Ouverture partielle de la zone AU0 Route de Villate	40
4.	Modification de l'OAP Chemin de Beaumont	46
5.	Diverses adaptations du règlement écrit.....	52
6.	Diverses adaptations du règlement graphique.....	61
IV.	Compatibilité avec le SCoT.....	67
V.	Compatibilité avec le PLH.....	67
VI.	Incidences de la modification sur l'environnement ...	68

I. Préambule

1. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Eaunes est en vigueur depuis le 25 avril 2019.

2. Cadre législatif

Par délibération en date 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 :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Classement en zone AU et création d'une nouvelle OAP pour maîtriser l'aménagement ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;

- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie ;
 - Modification de l'OAP Chemin de Beaumont ;
 - 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.

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,

- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Eaunes répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

II. Le contexte communal

1. L'influence de la métropole toulousaine

Située à moins de 30 minutes de la capitale régionale, Eaunes est pleinement intégrée à la couronne périurbaine du pôle Toulousain.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la présence à proximité de deux axes : l'A64 et la RD 820, ancienne route nationale qui reliait Paris à l'Espagne.

Ainsi, par son positionnement, la commune a historiquement bénéficié de cette desserte structurante et de la dynamique de développement de la métropole toulousaine et du muretain.

Elle est aujourd'hui incluse dans l'aire urbaine, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

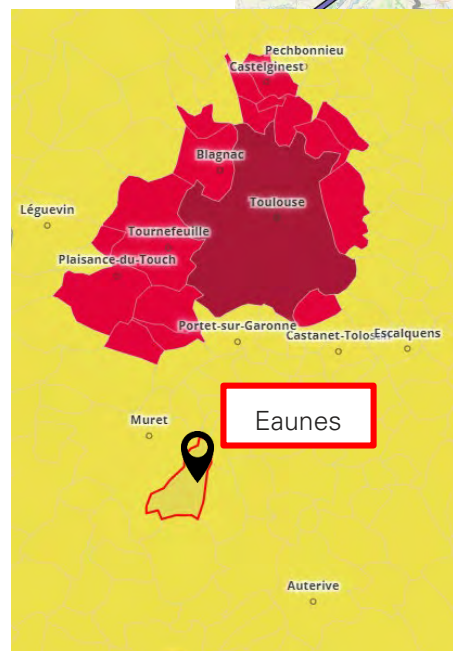
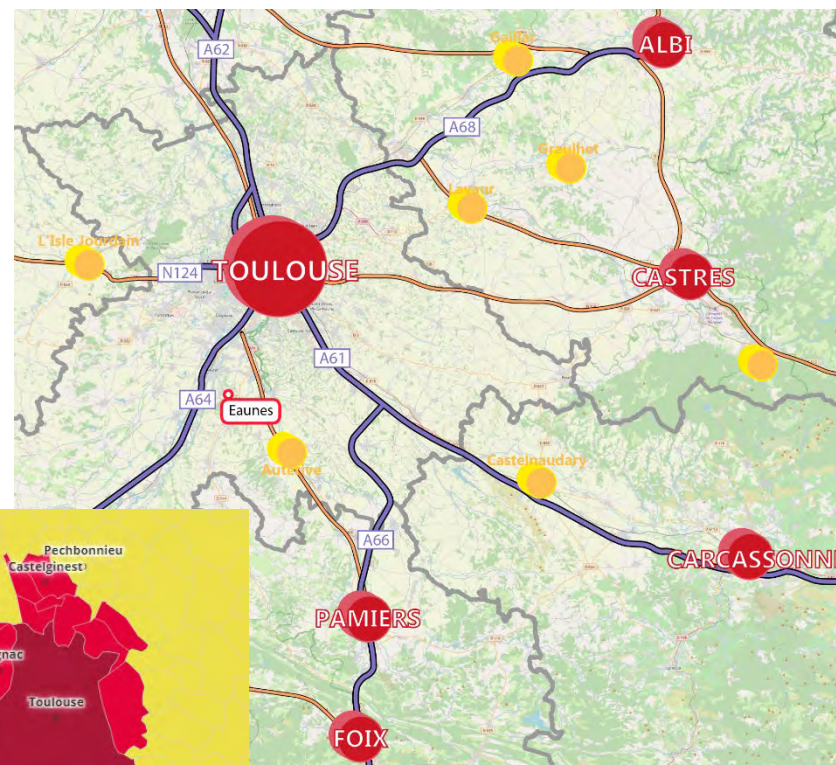


Figure 2 : localisation du territoire, Réalisation : Paysages

Figure 2 : Zonage des typologies communales en 2010, source : Géoclip

2. La dynamique démographique

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'accueil de populations issues d'autres espaces couplée au renouvellement naturel. En effet, 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.

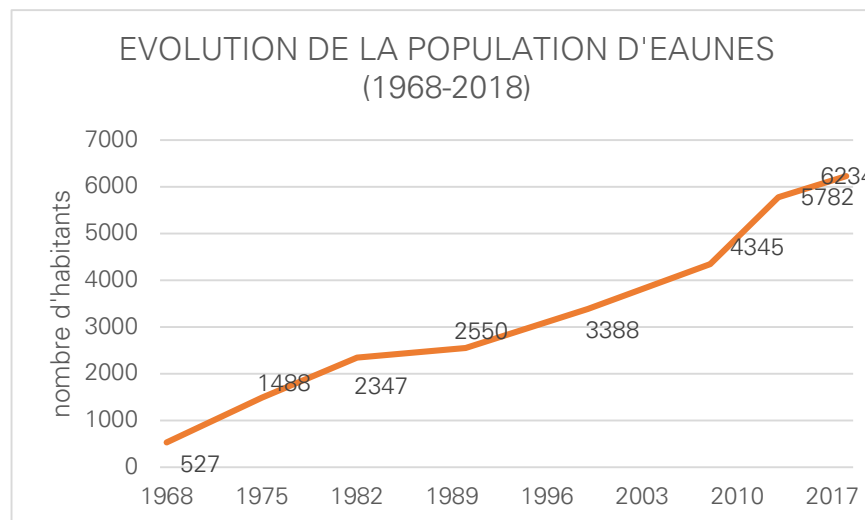


Figure 3 : Evolution de la population de Eaunes, source : INSEE, réalisation Paysages

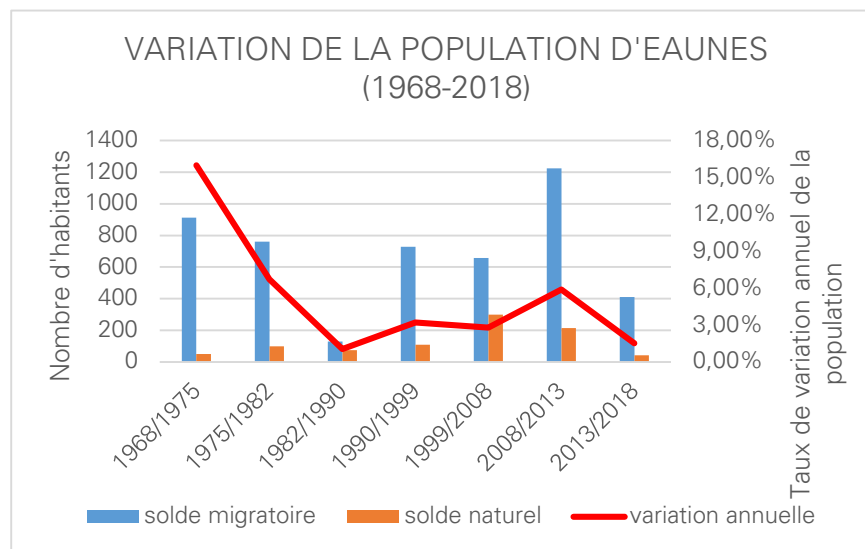


Figure 4 : Variation annuelle de la population à Eaunes entre 1968 et 2018, source : INSEE, réalisation Paysages

Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par plus de 16 depuis 1968.

L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil massif de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2018 pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle).

La dynamique de production de logements est notable à partir de la fin des années 1970 et s'accélère à partir des années 2000, notamment sur la période récente ; le volume de résidences principales a plus que doublé entre 2008 et 2018.

En parallèle, le nombre de logements vacants augmente lui aussi, passant de 18 logements en 1968 à 81 en 2018. Cependant, la part de ces logements diminue nettement, passant de 11% du parc de logements en 1968 à 3% en 2018. On considère un volume incompressible de logement vacant à hauteur de 5 % car relevant d'une vacance fonctionnelle (périodes de transition entre deux locataires, aux logements en vente ou en travaux).

Ainsi, la commune d'Éaunes se situe en dessous du taux attendu pour la vacance fonctionnelle, signe que la collectivité subie une pression foncière certaine. Cette tendance pousse la collectivité à accompagner la construction de projets de logements afin de répondre à l'accueil continu de population.

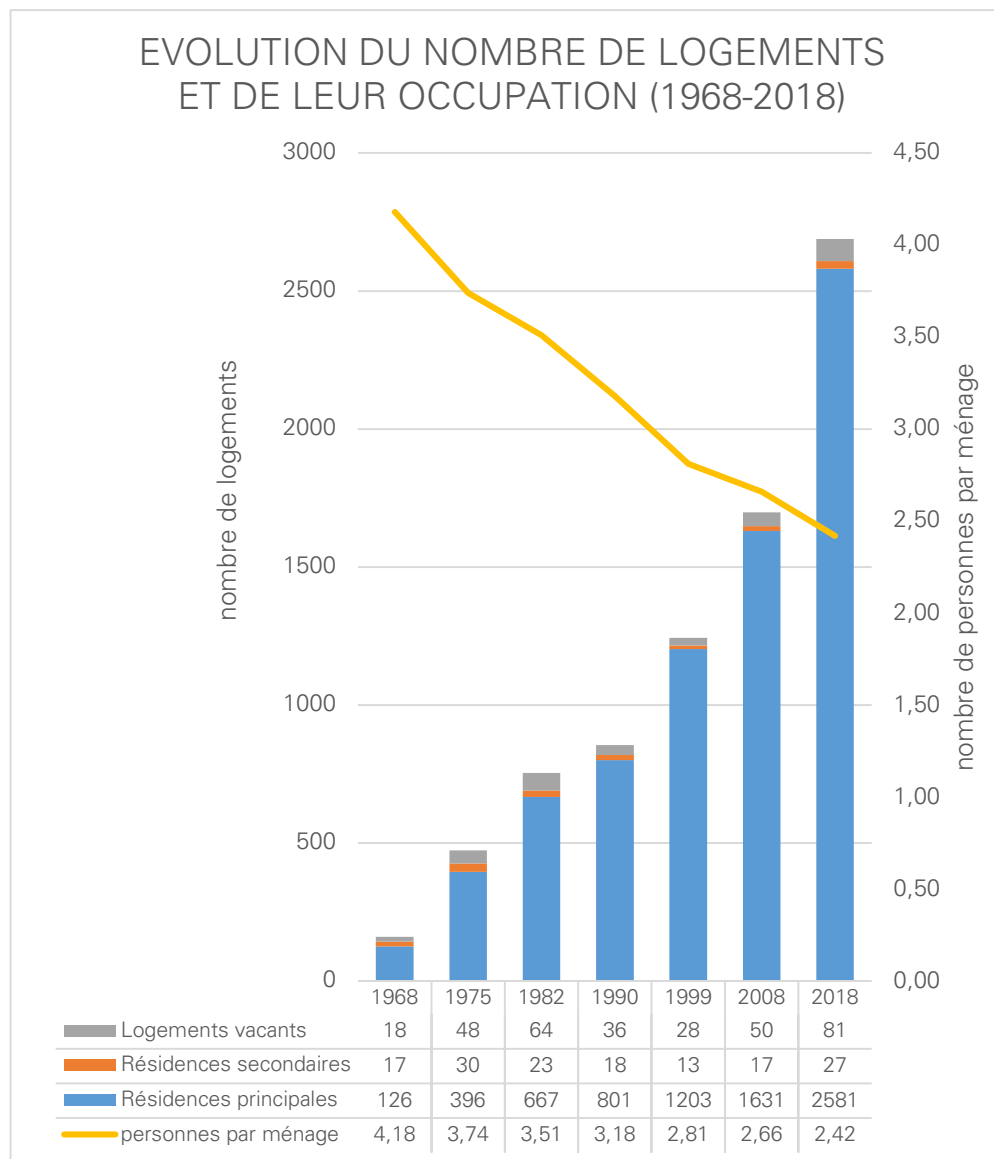


Figure 5 : Evolution du nombre de logement et de leur occupation, source : INSEE, réalisation Paysages

3. Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine est un document de planification élaboré à l'échelle de 113 communes de l'aire urbaine toulousaine soit 1 200 km² de surface qui réunit 964 000 habitants. Le premier Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande agglomération toulousaine a été approuvé par le Comité syndical du SMEAT le 15 juin 2012. Il a fait l'objet d'une première révision, approuvée le 27 avril 2017. Il est, depuis janvier 2018, en cours de révision.

Le projet du SCoT se traduit par des axes et des orientations appliquées à l'ensemble du territoire et développés dans le PADD. Le DOO s'appuie sur 4 grands principes :

- Maitriser l'urbanisation,
- Polariser le développement,
- Relier les territoires,
- Piloter le projet.

Dans ce cadre, le PLU d'Eaunes doit être compatible avec les orientations générales du document et les prescriptions qu'il formule concernant la commune. Ces dernières sont établies à l'horizon d'une dizaine d'années. Ainsi, toutes les prescriptions et orientations du SCoT sont envisagées à horizon 2030. Par conséquent, les objectifs définis dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) devront être atteints à cette date.

A titre d'exemple plusieurs prescriptions et recommandations s'appliquent sur la commune :

- Selon les prescriptions 48, 49 et 63, la commune dispose d'un potentiel d'extension de 5 pixels au T0 du SCoT.

- La recommandation 71 préconise les densités suivantes :
 - Une densité de 30 individus par hectare,
 - 10 logements par hectare.

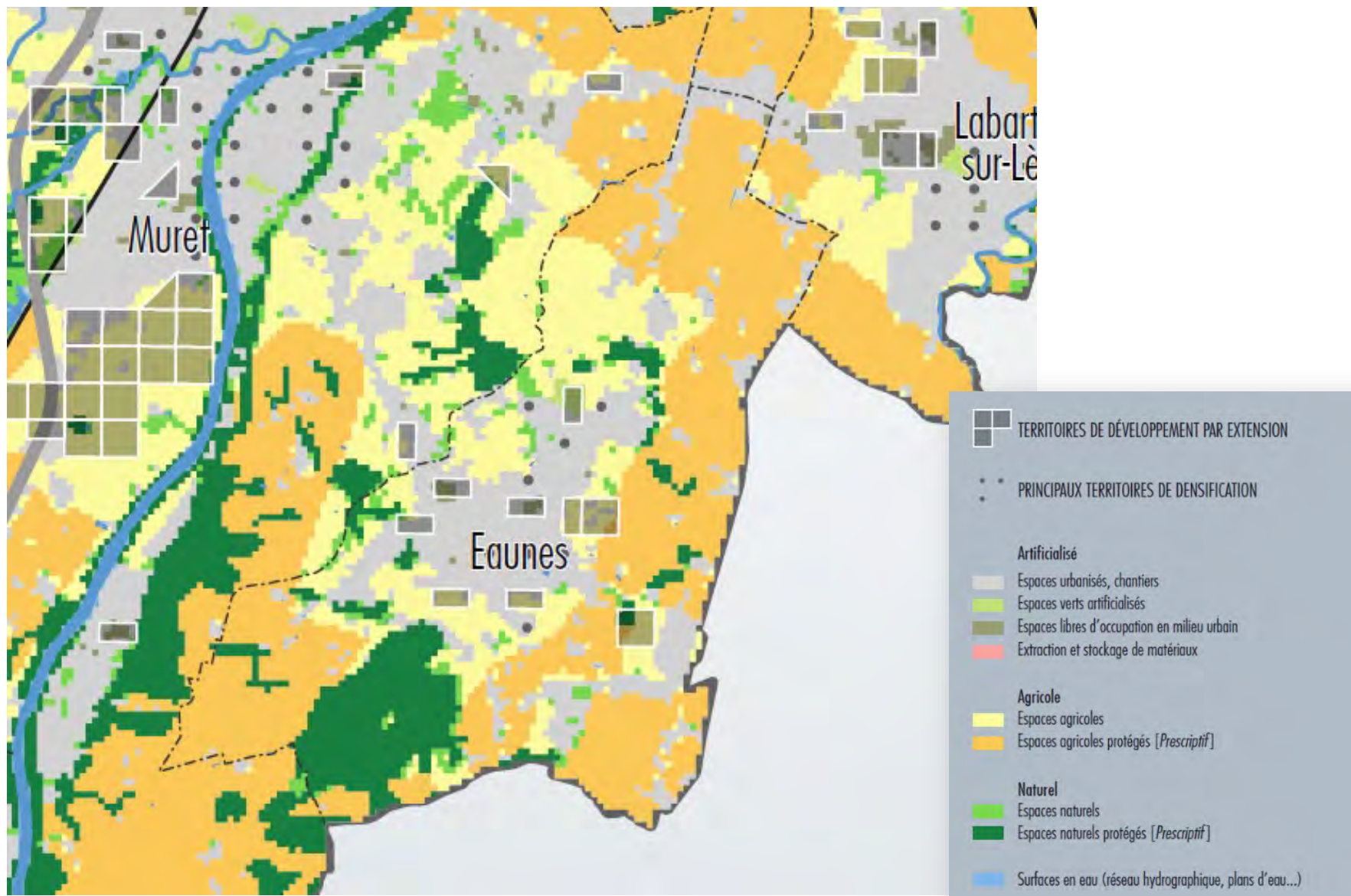


Figure 6 : Extrait de l'affiche issue de la première révision du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, source : SCoT

4. Le PLH du Muretain Agglo

Le Muretain Agglo met en oeuvre un Plan Local Habitat pour la période 2022-2027.

Celui-ci fixe des objectifs en matière d'habita pour l'ensemble des 26 communes et notamment sur la commune d'Eaunes :

- 330 nouveaux logements à l'horizon 2027,
- Soit 55 logements par année,
- Soit 3 182 résidences principales attendues au 31 décembre 2027.

Objectif de production de logements du PLH 2022-2027

sur l'ensemble de la durée du PLH soit par année

Objectifs du PLH 2022-2027	Nombre de résidences principales attendues au 31 décembre 2027
330	3 182
55	

Figure 7 : Extrait du PLH du Muretain pour les objectifs attendus sur la commune d'Eaunes, source : PLH du Muretain

III. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la 1ère modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans l'arrêté du Maire du :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Classement en zone AU et création d'une nouvelle OAP pour maîtriser l'aménagement ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie ;
- Modification de l'OAP Chemin de Beaumont ;
- 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.

1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 du Mandarin et reprise du règlement de la zone UX avec création d'une OAP

Le PLU de 2019 a prévu la création d'une zone d'activités au croisement de la RD 4 et de la RD 12 afin d'accompagner le développement économique du territoire intercommunal.

La situation de l'extension de la zone économique du Mandarin en bordure de la route de Toulouse (RD 4) en fait une vitrine du développement économique communautaire. La zone bénéficie d'une visibilité directe, d'une accessibilité renforcée et est au cœur d'un pôle économique constitué avec pas moins de 70 entreprises et 300 emplois.

La commune, en accord avec la stratégie économique du Muretain Agglo, a décidé de procéder à l'extension de la zone à vocation économique sur le secteur du Mandarin en ouvrant à l'urbanisation ladite zone. Cette décision concertée résulte d'une rareté de foncier disponible dans les zones d'activités existantes sur la commune et le Muretain et d'une forte demande d'installations d'activités artisanales qui nécessite une offre foncière et immobilière dédiée à proximité d'équipements et d'axes de transports performants.

Dans un premier temps, la zone de 2,8 hectares a été fermée à l'urbanisation dans l'attente de solutions permettant de satisfaire aux besoins en accessibilité et en équipement. Aujourd'hui, à l'initiative du Muretain Agglo, un projet d'extension de la zone d'activités du Mandarin, dénommé « Mandarin 2 », fait l'objet d'une étude de faisabilité et l'ensemble des conditions sont réunies pour que l'opération puisse se réaliser à court terme, avec un portage opérationnel public. Cette nouvelle

offre sur le territoire du Muretain permettra de répondre aux besoins à court terme exprimés par les entreprises. Une délibération motivée justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 a été prise par la commune.

En outre, les évolutions à apporter au PLU s'appuieront sur les études conduites par le Muretain Agglo concernant la composition urbaine et la vocation de la zone se traduira par l'établissement d'un règlement et d'une OAP spécifiques et adaptés.

Le règlement graphique est modifié comme suit.



Figure 8 : Extrait du zonage applicable et après modification

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP de l'extension de la zone d'activités Mandarin se situe au sud-est de la commune d'Eaunes. L'entrée sur la zone se fait par la route départementale D12, au sud du périmètre de l'OAP et la sortie se fera par la route départementale D4, localisée à l'est du projet. Par rapport à la première zone d'activités Mandarin, cette extension se situera au nord, au-delà de la route départementale D12 qui constitue l'articulation des deux zones d'activités.



Figure 9 : Localisation de la zone d'extension, source : Muretain Agglo

L'OAP recouvre la zone d'activité 2 projetée (2,8 hectares) ainsi que la zone d'activité 1 à requalifier (15 hectares), soit une surface totale d'environ 17,8 hectares.

Sur Mandarin 1, le découpage des lots et des espaces publics est existant. Sur Mandarin 2, la surface totale des lots sera d'environ 22 000 m², la surface restante étant prévue pour les aménagements de voirie et d'équipements divers.

Plusieurs objectifs résultent de la création de l'extension de la zone d'activités du Mandarin. Dans un premier temps, il s'agit de permettre l'implantation de nouvelles entreprises à vocation dominante d'artisanat, de services et de petites industries.

Plus globalement, cette OAP va également permettre de répondre à des enjeux à l'échelle de la commune, de Mandarin 1 et de Mandarin 2 en mettant l'accent sur un aménagement orienté sur la qualité paysagère, la création de liens fonctionnels entre les deux zones d'activités du Mandarin, la requalification et la densification de la zone de Mandarin 1, la gestion des interfaces avec le tissu résidentiel et les surfaces agricoles ainsi que sur l'optimisation du foncier.

Pour se faire, l'extension de la zone d'activités du Mandarin va limiter les effets liés à l'imperméabilisation des sols en intégrant de nombreux espaces de verdure et des systèmes de rétention des eaux pluviales tels que des noues. Les espaces verts créés permettront une appropriation du milieu par les travailleurs et les visiteurs sur la zone, et les arbres d'alignement, ainsi que les cépées amélioreront la qualité des espaces communs. Ces plantations seront également encouragées dans la première zone d'activités du Mandarin qui souffre actuellement d'une carence

d'aménagements paysagers. Ces derniers constitueront une première continuité entre les deux zones.

Un objectif supplémentaire consiste à ralentir le rythme global des déplacements sur le secteur en proposant une alternative à l'utilisation systématique de la voiture particulière. Des aménagements de réduction de vitesse seront alors mis en place sur la route départementale D12 et un itinéraire piéton/cycle sécuriseront l'accès aux zones, ainsi qu'une connexion entre elles, limitant l'effet de distinction.

Enfin, l'objectif de cette OAP est d'accompagner les entreprises dans l'optimisation du foncier, la mutualisation des stationnements, la performance énergétique et la qualité de l'aspect extérieur des bâtiments.

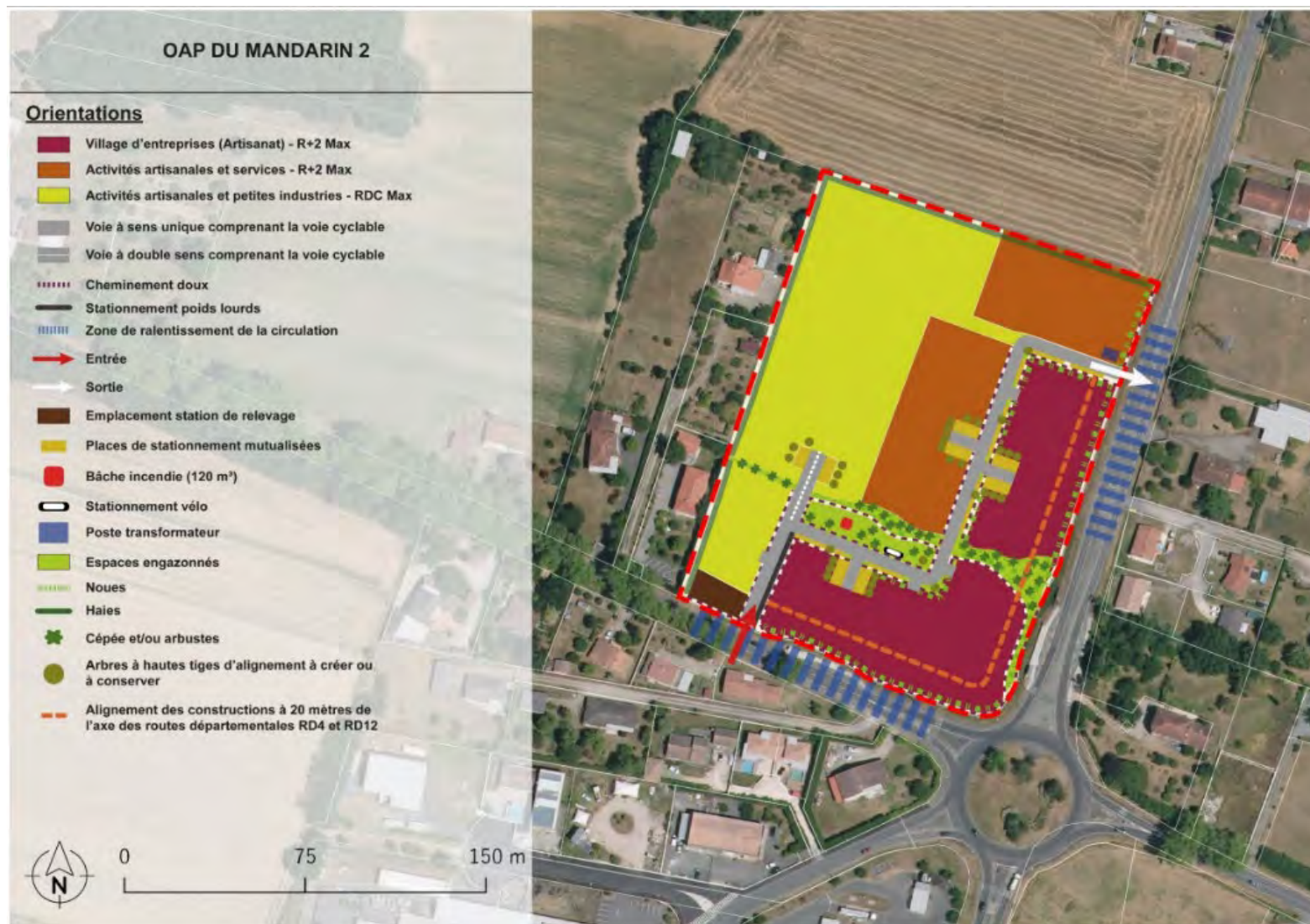


Figure 10 : OAP créée sur le secteur du Mandarin, source : Muretain Agglo

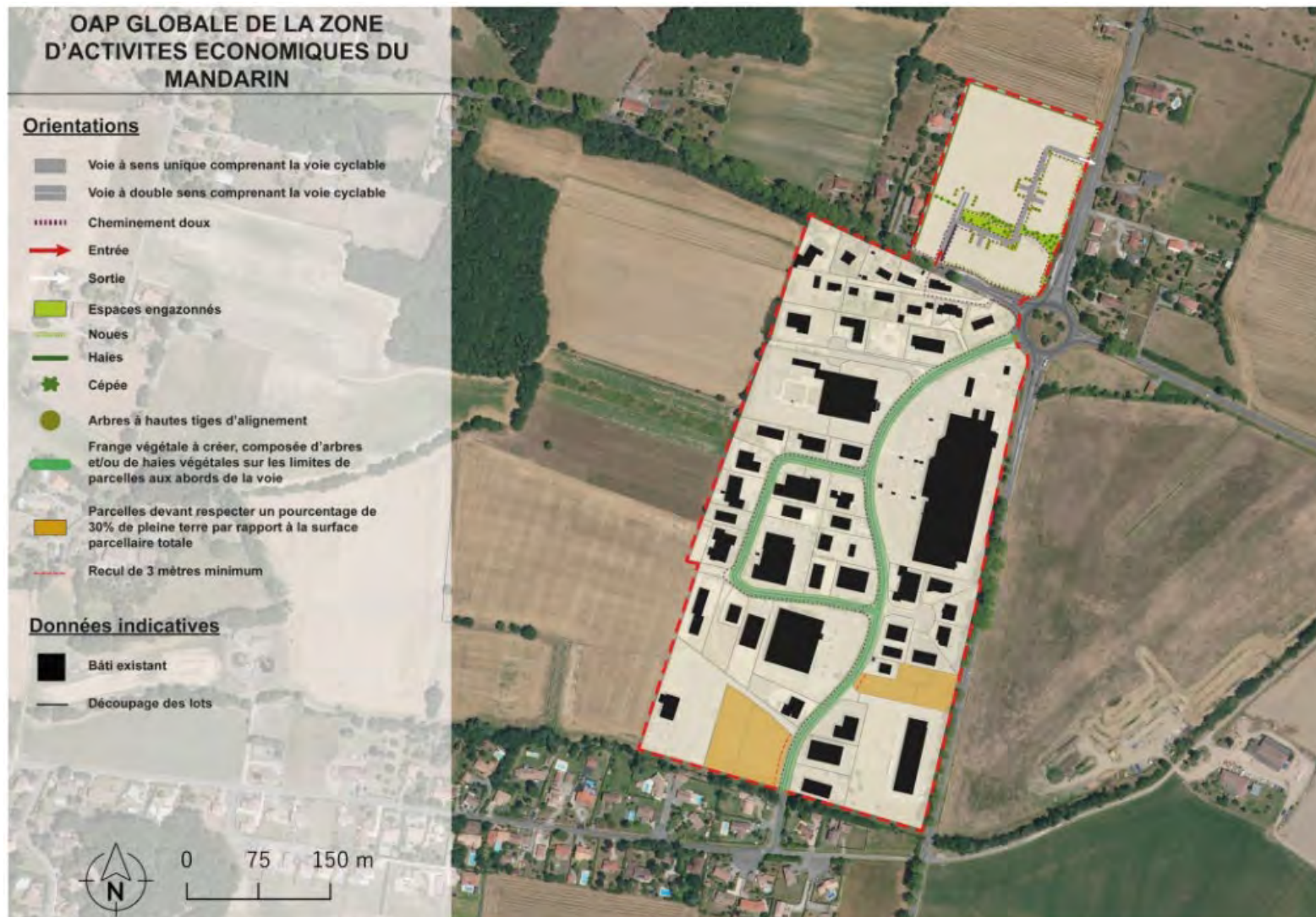


Figure 11 : OAP globale créée sur le secteur du Mandarin, source : Muretain Agglo

Suppression du règlement écrit zone AUX0

La zone étant ouverte à l'urbanisation pour être transférée en AUX. Les dispositions relatives à la zone AUX0 sont supprimées.

ZONES AUX0

La zone AUX0 correspond à la zone d'extension future de la zone d'activités du Mandarin dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

~~SECTION 1 — DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE~~

~~ARTICLE 1 : — INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES~~

Est interdit tout usage, affectation des sols, constructions et activités, à l'exception des ouvrages techniques d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics.

Règlement AUX

L'ouverture de la zone du Mandarin engendre la création d'un règlement spécifique à la zone AUX. Ce dernier a été élaboré par les services du Muretain Agglo en s'appuyant sur son retour d'expérience et en proposant des dispositions novatrices dans les zones d'activités afin de créer une zone d'activités cohérente avec les enjeux environnementaux.

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		X

	<i>Hébergement</i>	X			<i>Établissements d'enseignement</i>			
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>				<i>Etablissements de santé et d'action sociale</i>	X		
	<i>Restauration</i>				<i>Salle d'art et de spectacles</i>	X		
	<i>Commerce de gros</i>				<i>Équipements sportifs</i>	X		
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>				<i>Autres équipements recevant du public</i>			
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>				Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		X
	<i>Cinéma</i>	X				<i>Entrepôt</i>		
						<i>Bureau</i>		
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X			<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>							

Autorisées sous conditions particulières :

- Dans la zone AUX, les constructions liées à la sous-destination « Logement » ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est

indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.

- *Pour la sous-destination « Industrie », dans le cas d'ICPE, seules celles soumises à déclaration ou à enregistrement sont autorisées.*

Usages des sols	AUTORISEE	AUTORISEE SOUS CONDITION	INTERDITE
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>			X
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>			X
<i>Le stationnement des caravanes isolées</i>			X
<i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>			X
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>			X
<i>Les affouillements et exhaussements des sols</i>		<i>Autorisés dans la limite de 1 m de haut par rapport au terrain naturel avant travaux</i>	

SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé au 3e alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

ARTICLE 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des nouvelles constructions devra être définie en fonction :

- *Du pourcentage de pleine terre*
- *Des besoins en stationnement et des espaces de manœuvre.*
- *Des aménagements nécessaires à l'accessibilité des parcelles*

Ces dispositions sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mandarin.

1.1 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions ne pourra pas être supérieure à celle indiquée sur le schéma d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation du Mandarin.*
 - *Pour les secteurs en R+2, La hauteur des constructions nouvelles est calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.*
 - *Pour le secteur en RDC, La hauteur des constructions nouvelles est calculée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.*

- *Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. sont exclues du calcul de la hauteur de la construction.*
- *Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :*
 - *Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour des raisons techniques.*
 - *Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Ces dispositions sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mandarin.

1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- *Toute construction nouvelle devra être implantée en recul de 20m minimum par rapport à l'axe de la RD4 et de la RD12.*
- *En-dehors de la RD4 et de la RD12, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'emprise ou la voie.*
- *Les extensions et aménagements des constructions existantes devront prévoir un recul au moins égal à celui de la construction existante.*
- *Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :*

- *Pour l'implantation des installations et ouvrages techniques nécessaires au traitement des eaux usées.*
- *Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,*
- *Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Ces dispositions sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mandarin.

1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- *Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur la ou l'une des limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait, celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans jamais être inférieur à 4 mètres.*
- *Les murs des constructions implantées en limite séparative latérale devront être des murs coupe-feu selon les préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.*
- *Les extensions et aménagements des constructions existantes devront prévoir un retrait au moins égal à celui de la construction existante.*
- *Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

Ces dispositions sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mandarin.

ARTICLE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT
PAS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU
DE SERVICES PUBLICS

FAÇADES

- *L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.*
- *Les façades seront dans des tons non réfléchissant/non brillants et pourront être dans les couleurs de l'enseigne.*
- *Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans le volume de la construction ou au nu intérieur des façades.*
- *Toute intervention de restauration ou de rénovation doit conduire à améliorer l'aspect extérieur et l'intégration des constructions dans le milieu environnant.*

Ces dispositions sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mandarin.

TOITURES

- *La pente des toitures sera de 15 % maximum.*
- *Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. présentes sur les toitures à pente ou toitures-terrasses, devront s'intégrer de façon à limiter l'impact visuel.*

Ces dispositions sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mandarin.

2.2 CLOTURES

- *Les clôtures ne devront pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales. Des trouées devront être prévues dans les clôtures pour le passage de la petite faune. Les essences sélectionnées pour les haies végétales seront en accord avec la palette végétale présente dans l'OAP du Mandarin*
- *Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en limite séparative*
- *Les clôtures seront constituées :*
 - *soit d'une haie végétale.*
 - *soit d'une haie végétale doublée d'une grille à panneaux rigides, de couleur gris anthracite (RAL 7016) et d'une hauteur maximale de 1,80m. Les poteaux seront métalliques de couleur gris anthracite. Les clôtures seront*
- *Pour les ICPE soumis à déclaration, la hauteur maximale de la clôture pourra être portée à 2 mètres pour des raisons de sécurité.*

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ENVIRONNEMENTALES

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront proposer une approche bioclimatique dans la conception d'ensemble, le traitement des extérieurs et le choix des matériaux.

Ces dispositions sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mandarin.

ARTICLE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Plantations existantes

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des essences qui correspondent à celles préconisées par la palette végétale présente dans l'OAP du Mandarin.

Espaces libres et plantations à créer

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement des surfaces de pleine terre engazonnées, le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100m² de surface de pleine terre et d'un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement. Les plantations à créer devront correspondre aux essences végétales de la palette végétale présente dans l'OAP du Mandarin.

Un minimum de 40% de la surface parcellaire doit être converti en espace éco-aménagé (espaces de pleine terre, toitures ou murs végétalisés), comprenant 30 % de pleine terre minimum.

Les 10 % restants pourront comporter :

- de la pleine terre avec une pondération à 1.5,*
- et/ou des toitures avec une pondération à 0.8 ; dans ce cas, l'épaisseur de substrat sera d'au moins 12cm, couche drainante non comprise,*
- et/ou des murs végétalisés avec une pondération à 0.8 ; dans ce cas, l'épaisseur de substrat sera d'au moins 12cm, couche drainante non comprise.*

Illustration ; pour un terrain de 1000 m² : 400 m² minimum doivent être convertis en espace éco-aménagé dont :

- 30 % de pleine terre minimum : (1000*0.3) = 300 m²*

- 10 % de pleine terre et/ou de toitures végétalisées et/ou de murs végétalisés, soit $(1000 \times 0.1) = 100 \text{ m}^2$ avec une pondération à 1.5 pour les espaces de pleine terre et à 0.8 pour les toitures et/ou murs végétalisés, ce qui peut correspondre à :
 - 66m² de pleine terre (=100/1.5)
 - 125 m² de toitures et/ou de murs végétalisés (=100/0.8)
 - une combinaison « pleine terre/toitures ou mur végétalisés », avec par exemple, 40 m² de pleine terre + 40 m² de toitures et/ou de murs végétalisés [=100-(40*1.5)]

Ainsi pour un terrain de 1000 m², il doit être créé un *minimum* :

- de 366 m² de surface de pleine terre,
ou
- 300 m² de surface de pleine terre et 125 m² de toitures et/ou de murs végétalisés,
ou encore
- une combinaison libre comprenant un minimum de 300m² de pleine terre avec, par exemple, 340 m² de pleine terre et 40 m² de toitures et/ou de murs végétalisés.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Ouvrage de gestion des eaux pluviales

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Ces dispositions sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mandarin.

ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

- Le nombre de places de stationnement à créer sur le terrain d'assiette du projet doit être défini en fonction des besoins et de la nature de la construction, ainsi que du taux et du rythme de leur fréquentation.
- Les places de stationnement mutualisées pourront être prises en compte dans la satisfaction des besoins en stationnement. Néanmoins, une place appartenant aux dispositifs mutualisés ne devra pas pourvoir plus d'une place de stationnement en même temps à l'échelle du périmètre de l'OAP.

- Le nombre de places de stationnement devra être suffisamment important pour ne pas impacter les places de stationnement présentes sur le domaine public
- En-dehors des places mutualisées, les places de stationnement ne devront pas s'implanter dans les reculs réglementés par rapport aux limites d'emprise publique ou de voies.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT VELO

Des espaces de stationnements vélos devront être créés à la parcelle en fonction des besoins et de la nature de la construction, ainsi que du taux et du rythme de leur fréquentation.

La surface minimale pour une place de stationnement vélo standard est de 1,20 m² (hors espace de manœuvre).

Ces dispositions sont en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Mandarin.

SECTION 3 SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou

la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie, ainsi que le passage des engins de collecte des ordures ménagères.

Pour assurer la sécurité et l'accessibilité des usagers, l'accès devra se faire le plus perpendiculaire possible à la voie et observer une largeur suffisamment importante, sur toute la portion de terrain constituant la bande d'accès, pour permettre le passage des véhicules liés à l'activité des constructions. Les accès mutualisés devront répondre aux mêmes conditions d'application.

Tout nouvel accès à la RD4 sera strictement limité à la satisfaction des modalités de desserte de la zone AUX.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

2.1 EAUPOTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

2.3 EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGe (cf. « annexe sanitaire – assainissement pluvial » du présent PLU).

Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) et présente :

- une perméabilité favorable à l'infiltration (>10-6 m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire

avec un débit de fuite à valider avec le service gestionnaire de l'exutoire.

- une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10-6 m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à valider avec le service gestionnaire de l'exutoire.

Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...) et présente :

- une perméabilité favorable à l'infiltration (>10-6 m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.
- une perméabilité défavorable à l'infiltration (<10-6 m/s) : un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...) à la charge du ou des propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du

propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain ou posés en façade.

2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES E TRESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Adaptation du règlement de la zone UX

Afin de voir requalifier la zone UX existante en cohérence avec la future zone du Mandarin 2, le Muretain Agglo a souhaité adapter et renforcer les dispositions de la zone UX :

- en accompagnant la densification de la zone par la suppression de l'emprise au sol, l'ouverture à la possibilité d'implantation en limite séparative et le redéfinition des exigences de stationnement pour limiter l'impact de ces espaces.
- en assurant la prise en compte de l'OAP dans les futurs aménagements,
- en complétant les dispositions liées à l'aspect des constructions, favorisant notamment la performance énergétique des constructions,
- en intégrant des dispositions en faveur de la renaturation et de la végétalisation du secteur avec des disposition sur les clôtures et sur le traitement des espaces non bâtis,
- en favorisant la végétalisation de la zone en conditionnant les extension à la création d'espace éco-aménagé (pleine terre, toiture et mur végétalisé),
- en imposant un coefficient de pleine terre sur les parcelles encore libre et à aménager dans l'OAP,
- en imposant une végétalisation des abords des voies.

Enfin, il convient de rappeler que l'OAP du Mandarin créée s'applique également sur la zone UX ; elle permet ainsi d'encadrer l'ouverture de la zone AUX tout en permettant de requalifier la zone UX au fur et à mesure des extensions et des nouvelles autorisations d'urbanisme.

Le règlement est modifié comme suit.

Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

~~L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.~~

Non règlementé.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- *en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,*
- *pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,*
- *pour des raisons techniques.*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 20m minimum de l'axe de la RD4 et devra être compatible avec l'OAP Mandarin.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Toute construction nouvelle sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) sans jamais être inférieure à 4 mètres.~~

Les extensions et constructions nouvelles peuvent être implantées sur la ou l'une des limites séparatives latérales. En cas d'implantation en retrait, celui-ci sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans jamais être inférieur à 4 mètres.

Les murs des constructions implantées en limite séparative latérale devront être des murs coupe-feu selon préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- pour les piscines et leurs locaux techniques,

- pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICES PUBLICS

➤ FAÇADES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les façades seront dans des tons non réfléchissant / non brillants et pourront être dans les couleurs de l'enseigne.

Les coffres de volets roulants devront être intégrés dans le volume de la construction ou au nu intérieur des façades.

Toute intervention de restauration ou de rénovation doit conduire à améliorer l'aspect extérieur et l'intégration des constructions dans le milieu environnant.

➤ TOITURES

Dans le cas de toiture en pente :

- La pente de toiture sera de 35% maximum.
- Les toitures devront être masquées sur toute la périphérie du bâtiment. Toutefois pour des ouvrages publics ou certains éléments fonctionnels de bâtiment d'activité, des dépassements seront autorisés.

- Les installations techniques telles que les antennes, cheminées, édicules d'ascenseurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, etc. présentes sur les toitures à pente ou toitures-terrasses, devront s'intégrer de façon à limiter l'impact visuel.

Les toitures existantes réalisées dans un autre matériau ou avec une autre pente de toit pourront cependant être restaurées ou étendues à l'identique.

2.2 CLOTURES

~~Clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques~~

~~Les clôtures en bordure de la RD 4 seront constituées :~~

- ~~soit d'une grille à panneaux rigides, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2m, avec ou sans mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m ; les poteaux seront métalliques de couleur verte ;~~
- ~~soit d'un muret de 0,40 m de hauteur.~~

~~Clôtures implantées en limite séparative~~

~~Les clôtures sur limites séparatives latérales seront constituées soit à l'identique de celles sur la RD4, soit d'un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m. Elles ne pourront excéder 2m de hauteur totale.~~

~~Elles seront doublées de haies.~~

~~Clôtures situées dans la zone inondable repérée au document graphique :~~

~~Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.~~

Toute nouvelle clôture ne devra pas entraver le bon écoulement des eaux pluviales. Des trouées devront être prévues dans les clôtures pour le passage de la petite faune pour les clôtures en limites séparatives.

Nouvelles clôtures implantées le long des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques

Les clôtures en limite d'emprise publique ou de voie seront constituées :

- soit d'une grille à panneaux rigides, de couleur gris anthracite (RAL ...) et d'une hauteur maximale de 1,80m. Les poteaux seront métalliques de couleur gris anthracite (RAL ...). Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.
- soit d'une haie végétale.

Nouvelles clôtures implantées en limite séparative

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- soit d'une grille à panneaux rigides, de couleur gris anthracite et d'une hauteur maximale de 1,80m. Les poteaux seront métalliques de couleur gris anthracite (RAL ...). Les clôtures seront doublées d'une haie végétale.
- soit d'une haie végétale.

Pour les ICPE la hauteur maximale pourra être portée à 2 mètres

2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

~~L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.~~

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

Les constructions devront proposer une approche bioclimatique dans la conception d'ensemble, le traitement des extérieurs et le choix des matériaux

Article 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

~~Plantations existantes~~

~~Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des essences locales en cas de destruction.~~

~~Espaces libres et plantations à créer~~

~~Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement seront obligatoirement engazonnées, le nombre minimum d'arbres à planter sera d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surface engazonnée.~~

~~Pour les unités foncières situées en limite du ruisseau de La Grange, une bande plantée et paysagée d'une largeur au moins égale à 15 mètres mesurés à compter de l'axe du ruisseau de La Grange devra être créée.~~

~~Aires de stationnement~~

~~Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.~~

~~Ouvrage de gestion des eaux pluviales~~

~~Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.~~

~~Réservoirs d'hydrocarbures et dépôts existants~~

~~Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.~~

Pour les extensions des constructions existantes, un minimum de 50 % de la surface d'emprise au sol créée doit être converti en espace eco-aménagé (espaces de pleine terre et/ou toitures ou murs végétalisés), avec la pondération des coefficients suivants :

- 1,2 pour les espaces verts de pleine terre ;*
- 1 pour les toitures ou les murs végétalisés avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 12 cm, couche drainante non comprise*

Illustration :

Pour une extension de 500 m² d'emprise au sol, 250 m² doit être converti en espace eco-aménagé

Soit :

- 208 m² d'espace de pleine terre doit être créée (=250/1,2)*

ou

- 250 m² de mur ou toiture végétalisé doit être créée (=250/1)*

ou

- une combinaison « pleine terre/toitures ou mur végétalisés » doit être créé, avec par exemple 100 m² de pleine terre et 130 m² de mur ou toiture végétalisée (250-(100*1,2))

Article 4 : Stationnement

~~Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.~~

~~Il est ainsi exigé :~~

Habitation

⇒ ~~Sous destination logement~~

~~Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement.~~

Commerces et activités de services

⇒ ~~Sous destination artisanat, commerce de détail et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle~~

~~Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.~~

⇒ ~~Sous destination hébergement hôtelier et touristique~~

~~Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par poste de travail.~~

⇒ ~~Sous destination restauration~~

~~Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.~~

~~Pour les hôtels restaurants, ces normes ne se cumulent pas. Est applicable la norme créant le plus grand nombre d'emplacements.~~

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

⇒ ~~Sous destination industrie~~

~~Le nombre de places de stationnement exigé est une place de stationnement par poste de travail.~~

⇒ ~~Sous destination bureau~~

~~Le nombre de places de stationnement exigé est une place par tranche de 30 m² de surface de plancher (arrondi à la valeur supérieure) sans être inférieur à une place affectée à l'activité.~~

~~La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou sous-destination de construction.~~

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction. Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 5m en longueur et de 2,50m en largeur.

- *Le nombre de places de stationnement à créer sur le terrain d'assiette du projet doit être défini en fonction des besoins et de la nature de la construction, ainsi que du taux et du rythme de leur fréquentation.*
- *Le nombre de places de stationnement devra être suffisamment important pour ne pas impacter les places de stationnement présentes sur le domaine public*
- *Les places de stationnement ne devront pas s'implanter dans les reculs réglementés par rapport aux limites d'emprise publique ou de voies.*

2. L'évolution des emplacements réservés

La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés qui doivent évoluer selon les objectifs communaux :

- **La réalisation d'un aménagement piétons/cycles et paysagers :**
 - En effet, la commune souhaite élargir le trottoir existant afin de permettre la réalisation d'un aménagement de type piétons/cycles paysagers,
- **L'aménagement de l'intersection entre l'Avenue de la Mairie, le Chemin du Bois de Vignes et Allées du Ruisseau de la Grange :**
 - La commune souhaite aménager les intersections de ces voies afin de sécuriser le carrefour,
- **L'aménagement de l'intersection entre l'Avenue de la Mairie et la rue Louisa Paulin :**
 - La commune souhaite réaménager l'intersection entre ces deux voies afin de sécuriser le carrefour,
- **L'aménagement du carrefour rue des Aulnes :**
 - En vue de la réalisation de l'OAP Chemin de Beaumont, la commune souhaite aménager le carrefour rue des Aulnes afin de le sécuriser,
- **La création d'un nouveau cimetière :**
 - La commune d'Eaunes souhaite anticiper la saturation de son cimetière actuel en prévoyant un espace de surface adaptée à l'accueil de ce type d'équipement,
 - Bien que la population soit relativement jeune sur la commune d'Eaunes, les 65 ans et plus représentent environ 13,3% de la population globale en 2018, cumulée à

l'augmentation croissante du nombre d'habitants (+1,5% par an entre 2013 et 2018), la collectivité doit anticiper les besoins futurs de la population, notamment concernant les décès de ses habitants,

- A ces constats démographiques s'ajoutent des constats techniques :
 - Le cimetière communal existant doit faire face à des problématiques de drainage qui ont déjà soumis la collectivité à des recours contentieux,
 - Ce même cimetière arrivera à saturation d'ici environ 5 ans,
- Dans cette optique, la commune a choisi d'identifier un emplacement réservé sur un foncier susceptible d'accueillir ce type d'équipement, d'une part pour sa localisation et d'autre part sa mutualisation possible avec un autre équipement communal. En effet, le secteur identifié pour le futur cimetière se situe en face des futurs jardins partagés communaux, proche de la chapelle utilisée lors des cérémonies et accessible depuis la coulée verte ; l'aménagement sur ce site permettrait ainsi la mutualisation du parking avec les jardins partagés,
- Des études hydrogéologiques seront nécessaires à la réalisation de cet aménagement afin d'affiner la superficie nécessaire au projet et ses conditions d'implantation, aujourd'hui la Mairie se laisse une marge de manœuvre assez large afin d'anticiper le projet au mieux, la globalité du site ne sera pas nécessairement aménagée en fonction des résultats des études nécessaires à la création de l'équipement,

- La réalisation de cet équipement communal sera également soumise à un autre type de procédure d'urbanisme pour être réalisée et réalisable, qui justifiera de la mobilisation des superficies nécessaires au projet en fonction de ses caractéristiques finales,
- La commune souhaiterait accueillir un cimetière doté d'un accompagnement paysager fort afin de favoriser son intégration dans l'environnement mais également pour limiter l'imperméabilisation des sols,

- Le projet pourrait ainsi s'inspirer du nouveau cimetière paysager de Muret où près de 165 arbres ont notamment été plantés ; des cimetières répondant aux enjeux d'aujourd'hui, végétalisés, proposant un aménagement et une intégration différente des cimetières traditionnels de centre-ville.



Figure 12 : Illustration du nouveau cimetière paysager de Muret, source : Mayet Parcs et Jardins

Les prescriptions surfaciques représentées sur la cartographie du zonage ainsi que le tableau des emplacements réservés sont modifiés comme suit :




0 10 20 m




Figure 13 : Extrait du zonage applicable et après modification

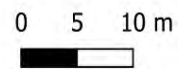
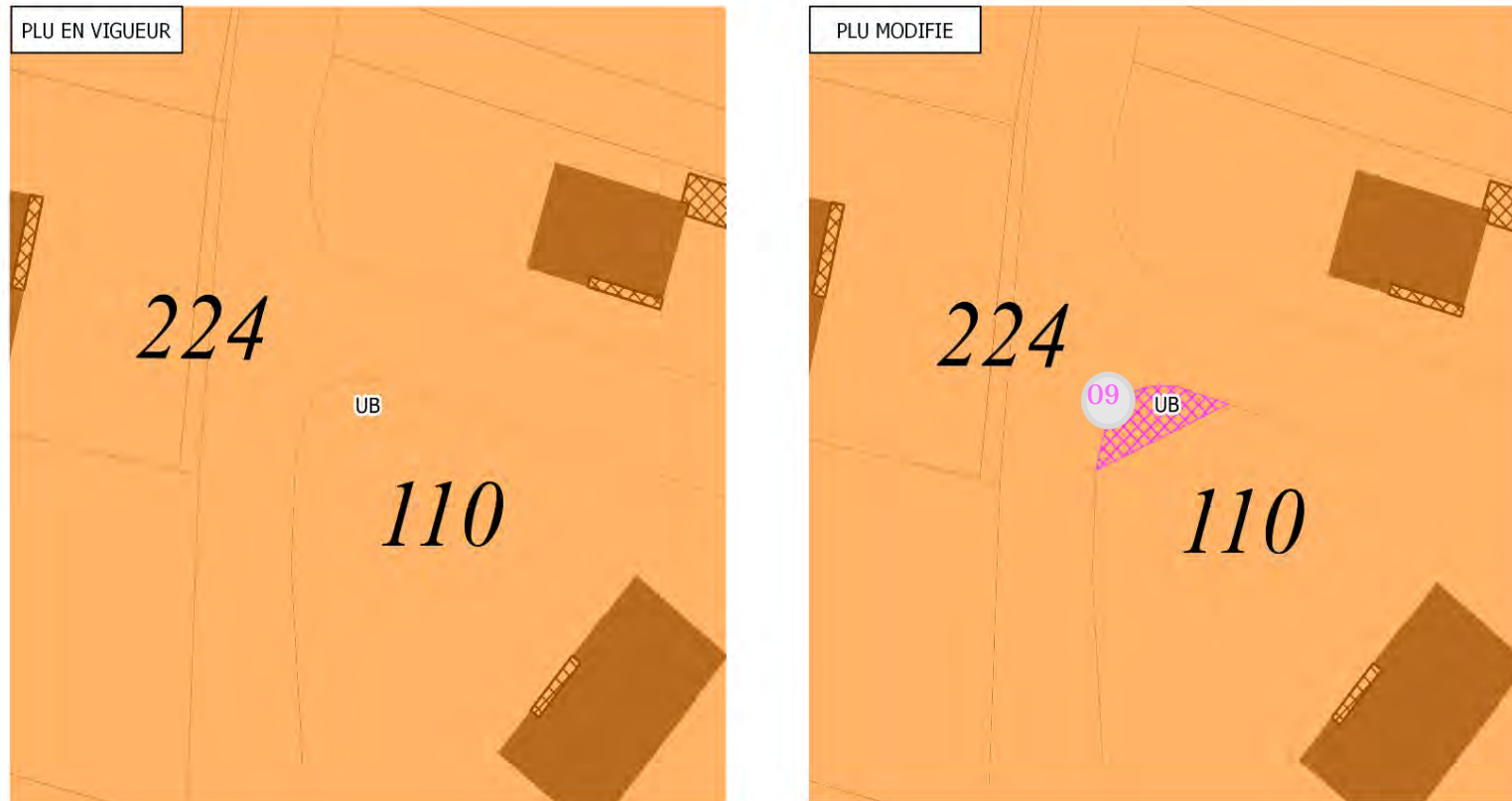
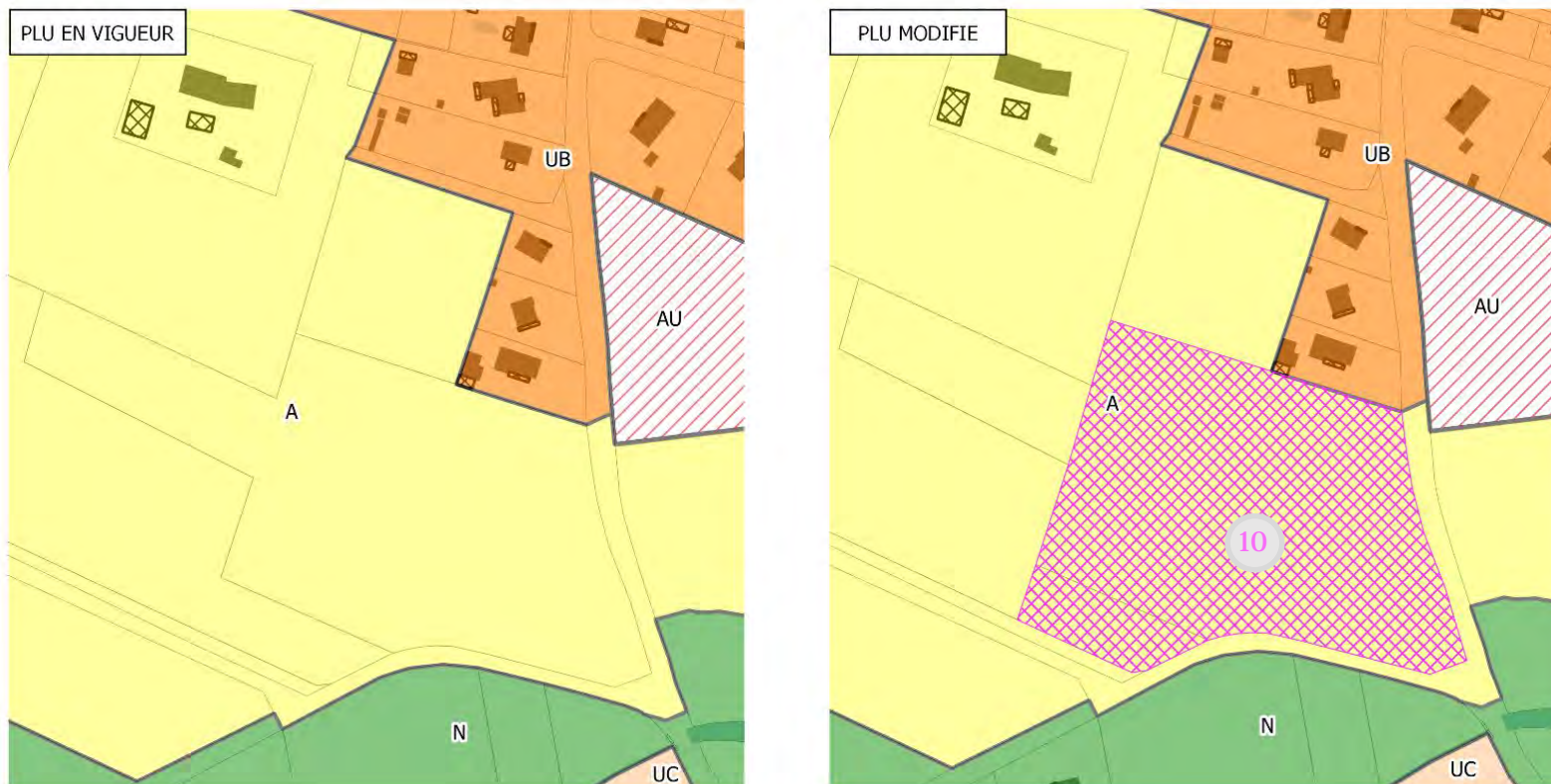


Figure 14 : Extrait du zonage applicable et après modification



0 25 50 m



Figure 15 : Extrait du zonage applicable et après modification

Tableau des emplacements réservés avant modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Amorce de chemin piéton "les champs de Barbé"	Commune	214
2	Création cheminement piéton le long du ruisseau de la Grange	Commune	5267
3	Amorce de voie chemin de Beaumont	Commune	517
4	Création d'un chemin piéton "la croix blanche"	Commune	1058
5	Création d'un chemin piéton "Champs de Barbe"	Commune	108

Tableau des emplacements réservés après modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
01	Amorce de chemin piéton "les champs de Barbe"	Commune	214
02	Création cheminement piéton le long du ruisseau de la Grange	Commune	5268
03	Amorce de voie chemin de Beaumont	Commune	517
04	Création d'un chemin piéton "la croix blanche"	Commune	1058
05	Création d'un chemin piéton "Champs de Barbe"	Commune	108
06	Amenagement piétons/cycles et paysagers Avenue de la Mairie	Commune	269
06	Amenagement piétons/cycles et paysagers Avenue de la Mairie	Commune	62
07	Amenagement intersection Avenue de la Mairie	Commune	97
07	Amenagement intersection Avenue de la Mairie	Commune	15
07	Amenagement intersection Avenue de la Mairie	Commune	15
08	Amenagement intersection Avenue de la Mairie et Louisa Paulin	Commune	76
09	Amenagement du carrefour rue des Aulnes	Commune	39
10	Aménagement nouveau cimetière et parking	Commune	20037

3. Ouverture partielle de la zone AU0 Route de Villate

La collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU0 Route de Villate, ainsi, environ 8 000 m² sont transférés en zone à urbaniser.

La commune est identifiée comme commune de groupe 2 à l'échelle du PLH, catégorie sur laquelle est attendue une participation dans l'accueil de population à hauteur de 51 % à l'échelle du Muretain Agglo.

Les zones urbaines actuelles sont désormais largement construites et occupées, les zones AU programmées pour l'aménagement de nouveaux quartiers sont bâties (chemin des Bertoulots) ou en cours de projet d'aménagement (chemin de Beaumont et rue des Aulnes), les possibilités étant désormais insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique.

De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD, il y a lieu de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0, inconstructible pour l'heure au PLU, située dans le secteur « Route de Villate », secteur équipé et desservi de manière satisfaisante par la voirie et les réseaux et positionné idéalement à proximité du pôle d'équipements scolaires et sportifs.

Son positionnement est stratégique, situé en entrée de ville et à proximité du pôle d'équipements scolaires et sportifs. Son urbanisation revêt un caractère stratégique pour organiser et structurer le développement urbain communal. Son aménagement à travers une opération d'aménagement d'ensemble permettra :

- De promouvoir des formes urbaines diversifiées,

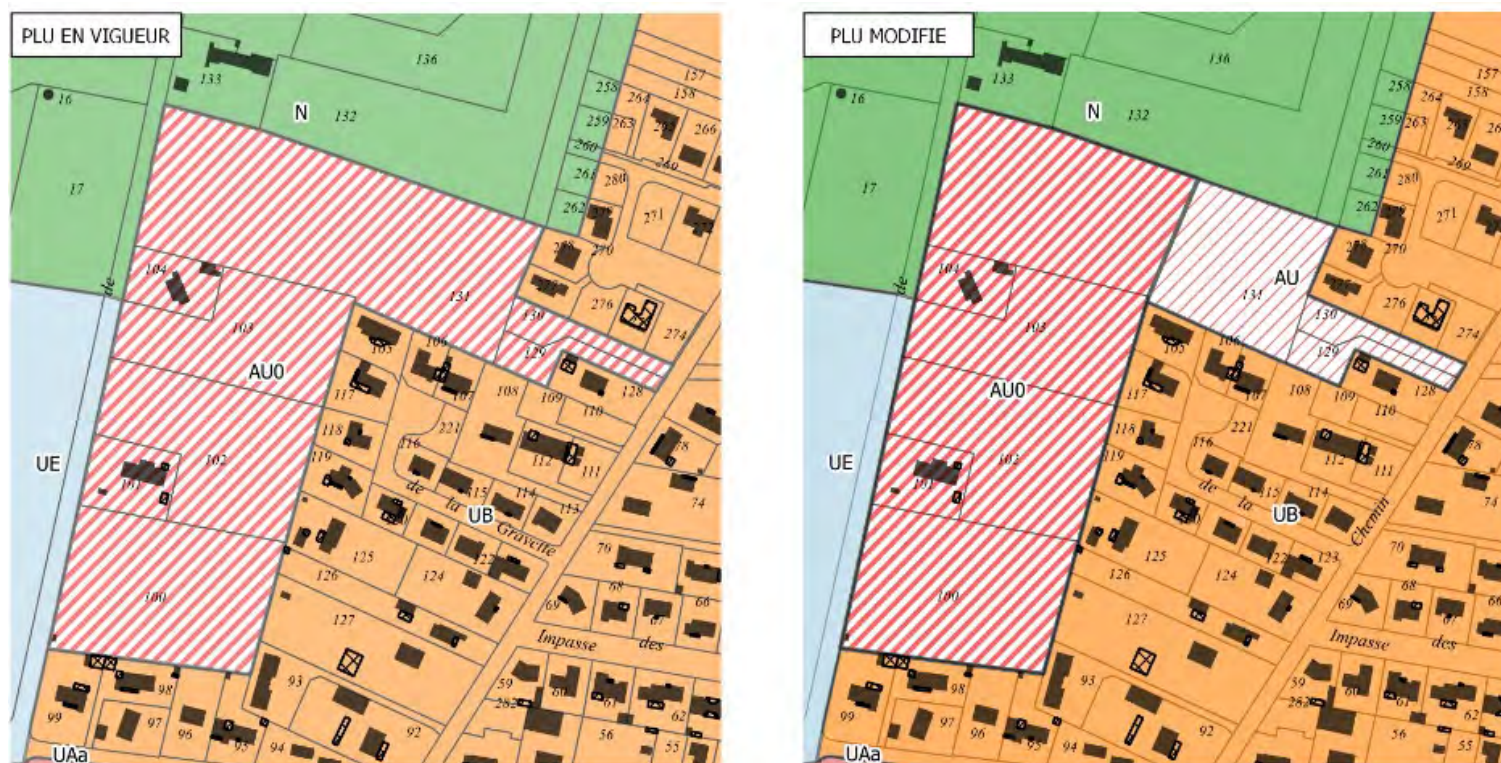
- De favoriser la mixité sociale en accueillant des logements locatifs sociaux selon les objectifs fixés par le PLH en vigueur,
- De proposer des modalités d'accompagnement qualitatifs pour les déplacements doux et pour une intégration paysagère soignée.

Sur ce secteur pointé pour le développement de l'habitat dans le PADD et l'OAP qui couvre le secteur, la commune souhaite aujourd'hui voir se développer une première phase d'aménagement.

C'est pourquoi la commune souhaite ouvrir une partie seulement de la zone AU0.

Règlement graphique

Le règlement graphique est modifié comme suit.




0 25 50 m




Figure 16 : Extrait du zonage applicable et après modification

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur de Villate situé au Nord du bourg sur une superficie d'environ 8 000 m² est l'un des quatre secteurs d'aménagement de la commune à vocation d'habitat.

Le secteur est déjà soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) globale. Celle-ci est modifiée afin de prendre en compte le passage d'une partie du secteur en zone AU.



0 500 1 000 m



Figure 17 : Périmètre et localisation de l'OAP Chemin de Beaumont, source ; PLU en vigueur, réalisation Paysages

4.2 Objectifs de l'aménagement

Le secteur identifié est actuellement compris entre les équipements sportifs et le chemin de Tucaut où l'urbanisation s'est récemment renforcée via des opérations d'aménagement d'ensemble.

Le développement envisagé jusqu'en limite du plateau vise ainsi à structurer l'entrée nord du bourg à proximité d'une ceinture boisée, qui souligne le relief et marque naturellement l'entrée de ville.

Le quartier fera l'objet de deux opérations distinctes.

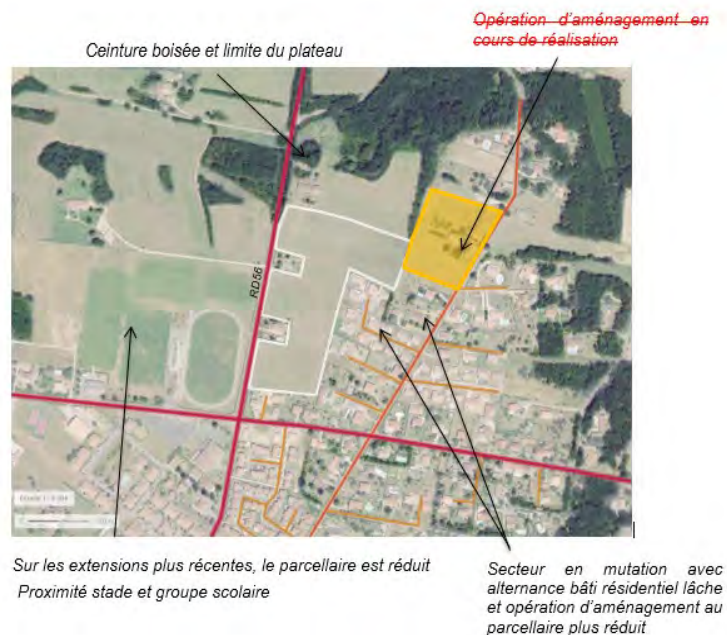


Figure 19 : Illustration avant modification



Figure 18 : Illustration après modification

4.3 Principes d'aménagement

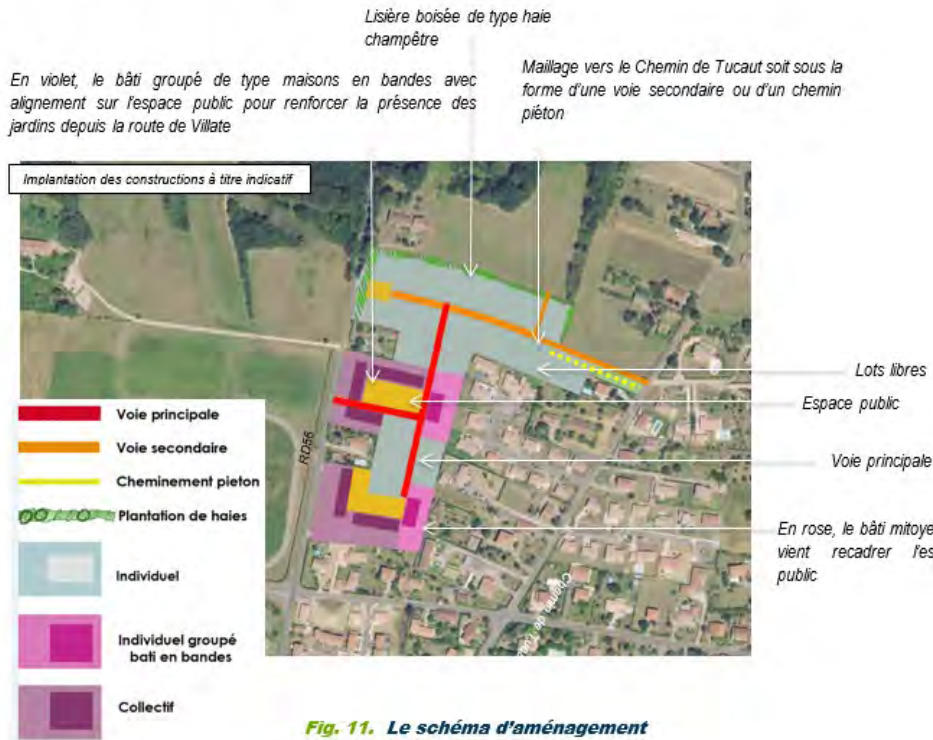


Figure 21 : OAP avant modification



Figure 20 : OAP après modification

Organisation globale du site, accès et dessertes

Sur la première phase d'aménagement, le quartier sera desservi par le Chemin de Tucaut. Une connexion facultative avec la seconde phase d'aménagement peut être créée.

Sur la seconde phase, le quartier sera desservi par la route de Villate (RD56), en seul point, afin de ne pas multiplier les entrées / sorties sur la route départementale. Aucune autre sortie sur la RD56 ne sera autorisée. Cette voie principale de desserte sera prolongée au Nord par une voie secondaire permettant l'accès aux lots libres du secteur Nord. Cette voie secondaire pourra être prolongée, à long terme, vers le Nord. ~~Vers l'Est, la voie se prolongera vers le chemin du Tucaut, sous la forme d'une voie secondaire ou d'un chemin piéton.~~

Les espaces publics programmés sur le secteur serviront d'aires de retournement.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation et éléments de programmation

*Cette zone est actuellement **en partie** fermée à l'urbanisation (zone AU et zone AU0). ~~Son ouverture à l'urbanisation~~ L'ouverture à l'urbanisation de la **partie AU0** est subordonnée ::*

- *à l'évolution de la capacité de la station d'épuration,*
- *à une modification du PLU.*

4. Modification de l'OAP Chemin de Beaumont

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur de Beaumont situé au Sud du bourg sur une superficie d'environ 1,8 ha est l'un des quatre secteurs d'aménagement de la commune à vocation d'habitat.

Situé en zone à urbaniser du PLU en vigueur, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP ne correspond plus aux attendus de la municipalité en termes de conditions d'accès, de formes urbaines ou encore de densité.

Un projet plus maîtrisé et cohérent avec les attentes de la collectivité est attendu sur ce secteur.



Figure 22 : Périmètre et localisation de l'OAP Chemin de Beaumont, source ; PLU en vigueur, réalisation Paysages

Le secteur du Chemin de Beaumont se compose d'une topographie en pente. En effet, d'Ouest en Est, la pente moyenne identifiée est de 3% avec une pente pour la plus forte à 24%. Du Nord au Sud, une pente légèrement plus importante est relevée avec une moyenne de 5%, la pente la plus importante est ici de 17%.

Cette topographie doit être prise en compte dans le projet futur.

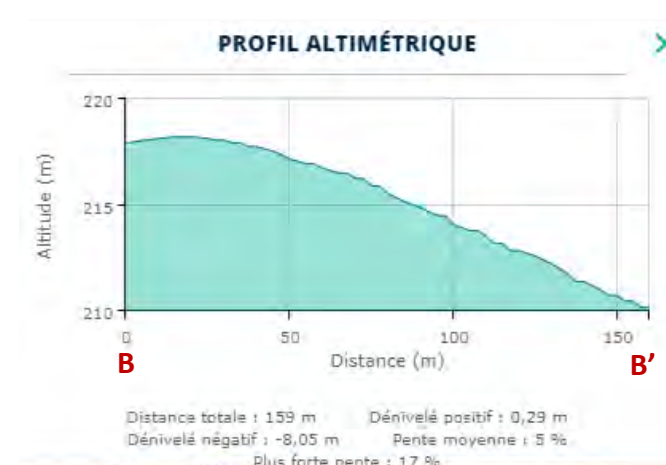
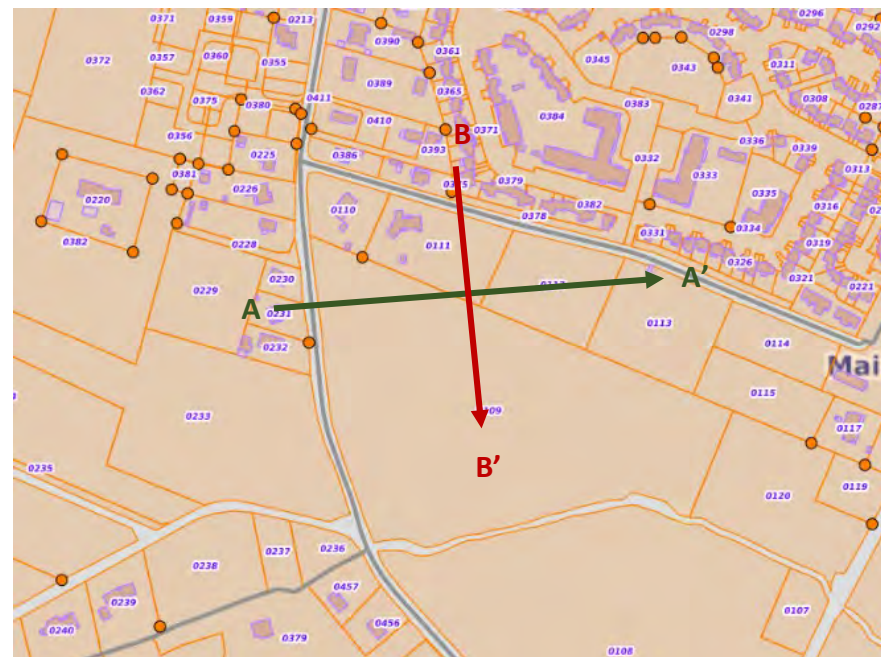




Fig. 4. Le schéma d'aménagement

Figure 23 : OAP avant modification

La réflexion portée dans le cadre de l'aménagement du quartier Chemin de Beaumont s'est construite autour de plusieurs enjeux et objectifs :

- Maîtriser l'évolution d'un foncier stratégique identifié parmi les quatre secteurs d'aménagement de la commune,
- Le maillage du nouveau quartier avec la coulée verte du ruisseau de la Grange,
- Le parachèvement de l'urbanisation de la zone permettant un bouclage du secteur,
- Le traitement des transitions urbaines et des coutures avec le contexte agricole par une végétalisation des limites de l'opération,
- Un quartier proposant une mixité sociale et de formes urbaines.

Le projet retenu par les élus s'appuie principalement sur la constitution d'un quartier maillé avec le reste de la commune, composé d'une diversité de typologies d'habitat afin de répondre aux besoins de différents publics.

Il est notamment attendu sur le quartier :






- Une mixité de typologie d'habitat : collectif, intermédiaire et individuel,
- Le traitement des transitions urbaines avec le milieu agricole par une végétalisation de la limite Sud de l'opération, limitrophe aux terres agricoles,
- Le maillage de l'opération, notamment avec la voie douce de la coulée verte.

La desserte du site est assurée par la Rue des Aulnes, elle-même connectée au Chemin de Beaumont et à l'Avenue de la Mairie.

Au final, il est attendu sur ce site de 1,82 ha, entre 85 et 95 nouveaux logements.

Adaptation de l'OAP

Aménagements attendus :

-  Périmètre du projet
-  Voie principale
-  Accès piéton/cycle
-  Lisière végétale à créer de 3 mètres
-  Lot libre
-  Individuel continu/habitat intermédiaire
-  Collectif, R+2 possible
-  Espace public, stationnements

Programmation :

Superficie : 1,82 ha
 Objectif de production : 85 à 95 lgts
 Densité : 45 à 52 lgts/ha



Figure 24 : OAP modifiée Chemin de Beaumont, réalisation Paysages

Organisation globale du site, accès et desserte

L'accès au quartier se fera par ~~l'espace public existant~~ : la Rue des Aulnes. Le projet ne prévoit pas de maillage urbain *motorisé* vers le chemin de Beaumont, d'une part pour ne pas déstructurer l'ensemble paysager composé par la haie, le talus et le fossé ; d'autre part, afin de ne pas augmenter le trafic sur un chemin étroit.

Une percée piéton/cycle est néanmoins créée sur le Chemin de Beaumont afin de connecter le quartier à la coulée verte du ruisseau de la Grange.

~~Une placette de retournement sera ainsi créée, connectée au cheminement doux.~~

Formes urbaines

Différentes typologies sont prévues sur le secteur. Les formes urbaines sont repérées sur le schéma d'aménagement :

- afin de renforcer la densité, notamment le long de la rue des Aulnes, face au bâti existant, une partie de la zone sera dédiée à la construction de logements collectifs *où le R+2 est autorisé*. On veillera à orienter le bâti, parallèlement à la rue des Aulnes,
- une zone de maison mitoyennes/*logements intermédiaires en R+1 maximum* est prévue en partie Sud. On veillera à orienter le bâti, parallèlement à la topographie,
- des zones de maisons individuelles en R+1 *maximum*.

La densité de l'opération sera ~~au minimum de 15~~ *comprise entre 45 et 52* logements par hectare.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

La structure paysagère du site sera renforcée par l'implantation d'une lisière bocagère en limite Sud, nouveau filtre parallèle aux haies existantes et respectant l'orientation de la topographie. Cette prescription sera complétée par le maintien de la structure plantée le long du chemin de Beaumont.

Mixité sociale

Un minimum de 35% de logements locatifs sociaux est demandé.

Modalité d'ouverture à l'urbanisation et éléments de programmation

L'ouverture de la zone se fera à partir de 2020 sous la forme d'une voire deux opérations d'aménagement d'ensemble.

Le règlement écrit

Afin d'autoriser la réalisation de bâtiments en R+2, le règlement est modifié comme suit.

1.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel avant travaux, ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère *exceptée mention spécifique dans l'OAP Chemin de Beaumont (R+2 en bordure de la rue des Aulnes)*.

Le règlement graphique

Le secteur est intégré au périmètre dans lequel s'applique les prescriptions sur la mixité sociale.

5. Diverses adaptations du règlement écrit

a) L'adaptation de l'emprise au sol en zone UB et UC

La volonté communale est aujourd'hui portée par le souhait d'accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée, l'accent est ainsi porté sur les secteurs structurants sur lesquels la collectivité peut évaluer finement l'accueil de population en cohérence avec ses équipements et réseaux.

Le PLU en vigueur encadre la densité par l'application de coefficients d'emprise au sol (CES) distincts en zones UB et UC.

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire assaini en collectif, la zone UC présente un tissu urbain organisé de manière diffuse.

Ces zones sont étendues autour du cœur de ville, et ne disposent pas toujours de conditions pouvant accompagner leur densification (voirie, réseaux, équipements, etc.).

Au regard des typologies d'espaces composant la zone UB ainsi que la zone UC, la commune souhaite différencier chaque tissu urbain au regard de ses conditions de développement et de sa proximité du cœur de ville pour en adapter les possibilités de densification et ainsi répondre à l'objectif de confortement du cœur de ville.

Ainsi, les secteurs de la zone UB qui correspondent aux espaces d'urbanisation en seconde couronne du cœur de ville devront être encadrés pour permettre leur densification tout en tenant compte du

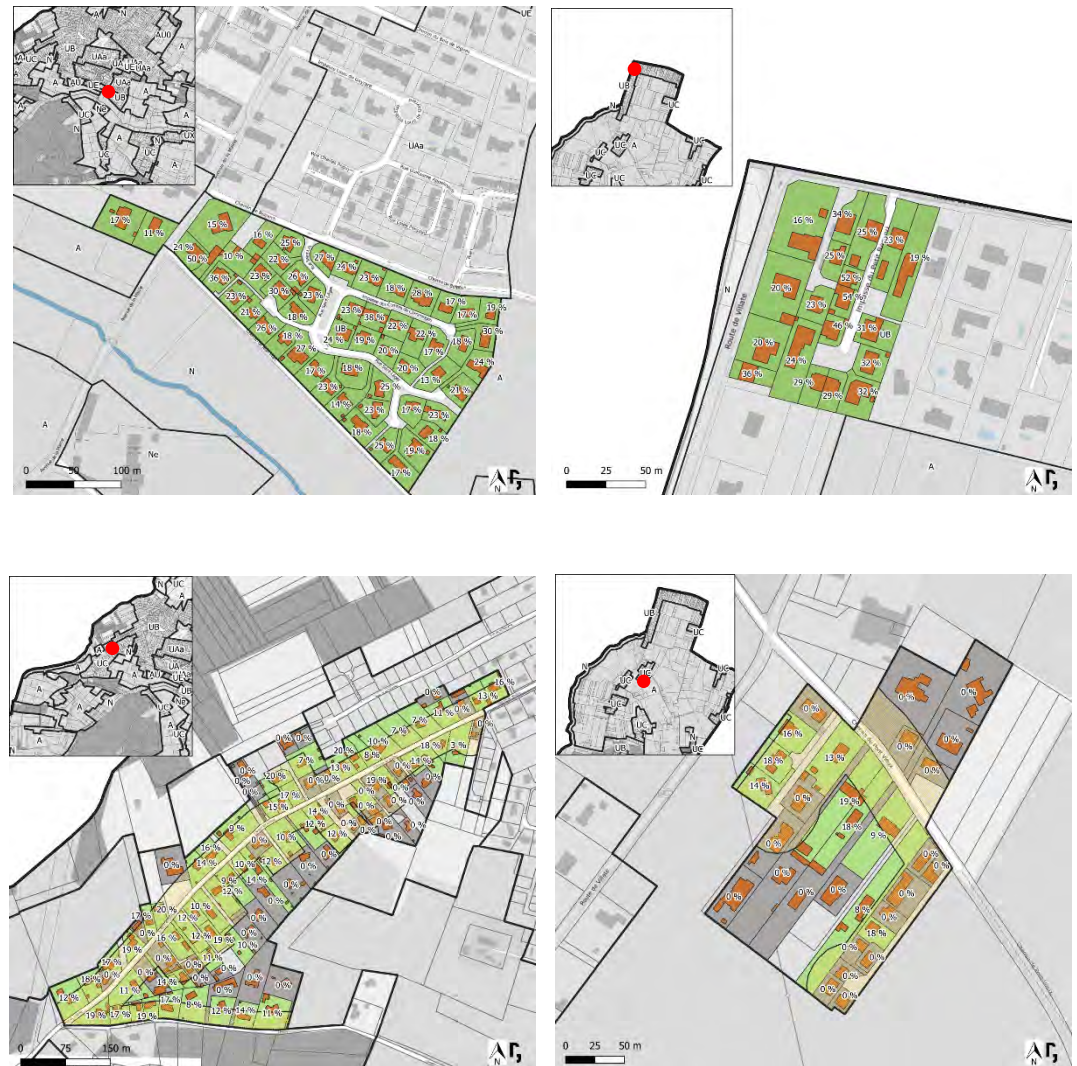


Figure 25 : Etude du coefficient d'emprise au sol en zones UB et UC, réalisation Paysages

critère d'éloignement au centre-bourg. Les secteurs de la zone UC qui correspondent aux espaces d'urbanisation plus diffuse et discontinus du cœur de ville devront être encadrés pour des raisons de forme urbaine (urbanisation en deuxième, voire troisième rideau multipliant les accès sur la voie), de rapport au centre et de capacité des réseaux.

Deux secteurs ont été identifiés par zone selon un critère d'éloignement avec le cœur de ville :

- En zone UB proche du centre et éloigné, les constructions existantes occupent une moyenne de 22% et 30% de leur unité foncière,
- En zone UC proche du centre et éloigné, les constructions existantes occupent une moyenne de 17% et 21%.

Dans le cadre de la modification, un coefficient d'emprise au sol différencié est appliqué selon les zones mais également entre elles. Ainsi, en zone UB, deux sous-secteurs sont créés ; UBa et Ubb dont le coefficient d'emprise au sol est défini entre 30 et 20%. En zone UC, le même principe est repris avec la création des sous-secteurs UCa et UCb dont le coefficient d'emprise au sol est défini entre 10% et 20%.

Ainsi, la commune souhaite abaisser et/ou adapter le CES des zones UB et UC composées d'un tissu moins dense qu'en zone centrale (UA) afin de favoriser la densité en zone UA et dans les secteurs encadrés par une OAP, plutôt que de subir un accueil non maîtrisé de logement dans des secteurs dont l'équipement n'est pas toujours garanti. Cette disposition pourra de nouveau évoluer dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU lorsque les secteurs précités auront été densifiés et les capacités d'accueil auront évolué.

En complément, des dispositions sont mises en place pour accompagner l'évolution des logements existants dont l'emprise au sol dépasse déjà le seuil d'emprise au sol défini dans le cadre de la modification du PLU pour accompagner une évolution des logements répondant aux besoins des ménages installés.

Modification du règlement écrit

ZONES UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire assaini en collectif. Elle comporte deux sous-secteurs :

La zone UBa correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire assaini en collectif où le CES est de 30%.

La zone Ubb correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire assaini en collectif où le CES est de 20%.

UB Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 : Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UBa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 30% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 50m².

En zone UBb :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 20% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 50m².

ZONES UC

La zone UC correspond à des parties de territoire urbanisées de manière diffuse. Elle comprend deux sous-secteurs :

La UCa correspond à des parties de territoire urbanisées de manière diffuse où le CES est de 20%.

La zone UCb correspond à des parties de territoire urbanisées de manière diffuse où le CES est de 10%.

UC Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1 : Volumétrie et implantation des constructions

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UCa :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 20% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 20m².

En zone UCb :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 10% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Lorsque le coefficient d'emprise au sol est supérieur à 10% à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol supplémentaire autorisée par rapport à la date d'approbation du PLU est de 20m².

1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à 20m minimum de l'axe de la RD4,
- à 6 m minimum de l'alignement des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques,
- *En zone UCb :*
 - en outre, l'une des façades de la construction à destination d'habitation devra être comprise dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques qui la desservent (cf. lexique).

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- *pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisés dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,*
- *les constructions annexes ainsi que les piscines pourront être implantées à 3m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et en dehors de la bande des 30m,*
- *pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.*

b) Servitudes de mixité sociale

Suppression des emplacements réservés de mixité sociale

La commune souhaite supprimer les emplacements réservés de mixité sociale identifiés sur le règlement graphique du PLU en vigueur. Considérant que 63 logements sociaux ont été construits en dehors de ces secteurs depuis la mise en œuvre du PLU et que la commune souhaite en parallèle augmenter le taux de logements sociaux attendu dans les opérations supérieures à 15 logements, les trois secteurs sont supprimés.

La référence à ces emplacements est supprimée dans le règlement graphique en zone UA et UB.



0 75 150 m



Figure 26 : Extrait du zonage applicable et après modification

Augmentation du taux de logements sociaux

Les élus souhaitent revoir les seuils de surface de plancher ou de nombre de logements à partir desquels il est demandé une obligation de mixité sociale en zones urbaines pour s'assurer de la poursuite du développement du parc social en cohérence avec le PLH du Muretain Agglo. Ainsi, la différence entre la zone Ua et Ub est gommée afin de faire appliquer le même pourcentage sur l'ensemble de ces deux zones.

Le règlement est modifié comme suit, en lien avec le document graphique :

UA : « Minimum de 35% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L302-5-IV du code de la construction et de l'habitation pour tout programme de logements de plus de 500 m² de surface de plancher et/ou de plus de 10 logements ».

UB : « Minimum de 25% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L302-5-IV du code de la construction et de l'habitation pour tout programme de logements de plus de 1000m² de surface de plancher et/ou de plus de 15 logements ».

« Minimum de 35% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L302-5-IV du code de la construction et de l'habitation pour tout programme de 15 logements ou plus ».

« Minimum de 35% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L302-5-IV du code de la construction et de l'habitation pour tout programme de 15 logements ou plus ».

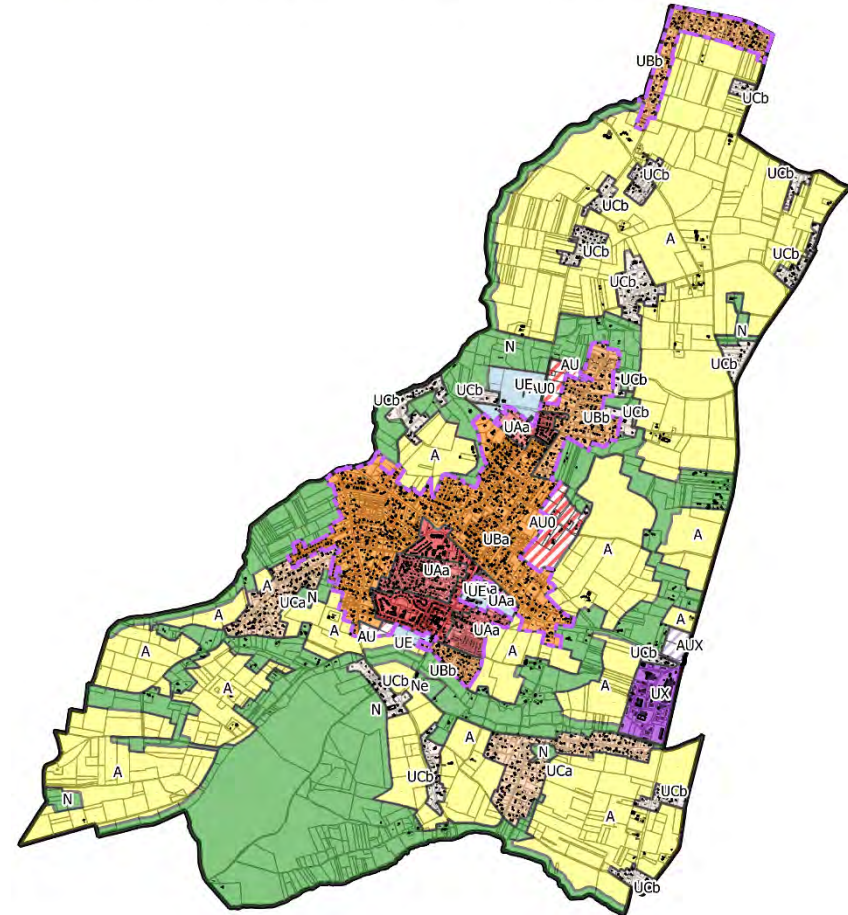


Figure 27 : Extrait du périmètre de mixité sociale après modification

c) La modification des largeurs de chaussées

La commune a souhaité simplifier et harmoniser les dispositions relatives aux caractéristiques des voies desservant les logements suite au retour d'expérience et avec pour ambition de limiter l'imperméabilisation des sols.

En effet, notamment pour les opérations de plus de 20 logements, la largeur de chaussée demandée dans le PLU en vigueur est trop contraignante, mal calibrée au regard de la commune et ne sont pas en faveur de la limitation de l'artificialisation des sols. Ainsi, les largeurs demandées sont revues à la baisse notamment pour les opérations d'envergure, les trottoirs et bandes cyclables sont également ajustées.

Les dispositions générales sont modifiées comme suit.

ARTICLE 6. CARACTERISTIQUES DES VOIES DESSERVANT DES LOGEMENTS APPLICABLES AU PRESENT DOCUMENT

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

Caractéristiques des voies

Nombre de logements	Largeur minimale de chaussée	Circulation	Type	Trottoir
3	4 mètres	Double sens possible	Impasse maxi 50 mètres. Dispositif de retournement pas obligatoire	Non
4 à 20	4 mètres	Sens unique	Une entrée et une sortie minimum	Oui 1.5 mètres si des 2 côtés de la chaussée ou 2 mètres si d'un seul côté de la chaussée
4 à 20	5 mètres	Double sens	Impasse maxi 100 mètres y compris le dispositif de retournement	Oui 1.5 mètres si des 2 côtés de la chaussée ou 2 mètres si d'un seul côté de la chaussée
4 à 20	5 mètres	Double sens	Une entrée et une sortie minimum	Oui 2 mètres de chaque côté de la chaussée
Plus de 20	7 mètres	Double sens	Une entrée et une sortie minimum	Oui 2 mètres de chaque côté de la chaussée + bande cyclable de 2 mètres minimum

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

d) Le stationnement visiteur

La collectivité souhaite intégrer des dispositions relatives au stationnement visiteur dans les opérations d'envergure afin de limiter le stationnement sauvage en dehors de ces opérations.

Ainsi, est ajouté les dispositions suivantes dans les dispositions générales :

Stationnement : Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement d'au moins 5 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

Les aires de stationnement doivent être conçues tant dans la distribution et la dimension des emplacements que dans l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité. Toute place doit être accessible sans avoir à circuler sur une autre place de stationnement.

Est demandé pour le stationnement visiteur dans les opérations d'envergure : 1 place pour 5 logements à partir de 10 logements.

e) Ajustements réglementaires ponctuels

La modification du PLU est mise à profit pour ajuster et clarifier certaines règles en retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2019.

Précision concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Suite au retour d'expérience du service instructeur, la commune a souhaité clarifier un point réglementaire concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zones Ub et Uc.

Ainsi, le premier point de l'article 1.4 des zones citées est modifié afin de préciser que seul le point implanté en limite séparative ait une hauteur totale ne dépassant pas 2,5 mètres et non plus le bâtiment dans son entièreté.

Le règlement est modifié comme suit.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

Prolongement du PAPAG

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude inscrite au PLU permettant de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. Le PAPAG identifié sur la commune concerne un ancien bâtiment d'une enseigne de grande distribution accueillant aujourd'hui une association. Selon le Code de l'Urbanisme, la durée de ce périmètre est de 5 ans maximum, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement du PLU.

Ainsi, le délai initialement prévu de 3 ans et prolongé de 2 ans afin d'atteindre les 5 ans autorisés dans le cadre de la modification.

SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

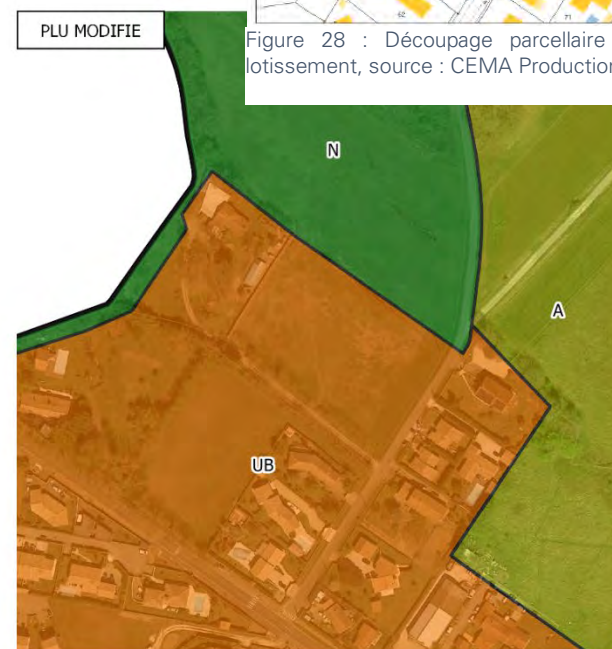
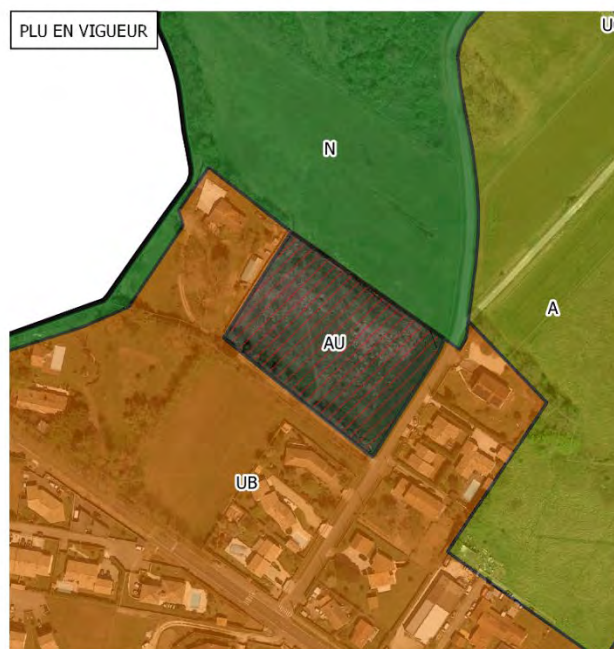
Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) délimité au règlement graphique pour une durée de ~~3~~ 5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU, seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

6. Diverses adaptations du règlement graphique

La modification du PLU est mise à profit pour ajuster le règlement graphique depuis l'approbation du PLU en 2019.

a) Transfert d'une zone AU en zone UB

Un secteur classé en zone AU à l'Ouest de la commune est en cours d'aménagement. La modification du PLU a pour objectif d'intégrer ce secteur à la zone urbaine et de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur qui ne trouve plus son utilité.



0 25 50 m

Figure 29 : Extrait du zonage applicable et après modification

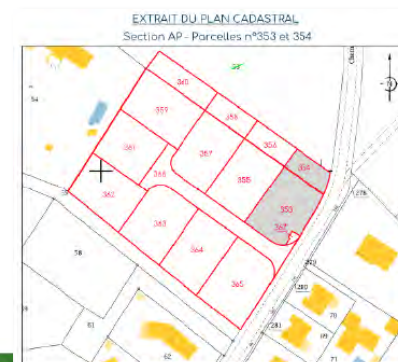


Figure 28 : Découpage parcellaire du lotissement, source : CEMA Productions



Suppression de l'OAP Chemin des Bertoulots

L'OAP associée à ce secteur est supprimée suite à l'aménagement de la zone.

Secteur 2 : Chemin Des Bertoulots

Contexte et enjeux

~~Le secteur se situe en entrée de ville Ouest, en limite de Muret, le long du Chemin des Bertoulots. Il constitue une transition entre espace urbain et agricole. L'urbanisation du site vise à clarifier les limites de l'urbanisation, l'est du chemin Peymol étant d'ores et déjà urbanisé tout en offrant une proximité aux transports en commun (arrêt Bertoulots).~~

Objectifs de l'aménagement

~~Le développement envisagé vise à permettre une urbanisation dans le prolongement du bourg sur un secteur stratégique proche des transports en commun tout en s'adaptant aux formes urbaines présentes dans ce secteur de transition avec l'espace agricole.~~

Principes d'aménagement

Organisation globale du site, accès et desserte

~~Le secteur sera desservi depuis le chemin des Bertoulots en un seul point.~~

Formes urbaines

~~Le développement du secteur se fera sous la forme de maisons individuelles afin de proposer une forme urbaine en cohérence avec le tissu urbain existant et la proximité directe de l'espace agricole.~~

~~La densité de l'opération sera comprise entre 8 et 10 logements par hectare.~~

Le maintien / création de la structure paysagère du site

~~La structure paysagère du site sera renforcée par l'implantation d'une lisière bocagère en limite nord de la zone.~~

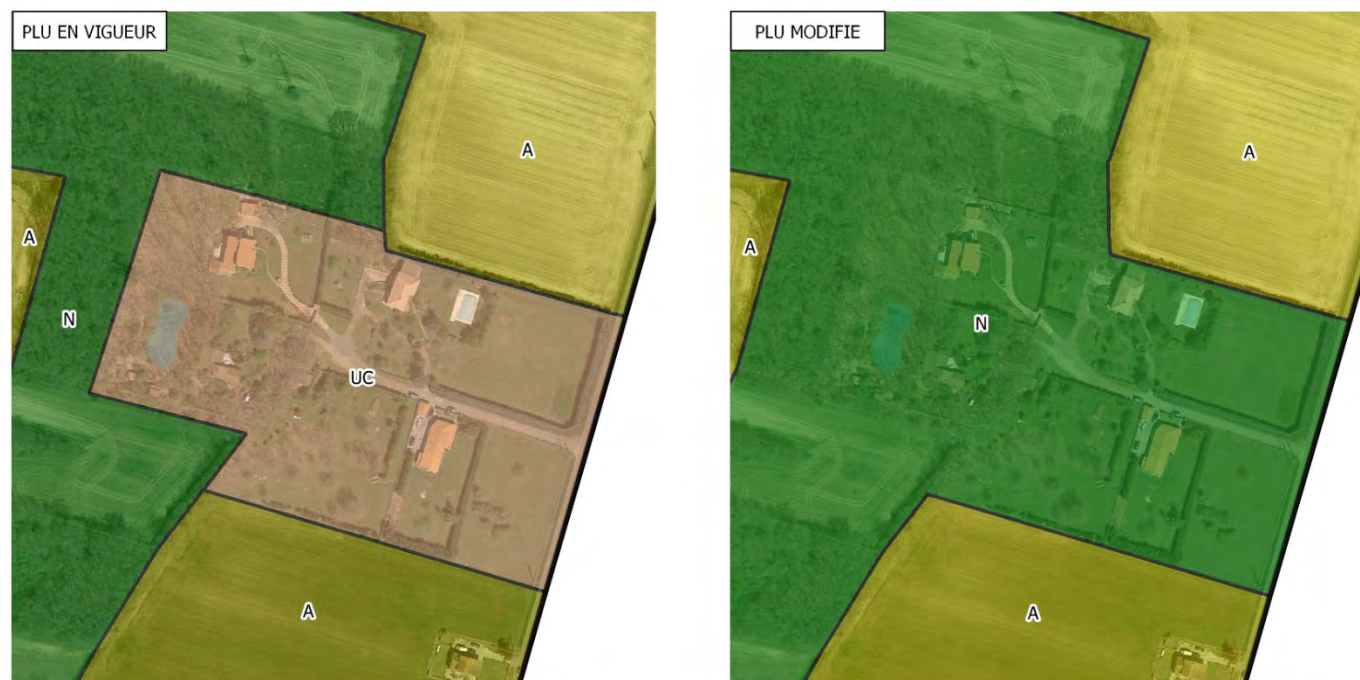
~~Modalité d'ouverture à l'urbanisation et éléments de programmation~~

~~L'ouverture de la zone se fera à partir de 2020 sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.~~

b) Transfert d'une zone UC en zone N

Suite à l'approbation de la révision du PLU en avril 2019, le Préfet a fait plusieurs remarques sur le document d'urbanisme au titre du contrôle de légalité. La modification du PLU est l'occasion d'amender le dossier de PLU afin de répondre à certaines observations.

Ainsi, il est attendu de la commune de classer en zone naturelle un secteur de quatre habitations excentré et situé à l'Ouest du centre afin de ne pas favoriser la densification de ce secteur offrant d'importantes opportunités de constructions par densification.



0 25 50 m
Figure 30 : Extrait du zonage applicable et après modification



c) Transfert d'une parcelle UAa en UA

Par cette modification, la commune souhaite ajuster le zonage de la parcelle 158, située en zone UAa du PLU en vigueur.

En effet, cette parcelle accueille actuellement une boulangerie surplombée d'un logement ; afin d'anticiper la réhabilitation potentielle de cette construction dans le futur, la commune souhaite l'intégrer au zonage UA afin d'autoriser l'implantation des constructions en limite de l'emprise publique.

En effet, ce site stratégique situé en cœur de bourg offre un potentiel de densification important de par la superficie de sa parcelle. La commune accueille aujourd'hui de nombreux projets de densification, notamment dans son centre ; si ce secteur venait à muter, le règlement en vigueur sur la zone UAa imposerait une implantation des constructions à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et non à l'alignement de la voie comme le souhaite la commune.

L'agencement de la parcelle laissant sous-entendre un accès par la Place Georges Brassens a engendré cette erreur de zonage. L'accès à la parcelle se fait via l'Avenue de la Mairie, à ce titre, la parcelle doit bénéficier des mêmes règles que les parcelles avoisinantes.



Figure 31 : Extrait du zonage applicable et après modification

d) Identification de bâtis à protéger

Afin de préserver le patrimoine bâti de la commune, le Conseil Municipal a souhaité identifier plusieurs édifices au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration¹.

Ainsi, 13 bâtiments ont été identifiés à ce titre, principalement en zone urbaine ce qui n'était pas le cas dans le PLU en vigueur. Ainsi, les dispositions règlementaires existantes en zones A et N du PLU en vigueur sont conservées et de nouvelles dispositions sont ajoutées dans les zones Ua, Ub, Uc et AU0.

Modification du règlement écrit

DISPOSITIONS POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

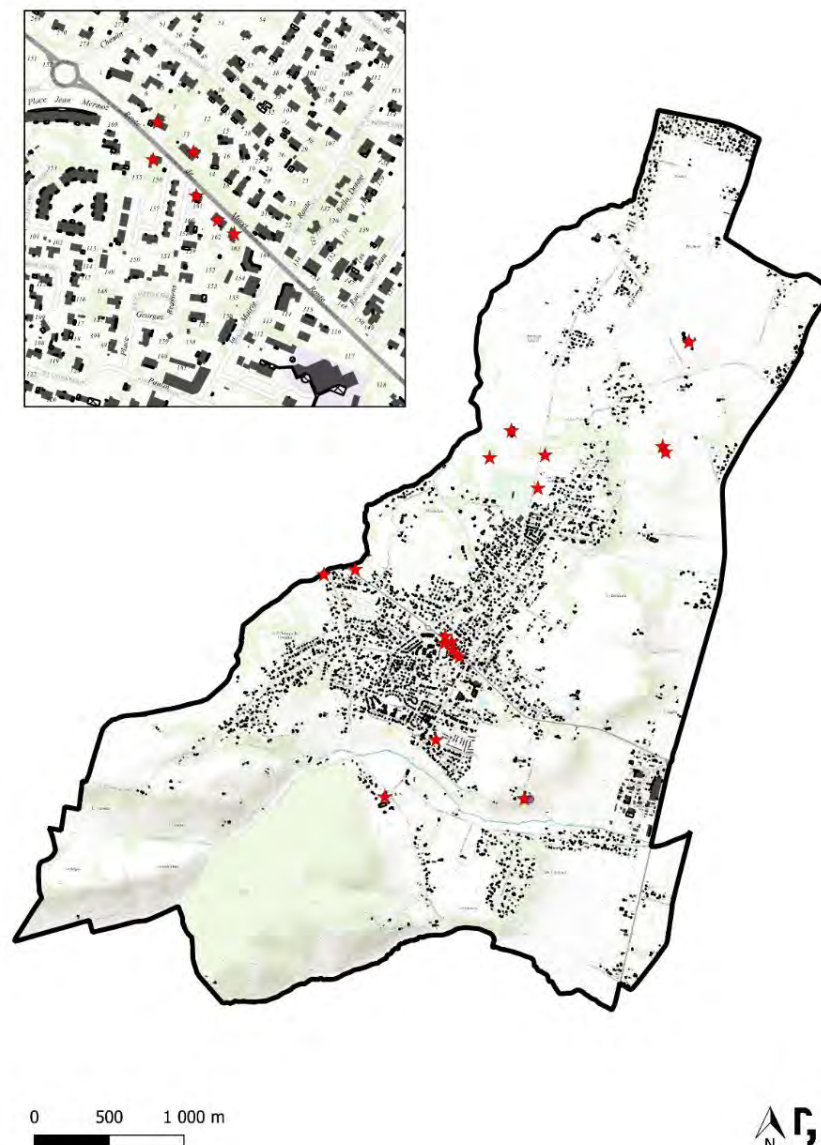


Figure 32 : Identification de 13 nouveaux éléments de paysage bâtis au titre de l'article L151-19 du CU

¹ Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

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.*

IV. Compatibilité avec le SCoT

Ainsi, le document d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions figurant dans le SCoT conformément à l'article L 131-1 du Code de l'Urbanisme.

- La recommandation 71 préconise la densité suivante :
 - 10 logements par hectare.

Le PADD du PLU approuvé en 2019 sur la commune porte quant à lui comme objectif une densité moyenne de 18 à 19 logements par hectare d'ici à 2029.

L'OAP Chemin de Beaumont porte des objectifs de densité plus ambitieux mais encadré, à savoir une densité comprise entre 45 à 52 logements par hectare. La densité demandée est ponctuelle et ne concerne que cette OAP, de plus, elle fait sens avec les ambitions nationales de réduction de la consommation des espaces naturels et forestiers en promouvant la densification des espaces.

V. Compatibilité avec le PLH

L'objectif de production de logement retenu au PLH est de 55 lgts/an soit 330 logements sur la période 2022-2027.

Selon nos estimations, le nombre de logements produits entre 2022 et 2027 en zone AU est estimé à environ 107 logements.

Concernant les logements sociaux, 63 ont déjà ou sont en cours de construction sur la commune depuis la mise en œuvre du PLU, laissant une enveloppe de 84 logements sociaux vis-à-vis des objectifs du PLH. Environ 30 logements sociaux à produire sont estimés dans le cadre de la

modification de l'OAP Chemin de Beaumont, laissant à la commune un delta restant de 50 logements sociaux à produire d'ici 2027.

Le delta entre les objectifs de production attendus et les modifications réalisées répond ainsi au PLH.

VI. Incidences de la modification sur l'environnement

Confère cas par cas.