DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE EAUNES

P.L.U.

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

2. Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation - Habitat

Modification du P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

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

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

2

SOMMAIRE

INTRODUCTION 1

1. SECTEUR 1 : CHEMIN DE BEAUMONT 3

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX 3
1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 4
1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 5
1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION 6

2. ~~SECTEUR 2 : CHEMIN DES BERTOULOTS~~ 7

~~2.1. CONTEXTE ET ENJEUX~~ 7
~~2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT~~ 7
~~2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT~~ 8
~~2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION~~ 8

3. SECTEUR 3 : CHEMIN DE PEYMOL OUEST 9

3.1. CONTEXTE ET ENJEUX 9
3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 9
3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 10

4. SECTEUR 4 : ROUTE DE VILLATE 11

4.1. CONTEXTE ET ENJEUX 11
4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT 13
4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT 15
4.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION 16

INTRODUCTION

A travers la révision de son PLU, la commune d'Eaunes vise à maitriser son développement urbain dans l'espace et dans le temps et ce, en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 2 : PADD).

La commune a ainsi défini des secteurs de développement alliant cohérence urbaine, proximité aux équipements et services existants et intégration paysagère en prenant notamment appui sur les limites marquées par le plateau. ~~Six~~ Quatre secteurs ont ainsi été identifiés :

- ***Secteur 1 : Chemin de Beaumont***, situé au sud du bourg, à proximité de la mairie et du city-stade,
- ~~***Secteur 2 : Chemin de Bertoulots,*** situé en limite de Muret,~~
- ***Secteur 3 : Chemin de Peymol ouest,*** situé à l'est du bourg à équidistance des deux pôles d'équipements.
- ***Secteur 4 : Route de Villate,*** situé au nord du bourg, à proximité des équipements sportifs et du nouveau groupe scolaire,
- ***Secteur 5 : Chemin de Peymol***, situé à l'est du bourg à équidistance des deux pôles d'équipements.

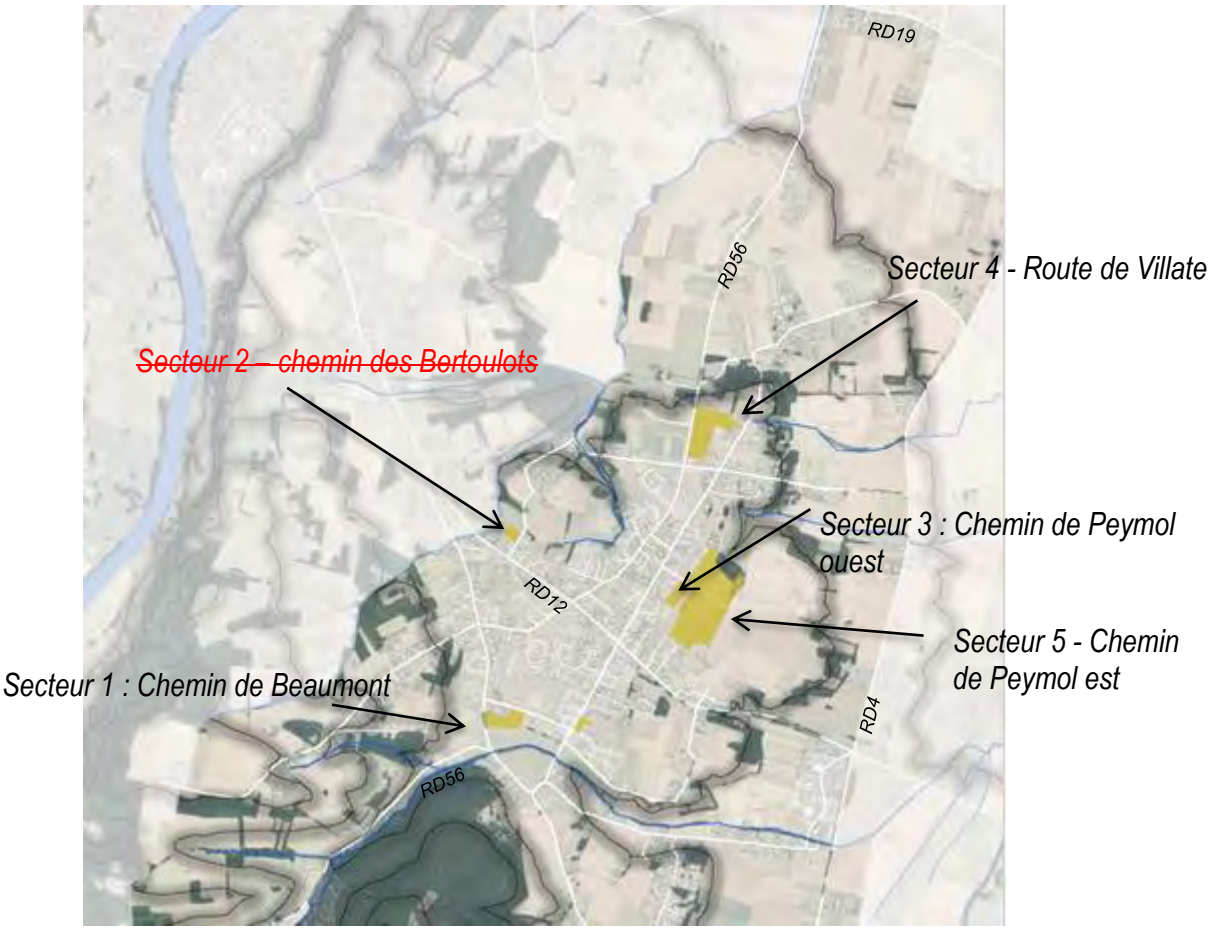


Fig. 1. Localisation des zones concernées

Dans le PLU, ces secteurs sont :

- soit classés en zone à urbaniser (AU) : secteur 1 et 2,

- soit classés en zone urbaine (UB) : 4,
- soit classés en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (zone AU0) : secteur 4 et 5.

Cinq des six secteurs font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation.

Le secteur chemin de Peymol fera quant à lui l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au moment de son ouverture à l'urbanisation, la commune souhaitant approfondir les réflexions sur ce secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation définies permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement des deux secteurs étudiés. Ces orientations prendront la forme d'un schéma d'aménagement comprenant des dispositions sur l'organisation des déplacements, l'intégration paysagère, les formes urbaines recherchées, ….

1. SECTEUR 1 : CHEMIN DE BEAUMONT

1.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur concerné se situe au sud du bourg, en limite de la terrasse sur laquelle est implanté le bourg. Il offre une proximité immédiate au centre du bourg qui concentre les équipements scolaires et de la petite enfance (groupe scolaire, halte-garderie, crèche) et culturels (centre Hermès) ainsi que le pôle administratif (mairie) et les commerces.

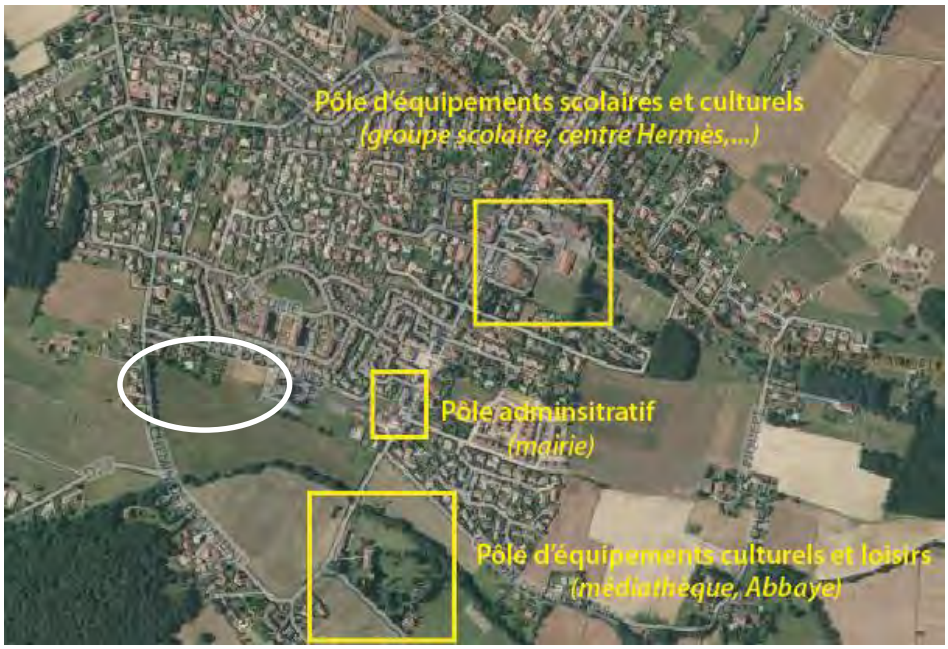


Fig. 2. Site dans lequel s'inscrit le secteur chemin de Beaumont

Le site s'implante face à un quartier densément urbanisé (logements collectifs et maisons mitoyennes). Il est bordé, à l'Ouest, par un espace public et le cimetière.

Il constitue une limite à l'urbanisation du centre bourg, en amont de la descente en glacis vers le talweg. Ces espaces naturels constituent une limite végétale, qui souligne l'implantation du bourg sur la terrasse ; ils constituent aussi un écrin à l'abbaye, implantée dans le fond de vallée.

Fig. 3. Photo du site

1.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à permettre une urbanisation dans le prolongement du bourg sur un secteur stratégique proche des équipements publics tout en s'adaptant à la topographie du site, afin de maintenir ouverte la zone de glacis.

Orientation du relief (courbes de niveau)

Zone de glacis en vis-à-vis avec l'Abbaye

Avenue de la mairie

1.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Fig. 4. Le schéma d'aménagement

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

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 piétonne/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.

1.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS 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.

2. ~~SECTEUR 2 : CHEMIN DES BERTOULOTS~~

~~2.1. 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).~~

~~Fig. 5. Site dans lequel s'inscrit le projet~~

~~2.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT~~

~~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.~~

Secteur pavillonnaire

Linéaire boisé à préserver

~~2.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT~~

Lisière boisée de type haie champêtre

Desserte de la zone depuis un accès unique sur le Chemin des Bertoulots

~~***Fig. 6. Le schéma 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.~~

~~2.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS DE PROGRAMMATION~~

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

3. SECTEUR 3 : CHEMIN DE PEYMOL OUEST

3.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe le long du Chemin de Peymol dans un secteur enclavé dans le tissu urbain. Il est compris dans une zone en mutation alternant entre opérations de lotissement (Sud de la zone) et urbanisation au coup par coup (Ouest et Nord).

Fig. 7. Site dans lequel s'inscrit le projet

3.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Le développement envisagé vise à permettre l'organisation de la desserte de la zone.

Opération d'aménagement réalisée ne permettant pas une connexion viaire

3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Desserte de la zone depuis un accès unique sur le Chemin de Peymol

Liaison piétonne

Fig. 8. Le schéma d'aménagement

<u>Organisation globale du site, accès et desserte</u>

Le secteur sera desservi depuis le chemin Peymol en un seul point.

En outre, un cheminement piéton devra être intégré dans la zone et permettre une connexion avec le cheminement envisagé via la création de l'emplacement réservé n°5.

4. SECTEUR 4 : ROUTE DE VILLATE

4.1. CONTEXTE ET ENJEUX

Le secteur se situe en entrée de ville Nord, le long de la RD56. Il constitue une transition entre l'espace agricole et le centre bourg. Au Nord, le rebord du plateau est souligné par un boisement, renforçant la perception d'une limite naturelle à l'urbanisation. Au Sud, le carrefour du stade marque un seuil vers la partie du bourg plus dense. L'urbanisation du site peut ainsi participer fortement à la qualité de l'entrée de ville.

Le tissu urbain ancien est constitué d'un bâti résidentiel peu dense, au sein duquel la végétation des jardins est largement présente. Vers le Sud, la densité augmente par la présence de bâti mitoyen et de petits immeubles collectifs. Des équipements sportifs et scolaires prennent place à l'Ouest. Cependant, des constructions récentes à l'Est ne permettent pas la continuité du maillage urbain.

Fig. 9. Site dans lequel s'inscrit le secteur route de Villate

Fig. 10. Photo du site

4.2. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

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.

~~*Opération d'aménagement en cours de réalisation*~~

Ceinture boisée et limite du plateau

Sur les extensions plus récentes, le parcellaire est réduit

Proximité stade et groupe scolaire

Secteur en mutation avec alternance bâti résidentiel lâche et opération d'aménagement au parcellaire plus réduit

CEINTURE BOISEE ET LIMITE DU PLATEAU

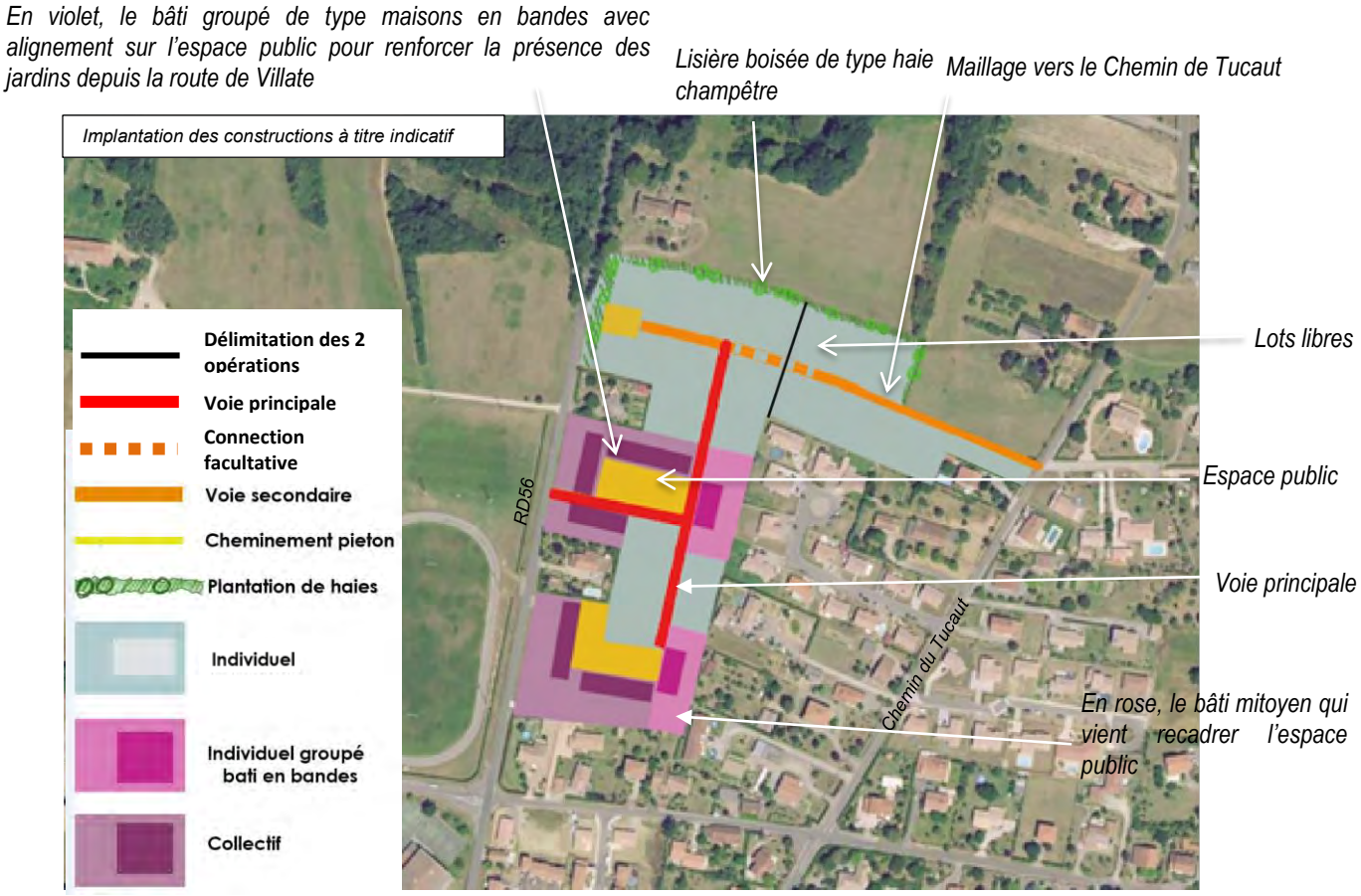
Zone AU

Proximité stade et groupe scolaire

Secteur en mutation avec alternance bâti résidentiel lâche et opération d'aménagement au parcellaire plus réduit

4.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Fig. 11. Le schéma d'aménagement



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.

Formes urbaines

Différentes typologies sont prévues sur le secteur, notamment pour créer une transition entre l'espace agricole et le centre bourg. On retrouve ainsi :

- Des maisons individuelles sur la partie Nord, au contact avec l'espace agricole ; ainsi qu'en partie Est pour assurer la couture avec le tissu urbain existant.
- Une zone de maisons mitoyennes afin de former une façade aux espaces publics, implantées parallèlement ou perpendiculairement à la place.
- Une zone dédiée à la construction de logements groupés autour des espaces publics, implantés parallèlement ou perpendiculairement à la place.

La densité de l'opération sera au minimum de 15 logements par hectare.

Le maintien / création de la structure paysagère du site

La perception de l'entrée de ville sera améliorée grâce à l'implantation de bâti, formant une façade urbaine, doublée de jardins, sur la route de Villate. En amont des logements collectifs, la zone de lots libres sera isolée de la route départementale par l'implantation d'une lisière champêtre, sur le modèle de la végétation existante.

Les limites Nord et Est de la zone de lots libres seront aussi plantées d'une haie champêtre, afin d'adoucir le contact avec l'espace agricole.

4.4. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET ELEMENTS 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.