

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE EAUNES



P.L.U.

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

DOSSIER APPROUVE

1. Notice explicative

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
27.10.2022

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	20
3.	Ouverture partielle de la zone AU0 Route de Villate	27
4.	Modification de l'OAP Chemin de Beaumont	34
5.	Diverses adaptations du règlement écrit.....	40
6.	Diverses adaptations du règlement graphique.....	50
IV.	Compatibilité avec le SCoT.....	56
V.	Compatibilité avec le PLH.....	56
VI.	Incidences de la modification sur l'environnement.....	57
VII.	Annexes.....	58
1.	Etude de densification	58

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 2019¹.

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 : *dans le cadre de la*

consultation des PPA, cet objet est retiré de la présente modification.

- 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,

¹ Suite à un arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux lié à un contentieux sur le PLU approuvé de 2019, la commune a redélibéré lors du CM du 16/12/2021 sur

l'approbation du PLU et de ce fait redélibérer sur la modification simplifiée en CM du 22/09/2022.

- 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

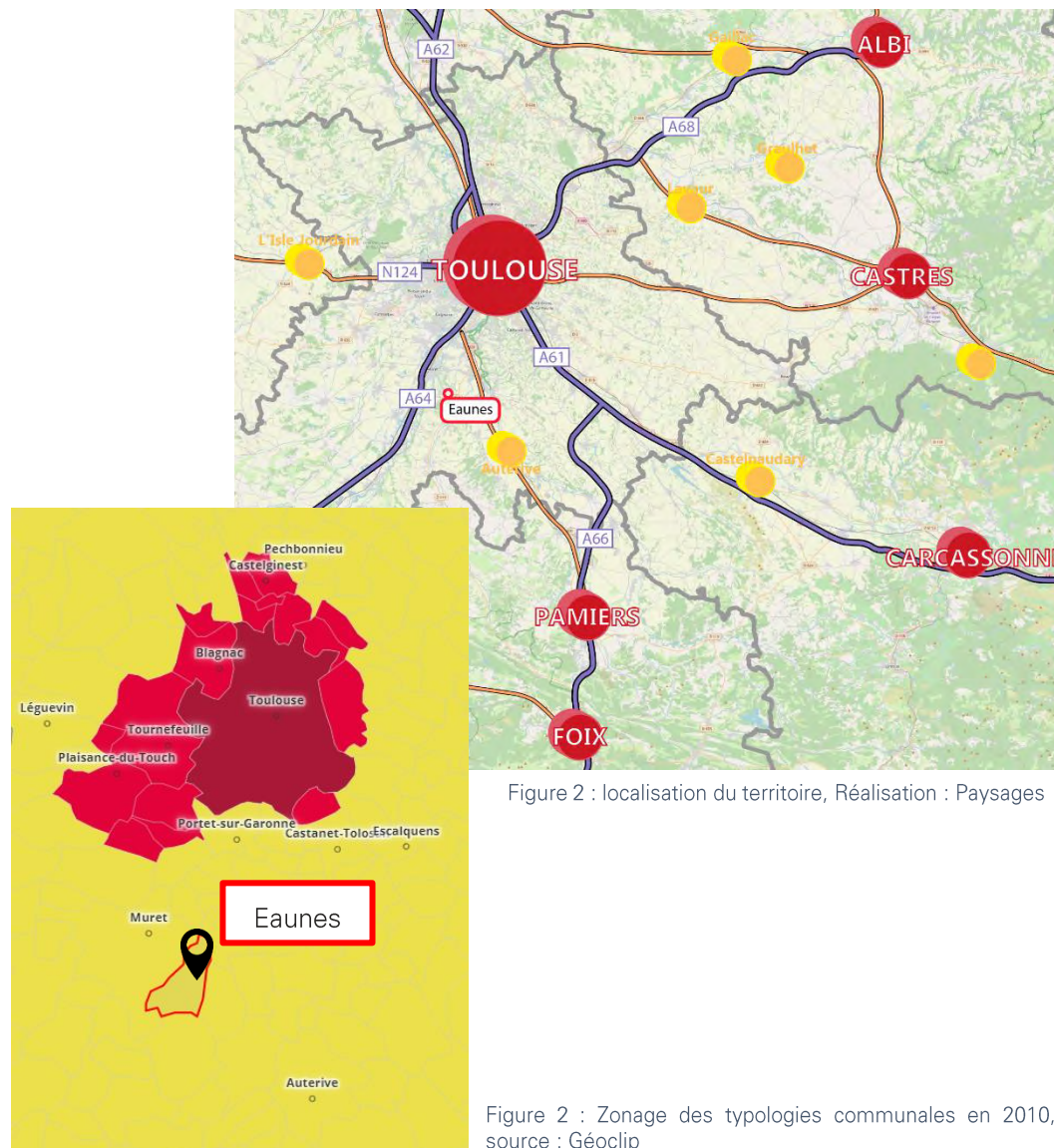
1. L'influence de la métropole toulousaine

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.



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 couplés 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.

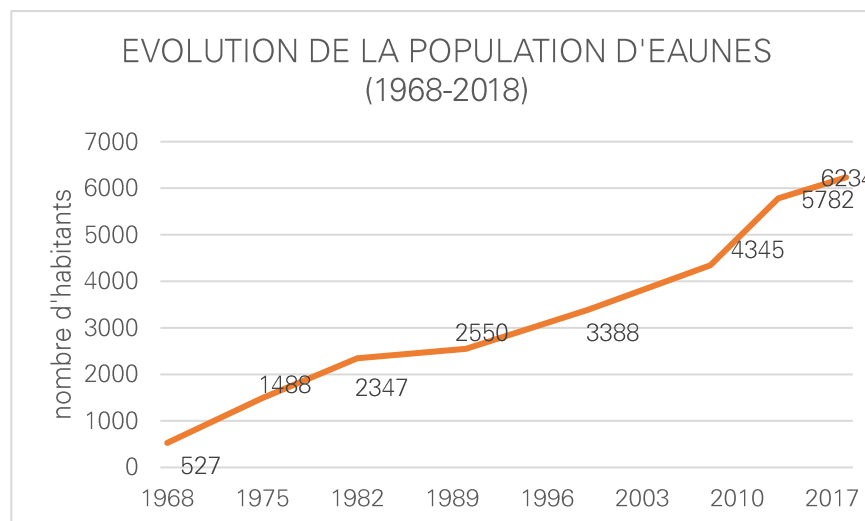


Figure 3 : Evolution de la population de Eaunes, source : INSEE, réalisation Paysages

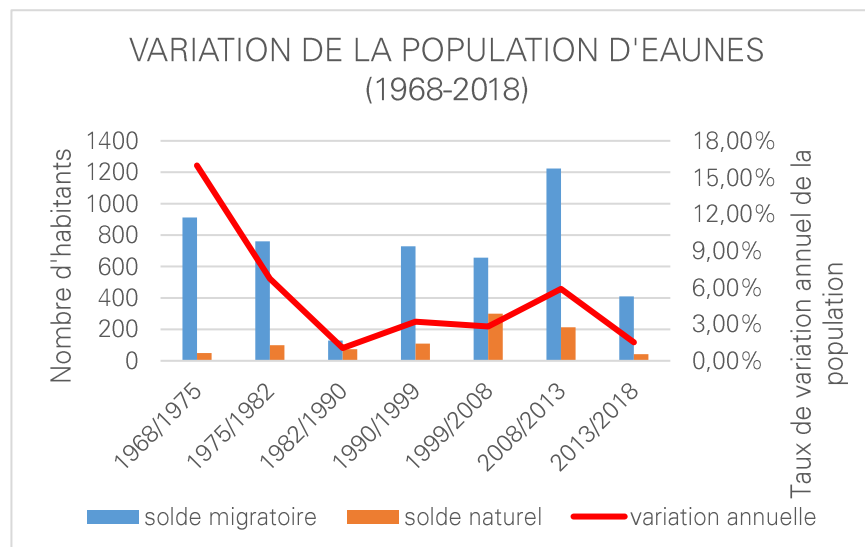


Figure 4 : Variation annuelle de la population à Eaunes entre 1968 et 2018, source : INSEE, réalisation Paysages

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'Eaunes 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.

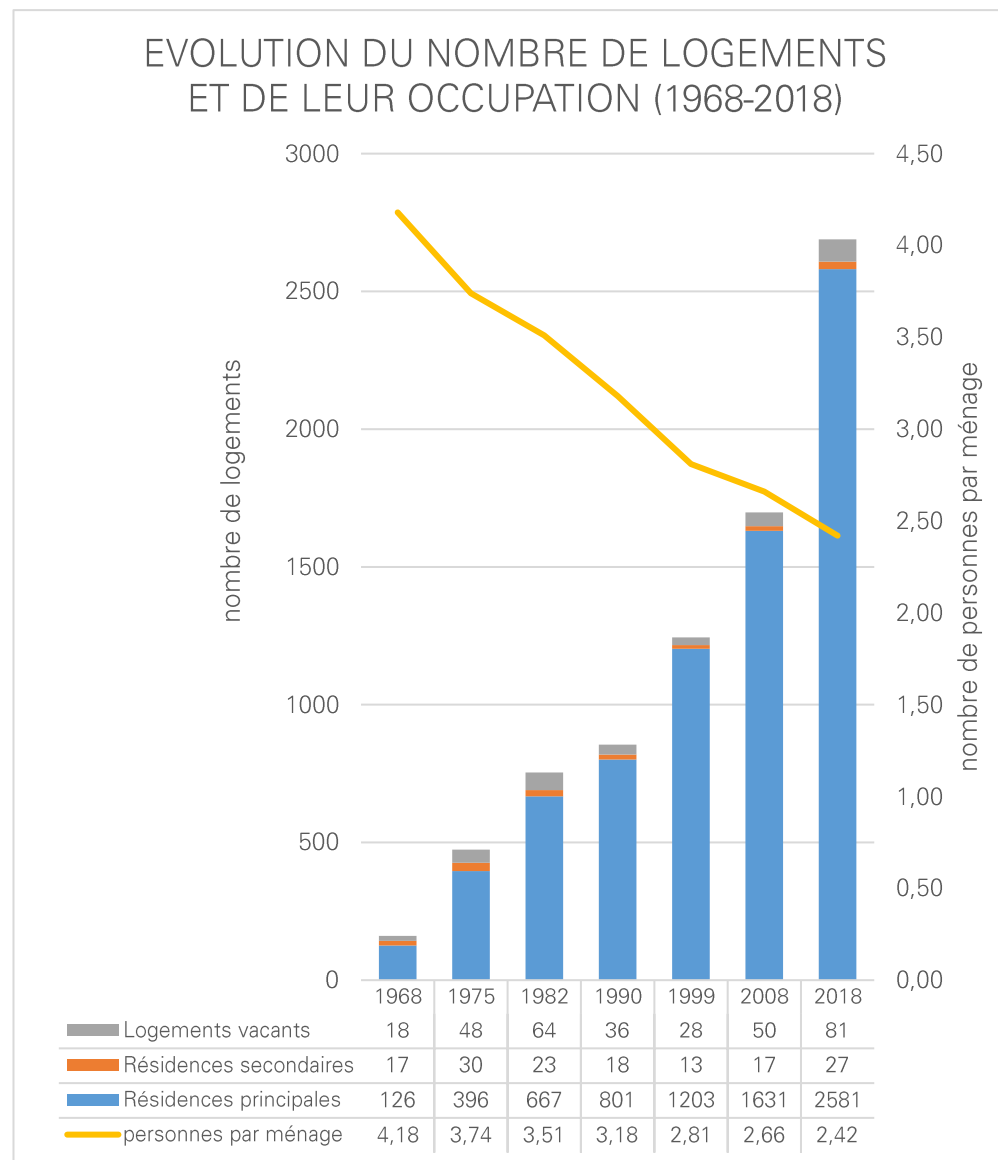


Figure 5 : Evolution du nombre de logement et de leur occupation, source : INSEE, réalisation Paysages

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.

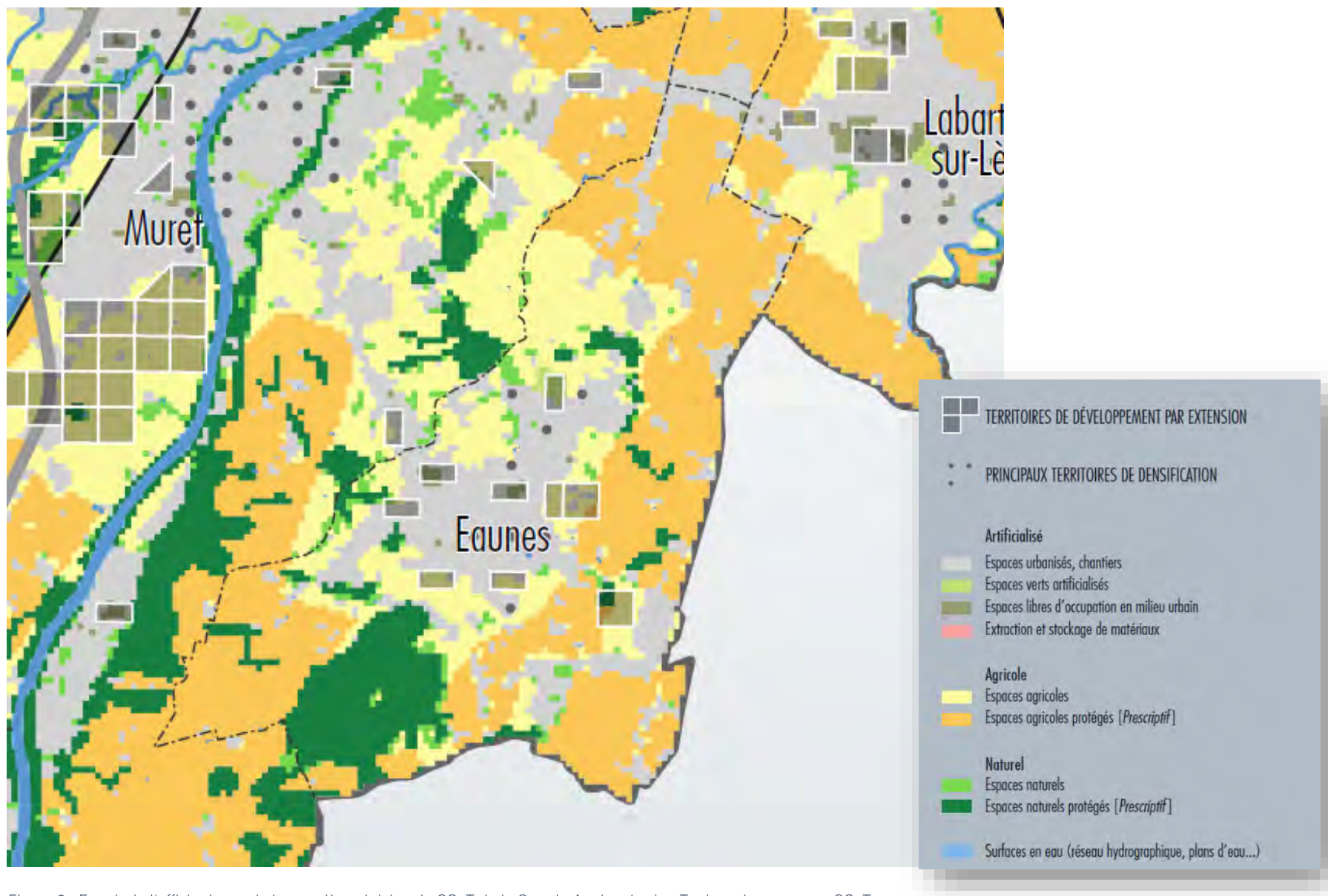


Figure 6 : Extrait de l'affiche issue de la première révision du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, source : SCoT

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'habitat 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 ; *dans le cadre de la consultation des PPA, cet objet est retiré de la présente modification.*
 - 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

Dans le cadre de la consultation des PPA, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 du Mandarin est retiré de la présente modification. Néanmoins, les modifications portant sur le règlement de la zone UX et la création d'une OAP sont maintenus.

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP de la zone d'activités Mandarin se situe au sud-est de la commune d'Eaunes. L'entrée et la sortie de la zone se fait par la route départementale D12, au Nord du périmètre de l'OAP.

Cette OAP va permettre de répondre à des enjeux à l'échelle de la commune et de Mandarin en mettant l'accent sur un aménagement orienté sur la qualité paysagère, la requalification et la densification de la zone de Mandarin ainsi que sur l'optimisation du foncier (une étude de densification a été réalisée et est jointe en annexe).

Pour se faire, les plantations seront encouragées dans la zone d'activités du Mandarin qui souffre actuellement d'un manque au niveau des aménagements paysagers.

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 8 : OAP du Mandarin, réalisation Muretain Agglomération

Adaptation du règlement de la zone UX

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 sur la zone UX ; elle permet ainsi 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

Afin de réduire l'impact carbone, de favoriser l'économie circulaire et d'améliorer les performances énergétiques et thermiques des constructions, celles-ci s'orienteront vers l'utilisation de matériaux biosourcés (bois, liège, etc.), pour la structure, l'isolation et le revêtement des façades des constructions.

➤ 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.

Les haies végétales auront une largeur et une hauteur minimales d'1m et prendront en compte la palette végétale de l'OAP Mandarin.

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.~~

Les constructions devront répondre à la RE 2020 et à minima à la RT 2012 améliorée de 10% si les éléments permettant d'évaluer la RE 2020 ne sont pas connus.

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 (CF PALETTE VEGETALE OAP MANDARIN)

~~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 toute nouvelle construction, 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 végétalisées 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 eco-aménagé dont :

- *30 % de pleine terre minimum: $(1000 \times 0.3) = 300 \text{ m}^2$*
- *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 :*
 - o *66m² de pleine terre $(=100/1.5)$*
 - o *125 m² de toitures et/ou de murs végétalisés $(=100/0.8)$*
 - o *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 $[=100-(40 \times 1.5)]$*
- *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.*

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 créée, avec par exemple 100 m2 de pleine terre et 130 m2 de mur ou toiture végétalisé $(250-(100 \times 1,2))$*

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 100m² 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 15m 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 1 arbre pour 4 emplacements, ces plantations pourront être implantées soit de façon isolées soit sous forme de bosquet.

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.

Ainsi, l'étude de densification de la zone de Mandarin 1 a fait apparaître l'existence de foncier à valoriser. Ces fonciers font l'objet de règles spécifiques dans l'OAP, permettant notamment un recul sur voie et un pourcentage de pleine terre de 30 %.

Pour les fonciers bâtis existants :

- Une densification est clairement incitée avec la suppression du coefficient d'emprise au sol et la possibilité de construire en limite séparative,
- Une amélioration de la végétalisation et la diminution des sols perméables sont imposées pour toutes nouvelles extensions avec la mise en place d'un espace éco-aménagé,
- Une végétalisation des limites est imposée,

L'ensemble de ces nouvelles règles et de nature à améliorer la qualité environnementale de la zone tout en insistant à la densification.

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 site identifié permettra à la fois la réalisation d'un cimetière mais aussi d'un parking d'environ 50 places et d'un espace vert en lisière de la zone constructible,
- Le choix du site a été réalisé pour assurer une connexion douce sécurisée depuis l'église. Le futur cimetière pourra être bordé d'arbres de hautes tiges de manière à limiter l'impact visuel. La commune souhaite se faire

accompagner, notamment par le CAUE, pour garantir une intégration paysagère qualitative du projet,

- 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 9 : Illustration du nouveau cimetière paysager de Muret, source : Mayet Parcs et Jardins

L'emplacement réservé identifié afin d'accueillir le futur cimetière ainsi qu'un parking mutualisé avec les jardins partagés et un espace public est catégorisé en tant que prairie permanente au RPG 2020. Il convient de rappeler à nouveau que la réalisation de cet équipement communal sera soumise à un autre type de procédure d'urbanisme pour être réalisée et réalisable ; cette dernière s'appuiera alors sur un projet défini et connu.

Prairie
permanente
(RPG 2020)



Figure 10 : RPG 2020 sur l'ER du cimetière, source : Géoportail

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



Figure 11 : Extrait du zonage applicable et après modification

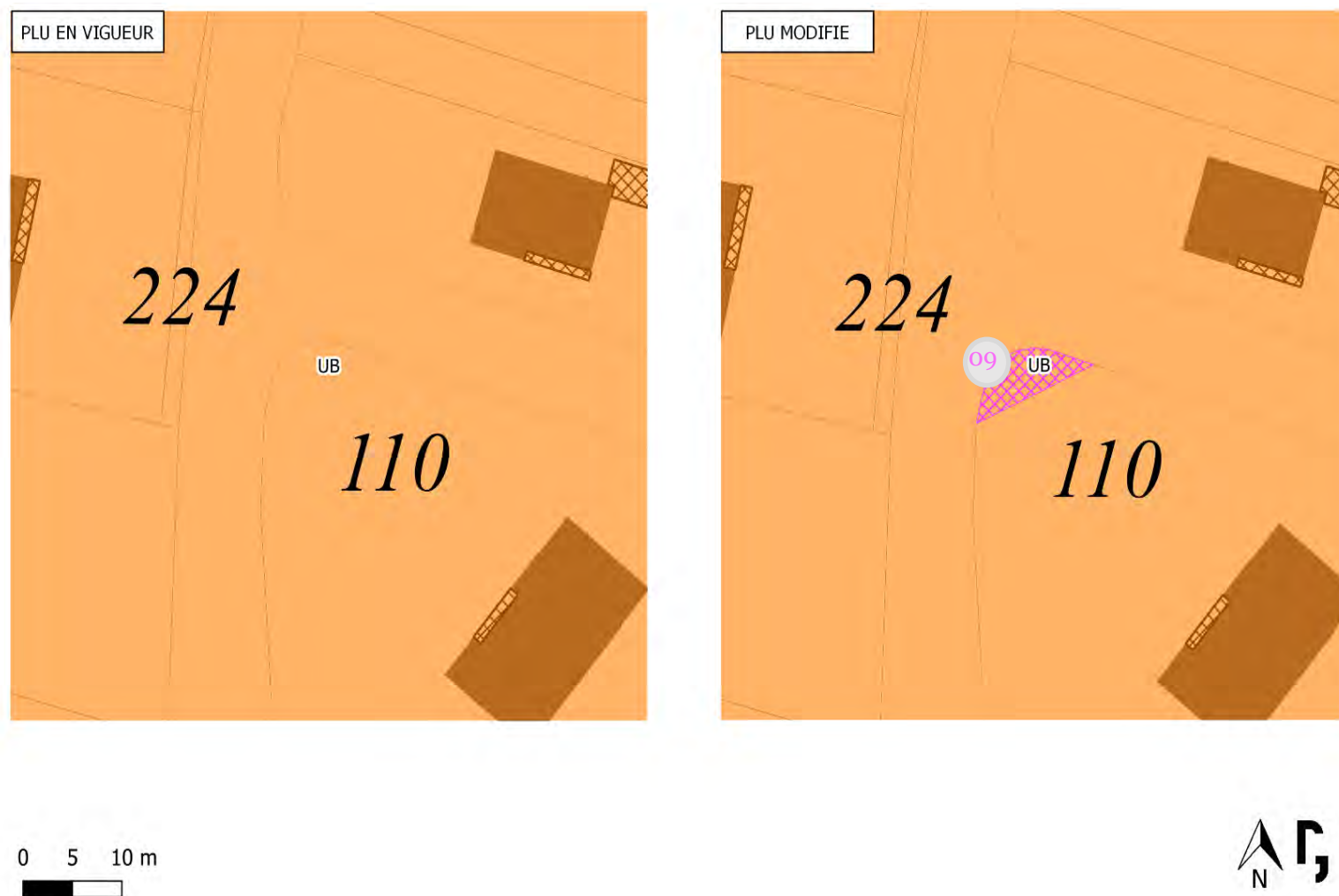


Figure 12 : Extrait du zonage applicable et après modification

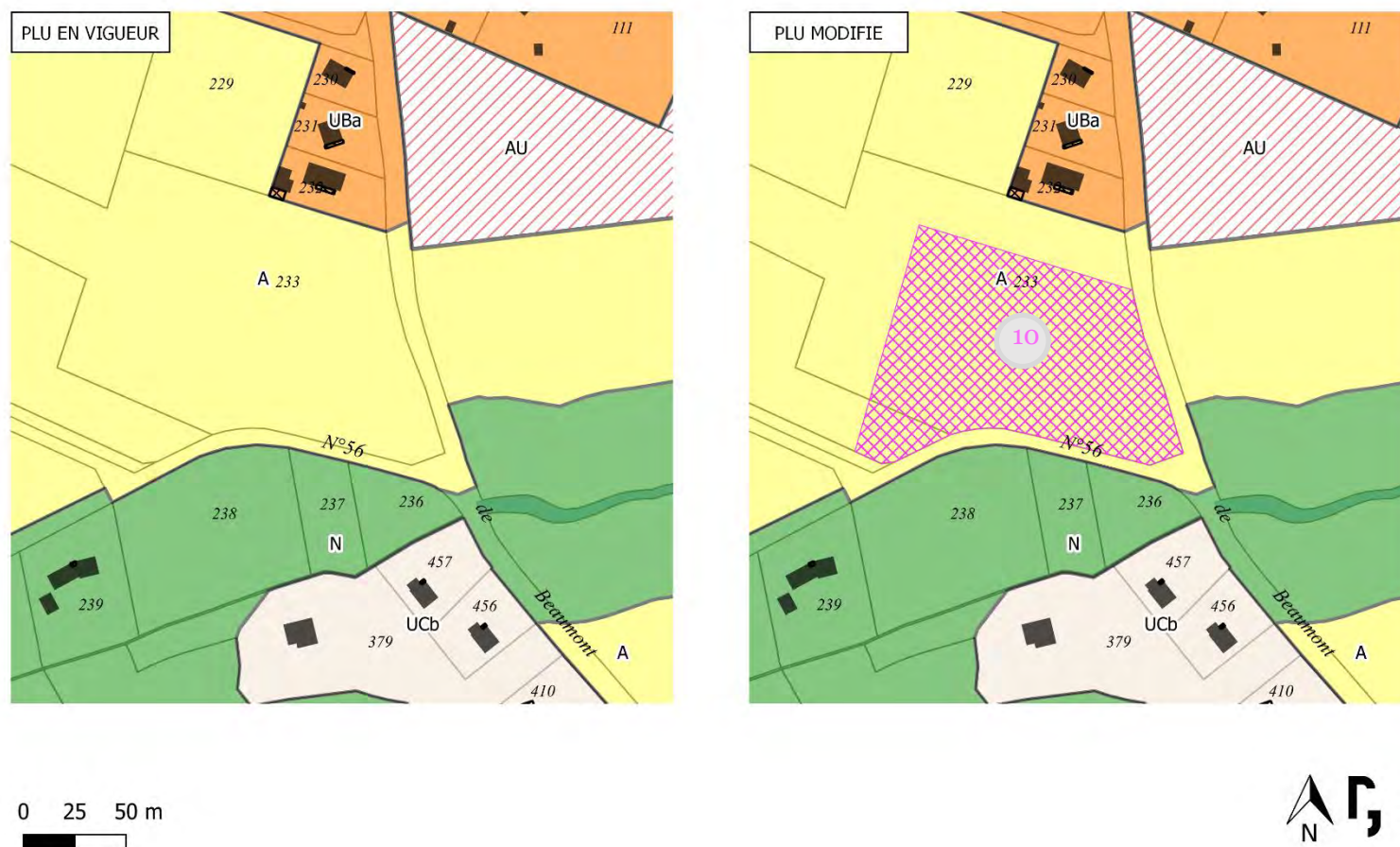


Figure 13 : Extrait du zonage applicable et après modification

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	12126

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 PLU, catégorie sur laquelle est attendue une participation dans l'accueil de population à hauteur de 51 % à l'échelle du Metain Agglo.

Les zones urbaines du lessort de son aisलगनत construites et occupées, les zones AU programmées pour l'aménagement de nouveaux quartiers bâtis (chemins de Batouls) ou en cours de projet d'aménagement (chemin de Baunort et ruelles d'Alnes), les possibilités étant de son ais insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique.

De ce fait, en cherchant à atteindre 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 de sensibilité permettra :

- De pouvoir des zones urbaines diversifiées

- De favoriser la mixité sociale en accueillant des logements sociaux aux côtés des logements privés par le PLU à l'avenir,
- De proposer des modalités d'aménagement qualitatives pour les déplacements doux et pour une intégration paysagère.

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.



Figure 14 : 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.



Figure 15 : 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.

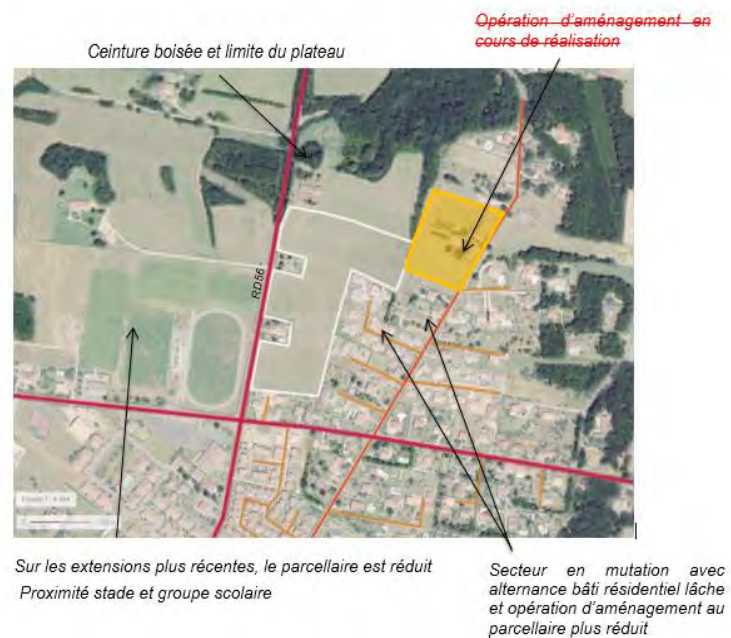


Figure 17 : Illustration avant modification



Figure 16 : Illustration après modification

4.3 Principes d'aménagement

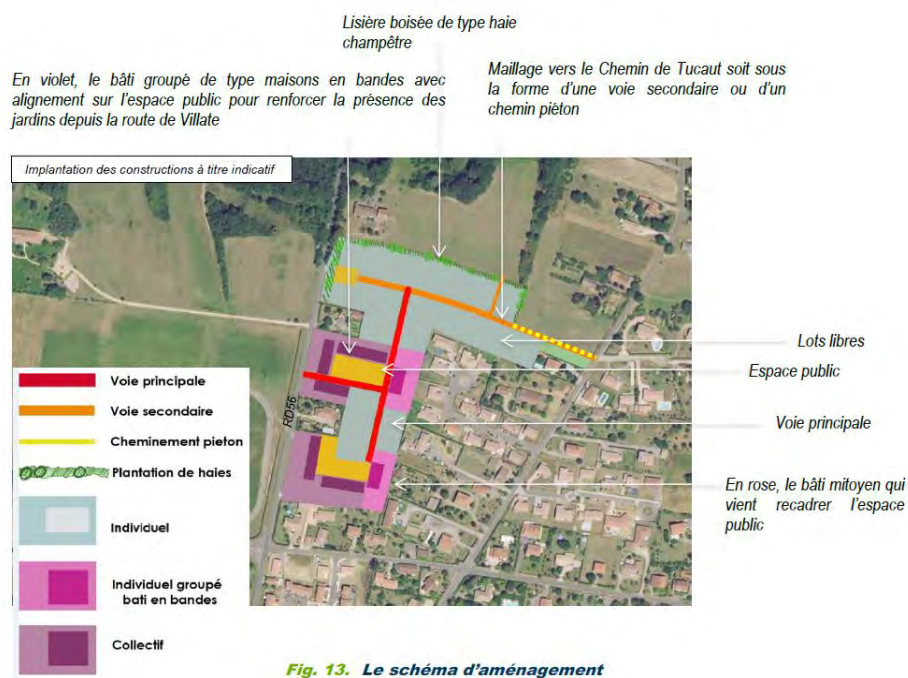


Figure 18 : OAP avant modification

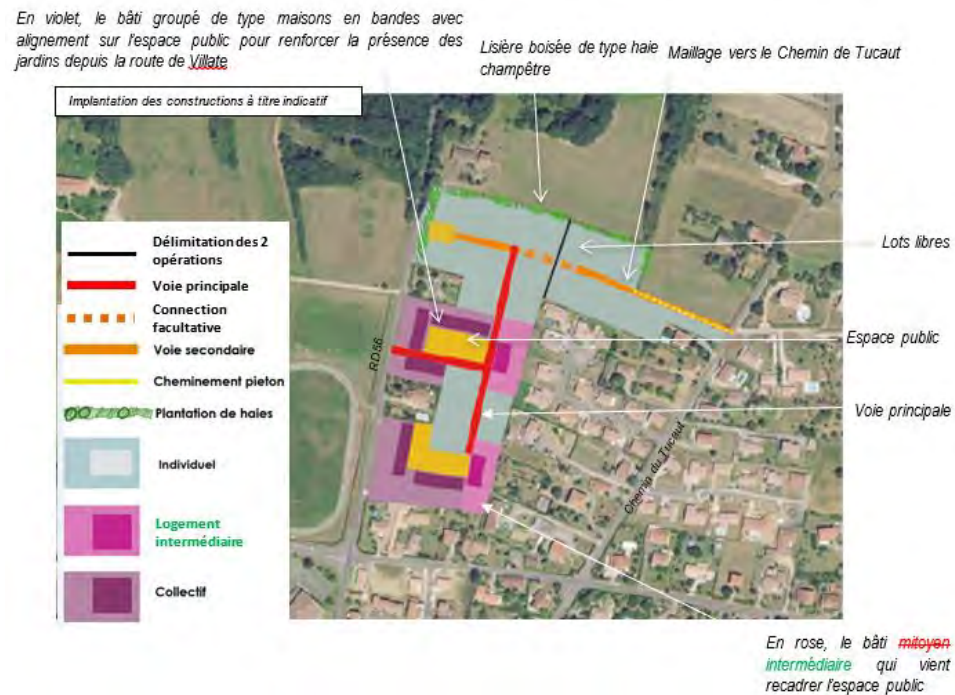


Figure 19 : OAP après modification

Organisation globale du site, accès et dessertes

Sur la première phase d'aménagement, le quartier sera desservi par le Chemin de Tucaut, un cheminement piéton desservira également la zone. 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 logements intermédiaires 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, *cette lisière aura une largeur minimale de 3 mètres avec des végétaux en quinconce.**

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.

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). ~~Sen 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.

Sur ce secteur, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation environ 0,8ha de terres agricole, catégorisée en tant que prairie permanente au RPG 2020. Ce secteur 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 vise ainsi à structurer l'entrée nord du bourg et à renforcer la présence de logements à proximité des équipements. Ainsi, si cette urbanisation conduit à une consommation d'espace, elle n'entrave toutefois pas l'activité agricole dans un secteur en pleine mutation, et elle contribue à structurer l'entrée de ville.²

Prairie
permanente
(RPG 2020)



Figure 20 : RPG 2020 OAP Route de Villate, source : Géoportail

² Dossier au cas par cas de la modification n°1.

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 21 : 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.

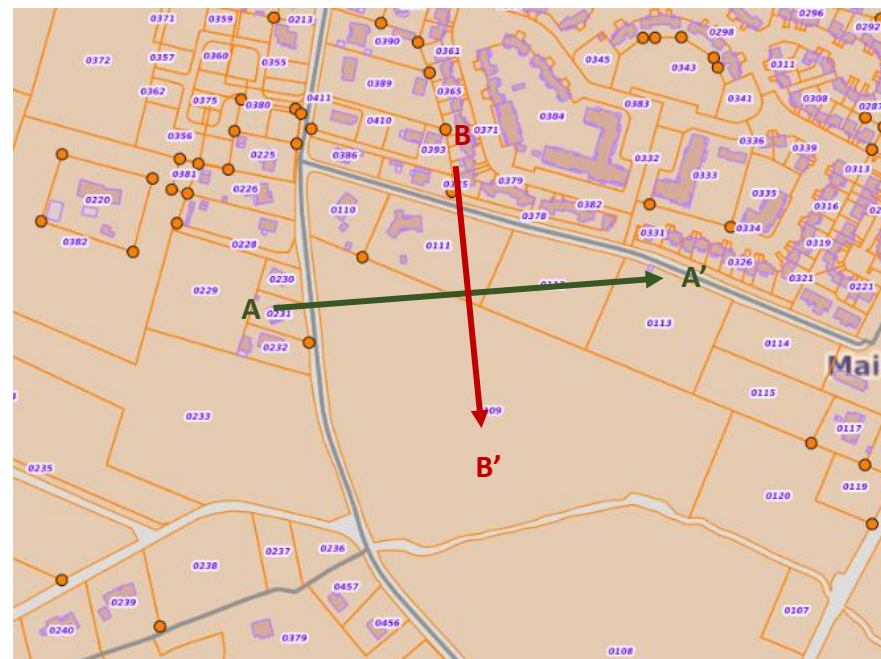




Figure 22 : OAP avant modification

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 23 : 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

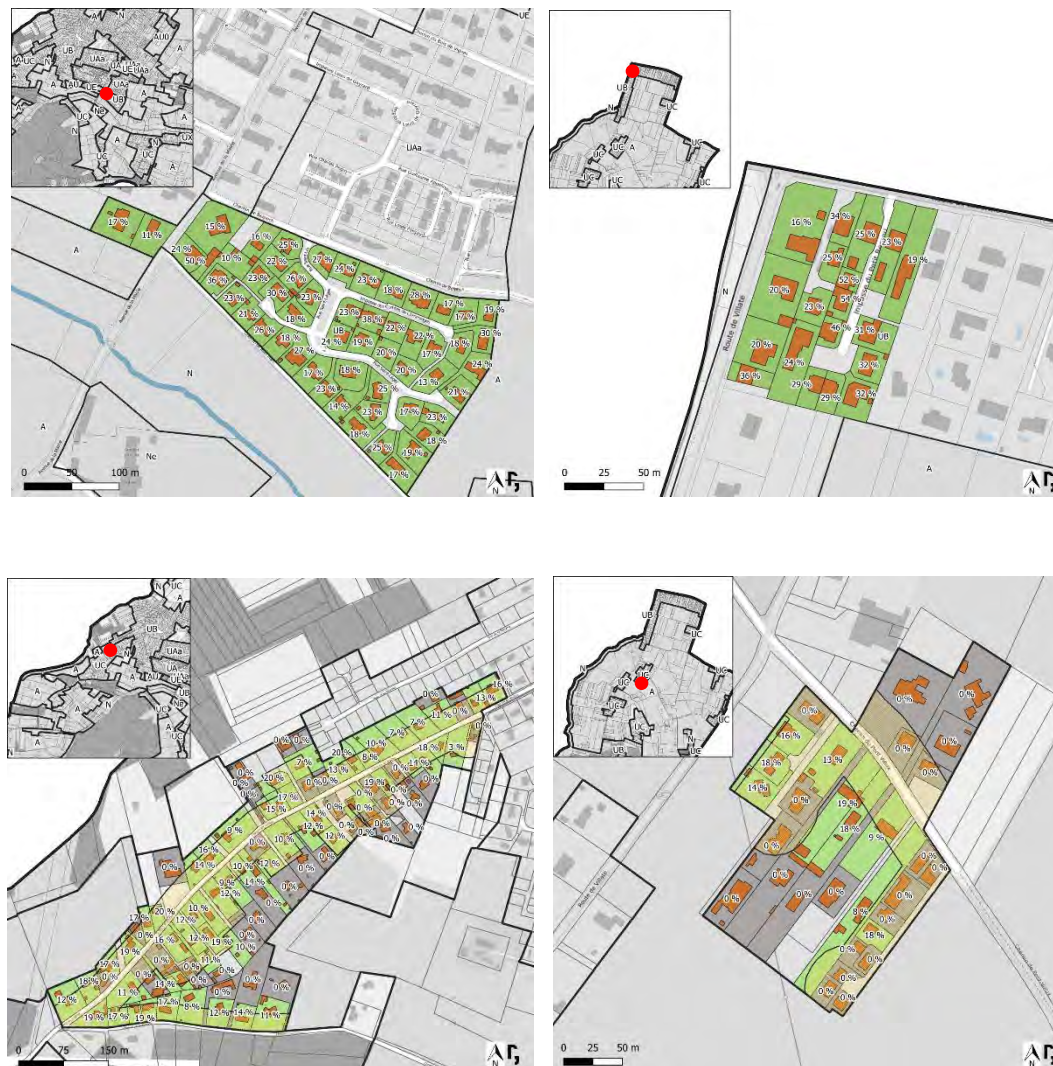


Figure 24 : Etude du coefficient d'emprise au sol en zones UB et UC, réalisation Paysages

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.

Le règlement graphique est modifié comme suit pour répondre à cette évolution.

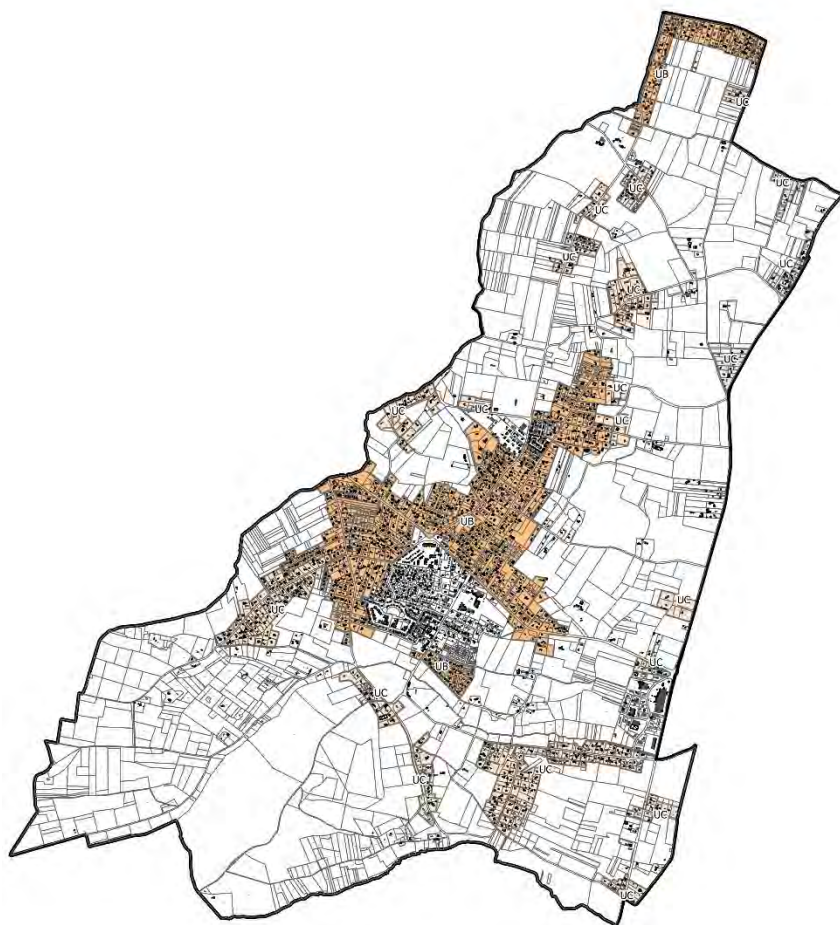


Figure 25 : Règlement graphique des zones UB et UC avant modification

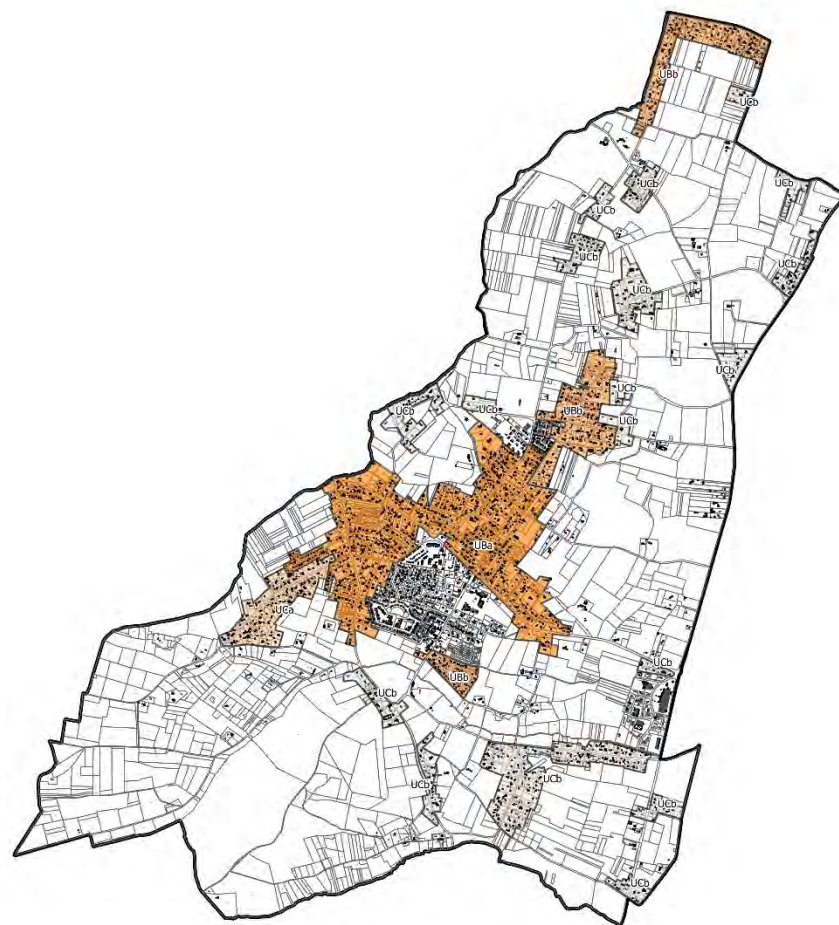


Figure 26 : Règlement graphique des zones UB et UC après modification

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.

En effet, la commune attend des projets comprenant des logements sociaux ; l'un des trois sites identifiés est aujourd'hui en cours d'aménagement à hauteur de 50 % de logements sociaux. La mise en place de l'obligation de 35 % de logements sociaux sur tous les projets de 15 logements ou plus (cf point suivant) est jugée plus efficace et répond également aux objectifs portés par le PLH du Muretain.

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



Figure 27 : 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 ».

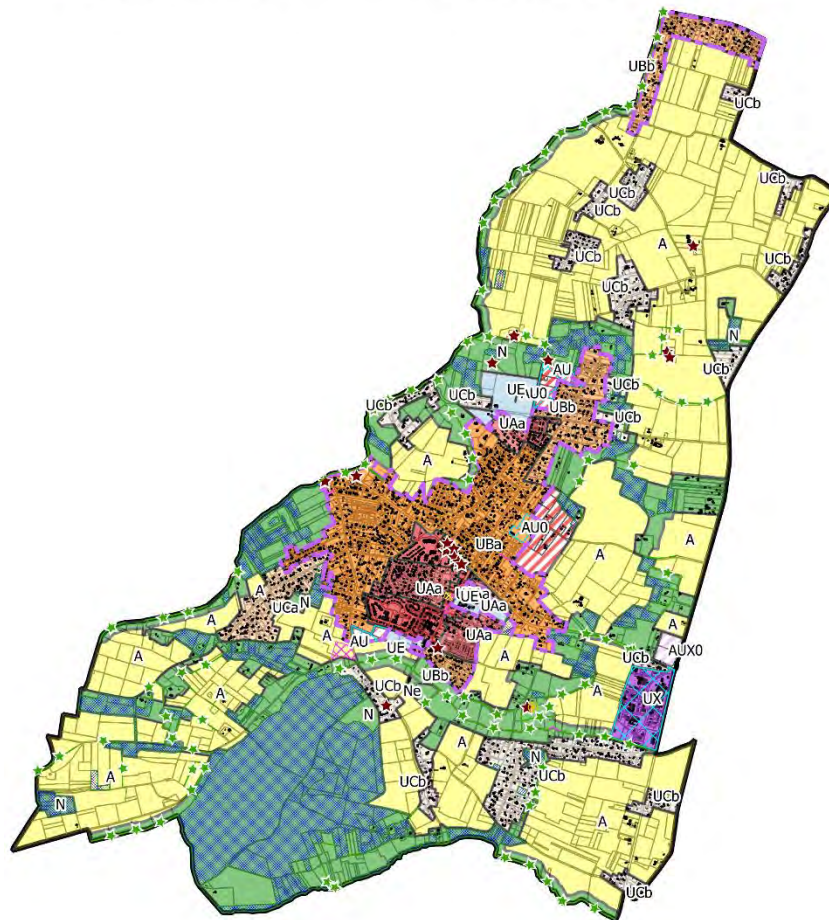


Figure 28 : Extrait du périmètre de mixité sociale après modification

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

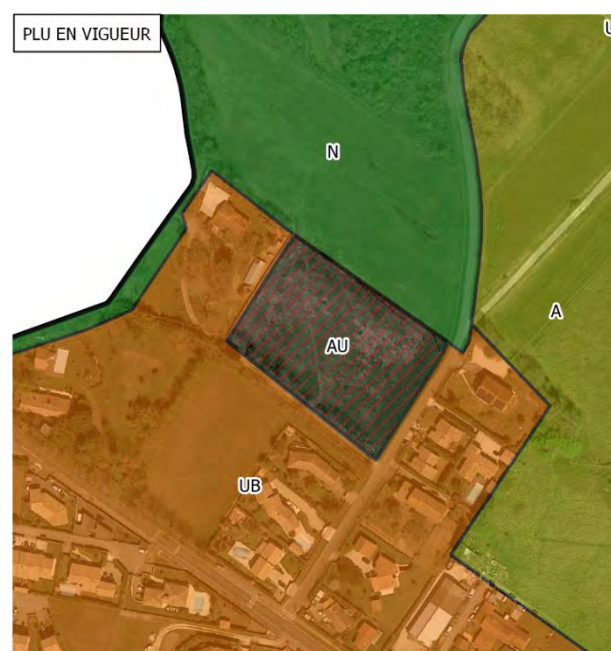
Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) délimité au règlement graphique pour une durée de ~~3~~ 5 ans à compter de l'approbation de la révision du PLU, seuls sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension des constructions existantes dans la 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 30 : Extrait du zonage applicable et après modification

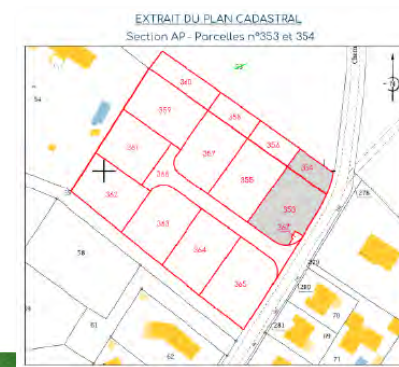


Figure 29 : Découpage parcellaire du lotissement, source : CEMA Productions



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.~~

Afin de préserver sur le long terme les éléments boisés identifiés dans l'OAP Chemin des Bertoulots, la limite Sud du site est classée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

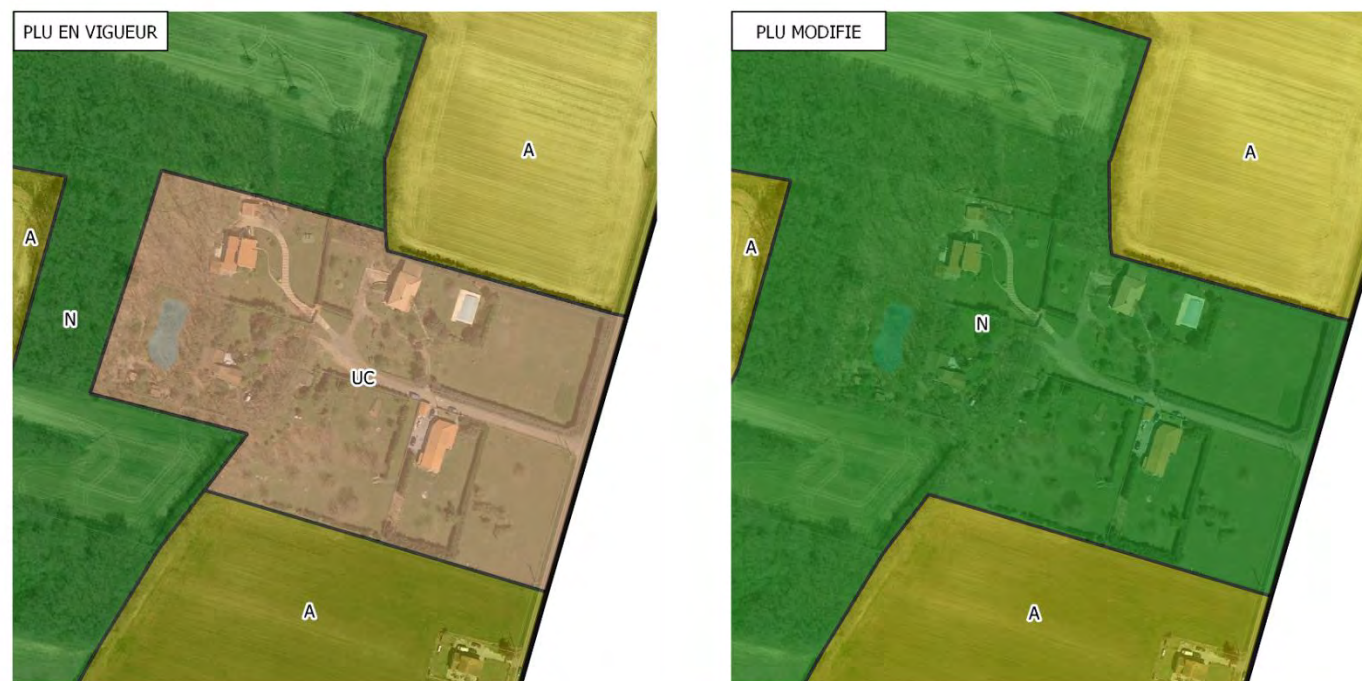


Figure 31 : Classements des éléments boisés Chemin des Bertoulots, réalisation Paysages

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 32 : 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 33 : 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 restauration³.

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

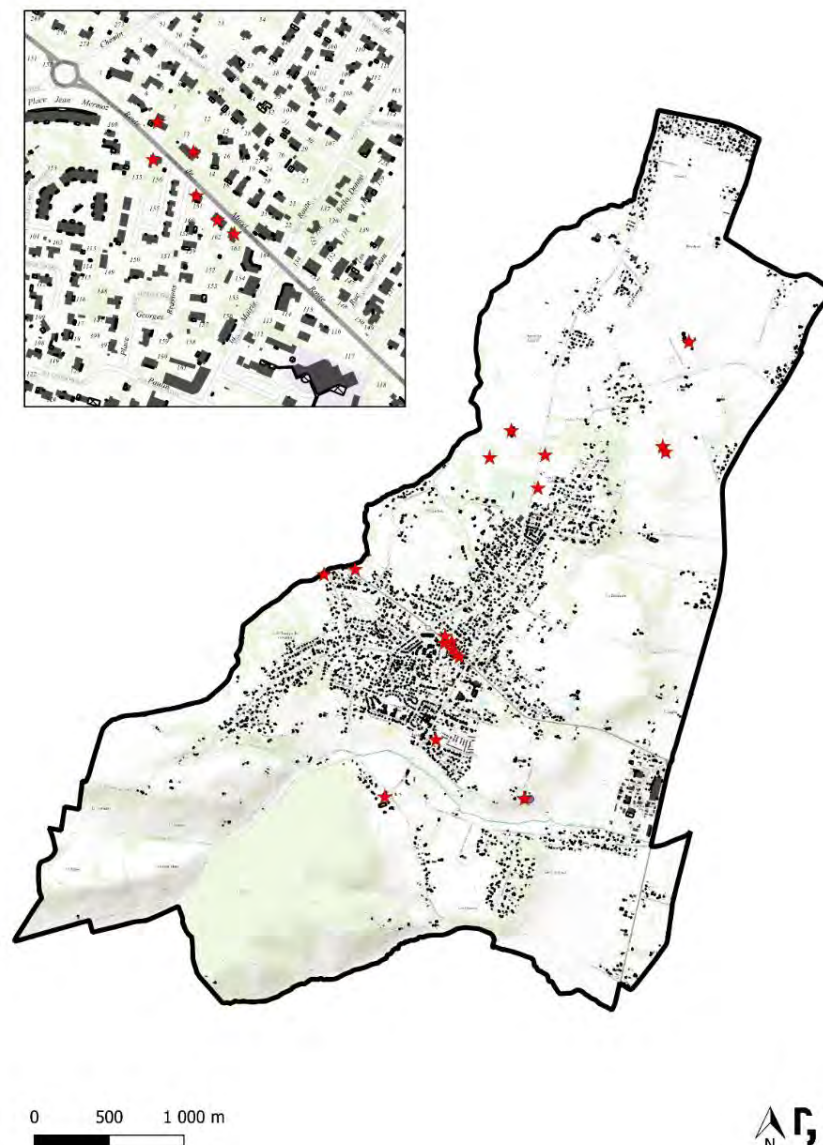


Figure 34 : Identification de 13 nouveaux éléments de paysage bâtis au titre de l'article L151-19 du CU

³ 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

Le rapport de présentation du PLU en vigueur rappelle que « toutes les zones potentiellement constructibles sont localisées à l'écart des milieux sensibles identifiés sur le territoire communal, ce qui contribue à limiter les incidences sur la fonctionnalité écologique du territoire.

Les zones de développement :

- à vocation d'habitat se situent exclusivement en continuité immédiate de la partie actuellement urbanisée du village et sont occupées par des prairies temporaires, des fourrages ou encore des cultures d'orge (RPG 2014),

Les objets de la modification ne viennent pas remettre en cause le constat posé par le rapport de présentation concernant l'incidence du projet des zones urbaines et à urbaniser.

VII. Annexes

1. Etude de densification

EAUNES ZAE du Mandarin

Étude du potentiel de densification et de requalification

2022



Préambule

Le Muretain agglo a réalisé cette étude sur le potentiel de densification du parc d'activités du Mandarin, 30 ans après sa création sous forme de ZAC à l'initiative de la commune d'Eaunes. Dans un contexte de pression foncière liée à la demande d'implantation d'entreprises sur le territoire de l'agglomération, cette réflexion s'inscrit dans l'objectif Zéro Artificialisation Nette fixé par le Plan de biodiversité de 2018 et confirmé par la Loi Climat et résilience de 2021.

Il s'agit d'un parc d'activités de 15 hectares, regroupant 70 entreprises et représentant 341 emplois, situé en limite Sud-Est de la commune d'Eaunes et du périmètre du Muretain agglo. La zone d'influence de ce parc dépasse les frontières de la commune et de l'agglomération, et s'inscrit dans le périmètre du sud de la vallée de la lèze.



Le site est accessible par le giratoire RD4/RD12 ainsi que par la ligne de bus n°314 (Muret gare/Mandarin) permettant une connexion à la gare ferroviaire de Muret. De nombreux services aux entreprises et à leurs salariés sont disponibles à l'intérieur de la zone avec notamment la desserte en fibre optique, la collecte et le tri des déchets, une grande surface commerciale, cinq restaurants et un débit de boissons.

Cette étude est d'abord destinée à révéler le potentiel de densification, puis aborde une démarche de requalification globale de ce parc d'activités sur la base d'une veille foncière et immobilière, d'une consultation des propriétaires fonciers et des entreprises, d'un diagnostic de terrain et d'une analyse de données.

Sommaire

- **État des lieux**
 - Les activités implantées p.4
 - Les documents de planification:
 - Densité attendue au regard du SCoT p.5
 - Capacité de densification et de requalification au regard du PLU p.6
 - Les disponibilités foncières et immobilières p.7 à 9
- **Orientations de requalification** p.10
- **Conclusion de l'étude** p.11

➤ Annexe 1 : Données de l'état des lieux



Activités implantées

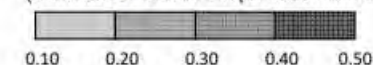
Parcelle	Détails activité	Enseigne
170	•Salon de coiffure •Plomberie	•Coupes Couleurs Salons •Electricité Plomberie Didier Rousse
171-172	Atelier de réparation automobile	W Auto 31
174	Matériel forain	
189	Supermarché	Super U
193	Service de réparation de pare-brise	Glass Auto Service
194	Vétérinaire	Vétérinaire
195	Garage auto	(néant)
197	•Supermarché •Contrôle technique auto	•NaturO Drive •Contrôle technique automobile
199	Magasin de matériel de motoculture	Matériel Vente Réparation Motoculture
201	•Couvreur •Agence d'intérim •Fabricant de meubles •Centre de formation continue •Agence de publicité •Agence immobilière •Construction de piscines	•MGB Enveloppe •Actual •Malea •Flying Manta •Sprintéo •NéoConcept •Desjoyaux
203	Consultant en ingénierie	Sud Automation
204	Atelier de réparation automobile	Garage E.M.A
208	Transport routier	Lobex
209	Menuiserie	Arts et Fenêtres
210	Magasin de bricolage	Briconautes
211	Salle de gym	My Fitness
213	Fournisseur de matériel médical et chirurgical	Podonet
214-390-392	Boucherie	Boyauderie Nouri
215	Menuiserie	Plaheim
216	Location terrains et autres biens immobiliers	SCI Bento
217	Atelier de réparation automobile	Motrio
218	Installation de machines et équipements mécaniques	Immac
219	Fabrication de monture de lunettes	La Brique et la Violette
220	•Armurerie •Salon de coiffure	•Armurerie Pyrénées Gascogne •Sylvie Coiffure
221-308	Jardinerie	Villaverde
225	Construction	Construit 31
226	•Bar à bières •Atelier de couture	•Malt & Magic •Au fil de fer
227	Atelier de réparation automobile	METGE

Type d'activité

- Artisanat, commerce de détail et restaurant
- Commerce de gros
- Industrie
- Entrepôt
- Service
- Bureau
- Établissement d'enseignement
- Équipement d'intérêt collectif

Intensité des constructions

(Surface de Plancher / superficie de terrain)



Parcelle	Détails activité	Enseigne
228	Station de lavage	Station de lavage
229	•Salon de coiffure •Restaurant •Salon esthétique •Restaurant •Restaurant •Restaurant	•Lenny Coiffure •Fusion d'Asie •Institut de beauté Framboise •Mama Jem Pizzeria •La churrasqueira d'Anabella •Les saveurs de l'océan indien
230	Installation d'équipements thermiques et climatisation	Maison Plus+
231	Cuisine centrale	Cantine Muretain Agglo
232	Design	3T Agencement
302	Menuiserie	MPEP
303	Restaurant	O Serso

La carte ci-contre représente la répartition des enseignes identifiées en 8 types d'activités et la densité des constructions correspondant à 4 niveaux d'intensité de couleur.

Les documents de planification : la densité attendue au regard du SCoT

Promouvoir la densification des territoires dédiés à l'économie, en extension comme en renouvellement

Intensifier les zones d'activités existantes, maîtriser l'ouverture de nouvelles zones dédiées exclusivement à l'activité économique, dans un objectif d'économie de la ressource foncière

Le SCoT définit les territoires ayant vocation à accueillir strictement de l'activité. Le tiers des emplois supplémentaires (soit 30 000 à 50 000 emplois) est envisagé dans ces zones d'activités dédiées, soit existantes (intensification), soit en nouvelles opérations.

Des objectifs de densité minimale sont fixés pour les territoires de l'économie dans le référentiel ci-après, ce niveau dépend en particulier du niveau de service et de desserte en transports en commun.

En matière de prélèvements fonciers nécessaires pour de nouvelles zones d'activités dédiées, le SCoT fixe pour objectif de garantir des capacités permettant d'accueillir environ un tiers des nouveaux emplois, sous réserve des localisations et des niveaux de densités préconisés.

L'objectif est d'optimiser prioritairement les zones d'activités existantes avant d'en ouvrir de nouvelles.

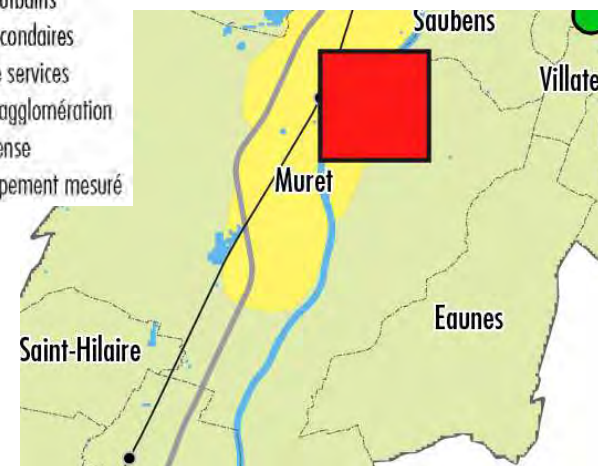
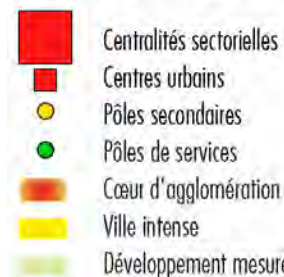
Densités brutes moyennes (recommandations)

Territoires économiques dédiés	Densité Individus / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Territoire	Typologie principale (exemple)
Cœur d'agglomération	100	—	100	Portes métropolitaines	Métropolitain (R&D, technopole, services supérieurs...)
	50	—	50	Cœur d'agglom.	Zone d'activité mixte (industrie, tertiaire, services...)
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	25	—	25	Ville intense	Petite industrie, logistique, artisanat
Développement mesuré	25	—	25	Pôles de services	Petite industrie, logistique, artisanat
	10	—	10	Hors pôles de services	Artisanat

L'étude du potentiel du parc d'activités du Mandarin s'inscrit dans les objectifs du SCoT.

Le parc du Mandarin est constitué d'un panel de 8 familles d'activités avec une dominante d'artisanat, commerce de détail et restaurant. Il est occupé par 70 entreprises et regroupe 341 emplois sur 15 hectares de parc d'activités.

Hierarchie urbaine [Prescriptif]



Le parc est situé sur un territoire économique à développement mesuré hors Pôle de services, pour lequel la densité attendue en terme d'emplois est de 10 emplois à l'hectare.

➤ Avec un ratio de 22,7 emplois à l'hectare, le parc du Mandarin double le seuil de densité fixé par le SCoT et s'approche du seuil attendu en Pôle de service et ville intense.

Référence	Adresse	Surface (m²)	Propriétaire	ENSEIGNE	ACTIVITE	DETAILS ACTIVITE	BATI					Observations
							SP			ES (RE=50%)	DENSITE (SP/surface)	
Activité	Habitat	Total										
310165 AI0170	0001 BD DE LA LEZE	1930	SCI LA LEZE	Coupes Couleurs Salons Electricité Plomberie Didier Rousse	artisanat et commerce de détail	salon de coiffure	180	120	300	23,83	0,16	Permis en cours d'instruction en 01/2022: SP 286m² pour vente de véhicules
310165 AI0171	0005 RUE DES PYRENEES	2732	M FERRET JOSEPH	W Auto 31		artisanat et commerce de détail	atelier de réparation automobile	0	0	0	14,64	
310165 AI0172	0005 RUE DES PYRENEES		DELPHINIUM		264			267	531			
310165 AI0174	0007 RUE DES PYRENEES	2413	M CAHOUR CHRISLAIN	néant	entrepôt	matériel forain	0	0	0	17,41	0,00	
310165 AI0189	0002 BD DE LA LEZE	25761	EAUNES INVESTISSEMENT	Suoer U	artisanat et commerce de détail	supermarché	7767	0	7767	36,99	0,30	
310165 AI0193	0009 IMP DE LA BIGORRE	1086	HENGUY	Glass Auto Service	artisanat et commerce de détail	Service de réparation de pare-brise	208	0	208	27,99	0,19	
310165 AI0194	0007 IMP DE LA BIGORRE	1304	M JACTEL OLIVIER	Vétérinaire	service	Vétérinaire	190	0	190	14,57	0,15	
310165 AI0195	0005 IMP DE LA BIGORRE	1326	SCI LA LEZE	NC	artisanat et commerce de détail	garage auto	380	0	380	18,10	0,29	
310165 AI0196	0003 IMP DE LA BIGORRE	1326	SCI DARI	néant (inoccupé)	néant (inoccupé)	néant (inoccupé)	NC	NC	NC	22,62	NC	
310165 AI0197	0001 IMP DE LA BIGORRE	1573	T G F	NaturO Drive	artisanat et commerce de détail	supermarché	165	0	275	33,69	0,17	
310165 AI0197	0004 BD DE LA LEZE			Contrôle technique automobile		contrôle technique auto	110					
310165 AI0199	0006 BD DE LA LEZE	602	SCI CANTOPERDRIC	Matériel Vente Réparation Motoculture	artisanat et commerce de détail	magasin de matériel de motoculture	120	0	120	20,76	0,20	
310165 AI0201	0008 BD DE LA LEZE	10480	GALAXY	MGB Enveloppe	artisanat et commerce de détail	couvreur	1333	0	1333	14,89	0,13	
				Actual	service	agence d'intérim						
				Malea	artisanat et commerce de détail	Fabricant de meubles						
				Flying Manta	établissement d'enseignement	centre de formation continue						
				Sprintéo	service	agence de publicité						
				NéoConcept	service	agence immobilière						
310165 AI0202	0010 BD DE LA LEZE	1897	SILFRIM	néant (inoccupé)	néant (inoccupé)	néant (inoccupé)	0	0	0	23,72	0,00	
310165 AI0203	0012 BD DE LA LEZE	1859	M DALLET DIDIER	Sud Automation	bureau	consultant en ingénierie	695	0	695	34,97	0,37	
310165 AI0204	0016 BD DE LA LEZE	1853	SCI LA LEZE	Garage E.M.A	artisanat et commerce de détail	atelier de réparation automobile	600	70	670	22,67	0,36	
310165 AI0208	0013 BD DE LA LEZE	8083	BATIMAP	Lobex	entrepôt	transport routier	1013	0	1013	4,95	0,13	
310165 AI0209	0011 BD DE LA LEZE	1816	SB IMMO	Arts et Fenêtres	industrie	menuiserie	425	110	535	20,93	0,29	
310165 AI0210	0009 BD DE LA LEZE	8896	C L INVESTISSEMENTS	Briconautes	artisanat et commerce de détail	magasin de bricolage	2050	0	2050	30,13	0,23	
310165 AI0211	0018 RUE DU BEARN	2370	AXEL	My Fitness	service	salle de gym	504	0	504	32,91	0,21	
310165 AI0213	0015 RUE DU BEARN	2292	SCI MARODE	Podonet	commerce de gros	fournisseur de matériel médical et chirurgical	245	200	445	23,12	0,19	
310165 AI0214	0013 RUE DU BEARN	2009	M NOURI ABDELLATIF	Boyauderie Nouri	commerce de gros	Boucherie	410	200	610	31,36	0,30	
310165 AI0390												
310165 AI0392												
310165 AI0215	0011 RUE DU BEARN	925	M BACCRABERE DAVID	Plapeim	industrie	menuiserie	220	0	220	0,26	0,24	
310165 AI0216	0009 RUE DU BEARN	1730	BENTO	SCI Bento	service	location terrains et autres biens immobiliers	440	188	628	29,77	0,36	
310165 AI0217	0007 RUE DU BEARN	1491	SCI JTEM	Motrio	artisanat et commerce de détail	atelier de réparation automobile	451	0	451	28,50	0,30	
310165 AI0218	0005 RUE DU BEARN	1444	HARMONIE	Inmac	commerce de gros	installation de machines et équipements mécaniques	155	110	265	20,08	0,18	
310165 AI0219	0003 RUE DU BEARN	1129	LYCE	La Brique et la Violette	artisanat et commerce de détail	fabrication de montures de lunettes	378	0	378	31,00	0,33	
310165 AI0220	0001 RUE DU BEARN	1014	LYCE	Armurerie Pyrénées Gascogne	artisanat et commerce de détail	armurerie	219	0	275	29,59	0,27	
310165 AI0221	0001 T BD DE LA LEZE	5036	AUXIMURS	Sylvie Coiffure		salon de coiffure	56					
310165 AI0308	0001 T BD DE LA LEZE	6829	BPI France Financement	VillaVerde	artisanat et commerce de détail	jardinerie	2970	0	2970	24,44	0,25	
310165 AI0224	0004 RUE DU BEARN	1139	NARDARI ET FILS	non connu	non connu	non connu	621	0	621	47,41	0,55	
310165 AI0225	0002 RUE DU BEARN	1108	NARDARI ET FILS	Construit 31	industrie	construction	436	103	539	37,91	0,49	
310165 AI0226	0003 BD DE LA LEZE	1592	M CHERY NOEL AIME PHILIPPE	Malt & Magic	artisanat et commerce de détail	Bar à bières	84	106	190	19,79	0,12	
				Au fil de fer		Atelier de couture						
310165 AI0227	0005 BD DE LA LEZE	1042	METGE	METGE	service	atelier de réparation automobile	340	0	340	23,03	0,33	
310165 AI0228	0007 BD DE LA LEZE	1913	WILSON	Station de Lavage	service	station de lavage	418	90	508	14,85	0,27	
310165 AI0229	0010 RUE DU BEARN	1730	SCI LAURENT	Lenny Coiffure	artisanat et commerce de détail	salon de coiffure	636	0	636	38,73	0,37	
				Institut de beauté Framboise		salon esthétique						
				Fusion d'Asie	restauration	restaurant						
				Mama Jem Pizzeria		restaurant						
				La churrasqueira d'Anabella		restaurant						
				Les saveurs de l'océan indien		restaurant						
310165 AI0230	0008 RUE DU BEARN	1099	WILSON	Maison Plus+	artisanat et commerce de détail	installation d'équipements thermiques et climatisation	400	0	400	27,30	0,36	
310165 AI0231	0006 RUE DU BEARN	4819	Muretain agglo	cantine	équipement d'intérêt collectif	cuisine centrale	NC	NC	NC	29,88	NC	
310165 AI0232	0004 B RUE DU BEARN	1175	METGE	3T Agencement	artisanat et commerce de détail	design	425	0	425	30,64	0,36	

Référence	Adresse	Surface (m²)	Propriétaire	ENSEIGNE	ACTIVITE	DETAILS ACTIVITE	BATI							Observations
							SP			ES (RE=50%)	DENSITE (SP/surface)			
							Activité	Habitat	Total					
310165 AI0302	0011 IMP DE LA BIGORRE	903	LAGLAMA	MPEP	artisanat et commerce de détail	menuiserie	423	0	423	47,62	0,47	Nbre d'emplois	Densité ZAE (nbre emplois/ha)	
310165 AI0303	0011 IMP DE LA BIGORRE	613	DE LA VALLEE	O Senso	restauration	restaurant	260	0	260	49,59	0,42			
310165 AI0441 + 442	LAGRANGE	1982	SCI LALEZE	néant (non bâti)	néant (non bâti)	néant (non bâti)	0	0	0	0,00	0,00			
310165 AI0312	LAGRANGE	1334	SCI LALEZE	néant (non bâti)	entrepôt	containers	0	0	0	0,00	0,00			
310165 AI0324	0017 RUE DU BEARN	878	M EBRARD MICHEL VALENTIN CLAUDE	non connu	non connu	non connu	269	0	269	25,06	0,31			
310165 AI0325	0017 RUE DU BEARN	1611	ACDS	non connu	non connu	non connu	0	0	0	0,00	0,00			construction en cours
310165 AI0333	BD DE LA LEZE 31600	3287	SCI YANIS	néant (non bâti)	entrepôt	stockage de poids lourds	0	0	0	0,00	0,00			
310165 AI0334	EAUNES	2715												
Total		125484					25860	1564	26593	23,85	0,21	320	25,501	

section	article	regle existante	etat existant	prises de reflexion
1	1	les logements dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées doivent être intégrés au bâtiment principal	10 logements existants au milieu des activités	
2	1.1	ES ≤ 50%	3 terrains approchent ce maxi Moyenne sur la zone = 24%	ne pas réglementer
	1.2	Hauteur ≤ 12m	Maxi constaté sur la zone = R+1 soit = 7m	
	1.3	implantation/voies et emprises publiques ≥ 20m/axe RD4 pas de réglementation par rapport aux voies internes.		instaurer une règle d'implantation par rapport à la voie principale pour un effet front bâti
	1.4	implantation/LS ≥ 1/2H ≥ 4m		permettre l'implantation en miloyenneté avec un mur coupe feu 4h
	2.1	Possibilité de façades dans les couleurs de l'enseigne		Instaurer des matériaux et couleurs pour une harmonie d'ensemble de la zone
	2.2	clôtures le long de la RD 4 : ± mur bahut ≤ 0,40m ± grillage vert entre LS : possibilité ≤ 2m avec grillage ± mur bahut ≤ 0,40m + doublement haie	non respecté non respecté	réglementer les clôtures le long des voies internes
	2.3	Performances énergétiques recommandées		Renforcer et imposer des performances également environnementales (faible empreinte carbone) pour tendre vers les objectifs de la RE 2020
	3.1	1 arbre / 100m² d'EV Bande paysagée le long du ruisseau de la Grange (=1,5m(axe)) aire de stationnement : 1 arbre/4 emplacements haies vives pour masquer les stocks de matériaux et dépôts à l'air libre	non respecté non respecté	imposer un % minimal d'espaces verts et/ou un coefficient de biotope (surface écoménagée)
	4	stationnement en dehors des voies publiques Habitation ≥ 2p/1gt Com&artisanat + bureau : 1p/30m²SP±1p Hôtels = 1p/chambre + 1p/poste de travail Restauration = 1p/10m² salle industrie = 1p/poste de travail	non respecté	remplacer les seuils par une règle d'offre adaptée aux besoins de l'activité Prévoir du stationnement cycles

Les documents de planification : la capacité de densification au regard du PLU

Le parc du Mandarin est situé en zone UX du PLU de la commune d'Eaunes.

Le règlement écrit en vigueur permet une densification des constructions existantes en termes d'emprise au sol et de hauteur. Les bâtiments construits ont une emprise au sol moyenne de 26% par lot quand le maximum est fixé à 50%. La hauteur maximale autorisée de 12m est adaptée à des bâtiments d'activités organisés sur plusieurs niveaux.

En terme de densité des construction, le rapport moyen entre la surface de plancher et la superficie de terrain des activités identifiées s'élève à 0,26.

➤ **le règlement du PLU actuel permet la densification mais que certaines règles méritent d'être améliorées.**

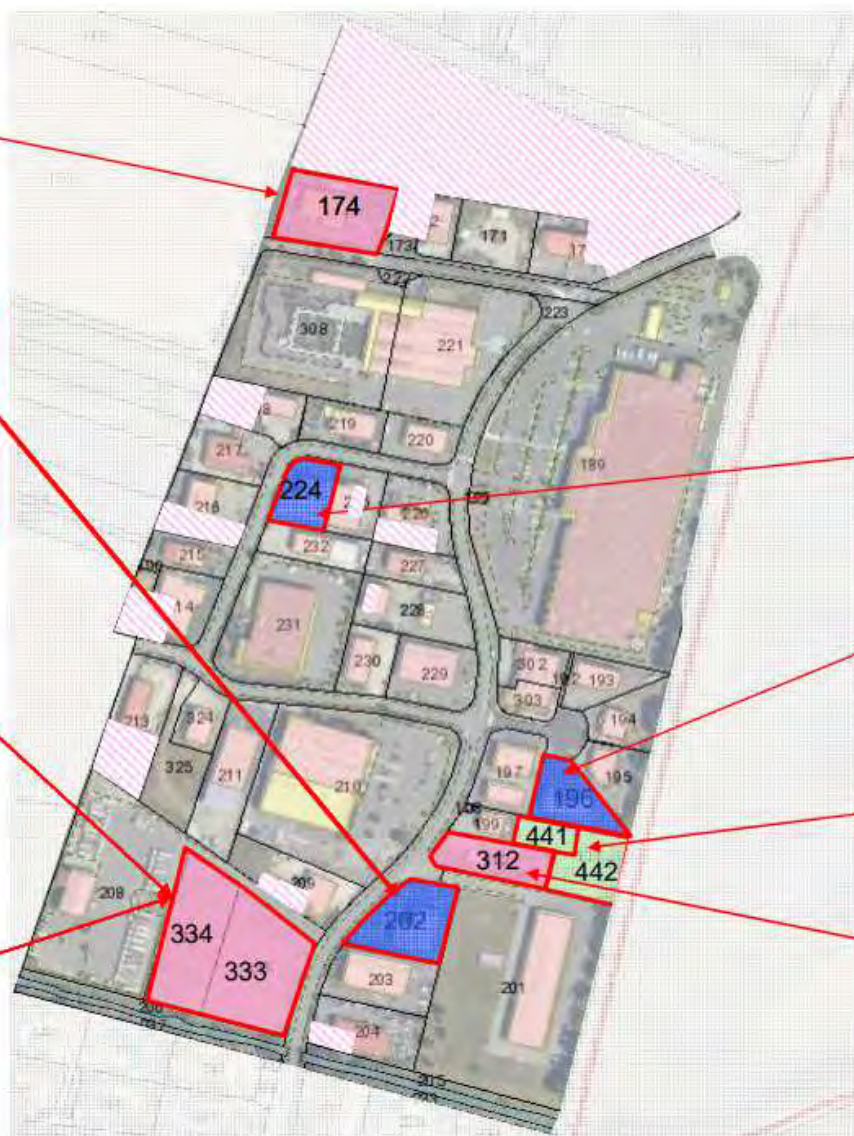
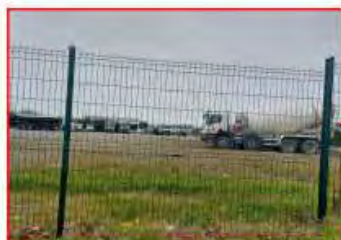
➤ **Propositions d'actions : (cf. tableau ci contre)**

faire évoluer l'ensemble du règlement écrit de la zone UX pour accompagner une requalification du site

(art. 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 3.1 et 4)

Disponibilités foncières et immobilières

Un état des lieux a été dressé et les propriétaires des terrains et locaux identifiés comme étant à valoriser ont été rencontrés.



Disponibilités foncières et immobilières

Analyse des fonciers et locaux identifiés dans l'état des lieux

Référence	Adresse	Surface (m²)	Propriétaire	Projets
310165 AI0174	0007 RUE DES PYRENEES	2413	MME CAHOUR CYNTHIA 0007 RUE DES PYRENEES 31600 EAUNES	Utilisation maximale de stockage pour l'activité foraine exercée par un habitant de la commune
310165 AI0196	0003 IMP DE LA BIGORRE	1326	SCI DARI 10 RTE D'AGDE 31500 TOULOUSE	Recherche d'acquéreur en cours
310165 AI0202	0010 BD DE LA LEZE	1897	M. REVEL et M. RENDA – SILFRIM 0445 RTE DE LAGARDELLE 31600 EAUNES	Projet en attente d'une procédure de partage
310165 AI0224	0004 RUE DU BEARN	1139	CONSTRUIT 31 - NARDARI ET FILS ZAC DU MANDARIN 31600 EAUNES	Nouvelle location en cours de signature
310165 AI0441	LAGRANGE	650	SCI LALEZE – M. VILLEGAS 4470 CHE DE COULOUME 31600 SEYSSSES	En attente de financement
310165 AI0442	LAGRANGE	1344	SCI LALEZE – M. VILLEGAS 4470 CHE DE COULOUME 31600 SEYSSSES	En attente de financement
310165 AI0312	LAGRANGE	1334	SCI LALEZE – M. VILLEGAS 4470 CHE DE COULOUME 31600 SEYSSSES	En attente de financement
310165 AI0333	BD DE LA LEZE	3287	SCI YANIS 45B JEAN MARC 31600 EAUNES	Construction de bâtiments industriels projetée fin 2022/2023
310165 AI0334	BD DE LA LEZE	2715	SCI YANIS 45B JEAN MARC 31600 EAUNES	

CONCLUSION: Potentiel d'implantation de 5 nouvelles entreprises – Suivi assuré par les services du Muretain Agglo



Terrain disponible : 2 (650m² + 1344m²)



Foncier à valoriser: 1334m²



Local à valoriser : 2

Disponibilités foncières et immobilières

Potentiel estimé

Février 2022

- Le diagnostic approfondi a permis de recenser 2 parcelles à construire (n°441 et 442) totalisant une surface disponible de 1994m², un terrain utilisé comme stockage à valoriser (n°312) et deux locaux restant à occuper (n°196 et 202), soit un potentiel d'implantation de 5 nouvelles entreprises.



- Habitations
- Fonciers à valoriser identifiés
- Stockage
- Terrain nu
- Bâti inoccupé



Pistes d'orientations de requalification

- **Développement des mobilités douces:**
 - Raccordement au projet de voie verte
 - Organisation des continuités piétonnes
 - Signalétique cyclable à mettre en place



- **Gestion et optimisation du stationnement des véhicules**



- **Re-végétalisation des espaces**



- **Amélioration de la qualité énergétique des bâtiments et de l'esthétique d'ensemble**



Conclusion de l'étude

Le potentiel de densification et de requalification du parc d'activités du Mandarin permet de maintenir et conforter les entreprises présentes et d'accueillir environ cinq nouvelles entreprises.

Ce potentiel reste insuffisant vis-à-vis de la pression en demande d'implantations d'entreprises sur le territoire de l'agglomération.

Le Muretain agglo a un rôle à jouer dans l'impulsion d'une démarche globale de requalification de ce parc d'activités

Cette démarche peut également accompagner un projet d'extension du parc d'activités.

