



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'EAUNES

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

*PARTIE C : JUSTIFICATION DES CHOIX*

**ARTELIA REGION SUD-OUEST**  
**AGENCE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE D'EAUNES**

---

**DATE :** AVRIL 2019

**REF :** 4 36 0850

## SOMMAIRE

|             |                                                                                          |           |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.</b>   | <b>JUSTIFICATION DES CHOIX</b>                                                           | <b>1</b>  |
| <b>3.1.</b> | <b>RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLU DE 2005</b>                                            | <b>1</b>  |
| 3.1.1.      | Parti d'aménagement retenu                                                               | 1         |
| 3.1.2.      | Motifs de révision du PLU                                                                | 3         |
| <b>3.2.</b> | <b>CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD</b>                                                | <b>3</b>  |
| 3.2.1.1.    | MODERATION CONSOMMATION D'ESPACE                                                         | 5         |
| 3.2.1.2.    | EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT                                                            | 8         |
| 3.2.1.3.    | AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME - PAYSAGE                                             | 10        |
| 3.2.1.4.    | EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES                              | 12        |
| 3.2.1.5.    | TRANSPORTS ET DEPLACEMENT                                                                | 14        |
| 3.2.1.6.    | DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIRS                                       | 16        |
| 3.2.1.7.    | AGRICULTURE                                                                              | 18        |
| 3.2.1.8.    | ESPACES NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES                                              | 20        |
| 3.2.2.      | Synthèse                                                                                 | 22        |
| <b>3.3.</b> | <b>DELIMITATION DES ZONES</b>                                                            | <b>23</b> |
| 3.3.1.      | Les zones résidentielles                                                                 | 23        |
| 3.3.1.1.    | PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES RESIDENTIELLES                                       | 23        |
| 3.3.1.2.    | LE BOURG ET LES QUARTIERS                                                                | 24        |
| 3.3.1.3.    | LES ZONES A URBANISER DESTINEES A ACCUEILLIR LE DEVELOPPEMENT FUTUR D'EAUNES             | 30        |
| 3.3.2.      | Les zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics    | 34        |
| 3.3.3.      | Les zones à vocation économique : la zone intercommunale du Mandarin                     | 34        |
| 3.3.4.      | Les zones agricoles                                                                      | 36        |
| 3.3.5.      | Les zones naturelles                                                                     | 39        |
| <b>3.4.</b> | <b>LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN</b>                                                | <b>41</b> |
| 3.4.1.      | Les orientations d'aménagement et de programmation                                       | 41        |
| 3.4.2.      | Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)                               | 44        |
| 3.4.3.      | Les secteurs de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme)                  | 44        |
| 3.4.4.      | Les emplacements réservés                                                                | 45        |
| 3.4.5.      | Les éléments de paysage identifiés                                                       | 46        |
| 3.4.5.1.    | LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME | 46        |
| 3.4.5.2.    | LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME | 47        |
| 3.4.6.      | Le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme       | 48        |
| <b>3.5.</b> | <b>MOTIFS DE DELIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL</b>                      | <b>48</b> |
| 3.5.1.      | La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités                   | 49        |
| 3.5.2.      | Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères          | 49        |
| 3.5.2.1.    | LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT                                       | 50        |
| 3.5.2.2.    | LA ZONES URBAINE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)                                     | 54        |
| 3.5.2.3.    | LA ZONES URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UX)                                              | 55        |
| 3.5.2.4.    | LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)                                                | 57        |
| 3.5.3.      | Les équipements et réseaux                                                               | 60        |
| 3.5.3.1.    | LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT                                       | 60        |
| 3.5.3.2.    | LA ZONES URBAINE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)                                     | 62        |
| 3.5.3.3.    | LA ZONES URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UX)                                              | 63        |
| 3.5.3.4.    | LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)                                                | 64        |
| <b>3.6.</b> | <b>MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS</b>                   | <b>65</b> |
| 3.6.1.      | Evolution par rapport au PLU de 2005                                                     | 65        |
| 3.6.2.      | Tableau des surfaces                                                                     | 65        |
| 3.6.3.      | Conformité du projet aux objectifs chiffrés du PADD et du SCOT                           | 65        |
| 3.6.4.      | Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers                               | 66        |

## **3. JUSTIFICATION DES CHOIX**

### **3.1. RAPPEL DES DISPOSITIONS DU PLU DE 2005**

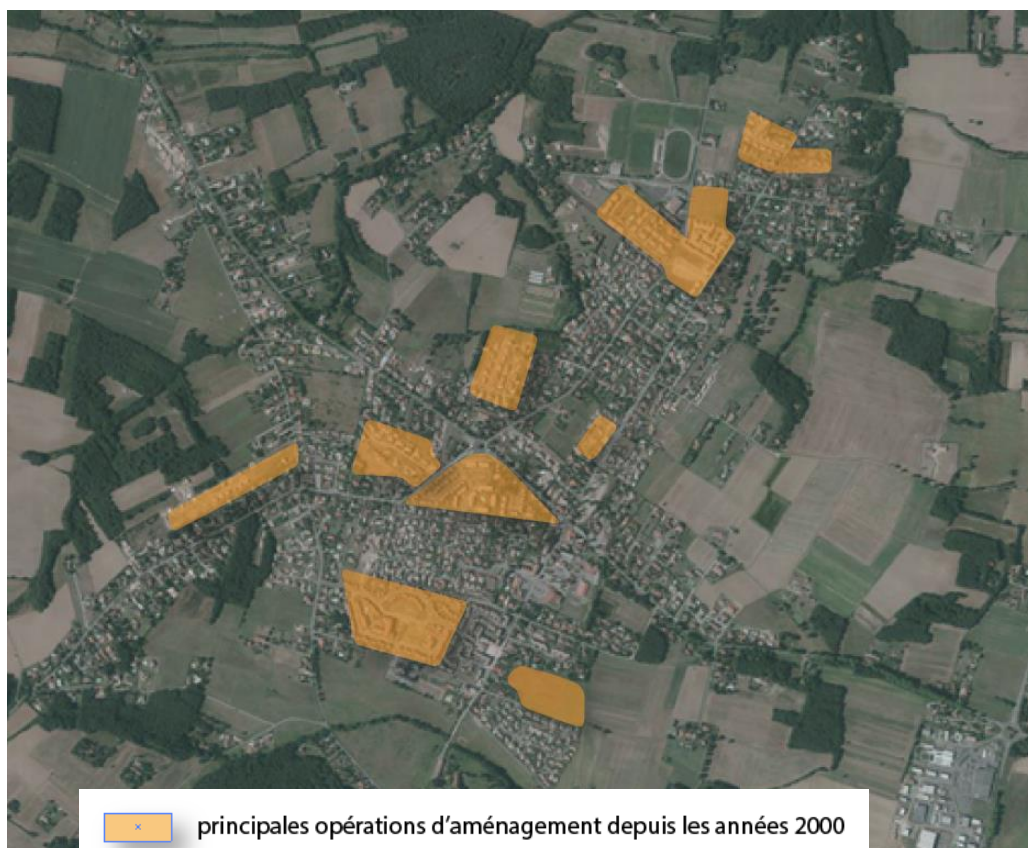
#### **3.1.1. Parti d'aménagement retenu**

Au moment de son élaboration, les objectifs communaux poursuivis dans le cadre du PLU étaient :

- La maîtrise du rythme de construction en :
  - *Corrélant les équipements et le rythme de croissance démographique,*
  - *Ne dépassant pas 5 000 habitants en 2015.*
- Le confortement des différents pôles d'équipements de l'agglomération en :
  - *Densifiant la construction à proximité du pôle administratif,*
  - *Confortant l'espace culturel,*
  - *Développant le pôle sportif.*
- La création de quartiers nouveaux bien intégrés à l'agglomération – Le champs des Vignes :
  - *Créant des liaisons avec les quartiers limitrophes,*
  - *Facilitant les liaisons cyclistes et piétonnes sécurisées,*
  - *Diversifiant les formes urbaines et types d'habitat,*
  - *Intégrant une résidence personnes âgées,*
  - *Facilitant les relations intergénérationnelles,*
  - *Faisant participer les extensions des quartiers résidentiels en formation au fonctionnement de l'agglomération,*
  - *Evitant de traumatiser les formes urbaines et genres de vie,*
  - *Créant un petit noyau commercial au giratoire des Champs de Mouler.*
- Développer le pôle économique en :
  - *Autorisant l'extension de la zone du Mandarin*
- Préserver le patrimoine naturel en :
  - *Confirmant la protection de la forêt et des bois existants,*
  - *Préservant la coulée du ruisseau de la Grange,*
  - *Protégeant les talus de terrasses,*
  - *Pérennisant l'interdiction de construction diffuse,*
  - *Réservant à l'agriculture les terres nécessaires.*

Le bilan du PLU de 2005 est le suivant :

- **Sur l'orientation liée à la maîtrise de la construction** : Le rythme de croissance projeté a été largement dépassé puisqu'il prévoyait 5 000 habitants en 2015 et qu'en 2014 la commune accueillait déjà 5 700 habitants. Le PLU de 2005 a toutefois permis de limiter l'étalement urbain et de favoriser une urbanisation dans les espaces interstitiels non bâtis comme en témoigne la carte ci-après qui identifie les principales opérations urbaines depuis les années 2000. Cette croissance a tout de même eu des incidences non négligeables sur la capacité des équipements dont certains arrivent aujourd'hui en limite de leur capacité d'accueil.



- **Sur le confortement des différents pôles d'équipements de l'agglomération** : si sur l'ensemble des équipements le constat est globalement positif, il a été mis en avant la problématique liée à l'école ainsi que la multipolarité des équipements et les nécessaires liaisons à créer entre ces différents pôles.
- **Sur la création des quartiers nouveaux intégrés à l'agglomération (champs des Vignes)** : Si le projet a permis une diversification de l'habitat, les liaisons n'ont été que partiellement réalisées. En outre, le caractère intergénérationnel n'a pas abouti.
- **Sur la création des quartiers nouveaux intégrés à l'agglomération (extension des quartiers existants)** : il apparaît que les extensions des quartiers résidentiels n'ont pas réellement participé au fonctionnement de l'agglomération, que les formes urbaines sont relativement hétéroclites.
- **Développer le pôle économique** : Si la zone du Mandarin est bien positionnée sur un axe de circulation stratégique, la ZAC nécessite une restructuration et une remise en valeur.
- **Préserver le patrimoine naturel** : Le PLU a permis de préserver la majorité des espaces boisés et de limiter les constructions diffuses et il existe une volonté de continuer dans ce sens.

### 3.1.2. Motifs de révision du PLU

Dans ce contexte, la commune a ainsi souhaité engager une procédure de révision du PLU qui prennent en compte :

- les nouveaux enjeux du territoire, à savoir :
  - la gestion de l'urbanisation dans le temps,
  - la diversification du parc de logements en lien avec le SCOT et le PLH,
  - l'adaptation du niveau d'équipements aux besoins de la population,
  - l'amélioration des circulations,
  - la requalification de la ZA du Mandarin,
  - la préservation trame verte et bleue et espaces agricoles, ...,
- les évolutions réglementaires,
- la mise en compatibilité avec le SCOT et le PLH.

## 3.2. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Dans la phase de diagnostic, la réalisation d'un bilan de l'application du PLU et l'analyse des enjeux du territoire à l'échelle communale et supracommunale (Muretain agglomération toulousaine,...) ont permis aux élus d'avoir une vision globale du territoire et de ses enjeux.

A partir de cette analyse, deux scénarios de développement ont été définis afin de confronter la vision des « experts » face à la vision des acteurs du territoire et des élus, l'objectif final étant de construire un scénario qui réponde à la fois aux choix politiques et aux exigences réglementaires. Ces deux scénarios étaient les suivants :

- **Un scénario « au fil de l'eau »** qui avait pour objectif de montrer quel serait le devenir du territoire si le développement se poursuivait tel qu'aujourd'hui (PLU, tendances actuelles),
- **Un scénario dit « optimal »** fondé principalement sur les orientations du SCOT.

Le scénario souhaité par les élus a ensuite été co-construit au cours de réunions avec une prise en compte des échanges issus du conseil consultatif (composé d'habitants d'Eaunes). Cette phase de travail a ainsi permis à la commune de redéfinir ses orientations de développement pour les années à venir.

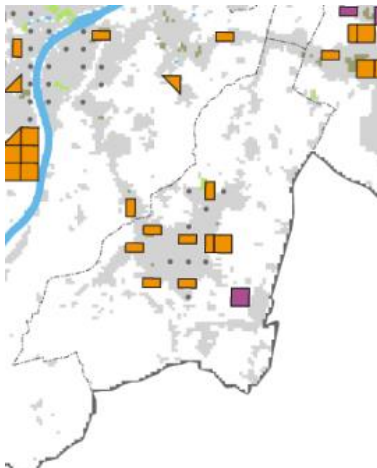
La commune a ainsi opté pour la définition d'un projet fondé sur trois axes principaux :

- **AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN RATIONNALISE ET ORGANISE AUTOUR DES CENTRALITES**
- **AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ADAPTE A LA SITUATION D'EAUNES**
- **AXE 3 : LE MAINTIEN DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE AU CŒUR DU PROJET COMMUNAL**

Les raisons des choix de projet et la compatibilité des orientations du PADD avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT, le PLH 2014-2019 et le PDU sont explicitées ci-après sous forme de fiches thématiques.

A noter que le principe de développement durable apparaît ici comme une notion transversale. Tous les thèmes abordés et les objectifs fixés vont dans le sens d'un développement durable, que ce soit en termes de développement économique, social, culturel ou de préservation de l'environnement et répondent aux objectifs définis dans le code de l'urbanisme.

### 3.2.1.1. MODERATION CONSOMMATION D'ESPACE

| Enjeux identifiés par le diagnostic                      | Extrait DOO du SCOT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                         |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----|----|----|--|-------------------|--|--|--|-----|----|----|--|-------------------|--|--|------------------------------------|-----|----|----|--|-------------------|--|--|--|-----|----|----|--|-------------------|--|--|----------------------|----|----|----|--|-------------------|--|--|--|----|----|---|--|--------------------|--|--|
| Maitriser l'accueil de population nouvelle dans le temps | <div></div> <div>Développement mesuré</div> <div><p><b>P60</b> Dans les territoires de Développement mesuré, les capacités foncières en extension de chaque commune ne pourront être ouvertes dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) qu'à hauteur de 50 % des pixels inscrits au SCoT 2012 <sup>(11)</sup> avant 2020 et 50 % après 2020, dans le respect des différentes densités recommandées. Cette prescription s'applique à chaque commune (ou à l'EPCI disposant d'un PLUi). Toutefois, si ce seuil de 50 % vient à être atteint avant 2020, il peut être porté à 70 % pour les communes assujetties à l'article 55 de la loi SRU, déficitaires en logements locatifs sociaux, sous réserve d'une traduction dans le document d'urbanisme (POS/PLU/i) de dispositions assurant la réalisation des objectifs triennaux définis au titre du rattrapage SRU. Le calcul de ce ratio se base sur l'état initial des pixels tel que défini à la <b>P48</b> (et ne tient donc pas compte de l'état de référence actualisé annuellement).</p></div>   |                      |                         |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
| Maîtriser la consommation foncière                       | <div></div> <div>Densités brutes (recommandations)</div> <table><thead><tr><th>Territoires mixtes</th><th>Densité individus* / Ha</th><th>Nombre de logts / Ha</th><th>Nombre d'emplois / Ha</th></tr></thead><tbody><tr><td>Cœur d'agglomération</td><td>200</td><td>70</td><td>45</td></tr><tr><td></td><td>Densités moyennes</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>200</td><td>70</td><td>45</td></tr><tr><td></td><td>Densités moyennes</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Ville intense (hors cœur d'agglo.)</td><td>140</td><td>50</td><td>30</td></tr><tr><td></td><td>Densités moyennes</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>100</td><td>35</td><td>20</td></tr><tr><td></td><td>Densités moyennes</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Développement mesuré</td><td>55</td><td>15</td><td>10</td></tr><tr><td></td><td>Densités moyennes</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td>30</td><td>10</td><td>-</td></tr><tr><td></td><td>Densités maximales</td><td></td><td></td></tr></tbody></table> <p>* Habitant + emploi.</p> | Territoires mixtes   | Densité individus* / Ha | Nombre de logts / Ha | Nombre d'emplois / Ha | Cœur d'agglomération | 200 | 70 | 45 |  | Densités moyennes |  |  |  | 200 | 70 | 45 |  | Densités moyennes |  |  | Ville intense (hors cœur d'agglo.) | 140 | 50 | 30 |  | Densités moyennes |  |  |  | 100 | 35 | 20 |  | Densités moyennes |  |  | Développement mesuré | 55 | 15 | 10 |  | Densités moyennes |  |  |  | 30 | 10 | - |  | Densités maximales |  |  |
| Territoires mixtes                                       | Densité individus* / Ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nombre de logts / Ha | Nombre d'emplois / Ha   |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
| Cœur d'agglomération                                     | 200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 70                   | 45                      |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|                                                          | Densités moyennes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                         |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|                                                          | 200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 70                   | 45                      |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|                                                          | Densités moyennes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                         |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
| Ville intense (hors cœur d'agglo.)                       | 140                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 50                   | 30                      |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|                                                          | Densités moyennes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                         |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|                                                          | 100                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 35                   | 20                      |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|                                                          | Densités moyennes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                         |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
| Développement mesuré                                     | 55                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15                   | 10                      |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|                                                          | Densités moyennes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                         |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|                                                          | 30                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10                   | -                       |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |
|                                                          | Densités maximales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      |                         |                      |                       |                      |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                                    |     |    |    |  |                   |  |  |  |     |    |    |  |                   |  |  |                      |    |    |    |  |                   |  |  |  |    |    |   |  |                    |  |  |



### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

**En termes de modération de consommation d'espace**, l'objectif est d'accueillir 1 200 habitants supplémentaires en dix ans soit environ 500 logements à créer. La commune s'est fixée une densité moyenne à l'hectare de 18 à 19 logements (en intégrant la division parcellaire) et à considérer qu'un quart des besoins en logements pouvait être satisfait en densification (sous forme de divisions parcellaires) et ce, dans une logique de réduction de la consommation foncière. La commune, via la révision de son PLU, compte ainsi contenir la dynamique actuelle pour assurer un développement urbain durable.

| Objectifs de développement de la commune d'Eaunes sur les dix ans à venir                                                               |                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectif démographique                                                                                                                  | Nombre de logements envisagés                                                                                                                                                             |
| 1 200 habitants supplémentaires environ                                                                                                 | 500 logements environ<br>(moyenne 2,4 personnes par logement)                                                                                                                             |
| Répartition du potentiel de développement prévu                                                                                         |                                                                                                                                                                                           |
| <u>Potentiel <b>sans</b> consommation d'espace agricole naturel et forestier</u><br><br>Environ 100 logements (en division parcellaire) | <u>Potentiel <b>avec</b> consommation d'espace agricole naturel et forestier</u><br><br>Environ 400 logements pour une consommation foncière d'environ 27 ha (dont 7 ha de dents creuses) |
| Objectif chiffré de modération de consommation d'espace                                                                                 |                                                                                                                                                                                           |
| <i>Consommation moyenne observée sur les dix dernières années : une densité moyenne de 17-18 logements/ha</i>                           | <i>Consommation projetée dans le PLU : une densité moyenne de 18-19 logements/ha</i>                                                                                                      |

**Justification :** La commune a connu un fort développement ces dernières années et souhaite, via son PLU, s'orienter vers une dynamique démographique plus modérée. Elle prévoit ainsi une croissance échelonnée dans le temps avec une priorité donnée à la densification dans un premier temps pour ensuite projeter un développement urbain en extension dans le prolongement du bourg. La commune souhaite ainsi prolonger l'effort de centralisation du développement urbain opéré ces dernières années, et ce, en cohérence avec les dispositions du SCOT.

#### **Traduction règlementaire :**

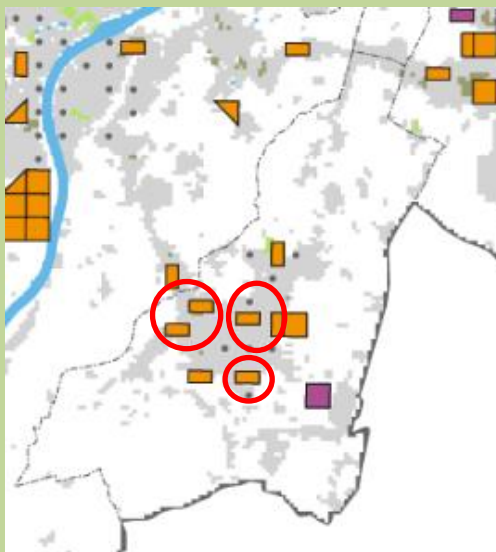
- Superficie ouverte à l'urbanisation en cohérence avec cet objectif : 26,76 ha dont 7,5 ha en dents creuses.
- Une délimitation des zones futures de développement (zones AU et AU0) dans le prolongement du bourg uniquement et maintien des autres quartiers majoritairement dans leur enveloppe avec un encadrement de la densification via le règlement.
- Prescriptions dans les OAP favorisant une densité minimum de 15 logements/ha.
- Un potentiel de densification représentant un quart des besoins.



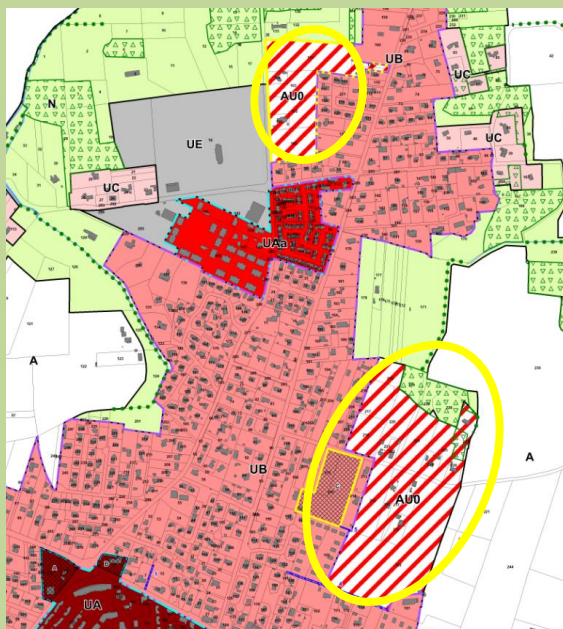
**Compatibilité avec le DOO du SCOT et le PDU**

Le développement urbain envisagé est en cohérence avec les objectifs du DOO du SCOT et le PDU :

- En recentrant l'urbanisation au niveau du bourg et à proximité des équipements,
- En ne mobilisant aucun nouveau pixel avant 2020 sur les 2 pixels restants (2,5 pixels ayant déjà été consommés depuis l'approbation du SCOT).



**Extrait SCOT (en rouge : pixels consommés avant PLU)**



**Extrait zonage PLU (localisation zone AU0)**

A noter que la densité affichée dans le PADD est compatible aux orientations du SCOT pour les communes en développement mesuré (densité moyenne de 15 logements/ha).

### 3.2.1.2. EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

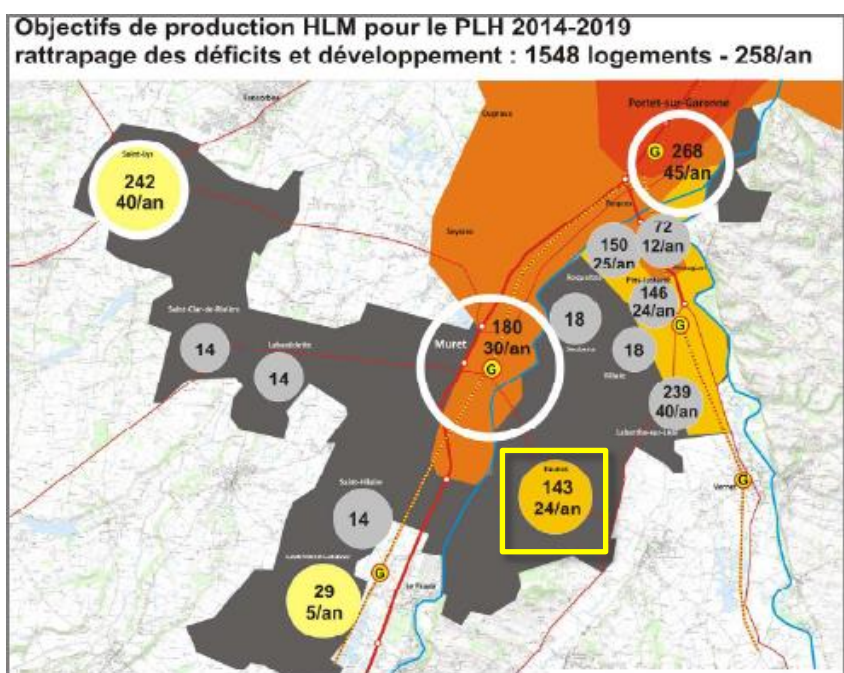
#### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Diversifier l'offre de logements pour couvrir l'ensemble du parcours résidentiel.

Accompagner l'évolution du statut de la commune : d'une commune rurale à périurbaine.

Répondre à l'objectif défini par le SCOT et le PLH 2014-2019.

#### *Extrait du PLH 2014-2019*



#### *Extrait DOO du SCOT*

**P61** À horizon 2030, le parc locatif social doit atteindre au moins 20 % du parc total à l'échelle du SCOT. Pour ce faire :

- les communes et leurs groupements doivent, notamment par le biais de leur PLH, prendre en compte à la fois l'accompagnement du développement résidentiel (volume de logements construits) et le rattrapage par rapport aux obligations de la loi SRU en matière de taux de logement social pour toutes les communes SRU concernées ;
- pour les communes en déficit SRU, les projets d'aménagement organisent une mixité sociale de l'habitat en programmant une part de logement locatif social permettant le rattrapage de ce déficit, hormis dans les secteurs en présentant déjà une part conséquente, en s'assurant d'une répartition équilibrée entre quartiers ;
- les PLH précisent les objectifs de diversité sociale et de solidarité sur le territoire des EPCI ;
- les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) facilitent la production de cette offre de logement locatif social par la mise en place des servitudes, et en fixant des objectifs de diversification résidentielle.

### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)

**En termes d'équilibre social de l'habitat**, la commune souhaite prolonger la logique de diversification amorcée depuis quelques années dans le cadre de la révision de son PLU tant sur la typologie de l'habitat que sur le statut d'occupation, en privilégiant cette diversification au niveau de la principale entité urbaine (bourg) et cela en cohérence avec les objectifs du PLH et du SCOT.

En outre, la commune affiche sa volonté de prendre en compte l'accueil des gens du voyage en cohérence avec les réflexions menées avec la commune de Labarthe-sur-Lèze.

**Justification** : la commune a pour volonté de favoriser une mixité de population en proposant des types de logements différents permettant de couvrir l'ensemble du parcours résidentiel des habitants. En terme de mixité sociale, la stratégie communale vise à privilégier la création de logements sociaux dans le bourg ; à proximité des équipements et des arrêts de transport en commun ( RD12-route de Muret).

#### Traduction réglementaire :

- Prescription dans le règlement et les OAP favorisant des formes urbaines variées.
- Prescriptions définies dans le règlement visant à la création de logements locatifs sociaux (LLS) et ou PSLA dans la zone UA et UB situées dans le bourg :
  - Une règle générale visant à la création d'au moins 35% de LLS pour tout projet de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou plus de 10 logements en zone UA et 25% de LLS pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou plus de 15 logements en zone UB,
  - 2 secteurs de mixité sociale spécifiques à proximité des transports en commun visant à la production d'au moins 50% de LLS,
  - 1 secteur de mixité sociale spécifique visant à la production d'au moins 50% de LLS et/ou de PSLA.
- Les zones à urbaniser AU0 feront l'objet de dispositions en matière de LLS lors de leur ouverture à l'urbanisation.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Afin d'être compatible avec le PLH et le SCOT, la commune a fixé des règles visant à la création de logements locatifs sociaux en zones UA et UB. Ces secteurs sont les plus susceptibles d'accueillir des opérations d'ensemble adaptées à la création de logements locatifs sociaux au regard du potentiel de densification recensé et des dispositions globales du règlement facilitant la densification.

Les zones AU0, qui seront ouvertes à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une révision du PLU, feront l'objet de dispositions en matière de logements locatifs sociaux lors de leur ouverture.

#### Compatibilité avec le PLH

Depuis 2014, 112 logements locatifs sociaux ont été réalisés et 50 supplémentaires seront normalement livrés en 2019 portant à 162 le nombre de logements locatifs sociaux réalisés depuis 2014. Afin d'inciter à la création de LLS en cohérence avec le PLH, une disposition a été intégrée au PLU de manière globale en zone UA et UB en fonction de la taille des opérations de logements et certains secteurs stratégiques ont en outre, fait l'objet de dispositions spécifiques.

Eaunes ayant franchi le seuil des 5 000 habitants, la commune est donc concernée par les obligations de la loi du 5 juillet 2000 en matière de présence d'aires permanentes d'accueil. La commune est en cours de réflexion sur la définition d'une aire d'accueil avec Labarthe-sur-Lèze. Si cette orientation est inscrite dans le PADD, elle n'a pas encore trouvé une traduction réglementaire au regard de l'état d'avancement de la réflexion.

### 3.2.1.3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE- URBANISME - PAYSAGE

#### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Préservation de la structure paysagère de la commune via :

- la protection des espaces boisés le long des cours d'eau mais aussi sur les rebords de terrasse,
- la préservation du vallon de la Grange, associé au bois d'Eaunes, qui représentent une entité paysagère à préserver, en lien avec la présence de l'abbaye,
- le maintien de la plaine agricole.

Maintien des plantations du rebord de terrasse formant une limite forte à l'urbanisation.

Le renforcement de la centralité afin de favoriser la constitution d'un véritable bourg et faciliter l'accessibilité aux équipements et aux arrêts de transport en commun.

#### *Extrait DOO du SCOT*

**P14** Tout projet d'urbanisme ou d'aménagement protège et intègre les ensembles architecturaux de valeur patrimoniale reconnue (sites classés, sites inscrits, ou autres dispositifs de protection patrimoniale spécifiques), ainsi que les abords des monuments classés ou inscrits. Ils concilient cette protection avec, le cas échéant, une appropriation pour de nouveaux usages.

**P58** Au-delà de la Ville intense, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) localisent les extensions urbaines autorisées en continuité avec les espaces déjà urbanisés. L'ouverture de nouvelles zones urbaines dans les documents d'urbanisme doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun ou les terrains à proximité des équipements et services existants. Le développement des hameaux existants est autorisé par intensification des zones urbanisées existantes et dans les zones d'urbanisation future (pixels). ). Le mitage de l'espace agricole, comme la création ou l'extension des hameaux sont interdits hors territoires d'urbanisation future (pixels).

#### *Choix retenus dans le PADD (cf. axes 1 et 3 du PADD)*

**En termes d'organisation urbaine et de paysage**, le projet communal vise à prendre en compte les spécificités de l'organisation urbaine d'Eaunes qui ne dispose pas d'un centre-bourg historique. Pour autant le développement urbain de ces dernières décennies a permis l'émergence d'une entité urbaine principale implantée sur le plateau de part et d'autres de la RD12. Cette entité urbaine est structurée autour de deux polarités principales d'équipements qui en marquent les limites.

Dès lors la municipalité a pour volonté de privilégier son développement au niveau de cette entité urbaine principale dans une logique de renforcement de la proximité des habitants aux équipements et services existants tout en prenant appui sur les limites marquées par le plateau.

En parallèle, le PADD affiche la volonté communale de préserver la qualité du cadre de vie fondée sur un équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains répartis entre différentes entités géographiques : la plaine à dominante agricole, la terrasse où s'est établie l'essentielle de l'urbanisation et le bois d'Eaunes sur le point haut.



**PLAN LOCAL D'URBANISME D'EAUNES****PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION****PARTIE C : JUSTIFICATION DES CHOIX****Extrait du PADD**

**Justification :** Dans le cadre de la révision du PLU, le projet défini vise ainsi à privilégier un développement renforçant le caractère urbain de la terrasse en améliorant la lisibilité des limites de l'urbanisation et en préservant la vallée agricole et le bois d'Eaunes.

**Traduction réglementaire :**

- Delimitation des futures zones de développement (zones AU et AU0) dans le prolongement du bourg et prise en compte des éléments paysagers structurants dans la délimitation des zones U, AU et AU0.
- Maintien de la majorité des quartiers (hors bourg) dans leur enveloppe existante.
- Dispositions réglementaires différenciant les formes urbaines et la densité recherchée (zone UA pour les secteurs les plus denses, UB pour le bâti pavillonnaire, UC pour le bâti diffus,...).

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Le recentrage de l'urbanisation au niveau du bourg dans une logique de :

- renforcement de la centralité,
- de prise en compte des différents enjeux que sont la proximité des équipements, l'accessibilité aux transports en commun.

sont compatibles avec les prescriptions du DOO.

#### 3.2.1.4. EQUIPEMENTS, SERVICES, RESEAUX ET COMMUNICATIONS NUMERIQUES

##### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

- Gérer accueil de population nouvelle et capacités des équipements.
- Créer des connexions entre les différentes polarités.
- Articuler choix de localisation du développement urbain et proximité des équipements.
- Apporter une cohérence entre développement urbain et capacité des équipements et réseaux.
- Programmer le développement de l'urbanisation en cohérence avec le raccordement à la station d'épuration de Labarthe-sur-Lèze.
- Encadrer l'imperméabilisation des sols afin de ne pas majorer les problématiques de pluvial dans les zones urbaines.

##### *Extrait DOO du SCOT*

**P58** Au-delà de la Ville intense, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) localisent les extensions urbaines autorisées en continuité avec les espaces déjà urbanisés. L'ouverture de nouvelles zones urbaines dans les documents d'urbanisme doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun ou les terrains à proximité des équipements et services existants. Le développement des hameaux existants est autorisé par intensification des zones urbanisées existantes et dans les zones d'urbanisation future (pixels). Le mitage de l'espace agricole, comme la création ou l'extension des hameaux sont interdits hors territoires d'urbanisation future (pixels).

**P22** Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) et les opérations d'aménagement favorisent la maîtrise des débits d'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement par limitation de l'imperméabilisation des sols et/ou par recours à des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, ils définissent les solutions à mettre en œuvre, au travers des dispositifs réglementaires et des techniques alternatives mis à disposition, susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'excès de ruissellement rejeté ne doit pas dépasser les capacités d'évacuation de l'exutoire et des milieux naturels récepteurs. Au regard de ces capacités, la gestion de ces débits de ruissellement sera adaptée et respectera (du moins restrictif au plus restrictifs) un débit maximal équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain, la limitation de débit de 10 litres/seconde/hectare accordée dans les dossiers Lois sur l'Eau, ou enfin un objectif de « rejet 0 ».

**P23** Le développement de l'urbanisation est organisé et conditionné par les capacités (techniques et financières) démontrées ou programmées à court terme en matière d'approvisionnement, de distribution et de stockage en eau potable.

**P37** La part des eaux pluviales rejetée dans le réseau d'assainissement est réduite, par une limitation du taux d'imperméabilisation du sol et une récupération des eaux de pluie encouragée.

**P38** L'ouverture à l'urbanisation de zones non urbanisées est conditionnée aux capacités de traitement, existantes ou programmées à court terme, des stations d'épuration, à leur rendement (qualité des eaux de rejets en milieu naturel) et à l'existence de filières de prise en charge des boues.

**P94** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés sur l'ensemble du territoire.

**P95** Les équipements sont accueillis au sein des espaces urbanisés et sous pixels mixtes ou économiques, quelle que soit leur nature.

### **Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)**

**En termes d'équipements, de service et de réseaux**, la volonté communale est de rationaliser le développement des équipements et réseaux en proposant une offre adaptée à travers une complémentarité entre l'offre d'équipements du Muretain agglo et celle de la commune et en proposant un développement modéré et échelonné dans le temps. L'objectif communal est ainsi :

- d'assurer la pérennité des investissements récents en matière d'équipements publics et de réseaux,
- de pouvoir programmer et rationaliser les nouveaux investissements (pluvial, assainissement, équipements sportifs, réseaux numériques, ...).

***Justification :** La maîtrise de la croissance démographique dans l'espace et dans le temps répond à une stratégie de valorisation des investissements récents et de programmation du développement en cohérence avec ses capacités d'investissement.*

*De plus, le maintien d'une configuration urbaine centrée sur le bourg, facilitera le développement ultérieur des réseaux de communication numérique et des réseaux d'énergie.*

*En outre, en parallèle du PLU, la commune mène la révision du schéma d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) afin de pouvoir assurer une cohérence entre le développement proposé et la capacité des réseaux.*

#### **Traduction règlementaire :**

- Création d'une zone spécifique UE, zone urbaine spécifiquement dédiée aux équipements publics au niveau des équipements sportifs et du nouveau groupe scolaire, du centre Hermès et de l'école et au niveau de la mairie.
- Création d'une zone Ne au niveau de la médiathèque (ancienne abbaye).
- Classement en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (AU0) des secteurs de développement les plus importants dans l'attente des travaux d'assainissement.
- Dispositions règlementaires sur le raccordement à l'assainissement collectif et en matière de gestion des eaux pluviales (prise en compte de la notice fournie par le SAGe).

#### **Compatibilité avec le DOO du SCOT**

La cohérence recherchée entre développement urbain, équipements et services est compatible avec le DOO qui fixe comme objectif aux communes de développement mesuré de s'appuyer sur un principe de structuration des territoires en bassins de proximité permettant d'offrir à la population un niveau essentiel d'équipements, de services et de commerces répondant aux besoins quotidiens.

En outre, le classement en zone AU0 des secteurs de développement urbain majeurs, dans l'attente d'une programmation des travaux d'assainissement ainsi que l'édiction de règles en matière de gestion des eaux pluviales sur la base des préconisations du SAGe, apparaissent également compatibles avec le PLU.



### 3.2.1.5. TRANSPORTS ET DEPLACEMENT

#### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Favoriser une proximité des nouvelles zones résidentielles aux arrêts de transport en commun.

Sécuriser la traversée de la RD12 et l'accès aux arrêts de transport en commun.

Limiter le développement en impasse et via des servitudes de passage.

Améliorer le réseau de déplacements doux dans le bourg et vers les équipements et espaces de loisirs.

Améliorer la signalétique des aires de stationnement et adapter le potentiel de stationnement au développement projeté.

#### *Extrait DOO du SCOT*

**P110** Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) inscrivent dans leur PADD des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes actifs et prévoient la création ou l'amélioration des cheminements en accès aux transports collectifs de sorte que l'attractivité de ces derniers soit favorisée dans les déplacements quotidiens à l'échelle communale.

**P104** Améliorer l'accessibilité aux transports collectifs par les modes actifs : cheminements piétonniers et itinéraires cyclables, garages à vélo sécurisés, jalonnement...

#### *Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)*

**En terme de transports et déplacements ;** le PADD affiche la volonté communale de sécuriser les déplacements sur la commune qui est aujourd'hui fortement impacté par la traversée de la RD12 et d'offrir une alternative à la voiture. Pour cela, le projet communal se fonde sur :

- Une stratégie en matière de développement urbain en cohérence avec l'amélioration récente de la desserte en transport en commun le long de la RD12,
- Une urbanisation limitée des quartiers hors bourg,
- La poursuite du maillage piétonnier au niveau du plateau,
- Le maintien d'une offre de stationnement cohérente aux besoins.

**Justification :** Le développement urbain de ces dernières années sur le territoire et à sa périphérie a favorisé une croissance de la circulation automobile sur la commune d'Eaunes qui est traversée notamment par la RD12. Il existe ainsi des problématiques de circulation et de sécurité le long de cette voie ainsi que sur les chemins de Beaumont et de Cantoperdric utilisés comme voie de contournement. L'un des axes fort du PLU vise ainsi l'amélioration des circulations (voiture, bus, piétones et cycles).

En même temps qu'elle mène une réflexion sur la mise en place d'un plan de circulation, la commune affiche sa volonté d'améliorer les déplacements sur le bourg en faisant des choix de développement permettant un accès facile aux arrêts de bus (moins d'1/4h à pied) et en renforçant le maillage piétonnier.

**Traduction règlementaire :**

- Des choix de développement (zones AU et AU0) permettant un accès rapide aux arrêts de bus (moins d'1/4h à pied et moins de 5 min en vélo).
- Schémas d'aménagement dans les OAP qui prévoient un maillage de cheminements doux et/ou de voirie adapté au secteur et intégrant le critère de dangerosité des accès.
- Des emplacements réservés envisagés pour améliorer les déplacements piétons dans le bourg et vers la ZAC du Mandarin.
- Des dispositions règlementaires permettant de gérer les stationnements en fonction de la destination des constructions.

---

**Compatibilité avec le DOO du SCOT et le Projet Mobilités 2020-2025-2030 (valant PDU)**

Le PLU prévoit des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes doux, facilités par un recentrage de l'urbanisation sur le bourg et à proximité des arrêts de bus et ce, en cohérence avec les orientations du DOO et du PDU.

Le PLU s'inscrit ainsi dans les grandes orientations du PDU :

- Levier du report modal – transport en commun et intermodalité : le PLU vise à favoriser les nouvelles implantations à proximité des transports en commun,
- Levier du report modal – modes actifs et partage de l'espace public : Le PLU favorise un développement des modes doux entre les différents quartiers,
- Levier cohérence urbanisme et mobilité : le développement urbain est réalisé en continuité des tissus urbains existants,
- Levier organisation des réseaux et stationnements : Le PLU vise à sécuriser les déplacements et à adapter les besoins en stationnement (règlement écrit du PLU)

### 3.2.1.6. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET DE LOISIRS

| <i>Enjeux identifiés par le diagnostic</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |          |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Définir une stratégie de développement économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adaptée au caractère résidentiel de la commune et à la proximité de communes offrant une large gamme de commerces et services,</li> <li>- Permettant une complémentarité entre la ZA Mandarin et le centre-ville.</li> </ul> <p>Limiter la vacance des commerces au niveau du centre-bourg.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |          |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Extrait DOO du SCOT</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |          |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Les sites d'intérêt local</b> sont le troisième niveau des polarités économiques. Ils sont destinés à l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services de proximité. Les sites d'intérêt local représentent pour l'essentiel des sites existants peu denses, proposant locaux d'activités et entrepôts. Leur taille réduite, de l'ordre de 5 hectares, répond aux besoins de proximité des communes ; elle ne peut dépasser 20 hectares au sein de la Ville intense et 10 hectares ailleurs.</p> <p>Il appartient aux communes d'identifier ces sites d'intérêt local dans leurs documents d'urbanisme locaux (POS/PLU/i).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>P70</b> Le développement des sites d'intérêt local est strictement conditionné. Les documents d'urbanisme locaux (POS/PLU/i) peuvent ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités d'intérêt local, à la seule condition qu'aucune offre de terrains libres existants à vocation « activités » ne soit disponible sur la commune ou à proximité.</p> |                              |          |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>P75</b> Les niveaux d'offre commerciale sont associés au maillage urbain déterminé par le PADD, visant à répondre aux enjeux de proximité, de desserte et de polarisation.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Niveau d'offre</th><th>Type de centralités urbaines</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Niveau 1</td><td>Toutes communes</td></tr> </tbody> </table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Niveau d'offre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Type de centralités urbaines | Niveau 1 | Toutes communes | <p><b>P83</b> Développement de l'offre de niveau 1<br/>           Dans ces communes (cf. annexe 9), le développement commercial ne peut se faire qu'au sein ou en continuité de l'espace urbanisé existant.</p> |
| Niveau d'offre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Type de centralités urbaines                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |          |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| Niveau 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Toutes communes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |          |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Choix retenus dans le PADD (cf. axe 1 du PADD)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |          |                 |                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>En termes de développement économique, commercial et de loisirs</b>, la commune souhaite se donner les moyens d'accueillir sur la commune de nouvelles activités nécessaires aux besoins de sa population et compatible avec la proximité des habitations (commerces, services à la population, artisanat,...) pour compléter l'offre de proximité déjà existante.</p> <p>De plus, en cohérence avec la stratégie du Muretain agglo en matière de développement économique, la commune s'oriente vers une requalification de la zone artisanale du Mandarin avec une possible extension mineure par rapport à l'extension envisagée lors du PLU de 2005.</p> <p>La commune prévoit également la mise en place d'un espace de loisirs (parcours de santé) en lien avec la proximité du bois d'Eaunes.</p> <p><u>Justification</u> : La commune d'Eaunes est une commune à vocation essentiellement résidentielle qui s'explique notamment par l'absence d'axes structurants majeurs sur son territoire, sa situation en limite de Muret et son attractivité pour des actifs travaillant sur l'agglomération toulousaine et consommant essentiellement à l'extérieur du territoire.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |          |                 |                                                                                                                                                                                                                 |

Dans ce contexte, la dynamique économique du territoire communal consiste en la présence d'artisans répartis dans les différentes entités urbaines de la commune, de quelques commerces et services de proximité dans le tissu urbain (le long de la RD12 et de l'avenue de la Mairie essentiellement) et une zone commerciale et artisanale (ZA du Mandarin) le long de la RD4 en lien avec l'effet vitrine qu'offre cette voie.

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune souhaite maintenir une mixité des fonctions sur le territoire tout en prenant en compte la stratégie du Muretain agglo en matière de développement économique. Il est ainsi prévu en parallèle une revalorisation et une extension mesurée de la zone par rapport au PLU de 2005 sur un secteur plus stratégique que l'extension qui était envisagée à l'époque (effet vitrine, moindre impact agricole).

**Traduction règlementaire :**

- La possibilité offerte dans le règlement des zones urbaines et à urbaniser, de l'implantation de constructions autres que l'habitat si ces constructions sont compatibles avec la vocation principale de la zone.
- La définition d'une zone AUX0 pour la future extension de la zone du Mandarin.
- La création d'une zone Ne à vocation d'équipements d'intérêt collectif et d'aire de jeux et de sports autour de la médiathèque.

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

Le PLU est compatible avec les prescriptions du DOO visant à une structuration commerciale via une mixité fonctionnelle notamment dans un objectif de proximité de l'habitat. En outre, l'extension envisagée de la ZA du Mandarin est compatible avec la stratégie de développement économique projetée par le Muretain agglo.

### 3.2.1.7. AGRICULTURE

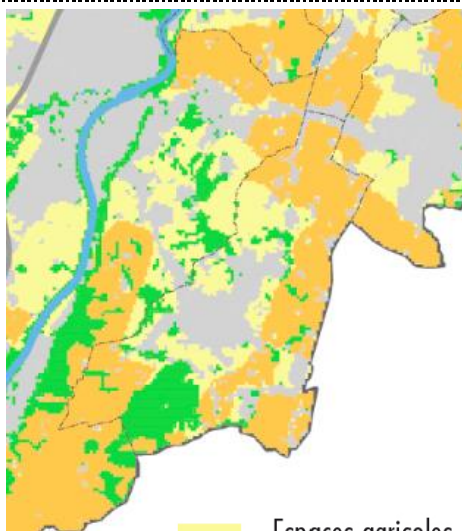
#### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Préserver les terres agricoles à fort enjeu (terres irrigables, vallée agricole).

Limiter l'impact de l'urbanisation sur l'activité agricole.

Prendre en compte les circulations agricoles dans les choix de développement.

#### *Extrait DOO du SCOT*



■ Espaces agricoles

■ Espaces agricoles protégés [Prescriptif]

**P3** Afin de préserver l'activité agricole, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) définissent les conditions de changement de destination des bâtiments agricoles existants.

**P4** Pour les espaces agricoles protégés, la vocation agricole est strictement maintenue. Toute urbanisation y est interdite, sauf constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et exceptions prévues à la **P96** ou autorisations liées à la **P25**.

#### *Choix retenus dans le PADD (cf. axe 2 du PADD)*

*En termes d'agriculture, l'objectif affiché est de maintenir l'activité agricole dans de bonnes conditions qui constitue à la fois une activité économique locale et un élément majeur de la structuration du paysage.*

*Justification : Le projet communal par les orientations de développement qu'il définit facilite cette préservation de l'agriculture et le maintien d'un équilibre entre espaces agricoles, naturels et urbains. Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune recentre l'urbanisation sur le plateau dans des secteurs de moindre enjeu agricole (espace partiellement bâtis avec présence d'une urbanisation diffuse, espaces en frange de l'urbanisation) et maintien les quartiers situés dans la vallée agricole dans leur enveloppe. La commune souhaite ainsi maintenir des unités agricoles cohérentes favorables à la pérennité des exploitations. Concernant les constructions d'habitation en zone agricole, elles pourront faire l'objet d'évolutions mais celles-ci sont encadrées (extensions, annexes,...).*

*La commune a également revu l'extension de la zone du Mandarin par rapport au PLU de 2005 en terme de superficie et de localisation. Cette évolution permet ainsi de préserver un îlot agricole de 16 ha actuellement cultivé au profit d'une zone d'un peu moins de 3 ha qui ne fait l'objet d'aucune valorisation agricole.*



**Traduction règlementaire :**

- Délimitation de zones agricoles (A) sur les terres à fort enjeu et extensions urbaines recentrées sur la terrasse sur des secteurs déjà contraints (bâti diffus notamment).
- Identification d'une grange présentant un caractère architectural au titre du L151-11 du code de l'urbanisme.

**Compatibilité avec le DOO du SCOT**

L'analyse en phase diagnostic des enjeux agricoles sur laquelle se fonde le zonage et le recentrage de l'urbanisation avec une modération de la consommation d'espace permet au PLU d'être compatible avec les prescriptions du DOO.

Le développement de l'urbanisation est ainsi envisagé hors secteurs identifiés comme espaces agricoles protégés, à l'exception de l'extension de la ZA du Mandarin. L'analyse des enjeux agricoles affinés à la commune a toutefois fait apparaître une pérennité et un enjeu agricole plus fort sur l'espace agricole à l'ouest de la ZA actuelle qu'au niveau de la zone AUX0 qui ne fait l'objet d'aucune valorisation agricole et constitue un espace au croisement de deux routes départementales et à proximité de l'urbanisation.

### 3.2.1.8. ESPACES NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

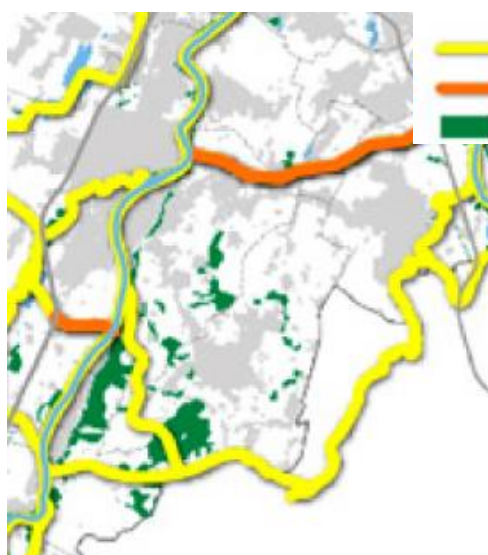
#### *Enjeux identifiés par le diagnostic*

Préserver la trame verte et bleue (bois d'Eaunes, corridors bleus, corridors verts assurant notamment une continuité entre vallée de la Garonne et vallée de l'Ariège, ...).

Prendre en compte les milieux sensibles identifiés sur le territoire : zone humide et abords des cours d'eau (Hautmont, La Grange).

Préservation des éléments identifiés dans le SCoT et le SRCE.

#### *Extrait DOO du SCOT*



— Continuités écologiques à maintenir et à renforcer (Prescriptif)  
 — Continuités écologiques à restaurer et à reconquérir (Prescriptif)  
 ■ Espaces naturels protégés (Prescriptif)

**P7** Au sein des espaces naturels protégés, toute urbanisation est interdite, sauf exceptions prévues à la **P96** ou autorisation liée à la **P25**.  
 En complément, les surfaces en eau<sup>(2)</sup>, avérées et potentielles, sont à protéger de par leur valeur écologique reconnue.

**P8** Les surfaces en eau doivent être préservées. Ainsi, toute urbanisation est interdite, sauf exceptions prévues à la **P96** ou autorisations liées à la **P25**.  
 Tout nouvel aménagement est interdit le long des cours d'eau selon les marges et conditions définies dans les SAGE.

**P9** Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i), et les opérations d'aménagement veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées et en précisent le tracé, tout particulièrement sur les continuités écologiques à restaurer et à reconquérir.  
 À cette fin, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) garantissent la continuité du tracé. Ils préservent une largeur minimale de 50 mètres et un caractère inconstructible dans les espaces non urbanisés permettant d'assurer le maintien, le renfort ou la restauration des continuités écologiques. Toutefois, sous réserve d'une étude spécifique, propre à la sous-trame et aux espèces concernées, cette largeur pourra être adaptée au contexte écologique local.  
 Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) précisent également la définition et la mise en œuvre de mesures appropriées pour le maintien et la restaura-

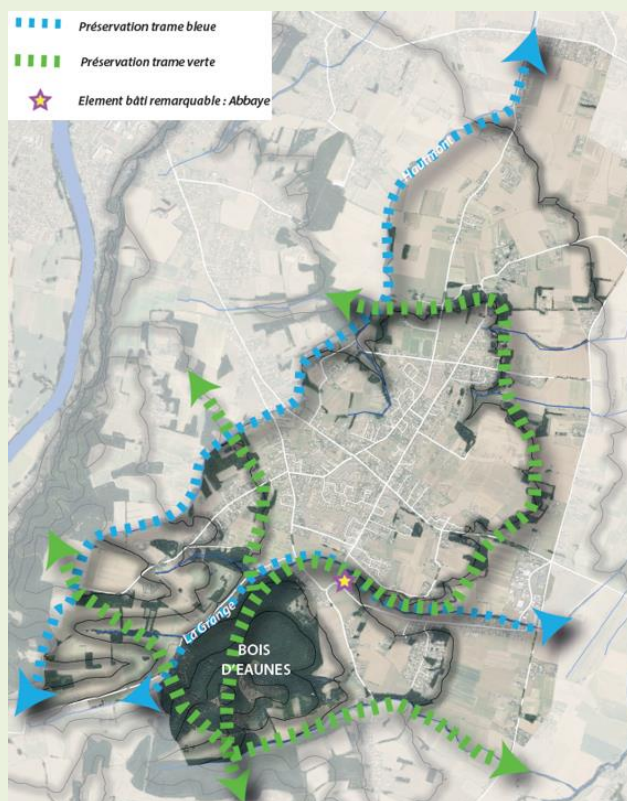
tion des continuités écologiques afin d'améliorer les déplacements d'espèces nécessaires à la pérennité des populations animales et végétales (exemple : transparence écologique des ouvrages, conservation d'espaces de nature, amélioration des usages des parcelles riveraines, corridor de végétation assurant une liaison entre zones humides...).

**P10** Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) identifient, préservent, voire mettent en perspective une remise en bon état, des espaces de mobilité des cours d'eau nécessaires à la bonne fonctionnalité des corridors écologiques. Les projets d'aménagement limitent leur impact sur les milieux aquatiques en favorisant la plantation de ripisylves sur les cours d'eau, en évitant le recalibrage de cours d'eau et l'artificialisation des berges, en l'absence d'enjeux liés à la sécurité des personnes et des biens, et d'efficacité des techniques végétales.

### Choix retenus dans le PADD (cf. axe 3 du PADD)

**En termes d'environnement**, le projet communal intègre dans sa réflexion la nécessaire préservation des grandes entités naturelles (Bois d'Eaunes, abords des cours d'eau, boisements qui marquent la limite naturelle entre terrasse et vallée), des continuités écologiques, zones humides et zones de riques (inondation notamment).

*Justification : La commune souhaite allier développement urbain, protection des milieux naturels et espaces agricoles de façon à préserver à la fois la biodiversité qu'offre son territoire mais aussi la qualité de son cadre de vie.*



**Extrait du PADD**

#### Traduction règlementaire :

- Délimitation d'une zone naturelle de protection des continuités écologiques (N) fondée sur les trames vertes et bleues identifiées dans le diagnostic (espaces boisés, continuité entre vallée de la Garonne et vallée de l'Ariège, espace tampon le long du ruisseau du Hautmont et de la Grange, ...).
- Identification en éléments de paysage (L151-23 du code de l'urbanisme) de la majorité des boisements et linéaires boisés du territoire.
- Délimitation de zones à urbaniser (AU et AU0) hors des zones les plus « sensibles » définies en fonction des critères risques, enjeux environnementaux et paysagers.
- Ediction de prescriptions spécifiques sur la gestion des effluents (eaux pluviales et eaux usées) et de zone non aedificandi le long des cours d'eau dans le règlement.

#### Compatibilité avec le DOO du SCOT

Les orientations du PADD et sa traduction règlementaire au travers du zonage N sont en cohérence avec les prescriptions du DOO et l'identification des espaces naturels protégés.

### **3.2.2. Synthèse**

A travers l'élaboration de son PLU, la commune d'Eaunes s'oriente ainsi vers :

- une maîtrise de son développement dans l'espace et dans le temps,
- une amélioration de son fonctionnement urbain,
- le maintien de la qualité de son cadre de vie fondée sur un équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains.

A travers son PADD, elle affirme donc aujourd'hui **un développement raisonné et rationnalisé**, intégrant toutes les composantes du développement durable, afin de garantir à sa population une valorisation de son cadre de vie.

### **3.3. DELIMITATION DES ZONES**

La délimitation des différentes zones du PLU s'appuie sur la stratégie communale déclinée en axe dans le PADD et qui s'articule autour des orientations citées précédemment.

#### **3.3.1. Les zones résidentielles**

##### **3.3.1.1. PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES RESIDENTIELLES**

Elles sont classées dans le PLU en zone urbaine (U) ou à urbaniser, fermées à l'urbanisation (AU0).

###### **➤ Les zones urbaines (U)**

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'ensemble des zones U permet une mixité fonctionnelle caractéristique des bourgs (habitat, commerces, services, équipements, ...).

Le PLU d'Eaunes distingue trois zones urbaines principales fondée sur les différentes formes urbaines existantes, le niveau d'équipements et de desserte des différentes zones ainsi que la stratégie communale affichée dans le PADD en matière de densification et de mixité sociale :

- Une zone UA, correspondant au secteur d'urbanisation dense comprenant majoritairement de l'habitat collectif situé entre la route de Lagardelle et le chemin Belpech ainsi qu'entre la route de Villate et les équipements sportifs. Elle comprend un secteur UAa où la hauteur des constructions est limitée au regard de la typologie de l'urbanisation existante.
- Une zone UB, correspondant aux extensions urbaines récentes du bourg qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire assaini en collectif et présentant des conditions favorables à une densification (dessertes, proximité des équipements et des transports en commun).
- Une zone UC, correspondant aux parties du territoire urbanisées de manière diffuse et pour partie assaini en mode autonome. Ces secteurs nécessitent une gestion de la densification au regard de leur niveau de desserte (voirie notamment).

###### **➤ Les zones à urbaniser (AU)**

Elles délimitent des espaces peu ou pas bâtis et qui sont destinés à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble.

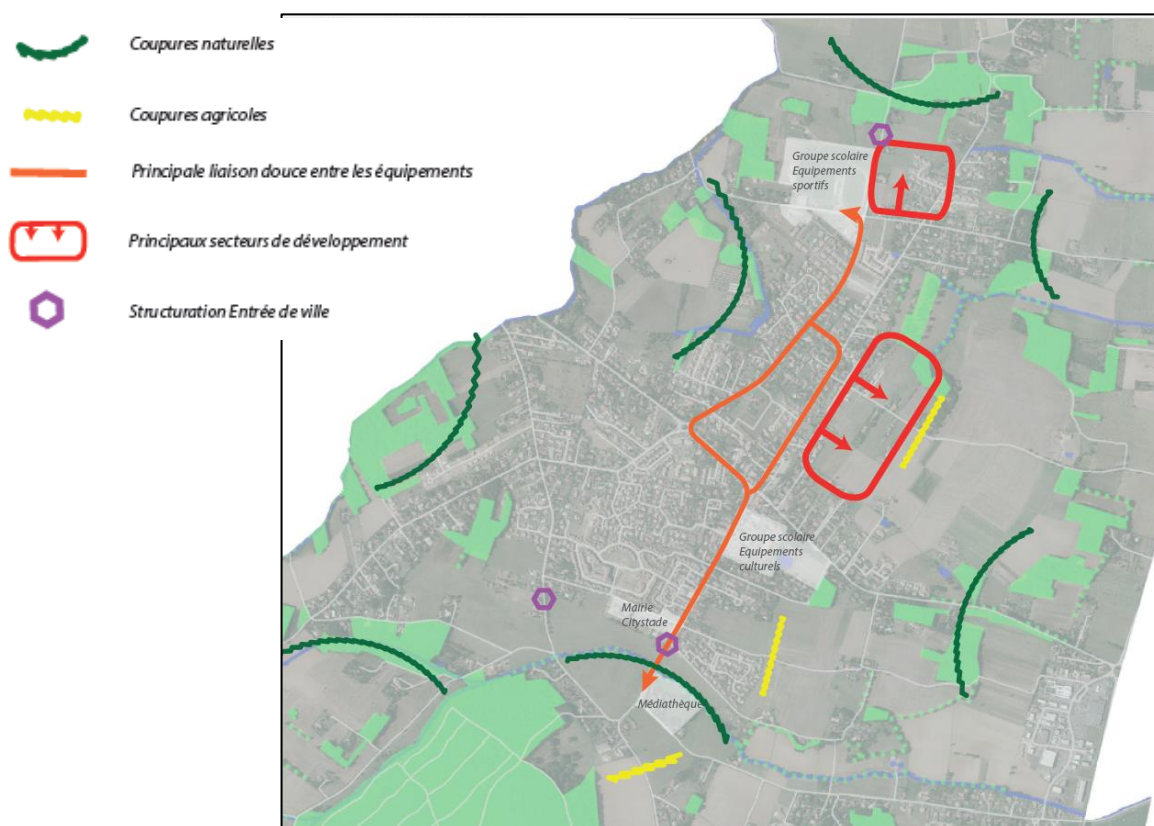
Le PLU définit deux zones à urbaniser « AU » sur des secteurs dont les réseaux ont une capacité prévisionnelle suffisante pour permettre leur ouverture à l'urbanisation. Leur ouverture à l'urbanisation se fera à partir de 2020 et est conditionnée à des opérations d'aménagement d'ensemble.

Il identifie aussi deux zones à urbaniser intitulées « AU0 » du fait qu'elles soient fermées à l'urbanisation. En effet, la capacité actuelle de la station d'épuration d'Eaunes apparaît insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans ces zones. Dès lors, leur ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.



### 3.3.1.2. LE BOURG ET LES QUARTIERS

La délimitation du zonage se fonde sur les orientations du PADD visant à prolonger l'effort de centralisation du développement urbain opéré ces dernières années afin d'offrir une proximité aux équipements, services et transports en commun tout en prenant appui sur les limites naturelles du plateau et en encadrant le développement des autres quartiers.



Extrait du PADD

Au regard de ces éléments, le développement urbain, s'est logiquement orienté vers :

- Une priorisation du développement au niveau du plateau via un comblement des espaces interstitiels non bâtis et des extensions de l'urbanisation projetées sur des secteurs proches des équipements et transports en commun et ce, pour renforcer la centralité du bourg,
- Une délimitation de zones urbaines au niveau des quartiers reprenant les enveloppes bâties existantes.

#### 3.3.1.2.1. L'habitat dense du bourg (UA)

Le principe de délimitation de la zone UA s'appuie sur les secteurs d'urbanisation dense du bourg comprenant majoritairement de l'habitat collectif pour la zone UA ou du pavillonnaire avec des parcelles de petite taille pour la zone UAa ainsi que des commerces et services.



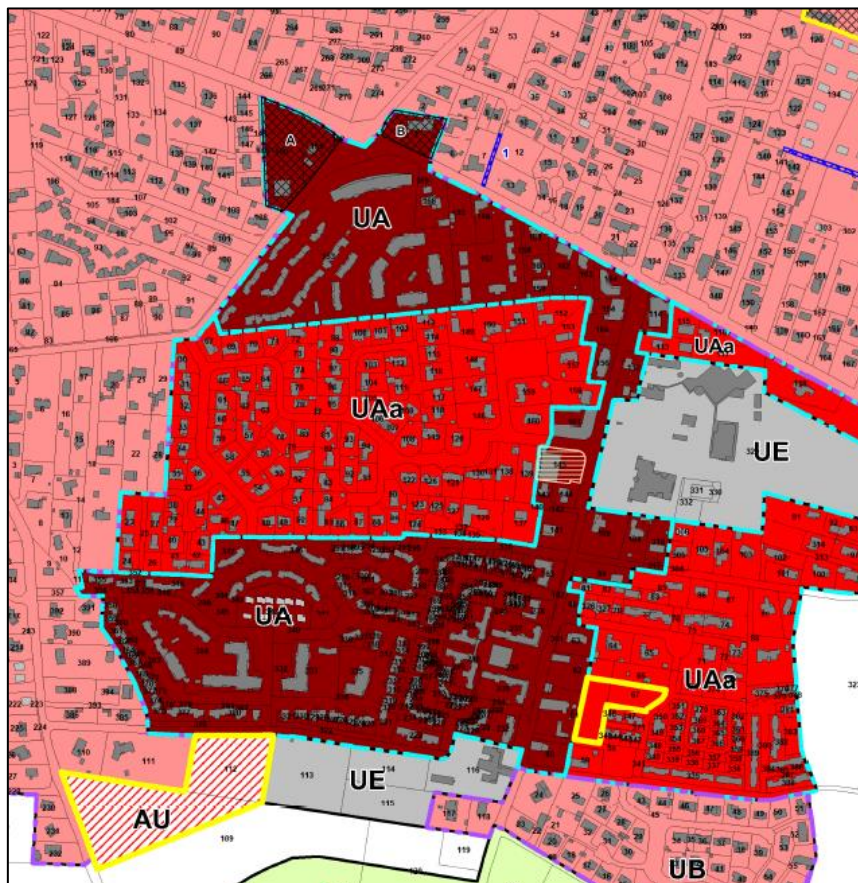
Illustration forme urbaine existante en zone UA



Illustration forme urbaine existante en zone UAa

Il s'agit de secteurs stratégiques proches des services, commerces et équipements publics. La zone UA comprend, en grande partie, des opérations d'aménagement d'ensemble issues du PLU de 2005 et témoignent de la transition de la commune d'un statut rural à périurbain. Les zones UA et UAa concernent deux secteurs :

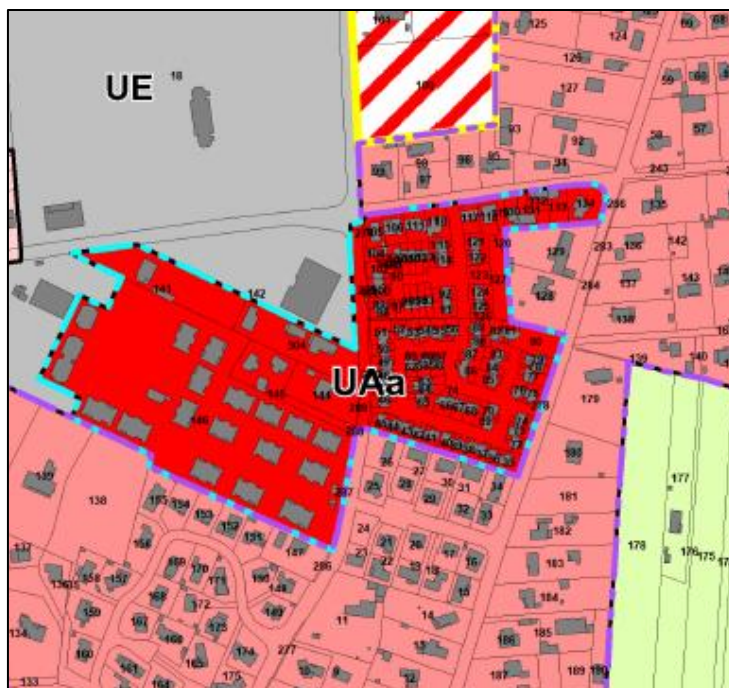
- Le secteur compris entre la mairie et la route de Muret,



*Extrait du document graphique du PLU*



- Les opérations d'aménagement d'ensemble situées à proximité du pôle d'équipements scolaires et sportifs.



*Extrait du document graphique du PLU*

#### 3.3.1.2.2. L'habitat pavillonnaire (UB)

La délimitation de la zone UB s'appuie sur les extensions pavillonnaires situées au niveau du plateau. Il s'agit d'une urbanisation sous forme de lotissements ou d'une succession de constructions. Les constructions y sont édifiées pour la majorité, en ordre discontinu et en recul de l'alignement.

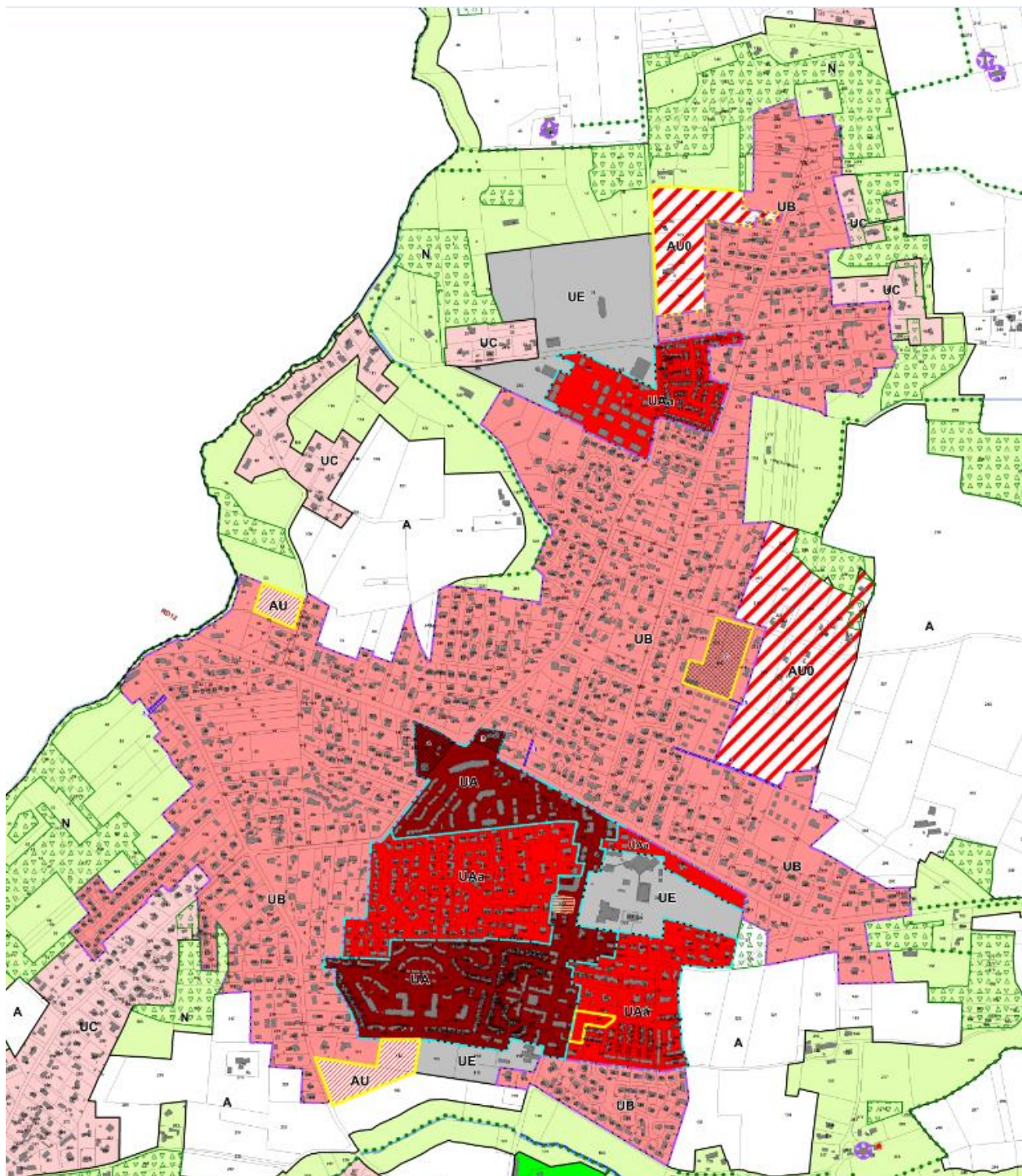


*Illustration forme urbaine existante en zone UB*

Desservis par l'assainissement collectif, la quasi-totalité de la zone UB est située à proximité des équipements publics et des arrêts de transports en commun. Le bâti présent sur cette zone est un tissu plus lâche qu'en zone UA.

Si ces secteurs s'avèrent stratégiques de par leur situation et la possibilité qu'ils offrent de créer une connexion entre les différentes polarités du plateau, la commune souhaite accompagner leur densification et ce, afin de maintenir une cohérence urbaine et proposer un développement adapté au niveau de la desserte (voirie et réseaux).

La zone UB délimitée reprend en grande partie l'enveloppe bâtie existante sans extension majeure en prenant appui sur les dernières constructions existantes.

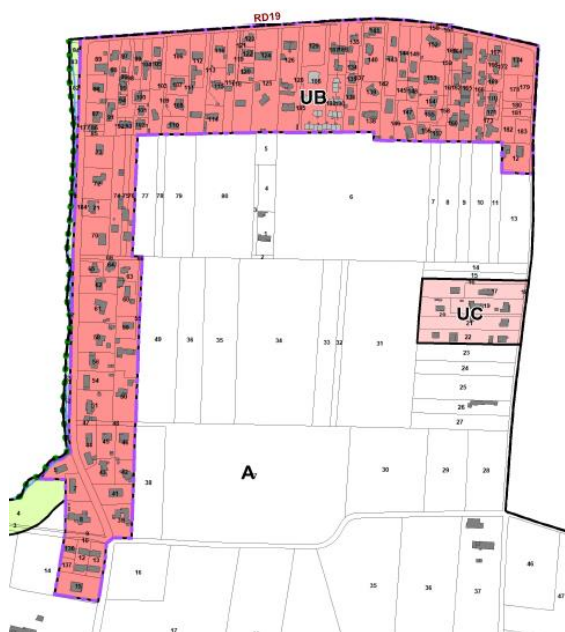


*Extrait du document graphique du PLU*



A noter, qu'une zone UB a également été délimitée au niveau du quartier situé en limite de Villate. Comparativement aux autres quartiers (hors bourg) du territoire ce secteur s'est fortement densifié ces dernières années via notamment des opérations d'aménagement d'ensemble pour présenter désormais des caractéristiques comparables à la zone UB du plateau.

De façon à être en cohérence avec les orientations communales visant à encadrer le développement des quartiers en dehors du bourg, la délimitation de la zone UB s'appuie sur l'emprise bâtie actuelle du quartier sans extension de l'urbanisation.



**Zone UB en limite de Villate**

#### 3.3.1.2.3. Les quartiers d'habitat diffus (UC)

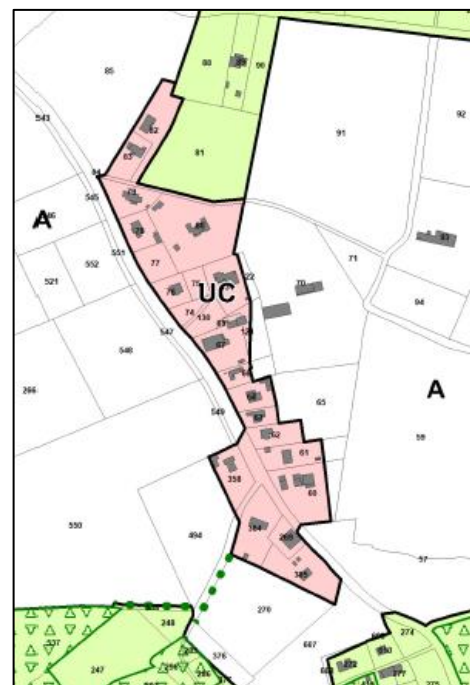
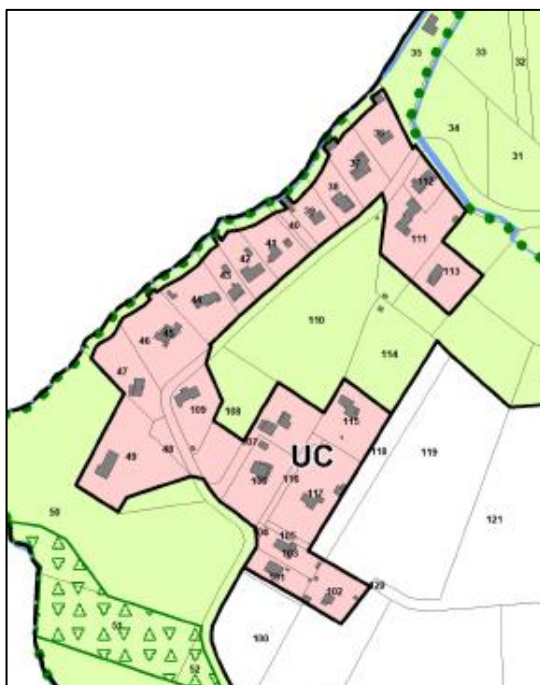
La délimitation de la zone UC correspond aux quartiers disséminés sur le territoire et urbanisés de manière diffuse ainsi qu'à certains secteurs limitrophes du plateau ne présentant pas un niveau de desserte (voirie, réseaux) adapté à une densification de l'urbanisation.





*Illustration forme urbaine existante en zone UC*

Quinze quartiers sont ainsi compris dans la zone UC ainsi que quelques habitations sur les franges du bourg. La délimitation de la zone UC s'appuie pour la quasi-totalité des quartiers sur l'enveloppe bâtie existante, ne permettant ainsi qu'un comblement de dents creuses voire quelques divisions parcellaires.



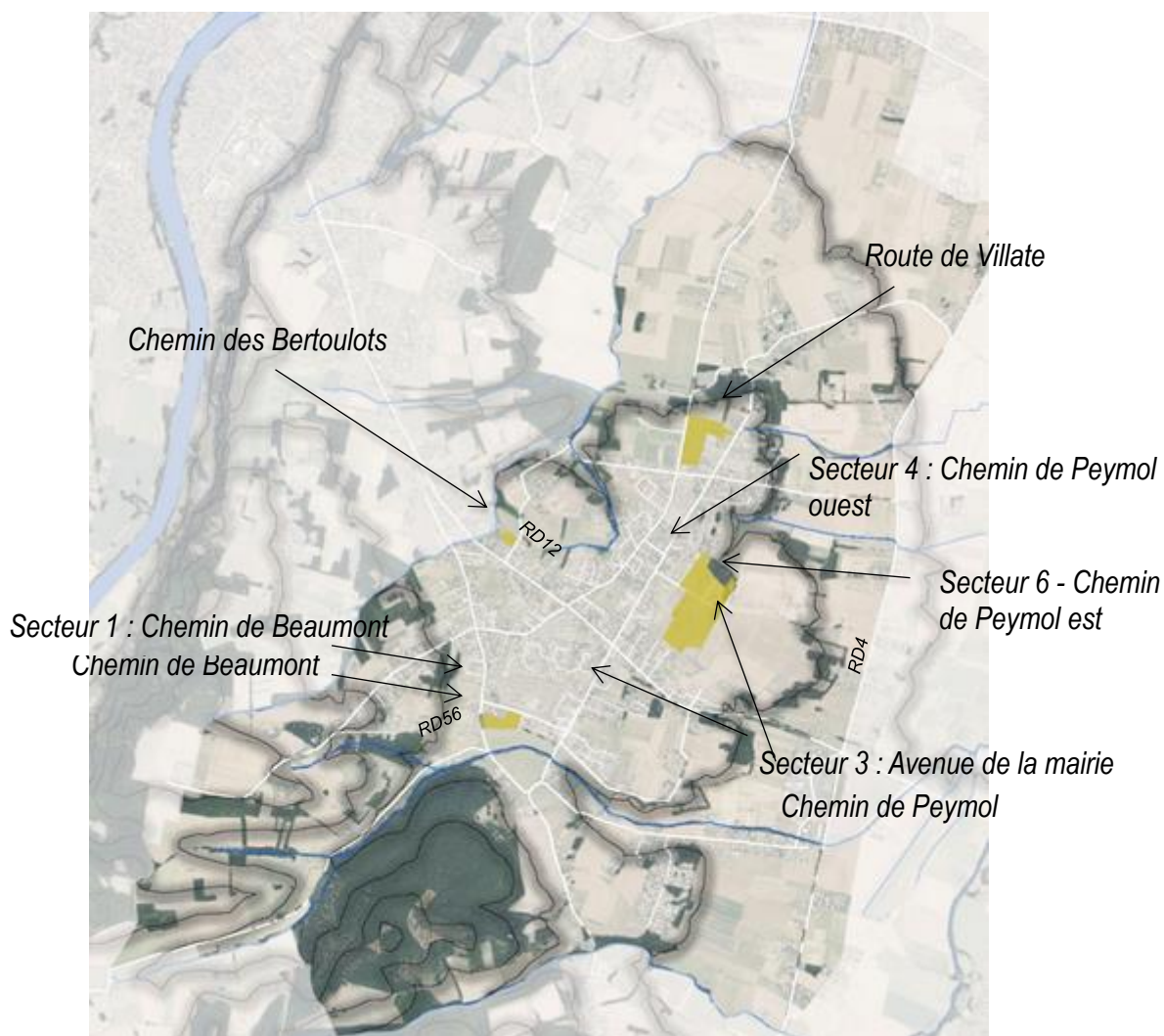
*Exemple de zones UC*

### 3.3.1.3. LES ZONES A URBANISER DESTINEES A ACCUEILLIR LE DEVELOPPEMENT FUTUR D'EAUNES

La commune a défini des secteurs de développement alliant cohérence urbaine, proximité aux équipements et services existants et intégration paysagère en prenant notamment appui sur les limites marquées par le plateau et ce, en cohérence avec les orientations du PADD.

Quatre zones à urbaniser ont ainsi été identifiées :

- **Chemin de Beaumont** : secteur situé au sud du bourg, à proximité de la mairie et du city-stade,
- **Chemin de Bertoulots** : secteur situé en limite de Muret à proximité des transports en commun,
- **Route de Villate** : secteur situé au nord du bourg, à proximité des équipements sportifs et du nouveau groupe scolaire,
- **Chemin de Peymol** : secteur situé à l'est du bourg à équidistance des deux pôles d'équipements.



**3.3.1.3.1. Les zones « AU »**

Les zones situées chemin de Beaumont et de Bertoulots sont classées en zone AU, zones dont l'ouverture à l'urbanisation se fera à partir de 2020 et est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. La capacité des réseaux apparait prévisionnellement suffisante pour permettre leur ouverture à l'urbanisation au regard notamment de leur dimension réduite par rapport aux deux autres secteurs.

- **Secteur Chemin de Beaumont**, Le secteur concerné (1,9ha) se situe au sud du bourg, en limite de la terrasse sur laquelle est implanté le bourg. Il offre une proximité immédiate au centre du bourg qui concentre les équipements scolaires et de la petite enfance (groupe scolaire, halte-garderie, crèche) et culturels (centre Hermès) ainsi que le pôle administratif (mairie) et les commerces.

Le développement envisagé vise ainsi à permettre une urbanisation dans le prolongement du bourg sur l'entrée sud-ouest du village en s'adaptant à la topographie du site, afin de maintenir ouverte la zone de glacis.

*Orientation du relief**Zone de glacis en vis-à-vis avec l'Abbaye***Extrait document graphique du PLU**

- **Secteur Chemin de Beaumont** : le secteur concerné (0,7 ha) 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 permettre l'accueil de nouveaux logements à proximité des transports en commun (arrêt Bertoulots) tout en clarifiant les limites de l'urbanisation, l'est du chemin Peymol étant d'ores et déjà urbanisé.

*Linéaire boisé à préserver***Extrait document graphique du PLU**

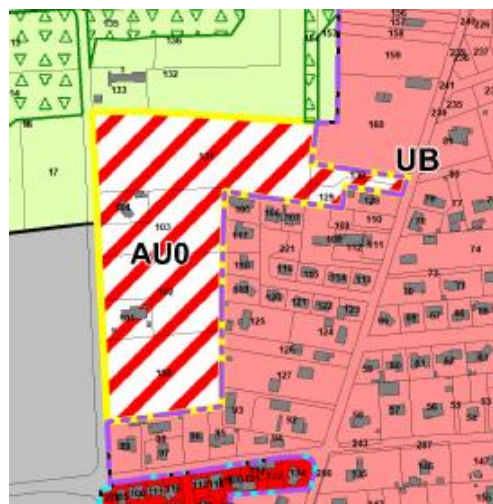
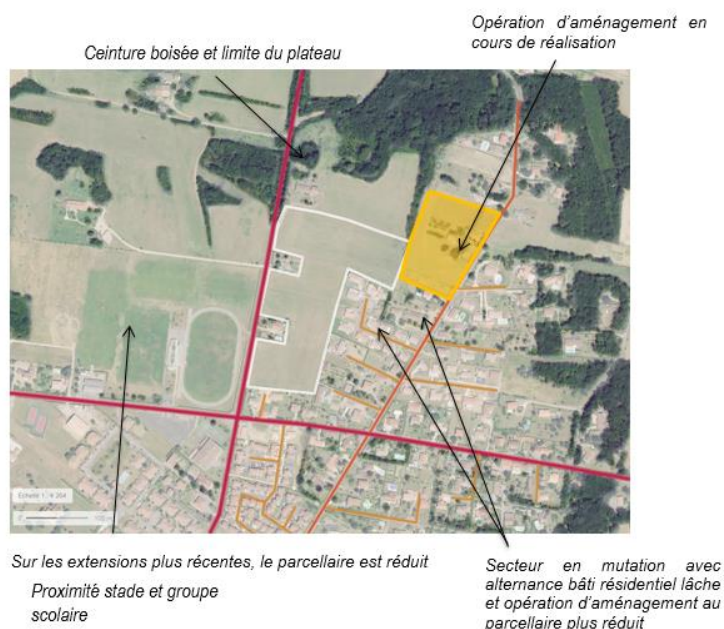


### 3.3.1.3.2. Les zones « AU0 »

Ces zones sont actuellement classées en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (AU0) en raison d'une capacité insuffisante de la station d'épuration pour accueillir ces nouvelles opérations d'aménagement. Des scénarios sont actuellement à l'étude pour permettre l'ouverture de ces zones à l'urbanisation (raccordement à la station d'épuration de Labarthe-sur-Lèze). En outre, une actualisation du schéma d'assainissement est actuellement en cours.

- **Secteur Route de Villate**, le secteur concerné (3,7ha) se situe en entrée de ville nord, le long de la RD56. Il constitue une transition entre l'espace agricole et le bourg. 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.

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.



**Extrait document graphique du PLU**

- **Secteur 3 : Chemin de Peymol**, Le secteur (9,4 ha) qui intègre de l'habitat diffus, se situe en entrée est du bourg à équidistance des deux principaux pôles d'équipements du bourg, à l'arrière d'une urbanisation en peigne depuis les voies principales.



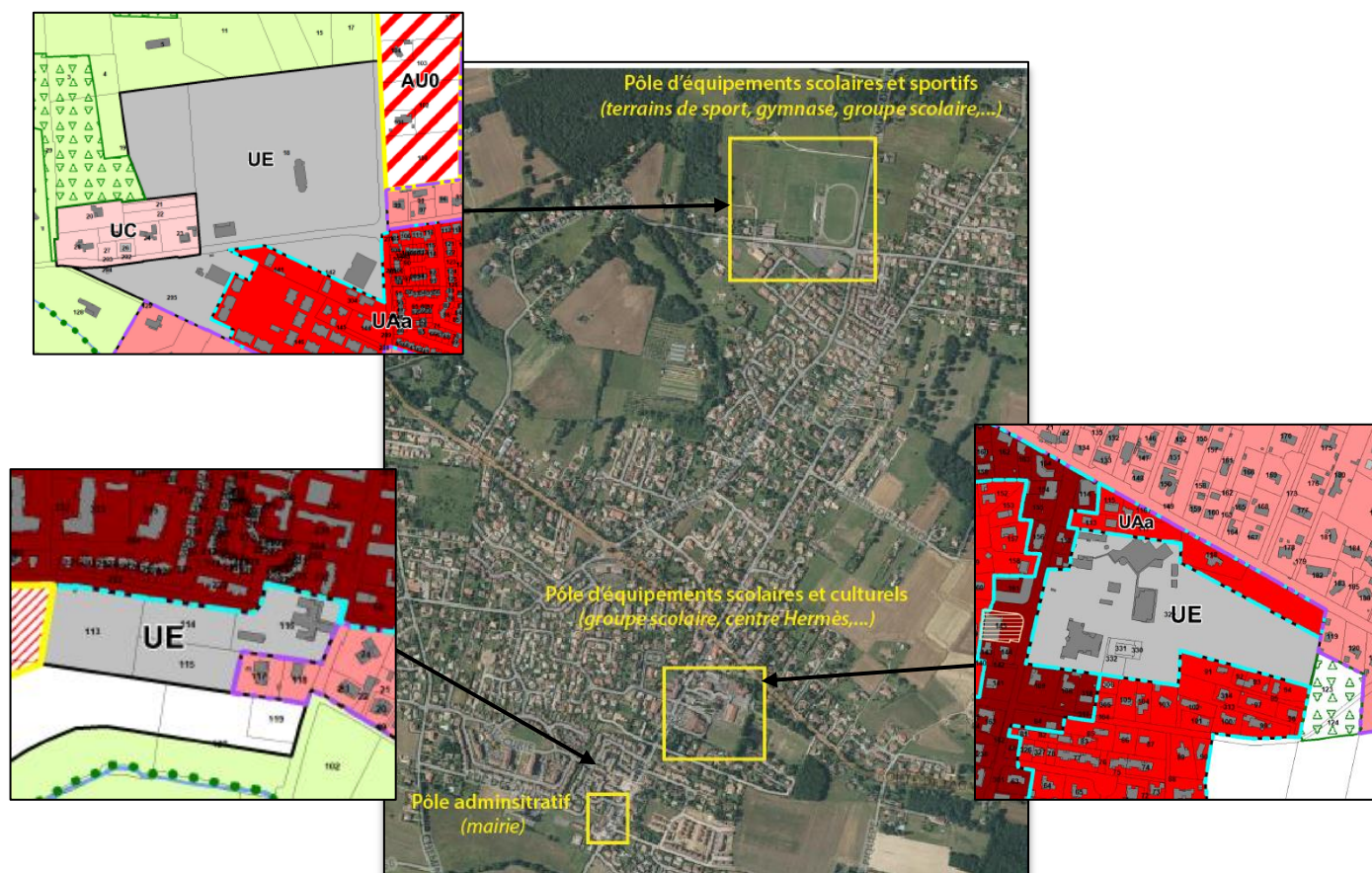
Le développement envisagé vise à favoriser une urbanisation en épaisseur et à clarifier les limites de l'urbanisation à l'est du bourg. Si la délimitation de la zone s'appuie sur les dernières maisons existantes et sur les boisements existants, une réflexion globale d'aménagement avec la requalification du chemin de Peymol sera nécessaire pour permettre son ouverture à l'urbanisation.



*Extrait document graphique du PLU*

### 3.3.2. Les zones urbaines dédiées aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics

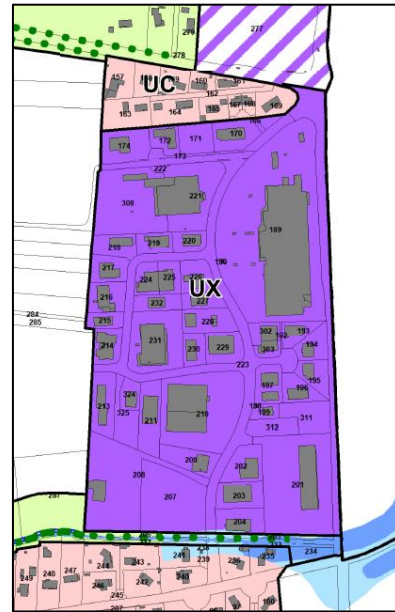
La zone UE, correspondant à une zone urbaine uniquement dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics, a été délimitée au niveau des trois polarités d'équipements et services du bourg. Leur délimitation reprend l'enveloppe actuelle des équipements et infrastructures existantes.



### 3.3.3. Les zones à vocation économique : la zone intercommunale du Mandarin

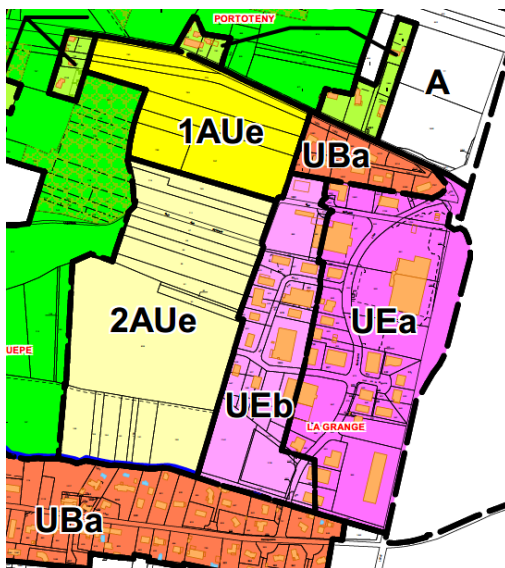
La commune en cohérence avec la stratégie du Muretain agglomération identifie deux types de zones au niveau de la zone d'activités intercommunale du Mandarin, à vocation commerciale et artisanale :

- la zone urbaine à vocation d'activités (UX) qui reprend les limites actuelles de la zone d'activités,

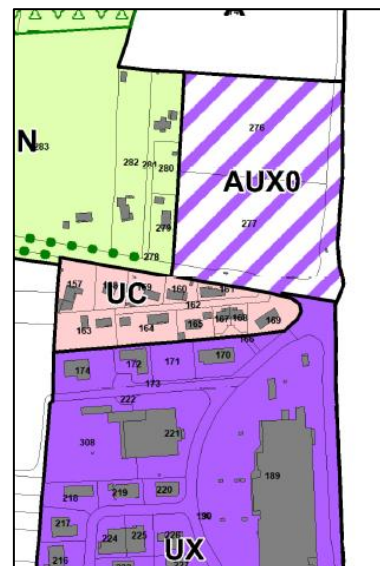


*Extrait document graphique du PLU*

- la zone à urbaniser à vocation d'activités fermée à l'urbanisation (AUX0) au nord de l'actuelle zone du Mandarin.



*Extrait document graphique  
du PLU de 2005*



*Extrait document graphique du PLU*



Cette extension d'urbanisation s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement économique du Muretain Agglo. Ainsi, face à la dégradation de son ratio Habitat/Emploi, le Muretain Agglo s'est engagé dans la construction d'une démarche stratégique visant à consolider et développer son tissu économique via deux axes principaux :

- un travail stratégique sur le secteur dit « cœur économique » du Muretain Agglo sur les communes de Portet, Roques et Muret,
- des actions de développement économique de proximité dans les communes. Elles concernent notamment des opérations de moindre envergure, réalisables en un temps plus court avec pour objectif de consolider le tissu économique de proximité participant à l'emploi local.

La ZAE du Mandarin ainsi que son extension répondent à cette deuxième catégorie. Avec 70 entreprises et 300 emplois, la zone offre une bonne accessibilité et une desserte en transport en commun en rabattement vers la gare de Muret. L'extension envisagée vise ainsi à permettre de nouvelles implantations, la zone actuelle étant entièrement commercialisée.

Le développement projeté de la zone d'activités a toutefois été réduit de manière notable par rapport au PLU de 2005. La zone initialement prévue sur environ 16 ha sur des parcelles cultivées par un jeune agriculteur sera reversée en zone agricole. La zone AUX0 de 2,8 ha telle que délimitée apparaît ainsi plus adaptée en terme de superficie au regard des besoins du secteur et en terme de localisation au regard de l'effet vitrine offert par la RD4 et la RD12 et de l'absence d'enjeux agricoles (terrains non cultivés).

Cette zone est actuellement classée en zone à urbaniser fermée à l'urbanisation (AUX0) en raison d'une capacité insuffisante de la station d'épuration pour accueillir cette extension.

### **3.3.4. Les zones agricoles**

Un des objectifs du PLU est de garantir le maintien de l'activité agricole qui constitue une activité économique locale et un élément majeur de la structuration du paysage.

Cela passe notamment par la limitation des extensions de l'urbanisation sur les espaces agricoles au profit d'un comblement des espaces non bâtis des entités urbaines existantes. Ainsi, 30% du potentiel d'accueil de logement se fait dans l'enveloppe urbaine existante.

En outre, les secteurs d'enjeux agricoles forts (terres à forte valeur agronomique, terres ayant fait l'objet de valorisation (irrigation notamment), etc.) ont fait l'objet d'un classement en zone agricole.

Cette délimitation a été réalisée sur la base d'un travail effectué en concertation avec les élus communaux, basé à partir d'un inventaire des bâtiments agricoles et des sièges d'exploitation, couplé d'une analyse de l'activité des agriculteurs, de photographies aériennes ainsi que du registre parcellaire agricole.

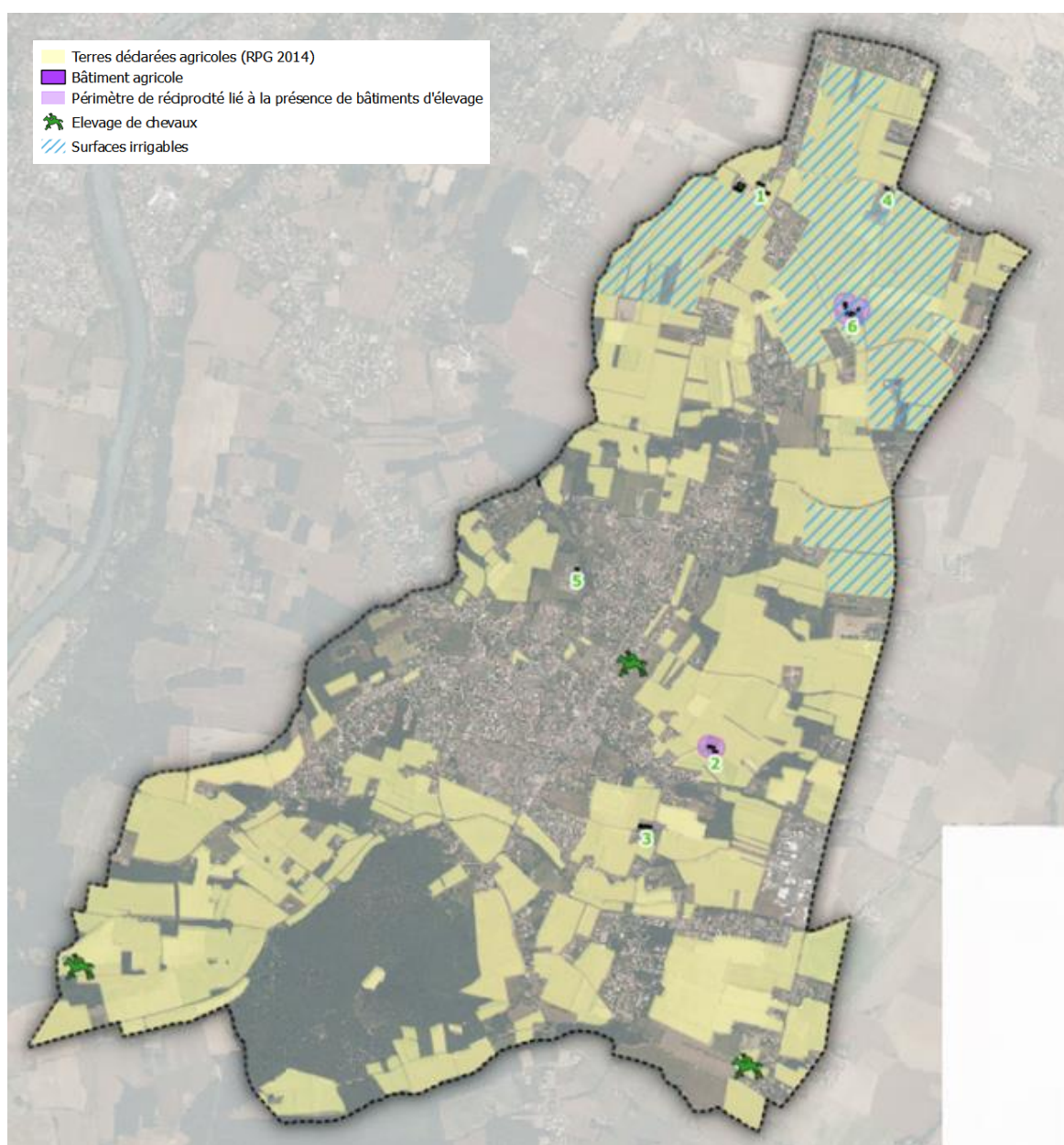
Les zones A circonscrivent près de la moitié du territoire en dehors des zones urbanisées, des zones boisées, abords de cours d'eau et zones humides. Toutefois, conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme et cette zone comprenant des constructions d'habitation, il y est admis :

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'excède pas :
  - 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est inférieure à 150 m<sup>2</sup>,



- 25% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieur à 150 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m autour —de la construction d'habitation existante et limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes existantes et projetées,

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement précise la zone d'implantation, les conditions de hauteur (6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les extensions et hauteur totale de 4 mètres pour les annexes), d'emprise et de densité.



*Localisation des enjeux agricoles*



*Zone A du PLU*

### 3.3.5. Les zones naturelles

La volonté de préservation des différentes entités naturelles qui constituent des éléments structurants du paysage et contribuent à la continuité écologique a guidé la délimitation des zones naturelles du PLU.

En cohérence avec les prescriptions du SCoT et du SRCE, le PLU intègre ainsi en zone naturelle les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur :

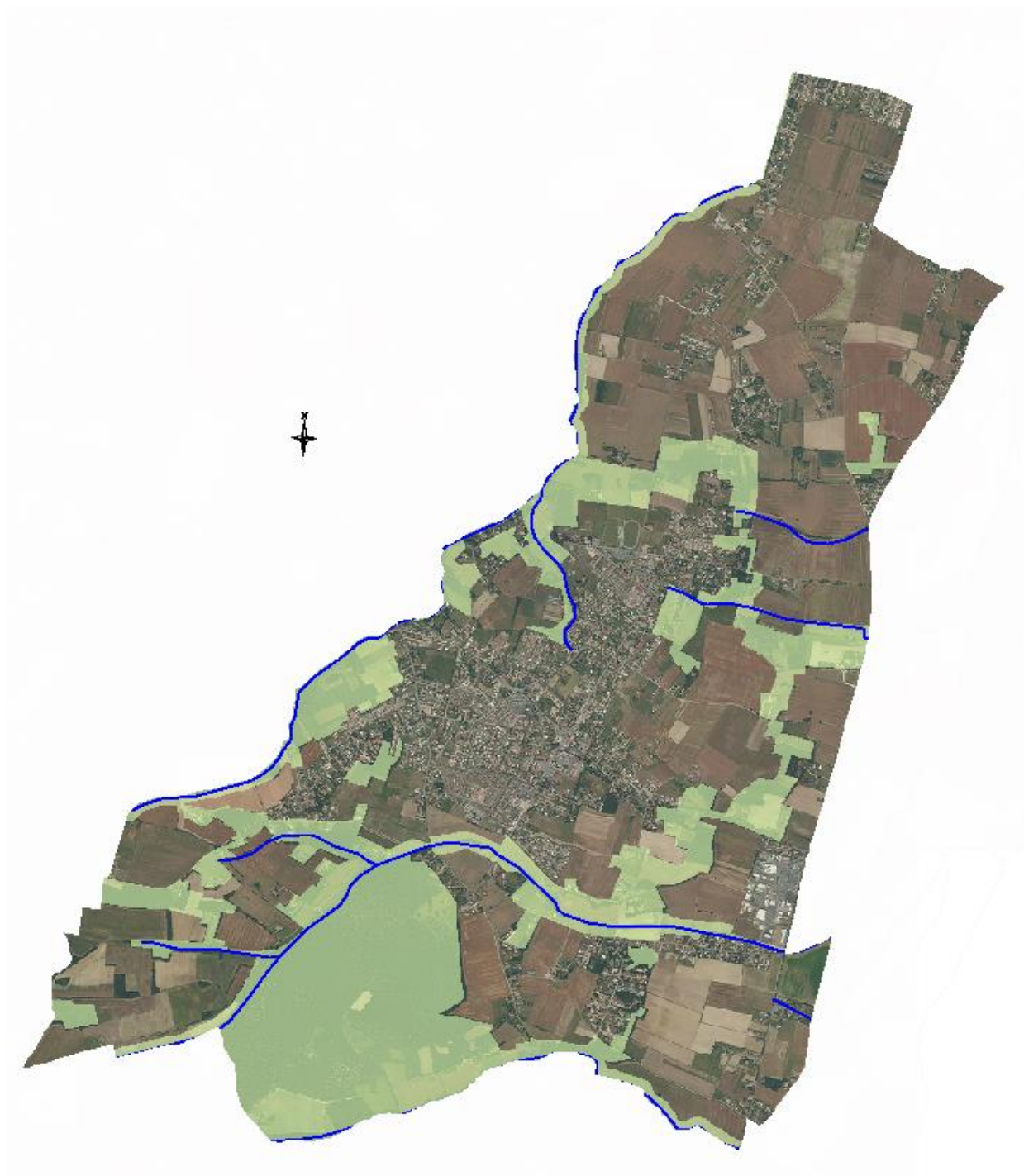
- le bois d'Eaunes, réservoir de biodiversité, et le maillage de bois, bosquets et haies existants assurant une continuité entre vallée de la Garonne et de l'Ariège,
- le cordon boisé ceinturant une partie de la terrasse moyenne, élément structurant du paysage,
- la volonté de préserver une continuité au niveau des principaux cours d'eau (Hautmont, La Grange, Argétou, etc.) et de leurs milieux associés (ripisylves, zone humide identifiée en amont du ruisseau de Régas).

La zone naturelle est avant tout une zone de protection des espaces naturels, elle n'est donc que peu bâtie. Néanmoins, conformément aux possibilités offertes par l'article L151-12 du code de l'urbanisme, il y est admis :

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elle n'excède pas :
  - 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est inférieure à 150 m<sup>2</sup>,
  - 25% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à 150 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.
- l'implantation de constructions et installations annexes non accolées à la construction d'habitation existante (piscines, garage, abri de jardin, locaux techniques, ...) à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m autour —de la construction d'habitation existante et limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de bassin pour la piscine et 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes existantes et projetées,

Conformément à la réglementation en vigueur, le règlement précise la zone d'implantation, les conditions de hauteur (6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les extensions et hauteur totale de 4 mètres pour les annexes), d'emprise et de densité (40% de pleine terre).



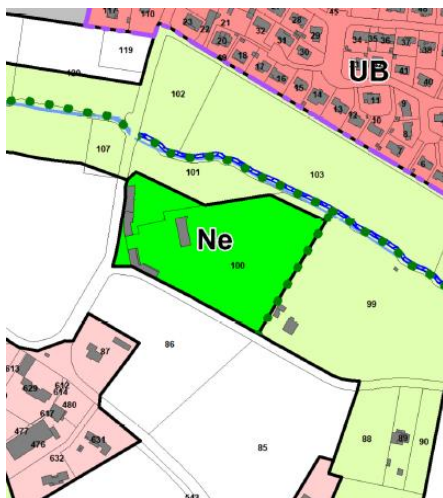


***Zone naturelle (N) du PLU***

La zone naturelle comprend un sous-secteur, le secteur Ne délimité au sud du centre-bourg, autour de l'ancienne Abbaye, pôle d'équipements culturels et de loisirs accueillant notamment une médiathèque et un espace de jeux pour les 3-12 ans. La création du secteur Ne vise à permettre un renforcement de la vocation d'équipements et de loisirs de ce pôle tout en garantissant le maintien de son caractère majoritairement naturel.



Le secteur Ne comprend l'espace de jeux, l'ancienne abbaye et les bâtiments annexes ainsi que l'aire de stationnement tout en offrant une possibilité d'extension de l'aire de stationnement (partie nord).



*Extrait document graphique PLU*



*Vue aérienne (source googlemaps)*

### **3.4. LES OUTILS DE L'AMENAGEMENT URBAIN**

#### **3.4.1. Les orientations d'aménagement et de programmation**

Au travers de l'élaboration de son PLU, la commune d'Eaunes s'oriente vers une structuration de son bourg et une maîtrise de son développement urbain dans l'espace et dans le temps.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs stratégiques à structurer et aménager, en cohérence avec le tissu urbain existant et les différentes contraintes des secteurs identifiés (accès, relief, configuration parcelle,...).

Ces orientations, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'intégration du projet au fonctionnement urbain, l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines.

Cinq secteurs font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les deux zones AU (Chemin des Bertoulots et chemin de Beaumont),
- Deux secteurs stratégiques situés en zone urbaine (UB) : Avenue de la mairie et chemin de Peymol,
- La zone AU0 située route de Villate.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Structurer les entrées du bourg,
- Organiser la desserte et les accès ainsi que sécuriser les déplacements en fonction des enjeux de voirie existants sur les secteurs concernés,
- Adapter la forme urbaine en fonction de la localisation des secteurs et favoriser une bonne intégration paysagère.

Les enjeux présents sur chaque zone et les réponses apportées par les OAP sont les suivants :

|                                      | Enjeux de la zone                                                                                                                                         | Orientation d'aménagement et de programmation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      | <b>ZONE AU</b>                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Secteur chemin de Beaumont</b>    | Proximité du centre-bourg, du pôle administratif (mairie) et des commerces<br><br>Fort enjeu paysager : zone de glacis en vis à vis de l'Abbaye et relief | <b>Accès et desserte :</b> Pas de maillage urbain 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. Création d'un cheminement doux.<br><br><b>Formes urbaines :</b> Typologies urbaines variées (allant de logements groupés au nord à du lot libre au sud) et orientation du bâti en fonction du relief ou de la voirie.<br><br>Densité fixée de 15 logements/ha minimum.<br><br><b>Structure paysagère du site :</b> création d'une lisière boisée en limite sud et maintien de la structure plantée le long du chemin de Beaumont. |
| <b>Secteur chemin des Bertoulots</b> | Secteur situé dans un quartier pavillonnaire en limite avec l'espace agricole<br><br>Proximité des transports en commun                                   | <b>Accès et desserte :</b> accès unique sur le chemin de Bertoulots afin de favoriser une structuration de la zone<br><br><b>Formes urbaines :</b> Typologie urbaine proposé en cohérence avec le tissu urbain existant et la transition vers l'espace agricole<br><br>Fourchette de densité entre 8 et 10 logements/ha<br><br><b>Structure paysagère du site :</b> création d'une lisière boisée en limite nord                                                                                                                                                                                                                                                                           |

**PLAN LOCAL D'URBANISME D'EAUNES****PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION****PARTIE C : JUSTIFICATION DES CHOIX**

|                                       | Enjeux de la zone                                                                                                                                      | Orientation d'aménagement et de programmation                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | <b>ZONE UB</b>                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Secteur Avenue de la mairie</b>    | Proximité du centre-bourg, du pôle administratif (mairie) et des commerces<br><br>Enjeu d'intégration du site dans le fonctionnement urbain de la zone | <b>Accès et desserte :</b> favoriser le maillage urbain avec l'opération d'aménagement limitrophe l'opération d'aménagement via la création d'une jonction viaire.                                |
| <b>Secteur chemin de Peymol Ouest</b> | Secteur enclavé dans le tissu urbain.<br><br>Zone en mutation alternant entre opérations de lotissement et urbanisation au coup par coup               | <b>Accès et desserte :</b> accès unique sur le chemin de de Peymol afin de favoriser une structuration de la zone<br><br>Connexion piétonne recherchée avec la future zone de développement (AU0) |

|                                 | Enjeux de la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Orientation d'aménagement et de programmation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <b>ZONE AU0</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Secteur route de Villate</b> | Secteur de transition entre l'espace agricole et le centre bourg<br><br>Rebord du plateau souligné par un boisement, renforçant la perception d'une limite naturelle à l'urbanisation<br><br>Proximité des équipements sportifs et du nouveau groupe scolaire<br><br>Structuration de l'entrée nord du bourg | <b>Accès et desserte :</b> quartier desservi par la route de Villate (RD56), en un seul point pour des critères de sécurité. Mise en place d'un cheminement piéton transversal.<br><br>Recherche d'un éventuel maillage (voirie ou piéton) avec le chemin du Tucaut<br><br><b>Formes urbaines :</b> Typologies urbaines variées (allant de logements groupés au nord à du lot libre au sud).<br><br>Densité fixée de 15 logements/ha minimum.<br><br><b>Structure paysagère du site :</b> amélioration de l'entrée de ville par la création d'une façade urbaine, doublée de jardins, sur la route de Villate et la plantation de haies champêtres sur les limites Nord et Est afin d'adoucir le contact avec l'espace agricole. |

### 3.4.2. Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Conformément aux possibilités proposées par l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter au règlement graphique, dans les secteurs urbains ou à urbaniser, des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global.

Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global a ainsi été délimité au règlement graphique (pièce 4 du PLU) et l'article 5 des dispositions générales du règlement écrit (pièce 4 du PLU) fixe les dispositions s'appliquant à l'intérieur de ce périmètre.

Le secteur identifié, d'une superficie de 2000m<sup>2</sup> concerne une friche commerciale située dans le bourg d'Eaunes, le long de l'Avenue de la Mairie, face aux équipements publics (Centre Hermès).



Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (article L.151-41 du code de l'urbanisme)

Ce dernier est fixé pour une durée de 3 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pourra excéder 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (cf. annexe du RP).

### 3.4.3. Les secteurs de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme)

Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Afin de répondre à l'objectif affiché dans le PADD de prolonger l'effort en matière de diversification de l'habitat plusieurs zones ou secteurs stratégiques ont été identifiés au titre de l'article L151-15 dans le règlement graphique.

Dans les zones UA, il est ainsi prévu que tout projet de construction de logements de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou de plus de 10 logements, devra prévoir 35% de surface de plancher minimum dédié à du logement locatif social au titre de l'article L302-5-IV du code de la construction et de l'habitation. Au regard de sa localisation et des densités existantes et recherchée, il s'agit du secteur le plus favorable au développement des logements sociaux.

Dans la zone UB, tout projet de construction de logements de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou de plus de 15 logements, devra prévoir 25% de surface de plancher minimum dédié à du logement locatif social au titre de l'article L302-5-IV du code de la construction et de l'habitation. Le seuil a été relevé par rapport à la zone UA au regard des typologies urbaines existantes.



En outre, trois secteurs spécifiques ont été identifiés au document graphique au regard de leur situation stratégique :

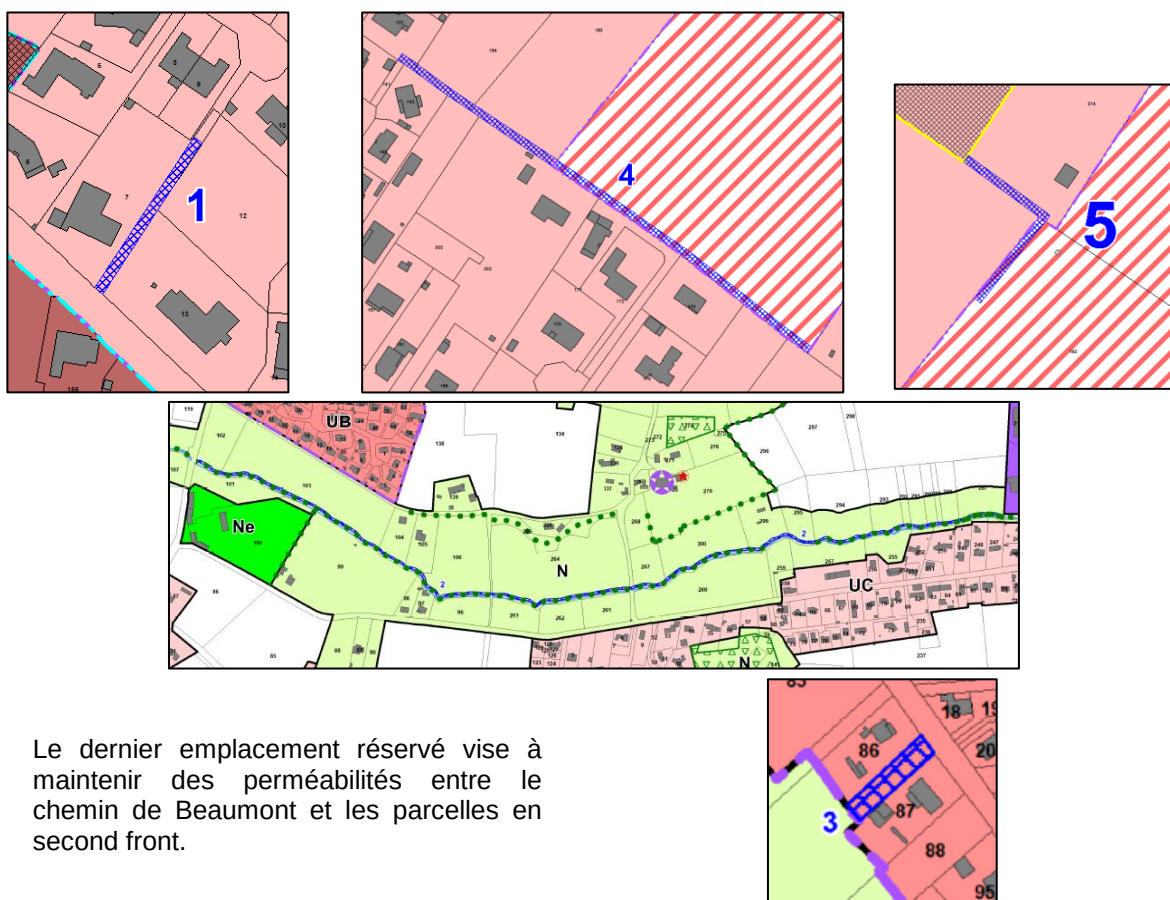
- deux secteurs de mixité sociale spécifiques à proximité des transports en commun visant à la production d'au moins 50% de LLS,
- un secteur de mixité sociale spécifique visant à la production d'au moins 50% de LLS et/ou de PSLA.

#### 3.4.4. Les emplacements réservés

La commune a défini cinq emplacements réservés :

| Liste des emplacements réservés |                                                               |              |                      |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Numéro                          | Destination                                                   | Bénéficiaire | Superficie           |
| 1                               | Amorce de chemin piéton "les champs de Barbé"                 | Commune      | 214 m <sup>2</sup>   |
| 2                               | Création d'un sentier piéton le long du ruisseau de la Grange | Commune      | 5 260 m <sup>2</sup> |
| 3                               | Amorce de voie chemin de Beaumont                             | Commune      | 516 m <sup>2</sup>   |
| 4                               | Création d'un chemin piéton "la croix blanche"                | Commune      | 1 056 m <sup>2</sup> |
| 5                               | Création d'un chemin piéton "Champs de Barbe"                 | Commune      | 108 m <sup>2</sup>   |

Quatre des cinq emplacements réservés visent à la création de cheminements piétons afin de compléter le maillage actuel entre les zones d'habitation et les axes principaux et créer du lien avec la zone du Mandarin.



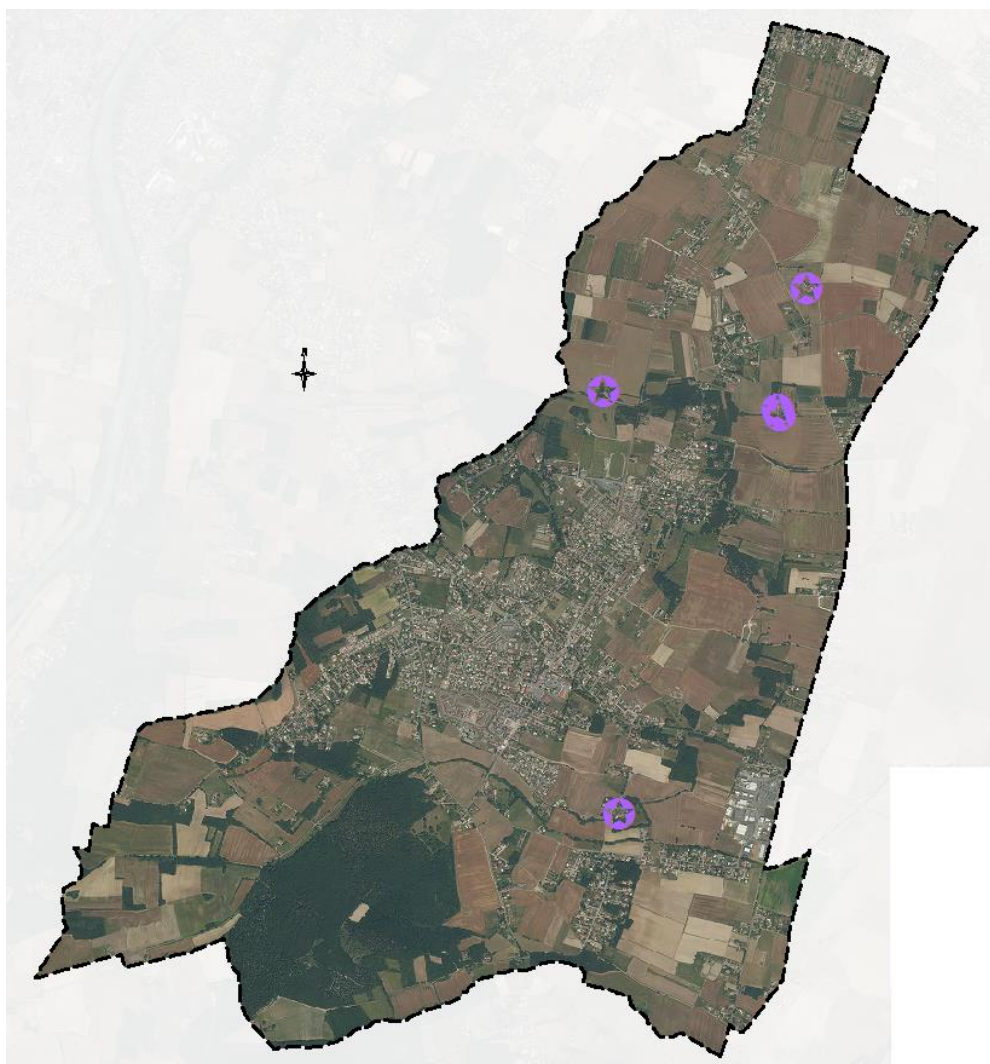
Le dernier emplacement réservé vise à maintenir des perméabilités entre le chemin de Beaumont et les parcelles en second front.

### **3.4.5. Les éléments de paysage identifiés**

#### **3.4.5.1. LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La commune a identifié 5 éléments bâtis pour des motifs d'ordre architectural, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Cette identification a trois conséquences importantes :

- la soumission a permis de démolir des travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie du bâtiment concerné,
- la soumission à déclaration préalable des travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément protégé,
- la non application de la disposition de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme permettant d'obtenir une autorisation de construire pour certains travaux répondant à des objectifs environnementaux « nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire ».



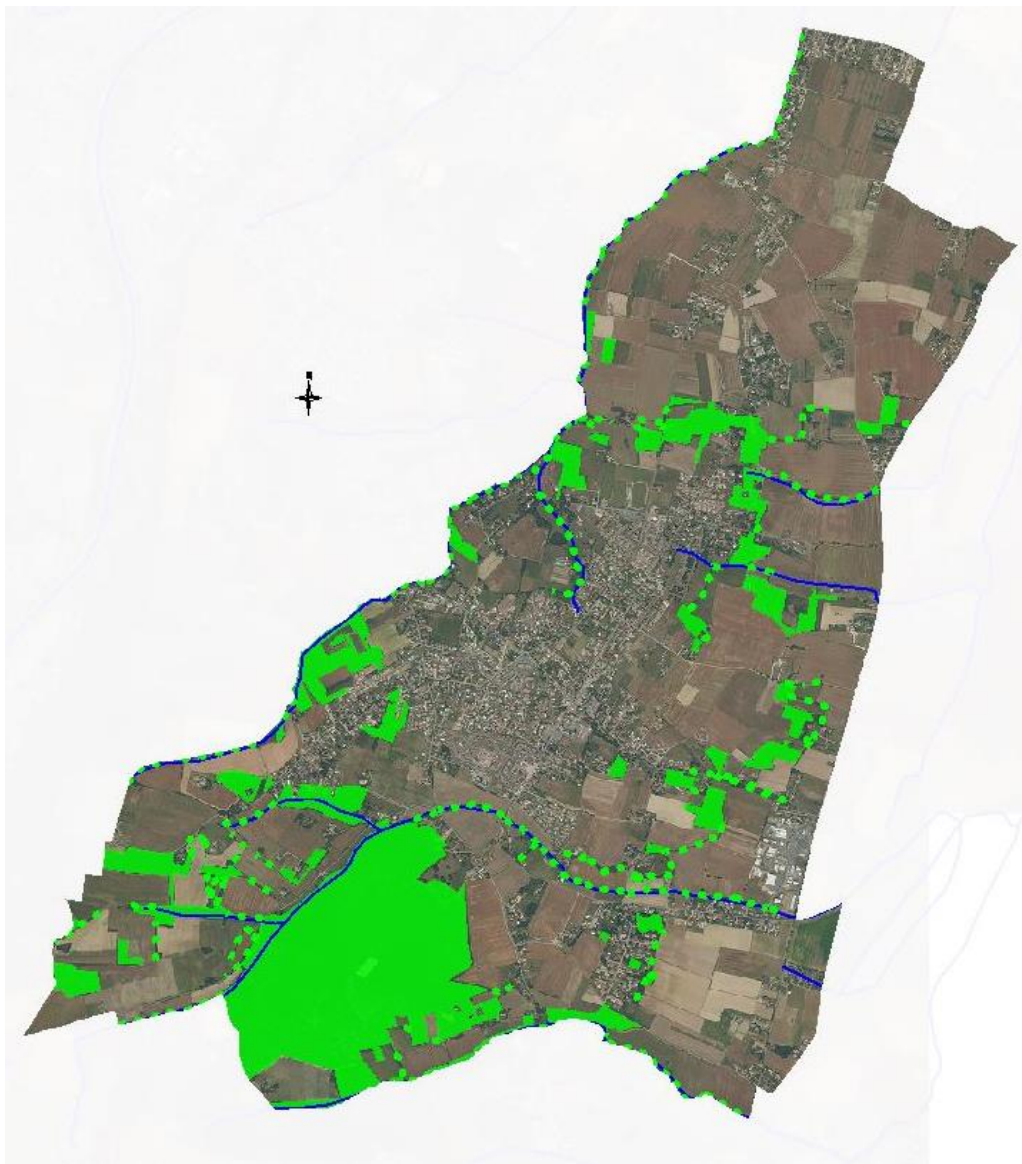
**Fig. 1. Localisation des éléments bâti à protéger pour des motifs d'ordre architectural au titre du L151-19 du CU**

#### 3.4.5.2. LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, les éléments végétaux (entités boisées, haies et alignements d'arbres) qui, contribuent à assurer la continuité écologique entre la vallée de l'Ariège et celle de la Garonne, structurent le paysage communal et participent à la qualité de son cadre de vie.

La sélection d'éléments végétaux a été réalisée en concertation avec les élus et en fonction des enjeux identifiées dans le diagnostic.

Ainsi, l'identification au titre du L151-23 a été privilégiée au classement en espaces boisés classés (EBC) afin de faciliter les éventuels travaux et permettre notamment l'entretien des cours d'eau et de leurs abords. D'autant qu'en Haute-Garonne, conformément à l'arrêté préfectoral du 2 avril 2010 fixant les seuils de surface des espaces boisés appartenant à des particuliers au-delà desquels les défrichements sont soumis à autorisation, les massifs forestiers de plus de 0,5 ha sont déjà protégés par le Code Forestier, qui réglemente les coupes et le défrichement.



**Fig. 2. Localisation des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre du L151-23 du CU**



### 3.4.6. Le changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le PLU identifie un changement de destination. Il s'agit d'une ancienne grange située à proximité d'habitation.



Changement de destination, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

**Fig. 3. Localisation du changement de destination  
au titre du L151-11 du CU**

### 3.5. MOTIFS DE DELIMITATION ADMINISTRATIVE A L'UTILISATION DU SOL

Les principes retenus pour l'élaboration de ce règlement peuvent se résumer ainsi :

- Permettre une mixité urbaine et sociale pour la création d'un ensemble urbain cohérent dans une logique de développement durable,
- Définir des règles adaptées en fonction du tissu urbain existant et de la stratégie définie dans les orientations du PADD,
- Gérer la densification en fonction de la localisation des secteurs et de leur niveau d'équipement,
- Préserver la qualité des espaces agricoles et naturels ainsi que des paysages pour maintenir un cadre de vie de qualité tout en garantissant une gestion des constructions existantes,
- Prendre en compte les risques identifiés (inondation, canalisation de gaz).



### **3.5.1. La destination des constructions, usage des sols et nature d'activités**

La définition des destinations autorisées et/ou interdites diffère en fonction de la vocation des zones :

- **Les zones à vocation principale d'habitat (zones UA, UB, UC, AU) :** sur ces zones, la mixité des fonctions a été privilégiée sans distinction entre les zones. Pour répondre à cet objectif, le règlement autorise l'implantation des destinations suivantes : habitation, commerce et activités de services à l'exception du commerce de gros et pour l'artisanat et le commerce de détail la nécessaire absence de nuisances, les équipements d'intérêt collectif et de services publics ainsi que les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de l'industrie et des entrepôts pour les zones UB et UC.
- **Les zones à vocation d'équipements (zone UE).** Dans cette zone, seules sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **Les zones à urbaniser fermées à l'urbanisation (AU0 et AUX0) :** la définition des destinations vise à permettre une gestion des constructions existantes dans l'attente de la mise en place d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- **Les zones à vocation d'activités (UX) :** ces zones ont vocation à ne recevoir que des constructions liées aux commerces et activités de services et aux activités des secteurs secondaires ou tertiaire (hors centre des congrès) voire des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées. La commune souhaite également permettre l'implantation de logements qui seraient indispensables au bon fonctionnement de l'activité. Une disposition spécifique sur les nuisances est toutefois émise en limite de zones résidentielles afin de limiter les conflits d'usage.
- **Les zones à vocation agricoles (A) :** en raison de la vocation agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable l'activité agricole. Ainsi, en dehors des constructions à destination agricole, le PLU permet l'implantation de constructions/ouvrages nécessaires aux services et réseaux publics ainsi que la gestion des constructions d'habitation existantes avec toutefois une limitation de leur emprise (distance par rapport à l'habitation existante, emprise au sol limitée).
- **Les zones à vocation naturelles (N) :** en raison de la vocation naturelle de la zone, les occupations et utilisations du sol sont fortement encadrées pour ne pas impacter de manière notable les espaces à dominante naturelle. Dès lors, l'encadrement des occupations et utilisations du sol est similaire à celui de la zone agricole. La zone N comprend toutefois un secteur Ne correspondant à l'ancienne Abbaye, où sont autorisés les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, les aires de jeux et sport, le changement de destination pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les aires de stationnement.

### **3.5.2. Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Les dispositions émises prennent en compte les éléments issus du diagnostic (formes urbaines existantes, enjeux paysagers, caractéristiques du bâti,...) ainsi que les orientations émises par le PLU sur ces thématiques.

## 3.5.2.1. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

| Volumétrie et implantation des constructions             |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                             |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | UA                                                                                                                                                                                                                                                       | UAa                                                                                                                                                                         | UB et AU                            | UC                                                                                                                                                                                                                                                       | AU0                                                                       |
| Emprise au sol :                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                        | 50% du terrain d'assiette du projet                                                                                                                                         | 30% du terrain d'assiette du projet | 20% du terrain d'assiette du projet avec dérogation pour parcelles disposant d'une emprise au sol supérieure à la date d'approbation                                                                                                                     | Extension de 50% d'emprise au sol par rapport à la construction existante |
| Hauteur des constructions                                | 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère                                                                                                                                                                                                                    | 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère                                                                                                                                       |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques | Non règlementé excepté pour piscine : 2 m minimum                                                                                                                                                                                                        | 3m minimum par rapport aux voies rapporté à 2 m pour les piscines                                                                                                           |                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- 20 m minimum de la RD4</li><li>- 6 m minimum par rapport aux voies rapporté à 3 m pour les annexes et pour les piscines</li><li>- Bande de 30 m pour implantation de l'une des façades de l'habitation</li></ul> | 3 m minimum par rapport aux voies rapporté à 2 m pour les piscines        |
| Implantation par rapport aux limites séparatives         | <ul style="list-style-type: none"><li>- En limite sans conditions de hauteur excepté en limite de la zone UAa et dans la zone UAa où conditions de hauteur (&lt;4 m) et de longueur (&lt;8 m)</li><li>- 3 m minimum avec règle de prospect H/2</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- En limite avec conditions de hauteur (&lt;2,5 m) et de longueur (&lt;8 m)</li><li>- 3m minimum avec règle de prospect H/2</li></ul> |                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>- En limite avec conditions de hauteur (&lt;4 m) et de longueur (&lt;8 m)</li><li>- 3 m minimum avec règle de prospect H/2</li></ul>                                                                               |                                                                           |

**Justification** : La distinction entre les quatre zones est fondée sur les formes urbaines existantes et les densités recherchées. Ainsi, de la zone UA, qui correspond aux secteurs les plus denses d'Eaunes avec du logement collectif à la zone UC correspondant au bâti diffus, les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol diffèrent. Toutefois, au regard du caractère pavillonnaire des zones UAa, UB, AU et UC certaines dispositions sont similaires (ex : hauteur recherchée), la distinction entre ces zones relevant plus d'un encadrement de la densification pour des raisons de niveau de desserte, de paysage,... Pour exemple, la règle des 30 mètres spécifique à la zone UC vise à limiter les possibilités de densification dans un secteur où les caractéristiques et équipements n'y sont pas favorables.

La zone AU0 étant partiellement bâtie mais étant destinée à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble, les nouvelles constructions sont encadrée et limitées. Les règles émises visent à assurer une cohérence avec les dispositions de la zone UB dont elle est le prolongement.

| Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |    |    |    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|-----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | UAa | UB | AU | UC | AU0 |
| Aspect extérieur, façades et toitures des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- Couleur des façades et toitures inspirées des tons du nuancier et de la palette de matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne avec précision apportée sur le fait que le noir est interdit pour les toitures et que bois laissé naturel est autorisé pour les façades.</li><li>- Pente de toiture de 27-35 cm/m avec dérogation pour les volumes secondaires et les toit-terrasses dans la limite de 30% et sous condition d'une approche environnementale.</li></ul> |     |    |    |    |     |
| Clôtures                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Différence selon secteur d'implantation de la clôture : 1,60 max dont 0,8 m max pour la partie maçonnée en limite de voies et emprises publiques, 1,80 max en limite séparative et clôtures non bâties en limite de A et N. Passage à faune pour les clôtures en limite de zone A et N                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |    |    |    |     |
| Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions recommandée.<br><br>Disposition spécifique en zone UA sur les installations techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur : elles ne devront pas être visibles depuis l'avenue de la mairie.                                                                                                                                                                                                                              |     |    |    |    |     |
| <p><b>Justification</b> : L'ensemble des zones dispose de prescriptions similaires en matière d'aspect des constructions et des clôtures afin de permettre une harmonisation à l'échelle globale de la commune qui compte essentiellement des constructions récentes. La réglementation sur les constructions se focalise sur la couleur des façades et des toitures ainsi que les pentes de toitures.</p> <p>Le PLU distingue également le traitement des clôtures en fonction de leur localisation :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la clôture le long des voies et emprises publiques visant à structurer cette dernière tout en limitant la hauteur de la partie maçonnée pour éviter un effet « couloir »,</li><li>- la clôture en limite séparative peu contrainte au regard de son faible impact visuel,</li><li>- la clôture en limite des zones agricoles et naturelles où les clôtures seront non bâties afin de favoriser une bonne intégration des constructions notamment au niveau des franges avec les zones agricoles et naturelles. En outre, la création de passage à faune visant à maintenir des perméabilités en frange des zones urbaines et à urbaniser</li></ul> <p>La mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables est recommandée avec toutefois une prescription spécifique en zone UA pour limiter l'impact visuel des éventuels climatiseurs et pompes à chaleur sur l'axe principal qu'est l'avenue de la mairie.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |    |    |    |     |

| Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                       |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |    |                                                            |                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | UA                                                                                                                    | UAa                                                        | UB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | AU | UC | AU0                                                        |                                                            |
| Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Au moins 15% de l'unité foncière doit être en pleine terre                                                            | Au moins 30% de l'unité foncière doit être en pleine terre |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |    | Au moins 40% de l'unité foncière doit être en pleine terre | Au moins 30% de l'unité foncière doit être en pleine terre |
| Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacés par des essences locales en cas de destruction.       |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |    |                                                            |                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements                                 |                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- opérations de plus de 15 logements, devront aménager un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet,</li><li>- aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.</li></ul> |    |    |                                                            |                                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |    |                                                            |                                                            |
| <p><b>Justification</b> : les dispositions émises en matière de traitement environnemental et paysager sont directement liées aux caractéristiques de chaque zone (densité actuelle, secteurs susceptibles ou non d'être densifiés et/ou d'accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble, réseau pluvial,...) à l'exception des dispositions sur le maintien des plantations existantes et le traitement paysager des ouvrages de gestion des eaux pluviales qui sont communes.</p> <p>La mise en place d'un ratio d'espace de pleine terre répond ainsi à l'objectif communal d'encadrer l'imperméabilisation des sols en cohérence avec les enjeux en matière d'eaux pluviales qui existent sur le territoire. La distinction du ratio utilisé varie en fonction de la densité et du niveau d'équipements des zones : la zone UA (opérations collectives) ayant le pourcentage le plus faible et la zone UC (bâti diffus) le plus fort. Sur les zones UAa, UB, AU et AU0 qui sont des secteurs intermédiaires, il est exigé le maintien, à minima, de 30% de pleine terre.</p> <p>En outre, seule les zone UB et AU comprend des dispositions en matière d'espaces collectifs et d'aires de jeux. Cela s'explique par le fait que la zone UC, au regard des autres dispositions, n'est pas destinée à recevoir des opérations d'aménagement d'ensemble et que les zones UA et UAa comptent à proximité de nombreux espaces publics et récréatifs. En outre, la zone AU fait un renvoi aux orientations d'aménagement et de programmation.</p> |                                                                                                                       |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |    |    |                                                            |                                                            |



| Stationnement                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |    |    |    |                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|----|----|------------------------------------------------------------|
| UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | UAa | UB | AU | UC | AU0                                                        |
| Différenciation des règles de stationnement en fonction de leur destination et intégration d'une disposition sur le stationnement vélo                                                                                                                                                                                                  |     |    |    |    | Reprise des dispositions du règlement national d'urbanisme |
| <b>Justification :</b> La commune souhaite adapter les règles de stationnement à la destination des constructions en précisant les ratios appliqués afin de gérer au mieux l'implantation de nouvelles constructions et éviter un report sur l'espace public. En outre, le règlement intègre également le stationnement des deux roues. |     |    |    |    |                                                            |

### 3.5.2.2. LA ZONES URBAINE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

| Volumétrie et implantation des constructions                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Non règlementé au regard des spécificités techniques selon le type d'équipements implanté |

| Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère                                                    |                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</i>                         | Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions recommandée |
| <b>Justification</b> : permettre la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables est recommandée |                                                                                                                                     |

| Stationnement                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Reprise du règlement national d'urbanisme afin d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins de la construction. |

### 3.5.2.3. LA ZONES URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UX)

| Volumétrie et implantation des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <i>Emprise au sol :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Au moins 50% du terrain d'assiette du projet |
| <i>Hauteur des constructions</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère       |
| <i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 20 m minimum de l'axe de la RD4              |
| <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4 m minimum avec règle de prospect H/2       |
| <p><b>Justification :</b> Le PLU vise à mettre en place des dispositions adaptées à la vocation d'activités de la zone (hauteur des bâtiments portée à 12 m, implantation des constructions différentes par rapport aux secteurs à vocation d'habitat pour gérer les circulations, la défense incendie, pour des critères de sécurité). Le recul fixé le long de la RD4 vise notamment à assurer une cohérence avec la distance d'implantation actuelle des bâtiments.</p> <p>En outre, l'emprise au sol est limitée à la moitié du terrain d'assiette du projet.</p> |                                              |

| Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Aspect extérieur, façades et toitures des constructions</i>                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Façades dans des tons non réfléchissants / non brillants et possibilité d'être dans les couleurs de l'enseigne.</li> <li>- Pente de toiture de 35% maximum et obligation de masquer les toitures.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Clôtures</i>                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Différence selon secteur d'implantation de la clôture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le long de la RD4 : soit grille à panneaux rigides, de couleur verte et d'une hauteur maximum de 2 m, avec poteaux métalliques de couleur verte, soit muret de 0,40 m de hauteur.</li> <li>- En limite séparative : soit à l'identique de celles sur la RD4 soit grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m sans excéder 2 m de hauteur totale. Obligation de doubler la clôture de haies.</li> </ul> |
| <i>Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales</i>                                                                                                                                                                   | Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions recommandée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Justification :</b> Les dispositions émises visent à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage en imposant des tons non réfléchissants et en favorisant des clôtures dans les tons verts et offrant des perméabilités visuelles.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacés par des essences locales en cas de destruction.</li> <li>- 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 m<sup>2</sup> de surface engazonnée.</li> <li>- En limite du ruisseau de La Grange, obligation d'une bande plantée et paysagée d'une largeur au moins égale à 15 mètres.</li> <li>- Aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements.</li> <li>- Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.</li> <li>- 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.</li> </ul> |
| <p><b>Justification :</b> Les dispositions émises visent à privilégier un traitement paysager qualitatif des abords des constructions à vocation d'activités (traitement des surfaces non bâties, aires de stationnement plantées, mise en place de haies pour masquer les réservoirs et dépôts,...).</p> <p>En outre, une disposition spécifique vise au maintien de la continuité écologique du ruisseau de La Grange.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Stationnement                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Différenciation des règles de stationnement en fonction de leur destination et intégration d'une disposition sur le stationnement voiture</p>            |
| <p><b>Justification :</b> La commune souhaite adapter les règles de stationnement à la destination des constructions en précisant les ratios appliqués.</p> |



#### 3.5.2.4. LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

| Volumétrie et implantation des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | N                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ne                                                                                                                                                                                                              |
| Emprise au sol                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est inférieure à 150 m² et 25% d'emprise au sol supplémentaire pour les constructions à destination d'habitation dont l'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, est supérieur à 150 m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m</li><li>- 40 m² de surface de bassin pour la piscine et 50 m² d'emprise au sol pour la somme des autres constructions annexes existantes et projetées pour les constructions et installations annexes non accolées aux constructions d'habitation</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- 20% d'emprise au sol supplémentaire pour les extensions des constructions existantes par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.</li></ul> |
| Hauteur des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions d'habitation et 4 m de hauteur totale pour les annexes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |
| Implantation par rapport aux voies et emprises publiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>En bordure de la RD 4</b>, recul de 20 m minimum.</li><li>- <b>En bordure de la RD 12</b>, recul de 20 m minimum pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes et 15m pour les autres constructions.</li><li>- Recul de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>En bordure de la RD 4</b>, recul de 20 m minimum.</li><li>- <b>En bordure de la RD 12</b>, recul de 20 m minimum pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes.</li><li>- Recul de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.</li></ul> |                                                                                                                                                                                                                 |
| Implantation par rapport aux limites séparatives                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>- 3 m minimum pour les constructions d'habitations et leurs annexes et 5 m minimum pour les autres constructions avec règle de prospect H/2</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- 3 m minimum pour les constructions d'habitations et leurs annexes et 5 m minimum pour les autres constructions avec règle de prospect H/2.</li></ul>                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Justification</b> : Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU, la hauteur maximale des constructions d'habitation est similaire à celle de la zone UAa, UB et UC.</p> <p>L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives vise à maintenir un tissu urbain aéré, en cohérence avec le caractère agricole et/ou naturel de la zone.</p> <p>En outre, l'emprise au sol des extensions, constructions annexes et piscines est encadrée en zone agricole ou naturelle afin de limiter l'impact de ces extensions et/ou nouvelles constructions sur les espaces agricoles et naturels. Dans la zone Ne, l'emprise au sol fixée vise à permettre une évolution des bâtiments en fonction des besoins potentiellement induits par le développement urbain envisagé tout en limitant l'impact de ces extensions sur l'ensemble patrimonial que constitue l'ancienne Abbaye.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                 |

| Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | N | Ne |
| Aspect extérieur, façades et toitures des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Couleur des façades et toitures inspirée des tons du nuancier et de la palette de matériaux du service territorial de l'architecture et du patrimoine de Haute Garonne avec précision apportée sur le fait que le noir est interdit pour les toitures et que le bois laissé naturel est autorisé pour les façades.</li><li>- Pente de toiture de 27-35 cm/m avec dérogation pour les volumes secondaires et les toit-terrasses dans la limite de 30% et sous condition d'une approche environnementale.</li></ul> |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dispositions spécifiques pour les bâtiments recensés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme : respect de l'architecture traditionnelle, couverture en tuiles canal et extension dans la longueur du bâtiment, respect de la proportion des ouvertures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |   |    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dispositions spécifiques pour les bâtiments agricoles : <ul style="list-style-type: none"><li>- Bardages métalliques enduits dans des couleurs non réfléchissantes et possibilité pour les bardages bois d'être peints ou laissés naturel,</li><li>- Toiture à deux pans minimum.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                               |   |    |
| Clôtures                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Clôtures non bâties                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |
| Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions recommandée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |    |
| <p><b>Justification :</b> Afin d'assurer une cohérence globale à l'échelle du PLU les dispositions sur l'aspect extérieur des constructions est similaire à l'ensemble de la zone urbaine à vocation principale d'habitat. Toutefois, certains éléments de patrimoine bâti font l'objet de dispositions spécifiques afin de préserver leur identité. De même, les bâtiments agricoles font l'objet de dispositions spécifiques de façon à assurer leur intégration dans le paysage via l'aspect des façades et toitures.</p> <p>Le caractère non bâti des clôtures vise également à participer à une bonne intégration des constructions dans l'espace rural.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |    |

**PLAN LOCAL D'URBANISME D'EAUNES****PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION****PARTIE C : JUSTIFICATION DES CHOIX**

| Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                 |   |                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | A                                                                                                                                                                               | N | Ne                                                         |
| Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                 |   | Au moins 40% de l'unité foncière doit être en pleine terre |
| Obligations imposées en matière d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences locales en cas de destruction. |   |                                                            |
| <p><b>Justification</b> : Au regard de la proximité du ruisseau de Lagrange et de la possibilité offerte d'accueillir de nouveaux équipements d'intérêt collectif et de services publics, le maintien d'un pourcentage de pleine terre, à hauteur de 40% a été défini dans le PLU en zone Ne.</p> <p>En outre, le règlement vise à garantir le maintien voir le remplacement par des essences locales des boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du CU au regard de l'enjeu paysager et/ou écologique qu'ils représentent.</p> |                                                                                                                                                                                 |   |                                                            |

| Stationnement                                                                                                                                        |   |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|
| A                                                                                                                                                    | N | Ne |
| Reprise des dispositions du règlement national d'urbanisme                                                                                           |   |    |
| <b>Justification</b> : Reprise du règlement national d'urbanisme afin d'adapter le nombre de places de stationnement aux besoins de la construction. |   |    |

### 3.5.3. Les équipements et réseaux

#### 3.5.3.1. LES ZONES URBAINES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

| Desserte par les voies publiques ou privées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |                                                                                                                                      |                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | UAa | UB                                                                                                                                   | UC                                         |
| <p>Les caractéristiques des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères,</li> <li>- doivent respecter les largeurs définies à l'article 6 des dispositions générales.</li> </ul> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> |     |                                                                                                                                      |                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     | Dans le cadre des divisions ayant pour effet de créer au moins deux lots à bâtir, les accès devront au minimum être jumelés 2 par 2. |                                            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |                                                                                                                                      | Tout nouvel accès sur la RD4 est interdit. |
| <p><b><u>Justification</u></b> : La commune souhaite encadrer les caractéristiques des voies et accès pour des critères de sécurité et afin de garantir une cohérence entre niveau de desserte et nombre de constructions desservies. Les zones UB et UC offrant un potentiel de densification non négligeable le PLU vise à réglementer le nombre d'accès créé.</p>                                                                                                                                                                  |     |                                                                                                                                      |                                            |



**PLAN LOCAL D'URBANISME D'EAUNES****PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION****PARTIE C : JUSTIFICATION DES CHOIX**

| Desserte par les réseaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |    |                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | UA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | UAa | UB | UC                                                                                                                                            |
| Eau potable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Raccordement au réseau d'eau potable imposé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |    |                                                                                                                                               |
| eaux usées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Raccordement au réseau d'assainissement collectif imposé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |    | Raccordement à l'eau potable et à l'assainissement collectif imposé s'il existe. En son absence l'assainissement autonome devra être conforme |
| eaux pluviales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique.</p> <p>La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.</p> <p>Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGE (cf. « annexe sanitaire – assainissement pluvial » du présent PLU) : des préconisations en fonction de la perméabilité des sols et de présence ou non d'un exutoire ont ainsi été émises.</p> <p>Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).</p> |     |    |                                                                                                                                               |
| Autres réseaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Installation en souterrain ou en façade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |    |                                                                                                                                               |
| Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Dans le cadre d'opération d'ensemble, prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |    |                                                                                                                                               |
| <p><b>Justification</b> : Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs desservis, seule une partie de la zone UC étant en autonome.</p> <p>En matière de pluvial, les préconisations émises reprennent la note du SAGE sur Eaunes, annexée au PLU.</p> <p>Les dispositions sur les autres réseaux visent à limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques, vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |     |    |                                                                                                                                               |

### 3.5.3.2. LA ZONES URBAINE DEDIEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS (UE)

| Desserte par les voies publiques ou privées                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                      | <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.</p> <p>Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.</p> |
| <p><b>Justification :</b> Règlement permettant d'adapter la desserte en voirie et les accès au regard des spécificités de l'équipement implanté.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Desserte par les réseaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Eau potable</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Raccordement au réseau d'eau potable imposé                                                                                                                                                                                       |
| <i>Eaux usées</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Raccordement au réseau d'assainissement collectif imposé                                                                                                                                                                          |
| <i>Eaux pluviales</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dispositions similaires aux zones urbaines à vocation d'habitat                                                                                                                                                                   |
| <i>Autres réseaux</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Installation en souterrain ou en façade                                                                                                                                                                                           |
| <i>Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dans le cadre d'opération d'ensemble, prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur. |
| <p><b>Justification :</b> Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>En matière de pluvial, les préconisations émises reprennent la note du SAGe sur Eaunes, annexée au PLU.</p> <p>Les dispositions sur les autres réseaux visent à limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques, vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.</p> |                                                                                                                                                                                                                                   |

### 3.5.3.3. LA ZONES URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UX)

| Desserte par les voies publiques ou privées                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.</p> <p>Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Tout nouvel accès sur la RD4 est interdit.</p> |
| <p><b>Justification</b> : La commune souhaite encadrer les caractéristiques des voies et accès au regard des critères de sécurité et afin de garantir une cohérence entre niveau de desserte et nombre de constructions desservies.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Desserte par les réseaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Eau potable</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Raccordement au réseau d'eau potable imposé                                                                                                                                                                                       |
| <i>Eaux usées</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Raccordement au réseau d'assainissement collectif imposé                                                                                                                                                                          |
| <i>Eaux pluviales</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dispositions similaires aux zones urbaines à vocation d'habitat                                                                                                                                                                   |
| <i>Autres réseaux</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Installation en souterrain ou en façade                                                                                                                                                                                           |
| <i>Obligation imposée en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Dans le cadre d'opération d'ensemble, prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur. |
| <p><b>Justification</b> : Le règlement impose un raccordement au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>En matière de pluvial, les préconisations émises reprennent la note du SAGe sur Eaunes, annexée au PLU.</p> <p>Les dispositions sur les autres réseaux visent à limiter leur impact visuel et l'obligation en matière de réseaux de communications numériques, vise à anticiper sur les futurs besoins et ainsi limiter les reprises des voiries ultérieurement.</p> |                                                                                                                                                                                                                                   |

#### 3.5.3.4. LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)

| Desserte par les voies publiques ou privées                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | N | Ne |
|                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.</p> <p>Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères.</p> <p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>Tout nouvel accès sur la RD4 est interdit.</p> |   |    |
| <p><b><u>Justification</u></b> : La commune souhaite encadrer les caractéristiques des voies et accès au regard des critères de sécurité et afin de garantir une cohérence entre niveau de desserte et nombre de constructions desservies.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |    |

| Desserte par les réseaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|----|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | N | Ne |
| Eau potable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Raccordement au réseau d'eau potable imposé                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |    |
| Eaux usées                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mise en place d'un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires en l'absence d'assainissement collectif                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |    |
| Eaux pluviales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.<br><br>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. |   |    |
| Autres réseaux                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Installation en souterrain ou en façade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |    |
| <p><b>Justification</b> : Le règlement impose un assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaire, ce secteur étant non desservi par l'assainissement collectif ainsi qu'une gestion des eaux pluviales privilégiant l'infiltration.</p> <p>Les dispositions sur les autres réseaux visent à limiter leur impact visuel.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |    |



### 3.6. MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

#### 3.6.1. Evolution par rapport au PLU de 2005

Le PLU, via les nouvelles orientations de développement qu'il définit, assure une réduction des superficies constructibles (habitat, activités et équipement confondus) en supprimant 6 ha pour les reverser en zone agricole ou naturelle.

#### 3.6.2. Tableau des surfaces

| Zones du PLU                 | Superficie disponible (en ha)                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Habitat et équipement</b> |                                                                                                                        |
| UA                           | -                                                                                                                      |
| UAa                          | 0,16 ha en dent creuses                                                                                                |
| UB                           | 6,8 ha dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4,3 ha en dent creuse</li> <li>• 2,5 ha en extension</li> </ul> |
| UC                           | 4,1 ha dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 ha en dent creuse</li> <li>• 1,1 ha en extension</li> </ul>   |
| UE                           | -                                                                                                                      |
| AU                           | 2,6 ha                                                                                                                 |
| AU0                          | 13,1 ha                                                                                                                |
| <b>Total</b>                 | <b>26,76 ha</b>                                                                                                        |
| <b>Activités</b>             |                                                                                                                        |
| UX                           | 0,4 ha                                                                                                                 |
| AUX0                         | 2,8 ha                                                                                                                 |
| <b>Total</b>                 | <b>3,2 ha</b>                                                                                                          |

#### 3.6.3. Conformité du projet aux objectifs chiffrés du PADD et du SCOT

Pour rappel, le PADD précise que la commune souhaite maîtriser son développement et s'orienter vers une dynamique démographique plus modérée.

Pour atteindre cet objectif, elle prévoit ainsi d'accueillir 1200 habitants supplémentaires en dix ans.

| Objectifs de développement de la commune d'Eaunes sur les dix ans à venir                                                           |                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objectif démographique                                                                                                              | Nombre de logements envisagés                                                                                              |
| 1 200 habitants supplémentaires environ                                                                                             | Environ 500 logements avec une programmation en cohérence avec le PLH<br><i>(moyenne de 2,4 personnes par logement)</i>    |
| Répartition du potentiel de développement prévu                                                                                     |                                                                                                                            |
| <u>Potentiel <b>sans</b> consommation d'espace agricole, naturel et forestier</u>                                                   | <u>Potentiel <b>avec</b> consommation d'espace agricole, naturel et forestier</u>                                          |
| Environ 100 logements (division parcellaire)                                                                                        | Environ 400 logements pour une consommation foncière autour de 27 ha (dont 7 ha en dents creuses)                          |
| Objectif chiffré de modération de consommation d'espace                                                                             |                                                                                                                            |
| <i>Consommation foncière observée depuis 2010 : 1173 logements sur environ 68 ha soit une densité moyenne de 17-18 logements/ha</i> | <i>Consommation projetée dans le PLU : 27 ha environ pour 500 logements soit une densité moyenne de 18-19 logements/ha</i> |

Le potentiel constructible pour de l'habitat offert par le PLU de 26,70 ha (dont 7,3 ha en dents creuses) est en cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD.

En outre, les densités projetées avec consommation d'espace sont compatibles avec les prescriptions du SCOT (10-15 logements/ha pour les communes en développement mesuré) avec 400 logements projetés sur 26,70ha soit une densité moyenne de 15 logements/ha ramenée à 18-19 logement /ha si les divisions parcellaires sont intégrées.

#### 3.6.4. Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Conformément au contexte réglementaire actuel, le PLU traduit la volonté de la commune de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ont été considérés comme :

- espace agricole, les zones de culture déclarées par les exploitants au Registre parcellaire Graphique 2012,
- espace forestier, les espaces boisés identifiés sur le terrain,
- espace naturel, les espaces restants.

Sur la base des enjeux agricoles identifiés dans le diagnostic, et des investigations de terrain, une analyse des impacts du projet sur les espaces agricoles, naturels et forestiers a pu être menée.

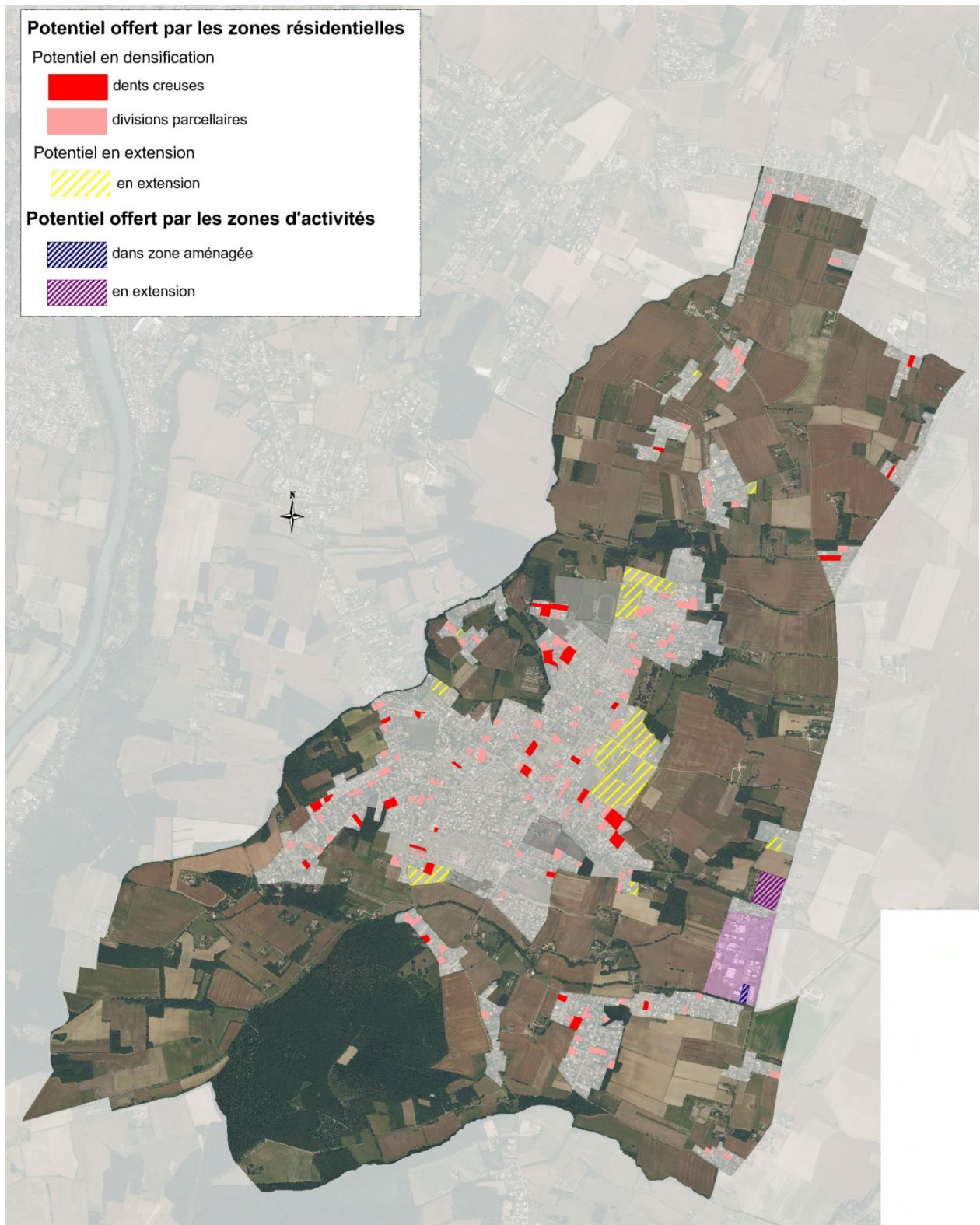
**Récapitulatif des superficies disponibles du PLU**

| Secteur | Espace agricole<br>en ha |             | Espace forestier<br>en ha |             | Espace naturel<br>en ha |             | TOTAL (ha) |
|---------|--------------------------|-------------|---------------------------|-------------|-------------------------|-------------|------------|
|         | Dans la<br>PAU           | Hors<br>PAU | Dans la<br>PAU            | Hors<br>PAU | Dans la<br>PAU          | Hors<br>PAU |            |
| UA      | -                        | -           | -                         | -           | -                       | -           | -          |
| UAa     | -                        | -           | -                         | -           | 0,16                    | -           | 0,16       |
| UB      | 1,5                      | 0,4         | -                         | -           | 3,1                     | 1,8         | 6,8        |
| UC      | 0,15                     | 0,15        | -                         | -           | 2,8                     | 1           | 4,1        |
| UE      | -                        | -           | -                         | -           | -                       | -           | -          |
| UX      | -                        | -           | -                         | -           | 0,4                     | -           | 0,4        |
| AU      |                          | 1,9         |                           |             |                         | 0,7         | 2,6        |
| AU0     | -                        | 11,4        | -                         | -           | -                       | 1,7         | 13,1       |
| AUX0    | -                        | 2,8         | -                         | -           | -                       |             | 2,8        |
| Total   | 1,65                     | 16,65       | -                         | -           | 6,46                    | 5,20        | 29,96      |
|         | 18,3                     |             | -                         |             | 11,66                   |             |            |

Le PLU ouvre à l'urbanisation environ 30 ha ce qui correspond à environ 2% du territoire.

Les superficies ouvertes à l'urbanisation se répartissent de la façon suivante :

- 60% prélevées sur les espaces agricoles,
- 40% prélevées sur des espaces naturels.



*Répartition du potentiel de développement offert par le PLU*