



# PLAN LOCAL D'URBANISME D'EAUNES

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**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 :** JUILLET 2018

**REF :** 4 36 0850

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
<b>AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN RATIONNALISE ET ORGANISE AUTOUR DES CENTRALITES</b>	<b>2</b>
A. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN D'EAUNES	2
Privilégier une urbanisation autour des principales polarités existantes	2
Encadrer le développement des autres quartiers	3
B. PROLONGER L'EFFORT EN MATIERE DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	3
C. SECURISER LES DEPLACEMENTS ET OFFRIR UNE ALTERNATIVE A LA VOITURE	3
D. RATIONNALISER LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET RESEAUX	4
<b>AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ADAPTE A LA SITUATION D'EAUNES</b>	<b>6</b>
<b>AXE 3 : LE MAINTIEN DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE AU CŒUR DU PROJET COMMUNAL</b>	<b>7</b>
A. MAINTENIR L'EQUILIBRE TERRITORIAL ET VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES	7
B. PRESERVER LES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE	7
C. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT	9

## **PREAMBULE**

**Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. Il expose ainsi un projet politique à court et moyen terme, répondant aux besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire. Le code de l'urbanisme énonce les objectifs assignables au PADD :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

# AXE 1 : UN DEVELOPPEMENT URBAIN RATIONNALISE ET ORGANISE AUTOUR DES CENTRALITES

## A. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN D'EAUNES

La commune a connu un fort développement ces dernières années et souhaite, via son PLU, s'orienter vers une dynamique démographique plus modérée. Elle s'est ainsi fixée les objectifs suivants :

- une croissance démographique échelonnée dans le temps avec une priorité donnée à la densification dans un premier temps pour ensuite projeter un développement urbain en extension,
- le prolongement de l'effort de centralisation du développement urbain opéré ces dernières années, et ce, en cohérence avec les dispositions du SCOT.

Objectifs de développement de la commune d'Éaunes 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 (moyenne de 2,4 personnes par logement)
Répartition du potentiel de développement prévu	
<u>Potentiel sans consommation d'espace agricole, naturel et forestier</u> Environ 100 logements (division parcellaire)	<u>Potentiel avec consommation d'espace agricole, naturel et forestier</u> 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	
Consommation foncière observée depuis 2010 : 1 173 logements sur environ 68 ha soit une densité moyenne de 17-18 logements/ha	Consommation projetée dans le PLU : 27 ha environ pour 500 logements soit une densité moyenne de 18-19 logements/ha

A noter toutefois que la commune souhaite se donner les moyens de privilégier une densification différenciée en fonction de l'identité des secteurs urbains composant le territoire de façon à en maintenir leur identité.

### Privilégier une urbanisation autour des principales polarités existantes

La particularité de la commune d'Éaunes est de ne pas disposer d'un centre-bourg historique, rendant dès lors difficile une définition partagée du bourg et la définition de ses limites.

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 :

- un premier pôle au niveau de l'avenue de la mairie au sud,
- un second au niveau des équipements sportifs qui s'est vu renforcé par la création récente du nouveau groupe scolaire.

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.

### **Encadrer le développement des autres quartiers**

La commune compte également des quartiers d'habitations répartis sur le reste du territoire qu'elle souhaite maintenir dans leurs limites actuelles.

Ce positionnement est en cohérence avec la logique d'amélioration du fonctionnement urbain du territoire vers laquelle la commune s'oriente via le recentrage du développement autour des polarités d'équipements et de services.

Dans le même temps, cette orientation vise également à limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.

## **B. PROLONGER L'EFFORT EN MATIERE DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

Depuis l'approbation du PLU en 2005, la commune a favorisé une diversification de son parc de logement à la fois en terme de mixité sociale et de forme urbaine (habitat pavillonnaire, mitoyen et collectif).

En cohérence avec le PLH et la nécessité de répondre aux exigences de la loi SRU, la commune souhaite prolonger cette logique de diversification 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.

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

## **C. SECURISER LES DEPLACEMENTS ET OFFRIR UNE ALTERNATIVE A LA VOITURE**

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 dès lors 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.

Face à ce constat et au regard du projet d'amélioration de la desserte en transport en commun le long de la RD12 (lignes régulières), les orientations de développement de la commune visant à un recentrage de l'urbanisation faciliteront l'utilisation des déplacements doux (piétons/cycles) pour accéder aux arrêts envisagés.

Dans le même temps, la commune souhaite poursuivre sa stratégie de maillage piétonnier au niveau du plateau, maillage déjà amorcée par la finalisation récente d'une liaison piétonne sécurisée entre les deux polarités nord et sud.

En outre, elle prévoit d'améliorer les circulations routières en sécurisant notamment le carrefour de la croix Blanche et en menant en parallèle du PLU une réflexion sur la mise en place d'un plan de circulation pour une répartition des flux entre chemin de Beaumont et la croix Blanche.

Par ailleurs, en matière de stationnements, il est prévu une amélioration de leur lisibilité pour inciter aux déplacements piétons vers les équipements et services. De plus, il est projeté la mise en place de dispositions pour favoriser la création d'aires de stationnement sur les futures opérations d'aménagement d'ensemble.

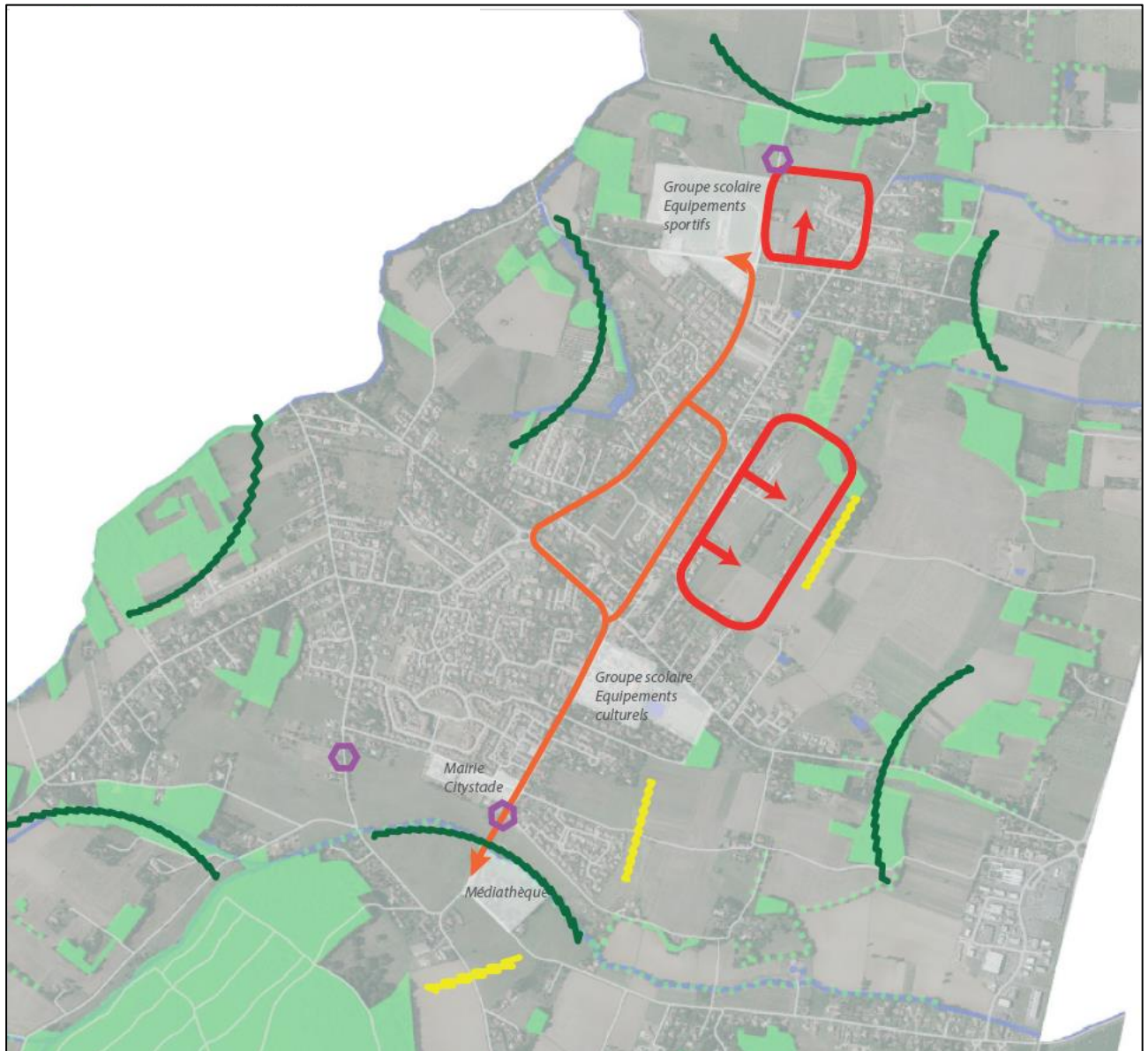
## **D. RATIONNALISER LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Afin de répondre aux besoins de la population actuelle et à venir sur le territoire, la commune prévoit d'assurer une offre adaptée à travers une complémentarité entre l'offre d'équipements du Muretain agglomération et celle de la commune.

A noter que l'objectif de gestion de l'urbanisation échelonnée dans le temps et modérée répond à une volonté communale :

- 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,...).

De plus, le maintien d'un renforcement de la centralité urbaine facilitera le développement ultérieur des réseaux de communications numériques et des réseaux d'énergie.



-  *Coupures naturelles*
-  *Coupures agricoles*
-  *Principaux secteurs de développement*
-  *Structuration Entrée de ville*
-  *Principale liaison douce entre les équipements*

## **AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ADAPTE A LA SITUATION D'EAUNES**

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.

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 et en cohérence avec la stratégie du Muretain aggro en matière de développement économique, les orientations communales sont les suivantes :

- une requalification de la zone artisanale du Mandarin avec une possible extension mineure,
- une mixité des fonctions dans les secteurs résidentiels pour se donner les moyens d'accueillir sur le territoire de nouvelles activités nécessaires aux besoins de sa population et compatibles avec la proximité des habitations (commerces, services à la population, artisanat,...) afin de permettre l'émergence d'une offre de proximité complémentaire à celle déjà existante,
- la revitalisation du centre-bourg.

En outre, le territoire dispose encore d'une activité agricole dynamique qui constitue à la fois une activité économique locale et un élément majeur de la structuration du paysage.

Le projet communal s'est donc fondé sur la nécessité, pour les années à venir, de garantir le maintien de cette activité dans de bonnes conditions. Ainsi, les choix vers lesquels la commune s'est orientée visent à allier développement du territoire et préservation de l'entité agricole majeure que constitue notamment la vallée agricole.

Il a ainsi été décidé de réduire la consommation foncière, enjeu majeur pour protéger les terres agricoles, tant pour la préservation d'espaces ouverts que pour le maintien de cette activité socio-économique.



## **AXE 3 : LE MAINTIEN DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE AU CŒUR DU PROJET COMMUNAL**

### **A. MAINTENIR L'EQUILIBRE TERRITORIAL ET VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES**

La qualité du cadre de vie sur Eaunes est notamment fondée sur un équilibre entre espaces naturels, agricoles et urbains répartis entre différentes entités géographiques : la vallée à dominante agricole, la terrasse où s'est établie l'essentielle de l'urbanisation et le bois d'Eaunes sur le point haut. La commune souhaite donc maintenir cet équilibre et cet environnement de qualité qui participe à l'attractivité du territoire et permettront de conforter les fondements de son identité.

Dans le cadre du PLU, la commune souhaite donc préserver cette structure du territoire et améliorer la lisibilité de l'unité urbaine principale en :

- privilégiant un développement qui renforce le caractère urbain de la terrasse et améliore la lisibilité des limites de l'urbanisation,
- privilégiant la densification dans la vallée agricole,
- préservant de toute urbanisation le bois d'Eaunes.

En outre, la commune souhaite valoriser les principaux éléments identitaires du territoire, à savoir le bois d'Eaunes, qui constitue un lieu de balade et de loisirs pour les habitants d'Eaunes, ainsi que l'Abbaye et ses abords. Il est notamment envisagé le maintien d'une coupure d'urbanisation entre la terrasse et l'Abbaye, avec la mise en place d'un espace de loisirs (parcours de santé) en lien avec la proximité du bois d'Eaunes.

Il est également envisagé d'améliorer la qualité des entrées de ville route de Muret et Lagardelle qui constituent les deux points d'entrées principaux de la commune.

### **B. PRESERVER LES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE**

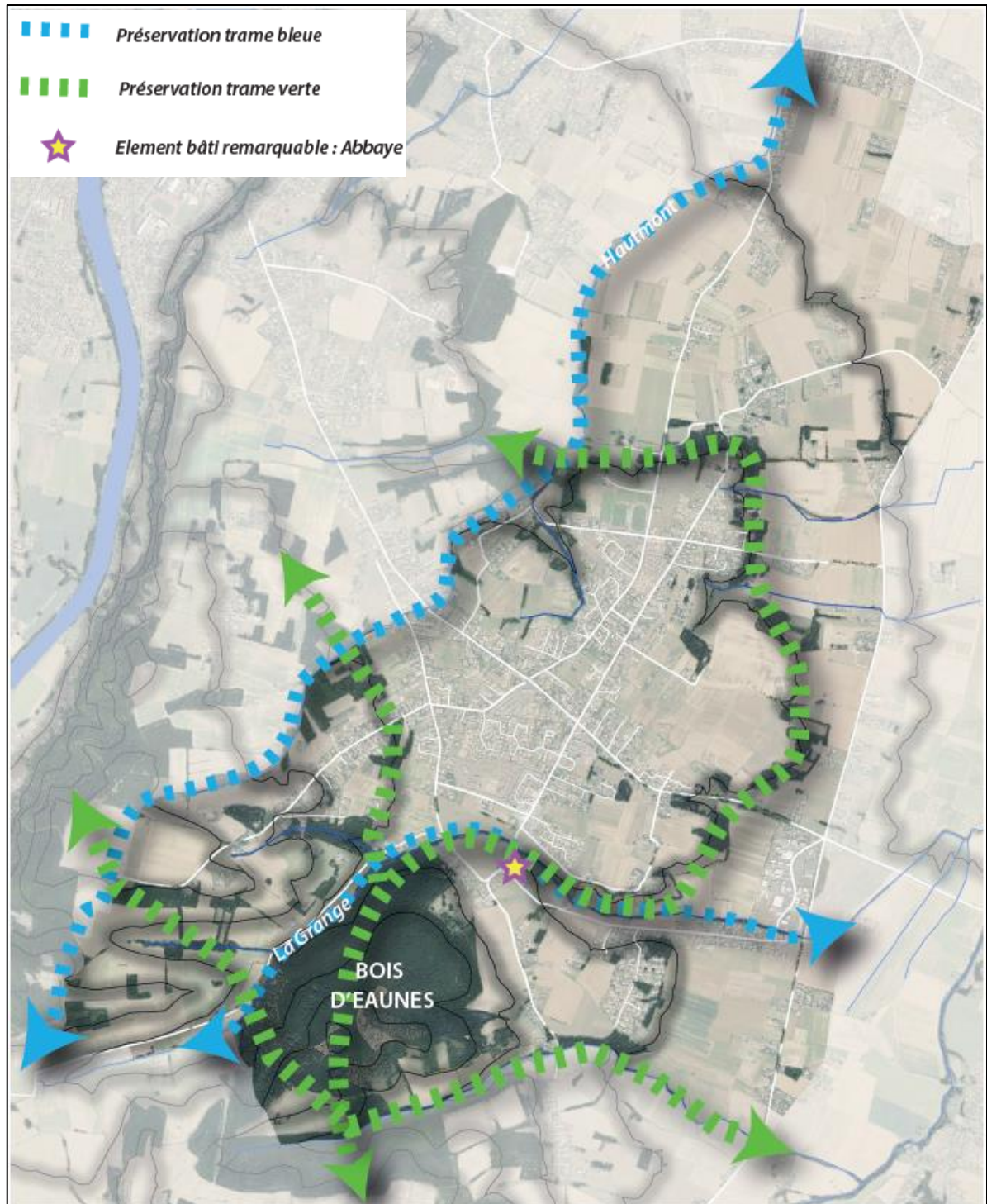
La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui contribue à l'état de conservation favorable des habitats naturels, de la faune et de la flore. Cette trame doit se traduire par un maillage entre les réservoirs de biodiversité afin de former un réseau écologique.

La commune souhaite ainsi préserver les différentes entités naturelles présentes sur son territoire qui constituent à la fois des éléments structurants le paysage de la commune et des continuités écologiques, identifiées par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique).

La commune a ainsi fondé son projet sur les éléments suivants :

- la préservation du bois d'Eaunes identifié en ZNIEFF et principal réservoir de biodiversité de la commune,
- la préservation des ruisseaux de La Grange et du Hautmont et leurs abords qui représentent des éléments majeurs de la trame bleue sur le territoire et des espaces sensibles en terme de gestion des eaux pluviales,
- les boisements qui marquent la limite naturelle entre terrasse et vallée et constituent un écrin de verdure à l'urbanisation.

En outre, la commune souhaite limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement en privilégiant un raccordement à l'assainissement collectif et en améliorant la gestion des eaux pluviales.



## **C. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT**

Afin de ne pas augmenter la population exposée aux risques, les orientations de développement et les possibilités de densification ont été déterminées au regard des contraintes existantes sur le territoire, à savoir notamment les risques naturels (remontée de nappe et inondation) et les critères de sécurité liés aux déplacements.