



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MONSIEUR DANIEL ESPINOSA
MAIRE D'EAUNES
1 PLACE DES CHAMPS DES VIGNES

31600 EAUNES

Toulouse, le 11 octobre 2018

Réf : YP.JB.SD.2018_345
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél. : **05 61 10 42 69**

Siège social

32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes

Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

1 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Éaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 10 juillet 2018, reçu le 18 juillet 2018, vous nous avez adressé le projet de PLU, arrêté par le conseil municipal le 5 juillet 2018.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

Volet agricole du diagnostic :

A la suite de nos remarques, faites par courrier du 1^{er} juin 2018 lors de la réunion des PPA du 25 mai 2018, nous notons votre effort pour compléter le diagnostic agricole du rapport de présentation (p.21), cependant les points ci-dessous n'ont pas été complétés :

- Configuration du parcellaire des exploitations,
- Localisation des surfaces soumises à des engagements souscrits par les exploitants (agriculture biologique, semences, plan d'épandage, etc...),
- Exploitations faisant de la transformation et/ou commercialisation à la ferme et/ou des activités de diversification (agrotourisme),
- Emplois générés par l'activité agricole sur la commune,
- Les éventuels projets des exploitations.

Nous recommandons de compléter le rapport de présentation afin de disposer d'un diagnostic complet sur l'agriculture.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 9411 Z

www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

Depuis 2010, **68 hectares ont été consommés** sur le territoire communal, **pour la construction de 1 173 logements**, soit une **densité moyenne de 17 à 18 logts/ha**.

Le **secteur de «Croix Rouge »** ne peut être considéré comme un espace consommé, cette zone n'est pas encore urbanisée et **doit être classée en dents creuses**.

L'analyse ne mentionne pas **les espaces consommés par les équipements et activités économiques**.

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme prévoit que « le rapport de présentation **analyse la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers **au cours des dix dernières années précédant l'approbation du plan** ». En conséquence, l'analyse doit porter sur la période 2009-2018.

Capacité de densification des espaces urbanisés :

L'analyse, présentée p. 45 et 46 du rapport de présentation, fait état d'un potentiel brut de 300 logements ramené à un **potentiel net de 170 logements, dont 70 en dents creuses et 100 en divisions parcellaires**.

Le secteur de «Croix Rouge », identifié en espace consommé (carte p. 44 du rapport de présentation), **doit être considéré comme une dent creuse**. Ce secteur, encore vierge de toute urbanisation, classé en zone AU1 dans le PLU en vigueur, a été classé en zone UB dans le projet arrêté. D'une superficie de **3 ha**, il représente un potentiel **minimum de 50 à 60 logements**.

De même sur le **secteur de « Champs de Barbe »** une partie des terrains classés en zone AU dans le PLU en vigueur (parcelles n° 1952 et 1953 d'une superficie de près de 1,5 ha) a été classée en zone U et n'est pas répertoriée en dents creuses. Ce secteur représente un **potentiel supplémentaire de 25 à 30 logements**.

Ainsi **le potentiel de densification doit être revu, en intégrant un potentiel de 70 à 80 logements supplémentaires**.

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune souhaite s'orienter vers une dynamique démographique plus modérée que ces dernières années (Taux de croissance annuel moyen entre 2009 et 2014 est de 4,7 %). Pour cela elle envisage d'accueillir

1 200 nouveaux habitants sur les 10 prochaines années (120 hab./an) et projette un rythme de construction moyen de 50 nouveaux logements par an, soit 500 logements au total avec une moyenne de 2,4 personnes par ménages.

Sur ces 500 nouveaux logements :

- 100 sont prévus en division foncière,
- 400 en extension sur 27 ha (dont 7 ha en dents creuses), soit une densité moyenne de 14,8 logt./ha.

L'objectif de développement démographique et l'estimation du nombre de logements nécessaires sont cohérents.

Les besoins fonciers sont surévalués. Pour être en adéquation avec la densité moyenne densité affichée de 18 à 19 logt./ha, le besoin foncier serait de 22 ha maximum.

Objectif chiffré de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune projette une consommation d'espace de 27 ha pour la réalisation de 500 logements, et une densité moyenne de 18 à 19 logt./ha.

Comme précisé ci-dessus, dans la répartition du potentiel de développement, la commune prévoit une consommation de 27 ha pour la construction de 400 logements en extension soit une densité de 14,8 logt./ha.

L'objectif de densité moyenne de 18 à 19 logt./ha doit être appliqué aux zones d'extension AU0.

Il conviendra de clarifier et de mettre en cohérence l'objectif de modération de consommation d'espace.

OAP :

Trois OAP ont été définies sur les zones AU0 fermées à l'urbanisation. Nous recommandons la création d'OAP sur les dents creuses de taille conséquente situées en zone UB, notamment sur les secteurs de « Croix Rouge » et « Champs de Barbe », afin de garantir une urbanisation de qualité (formes urbaines, trame viaire...) et une mixité des types d'habitat.

Plan de zonage :

Comme nous l'avons mentionné dans nos observations écrites à la suite de la réunion de présentation du projet aux PPA le 25 mai 2018, une partie des surfaces agricoles, qui figure en **espaces agricoles « protégés »** sur la carte du DOO du SCOT, et ayant un **caractère prescriptif**, est classée en zone naturelle dans le projet de zonage arrêté. **Ces espaces doivent être classés en zone agricole.**

Chemin de Cantalause, au lieu-dit Louzic, un bâtiment d'activité agricole a été classé en zone naturelle (parcelles 2321, 2322, 2323, 2324). Les parcelles concernées doivent être reclassées en zone agricole.

Le rapport de présentation (partie 3 p. 27 et 28) précise que **les zones UB et UC s'appuient sur l'enveloppe bâtie actuelle sans extension**. Hors **le plan de zonage intègre des extensions de la zone UB** (secteur à l'Est du ruisseau du Hautmont et au Nord de la D 12 : parcelles 496, 861 et 1361) **et UC** (secteur route de Villate : le Sud de la parcelle 1436 et secteur de Courol : au niveau du n° 1730 chemin du Tucaut).
Ces secteurs sont à reclasser en zone agricole.

Les **zones tampons le long des cours d'eau** qui matérialisent la trame bleue **représentent une largeur de 40 à 60 mètres** classées en zone naturelle. Cette largeur est importante, nous demandons qu'elle soit **réduite à 10 ou 20 mètres** maximum de part et d'autre des cours d'eau.

Un STECAL Ne, d'une emprise de 2,5 ha, est délimité sur le site de l'ancienne abbaye, il est destiné aux équipements publics.

L'article L 151-13 du code de l'urbanisme précise que les STECAL doivent être de taille et de capacité limitées et que les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions doivent être fixées par le règlement. Le secteur Ne représente une taille importante et le règlement tel qu'il est rédigé permet de réaliser des surfaces de constructions importantes.

Ce STECAL doit être revu dans son dimensionnement s'il s'agit de prévoir une évolution des constructions existantes (emprise délimitée aux abords immédiats des constructions existantes). Si l'objectif communal est de développer de nouveaux équipements publics sur le site, le STECAL doit être requalifié au profit un zonage de type U ou AU « équipements publics ».

La prise en compte du potentiel foncier des dents creuses des secteurs de « Croix Rouge » et « Champs de Barbe » et l'application de l'objectif de densité moyenne de 18 à 19 logt./ha aux zones d'extensions AU0 pourront amener à revoir le dimensionnement des zones d'extensions AU0, la zone AU0 du chemin de Peymol pourra notamment être réduite en partie Est pour limiter son emprise sur les espaces agricoles.

Règlement écrit :

Zones A et N :

Pour rappel les règles encadrant **l'extension des constructions à usage d'habitations existantes et leurs annexes** doivent se conformer à la note de cadrage validée à la CDPENAF.

L'extension doit être limitée à **30% de la surface de plancher existante, plafonnée à 200 m² de surface de plancher totale** (existant + extension).

Le **STECAL Ne** doit être revu comme demandé ci-dessus.

Zone N :

Section 3, Article 2, 2.1 Eau potable : Rajouter « **qui le nécessite** » après « Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol ».

Avis

Le projet communal de PLU arrêté est globalement cohérent. Il vise à recentrer le développement de l'urbanisation au niveau du centre bourg à proximité des équipements existants. La commune a connu un fort accroissement démographique au cours des dix dernières années elle prévoit de modérer son développement, et de favoriser la densité. Nous notons que les surfaces dédiées au développement de la zone d'activité ont été réduites, des espaces ont été restitués à la zone agricole.

Nous formulons un **avis favorable** au projet de PLU arrêté, **sous réserve que les points suivant soient pris en compte**, pour favoriser une meilleure prise en compte et préservation du foncier et de l'activité agricole :

- Précisions et clarification du potentiel d'intensification et application de l'objectif de densité au zones AU0, et réduction des surfaces des zones d'extensions qui en découle.
- Classement en zone agricole des espaces agricoles « protégés » prescrits par le SCoT.
- Reclassement en zone agricole des espaces en extensions des zones UB et UC.
- Classement en zone agricole du bâtiment d'activité agricole, situé Chemin de Cantalause, indument classé en zone naturelle.
- Réduction de la largeur de la zone N aux abords des cours d'eau.
- Corrections du règlement écrit pour prendre en compte la note de cadrage de la CDPENAF pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes.
- Réduction de l'emprise du STECAL Ne ou définition d'un zonage adapté au projet de la commune sur ce site.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Yvon PARAYRE,
Président

