



SYNDICAT MIXTE D'ETUDES POUR ENTREPRENDRE ET METTRE EN OEUVRE  
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE  
DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINNE

Toulouse, le **16 OCT. 2018**

**Monsieur Daniel ESPINOSA**  
**Maire d'EAUNES**  
**Mairie d'EAUNES**  
**1 Place des Champs de Vignes**  
**31600 EAUNES**

Affaire suivie par :  
Valérie Pinard-Cartier  
Tel : 05 34 42 42 82

**Objet** : Révision du PLU d'EAUNES : avis du SMEAT.

Monsieur le Maire,

Par courrier reçu le 16 juillet 2018, vous avez notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet communal, arrêté, de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé.

Compte-tenu du calendrier de nos réunions, le Comité syndical du SMEAT n'a pas encore été en mesure d'examiner cette procédure.

Je vous adresse, toutefois, à l'issue de l'analyse qui en a été faite au sein de nos instances, et au regard du SCoT de la Grande agglomération toulousaine, les observations suivantes, qui feront l'objet de réserves ou d'invitations dans l'avis proposé au Comité Syndical du SMEAT.

En ce qui concerne l'accueil d'habitants et de logements :

L'objectif énoncé par le Programme d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU est, pour la commune, d'être en capacité d'accueillir 1200 habitants supplémentaires environ, sur les dix années à venir (elle en comptait 5827 en 2014 et 4345 habitants en 2008).

La commune, qui a produit 100 logements par an sur les dix dernières années, prévoit pour faire face à cet accueil la production de près de 500 logements supplémentaires (50 par an, en moyenne) dont :

- une part en densification, où la commune a évalué à 170 logements la capacité d'accueil des zones urbaines qui s'effectuerait, très majoritairement, au sein des zones UB et UC, la zone UA correspondant à des secteurs d'habitat collectif (à l'exception du UAa), déjà denses.
- une autre part, en extension, au sein de trois zones AU0, sous pixel : route de Villate, (3,7 hectares), Chemin de Peymol (9,4 hectares) et Chemin de Beaumont (1,8 hectares) qui, chacune, font l'objet d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Or, le PLH 2014-2019 de la Communauté d'Agglomération du Muretain<sup>1</sup>, qui doit permettre notamment d'assurer une répartition territoriale de l'accueil de logements dans le respect des principes de polarisation du SCoT, fixe les objectifs d'accueil de la commune d'Eaunes à 108 logements, soit 18 logements par an en moyenne.

De ce fait, l'objectif d'accueil et de production de logements pour cette commune de Développement mesuré apparaît trop élevé au regard de ces principes de polarisation du SCoT.

Ce point appellerait donc une réserve de la part du SMEAT.

En outre, la commune, qui souligne sa particularité de ne pas disposer de centre bourg historique, n'apporte cependant pas de réflexion sur l'identification d'un noyau villageois et ne justifie pas non plus, au regard de ce même principe de polarisation<sup>2</sup>, les densités qui pourraient être produites au sein des futures zones d'extensions (AU0)

#### En ce qui concerne le Logement locatif social (LLS) :

Le SCoT vise un objectif, global, à l'horizon 2030, de 20% de LLS dans l'ensemble du parc de logements.

Le projet de PLU d'Eaunes prévoit que la production de LLS s'effectuera :

- d'une part, grâce à l'institution d'une servitude réglementaire en zones UA (35% de LLS pour une opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou plus de 10 logements) et UB (25% de LLS pour une opération de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou plus de 15 logements),
- d'autre part en zone AU0, où les servitudes de mixité sociale seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces trois secteurs.

Le PLU indique que la commune a produit, depuis 2014, 112 LLS et que 50 LLS de plus seront construits d'ici 2019, répondant ainsi aux objectifs du PLH 2014-2019 de la communauté d'agglomération du Muretain.

Toutefois, au-delà de 2019, le PLU n'indique pas d'objectif de production de LLS ni à fortiori de quelle manière, les dispositions permettront de participer à l'objectif global fixé par le SCoT à l'horizon 2030.

#### En ce qui concerne le phasage de l'urbanisation, la consommation d'espaces et la prise en compte des espaces naturels et agricoles :

Le projet de révision mobilise, avant 2020, l'équivalent de trois pixels, dépassant, de ce fait, 50% du potentiel total (5,5 pixels) localisé sur la commune, ce qui n'est pas compatible avec les prescriptions du SCoT relatives au phasage des extensions urbaines en développement mesuré.

Le SMEAT relève, en outre, qu'en l'absence de pixel :

- les deux extensions (3300 m<sup>2</sup> et 1600 m<sup>2</sup>) du hameau situé chemin de Tucaut juste au nord du village en zone UC ;

<sup>1</sup> Qui prévoyait la production de 600 logements par an (48% en Ville intense et 52% en Développement mesuré) et pour lequel le SMEAT a donné un avis favorable le 13 juin 2013.

<sup>2</sup> En Développement mesuré et hors pôle de service, les densités recommandées par le SCoT sont de 15 logements par hectare en moyenne en noyau villageois et de 10 logements par hectares maximum hors noyau villageois.

- l'extension (1 600 m<sup>2</sup>) d'un autre hameau en zone UC, un peu plus au Nord, qui plus est en Espace Agricole Protégé du SCoT ;
- l'extension du secteur Ne, correspondant à l'Abbaye et son parc, dont le règlement autorise les équipements d'intérêt collectifs et de services publics ;

présentent, également, une incompatibilité avec le SCoT.

Par ailleurs, des urbanisations futures sont envisagées pour :

- le secteur « route de Villate » (AU0, 3,7 ha), qui entrainerait la mobilisation de potentiel d'extension urbaine au-delà du ½ pixel identifié sur ce secteur, celui-ci étant, déjà, partiellement mobilisé par la zone d'équipements UE attenante. Il y aura donc lieu, lors d'une prochaine évolution du PLU, de prendre toutes dispositions pour que le potentiel d'extension urbaine correspondant au ½ pixel mixte ne soit pas dépassé ;

- l'extension, à terme, de la zone d'activité du Mandarin (secteur AUX0, 2,8 ha) au nord de celle-ci : son ouverture, à la faveur d'une prochaine évolution du PLU, mobiliserait une part du pixel à vocation économique localisé en continuité de cette zone d'activité mais sur un Espace Agricole Protégé du SCoT.

Il y a lieu, toutefois, de signaler que M. le maire d'Eaunes, conscient de cette difficulté, a adressé au SMEAT, le 12 septembre 2018, le courrier, ci-annexé, qui vise à apporter des éléments, complémentaires à ceux figurant dans le rapport de présentation, notamment pour justifier de cette localisation (déplacée, et plus réduite, que celle qui figurait au PLU actuellement en vigueur) au regard de critères agronomiques.

Une délibération en ce sens sera proposée lors d'une prochaine séance du Comité syndical du SMEAT.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

La 1<sup>ère</sup> Vice-Présidente du SMEAT

  
Annette LAIGNEAU

