DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE EAUNES

P.L.U.

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

0. Partie administrative

0.1 Délibération

Modification du P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0.1

Envoyé en préfecture le 16/06/2021
Reçu en préfecture le 16/06/2021
Affiché le
ID : 031-213101652-20210614-2021_01_26-DE

Département de la Haute-Garonne
Arrondissement de Muret

COMMUNE D'EAUNES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers

En exercice :	29
Présents :	22
Procurations :	06
Absents :	01
Votants :	28

Date de convocation : 08 /06/2021

Date d'affichage : 17/06/2021

L'an deux mille vingt et un, le 14 juin à 18h30 le Conseil Municipal de la Commune d'Eaunes, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire au centre HERMES, sous la Présidence de Monsieur Alain SOTTIL, Maire.

Présents : SOTTIL, BAUTISTA, BELLIO, BOUTTIER, BUTZ, CASSAN, CANFER, CLÉVENOT, DAUDIN, DIOGO, ENJALBERT, ESPINOSA, GUILLERMIN, HASNAOUI, MARCELLIN, MESPLES, MERCIER, NAVARRO, PROUDHOM, ROUZÉ, SANCHEZ, THIEBAUT.

Procurations : M. BARATTE à M. GUILLERMIN
Mme DELQUÉ à M MESPLES
Mme HINGREZ à M. SOTTIL
M. MARCUZ à M. PROUDHOM
M. RAMOS à M. SOTTIL
M. ROUHAUD à M. ESPINOSA

Absent : Mme RIEUX

Secrétaire : Monsieur Thierry GUILLERMIN

2021-01-26 .PRESCRIPTIONS DE LA 1ERE MODIFICATION DU PLU

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 25 avril 2019 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 juillet 2020 ayant approuvé la modification simplifiée n° 1 du PLU ;
Monsieur le Maire présente les motifs pour lesquels il est nécessaire de procéder à la modification du PLU, à savoir :

- Apporter plus de cohérence au règlement graphique pour répondre à une remarque du contrôle de légalité sur la révision du PLU, pour tenir compte de l'avancement des projets et pour réguler la densification ;
- Permettre le développement de nouvelles activités économiques sur la commune par l'extension de la zone artisanale du Mandarin ;
- Faciliter la lecture des règles et mieux contrôler la densification sur des secteurs éloignés du centre-ville en ajustant le règlement écrit ;
- Planifier pour faciliter l'aménagement du centre-ville.

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

– **D'autoriser** Monsieur le Maire à engager par arrêté une procédure de modification n° 1 du PLU en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;

Envoyé en préfecture le 16/06/2021
Reçu en préfecture le 16/06/2021
Affiché le
ID : 031-213101652-20210614-2021_01_26-DE

- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Classement en zone AU et création d'une nouvelle OAP pour maitriser l'aménagement et l'insertion dans son environnement d'un espace en dent creuse, chemin de Beaumont ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie.
- Modification de l'OAP chemin de Beaumont

– **De mettre** en œuvre une concertation ayant pour objectifs d'assurer une bonne information et participation de la population selon les modalités suivantes :
  - Mise en place d'un registre de concertation à la Mairie

Le bilan en sera arrêté par le conseil municipal avant l'enquête publique.

Décision adoptée à la majorité par 24 voix pour, 4 abstentions (M. ESPINOSA, Mme MERCIER, M. ROUHAUD par procuration, Mme SANCHEZ).

Pour copie certifiée conforme à l'original
Eaunes, les jour, mois et an que dessus

Le Maire,

A. SOTTIL

MAIRIE D'EAUNES 31 HAUTE-GARONNE R.F.

Certifiée exécutoire par le Maire d'Eaunes, compte-tenu
De la transmission à la Sous-Préfecture, le
Et de la publication le

DEPARTEMENT DE LA HAUTE- GARONNE
Arrondissement de MURET
Commune de Eaunes

Envoyé en préfecture le 23/09/2021
Reçu en préfecture le 23/09/2021
Affiché le
ID : 031-213101652-20210921-2021_76-AR

A R R Ê T É N° 2021-76
PRESCRIVANT UNE MODIFICATION DU PLU – COMMUNE DE EAUNES-

Le Maire d'Eaunes ;

Vu *le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;*

Vu *la délibération du conseil municipal en date du 25 avril 2019 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;*

Vu *la délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2021 ayant décidé de modifier le PLU et d'organiser une concertation ;*

Considérant *qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :*

- *Apporter plus de cohérence au règlement graphique pour répondre à une remarque du contrôle de légalité de la révision du PLU, pour tenir compte de l'avancement des projets et pour réguler la densification ;*
- *Permettre le développement de nouvelles activités économiques sur la commune par l'extension de la zone artisanale du Mandarin ;*
- *Faciliter la lecture des règles et mieux contrôler la densification sur des secteurs éloignés du centre-ville en ajustant le règlement écrit ;*
- *Planifier pour faciliter l'aménagement du centre-ville.*

A R R Ê T E

Article 1er. Une procédure de modification n°1 du PLU est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie ;
- Modification de l'OAP Chemin de Beaumont.

Envoyé en préfecture le 23/09/2021
Reçu en préfecture le 23/09/2021
Affiché le
ID : 031-213101652-20210921-2021_76-AR

Article 2. Une concertation ayant pour objectifs d'assurer une bonne information et participation de la population sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- Mise en place d'un registre de concertation à la mairie ;
- Mise à disposition de documents d'études en mairie ;
- Information sur le site Internet de la commune concernant les objectifs de la procédure et les modalités de concertation.

Le bilan en sera arrêté par délibération du conseil municipal avant l'enquête publique.

Article 3. Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, une délibération motivée du conseil municipal justifiera l'utilité de l'ouverture de la zone AUX0, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Article 4. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. A savoir :

- L'Etat (Mme le Sous-Préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le syndicat mixte SMEAT chargé du SCOT (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;
- La Communauté d'agglomération « Le Muretain Agglo », compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), dont la commune est membre ;
- Le Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération de Toulouse - Tisséo-Collectivités, autorité compétente pour organiser la mobilité (transports publics).

Article 5. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour savoir si une évaluation environnementale est nécessaire.

Article 6. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA et le bilan de la concertation.

Article 7. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 8. Le présent arrêté sera transmis à Madame le Sous-préfet de Muret.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à Eaunes, le 21 Septembre 2021

Pour le Maire

MAIRIE D'EAUNES 31 (Haute-Garonne)

Alain SOTTIL

DEPARTEMENT DE LA HAUTE- GARONNE
Arrondissement de MURET
Commune de Eaunes

A R R Ê T É N° 2022-12
PRESCRIVANT UNE MODIFICATION DU PLU – COMMUNE DE EAUNES- MODIFIE L'ARRETE N°2021-76 DU 21 SEPTEMBRE 2021

Le Maire d'Eaunes ;

Vu *le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-37 ;*

Vu *la délibération du conseil municipal en date du 25 avril 2019 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;*

Vu *la délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2021 ayant décidé de modifier le PLU et d'organiser une concertation ;*

Vu *l'arrêté du Maire en date du 21 Septembre 2021 prescrivant une modification du PLU ;*

Considérant *qu'il est nécessaire de compléter les objets de la modification n°1 du PLU prescrite par arrêté du Maire N° 2021-76 en date du 21 Septembre 2021 afin de permettre d'autres évolutions du PLU visant les motifs suivants :*

- *Apporter plus de cohérence au règlement graphique pour répondre à une remarque du contrôle de légalité de la révision du PLU, pour tenir compte de l'avancement des projets, pour réguler la densification, et pour permettre une cohérence du front de rue le long de l'avenue de la mairie ;*
- *Permettre le développement de nouvelles activités économiques sur la commune par l'extension de la zone artisanale du Mandarin ;*
- *Faciliter la lecture des règles et mieux contrôler la densification sur des secteurs éloignés du centre-ville en ajustant le règlement écrit, notamment les règles d'implantation*
- *Planifier pour faciliter l'aménagement du centre-ville, notamment en prolongeant la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) qui arrive bientôt à échéance et en créant un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour ;*
- *Prévoir une réserve foncière pour la création d'un cimetière ;*
- *Permettre la création de nouveaux logements par l'ouverture partielle d'une zone AU0.*

A R R Ê T E

Article 1er. L'arrêté N° 2021-76 du 21 septembre 2021 prescrivant la modification n° 1 du PLU est modifié. La procédure vise, désormais, à permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;

- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement, de la règle d'implantation par rapport aux voies (bande des 30 mètres) et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'emplacements réservés pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie, pour la création d'un cimetière et pour l'aménagement du carrefour rue des Aulnes ;
- Modification de l'OAP Chemin de Beaumont ;
- Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 et modification de l'OAP du Secteur 4 - Route de Villate ;
- Prolongement de la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) ;
- Ajustement ponctuel du règlement graphique en zone UA ;
- Ajout au règlement graphique d'éléments de paysage bâtis, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme en zone Urbaine et complément au règlement écrit,

Article 2. Les modalités de concertation ayant pour objectifs d'assurer une bonne information et participation de la population restent celles prévues par l'arrêté N° 2021-76 :

- Mise en place d'un registre de concertation à la mairie ;
- Mise à disposition de documents d'études en mairie ;
- Information sur le site Internet de la commune concernant les objectifs de la procédure et les modalités de concertation.

Le bilan en sera arrêté par délibération du conseil municipal avant l'enquête publique.

Article 3. Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, deux délibérations motivées du conseil municipal justifieront l'utilité de l'ouverture de la zone AUX0 et d'une partie de la zone AU0, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle de projets dans ces zones.

Article 4. Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié pour avis aux Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme avant le début de l'enquête publique. A savoir :

- L'Etat (Mme le Sous-Préfet) ;
- Le Conseil Régional (Mme la Présidente) ;
- Le Conseil Départemental (M. le Président) ;
- Le syndicat mixte SMEAT chargé du SCOT (M. le Président) ;
- La chambre d'agriculture (M. le Président) ;
- La chambre de commerce et d'industrie (M. le Président) ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat (M. le Président) ;
- La Communauté d'agglomération « Le Muretain Agglo », compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), dont la commune est membre ;
- Le Syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération de Toulouse - Tisséo-Collectivités, autorité compétente pour organiser la mobilité (transports publics).

Article 5. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Occitanie sera sollicitée dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas, pour savoir si une évaluation environnementale est nécessaire.

Article 6. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel seront joints, le cas échéant, les avis des PPA et le bilan de la concertation.

Article 7. A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA, des observations du public, et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Article 8. Le présent arrêté sera transmis à Madame le Sous-préfet de Muret.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait à Eaunes, le 15 Mars 2022

Le Maire

MAIRIE d'EAUNES 31 (Haute-Garonne)

Alain SOTTIL

Département de la Haute-Garonne
Arrondissement de MURET

COMMUNE DE EAUNES

REÇU LE :
- 1 JUIN 2022
A LA SOUS-PREFECTURE DE MURET

ARRETE N°2022 -49

PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 Juin 2021 ayant décidé de modifier le PLU ;

Vu l'arrêté du Maire prescrivant les éléments de la modification n°1 en date du 15 Mars 2022

Vu l'ordonnance N° E22000058/31 en date du 06 Mai 2022 de M. le Président du tribunal administratif de TOULOUSE désignant M. Bernard BOUSQUET en qualité de commissaire enquêteur

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRETE

Article 1er. Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'EAUNES.

Les principales caractéristiques de ce projet sont :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement, de la règle d'implantation par rapport aux voies (bande des 30 mètres) et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'emplacements réservés pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie, pour la création d'un cimetière et pour l'aménagement du carrefour rue des Aulnes ;
- Modification de l'OAP Chemin de Beaumont ;
- Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0 et modification de l'OAP du Secteur 4 - Route de Villate ;
- Prolongement de la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) ;
- Ajustement ponctuel du règlement graphique en zone UA ;
- Ajout au règlement graphique d'éléments de paysage bâtis, identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme en zone Urbaine et complément au règlement écrit,

Article 2. La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours, du lundi 20 Juin 2022 8h30 au mercredi 20 Juillet 2022, 16h30.

Article 3. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la modification n°1 du PLU ;

Article 4. M. Bernard BOUSQUET, Cadre de l'aéronautique en retraite, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le Président du tribunal administratif ;

Article 5. Le dossier de projet de PLU et les pièces qui l'accompagnent, l'avis de l'autorité environnementale, ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :
- sur le site internet suivant www.mairie-eaunes.fr
- en format papier à la mairie d'EAUNES aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie d'EAUNES aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ;

Article 6. Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete.publique@mairieaunes.fr
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie d'EAUNES - 1 place des Champs de Vignes - 31600 EAUNES ;

Article 7. Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie d'EAUNES aux jours et heures suivants :

- Le Lundi 04 Juillet 2022 de 9h à 12 h
- Le Mardi 12 Juillet 2022 de 13h30 à 16h30
- Le Mercredi 20 Juillet de 14h30 à 16h30

Article 8. Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

Article 9. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune d'EAUNES le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 10. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public :
- sur le site internet de l'enquête publique ;
- sur support papier, à la mairie où s'est déroulée l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture.

Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

Article 11. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès du Service Urbanisme, 1 Place des champs de Vignes, EAUNES 31600.

Fait à EAUNES le 24/05/2022

Le Maire
Alain SOTTIL

MAIRIE D'EAUNES
31600 Haute-Garonne

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE EAUNES

P.L.U.

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

0.Partie administrative

0.2 Avis des PPA

Modification du P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0.2

Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président

Monsieur Alain SOTTIL
Maire
Mairie d'Eaunes
1, place des Champs de Vignes
31600 EAUNES

000758
MAIRIE - EAUNES
16 MAI 2022
COURRIER "ARRIVÉ"

Toulouse, le 12 MAI 2022

Nos réf : DGS/DPEM/CD/NB/2022/15476
Affaire suivie par : Christophe DOUCET

Objet : Notification du projet de modification du PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier du 2 mai 2022, vous notifiez à Tisséo Collectivités la prescription de la procédure de modification du PLU de votre commune, dont les objectifs sont développés dans votre courrier.

Les documents de présentation des modifications apportées aux règlements écrits et graphiques, aux emplacements réservés, ne font pas l'objet de remarques. Sur le sujet particulier des orientations d'aménagement et de programmation, nous constatons :

- Que les sites identifiés pour le développement de l'habitat sont en dehors de l'aire d'influence du réseau Tisséo. Des raccordements au réseau cyclable et aux cheminements piétons seront à prévoir pour répondre aux besoins de déplacements non motorisés.
- Que les sites identifiés au titre de l'accueil de nouveaux emplois seront accessibles grâce à l'arrêt Moulin d'Augé. Des cheminements piétons seront à privilégier à l'intérieur du secteur en développement afin de permettre aux salariés de rejoindre aisément l'arrêt.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Bien à vous,

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
1er Adjoint au Maire de Toulouse

7, esplanade Compans-Caffarelli • BP 11120 • 31011 Toulouse CEDEX 6 • Tél : 05 67 77 80 80 • Fax : 05 67 77 80 01
N° SIRET : 25310098600046

N° 2022.081 **Objet :** Avis sur le projet de première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Eaunes En exercice : 59 Présents : 43 Absents excusés : 3 Procurations : 13 Ayant pris part au vote : 56	**Communauté d'Agglomération** **Le Muretain Agglo** **Département de la Haute Garonne** **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ**

L'an deux mille vingt-deux, le 31 mai à 18 heures 30, les membres du Conseil de Communauté, légalement convoqués, se sont réunis à Labastidette, salle Athéna, sous la présidence de Monsieur André MANDEMENT.

Date de la convocation : 25 mai 2022

Etaient présents : Mesdames et Messieurs MANDEMENT, DELAHAYE, GERMA, ZARDO, TOUZET, DULON, RUEDA, SIMÉON, SÉVERAC, VITET, LOUZON, SUAUD, RODRIGUEZ, MONTARIOL, LACAMPAGNE, DEUILHÉ, LOUIT, SUTRA, REY BETHBEDER, LAMPIN, NOVALES, BOUTELOUP, KOFFEL, VALLIER, SOTTIL, CARLIER, SUSSET, MABIRE, HUCHON, GAMBET, VACHER, DELSOL, COLL, AUTHIÉ, BERGIA, MATHEU représentée par Monsieur BOSS, GASQUET, CHEBELIN, MORERE, CAMBEFORT, PALAS, DESCHAMPS, BÉRAIL
Etaient absents : Madame CREDOT, Messieurs CASSAGNE, MESPLES
Pouvoirs :
Madame PÉREZ ayant donné procuration à Madame DULON
Monsieur BÉDIÉE ayant donné procuration à Madame GERMA
Madame BELOUAZZA ayant donné procuration à Monsieur ZARDO
Monsieur TERRISSE ayant donné procuration à Monsieur RUEDA
Monsieur MAILHÉ ayant donné procuration à Monsieur CARLIER
Monsieur VIDAL ayant donné procuration à Madame LAMPIN
Monsieur REFUTIN ayant donné procuration à Madame LAMPIN
Monsieur STREMLER ayant donné procuration à Monsieur BOUTELOUP
Madame DIOGO ayant donné procuration à Monsieur SOTTIL
Monsieur GUERRIOT ayant donné procuration à Madame GAMBET
Madame GALY ayant donné procuration à Monsieur MONTARIOL
Monsieur PUIG ayant donné procuration à Monsieur AUTHIÉ
Monsieur GARAUD ayant donné procuration à Monsieur MONTARIOL

Monsieur AUTHIÉ a été élu Secrétaire de séance.

Rapporteur : Jean-Louis COLL

Vu l'arrêté préfectoral du 07 avril 2022 actant les statuts du Muretain Agglo ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2020.072 du 09 juillet 2020 ;

Vu les délibérations définissant les intérêts communautaires du Muretain Agglo.

Vu les articles L.132-7 et L.153-40 du Code de l'urbanisme concernant l'association des Personnes Publiques à la modification des Plans Locaux d'Urbanisme des communes ;

Vu la délibération n° 2021.181 du 14 décembre 2021 valant approbation du Programme Local d'habitat (PLH) 2022-2027 du Muretain Agglo ;
Considérant que la commune de Eaunes a transmis, le 3 mai 2022, pour avis au Muretain Agglo, son projet de première modification de son Plan Local d'Urbanisme ;

Objet de la modification et analyse
Cette première modification, du Plan local d'Urbanisme approuvé en 2019, consiste en des modifications et des ajustements sur les formes urbaines et la densification et de plus, sur l'extension et la requalification de la zone d'activité du Mandarin d'initiative communautaire.

Accusé de réception en préfecture
031-200068641-20220531-2022081CC-DE
Reçu le 08/06/2022

Concernant les formes urbaines et la densification, le projet prévoit notamment :

- de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du chemin du Beaumont avec la déclinaison d'un projet plus maîtrisé,
- d'ouvrir très partiellement la zone d'urbanisation future route de Villate,
- le redéploiement de la construction des logements locatifs sociaux,
- l'adaptation des coefficients d'emprise au sol des zones UB et UC.

Concernant l'extension et la requalification de la zone d'activité du Mandarin le projet prévoit l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 de 2,8 hectares dans le prolongement de la zone existante.

Ce projet d'extension de zone d'activité s'inscrit dans la stratégie globale de développement économique du Muretain Agglo avec la consolidation de zones relais, permettant de conserver et augmenter l'emploi local.
Le site est accessible depuis la RD4 et RD 12, et bénéficie d'une vitrine depuis les routes départementales. Il est propice à l'accueil d'activités de proximité telles que les activités, artisanales.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone et l'Orientation d'Aménagement et de programmation produite, s'appuient sur les études menées par le Muretain Agglo portant sur la composition urbaine ainsi que sur les prescriptions architecturales et paysagères. Cette ouverture s'accompagne de modifications réglementaires sur la zone Mandarin existante permettant sa densification tout en augmentant sa désimperméabilisation et sa végétalisation.

Sur proposition de son Président et après en avoir délibéré,

Le Conseil communautaire

ÉMET un avis favorable au projet de première modification du PLU de la commune de Eaunes.

TRANSMETTRA cet avis à la commune.

Les présentes dispositions sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.

Le Président
certifie sous sa responsabilité
le caractère exécutoire de la
présente délibération
compte tenu de la transmission
à la Sous-préfecture le 08/06/2022
et de la publication le 08/06/2022

Communauté d'Agglomération Le Muretain Agglo Hte-Garonne

Le Président,

André MANDEMENT

Accusé de réception en préfecture
031-200068641-20220531-2022081CC-DE
Reçu le 08/06/2022

Nos imprimés sont produits par Fabrèque imprimeur adhérent IMPRIM'VERT Réf. 540330 - 09/10

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MONSIEUR ALAIN SOTTIL
MAIRE D'EAUNES
1 PLACE DES CHAMPS DES VIGNES

31600 EAUNES

Toulouse, le 10 juin 2022

Réf : GD.JB.SD.202_228
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : **05 61 10 42 69**

Objet : Avis sur le projet de 1ère Modification du PLU de Eaunes

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

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

28 route d'Eaunes
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

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 2 mai 2022, reçu le 5 mai 2022, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de 1ère modification du PLU.

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

La modification prévoit :

- Le classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
- Le reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUXO avec création d'une OAP (extension de la zone artisanale du Mandarin) ;
- L'évolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- L'ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement, de la règle d'implantation par rapport aux voies (bande des 30 mètres) et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- La création d'emplacements réservés pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie, pour la création d'un cimetière et pour l'aménagement du carrefour rue des Aulnes ;
- La modification de l'OAP Chemin de Beaumont ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie (0,8 ha) de la zone AUO et modification de l'OAP du Secteur 4 - Route de Villate ;
- Le prolongement de la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) ;
- L'ajustement ponctuel du règlement graphique en zone UA ;
- L'ajout au règlement graphique d'éléments de paysage bâtis, identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'Urbanisme en zone Urbaine et complément au règlement écrit.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z
www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

L'ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUXO avec création d'une OAP (extension de la zone artisanale du Mandarin sur 2,8 ha)

La zone AUX se trouve sur une parcelle agricole déclarée à la PAC en jachère de 6 ans ou plus identifiée comme Surface d'intérêt écologique. Les impacts sur l'activité du ou des exploitants agricoles, tout comme les impacts sur la faune et la flore n'ont pas été analysés.

L'ouverture de la zone AUX à l'urbanisation est cohérente au regard du SCoT en vigueur. Une densité de 10 emplois par hectare est recommandée, soit localement environ 28 emplois à créer. Néanmoins aucune étude ne vient étayer cette hypothèse.

L'ouverture de la zone AUX est en accord avec la stratégie économique du Muretain Agglo, elle répond à la rareté de foncier disponible dans les zones d'activités existantes au sein de l'agglomération et à une forte demande d'installations d'activités artisanales. L'existant sera toutefois à réinterroger sur environ 15 hectares. Nous relevons la présence de parcelle encore libre au sein de la zone d'activités existante. **Un phasage doit être instauré afin de prioriser l'optimisation de la zone existante sur son extension.**

La parcelle AH 276 du projet est mitoyenne avec des surfaces agricoles exploitées pouvant générer des conflits de voisinage. Le porteur de projet devra conformément à l'OAP réaliser une haie, préférentiellement d'essences locales et variées en bordure des parcelles cultivées d'une épaisseur suffisante pour créer un écran de protection vis-à-vis de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques pour éviter tout conflit avec les espaces agricoles mitoyens. Nous préconisons que cet espace tampon prévu dans l'OAP fasse l'objet d'un découpage parcellaire spécifique.

La création d'un emplacement réservé pour la création d'un second cimetière

Le cimetière existant dispose d'une surface de 0,7 ha et atteindra sa capacité maximale d'ici environ 5 ans. La consommation de plus de 2 ha de terres agricoles actuellement cultivées et déclarées est insuffisamment justifiée (consommation de prairies permanentes), la taille de l'équipement et sa localisation mériteraient d'être argumentées de façon appropriée. Les impacts sur l'activité du ou des exploitants agricoles, tout comme les impacts sur la faune et la flore n'ont pas été analysés. Aucun scénario de substitution n'est présenté malgré des disponibilités foncières à proximité du cimetière existant (parcelles AL 112 : 0.6 ha et AL 115 : 0.4 ha). La parcelle AL115 présente l'avantage d'être déjà classée en zone UE. Ces parcelles se trouvent en continuité de l'existant sans provoquer la rupture d'une coupure d'urbanisation ainsi qu'une urbanisation linéaire et elles présentent de plus une superficie que nous jugeons plus adaptée. **Les études envisagées doivent être menées préalablement à la création de l'emplacement réservé afin que soit présenté un argumentaire plus solide.**

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Siège social

32 rue de Lisieux - CS 90105
31026 Toulouse cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie (0,8 ha) de la zone AUO et modification de l'OAP du Secteur 4 - Route de Villate

La consommation en partie de terres agricoles actuellement cultivées et déclarées, à seul but de logements individuels, est insuffisamment justifiée (consommation de prairies permanentes). Les impacts sur l'activité du ou des exploitants agricoles, tout comme les impacts sur la faune et la flore n'ont pas été analysés. La connexion devenue facultative, impacte directement le lien avec les équipements à proximité qui ne seront plus forcément connectés. Nous demandons le maintien d'une liaison douce à minima à ce niveau et sa poursuite au travers des équipements existants.
L'OAP prévoit « une lisière boisée de type haie champêtre » au contact des espaces agricoles. Nous préconisons que cet espace tampon prévu dans l'OAP fasse l'objet d'un découpage parcellaire spécifique.
Par ailleurs l'opération doit présenter une densité de 15 logements par hectare à minima.

La modification de l'OAP Chemin de Beaumont

La consommation en partie de terres agricoles actuellement cultivées mais non déclarées depuis 2016 est insuffisamment justifiée (consommation de prairies permanentes). Les impacts sur l'activité du ou des exploitants agricoles, tout comme les impacts sur la faune et la flore n'ont pas été analysés.

La parcelle AL 109 du projet sera mitoyenne avec des surfaces agricoles exploitées pouvant générer des conflits de voisinage. Le porteur de projet devra conformément à l'OAP réaliser une haie, préférentiellement d'essences locales et variées en bordure des parcelles cultivées d'une épaisseur suffisante pour créer un écran de protection vis-à-vis de l'utilisation des produits phytopharmaceutiques pour éviter tout conflit avec les espaces agricoles mitoyens, d'autant plus qu'il est attendu une densité très élevée de logements : 47 logements/hectare à minima. Nous préconisons que cet espace tampon prévu dans l'OAP fasse l'objet d'un découpage parcellaire spécifique.

L'évolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines UB

Au regard de l'emplacement de la zone UB concernée au nord de la commune, le choix de ne traiter qu'une partie de la zone UB existante est insuffisamment justifié, par conséquent nous demandons un traitement identique sur l'ensemble de la zone UB au nord de la commune. La seconde zone UB concernée est de l'autre côté de la mairie par rapport à la zone AU concernée par l'OAP Chemin de Beaumont dont la densité est portée pour rappel à 47 logements / hectare. Limiter la densification de ce secteur n'est pas cohérent avec la politique de densification menée par ailleurs. De plus, nous demandons que soit priorisée la densification des zones UA et UB (hors secteur UB au nord) avant la réalisation des OAP en zone AU.

Les autres modifications n'appellent pas de remarques supplémentaires.

.../...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 911A
www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Nous notons un impact cumulé non négligeable sur des prairies permanentes. L'impact sur les filaires d'élevage locales doit être étudié. **Globalement nous souhaitons que les impacts sur les milieux agricoles soient analysés et justifiés.**

En conséquence, **nous ne pouvons émettre un avis favorable** au projet de 1ère modification du PLU.
Notre avis pourra être reconsidéré après la prise en compte des observations formulées ci-dessus. Nous insistons notamment sur :

- L'analyse et la justification des impacts sur les milieux agricoles ;
- L'apport d'éléments supplémentaires pour justifier la taille et la localisation du futur cimetière ;
- L'ajout d'un phasage au niveau de la zone d'activités et l'apport d'éléments supplémentaires pour justifier de son extension ;
- L'objectif de densifier le bourg en priorité avant d'engager les opérations en zone AU.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

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

Guillaume DARROUY,
Vice-Président

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

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

28 route d'Eaunes
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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z
www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

PRÉFET
DE LA HAUTE-GARONNE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Toulouse, le 15 juin 2022

La cheffe du Service Territorial

à

Monsieur le maire de Eaunes
1 Place des Champs de Vignes
31 600 Eaunes

Objet : Avis sur le projet de 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Eaunes.

La commune de Eaunes a prescrit la modification de son PLU le 15 mars 2022.
Le projet de modification du PLU, remis le 3 mai 2022, présente de nombreux objectifs visant entre autres à planifier l'aménagement et les équipements du centre-ville, permettre l'extension de la zone d'activités économiques (ZAE) du Mandarin et l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU0 de la route de Villate.
En complément, des ajustements du règlement sont prévus afin d'en faciliter sa lecture et réguler la densification.
Les observations du contrôle de légalité émises par courrier le 6 septembre 2019 concernant la 3ème révision du PLU, ont été dans l'ensemble prises en considération.
Les observations de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne sur le projet de modification du PLU de Eaunes sont présentées ci-après. Elles visent à proposer à la commune des améliorations du projet pour une meilleure qualité des aménagements en lien avec les enjeux de cadre de vie des habitants, de lutte contre le changement climatique, et de préservation des ressources, et pour se conformer à la réglementation en vigueur.

1 – Un projet d'extension de la ZAE du Mandarin qui se doit nécessaire et exemplaire

a) Justifier de l'opportunité du projet par une étude de densification

Dans un contexte de changement climatique, et afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers de l'urbanisation, l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser soit justifiée au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Service Territorial – Pôle Territorial Nord
Unité Portage Politique – Grande Agglo Toulousaine
Affaire suivie par : Henri-Michel LO
Mél :henri-michel.lo@haute-garonne.gouv.fr
Tél. : 05 81 97 72 70 / 06 30 96 24 30
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

De plus, la loi du 22 août 2021, portant lutte contre dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, complète cette disposition dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme en précisant que le projet d'aménagement du PLU « *ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme* ».
Par conséquent une étude de densification à l'échelle communale voire à l'échelle intercommunale, devra apporter les éléments permettant de justifier le besoin d'accueil de nouvelles activités économiques et l'absence de capacité d'accueil de ces besoins dans les espaces déjà urbanisés, conduisant à leur accueil en secteur d'extension urbaine. Pour précision, la densification doit être étudiée sous l'angle de la densification en emprise, mais aussi en hauteur et au regard des capacités de renouvellement urbain (déconstruction/reconstruction) et de mutation des tissus urbanisés existants. Au-delà de l'ouverture à urbanisation de la zone Mandarin 2, la commune doit réfléchir aux outils à mettre en place pour dynamiser l'offre de commerces et de services de proximité dans le centre-bourg.

b) Conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'un projet exemplaire

Le rapport de présentation et l'OAP dédiée devront justifier d'un projet en extension exemplaire, capable d'impulser une dynamique d'aménagement plus vertueux et qualitatif sur l'ensemble des zones économiques existantes à l'échelle communale. Pour ce faire, le projet doit intégrer les aspects suivants :

Une sobriété foncière par un aménagement très optimisé de par :
– des parkings mutualisés, en silos ou surmontés de bâtis pour accueillir des activités,
– une bonne densité en emprise et en hauteur des nouveaux bâtiments, la mitoyenneté des bâtis
– un aménagement modulable avec des lots de dimension variable permettant une évolutivité du bâti et des activités accueillies.

Un impact environnemental minimisé de par :
– une intégration des enjeux environnementaux en présence (faune, flore, qualité du sol…),
– la lutte contre les îlots de chaleur en visant une imperméabilisation réduite et une végétalisation des espaces (strates herbacée, arbustive et arborée),
– une sobriété énergétique et un bilan carbone à l'équilibre voire positif, grâce à la mitoyenneté des bâtis, à des bâtiments équipés de dispositifs de production d'énergies renouvelables, à des constructions répondant dès à présent à la RE 2020, et par une conception bioclimatique et le choix de matériaux biosourcés pour ces constructions.

Des conditions d'accessibilité optimales en faveur du multimodal de par :
– le développement des modes alternatifs à l'automobile et l'autosolisme,
– le covoiturage favorisé avec réservation de places de stationnement spécifique à cet usage,
– une desserte en transports en communs ou la connexion du site aux TC par un maillage de mobilités douces,
– une accessibilité facilitée des déplacements à vélo et à pied, par la création d'itinéraires piétons/cyclistes, en équipant les parkings de stationnement vélos sécurisés à proximité des bâtiments, en réduisant la distance entre chaque bâtiment.

Un aménagement qualitatif également par :
– des exigences très fortes en termes de qualité architecturale, d'insertion dans le site et aux abords (réflexion sur les franges) : un concours d'architecture pourrait être lancé pour définir les attendus du Muretain Agglo et de la commune sur ce projet vitrine situé en entrée de ville,

– un cahier des charges exigeant sur l'insertion urbaine pour garantir les ambitions de qualité.

L'OAP Mandarin 2 et le règlement de la zone AUX ne permettent pas de porter une ambition assez forte en matière d'aménagement de la zone. Ainsi, l'OAP Mandarin 2 appelle les remarques suivantes :

- l'accueil d'activités de services ne semble pas opportun sur cette nouvelle zone à dédier à l'artisanat et la petite industrie pour être complémentaire à la zone existante, les activités de service pouvant être accueillies sur la zone Mandarin 1, voire au centre-ville pour participer à son dynamisme,
- les hauteurs de bâtiments sont à augmenter, y compris sur la partie « activités artisanales et petites industries » pour favoriser l'installation de tout ou partie d'activités ne nécessitant pas d'être localisées en RDC (par exemple, les bureaux de l'entreprise à favoriser à l'étage),
- la mitoyenneté des bâtis est à imposer sur tout ou partie de la zone à aménager, éventuellement par ensemble de bâtiments tout en prévoyant des percées visuelles entre certains bâtiments favorisant également la transparence écologique. Cette mitoyenneté permet d'optimiser les emprises bâties, au bénéfice d'espaces verts ou publics plus fonctionnels, et de proposer de meilleures performances énergétiques ainsi que des surfaces d'implantation de panneaux photovoltaïques plus importantes,
- renforcer le caractère naturel des haies prévues en bordure, en précisant le caractère champêtre à rechercher ainsi que la largeur minimale à prévoir,
- envisager des zones où les clôtures grillagées sont à proscrire, au bénéfice de haies,
- préciser la densité en emplois, qui devra être supérieure à celle actuellement observée sur la ZAE du Mandarin (environ 17 emplois /ha).

Le règlement de la zone AUx appelle les remarques suivantes :

- la mitoyenneté des bâtis à privilégier (cf remarque ci-dessus),
- une hauteur des bâtiments à augmenter, le règlement de la zone UX prévoyant une hauteur allant jusqu'à 12 m de hauteur,
- la production d'énergie renouvelable en toiture est à imposer en fixant éventuellement une surface minimale pour cette obligation,
- la réglementation RE2020 n'est pas mentionnée, alors que, dans un souci d'aménagement exemplaire, cette norme devrait être utilisée comme référence minimale pour les nouveaux bâtis de la zone, même si la loi n'a pas encore précisé la date effective d'entrée en vigueur pour certaines catégories d'activités,
- les dispositions n'encouragent pas l'usage de matériaux biosourcés,
- concernant les clôtures, le recours à des haies plutôt que des clôtures devrait être clairement encouragé, la rédaction de la disposition 2.2 n'est pas achevée,
- les dispositions relatives aux haies existantes doivent être plus précises pour garantir le maintien des arbres et haies existantes, excepté en cas d'espèce exotique envahissante,
- les dispositions relatives au stationnement ne semblent pas imposer l'aménagement de stationnement enherbé et perméable pour les parkings de véhicules légers. Des arbres de haute tige sont imposés selon certains critères. Des arbustes pourraient également être imposés. Ces demandes visent à limiter la formation d'îlots de chaleur sur ces parkings, à favoriser l'infiltration des eaux pluviales pour en faciliter leur gestion, et à apporter un support à la biodiversité sur cette zone.

L'OAP globale sur toute la zone Mandarin est assez succincte. La nouvelle zone en extension pouvant être un levier de requalification de l'existant, même sur la durée, il paraît nécessaire de compléter cette OAP d'orientations de manière plus précise en illustrant les objectifs de la commune et de l'agglomération en termes de requalification de l'aménagement. Les remarques formulées sur le règlement de la zone Aux sont également valables pour le règlement de la zone Ux. La notion

d'espaces éco-aménagés pourrait également être complétée de dispositions en faveur d'une végétalisation des parkings (enherbement, plantation d'arbres et arbustes).

Par ailleurs, la compétence en matière de développement économique relevant de la communauté d'agglomération du Muretain Agglo, une stratégie et une dynamique de requalification des zones d'activités économiques existantes doit être définie à l'échelle intercommunale, déclinée en outils concrets d'aménagement opérationnel et dans les documents d'urbanisme communaux concernés, pour que ces créations ou extensions de zones d'activités puissent constituer un réel levier de requalification et d'amélioration de l'existant.

c) Mettre en compatibilité le projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine (SCoT GAT)

Dans le courrier du Contrôle de Légalité daté du 6 septembre 2019, relatif à la 3e révision du PLU, il est noté que la commune s'est engagée à intervenir auprès du Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT) dans le cadre de la révision du SCoT GAT pour obtenir un ajustement de l'espace agricole protégé en cohérence avec la zone d'extension de la ZAE du Mandarin. Si ces dispositions n'ont pas encore été prises, il est nécessaire que la commune prenne contact avec le SMEAT pour procéder à cet ajustement nécessaire à la compatibilité avec le SCoT.

2 – Préciser la justification d'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU0 de la route de Villate

Le projet d'évolution du PLU de Eaunes ambitionne d'ouvrir une partie de la zone AU0 de la route de Villate. L'OAP de la route de Villate serait ainsi structurée en 2 parties : une partie Ouest et une partie Est qui fait l'objet de cette modification.
Cette portion Est du secteur de l'OAP de la route de Villate, d'une surface de 8 000 m², dont la densité préconisée au SCoT est de 15 logements/ha, constitue un potentiel minimal de production de 12 logements de type individuels.
Comme mentionné pour la partie précédente sur le projet d'extension de la ZAE du Mandarin, une ouverture à urbanisation doit être justifiée par la démonstration d'un potentiel d'urbanisation insuffisant dans le tissu urbain constitué. Aussi, la justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU0 devra s'appuyer sur une étude du potentiel foncier en densification et renouvellement urbain. En l'état, la délibération justifiant le besoin d'ouvrir à urbanisation cette zone est insuffisante. De plus, l'OAP ne précise ni le nombre de logements prévus, ni la densité, ni le pourcentage de logements locatifs sociaux attendu, ni les règles d'implantation du bâti. L'OAP sur ce secteur Est ne prévoit que des lots libres, ce qui laisse présager une densité assez faible, et donc une justification du besoin réel de ces nouveaux logements peu évidente, d'autant que la modification du PLU vient réduire le potentiel de densification notamment sur les zones UB, en ajustant le coefficient d'emprise au sol.

Dans le cas où l'ouverture partielle de la zone AU0 serait justifiée, il est nécessaire qu'une connexion soit conservée entre la partie Ouest et la partie Est de l'OAP de la route de Villate, par des liaisons douces permettant de faciliter l'accès aux futurs espaces publics ainsi qu'aux équipements scolaires et sportifs à proximité. Le parti d'aménager en lots libres doit également être requestionné, dans un souci de sobriété foncière et d'aménagement plus qualitatif autour des espaces publics et de gestion des interfaces avec les zones déjà bâties et les zones agricoles et naturelles à proximité.

3 – Donner les conditions d'un aménagement qualitatif pour l'OAP du Chemin de Beaumont

L'OAP du Chemin de Beaumont modifié permet la réalisation d'un projet permettant plus de diversité, de densité et de mixité sociale, apparaissant en ce sens plus vertueux que le projet initial.

Un demi pixel à vocation habitat du SCoT GAT, d'une densité de 15 logements/ha, est affecté au secteur de l'OAP, constituant un potentiel minimal de production de près de 70 logements.
Aussi on peut souligner un effort de densification et de sobriété foncière du projet d'aménagement, dont l'objectif est de créer entre 85 et 95 logements, correspondant à une densité comprise entre 45 et 52 logements/ha, qui paraît cohérent au regard de la proximité de l'opération avec le centre-bourg.
En complément des aspects de mixité sociale et de formes urbaines, du traitement des franges urbaines qui ont néanmoins été considérés, afin de générer un cadre de vie qualitatif, l'OAP doit intégrer dans ses critères d'aménagement :
– des formes urbaines plus économes en foncier et en énergie telles que les maisons individuelles en bande, qui permettent un aménagement plus harmonieux, de préserver un espace dédié aux jardins privatifs, de limiter les nuisances avec les pavillons en bordure déjà existants en éloignant les futurs bâtis des anciens, et en permettant de dédier plus de place et de vocation aux espaces publics.
– la fonction de l'espace public comme facteur de lien social et d'intégration de nature en ville,
– la qualité architecturale du bâti,
– la perméabilisation et végétalisation du stationnement et la limitation de son emprise.

4 – Justifier le choix du site et le besoin en surfaces lié à l'emplacement réservé pour la création du cimetière

La commune souhaite créer un emplacement réservé (ER) destiné à accueillir un nouveau cimetière en prévision de la saturation du cimetière actuel qui arriverait dans les 5 ans à venir.
Cet ER est positionné sur 2 ha de terres agricoles en continuité d'un secteur en zone urbanisée classée UB, et en bordure de la RD 56, un des axes principaux de la commune. A priori, cet ER n'apparaît pas incohérent de par sa localisation. Il n'en demeure pas moins que des arguments devront être apportés pour justifier l'opportunité du site au regard du moindre impact agricole et environnemental.
La mobilisation d'une superficie de 2 ha de surface agricole nécessite plus de précisions. Aussi, la surface réellement nécessaire devra être déterminée au regard du besoin identifié.
À préciser qu'un cimetière est classé comme CINEC (Constructions et Installations Nécessaires à des Équipements Collectifs) et qu'à ce titre sa réalisation ne sera pas conditionnée à la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). S'il s'avérait qu'une construction était prévue, par exemple pour un funérarium, alors dans ce cas, un STECAL devra être créé pour délimiter son périmètre, ceci dans le cadre d'une procédure modification du PLU.

5 – Autres points complémentaires :

Traduire la préservation des linéaires boisés de l'OAP Chemin des Bertoulots dans le règlement graphique

L'OAP Chemin des Bertoulots a été supprimée dans le projet de modification, et la zone AU basculée en zone UB, l'aménagement étant terminé. Pour autant, l'OAP prévoyait la conservation d'un linéaire boisé et la plantation de haies. Ces éléments paysagers et environnementaux ne sont pas reportés dans le règlement graphique, alors qu'ils devraient être préservés par un zonage spécifique : N, espace boisé classé ou autre disposition visant à préserver les éléments de paysage au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

Optimiser le potentiel de production de logements sociaux pour répondre à l'objectif fixé par la loi SRU

Trois secteurs de servitude de mixité sociale ont été supprimés. Or, la commune présentait en 2021 au taux de logements sociaux de 14,3 %, encore loin de l'objectif fixé par la loi SRU de 20 %. ces emplacements étaient pourtant situés en centre-bourg, localisation idéale pour la production d'opérations mixtes proposant un taux important de logement social. Même si un taux de 35 % de

logements locatifs sociaux a été fixé sur une grande partie du territoire communal, ce seuil n'est déclenché qu'à partir d'une opération de 15 logements. Il paraît ainsi nécessaire que la commune conserve tous les outils déjà mis en place pour l'aider à atteindre l'objectif SRU de 20 %, d'autant que cet objectif pourrait être revu à la hausse en cas d'accroissement de la tension en logement social déjà importante sur la grande agglomération toulousaine.

Favoriser une vision d'ensemble pour un aménagement qualitatif de l'avenue de la Mairie

Des emplacements réservés sont créés sur l'avenue de la Mairie, mais pour autant, il n'y a pas de vision d'aménagement d'ensemble de ce secteur. En effet, l'OAP avenue de la Mairie a fait l'objet d'un abandon lors de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU. Ce secteur situé à proximité du centre-bourg, représente une opportunité d'aménagement ambitieux et qualitatif qu'il conviendrait préférentiellement de traduire dans une OAP sectorielle.

Les autres points de ce dossier n'appellent pas de remarques particulières.

* * *

Le projet de modification n°1 du PLU de Eaunes appelle les réserves importantes suivantes à prendre en compte :

– Étayer la justification de l'extension de la ZAE du Mandarin par l'apport d'une étude de densification ;
– Donner toutes les garanties d'un projet d'extension exemplaire et sa traduction dans l'OAP et le règlement et améliorer l'OAP et le règlement pour la zone UX ;
– Assurer, le cas échéant, la mise en compatibilité au SCoT GAT du secteur d'extension de la ZAE du Mandarin situé en espace agricole protégé ;
– Justifier l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone AU0 de la route de Villate, par une étude de densification, et le cas échéant, revoir les formes urbaines du projet ;
– de façon globale, le parti d'aménager des zones à urbaniser orienté tout ou partie en lots libres est à requestionner ;
– les trois secteurs de servitude pour mixité sociale sont à rétablir ;
– les éléments boisés prévus à l'OAP supprimée Chemin des Bertoulots sont à inscrire au règlement graphique.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, j'émets un avis favorable au projet de modification présenté.

Cet avis sera à transmettre par la commune au commissaire enquêteur et à joindre au dossier d'enquête publique.

La direction départementale des territoires reste à votre disposition pour accompagner la commune dans la prise en compte des observations formulées.

La cheffe du Service Territorial

Catherine CAROT

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE EAUNES

P.L.U.

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

0.Partie administrative

0.3 Résumé non technique- Note de présentation de l'enquête publique

Modification du P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0.3

I. Présentation de la procédure 3
1. Contenu de la note de présentation 3
2. Maitre d'ouvrage et responsable du projet 3
3. Objet de l'enquête 3
4. Le document de planification en vigueur 4
5. Le contexte communal 5

II. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU 7

III. Les évolutions du PLU dans le cadre de la modification 8
1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 du Mandarin 8
2. L'évolution des emplacements réservés 13
3. Ouverture partielle de la zone AU0 Route de Villate 14
4. Modification de l'OAP Chemin de Beaumont 16
5. Diverses adaptations du règlement écrit 17
6. Diverses adaptations du règlement graphique 21

IV. Insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU 25

V. Textes régissant la procédure de modification du PLU 26
1. Code de l'urbanisme 26
2. Code de l'environnement 28

I. Présentation de la procédure

1. Contenu de la note de présentation

Conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement, en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier soumis à l'enquête publique comprend :

« une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ».

2. Maitre d'ouvrage et responsable du projet

Mairie de EAUNES

Mr SOTTIL Alain, Maire de Eaunes

A place des Champs de Vignes

31600 EAUNES

3. Objet de l'enquête

Le conseil municipal a prescrit la première modification de son PLU avec pour objectif de :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Classement en zone AU et création d'une nouvelle OAP pour maîtriser l'aménagement ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie ;
- Modification de l'OAP Chemin de Beaumont ;
- Apporter plus de cohérence au règlement graphique pour répondre à une remarque du contrôle de légalité de la révision du PLU, pour tenir compte de l'avancement des projets, pour réguler la

densification, et pour permettre une cohérence du front de rue le long de l'avenue de la mairie,

- Permettre le développement de nouvelles activités économiques sur la commune par l'extension de la zone artisanale du Mandarin,
- Faciliter la lecture des règles et mieux contrôler la densification sur des secteurs éloignés du centre-ville en ajustant le règlement écrit, notamment les règles d'implantation,
- Planifier pour faciliter l'aménagement du centre-ville, notamment en prolongeant la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) qui arrive bientôt à échéance et en créant un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour,
- Prévoir une réserve foncière pour la création d'un cimetière,
- Permettre la création de nouveaux logements par l'ouverture partielle d'une zone AU0.

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Eaunes répondent au cadre règlementaire régissant les modifications de PLU.

4. Le document de planification en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Eaunes est en vigueur depuis le 25 avril 2019.

5. Le contexte communal

a) L'influence de la métropole toulousaine

Située à moins de 30 minutes de la capitale régionale, Eaunes est pleinement intégrée à la couronne périurbaine du pôle Toulousain.

Ce positionnement au sein de l'espace métropolitain est conforté par une accessibilité renforcée par la présence à proximité de deux axes : l'A64 et la RD 820, ancienne route nationale qui reliait Paris à l'Espagne.

Ainsi, par son positionnement, la commune a historiquement bénéficié de cette desserte structurante et de la dynamique de développement de la métropole toulousaine.

Elle est aujourd'hui incluse dans l'aire urbaine, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

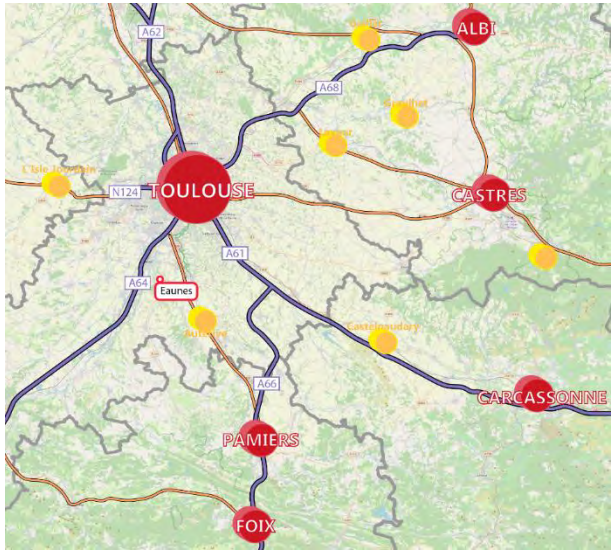


Figure 1 : localisation du territoire, Réalisation : Paysages

b) La dynamique démographique

Le rayonnement du pôle toulousain et la dynamique locale se traduisent par une évolution démographique engagée à partir de 1968 qui a accompagné l'accueil de 5 707 habitants.

Cette dynamique a initialement largement été portée par l'accueil de populations issues d'autres espaces couplés au renouvellement naturel. En effet, la courbe de variation annuelle de la population est calquée sur celle du solde migratoire depuis la fin des années 1960.

Ainsi la croissance communale a été rendue possible par l'accueil de populations issues d'autres territoires et s'est inscrite dans le temps par le renouvellement naturel en partie lié à ces migrations.

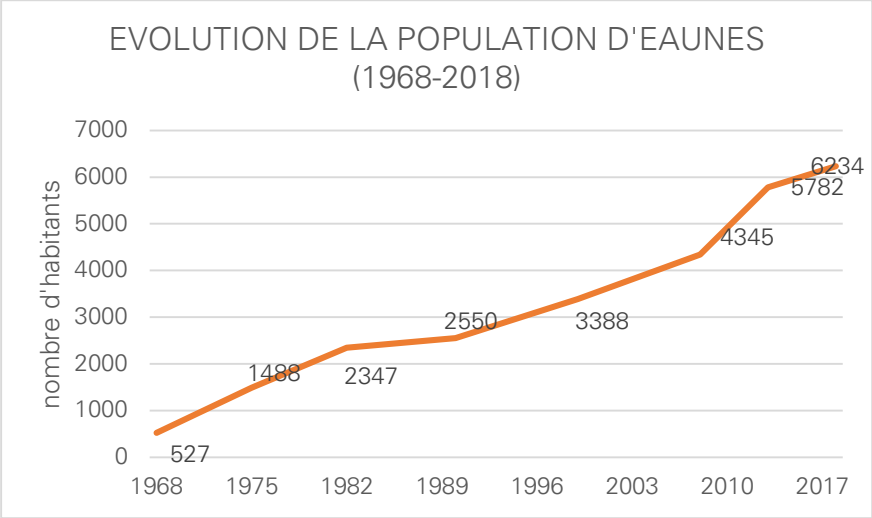


Figure 2 : Evolution de la population de Eaunes, source : INSEE, réalisation Paysages

c) Le parc de logements

Dans ce contexte de dynamique démographique marquée, le parc de logements a été multiplié par plus de 16 depuis 1968.

L'évolution du parc a répondu à une double nécessité : l'accueil massif de nouveaux habitants et le desserrement des ménages. En effet, la taille des ménages a diminué entre 1968 et 2018 pour répondre aux évolutions sociétales (décohabitation des ménages et décohabitation intergénérationnelle).

La dynamique de production de logements est notable à partir de la fin des années 1970 et s'accélère à partir des années 2000, notamment sur la période récente ; le volume de résidences principales a plus que doublé entre 2008 et 2018.

En parallèle, le nombre de logements vacants augmente lui aussi, passant de 18 logements en 1968 à 81 en 2018. Cependant, le volume de ces logements diminue nettement, passant de 11% du parc de logements en 1968 à 3% en 2018. On considère un volume incompressible de logement vacant à hauteur de 5 % car relevant d'une vacance fonctionnelle (périodes de transition entre deux locataires, aux logements en vente ou en travaux.

Ainsi, la commune d'Eaunes se situe en dessous du taux attendu pour la vacance fonctionnelle, signe que la collectivité subie une légère pression foncière. Cette tendance pousse la collectivité à encourager la construction de nouveaux secteurs d'habitations afin de répondre à l'accueil continu de population.

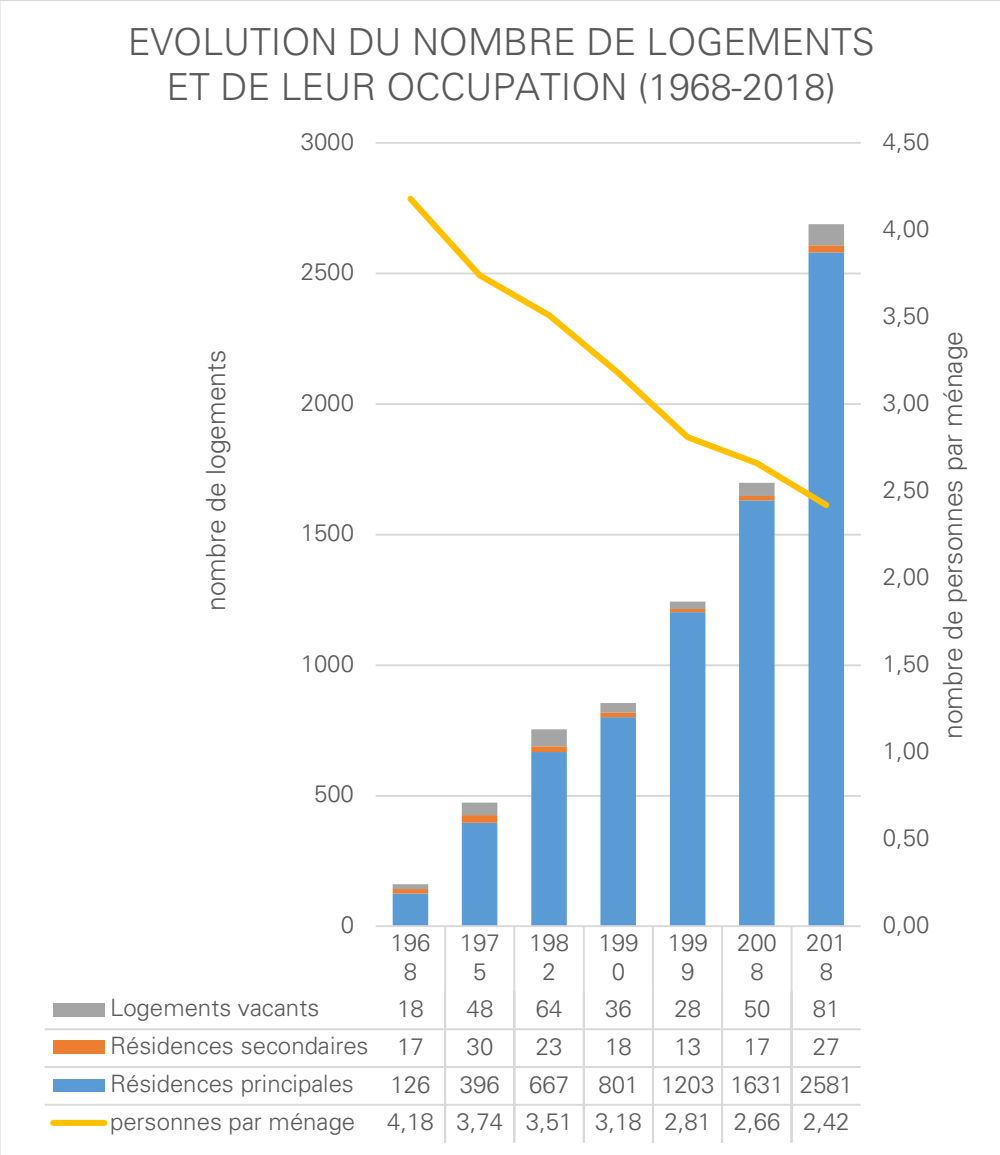


Figure 3 : Evolution du nombre de logement et de leur occupation, source : INSEE, réalisation Paysages

II. Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU

Dans le cadre de la 1ère modification du PLU, la commune poursuit plusieurs objectifs précisés dans l'arrêté du Maire du :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Classement en zone AU et création d'une nouvelle OAP pour maîtriser l'aménagement ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie ;
- Modification de l'OAP Chemin de Beaumont ;
- Apporter plus de cohérence au règlement graphique pour répondre à une remarque du contrôle de légalité de la révision du PLU, pour tenir compte de l'avancement des projets, pour réguler la densification, et pour permettre une cohérence du front de rue le long de l'avenue de la mairie,
- Permettre le développement de nouvelles activités économiques sur la commune par l'extension de la zone artisanale du Mandarin,
- Faciliter la lecture des règles et mieux contrôler la densification sur des secteurs éloignés du centre-ville en ajustant le règlement écrit, notamment les règles d'implantation,
- Planifier pour faciliter l'aménagement du centre-ville, notamment en prolongeant la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) qui arrive bientôt à échéance et en créant un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour,
- Prévoir une réserve foncière pour la création d'un cimetière,
- Permettre la création de nouveaux logements par l'ouverture partielle d'une zone AU0.

III. Les évolutions du PLU dans le cadre de la modification

1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 du Mandarin

Le PLU de 2019 a prévu la création d'une zone d'extension au croisement de la RD 4 et de la RD 12 afin de faciliter le développement économique du territoire intercommunal.

La commune, en accord avec la stratégie économique du Muretain Agglo, a décidé de procéder à l'extension de la zone à vocation économique sur le secteur du Mandarin en ouvrant à l'urbanisation ladite zone. Cette décision concertée résulte d'une rareté de foncier disponible dans les zones d'activités existantes sur la commune et le Muretain et d'une forte demande d'installations d'activités artisanales qui nécessite une offre foncière et immobilière dédiée à proximité d'équipements et d'axes de transports performants.

Dans un premier temps, la zone de 2,8 hectares a été fermée à l'urbanisation dans l'attente de solutions permettant de satisfaire aux besoins en accessibilité et en équipement. Aujourd'hui, à l'initiative du Muretain Agglo, un projet d'extension de la zone d'activités du Mandarin, dénommé « Mandarin 2 », fait l'objet d'une étude de faisabilité et l'ensemble des conditions sont réunies pour que l'opération puisse se réaliser à court terme, avec un portage opérationnel public. Cette nouvelle offre sur le territoire du Muretain permettra de répondre aux besoins à court terme exprimés par les entreprises. Une délibération motivée justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUX0 a été prise par la commune.

En outre, les évolutions à apporter au PLU s'appuieront sur les études conduites par le Muretain Agglo concernant la composition urbaine et la vocation de la zone se traduira par l'établissement d'un règlement et d'une OAP spécifiques et adaptés.

Figure 4 : Extrait du zonage applicable et après modification

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'OAP de l'extension de la zone d'activités Mandarin se situe au sud-est de la commune d'Eaunes. L'entrée sur la zone se fait par la route départementale D12, au sud du périmètre de l'OAP et la sortie se fera par la route départementale D4, localisée à l'est du projet. Par rapport à la première zone d'activités Mandarin, cette extension se situera au nord, au-delà de la route départementale D12 qui constitue la séparation entre les deux zones d'activités.

L'OAP recouvre la zone d'activité 2 projetée (2,8 hectares) ainsi que la zone d'activité 1 à requalifier (15 hectares), soit une surface totale d'environ 17,8 hectares.

Sur Mandarin 1, le découpage des lots et des espaces publics est existant. Sur Mandarin 2, la surface totale des lots sera d'environ 22 000 m², la surface restante étant prévue pour les aménagements de voirie et d'équipements divers.

Plusieurs objectifs résultent de la création de l'extension de la zone d'activités du Mandarin. Dans un premier temps, il s'agit de permettre l'implantation de nouvelles entreprises à vocation dominante d'artisanat, de services et de petites industries.

Plus globalement, cette OAP va également permettre de répondre à des enjeux à l'échelle de la commune, de Mandarin 1 et de Mandarin 2 en mettant l'accent sur un aménagement orienté sur la qualité paysagère, la création de liens fonctionnels entre les deux zones d'activités du Mandarin, la requalification et la densification de la zone de Mandarin 1, la gestion des interfaces avec le tissus résidentiel et les surfaces agricoles ainsi que sur l'optimisation du foncier.

Pour se faire, l'extension de la zone d'activités du Mandarin va limiter les effets néfastes liés à l'imperméabilisation des sols en intégrant de nombres espaces de verdure et des systèmes de rétention des eaux pluviales tels que des noues. Les espaces verts créés permettront une appropriation du milieu par la population, et les arbres d'alignement, ainsi que les cépées amélioreront la qualité des espaces communs. Ces plantations seront également encouragées dans la première zone d'activités du Mandarin qui souffre actuellement d'un manque au niveau des aménagements paysagers. Ces derniers constitueront une première continuité entre les deux zones.

Un objectif supplémentaire consiste à ralentir le rythme global des déplacements sur le secteur en proposant une alternative à l'utilisation systématique de la voiture particulière. Des aménagements de réduction de vitesse seront alors mis en place sur la route départementale D12 et un itinéraire piéton cycle permettra une appropriation des zones, ainsi qu'une connexion entre elles, limitant l'effet de distinction.

Enfin, l'objectif de cette OAP est d'accompagner les entreprises dans l'optimisation du foncier, la mutualisation des stationnements, la performance énergétique et la qualité de l'aspect extérieur des bâtiments.

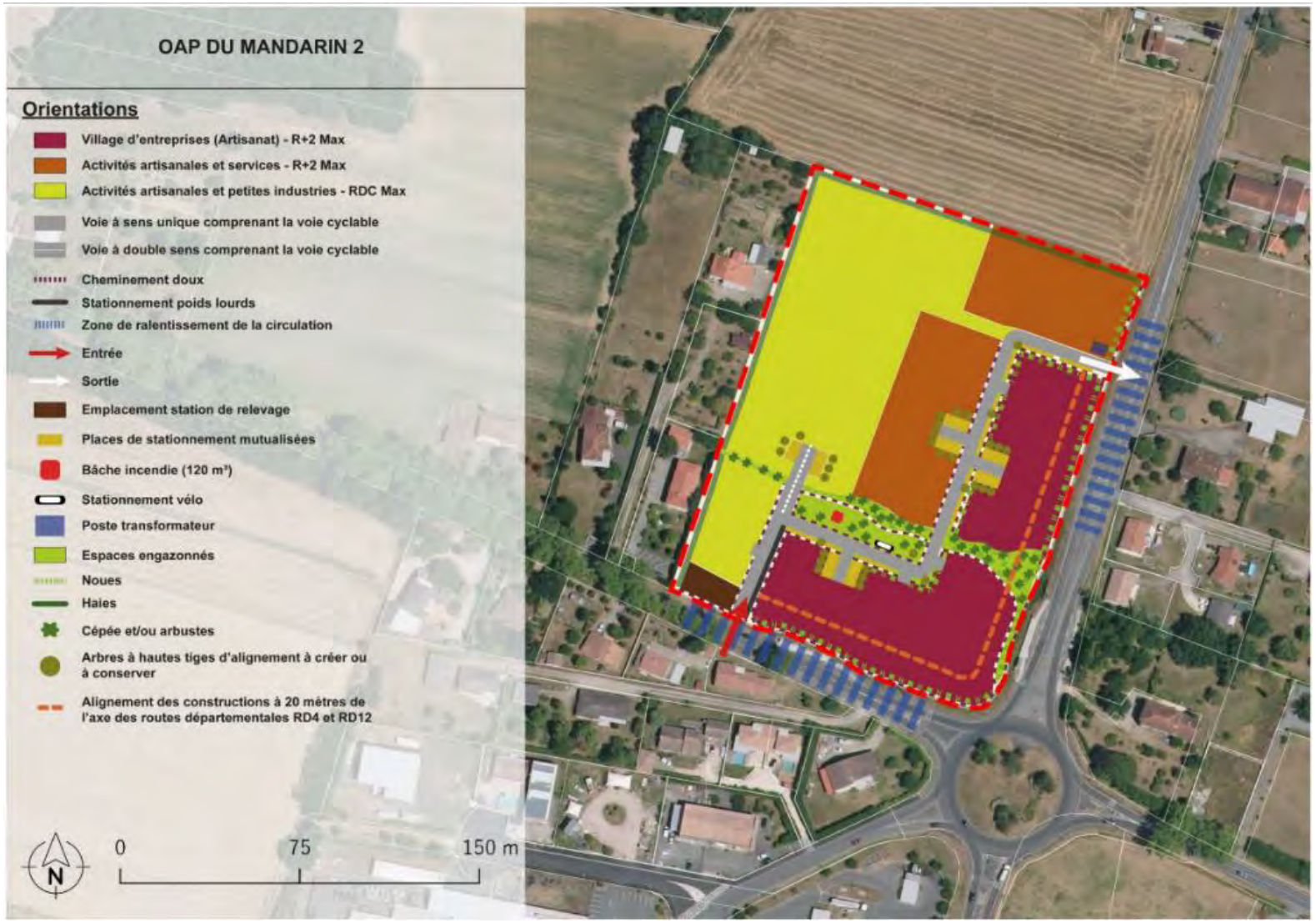


Figure 5 : OAP créée sur le secteur du Mandarin, source : Muretain Agglo

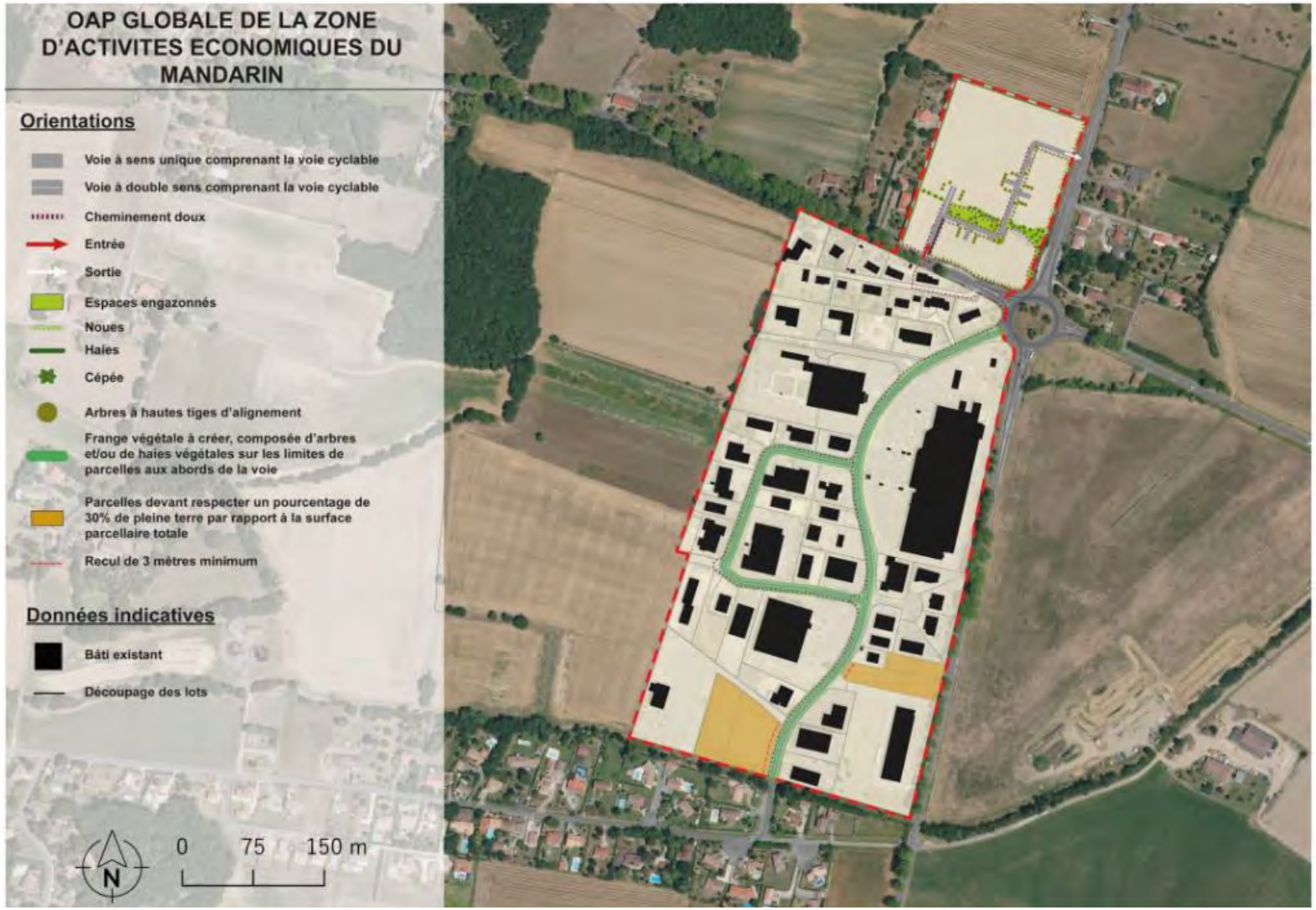


Figure 6 : OAP globale crée sur le secteur du Mandarin, source : Muretain Agglo

Suppression du règlement écrit zone AUX0

La zone étant ouverte à l'urbanisation pour être transférée en AUX. Les dispositions relatives à la zone AUX0 sont supprimées.

Règlement AUX

L'ouverture de la zone du Mandarin engendre la création d'un règlement spécifique à la zone AUX. Ce dernier a été élaboré par les services du Muretain Agglo en s'appuyant sur son retour d'expérience et en proposant des dispositions novatrices dans les zones d'activités afin de créer une zone d'activités cohérente avec les enjeux environnementaux.

Le règlement est modifié pour intégrer ces dispositions règlementaires à la zone AUX.

Adaptation du règlement de la zone UX

Afin de voir requalifier la zone UX existante en cohérence avec la future zone du Mandarin 2, le Muretain Agglo a souhaité adapter et renforcer les dispositions de la zone UX.

Le règlement est ainsi modifié pour intégrer des dispositions règlementaires et complémentaires, en cohérence avec la zone AUX.

2. L'évolution des emplacements réservés

La modification du PLU est l'occasion d'intervenir sur les emplacements réservés qui doivent évoluer pour répondre aux objectifs communaux. Ont ainsi été ajoutés cinq emplacements réservés.

Tableau des emplacements réservés avant modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Amorce de chemin piéton "les champs de Barbé"	Commune	214
2	Création cheminement piéton le long du ruisseau de la Grange	Commune	5267
3	Amorce de voie chemin de Beaumont	Commune	517
4	Création d'un chemin piéton "la croix blanche"	Commune	1058
5	Création d'un chemin piéton "Champs de Barbe"	Commune	108

Tableau des emplacements réservés après modification :

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
01	Amorce de chemin pieton "les champs de Barbe"	Commune	214
02	Creation cheminement pieton le long du ruisseau de la Grange	Commune	5268
03	Amorce de voie chemin de Beaumont	Commune	517
04	Création d'un chemin piéton "la croix blanche"	Commune	1058
05	Création d'un chemin piéton "Champs de Barbe"	Commune	108
06	Amenagement pietons/cycles et paysagers Avenue de la Mairie	Commune	269
06	Amenagement pietons/cycles et paysagers Avenue de la Mairie	Commune	62
07	Amenagement intersection Avenue de la Mairie	Commune	97
07	Amenagement intersection Avenue de la Mairie	Commune	15
07	Amenagement intersection Avenue de la Mairie	Commune	15
08	Amenagement intersection Avenue de la Mairie et Louisa Paulin	Commune	76
09	Amenagement du carrefour rue des Aulnes	Commune	39
10	Aménagement nouveau cimetiere et parking	Commune	20037

3. Ouverture partielle de la zone AU0 Route de Villate

La collectivité souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AU0 Route de Villate, ainsi, environ 8000 m² sont transférés en zone à urbaniser.

Les zones urbaines actuelles sont désormais largement construites et occupées, les zones AU programmées pour l'aménagement de nouveaux quartiers sont bâties (chemin des Bertoulots) ou en cours de projet d'aménagement (chemin de Beaumont et rue des Aulnes), les possibilités étant désormais insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique.

De ce fait, en cohérence avec les objectifs du PADD, il y a lieu de prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU0, inconstructible pour l'heure au PLU, située dans le secteur « Route de Villate», secteur équipé et desservi de manière satisfaisante par la voirie et les réseaux et positionné idéalement à proximité du pôle d'équipements scolaires et sportifs.

Son positionnement est stratégique, situé en entrée de ville et à proximité du pôle d'équipements scolaires et sportifs. Son urbanisation revêt un caractère stratégique pour organiser et structurer le développement urbain communal. Son aménagement à travers une opération d'aménagement d'ensemble permettra :

- De promouvoir des formes urbaines diversifiées,
- De favoriser la mixité sociale en accueillant des logements locatifs sociaux selon les objectifs fixés par le PLH en vigueur,
- De proposer des modalités d'accompagnement qualitatifs pour les déplacements doux et pour une intégration paysagère soignée.

Sur ce secteur pointé pour le développement de l'habitat dans le PADD et l'OAP qui couvre le secteur, la commune souhaite aujourd'hui voir se développer une première phase d'aménagement.

Figure 7 : Extrait du zonage applicable et après modification

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur est déjà soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) globale. Celle-ci est modifiée afin de prendre en compte le passage d'une partie du secteur en zone AU.

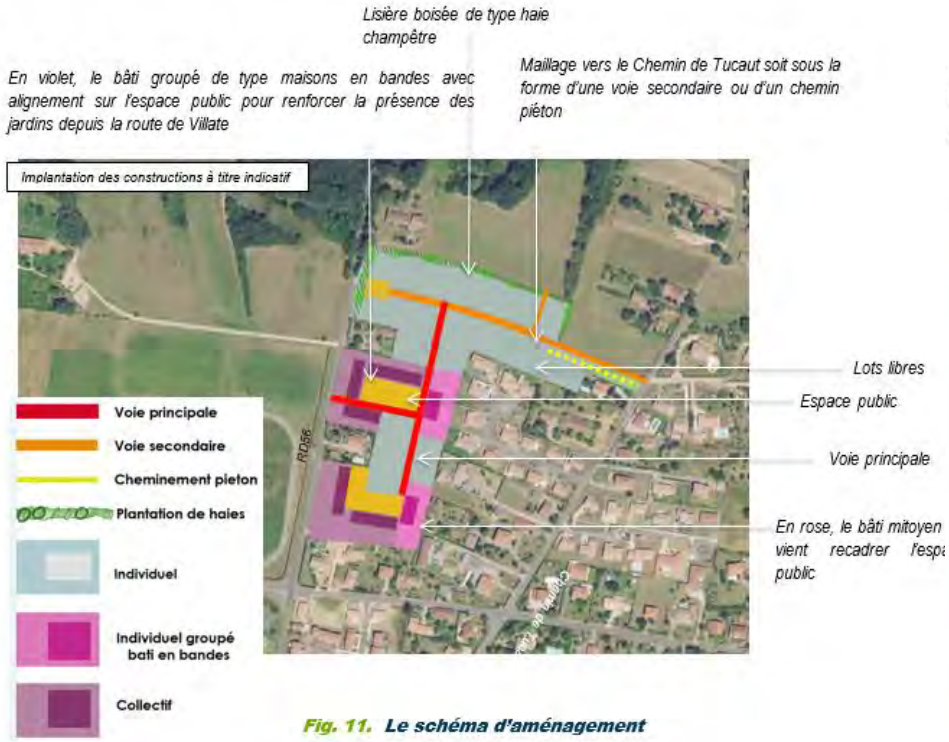


Figure 9 : OAP avant modification

Figure 8 : OAP après modification

4. Modification de l'OAP Chemin de Beaumont

Le secteur de Beaumont situé au Sud du bourg sur une superficie d'environ 1,8 ha est l'un des quatre secteurs d'aménagement de la commune à vocation d'habitat.

Situé en zone à urbaniser du PLU en vigueur, le secteur est soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette OAP ne correspond plus aux attendus de la municipalité en termes de conditions d'accès, de formes urbaines ou encore de densité.

Au final, il est attendu sur ce site d'environ 1,82 ha, entre 85 à 95 logements. Le projet retenu par les élus s'appuie principalement sur la constitution d'un quartier maillé avec le reste de la commune, composé d'une diversité de typologies d'habitat afin de répondre aux besoins de différents publics.

Il est notamment attendu sur le quartier :

- ✓ Une mixité de typologie d'habitat : collectif, intermédiaire et individuel,
- ✓ Le traitement des transitions urbaines avec le milieu agricole par une végétalisation de la limite Sud de l'opération, limitrophe aux terres agricoles,
- ✓ Le maillage de l'opération, notamment avec la voie douce de la coulée verte.

La desserte du site est assurée par la Rue des Aulnes, elle-même connectée au Chemin de Beaumont et à l'Avenue de la Mairie.

Figure 10 : OAP modifiée Chemin de Beaumont, réalisation Paysages

Aménagements attendus :

- Périmètre du projet
- Voie principale
- Accès piéton/cycle
- Lisière végétale à créer de 3 mètres
- Lot libre
- Individuel continu/habitat intermédiaire
- Collectif, R+2 possible
- Espace public, stationnements

Programmation :

Superficie : 1,82 ha
Objectif de production : 85 à 95 lgts
Densité : 45 à 52 lgts/ha

5. Diverses adaptations du règlement écrit

a) L'adaptation de l'emprise au sol en zone UB et UC

La volonté communale est aujourd'hui portée par le souhait d'accueillir de nouveaux habitants de manière maîtrisée, l'accent est ainsi porté sur les secteurs structurants sur lesquels la collectivité peut évaluer finement l'accueil de population en cohérence avec ses équipements et réseaux.

Le PLU en vigueur encadre la densité par l'application de coefficients d'emprise au sol (CES) distincts en zones UB et UC.

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes qui se présentent sous la forme d'un habitat de type pavillonnaire assaini en collectif, la zone UC présente un tissu urbain organisé de manière diffuse.

Ces zones sont étendues autour du cœur de ville, et ne dispose pas toujours de conditions pouvant accompagner leur densification (voirie, réseaux, équipements, etc.).

Au regard des typologies d'espaces composant la zone UB ainsi que la zone UC, la commune souhaite différencier chaque tissu urbain au regard de ses conditions de développement et de sa proximité du cœur de ville pour en adapter les possibilités de densification et ainsi répondre à l'objectif de confortement du cœur de ville.

Ainsi, les secteurs de la zone UB qui correspondent aux espaces d'urbanisation en seconde couronne du cœur de ville devront être encadrés pour permettre leur densification tout en tenant compte du critère d'éloignement au centre-bourg. Les secteurs de la zone UC qui correspondent aux espaces d'urbanisation plus diffuse et discontinus du cœur de ville devront être encadrés pour des raisons de forme urbaine (urbanisation en deuxième, voire troisième rideau multipliant les accès sur la voie), de rapport au centre et de capacité des réseaux.

Dans le cadre de la modification, un coefficient d'emprise au sol différencié est appliqué selon les zones mais également entre elles. Ainsi, en zone UB, deux sous-secteurs sont créés ; UBa et Ubb dont le coefficient d'emprise au sol est défini entre 30 et 20%. En zone UC, le même principe est repris avec la création des sous-secteurs UCa et UCb dont le coefficient d'emprise au sol est défini entre 10% et 20%.

Le règlement écrit

Ainsi, la commune souhaite abaisser et/ou adapter le CES des zones UB et UC composées d'un tissu moins dense qu'en zone centrale (Ua) afin de favoriser la densité en zone Ua et dans les secteurs encadrés par une OAP, plutôt que de subir un accueil non maîtrisé de logement dans des secteurs dont l'équipement n'est pas toujours garanti. Cette disposition pourra de nouveau évoluer dans le cadre d'une autre procédure d'évolution du PLU lorsque les secteurs précités auront été densifiés et les capacités d'accueil auront évolué.

En complément, des dispositions sont mises en place pour accompagner l'évolution des logements existants dont l'emprise au sol dépasse déjà le seuil d'emprise au sol défini dans le cadre de la modification du PLU pour accompagner une évolution des logements répondant aux besoins des ménages installés.

b) Servitudes de mixité sociale

La commune souhaite supprimer les trois emplacements réservés de mixité sociale identifiés sur le règlement graphique du PLU en vigueur. Considérant que 63 logements sociaux ont été construits en dehors de ces secteurs depuis la mise en œuvre du PLU et que la commune souhaite en parallèle augmenter le taux de logements sociaux attendu dans les opérations supérieures à 15 logements en zone Ua et Ub, les trois secteurs sont supprimés.

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

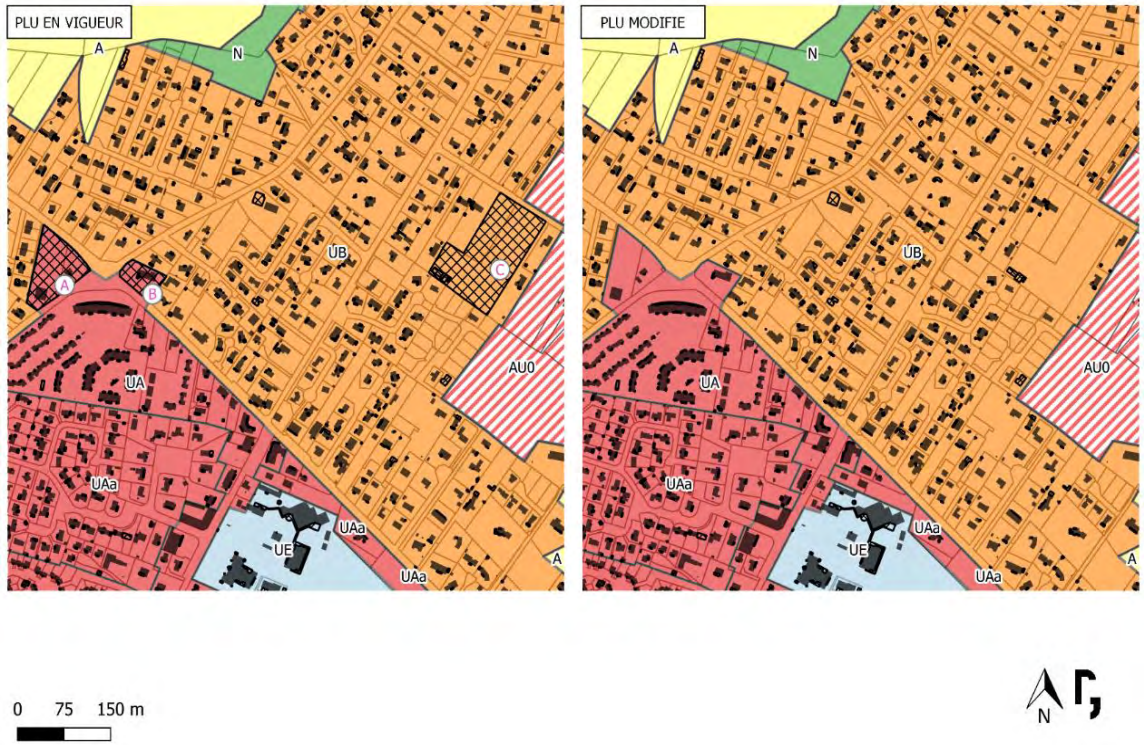


Figure 11 : Extrait du zonage applicable et après modification

Augmentation du taux de logements sociaux

Les élus souhaitent revoir les seuils de surface de plancher ou de nombre de logements à partir desquels il est demandé une obligation de mixité sociale en zones urbaines pour s'assurer de la poursuite du développement du parc social en cohérence avec le PLH du Muretain Agglo. Ainsi, la différence entre la zone Ua et Ub est gommée afin de faire appliquer le même pourcentage sur l'ensemble de ces deux zones.

Le règlement est modifié comme suit, en lien avec le document graphique :

~~*UA : « Minimum de 35% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L302-5-IV du code de la construction et de l'habitation pour tout programme de logements de plus de 500 m² de surface de plancher et/ou de plus de 10 logements ».*~~

~~*UB : « Minimum de 25% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L302-5-IV du code de la construction et de l'habitation pour tout programme de logements de plus de 1000m² de surface de plancher et/ou de plus de 15 logements ».*~~

« Minimum de 35% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L302-5-IV du code de la construction et de l'habitation pour tout programme de 15 logements ou plus ».

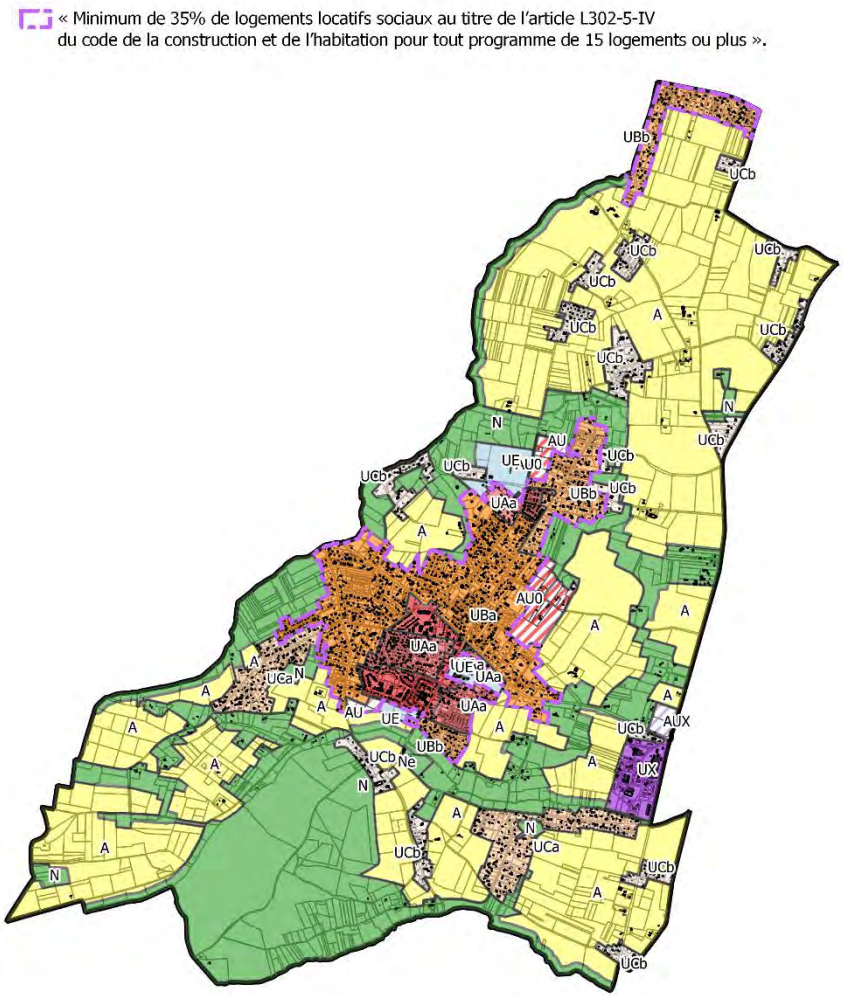


Figure 12 : Extrait du périmètre de mixité sociale après modification

c) La modification des largeurs de chaussées

La commune a souhaité simplifier et harmoniser les dispositions relatives aux caractéristiques des voies desservant les logements suite au retour d'expérience et avec pour ambition de limiter l'imperméabilisation des sols.

En effet, notamment pour les opérations de plus de 20 logements, la largeur de chaussée demandée dans le PLU en vigueur est trop contraignante et mal calibrée au regard de la commune. Ainsi, les largeurs demandées sont revues à la baisse notamment pour les opérations d'envergure, les trottoirs et bandes cyclables sont également ajustées.

Nombre de logements	Largeur minimale de chaussée	Trottoir/ bande cyclable
3 maximum	4 mètres minimum Impasse maxi 50 m sans dispositif de retournement OU Impasse maxi 100 m avec dispositif de retournement	Facultatif
4 à 20 logements	4 mètres sens unique 5 mètres double sens	2m de trottoir sur au moins un des deux côtés
Plus de 20 logements	4 mètres sens unique 5 mètres double sens	2m de trottoir pour permettre la végétalisation + bande cyclable de 2 mètres minimum

Figure 13 : Modification des largeurs de chaussées

d) Le stationnement visiteur

La collectivité souhaite intégrer des dispositions relatives au stationnement visiteur dans les opérations d'envergure afin de les encadrer et limiter le stationnement sauvage en dehors de ces opérations.

Ainsi, est ajouté dans les dispositions qu'il est nécessaire de réalisation pour le stationnement visiteur dans les opérations d'envergure, 1 place pour 5 logements à partir de 10 logements.

e) Ajustements règlementaires ponctuels

La modification du PLU est mise à profit pour ajuster et clarifier certaines règles en retour d'expérience de l'instruction des autorisations d'urbanisme depuis l'approbation du PLU en 2019.

Ainsi, la modification précise certaines terminologies pour une meilleure compréhension du service instructeur, également, un secteur de projet d'aménagement global est identifié sur la commune pour une durée de 3 ans ; celui-ci est prolongé de 2 ans afin d'atteindre les 5 ans autorisés par le Code de l'Urbanisme.

6. Diverses adaptations du règlement graphique

La modification du PLU est mise à profit pour ajuster le règlement graphique depuis l'approbation du PLU en 2019.

a) Transfert d'une zone AU en zone UB

Un secteur classé en zone AU à l'Ouest de la commune est en cours d'aménagement. La modification du PLU a pour objectif d'intégrer ce secteur à la zone urbaine et de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur qui ne trouve plus son utilité.

Figure 14 : Extrait du zonage applicable et après

b) Transfert d'une zone UC en zone N

Suite à l'approbation de la révision du PLU en avril 2019, le Préfet a fait plusieurs remarques sur le document d'urbanisme au titre du contrôle de légalité. La modification du PLU est l'occasion d'amender le dossier de PLU afin de répondre à certaines observations.

Ainsi, il est attendu de la commune de classer en zone naturelle un secteur de quatre habitations excentré et situé à l'Ouest du centre afin de ne pas favoriser la densification de ce secteur offrant d'importantes opportunités de constructions par densification.

Figure 15 : Extrait du zonage applicable et après modification

c) Transfert d'une parcelle UAa en UA

Par cette modification, la commune souhaite ajuster le zonage de la parcelle 158, située en zone UAa du PLU en vigueur.

En effet, cette parcelle accueille actuellement une boulangerie surplombée d'un logement ; afin d'anticiper la réhabilitation potentielle de cette construction dans le futur, la commune souhaite l'intégrer au zonage UA afin d'autoriser l'implantation des constructions en limite de l'emprise publique.

En effet, ce site stratégique situé en cœur de bourg offre un potentiel de densification important de par la superficie de sa parcelle. La commune accueille aujourd'hui de nombreux projets de densification, notamment dans son centre ; si ce secteur venait à muter, le règlement en vigueur sur la zone UAa imposerait une implantation des constructions à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et non à l'alignement de la voie comme le souhaite la commune.

Figure 16 : Extrait du zonage applicable et après modification

d) Identification de bâtis à protéger

Afin de préserver le patrimoine bâti de la commune, le Conseil Municipal a souhaité identifier plusieurs édifices au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ,leur conservation ou leur restauration[1].

Ainsi, 13 bâtiments ont été identifiés à ce titre, principalement en zone urbaine ce qui n'était pas le cas dans le PLU en vigueur. Ainsi, les dispositions règlementaires existantes en zones A et N du PLU en vigueur sont conservées et de nouvelles dispositions sont ajoutées dans les zones Ua, Ub, Uc et AU0. Celles-ci permettent d'encadrer la démolition ainsi que la modification des éléments identifiés en zones urbaines.

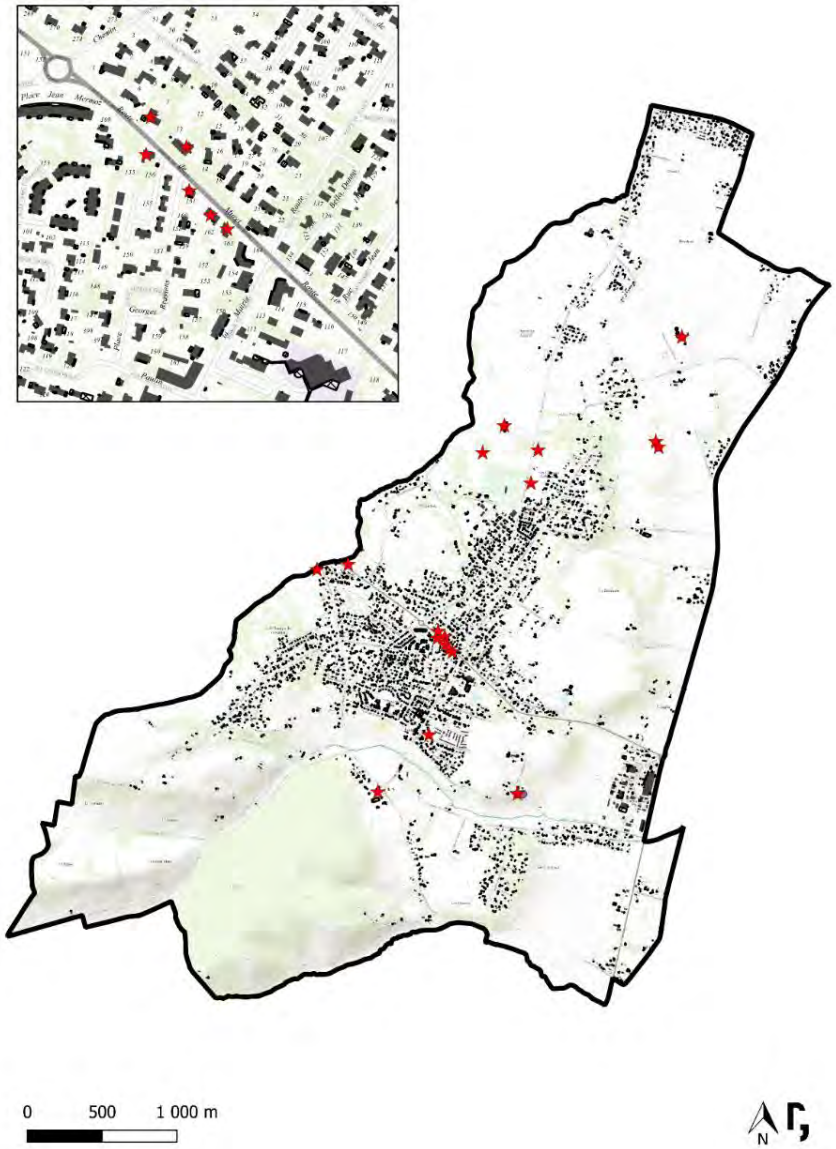


Figure 17 : Identification de 13 nouveaux éléments de paysage bâtis au titre de l'article L151-19 du CU

[1] Article L151-19 du Code de l'Urbanisme

IV. Insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU

La procédure de 1ère modification du PLU de EAUNES s'est déroulée de la façon suivante :

- Par délibération en date du 14/06/2021 et par arrêté du 21/09/2021, modifié le 15.03.2022 : Prescription de la procédure par délibération du conseil municipal,
- 2/05/2022 au 2/07/2022 : consultation des personnes publiques associées,
- 20/06/2022 au 20/07/2022 : enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le dossier de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par le conseil communautaire et tenu à disposition du public.

V. Textes régissant la procédure de modification du PLU

1. Code de l'urbanisme

- Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

- Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

- Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- Article L 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

- Article R153-8

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

- ***Article L153-40***

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

- ***Article R153-20***

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;

2° La délibération qui approuve, révise, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;

3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité en application de l'article L. 153-53.

- ***Article R153-21***

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat.
Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

2. Code de l'environnement

- Article R123-6 : durée de l'enquête

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Cette durée ne peut être inférieure à trente jours et ne peut excéder deux mois, sauf le cas où les dispositions des articles R. 123-22 ou R. 123-23 sont mises en œuvre.

Toutefois, par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, après information de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, prolonger celle-ci pour une durée maximale de trente jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Sa décision doit être notifiée à l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête. Elle est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, par un affichage réalisé dans les conditions de lieu prévues au II de l'article R. 123-11 ainsi que, le cas échéant, par tout autre moyen approprié.

Lorsqu'il est fait application des dispositions des deux précédents alinéas du présent article, l'accomplissement des formalités prévues à l'article R. 123-18 est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prorogée.

- Article R123-8 : composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un d'examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales

raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5.

- *Article R123-9 : organisation de l'enquête*

I. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté les informations mentionnées à l'article L. 123-10, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Cet arrêté précise notamment :

1° Concernant l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées ;

2° En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ;

3° L'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auxquelles le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions ;

4° Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

5° Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

6° La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

7° L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables ;

8° L'arrêté d'ouverture de l'enquête précise, s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête.

II. - Un dossier d'enquête publique est disponible en support papier au minimum au siège de l'enquête publique.

Ce dossier est également disponible depuis le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

- Article R123-11 : publicité de l'enquête

I. - Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés. Pour les projets d'importance nationale et les plans et programmes de niveau national, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne le ou les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet ainsi que celles dont le territoire est susceptible d'être affecté par le projet. Pour les plans et programmes de niveau départemental ou régional, sont au minimum désignées les préfectures et sous-préfectures.

Cet avis est publié quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département, l'autorité chargée de l'ouverture de l'enquête prend l'accord du préfet de ce département pour cette désignation. Ce dernier fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'alinéa précédent.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles de la ou, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

- ***Article R123-13 : Observations, propositions et contre-propositions du public***

I. - Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à sa disposition dans chaque lieu d'enquête ou sur le registre dématérialisé si celui-ci est mis en place.

En outre, les observations et propositions écrites et orales du public sont également reçues par le commissaire enquêteur ou par un membre de la commission d'enquête, aux lieux, jours et heures qui auront été fixés et annoncés dans les conditions prévues aux articles R. 123-9 à R. 123-11.

Les observations et propositions du public peuvent également être adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

II. - Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11.

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique sont consultables sur le registre dématérialisé ou, s'il n'est pas mis en place, sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 dans les meilleurs délais.

Les observations et propositions du public sont communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

- ***Article R123-14 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur***

Lorsqu'il entend faire compléter le dossier par des documents utiles à la bonne information du public dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait la demande au responsable du projet, plan ou programme ; cette demande ne peut porter que sur des documents en la possession de ce dernier.

Les documents ainsi obtenus ou le refus motivé du responsable du projet, plan ou programme sont versés au dossier tenu au siège de l'enquête et sur le site internet dédié.

Lorsque de tels documents sont ajoutés en cours d'enquête, un bordereau joint au dossier d'enquête mentionne la nature des pièces et la date à laquelle celles-ci ont été ajoutées au dossier d'enquête.

- ***Article R123-16 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur***

Dans les conditions prévues à l'article L. 123-13, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut auditionner toute personne ou service qu'il lui paraît utile de consulter pour compléter son information sur le projet, plan ou programme soumis à enquête publique.

Le refus éventuel, motivé ou non, de demande d'information ou l'absence de réponse est mentionné par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête dans son rapport.

- ***Article R123-17 : Réunion d'information et d'échange avec le public***

Sans préjudice des cas prévus par des législations particulières, lorsqu'il estime que l'importance ou la nature du projet, plan ou programme ou les conditions de déroulement de l'enquête publique rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ainsi que le responsable du projet, plan ou programme en leur indiquant les modalités qu'il propose pour l'organisation de cette réunion.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête définit, en concertation avec l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête et le responsable du projet, plan ou programme, les modalités d'information préalable du public et du déroulement de cette réunion.

En tant que de besoin, la durée de l'enquête peut être prolongée dans les conditions prévues à l'article L. 123-9 pour permettre l'organisation de la réunion publique.

A l'issue de la réunion publique, un compte rendu est établi par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête et adressé dans les meilleurs délais au responsable du projet, plan ou programme, ainsi qu'à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête. Ce compte rendu, ainsi que les observations éventuelles du responsable du projet, plan ou programme sont annexés par le commissaire enquêteur ou par le président de la commission d'enquête au rapport d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut, aux fins d'établissement de ce compte rendu, procéder à l'enregistrement audio ou vidéo de la réunion d'information et d'échange avec le public. Le début et la fin de tout enregistrement doit être clairement notifié aux personnes présentes. Ces enregistrements sont transmis, exclusivement et sous sa responsabilité, par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête avec son rapport d'enquête à l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique sont à la charge du responsable du projet, plan ou programme.

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage du projet ou la personne publique responsable du plan ou programme refuserait de participer à une telle réunion ou de prendre en charge les frais liés à son organisation, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête en fait mention dans son rapport.

- ***Article R123-18 : Clôture de l'enquête***

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit

jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée.

- ***Article R123-19 : Rapport et conclusions***

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE EAUNES

P.L.U.

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

0.Partie administrative

0.4 Notice d'examen au cas par cas

Modification du P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0.4

DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

COMMUNE DE EAUNES

P.L.U.

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

Demande au cas par cas
préalable à l'évaluation environnementale

14 chemin Michoun
31500 TOULOUSE

06 08 17 91 84
Cyril.soler@orange.fr

Intitulé de la procédure

Procédure concernée (élaboration de PLU ou de PLUi, révision de PLU ou de PLUi, déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU ou d'un PLUi)	*Territoire concerné*
Par délibération en date du 14/06/2021 et par arrêté du 21/09/2021, modifié le 15.03.2022, le conseil municipal a prescrit **la première modification de son PLU.**	Commune de **EAUNES (31)**

Identification de la personne publique responsable

Collectivité publique en charge de la procédure (indiquer une adresse mél)
Mairie 1, place du champ de vignes 31 600 EAUNES Tél : 05.61.08.70.23 mairie.eaunes@mairieaunes.fr

A. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE

Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) communes concernée(s)	Commune de Eaunes
Nombre d'habitants concernés	6 234 habitants (INSEE 2017)
Superficie du territoire concerné	1 495 hectares
Le territoire est-il frontalier avec l'Espagne ?	Non

Quels sont les objectifs de cette procédure ?
Expliquez notamment les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Eaunes est en vigueur depuis le 25 avril 2019. Par délibération en date du 14/06/2021 et par arrêté du 21/09/2021, modifié le 15.03.2022, le conseil municipal a prescrit la première modification de son PLU avec pour objectif de :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Classement en zone AU et création d'une nouvelle OAP pour maîtriser l'aménagement ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie ;
- Modification de l'OAP Chemin de Beaumont ;
- Apporter plus de cohérence au règlement graphique pour répondre à une remarque du contrôle de légalité de la révision du PLU, pour tenir compte de l'avancement des projets, pour réguler la densification, et pour permettre une cohérence du front de rue le long de l'avenue de la mairie,
- Permettre le développement de nouvelles activités économiques sur la commune par l'extension de la zone artisanale du Mandarin,

Quels sont les objectifs de cette procédure ?
Expliquez notamment les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure

- Faciliter la lecture des règles et mieux contrôler la densification sur des secteurs éloignés du centre-ville en ajustant le règlement écrit, notamment les règles d'implantation,
- Planifier pour faciliter l'aménagement du centre-ville, notamment en prolongeant la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) qui arrive bientôt à échéance et en créant un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour,
- Prévoir une réserve foncière pour la création d'un cimetière,
- Permettre la création de nouveaux logements par l'ouverture partielle d'une zone AU0.

Quelles sont les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le document d'urbanisme ?
Pour l'élaboration ou la révision d'un PLU ou d'un PLUi, joindre le projet de PADD qui a été débattu en conseil municipal

Nous avons vu que cette première modification du PLU intervient par délibération en date du 14/06/2021 et par arrêté du 21/09/2021, modifié le 15.03.2022. Les objectifs de ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- N'est pas de nature à induire de graves risques de nuisances.

Ainsi, les objectifs poursuivis par la commune d'Eaunes répondent au cadre règlementaire régissant les modifications de PLU. Les grandes orientations d'aménagement du territoire restent donc celles qui avaient été définies dans le PADD du PLU en vigueur depuis le 25 avril 2019 :

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

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN D'EAUNES
PROLONGER L'EFFORT EN MATIERE DE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT
SECURISER LES DEPLACEMENTS ET OFFRIR UNE
ALTERNATIVE A LA VOITURE AXE
RATIONNALISER LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Quelles sont les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le document d'urbanisme ?

Pour l'élaboration ou la révision d'un PLU ou d'un PLUi, joindre le projet de PADD qui a été débattu en conseil municipal

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

MAINTENIR L'EQUILIBRE TERRITORIAL ET VALORISER LES ELEMENTS IDENTITAIRES
PRESERVER LES ELEMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES DANS LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT

Consommation d'espaces

(joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration)

Pour les PLU / PLUi, combien d'hectares représentent les zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (ç'est à dire vierges de toute urbanisation au moment de la présente saisine ?

Combien d'hectares le document d'urbanisme envisage-t-il de prélever sur les espaces agricoles et naturels ?

Parmi les objectifs annoncés pour cette première révision, seul les points suivants viennent modifier les surfaces prévues pour être ouvertes à l'urbanisation :

Objet de la modification	Surface	Nature d'occupation des sols
• Ouverture de la zone AUX0 (N°1 sur plans en annexe)	2,75 ha	actuellement occupés par des cultures
• Ouverture partielle de la zone AU0 (OAP Villate / N°6 sur plans en annexe)	0,90 ha	actuellement occupés par des cultures
• Transfert d'une zone AU en zone UB (N°8 sur plans en annexe)	0,60 ha	Partiellement construit
• Transfert d'une zone UC en zone N (N°9 sur les plans en annexe)	- 3,25 ha	Prairies : 0,65 ha (environ) Bois : 0,70 ha (environ) Maisons, jardins, voiries : 1,90 ha (environ)

Surfaces dédiées à l'urbanisation (U & AU) dans le PLU en vigueur et rendues aux espaces naturels (N) : 3,25 ha.

Surfaces actuellement occupées par l'agriculture qui devraient s'urbaniser suite à la modification du PLU : 3,65 ha (toutes ces surfaces étaient classées en zones à urbaniser dans le PLU en vigueur).

Consommation d'espaces

(joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration)

Quels sont les objectifs du document d'urbanisme en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle est l'évolution de la consommation d'espaces par rapport aux tendances passées ? (caractériser la hausse ou la baisse au regard de son ampleur et préciser les chiffres, dans la mesure du possible, pour les zones à vocation d'habitat, de développement économique, à vocation agricole, naturelle, forestière, etc)

L'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire est-elle proportionnée aux perspectives de développement démographique de la commune ? Préciser ces perspectives (nombre de logements, densité en log/ha, nombre d'habitants attendus, etc) ainsi que, le cas échéant, les perspectives de développement économique, touristique, en matière de transport, d'équipements publics, etc.

Les justifications liées à la proportionnalité entre les perspectives de développement démographiques et les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été faites dans le PLU aujourd'hui en vigueur depuis le 25 avril 2019. Extrait du Rapport de présentation du PLU en vigueur :

> ***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 *(moyenne 2,4 personnes par logement)*
Répartition du potentiel de développement prévu	
*Potentiel **sans** consommation d'espace agricole naturel et forestier* Environ 100 logements (en division parcellaire)	*Potentiel **avec** consommation d'espace agricole naturel et forestier* 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	
Consommation moyenne observée sur les dix dernières années : une densité moyenne de 17-18 logements/ha	*Consommation projetée dans le PLU : une densité moyenne de 18-19 logements/ha*

Consommation d'espaces (joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration)	
<u>Justification</u> : 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. **Cette première modification du PLU n'est pas de nature à modifier ces éléments.**	
Les possibilités de densification du tissu urbain existant, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ont-elles étudiées ? Si oui, préciser combien d'hectares cela représente.	Les possibilités de densification du tissu urbain existant ont été analysées dans le PLU aujourd'hui en vigueur depuis le 25 avril 2019 (voir point précédent). **Cette première modification du PLU n'est pas de nature à modifier ces éléments.**

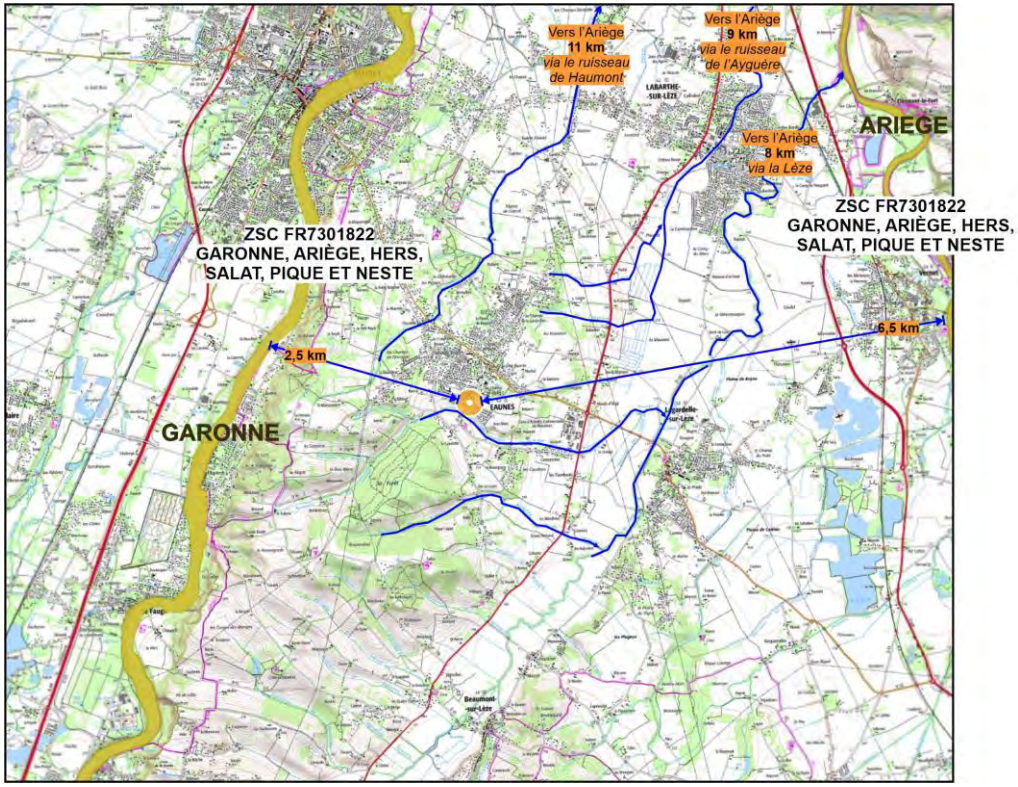
Eléments sur le contexte réglementaire du document d'urbanisme Le projet est-il concerné par :	
- les dispositions de la loi Montagne ?	Non
- un SCOT, un schéma de secteur ? Si oui, lequel ? Indiquez la date à laquelle le SCOT ou schéma de secteur a été arrêté	SCOT grande agglomération toulousaine approuvé en 2017 (1ère révision)
- un ou plusieurs SDAGE ou SAGE ? Si oui, lequel ou lesquels ?	SDAGE Adour Garonne 2016-2021 approuvé en décembre 2015 / En cours de révision)
- un PDU ? Si ou lequel ?	Non
- une charte de PNR (parc naturel régional) ou de parc national ? Si oui, lequel	Non
- un PCET (plan climat énergie territorial) ? Si oui, lequel ?	PCAET du Muretain Agglo : en cours d'élaboration

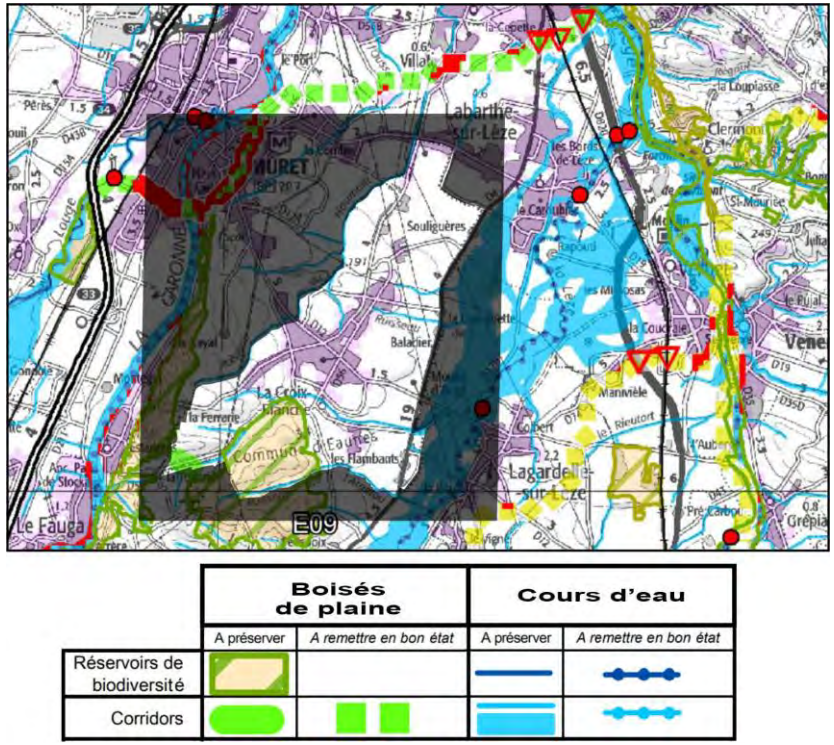
Si le territoire concerné est actuellement couvert par un document d'urbanisme (ou plusieurs si la demande d'examen au cas par cas porte sur un PLUi), le(s) document(s) en vigueur a-t-il (ont-ils) fait l'objet d'une évaluation environnementale ? *Pour les PLUi, indiquez combien de documents ont été soumis à évaluation environnementale avant le dépôt de la présente demande d'examen au cas par cas*
Le PLU actuellement en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

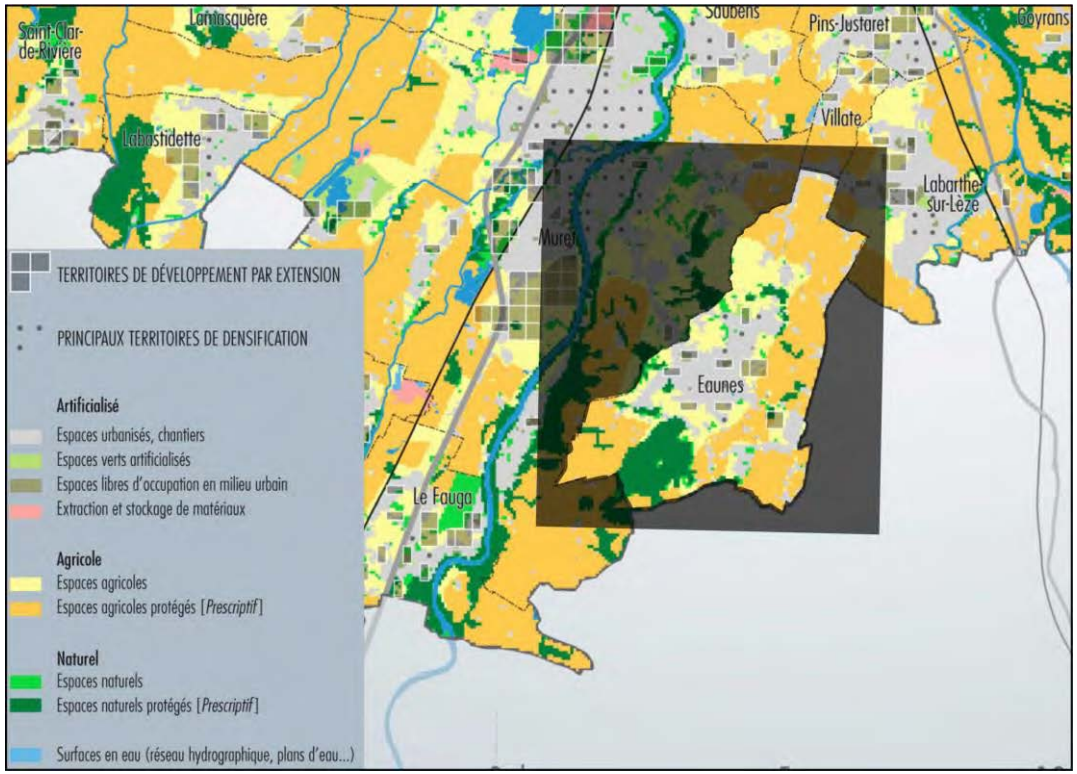
B. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

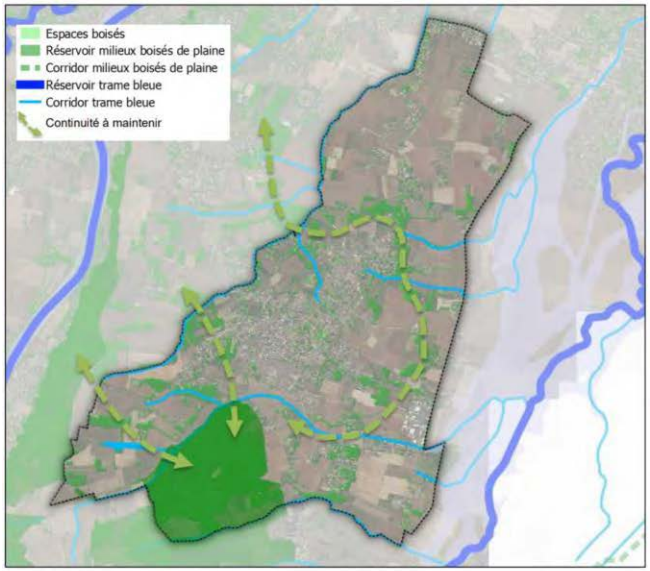
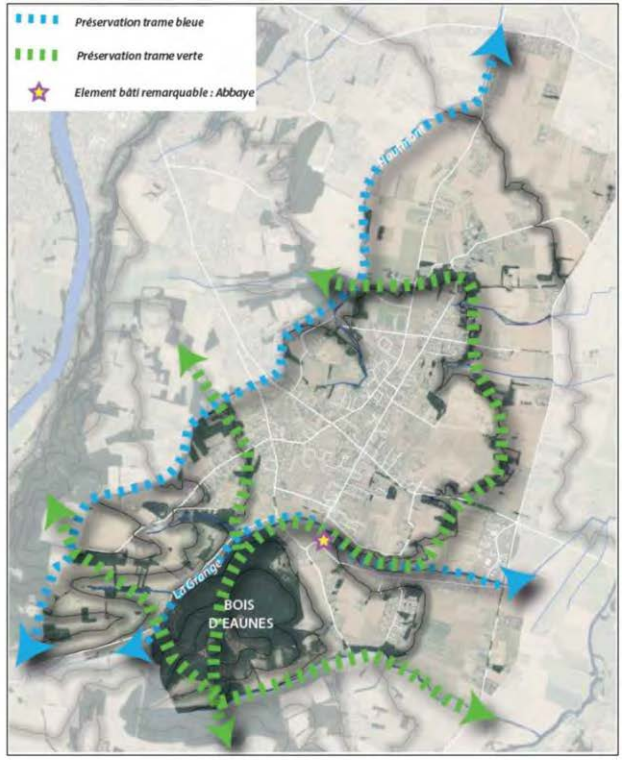
Une cartographie superposant les zones de développement prévues et les zones à enjeux environnementaux doit être jointe.

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune est intéressée par une seule ZNIEFF (voir carte en annexe) : • ZNIEFF de type I N° 730010259 « FORÊT D'EAUNES », remarquable pour sa biodiversité et son état préservé (absence d'aménagements). La forêt d'Eaunes est placée sur un corridor écologique orienté sud-nord qui fait le lien entre le piémont pyrénéen et le corridor garonnais à Muret, en passant par Pamiers et Saverdun. Les facteurs influençant cet espace sont principalement liés aux modes de gestion forestières et aux types de travaux effectués. **Aucun objet de la première modification du PLU d'Eaunes n'intersecte ces ZNIEFF.**
Natura 2000 / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**La commune n'intersecte aucune zone NATURA 2000**. La plus proche est la ZSC FR7301822 « GARONNE, ARIEGE, HERS, SALAT, PIQUE ET NESTE ». Elle est distante du centre du vialle de : • 2,5 km à l'ouest (Garonne) • 6,5 km à l'est (Ariège) • 8 à 11 km par liaison hydraulique à l'Ariège via divers ruisseaux (Haumont, Grange, Loup, Ayguère et Lèze)

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
	
Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**La commune n'est intéressée par aucune de ces zones.**
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Aucune zone de ce type sur la commune.**

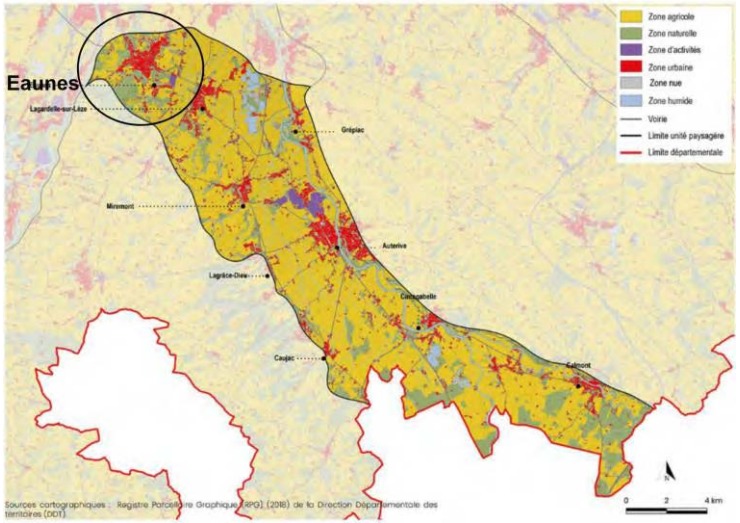
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU/PLUi / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Le **SRCE** fait de plusieurs éléments des trames vertes et bleues (voir cartographie en annexe) : • Trame bleue : plusieurs ruisseaux, affluents de l'Ariège et de la Lèze constituent de petits corridors écologiques à préserver. • Au sud de la commune, la forêt d'Eaunes constitue un important réservoir de biodiversité à préserver. Ce boisement est intégré dans un vaste corridor qui fait le lien entre le piémont pyrénéen et le corridor garonnais à Muret. • A la pointe sud-ouest un corridor boisé de plaine relie la forêt d'Eaunes aux boisements des falaises de la Garonne situés un peu plus à l'ouest. Cette structure fait également partie du vaste corridor faisant le lien entre le piémont pyrénéen et le corridor garonnais à Muret. **Aucun des objets de la modification du PLU ne se superpose à ces éléments du SRCE.** 

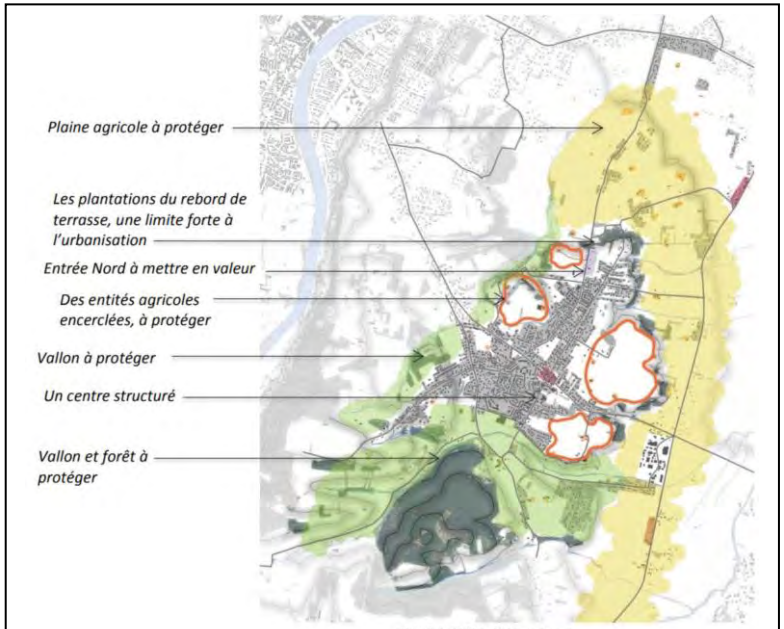
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
	Selon le **SCOT DE L'AGGLOMERATION TOULOUSAINE**, plusieurs espaces naturels sur la commune doivent être protégés : forêt d'Eaunes, boisements longeant le ruisseau de Haumont (limite ouest de la commune), bosquets boisés traversants la commune d'est en ouest, au nord du village, bosquets boisés autour de la ZA du Mandarin, à proximité de la RD12, à l'est de la commune). **Aucun des objets de la modification du PLU ne se superpose à ces éléments du SCOT.**  Dans le **PLU EN VIGUEUR**, plusieurs éléments de la trame verte et bleue ont été identifiés et préservés par les orientations du PADD : « *bois d'Eaunes, ruisseaux de La Grange et du Hautmont et leurs abords qui*

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
	représentent des éléments majeurs de la trame bleue sur le territoire et des espaces sensibles en termes de gestion des eaux pluviales, et les boisements qui marquent la limite naturelle entre terrasse et vallée et constituent un écrin de verdure à l'urbanisation ». **Aucun des objets de la modification du PLU ne se superpose à ces éléments, et ne va à l'encontre des objectifs de préservation affirmés dans le PADD du PLU en vigueur.**  Extrait de l'EIE du PLU en vigueur  Extrait du PADD du PLU en vigueur
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Selon la base de données du SINP Occitanie **aucune espèce inventoriée sur le territoire communal ne fait l'objet d'un PNA.**

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Aucune zone de ce type sur la commune.**
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Selon la base de données du Conseil Départemental, une seule zone humide remarquable se situe dans le sud-ouest du territoire communal (voir cartographie en annexe). Il s'agit d'un boisement à saules et peupliers, au lieu-dit « le Vigné », sur les berges du ruisseau du Régas. **Aucun objet de la première modification du PLU d'Eaunes n'intersecte cette zone humide.**
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Aucune zone de ce type sur la commune.**
Zones de répartition des eaux (ZRE)	**La commune est classée en ZRE.**
Zones d'assainissement non collectif	Selon le PLU en vigueur, la majeure partie de la commune est couverte par un réseau d'assainissement collectif de type séparatif. Seuls le bâti épars, le secteur Mandrous-Flambants au sud-est du territoire, les Bertoulots en limite de Muret, et les quartiers situés en limite communale Est (Baladier, Puntis, Soulignères, Fourguet, …) sont assainis en individuel (voir cartographie en annexe). **Aucun objet de la première modification du PLU d'Eaunes ne se situe dans une zone d'assainissement non collectif**
Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	La commune d'Eaunes est concernée par plusieurs **RISQUES NATURELS** : • **Risque mouvement de terrain sur l'ensemble de la commune**, pour l'aléa tassements différentiels (PPR sècheresse approuvé le 22 décembre 2008 • Risque inondation, en marge du ruisseau de la Grange, en limite sud-est de la commune (pas de PPRi). **Aucun objet de la première modification du PLU d'Eaunes ne se situe dans ce secteur.** Les **RISQUES TECHNOLOGIQUES** : une canalisation de transport de gaz naturel traverse la commune à la pointe sud-ouest de la commune. **Aucun objet de la première modification du PLU d'Eaunes ne se situe dans ce secteur.**

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Aucune zone de ce type sur la commune.**
Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	deux monuments historiques concernent un seul et même site (ancienne abbaye cistercienne / Voir cartographie en annexe) : • Ancien prieuré du 14e et 17e siècle / Inscrit le 10/02/1992. • Eglise du 12e et 14e siècle / Eglise Inscrite le 9/06/1932 / Chœur et transect classés le 13/07/1967 **L'objet de la première modification du PLU d'Eaunes le plus proche se situe à une distance de 450 mètres au nord-ouest** (modification de l'OAP Beaumont)**, avec une co-visibilité moyenne, entravée par le cordon boisé du ruisseau de la Grange**. Le classement ou l'inscription d'un bâtiment au titre des Monuments Historiques engendre une servitude (AC1) de 500 m est autour, à l'intérieur duquel toute modification des lieux (construction, démolition, transformation, déboisement, etc.) nécessitera l'obtention de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Aucune zone de ce type sur la commune.**
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Aucune zone de ce type sur la commune.**

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
Zones de grandes perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCOT, …) ou identifiées par la collectivité responsable du PLU/PLUi/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	Selon **l'<u>ATLAS DES PAYSAGES DU DEPARTEMENT</u>** établi par le CAUE, la commune d'Eaunes s'inscrit dans l'ensemble paysager de la Plaine de l'Ariège, en limite du Pays Toulousain. Ce territoire s'étend autour de la large vallée de L'Ariège, une des trois vallées majeures dans son fonctionnement avec la vallée de la Garonne et celle de l'Hers Mort, appelée aussi sillon lauragais. Autour de la commune d'Eaunes, cet espace est remarquable par : • Sa caractéristique de vallée urbaine marquée de ses infrastructures (RD12 et RD4) et d'un continuum urbain. • Ses espaces agricoles associés à une urbanisation dynamique (zones d'activités, étalement pavillonnaire…) laissent peu de place aux espaces dits naturels.  Selon le **<u>SCOT</u>** ce territoire se situe à l'interface de deux unités paysagères : • la Vallée de la Garonne, marquée par son horizontalité, tant par le relief, que ces vastes espaces cultivées comme des « openfield », ou le développement urbains qui s'étale sous forme de lotissements. • les Coteaux du sud : les derniers reliefs des coteaux du Volvestre, offrent un contraste marqué entre les masses boisées (forêt d'Eaunes) et les parcelles cultivées. Les collines offrent un paysage « typiquement » lauragais aux Portes sud de Toulouse

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
	Dans le **PLU EN VIGUEUR**, une cartographie des enjeux paysagers est proposée. Elle met en évidence les diverses entités paysagères rencontrées sur le territoire communal et propose une stratégie (protection, mise en valeur de certaines de ces entités).  Extrait de l'EIE du PLU en vigueur
Autres zones notables/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité Nuisances sonores Sites et sols pollués Zones SDAGE Zones de baignade	**NUISANCES SONORES** La commune est concernée par plusieurs infrastructures faisant l'objet d'un classement sonore (Carto. en annexe) : • La RD4 (secteur affecté : 100 mètres de part et d'autre de la voie) • La RD12 (secteur affecté : 30 à 100 mètres de part et d'autre de la voie) **Les principaux objets de la première modification du PLU d'Eaunes concernés par ce zonage sont les deux zones d'activités situées autour de l'intersection des RD4 et RD12.** SITES ET SOLS POLLUES La base de données BASIAS recense 9 sites sans enjeu significatif apparent sur l'environnement ou les

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés, ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
	projets de développement de la commune (voir document cartographique en annexe) :

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Activité	Etat d'occupation de l'établissement
SSP3940074	MPY3101405	EAUDISSE SAS (SUPER U) / STATION SERVICE		Zone d'activité MANDARIN LE	31600 EAUNES		Indéterminé
SSP3941459	MPY3103819	EYCHENNE Guy / ATELIER DE CAROSSERIE, TOLERIE, PEINTURE		590 Chemin BEAUMONT DE	31600 EAUNES		Indéterminé
SSP3942111	MPY3104649	GUITARD Jean / ATELIER DE FORGE ET SERRURERIE		Chemin TUCAUT DU	31600 EAUNES		En arrêt
SSP3944069	MPY3110063	BOUBAULT Michel / dépôt de ferrailles		385 Chemin Graves des	31600 EAUNES		Indéterminé
SSP3944071	MPY3110065	CASAROLI Lucien / dépôt de liquides inflammables		21 rue Chateaubriand de	31600 EAUNES		En arrêt
SSP3944072	MPY3110066	CEBAS / atelier de réparation automobiles		Quartier Besson de	31600 EAUNES		Indéterminé
SSP3944073	MPY3110067	COUZIAN / dépôt de liquides inflammables		route MURET DE	31600 EAUNES		En arrêt

Aucun objet de la première modification du PLU d'Eaunes ne se situe à proximité de ces sites.

ZONES SDAGE

Le SDAGE identifie ce secteur du département comme :

- Zone de répartition des eaux : territoire caractérisé par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.
- Zone vulnérable : les milieux aquatiques et la ressource en eau du territoire sont menacés à court terme par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés.

ZONES DE BAIGNADE

Aucune zone de baignade sur la commune.

Hiérarchisez les enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, en vous appuyant sur vos réponses précédentes
1. Des éléments de natures remarquables et une trame verte et bleu sous contrainte
2. Paysage agricole en recul et sous pression d'une urbanisation par des lotissements
3. Des éléments de patrimoine (Monuments historiques) relativement proche des zones à urbaniser
4. Exposition d'une partie du territoire communal aux nuisances sonores
5. Exposition de l'ensemble du territoire au risque retrait-gonflement d'argile
6. Plusieurs sites et sols potentiellement pollués

C. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

Afin de caractériser les incidences, veuillez vous appuyer sur les critères suivants : la nature, la probabilité et le degré des incidences, leur caractère positif ou négatif, leur caractère cumulatif, leur étendue géographique, leur caractère réversible.

La modification du PLU répond à plusieurs objectifs. Les principales incidences sont résumées ici :

OBJET DE LA DEMARCHE	PIECES REGLEMENTAIRES OPPOSABLES	PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(1) Ouverture de la zone AUX0 (ZA du Mandarin)	***Règlement écrit (suppression de la zone AUX0 & création d du règlement AUX)*** ***Règlement graphique*** ***OAP (création)***	INCIDENCE NEGATIVE : • consommation d'espace agricole • Risque de pollution des sols, création d'un risque industriel local, augmentation des nuisances (en lien avec la nature des activités accueillies). Ces incidences devront être limitées par la mise en œuvre des règlementations environnementales (R122-2 du CE, ICPE) INCIDENCE POSITIVE : • Confortement du pôle commercial local
(2) Adaptation du règlement de la zone UX (ZA du Mandarin)	***Règlement écrit***	INCIDENCE POSITIVE : • Cohérence urbaine (paysage) entre les différents secteurs de la ZA de Mandarin.
(3) Création des ER 6, 7 et 8	***Règlement graphique*** ***Tableau des ER***	AUCUNE INCIDENCE
(4) Création de l'ER 9	***Règlement graphique*** ***Tableau des ER***	AUCUNE INCIDENCE
(5) Création de l'ER 10 (cimetière)	***Règlement graphique*** ***Tableau des ER***	AUCUNE INCIDENCE
(6) Ouverture partielle de la zone AU0 (OAP Villate)	***Règlement graphique*** ***OAP (modification)***	INCIDENCE NEGATIVE : • consommation d'espace agricole

OBJET DE LA DEMARCHE	PIECES REGLEMENTAIRES OPPOSABLES	PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT
(7) Modification OAP Beaumont	***OAP (modification)***	INCIDENCE POSITIVE : • Meilleure connexion viaire avec les quartiers voisins (y compris cheminements doux • Amélioration de la qualité de l'interface entre zone bâtie et zone agricole • Plus grande mixité sociale • Augmentation de la densité de logement (moins de consommation d'espaces naturels et agricoles)
(8) Transfert d'une zone AU en zone UB	***Règlement graphique*** ***OAP (suppression)***	PAS D'INCIDENCE NOTABLE (ce secteur est déjà partiellement bâti)
(9) Transfert d'une zone UC en zone N	***Règlement graphique***	INCIDENCE POSITIVE : • Contribue à limiter la consommation d'espace
Identification de bâtis à protéger	***Règlement écrit*** ***Règlement graphique***	INCIDENCE POSITIVE : • Protection du petit patrimoine bâti
Diverses adaptations du règlement écrit sur les zones UB et UC : a) CES b) Servitudes de mixité sociale c) Largeur des chaussées d) Stationnement...	***Règlement écrit*** ***Règlement graphique***	a) Urbanisation en cohérence avec la capacité des réseaux b) PAS D'INCIDENCE NOTABLE c) Limitation de l'imperméabilisation des sols d) PAS D'INCIDENCE NOTABLE

Caractériser les incidences du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	<u>Espaces agricoles</u> : • Ouverture de la zone AUX0 (N°1 sur les plans en annexe). Ce sont 2,75 ha de terres agricoles qui vont être urbanisées. Toutefois, est enclavé par la RD12 au sud, la RD4 à l'est et des parcelles construites à l'ouest. **Si cette urbanisation conduit à une consommation d'espace, elle n'entrave toutefois pas l'activité agricole du secteur.** • Ouverture partielle de la zone AU0 (OAP Villate / N°6 sur les plans en annexe). Ce sont 0,9 ha de terres agricoles qui doivent être urbanisées. Ce secteur est actuellement compris entre les équipements sportifs et le chemin de Tucaut où l'urbanisation s'est récemment renforcée via des opérations d'aménagement d'ensemble. Le développement envisagé vise ainsi à structurer l'entrée nord du bourg. Ainsi, **Si cette urbanisation conduit à une consommation d'espace, elle n'entrave toutefois pas l'activité agricole dans un secteur en pleine mutation, et elle contribue à structurer l'entrée de ville.** <u>Espaces forestiers</u> : aucun espace forestier n'est concerné par les projets d'urbanisation. Le secteur UC qui doit être transféré en N (Objet N°9 dans les plans annexés) comporte 0,7 ha environ de boisements qui seront préservés par leur nouveau classement. **Ce projet n'a donc aucune incidence négative sur les espaces forestiers.** <u>Espaces naturels</u> : aucun espace naturel remarquable n'est concerné par les projets d'extensions urbaines. **Ce projet n'a donc aucune incidence sur ceux-ci**
Natura 2000	Situées à distance des secteurs faisant l'objet de la modification du PLU, nous pouvons affirmer que cette dernière n'aura **pas d'impact significatif sur la zone Natura 2000.**
Espèces protégées	Cet élément n'a pas été évalué dans le cadre de la modification du PLU. Toutefois **nous considérons que la nature des modifications proposées n'est pas de nature à avoir d'incidence notables sur cet enjeu.**
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	Aucune zone de ce type sur ou à proximité de la commune. **Le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur cet enjeu.**
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	L'ensemble des objets de la modification du PLU n'intersecte pas d'éléments de ce type. **L'évolution du PLU n'aura donc pas d'incidence sur cet enjeu.**

Caractériser les incidences du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.	
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	Selon la base de données du SINP Occitanie aucune espèce faisant l'objet d'un PNA n'est recensée sur la commune. **Les objets de la modification du PLU ne sont pas de nature à avoir une incidence sur cet enjeu.**
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Aucune zone de ce type ne se situe sur la commune. Seule la Réserve Naturelle Régionale de la Confluence Ariège Garonne est localisée à • 6,5 km à l'est (Ariège) • 8 à 11 km par liaison hydraulique à l'Ariège via divers ruisseaux (Haumont, Grange, Loup, Ayguère et Lèze) **Nous concluons donc que la modification de PLU n'aura aucune incidence sur les enjeux de cette Réserve Naturelle Régionale.**
Zones humides	La seule zone humide de la commune se situe en dehors des secteurs faisant l'objet de la modification du PLU. **Cette dernière n'aura donc aucune incidence sur cet enjeu.**
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	Aucune zone de ce type sur ou à proximité de la commune. **Le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur cet enjeu.**
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	Le projet de modification du PLU d'Eaunes ne prévoit pas un accueil supplémentaire d'habitants. **Le projet de modification de PLU n'est donc pas de nature à voir une incidence notable sur cet enjeu.**
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	Le projet de modification du PLU d'Eaunes ne prévoit pas un accueil supplémentaire d'habitants. De plus, au moment de la rédaction de la présente demande, les travaux de raccordement du réseau de collecte des eaux usées de la commune à la STEP de Labarthe-sur-Lèze (plus récente, et plus efficace que celle d'Eaunes) ont été engagés **Le projet de modification de PLU n'est donc pas de nature à voir une incidence notable sur cet enjeu.**

<table>
<tr><th colspan="2">Caractériser les incidences du document d’urbanisme sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.</th></tr>
<tr><td>Qualité des eaux superficielles et souterraines</td><td>

La commune est concernée par 1 masses d’eau de surface et 3 masses souterraines :

<u>Masses d’eau de surface</u> :

<table>
<tr><th>Identification de la masse d’eau</th><th>Etat écologique
Etat chimique</th><th>Objectifs d’états</th><th>Principales pressions anthropiques significatives</th></tr>
<tr><td>FRFRR188_7
Ruisseau de Haumont</td><td>MOYEN
BON</td><td>BON en 2027
BON en 2015</td><td>Azote d’origine agricole
Pesticides
Prélèvements pour l’irrigation
Altérations morphologiques</td></tr>
</table>

<u>Masses d’eau souterraines</u> :

<table>
<tr><th>Identification de la masse d’eau</th><th>Etat quantitatif
Etat qualitatif</th><th>Objectifs d’états</th><th>Principales pressions anthropiques significatives</th></tr>
<tr><td>FRFG19
Alluvions de l’Ariège et affluents</td><td>BON
MAUVAIS</td><td>BON en 2015
BON en 2027</td><td>Nitrates d’origine agricole
Prélèvements</td></tr>
<tr><td>FRFG043
Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont</td><td>BON
MAUVAIS</td><td>BON en 2015
BON en 2027</td><td>Aucune</td></tr>
<tr><td>FRFG081
Calcaires du sommet du crétacé supérieur captif sud aquitain</td><td>BON
BON</td><td>BON en 2015
BON en 2015</td><td>Aucune</td></tr>
<tr><td>FRFG082
Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud Adour Garonne</td><td>MAUVAIS
BON</td><td>BON en 2027
BON en 2015</td><td>Aucune</td></tr>
<tr><td>FRFG083
Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne</td><td>BON
BON</td><td>BON en 2015
BON en 2015</td><td>Prélèvements</td></tr>
</table>

Les objets de la modification du PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences notables sur cet enjeu, du fait que les principales zones à urbaniser font l’objet d’OAP situées dans les secteurs couverts par le système d’assainissement collectif.

</td></tr>
<tr><td>Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)</td><td>

L’ouverture de la zone AUX0 (Zone du Mandarin / N°1 dans les plans en annexe) dédiée à l’activité économique doit conduire à l’accueil d’activité de type artisanat, de service et de petites industries. Parmi les entreprises accueillies, certaines pourraient développer des activités polluantes. Toutefois l’OAP n’a pas vocation à définir avec précision le type d’activité qui pourra s’installer sur ce site. Il conviendra que chaque acteur se soumette aux règlementations en vigueur (Ces incidences devront être limitées par la mise en œuvre des règlementations environnementales : R122-2 du CE, ICPE).

Nous considérons donc que les caractéristiques du projet de modification du PLU sont de nature à avoir des incidences limitées sur cet enjeu du fait de la mise en œuvre des règlementations environnementales.

</td></tr>
</table>

Caractériser les incidences du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.	
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	**<u>RISQUES NATURELS</u>** Les préconisations du PPR « Tassements différentiels » seront prises en compte dans les projets de construction. Par ailleurs, aucun des objets de la modification du PLU ne se situe dans la zone inondable. **Nous considérons donc que le projet de modification du PLU n'est pas de nature à augmenter la vulnérabilité du territoire ou des populations (enjeu).** Au regard des surfaces qui pourraient être urbanisées à la suite de la mise en œuvre de cette modification de PLU (Zone du Mandarin et OAP Villate, soit 3,65 ha, soit 0,2% de la surface communale), **nous considérons que ce projet n'est pas de nature à aggraver l'intensité des éventuels aléas.** **<u>RISQUES TECHNOLOGIQUES</u>** L'ouverture de la zone AUX0 (Zone du Mandarin / N°1 dans les plans en annexe) dédiée à l'activité économique doit conduire à l'accueil d'activité de type artisanat, de service et de petites industries. Parmi les entreprises accueillies, certaines pourraient développer des activités générant des risques. Par ailleurs, à proximité de cette zone se trouvent plusieurs habitations (voir document cartographique en annexe). Toutefois l'OAP n'a pas vocation à définir avec précision le type d'activité qui pourra s'installer sur ce site. Il conviendra que chaque acteur se soumette aux règlementations en vigueur (Ces incidences devront être limitées par la mise en œuvre des règlementations environnementales : R122-2 du CE, ICPE). **Nous considérons donc que les caractéristiques du projet de modification du PLU sont de nature à avoir des incidences limitées sur cet enjeu du fait de la mise en œuvre des règlementations environnementales.**
Sites classés, sites inscrits	Aucun site de ce type sur ou à proximité de la commune. **Le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur cet enjeu.**
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	L'OAP Beaumont (un des objets de la modification du PLU) se situe à une distance de 450 mètres au nord-ouest (avec une co-visibilité moyenne, entravée par le cordon boisé du ruisseau de la Grange) du site de l'ancienne abbaye cistercienne dont plusieurs éléments sont inscrits ou classés au titre des Monuments Historique. **L'urbanisation du secteur de Beaumont pourrait avoir une incidence négative sur la préservation de la qualité paysagère de ce monument et de ses abords**. Toutefois, le classement ou l'inscription d'un bâtiment au titre des Monuments Historiques engendre une servitude (AC1) de 500 m est autour, à l'intérieur duquel toute modification des lieux (construction, démolition, transformation, déboisement, etc.) nécessitera l'obtention de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France**. Cette procédure est de nature à éviter une incidence importante de l'urbanisation sur cet ensemble monumental.**

Caractériser les incidences du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.	
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)	Aucune zone de ce type sur ou à proximité de la commune. **Le projet de modification du PLU n'aura aucune incidence sur cet enjeu.**
Les perspectives paysagères	Aucun élément de la modification du PLU d'Eaunes ne va dans le sens d'une dégradation de la qualité des perspectives paysagères. **L'ensemble des préconisations données dans le PLU en vigueur sont entièrement respectées** (aucune consommation d'espaces à préserver).
Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, risques aggravés, autres risques de nuisances	L'ouverture de la zone AUX0 (Zone du Mandarin / N°1 dans les plans en annexe) dédiée à l'activité économique doit conduire à l'accueil d'activité de type artisanat, de service et de petites industries. Parmi les entreprises accueillies, certaines pourraient développer des activités générant des nuisances (bruits, odeurs, vibrations…) Par ailleurs, à proximité de cette zone se trouvent plusieurs habitations (voir document cartographique en annexe). Toutefois l'OAP n'a pas vocation à définir avec précision le type d'activité qui pourra s'installer sur ce site. Il conviendra que chaque acteur se soumette aux règlementations en vigueur (Ces incidences devront être limitées par la mise en œuvre des règlementations environnementales : R122-2 du CE, ICPE). **Nous considérons donc que les caractéristiques du projet de modification du PLU sont de nature à avoir des incidences limitées sur cet enjeu du fait de la mise en œuvre des règlementations environnementales.**
Energie (projets éventuels en matière d'énergies renouvelable, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc)	**Aucun élément du projet ne va à l'encontre de la production ou de l'utilisation des énergies renouvelables.**
Autres enjeux Mixité des fonctions urbaines Modes de déplacements doux Adaptation aux changement climatiques	<u>MIXITE DES FONCTIONS URBAINES</u> **Aucun élément du projet ne va à l'encontre des principes de mixité des fonctions urbaines.** <u>MODES DE DEPLACEMENTS DOUX</u> **Le projet de modification du PLU intègre de manière variable cet enjeu au niveau des 3 OAP qui sont modifiées :** • L'ouverture de la zone AUX0 (Zone du Mandarin / N°1 dans les plans en annexe) intègre une trame de cheminements doux venant doubler toutes les voiries, ainsi qu'une « coulées verte ». • Ouverture partielle de la zone AU0 (OAP Villate / N°6 sur plans en annexe) : aucun cheminement doux n'est précisé dans le document. • L'OAP Beaumont prévoit plusieurs cheminements doux.

Caractériser les incidences du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.	
	ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES **Aucun élément de la modification du PLU ne va à l'encontre de cet enjeu**. De plus, **les projets architecturaux des nouvelles constructions intègreront les préconisations de la RT en vigueur**, ce qui comprend les enjeux de consommation énergétique et d'adaptation aux changements climatiques.

ELEMENTS COMPLEMENTAIRES

RAPPEL :

Ne pas oublier de joindre les pièces suivantes pour permettre à l'autorité environnementale de se prononcer sur la nécessité ou non de soumettre le document d'urbanisme à évaluation environnementale :

- Pour les PLU / PLUi, le projet de PADD débattu par le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale
- le règlement graphique actuel si le territoire est couvert par un document d'urbanisme et, le cas échéant, le projet de pré-zonage
- le dossier du projet qui doit être soumis à la réunion d'examen conjoint, pour les procédures d'évolution nécessitant une telle réunion

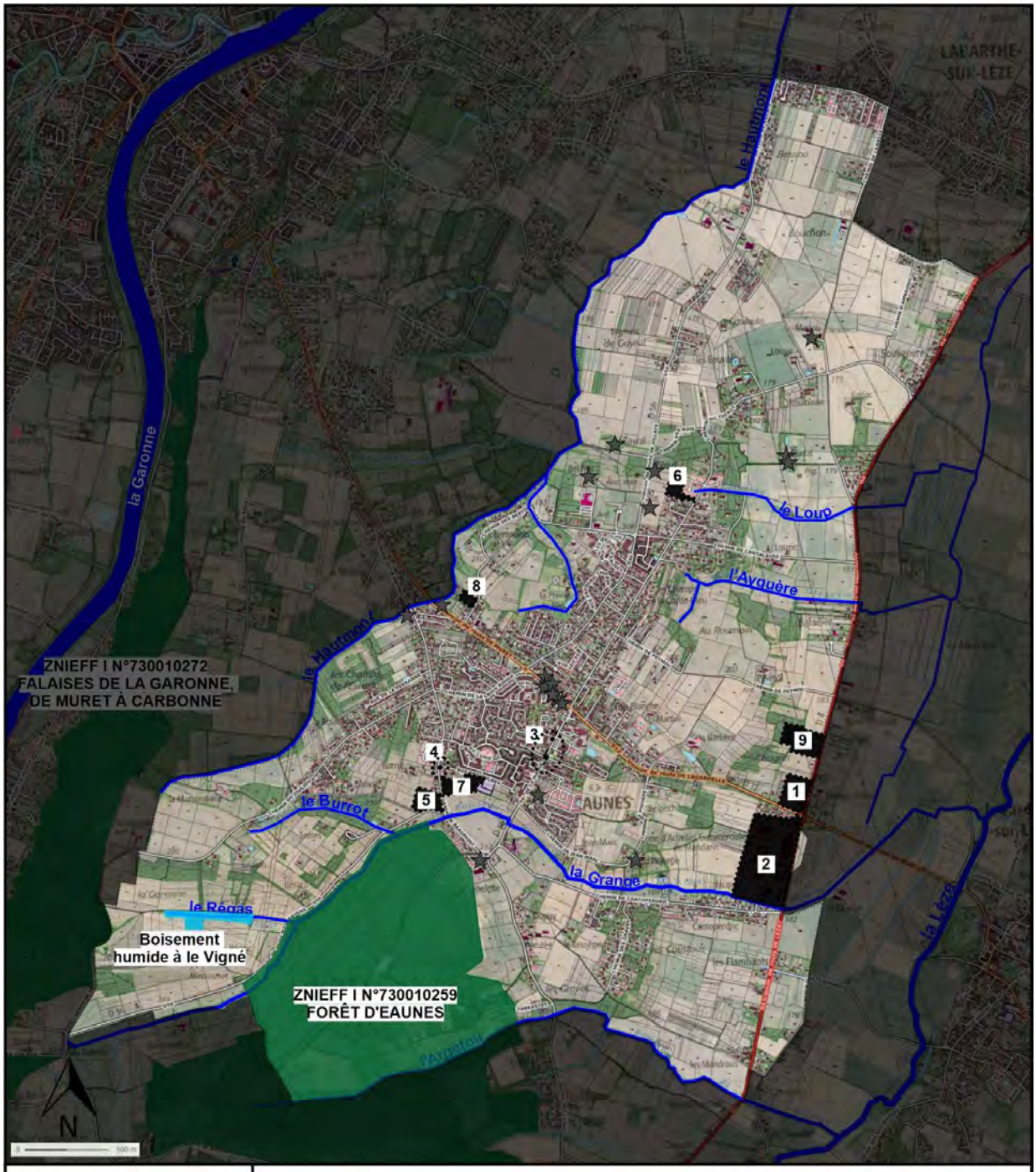
BIBLIOGRAPHIE :

- Eléments du document d'urbanisme modifié (Notice explicative, Diagnostic, OAP, règlement écrit, document graphique…)
- Portails Internet géorisque.gouv.fr, eaufrance.fr, géoportail.fr, inpn.mnhn.fr …

ANNEXES :

- ☒ BIODIVERSITE REMARQUABLE
- ☒ NUISANCES
- ☒ RISQUES
- ☒ ELEMENTS DE PATRIMOINE
- ☒ OAP MANDARIN (N°1 SUR LES CARTOGRAPHIES COMMUNALES)
- ☒ OAP VILLATE (N°6 SUR LES CARTOGRAPHIES COMMUNALES)
- ☒ OAP BEAUMONT (N°7 SUR LES CARTOGRAPHIES COMMUNALES)
- ☒ TRANSFERT DE LA ZONE UC EN N LE LONG DE LA RD4 (N°6 SUR LES CARTOGRAPHIES COMMUNALES)

☒ BIODIVERSITE REMARQUABLE



EAUNES (31)

Biodiversité remarquable

ZNIEFF de type I

Zones humides
(Atlas CD31)

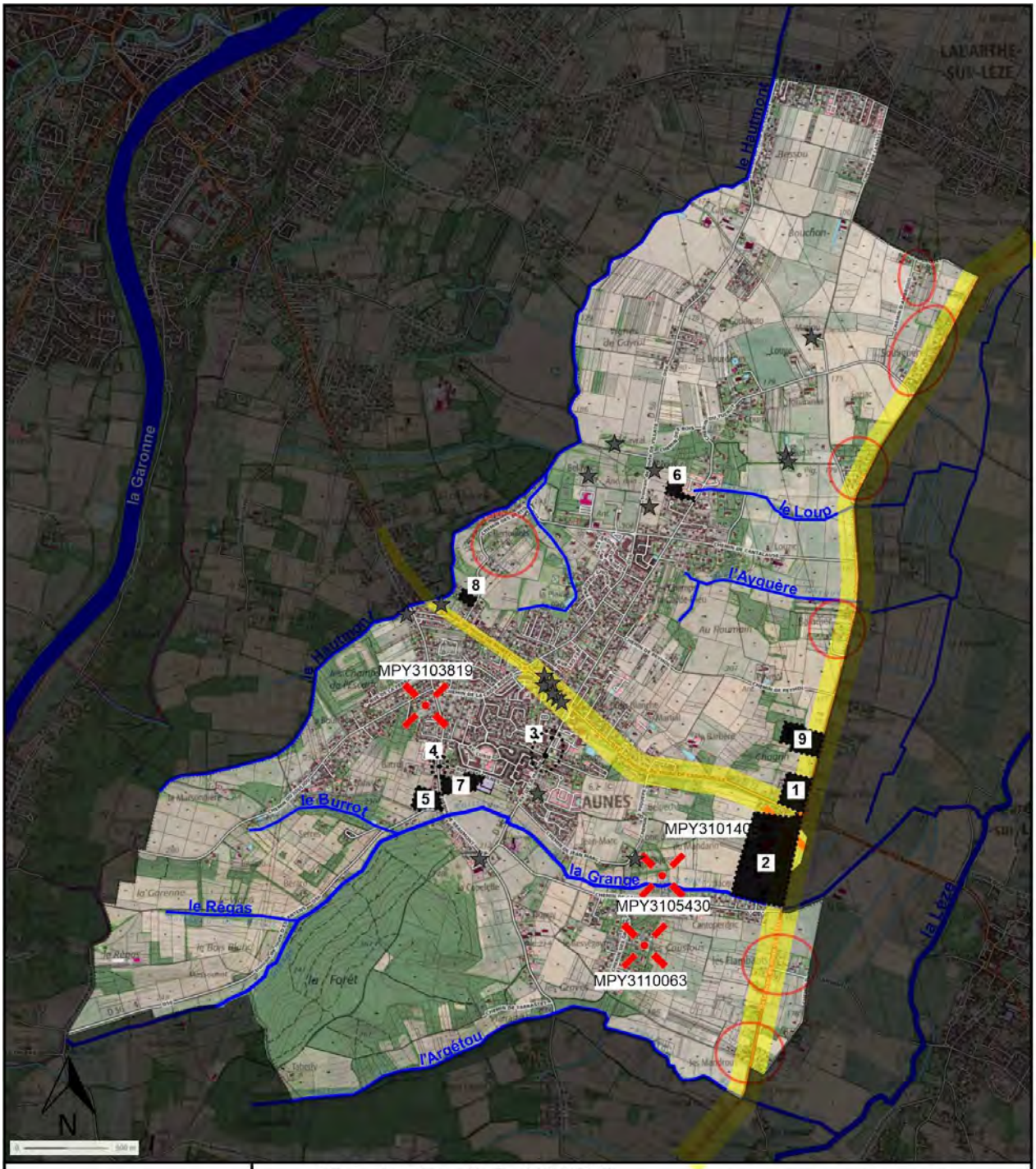
Une seule zone humide recensée au lieu-dit le Vigné composé d'un boisement humide à saules et peupliers.

ELEMENTS DE LA MODIF DU PLU

1 Ouverture de la zone AUX0
2 Adaptation du règlement de la zone UX
3 Création des ER 6, 7 et 8
4 Création de l'ER 9
5 Création de l'ER 10 (cimetière)
6 Ouverture partielle de la zone AU0 (OAP Villate)
7 Modification OAP Beaumont
8 Transfert d'une zone AU en zone UB
9 Transfert d'une zone UC en zone N
★ Identification de bâtis à protéger

Diverses adaptations du règlement écrit sur les zones UB et UC (CES / Servitudes de mixité sociale / Largeur des chaussées / Stationnement...)

☒ NUISANCES



EAUNES (31)

Nuisances

Cartographie du **classement sonore des voiries** (AP du 4/12/2020)

Secteur affecté : 100m

Secteur affecté : 30m

« Quartiers » en assainissement autonome

Sites et sols pollués (BASIAS)

MPY3101405 / Super U / Station service

MPY3103819 / Atelier de carosserie Eychenne

MPY31104649 / Atelier de forge Guitard
Chemin du Tucaut / Non localisé / En arrêt

MPY3110063 / Dépôt de ferrailles Boubolt
385 ch. des Graves / Activité indéterminée

MPY31100665 / Dépôt de liquides inflammables Casaroli
21 rue Chateaubriand / En arrêt

MPY31100666 / Garrage auto CEBAS
Quartier de Besson / Activité indéterminée

MPY31100667 / Dépôt de liquides inflammables Couzian
Route de Muret / En arrêt

MPY3105430 / Station d'épuration (?) / SIVOM SAGe
Chemin de Cantoperdric / Arrêt programmé 2022 ou 2023

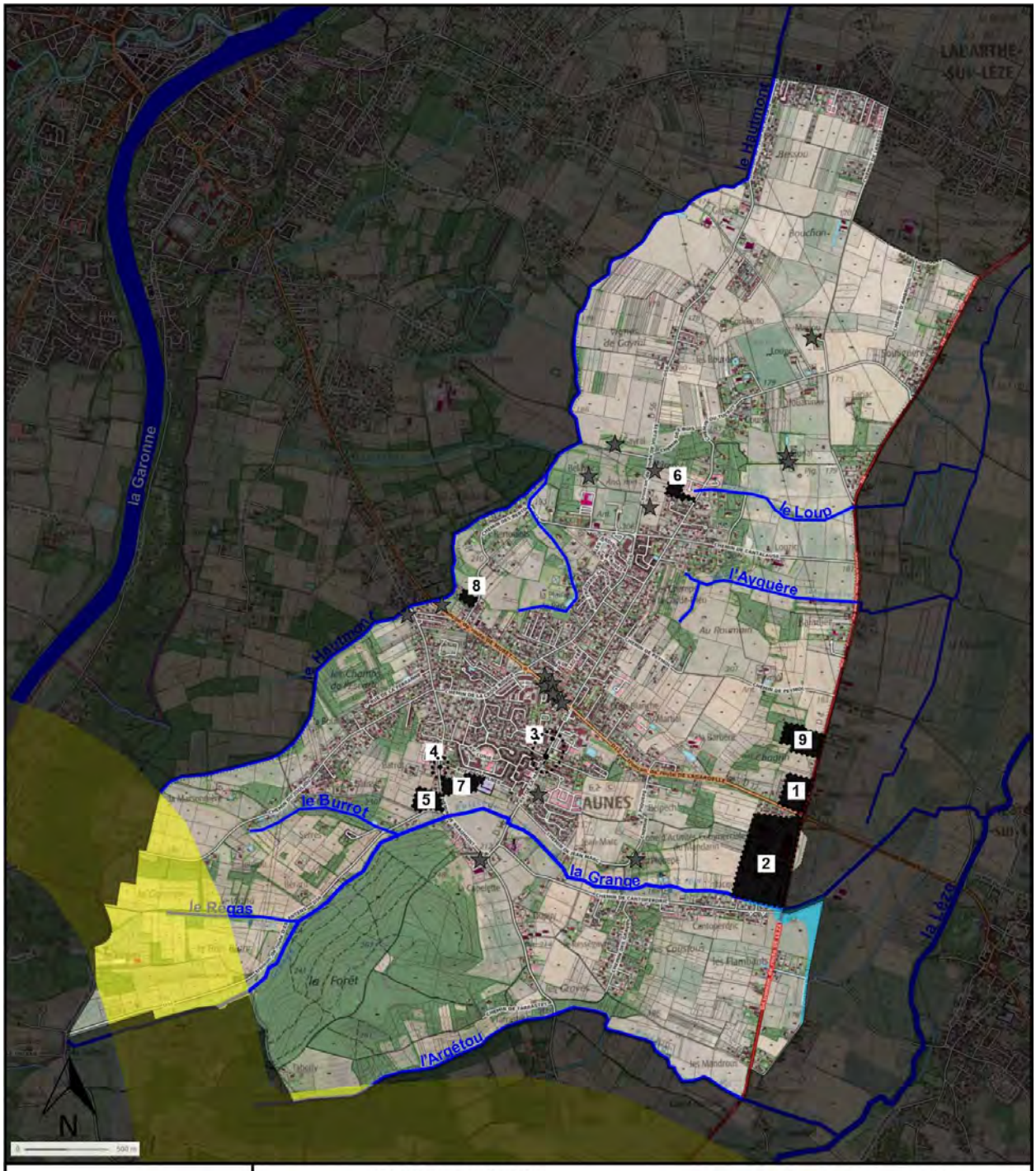
MPY3110063 / cartographié mais non listé sur Géorisques

ELEMENTS DE LA MODIF DU PLU

1 Ouverture de la zone AUX0
2 Adaptation du règlement de la zone UX
3 Création des ER 6, 7 et 8
4 Création de l'ER 9
5 Création de l'ER 10 (cimetière)
6 Ouverture partielle de la zone AU0 (OAP Villate)
7 Modification OAP Beaumont
8 Transfert d'une zone AU en zone UB
9 Transfert d'une zone UC en zone N
★ Identification de bâtis à protéger

Diverses adaptations du règlement écrit sur les zones UB et UC (CES / Servitudes de mixité sociale / Largeur des chaussées / Stationnement...)

☒ RISQUES



EAUNES (31)

Risques

Risques naturels

Zones inondables sur la commune (CIZI)

Aucun PPRi prescrit ou approuvé à l'intérieur des limites de la communes

L'intégralité de la commune est concernée par un **PPR Sécheresse (aléa tassements différentiels)** approuvé le 22/12/2008

Risques technologiques

2 installations industrielles classées sur la commune mais non cartographiées sur la base Géorisques.fr

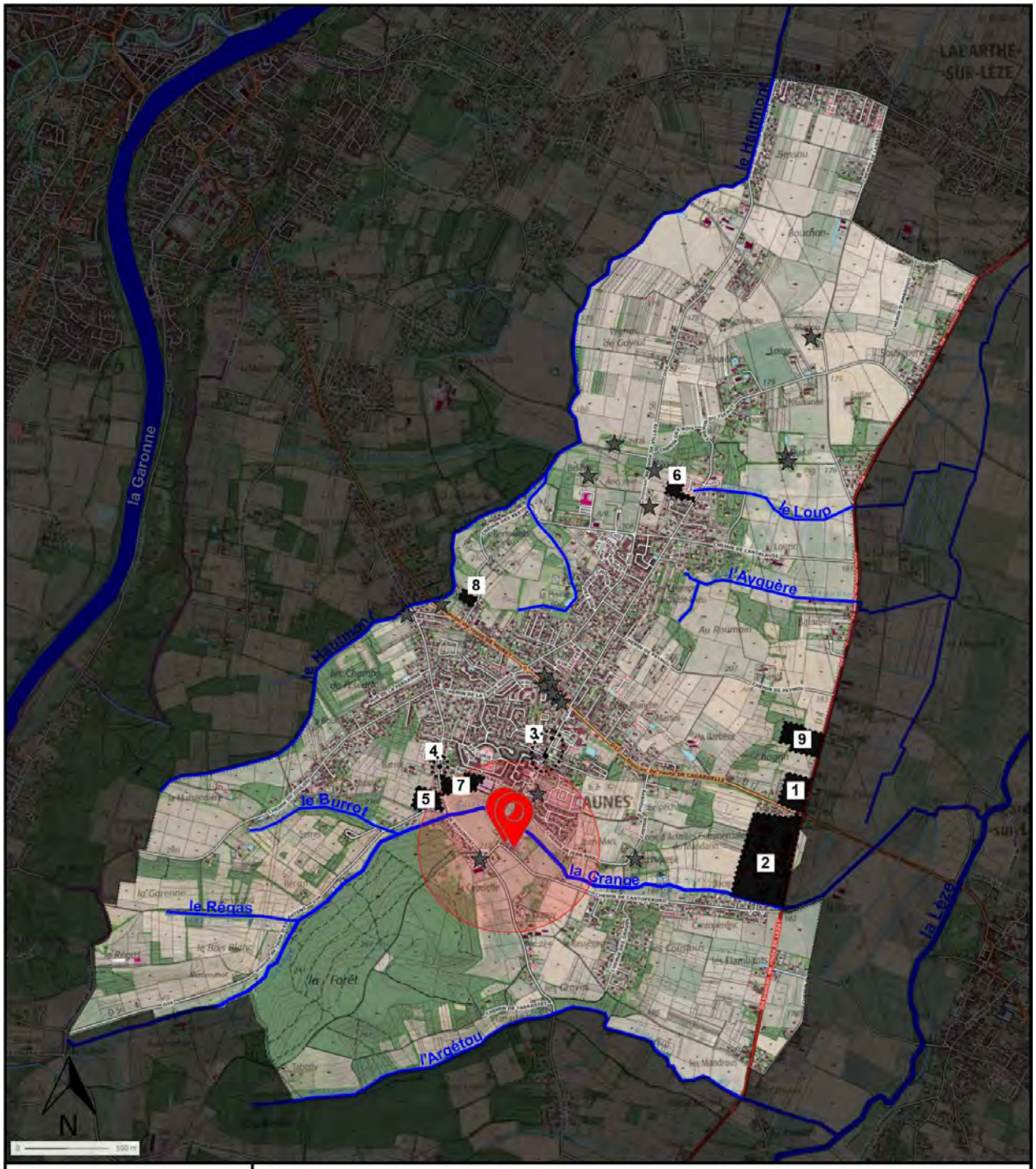
Canalisation de gaz

ELEMENTS DE LA MODIF DU PLU

1 Ouverture de la zone AUX0
2 Adaptation du règlement de la zone UX
3 Création des ER 6, 7 et 8
4 Création de l'ER 9
5 Création de l'ER 10 (cimetière)
6 Ouverture partielle de la zone AU0 (OAP Villate)
7 Modification OAP Beaumont
8 Transfert d'une zone AU en zone UB
9 Transfert d'une zone UC en zone N
★ Identification de bâtis à protéger

Diverses adaptations du règlement écrit sur les zones UB et UC (CES / Servitudes de mixité sociale / Largeur des chaussées / Stationnement...)

☒ ELEMENTS DE PATRIMOINE



EAUNES (31)

Eléments de patrimoine

Monuments historiques (avec son périmètre de servitude AC1)

Ancien prieuré du 14e et 17e siècle / Inscrit le 10/02/1992

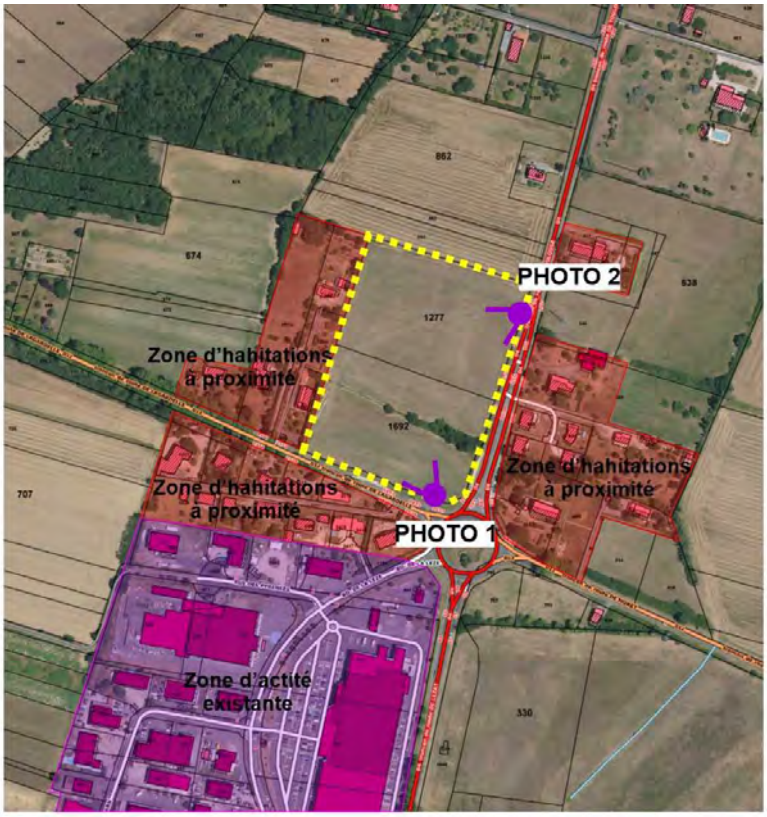
Eglise du 12e et 14e siècle
Eglise Inscrite le 9/06/1932
Choeur et transect classés le 13/07/1967

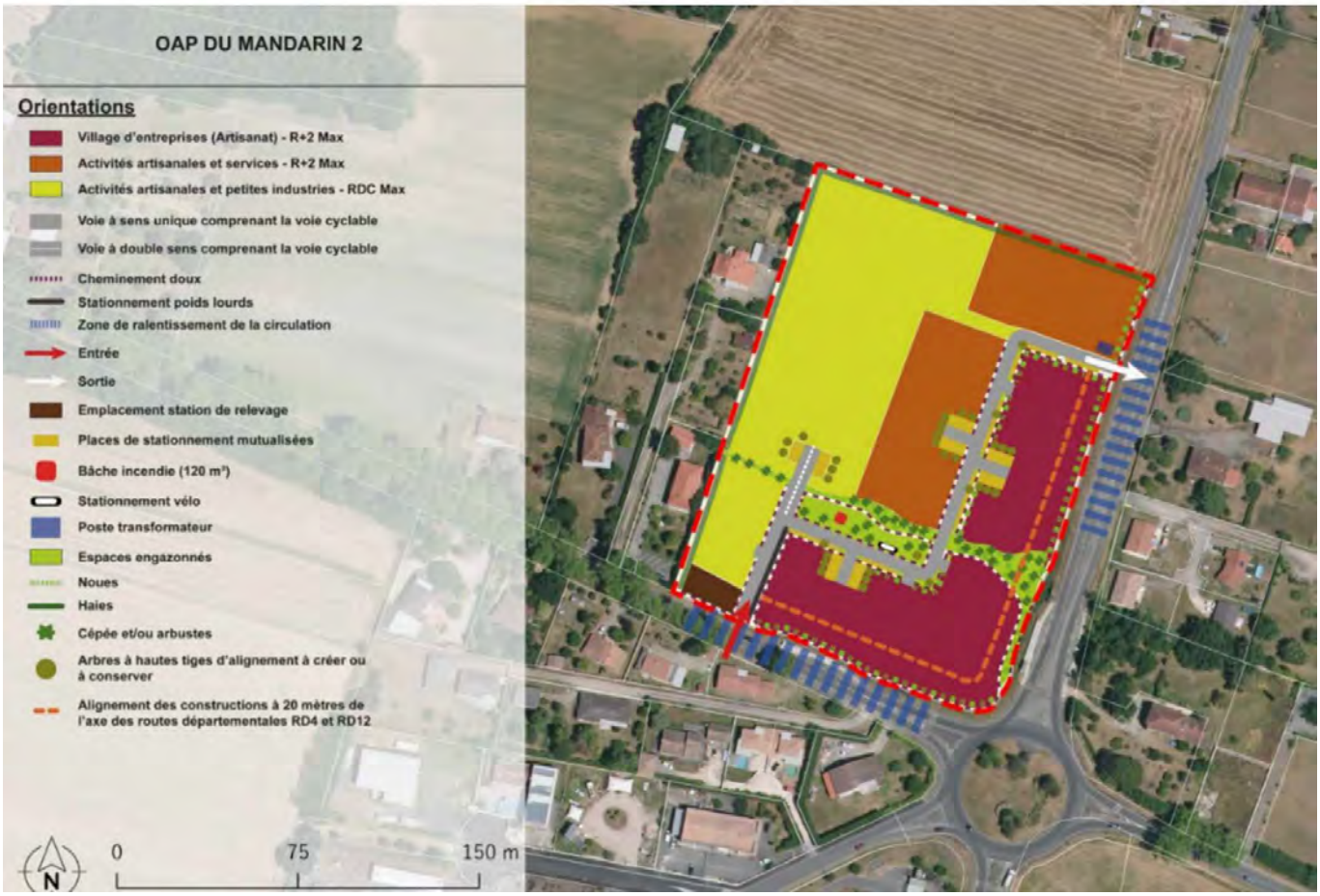
ELEMENTS DE LA MODIF DU PLU

1 Ouverture de la zone AUX0
2 Adaptation du règlement de la zone UX
3 Création des ER 6, 7 et 8
4 Création de l'ER 9
5 Création de l'ER 10 (cimetière)
6 Ouverture partielle de la zone AU0 (OAP Villate)
7 Modification OAP Beaumont
8 Transfert d'une zone AU en zone UB
9 Transfert d'une zone UC en zone N
★ Identification de bâtis à protéger

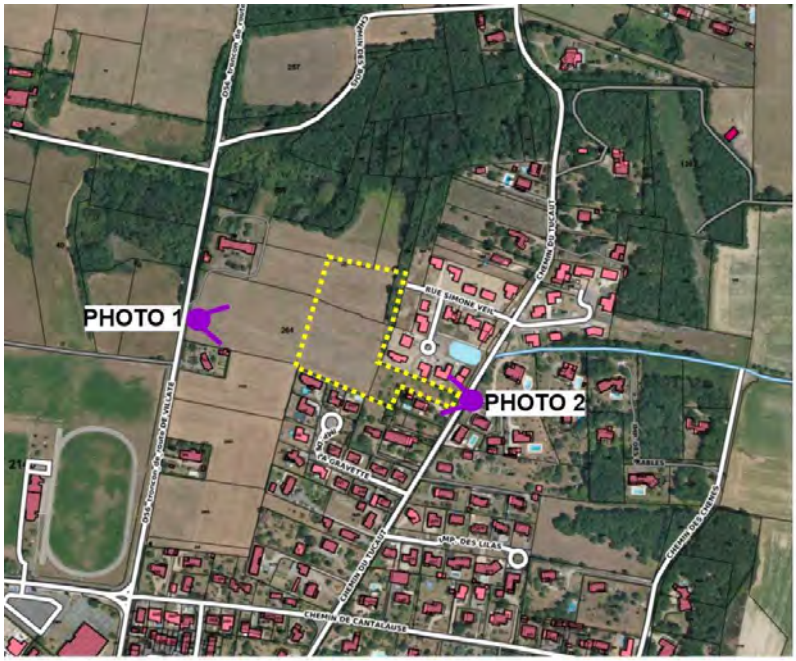
Diverses adaptations du règlement écrit sur les zones UB et UC (CES / Servitudes de mixité sociale / Largeur des chaussées / Stationnement...)

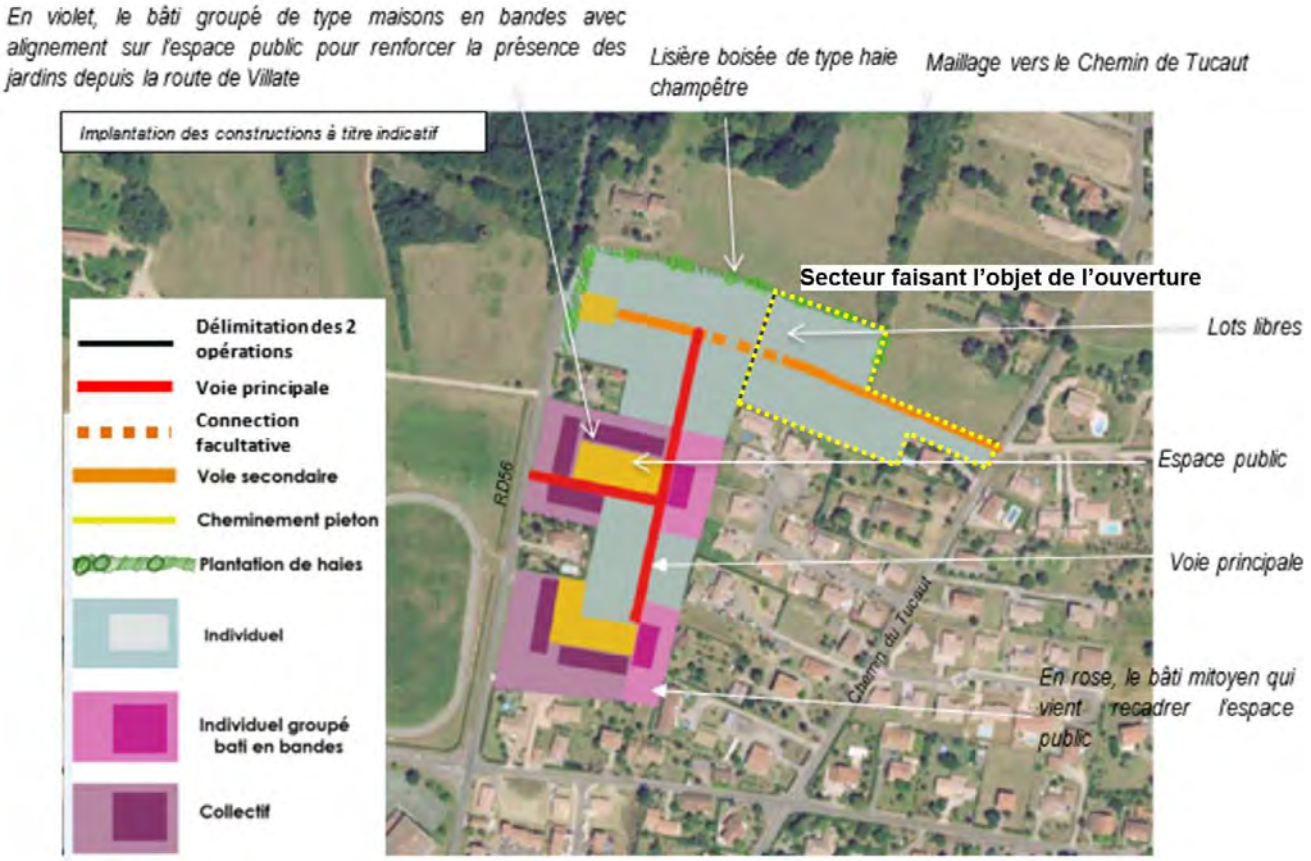
☒ OAP MANDARIN (N°1 SUR LES CARTOGRAPHIES COMMUNALES)



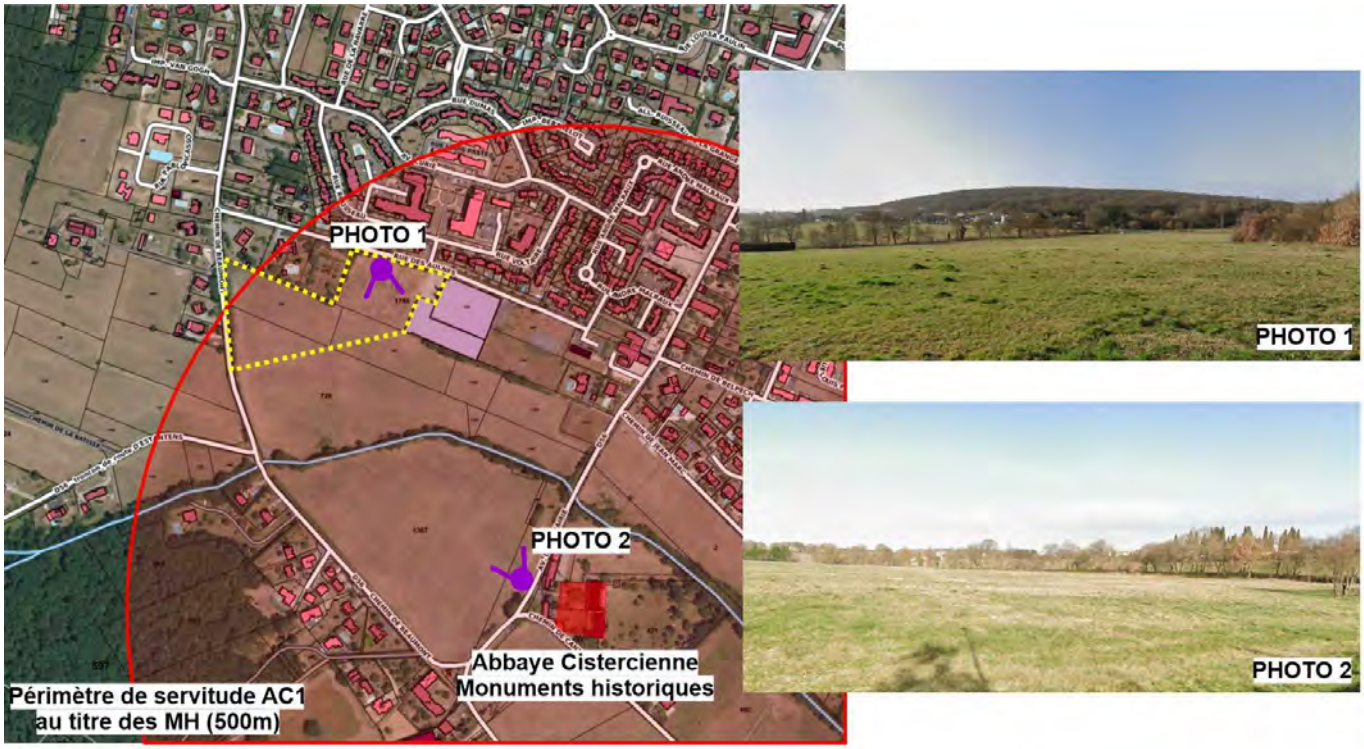


☒ OAP VILLATE (N°6 SUR LES CARTOGRAPHIES COMMUNALES)





☒ OAP BEAUMONT (N°7 SUR LES CARTOGRAPHIES COMMUNALES)

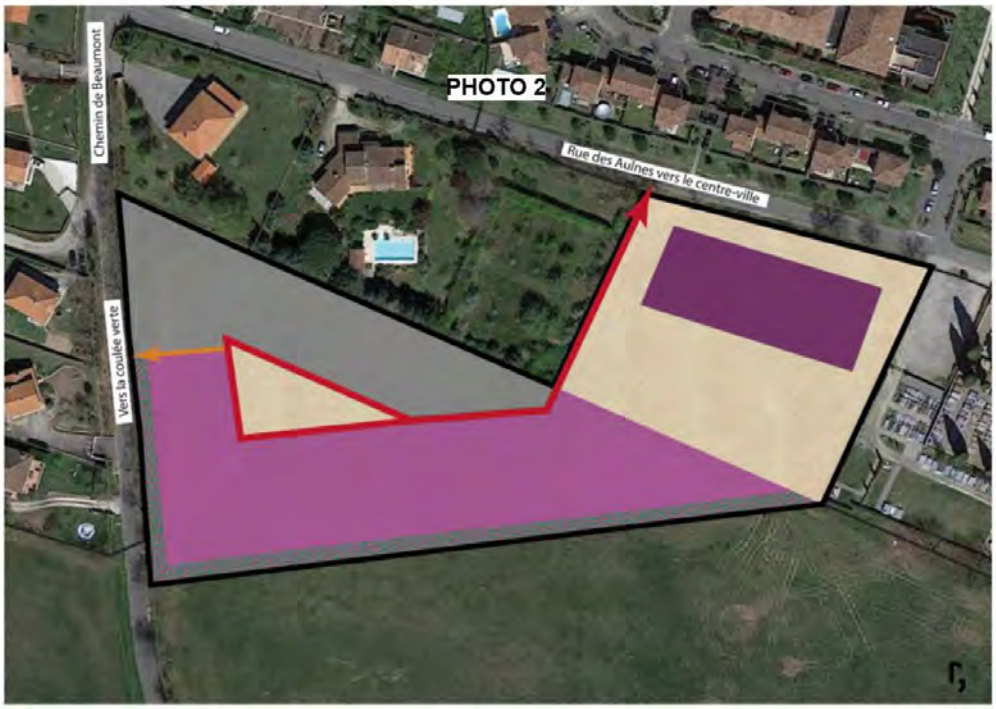


Aménagements attendus :

- Périmètre du projet
- Voie principale
- Accès piéton/cycle
- Lisière végétale à créer de 3 mètres
- Lot libre
- Individuel continu/habitat intermédiaire
- Collectif, R+2 possible
- Espace public, stationnements

Programmation :

Superficie : 1,82 ha
Objectif de production : 85 à 95 lgts
Densité : 45 à 52 lgts/ha



☒ TRANSFERT DE LA ZONE UC EN N LE LONG DE LA RD4 (N°6 SUR LES CARTOGRAPHIES COMMUNALES)

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE EAUNES

P.L.U.

1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

0.Partie administrative

0.5 Bilan de la concertation

Modification du P.L.U :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

PAYSAGES
études & aménagements urbains

Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

0.5

Envoyé en préfecture le 13/04/2022
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le
ID : 031-213101652-20220412-2022_03_20-DE

Département de la Haute-Garonne
Arrondissement de Muret

COMMUNE D'EAUNES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers

En exercice :	29
Présents :	20
Procurations :	6
Absents :	3
Votants :	26

Date de convocation : 07/04/2022
Date d'affichage : 14/04/2022

L'an deux mille vingt-deux, le 12 avril à 19h00 le Conseil Municipal de la Commune d'Eaunes, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle de Conseil, sous la Présidence de Monsieur Alain SOTTIL, Maire.

Présents : SOTTIL, BARATTE, BAUTISTA, BELLIO, BOUTTIER, CANFER, CLÉVENOT, DAUDIN, DELQUE, DIOGO, ESPINOSA, GUILLERMIN, HINGREZ, MARCUZ, MESPLES, NAVARRO, PROUDHOM, ROUZÉ, SANCHEZ, VIGUIÉ.

Procurations : Mme CASSAN à Mne NAVARRO
M. ENJALBERT à M. MESPLES
M. HASNAOUI à M. GUILLERMIN
M. MARCELLIN à M. SOTTIL
Mme MERCIER à Mme SANCHEZ
Mme RIEUX à Mme DIOGO

Absent : M. RAMOS – M. ROUHAUD – M. THIEBAUT

Secrétaire : Monsieur Thierry GUILLERMIN

2022-03-20 BILAN DE LA CONCERTATION : MODIFICATION DU PLU

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.103-6 ;

Vu la délibération du conseil municipal ayant décidé d'autoriser le Maire à procéder à une modification n° 1du PLU, en date du 14 juin 2021,

Vu l'arrêté du Maire n°2022-12 en date du 15 mars 2022, modifiant l'arrêté n°2021-76 du 21 septembre 2021, prescrivant la modification n° 1 du PLU et définissant les modalités de la concertation,

Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire, annexé à la délibération ;

Monsieur le Maire rappelle que la commune a souhaité mettre en œuvre une concertation afin d'assurer une bonne information et participation de la population à la procédure de modification du PLU.
Il rappelle les modalités prévues dans l'arrêté du 21 septembre 2021 et rappelées dans l'arrêté du 15 mars 2022, à savoir :
La mise en place d'un registre de concertation à l'accueil de la mairie ;
La mise à disposition de documents d'études en mairie ;
Une information sur le site Internet de la commune concernant les objectifs de la procédure et les modalités de concertation.

Celles-ci se sont déroulées de la manière suivante :

Un registre de concertation a été mis à disposition en mairie. Une seule requête a été inscrite. Elle ne peut pas être prise en compte dans la présente procédure de modification du PLU car elle ne répond pas à cette procédure.
Des documents d'études étaient à disposition dans le hall de la mairie.
Un article présentant les objectifs définis dans l'arrêté de prescription et informant d'un registre et d'informations régulières sur le site Internet est paru dans le bulletin municipal de décembre 2021 ;
Sur le site Internet communal, une page dédiée accessible depuis la page d'accueil a été créée le 17 mars 2022.

Envoyé en préfecture le 13/04/2022
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le
ID : 031-213101652-20220412-2022_03_20-DE

Monsieur le Maire donne lecture au conseil municipal du rapport établissant le bilan de la concertation rédigé par le cabinet PAYSAGES joint en annexe à cette délibération.

Ouï l'exposé de M. le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

➢**Approuve** le bilan de la concertation du public sur la procédure de modification tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire et est annexé à la présente délibération,

➢ **Dit** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et sera transmise à la sous-préfecture de Muret.

Décision adoptée à l'unanimité

Pour copie certifiée conforme à l'original
Eaunes, les jour, mois et an que dessus

Le Maire,

A. SOTTIL

MAIRIE d'EAUNES
31 (Haute-Garonne)

Envoyé en préfecture le 13/04/2022
Reçu en préfecture le 13/04/2022
Affiché le
ID : 031-213101652-20220412-2022_03_20-DE

MAIRIE d'EAUNES
(31 Haute-Garonne)

I. Préambule **3**

II. Le déroulement de la concertation **4**

1. La mise en place d'un registre 4
2. La mise à disposition des documents d'études en mairie 5
3. L'insertion d'un article dans le bulletin municipal 5
4. La communication sur le site internet de la commune 6

III. Bilan de l'efficacité des procédures et outils de concertation mis en place **7**

1. La mise en place d'un registre 7
2. La mise à disposition des documents d'études en mairie 7
3. L'insertion d'un article dans le bulletin municipal 7
4. La communication sur le site internet de la commune 7

IV. Conclusion **7**

I. Préambule

La commune de Eaunes a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du 14/06/2021 et par arrêté du 21.09.2021, complété le 15.03.2022. Cette procédure vise à :

- Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
- Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
- Classement en zone AU et création d'une nouvelle OAP pour maîtriser l'aménagement ;
- Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;
- Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
- Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
- Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie ;
- Modification de l'OAP Chemin de Beaumont.
- Apporter plus de cohérence au règlement graphique pour répondre à une remarque du contrôle de légalité de la révision du PLU, pour tenir compte de l'avancement des projets, pour réguler la densification, et pour permettre une cohérence du front de rue le long de l'avenue de la mairie,
- Permettre le développement de nouvelles activités économiques sur la commune par l'extension de la zone artisanale du Mandarin,
- Faciliter la lecture des règles et mieux contrôler la densification sur des secteurs éloignés du centre-ville en ajustant le règlement écrit, notamment les règles d'implantation,
- Planifier pour faciliter l'aménagement du centre-ville, notamment en prolongeant la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement (PAPAG) qui arrive bientôt à échéance et en créant un emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour,
- Prévoir une réserve foncière pour la création d'un cimetière,
- Permettre la création de nouveaux logements par l'ouverture partielle d'une zone AU0.

Les modalités de déroulement de la concertation ont été définies lors de la délibération du 14.06.2021 et complété dans l'arrêté du 21 septembre 2021 de la façon suivante :

- Mise en place d'un registre de concertation à la mairie,
- Mise à disposition de documents d'études en mairie,
- Information sur le site Internet de la commune concernant les objectifs de la procédure et les modalités de concertation.

II. Le déroulement de la concertation

En application de l'arrêté en date du 21 septembre 2021, la procédure de concertation a été menée volontairement du 01/12/2021 au 12/04/2022.

1. La mise en place d'un registre

Un registre à destination de la population a été ouvert en décembre 2021, suite au démarrage de l'étude.

Pendant toute la durée de la procédure, une seule demande a été portée dans le registre jusqu'à sa clôture le 12/04/2022.

Mairie d'Eaunes

PLU MODIFICATION N°1

Registre de Concertation

GAUZES Jean-Pierre
9, rue des Pastourelles
31400 Toulouse

De ma lettre du 12 Avril 2022, je renouvelle ma demande, le changement de statut du terrain agricole en terrain constructible, parcelles cadastrées :
- AB 93-94-95-100-101, hameau Souligueres.

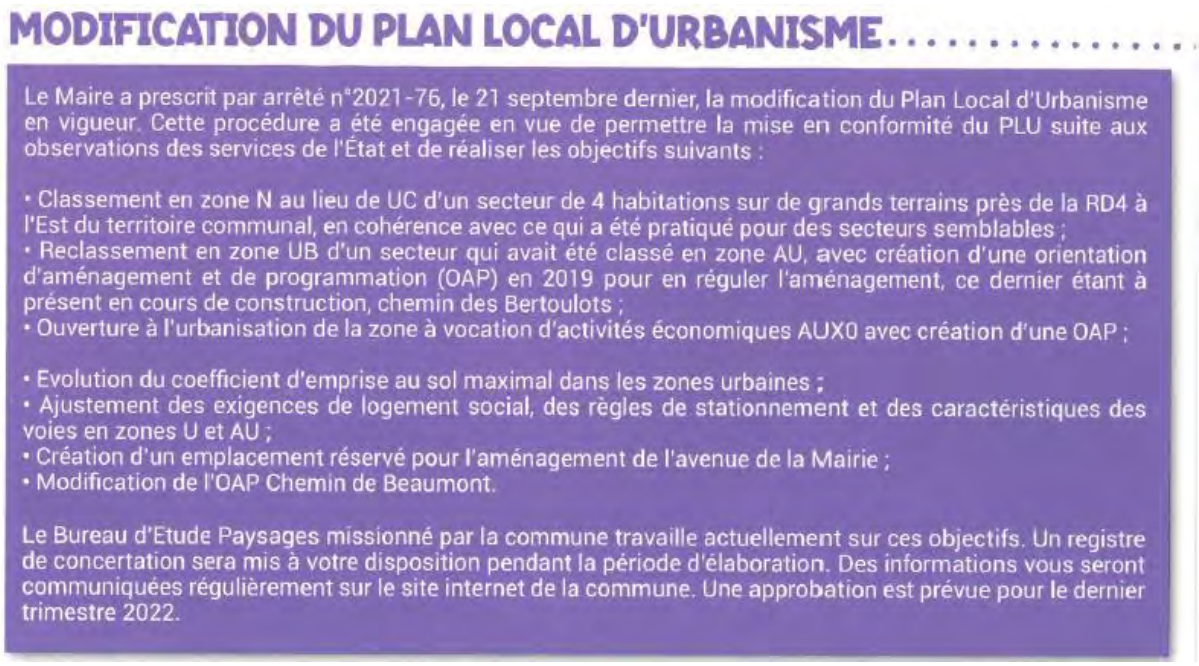
Figure 1 : Scan du registre de concertation mis à disposition à la Mairie d'Eaunes

2. La mise à disposition des documents d'études en mairie

En décembre 2021, la commune a mis à disposition des habitants dans le hall de la Mairie, la présentation papier de la réunion de lancement de l'étude, reprenant point par point les éléments de la modification.

3. L'insertion d'un article dans le bulletin municipal

En décembre 2021, la commune a communiqué sur la procédure de modification du PLU en insérant un article dans le bulletin municipal et en rappelant les modalités de concertation.



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire a prescrit par arrêté n°2021-76, le 21 septembre dernier, la modification du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Cette procédure a été engagée en vue de permettre la mise en conformité du PLU suite aux observations des services de l'État et de réaliser les objectifs suivants :

• Classement en zone N au lieu de UC d'un secteur de 4 habitations sur de grands terrains près de la RD4 à l'Est du territoire communal, en cohérence avec ce qui a été pratiqué pour des secteurs semblables ;
• Reclassement en zone UB d'un secteur qui avait été classé en zone AU, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en 2019 pour en réguler l'aménagement, ce dernier étant à présent en cours de construction, chemin des Bertoulots ;
• Ouverture à l'urbanisation de la zone à vocation d'activités économiques AUX0 avec création d'une OAP ;

• Evolution du coefficient d'emprise au sol maximal dans les zones urbaines ;
• Ajustement des exigences de logement social, des règles de stationnement et des caractéristiques des voies en zones U et AU ;
• Création d'un emplacement réservé pour l'aménagement de l'avenue de la Mairie ;
• Modification de l'OAP Chemin de Beaumont.

Le Bureau d'Etude Paysages missionné par la commune travaille actuellement sur ces objectifs. Un registre de concertation sera mis à votre disposition pendant la période d'élaboration. Des informations vous seront communiquées régulièrement sur le site internet de la commune. Une approbation est prévue pour le dernier trimestre 2022.

Figure 2 : Capture d'écran de l'article publié dans le bulletin municipal de décembre 2021

4. La communication sur le site internet de la commune

Le 17/03/2022, le site Internet de la commune mairie-eaunes.fr a informé les visiteurs de la procédure de modification en cours en annexant l'arrêté de prescription du 15.03.2022 et en précisant les modalités de concertation associées à la procédure :

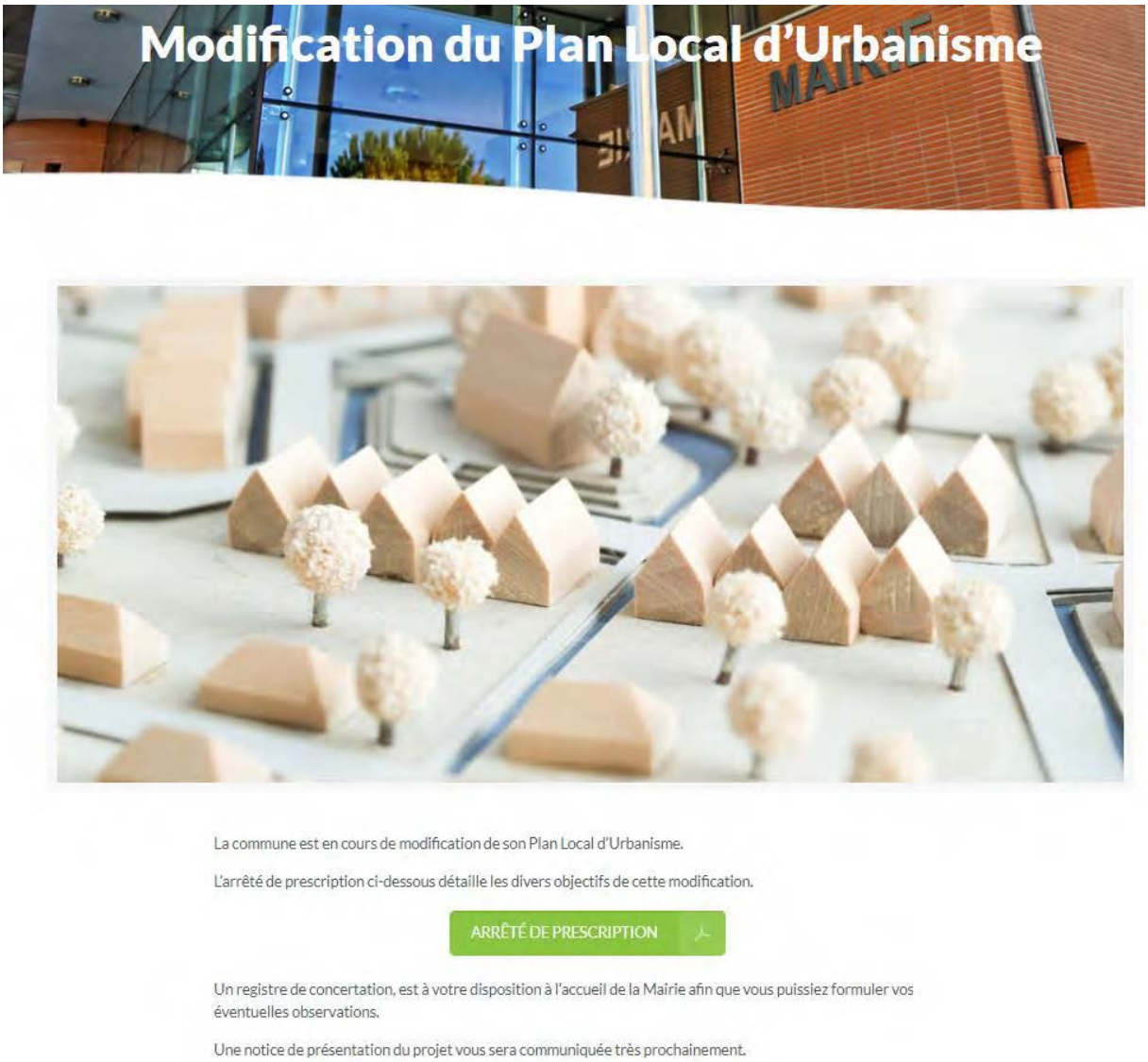


Figure 3 : Capture d'écran du site internet : https://www.mairie-eaunes.fr/modification-plu/

III. Bilan de l'efficacité des procédures et outils de concertation mis en place

1. La mise en place d'un registre

La possibilité d'écrire dans le registre a été mentionnée sur la délibération affichée en Mairie et sur le site internet de la commune.

Une seule personne s'est saisi de cet outil.

2. La mise à disposition des documents d'études en mairie

La mise à disposition de la présentation papier de la réunion de lancement de l'étude a permis d'informer les habitants sur les points de la modification.

3. L'insertion d'un article dans le bulletin municipal

L'insertion d'un article dans le bulletin municipal a permis d'informer les habitants sur la procédure en cours et les modalités de concertation.

On peut considérer que cet outil a été efficace et a permis de toucher un large public sur l'ensemble de la commune.

4. La communication sur le site internet de la commune

La mention de la procédure de modification à la une du site internet a permis d'informer les visiteurs sur l'ajout d'éléments à la procédure de modification.

On peut considérer que cet outil a été efficace et a permis de toucher un large public sur place ou à distance du projet.

IV. Conclusion

Le processus de concertation s'est déroulé du 01/12/2021 au 14/04/2022.

La commune a informé la population et a donné des possibilités d'expression sur le projet par différents canaux.

Les modalités définies dans l'arrêté ont été respectées.

On peut donc considérer que la procédure telle qu'elle a été envisagée a été respectée et s'est déroulée dans de bonnes conditions.