DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

COMMUNE de EAUNES

Enquête publique ayant pour objet :

La 1° modification du plan local d'urbanisme

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

MODIFICATION DU PLU

Enquête Publique du 20 Juin 2022 au 20 Juillet 2022

Bernard BOUSQUET

Commissaire Enquêteur

Sommaire

1. Rappel de l'objet de l'enquête

1.1.Objet de l'enquête p 3

1.2 Organisation de l'enquête p 3

1.3 Le Contexte p 4

1.4 Le cadre juridique p 5

2- Conclusions du commissaire enquêteur juridique

2.1 Sur la procédure p 5

2.2 Sur le déroulement de l'enquête p 6

2.3 Avis des organismes et services consultés p 7

2.4 Les avantages et inconvénients du projet p 9

2.5 Le Bilan p 14

1. Rappel de l'objet de l'enquête publique

1.1 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Eaunes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 Avril 2019 et rendu exécutoire. Suite aux observations du contrôle de légalité et des évolutions au sein de la commune, le Conseil Municipal du 14 Juin 2021 décide d'apporter une modification du PLU et d'organiser une concertation. A son issue et suite aux différentes discussions, le Conseil Municipal décide d'engager la 1° modification de son PLU et engage la procédure par arrêté du 21 Septembre 2021 modifié le 15 Mars 2022.

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- Apporter plus de cohérence au règlement graphique pour répondre à une remarque du contrôle de légalité, 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 en prolongeant la durée du périmètre d'attente d'un projet global d'aménagement 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.

1.2 Organisation de l'enquête

le commissaire enquêteur a rencontré Mr l'adjoint en charge de l'urbanisme et ses services le 23 Mai 2022 à 11h, en mairie de Eaunes afin de décider de la période de l'enquête et des différentes modalités.

Ayant pris succinctement connaissance du dossier, le commissaire enquêteur fait part de son étonnement que la commune ait opté pour une modification plutôt que pour une

révision allégée, lui donnant plus de facilité pour modifier les zonages suivant les évolutions des orientations de la commune.
La réponse de la mairie a été que pour l'ensemble des modifications actuellement envisagées une procédure de modification était suffisante, toute la concertation ayant été effectuée dans ce cadre.

Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la **procédure de modification** ne peut être qu'à la condition que « la modification envisagée :

a)Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1.
b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

Après une étude détaillée, les modifications entrant dans le cadre de la procédure respectent ces principes.

Il est décidé que l'enquête publique se déroulerait du 20 Juin 2022 à 8h30 au 20 Juillet 2022 à 16h30, qu'il y aurait la tenue de 3 permanences et il est précisé les autres modalités pratiques que l'on détaillera au paragraphe procédure ci-dessous.

1.3 Le contexte

Situé à une trentaine de kilomètres du centre de Toulouse et à 5 kilomètres de Muret, la commune de Eaunes d'une superficie de 1 496 ha appartient à la communauté de communes Muretain Agglo et est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de Toulouse. Elle se situe entre la vallée de la Garonne et la vallée de l'Ariège.

La commune de Eaunes de 6 256 habitants est en augmentation constante, bénéficiant de la proximité de Toulouse et Muret (A 64 et D820), elle est desservie par la RD12, la RD4 et la RD19 servant à la fois d'accès et de transit, ainsi que la RD56 moins fréquentée.

1.4 Le cadre Juridique

Le cadre juridique de cette modification fait référence au code de l'urbanisme et notamment aux articles L151-19, L153-36 à L153-38, R153-8, R420-1, ainsi qu'au code de l'environnement et en particulier les articles R123-1 et suivants et R123-1 à R123-46.

Après la mise en application du PLU, la municipalité a souhaité procéder à une adaptation des pièces règlementaires pour tenir compte des observations formulées par la Sous-Préfecture de Haute Garonne et en vue de les actualiser pour tenir compte des projets communaux, des réalisations et des évolutions constatées sur le territoire depuis l'application du PLU en vigueur.

Les évolutions apportées au PLU de Eaunes :

- Ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD.
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Ne réduisent pas la protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne constituent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Viennent apporter des compléments et des ajustements au document approuvé le 25 Avril 2019, sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

2 - Conclusions du commissaire enquêteur

2.1 Sur la procédure

Bernard BOUSQUET a été désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE par décision du 6 Mai 2022.

L'arrêté municipal en date du 24 Mai 2022 porte ouverture de l'enquête publique dont le sujet est la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisation (PLU) de la commune. Il précise :

- Le nom du commissaire enquêteur.
- Les dates de début et de fin de l'enquête publique.
- Les dates des permanences du commissaire enquêteur.
- Les modalités d'accès au dossier.

- L'existence d'un registre papier où le public peut consigner ses remarques et observations.
- L'adresse électronique permettant également au public de déposer ses remarques
- La possibilité d'adresser des remarques par courrier postal.
- Les modalités de clôture de l'enquête et le rendu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.
- Les modalités d'accès au rapport du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête, version papier ainsi que sa version électronique, a été mis à disposition en mairie de Eaunes, aux heures d'ouverture de la mairie du Lundi au Vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30.

Le dossier d'enquête publique a, par ailleurs, été mis en ligne sur le site internet : www.mairie-eaunes.fr pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié à deux reprises dans deux journaux :

- « La dépêche du Midi » les 3 Juin 2022 et 21 Juin 2022.
- « Le Journal Toulousain » les 3 Juin 2022 et 24 Juin 2022.

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué en mairie et suivant les usages de la commune en matière de communication.

Cet affichage est conforme aux prescriptions règlementaires de couleur et de taille de caractères et a été réalisé de façon très visible.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20 Juin 2022 au 20 Juillet 2022, le commissaire enquêteur fait le constat que tout s'est déroulé dans des conditions normales et dans les délais règlementaires.

Un PV de synthèse des observations a été remis à Mr le Maire le Lundi 22 Juillet et a reçu une réponse, adressée au commissaire enquêteur, le Vendredi 29 Juillet 2022.

2.2 Sur le déroulement de l'enquête

Outre la publicité règlementaire et l'affichage, le registre papier mis à disposition toute la durée de l'enquête, tout comme la possibilité de laisser un avis par messagerie et l'accès à l'intégralité du dossier tant par internet qu'en consultation à la mairie, a permis le recueil des observations.
L'annonce ayant été faite aussi dans le bulletin municipal et l'affichage ont conduit des personnes à poser directement des questions à Mr le Maire. Par ailleurs Il y a eu

préalablement à l'enquête, une période de concertation avec cahier, message sur le site internet et procédure de questions réponses organisée par la commune.
Enfin lors de l'enquête il a été tenu trois permanences ou plusieurs personnes sont venues poser des questions générales sur l'enquête ou porter des demandes personnelles.
Nombreuses sont les personnes qui ne voient pas la différence entre une modification et une révision et sont donc venues pour demander un changement de classement de zone agricole avec des arguments spécifiques qui pouvaient avoir une pertinence mais qui étaient impossibles à prendre en compte dans le cadre d'une procédure de modification, car impactant des zones A ou N.
Le commissaire a donné les explications aux personnes qui sont venues dans les permanences.
Il a recueilli les points précis des cas individuels dans son rapport de synthèse, ces derniers ont fait l'objet de réponses précises adaptées et cohérentes par rapport aux objectifs de la modification.
Etant des cas isolés individuels ils ne peuvent pas être pris comme règle générale pour juger du projet mais on trouvera les réponses individuelles dans le corps du rapport.

Il est à noter le peu de personnes qui sont intervenues lors de l'enquête, ce qui peut s'expliquer par la concertation réalisée en amont et la proximité de l'équipe municipale dans un bourg de population relativement réduite, entrainant des contacts aisés.

2.3 Avis des organismes et services consultés

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE)

Décide que « le projet de modification N°1 du PLU de Eaunes, objet de la demande Saisine 2022-010528 N° MRAe 2022DKO165, n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

PPA n'ayant pas remis d'avis : le Conseil Régional Occitanie, La Chambre des Métiers, D.S.A.I – service urbanisme, SMEAT, SIVOM Sage.

PPA ayant répondu très favorablement insistant sur la nécessité de développer l'activité : Muretain Agglo et CCI Toulouse Haute-Garonne.

Chambre d'Agriculture :

Émet un avis réservé conditionné à la prise en compte d'observations concernant des demandes de justifications suivantes :

- Meilleure 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 son extension.
- L'objectif de densifier le bourg en priorité avant d'engager les opérations en zone AU.

TISSEO :

Souligne la nécessité des raccordements au réseau cyclable et aux cheminements piétons et en particulier, sur la zone du Mandarin qui doit accueillir de nouveaux emplois, l'accessibilité à l'arrêt de transport en commun Moulin d'Augé.

DDT Direction Départementale des Territoires

Tout en reconnaissant que la plupart des observations émises par courrier du 6 Septembre 2019 au titre du contrôle de légalité ont été prises en compte dans cette modification N°1, la DDT émet un avis favorable assorti d'un certain nombre de réserves:

- Etayer 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 3 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.

Conseil Départemental de Haute-Garonne

Rappelle qu'un courrier adressé au Muretain Agglo précisait des prescriptions en matière d'aménagement des accès à la zone du Mandarin sur les RD12 et RD4.

Précise que les travaux demandés seront réalisés sans sa participation financière et que si des acquisitions foncières sont nécessaires elles seront à réaliser par la commune tout comme l'entretien ultérieur.

2.4 Les avantages et inconvénients du projet

Comme il a été dit précédemment, ce projet comprend :

- Des ouvertures à l'urbanisation en matière d'habitat : ouverture partielle de la zone AUO Route de Villate et modification de l'OAP chemin de Beaumont.
- Des modifications de l'urbanisation en matière d'activité OAP spécifique regroupant Mandarin 1 et son extension Mandarin 2.
- Des modifications et ajouts de la liste des emplacements réservés en particulier la création d'un cimetière.
- Des modifications des éléments du paysage et du patrimoine à préserver.
- Des modifications du règlement écrit
    - Adaptation de l'emprise au sol en zone UB et UC.
    - Suppression des emplacements réservés de mixité sociale.
    - Modification des largeurs de chaussées.
    - Stationnement visiteur.
    - Précision concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
    - Prolongement du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).
- Diverses adaptations au règlement graphique
    - Transfert d'une zone AU en zone UB.
    - Transfert d'une zone UC en zone N.
    - Transfert d'une parcelle UAa en UA.
    - Identification de bâtis à protéger.
- Compatibilité avec le SCoT.
- Compatibilité avec le PLH.

Ces modifications peuvent se classer en six catégories :

- Les ajustements demandés par la Sous-Préfecture de Haute Garonne (Muret) au titre du contrôle de légalité de la révision du PLU qui, de l'avis de la DDT, ont été globalement pris en compte. Il n'y a pas lieu de faire une analyse avantage et inconvénients puisqu'il s'agit d'appliquer la loi et de réviser les différents points, conformément. Le commissaire enquêteur ne voit aucune remarque à émettre et se réjouit d'une mise à jour qui ne peut que clarifier la situation pour les habitants de la commune.

- Des évolutions liées à la sécurité ou à l'amélioration des liaisons :
    - Elargissements de trottoirs.
    - Sécurisation du carrefour Avenue de la Mairie, Chemin du Bois de Vignes et Allées du Ruisseau de la Grange.
    - Sécurisation du carrefour entre Avenue de la Mairie et la rue Louise Paulin.
    - Aménagement du carrefour rue des Aulmes.

- Modification des largeurs de chaussée lors d'ouverture de nouvelles voies.

Il n'y a pas lieu de faire une analyse, le commissaire enquêteur ne pouvant qu'être favorable aux initiatives liées à la sécurité.

- La suppression d'OAP réalisée, les rectifications d'erreurs (comme le transfert de la seule parcelle UAa le long de l'Avenue de la Mairie, toutes les autres étant en UA) ou de mise en compatibilité entre le règlement graphique et le règlement écrit, les précisions explicatives n'ont pas, là non plus, à faire l'objet d'une analyse avantages inconvénients puisqu'il s'agit de rectifications nécessaires, de constatation d'état de fait (suppression) ou d'amélioration de la compréhension d'une règle sans en apporter de modification (précisions concernant l'implantation des constructions en limite séparatives en zone Ub et Uc) .

- Certaines modifications sont liées à l'application de la loi ou sont des prises en compte de documents dans le cadre desquels s'inscrit le PLU communal :
  - Prolongement du PAPAG (la loi autorise 5 ans).
  - Compatibilité avec le SCoT.
  - Compatibilité avec le PLH de Muretain Agglo.

- Quelques points ponctuels, même s'ils peuvent comporter un inconvénient, présentent un avantage majeur impliquant une réponse d'évidence :
  - Identification du bâti à protéger. Bien que présentant des désagréments en cas d'opération de vente ou de modification, il est important pour la commune de conserver des éléments paysagers ou patrimoniaux qui font partie intégrante de l'histoire culturelle de la commune.
  - Stationnement visiteur. Afin de limiter le stationnement sauvage il est demandé 1 emplacement visiteur pour 5 logements dans les opérations à partir de 10 logements. Malgré la contrainte de cette règle, il est essentiel pour une bonne gestion de l'environnement de définir des emplacements visiteurs.
  - Servitudes de mixité sociale. Plutôt que de réserver une zone spécifique, il est souhaitable de travailler sur la mixité et de demander pour tout projet d'envergure (15 logements et plus) un taux de logements locatifs sociaux, (compte tenu du retard de la commune ce taux a été fixé à 35%).

- Des évolutions du PLU, modifications de zones, des modifications de règles, évolutions qui elles doivent faire l'objet d'une réflexion à mener en listant ce que l'on peut considérer comme des avantages ou des inconvénients afin d'en définir un bilan entrainant la décision :
  - Evolution de la zone du Mandarin
  - Création de l'emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière.
  - Ouverture partielle de la zone AUO Route de Villate.

- Modification de l'AOP Chemin de Beaumont.
- L'adaptation des règles d'emprise au sol en zone UB et UC.

Les inconvénients :

- Evolution de la zone du Mandarin
  - Diminution d'un espace agricole déclaré à la PAC en jachère 6 ans et plus identifié en surface d'intérêt écologique (0,8 ha).
  - Impact sur la faune et la flore.
  - Impact agricole.
  - Conflits d'usage possible entre l'urbain et l'agricole.
  - Hauteur de 12m pouvant obtenir des dérogations.
  - Suppression du CES.
  - Désertification du centre bourg, risque de perte de commerce et services du centre, ou choix d'installation hors centre bourg, car plus simple et plus opérationnel.
  - Réglementation RE2020 non abordée.
  - Stationnement sans précision spécifique.
  - Nombre d'emplois attendus non précisé.
  - Demande aux entreprises d'une optimisation du foncier (mutualisation des stationnement, performance énergétique, aspect extérieur des bâtiments).

- Création de l'emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière
  - Non attenant au cimetière actuel.
  - Superficie de 2 ha alors que le cimetière actuel fait 0,7 ha et qu'on ne prévoit une saturation qu'au mieux dans 5 ans.
  - Parking du cimetière actuel pouvant être utilisé si l'extension était attenante.
  - L'aménagement paysager prévu suppose un entretien important et la plantation importante d'arbres peut poser des problèmes, comme actuellement dans l'ancien cimetière (racines, détériorations diverses).
  - Zone agricole actuellement cultivée.
  - Proche de la zone UBb attenante qui a vocation à se développer avec l'AOP Chemin de Beaumont.
  - Impact agricole et impact sur la faune et la flore.
  - Parcelles agricoles proche du cimetière actuel.

- Ouverture partielle de la zone AUO Route de Villate
  - L'ouverture partielle rend difficile la cohérence d'ensemble de l'OAP.
  - O,8 ha de terres actuellement cultivées, impact agricole.

- Impact sur la faune et la flore.
- Cette partie ne précise ni la densité, ni le nombre de logement attendus, ni le pourcentage de logements sociaux prévus.
- Cette partie ne prévoit que des emplacements libres qui laissent envisager une densité faible.
- Une liaison devra permettre un lien avec la zone à ouvrir ultérieurement.
- Ouverture de la 2° partie subordonnée à l'évolution de la capacité de la station d'épuration.

➢ Modification de l'AOP Chemin de Beaumont
- Consommation d'espace agricole (1,8 ha), impact agricole
- Impact faune et flore
- Topographie à prendre en compte (pente de 3% à 24% d'Est en Ouest et de 5% à 17% en Nord Sud)
- Ne correspond plus aux attentes de la commune en matière de condition d'accès, de formes urbaines et de densité
- Risque de conflit entre milieu urbain et agricole

➢ L'adaptation des règles d'emprise au sol en zone UB et UC
- Un renforcement des règles pour ne pas permettre une densification dans des zones ne disposant pas d'assainissement collectif ou éloignées de centre-bourg.
- Densification des zones UBa et UCa au risque de dénaturer le paysage établi.
- Incompréhension de la population sur cette nouvelle distinction.

Les avantages :

➢ Evolution de la zone du Mandarin
- Accompagne le développement économique intercommunal.
- Bonne desserte (croisement de la RD4 et la RD12.
- Accord appuyé de Muretain Agglo et de la CCI Toulouse Haute-Garonne.
- Evolution d'un pôle économique existant (70 entreprise et 340 emplois).
- Forte demande d'activités artisanales et de services souhaitant une offre foncière et immobilière à proximité d'équipements et d'axes de transport.
- Requalification globale de Mandarin 1 avec l'extension de Mandarin 2.
- Aménagement orienté sur la qualification paysagère (nombreux espaces de verdure et système de rétention des eaux pluviales).
- Accompagnement des entreprises en demandant une optimisation du foncier (mutualisation des stationnement, performance énergétique, aspect extérieur des bâtiments).

- Règlement élaboré par les services de Muretain Agglo afin de créer une zone cohérente avec les enjeux environnementaux.
- Suppression du CES permettant de densifier la zone.
- Ouverture de la possibilité d'implantation en limite séparative.
- Réponds à la rareté du foncier disponible.

➢ Création de l'emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière
- Anticipation de la saturation du cimetière actuel.
- Problème de drainage du cimetière actuel.
- La proposition se situe en face des futurs jardins partagés communaux permettant une mutualisation des parkings.
- Accessibilité depuis la coulée verte.
- Evite les problèmes de topographie présentes en bordure du cimetière actuel.
- A noter que des paroissiens rencontrés lors d'une visite de terrains et mis au courant du projet ne sont pas venus pour donner leur avis sur la localisation du projet.
- Bien qu'émettant des observations la DDT considère que la localisation n'est pas incohérente.

➢ Ouverture partielle de la zone AUO Route de Villate
- Solution partielle à l'accueil de population insuffisante par rapport à la demande.
- Cohérence avec les objectifs du PADD.
- Secteur équipé et correctement desservi par la voirie et les réseaux.
- Position à côté du pôle d'équipements scolaires et sportifs.
- Zone attenante à la zone UBb cohérente avec l'évolution du centre-bourg.

➢ Modification de l'AOP Chemin de Beaumont
- Maillage du nouveau quartier avec la coulée verte de ruisseau de la Grange.
- Parachèvement de l'urbanisation de ce secteur (proximité immédiate de zones UA et UB).
- Participe à l'accueil insuffisant de population sur la commune.
- Densité comprise entre 45 et 52 logements par hectare sur 1,82 ha permettant 85 à 95 nouveaux logement.
- Formes urbaines d'habitat diversifiées.
- Quartier proposant une mixité sociale (35% minimum)
- Existence de logements collectifs ou le R+2 est autorisé.
- Maintien et création d'une structure paysagère renforcée (lisière bocagère, haies, maintien de la structure plantée le long du chemin de Beaumont).

➢ L'adaptation des règles d'emprise au sol en zone UB et UC
- Volonté d'accueillir plus de population .

- Maitrise de l'accueil en ne développant pas les zones sans assainissement collectif et éloignées du centre-bourg.
- Cohérence recherchée avec les équipements et réseaux.
- Adaptation de la densification éventuelle en fonction de la voirie, des réseaux et des équipements.
- Rendre les CES permettant la densification cohérents avec un développement du cœur de ville.
- Favorise la densification en zone UA.
- Permet de densifier les Zones UBa (30%) et UCa (20%).

2.5 Le bilan

Cette comparaison amène les observations suivantes :

Globalement :

Certains inconvénients peuvent se retrouver en avantages suivant la stratégie long terme de la commune. A titre d'exemple une évolution modérée de la population est un inconvénient pour la dynamique de la vie de la commune, mais peut être aussi un avantage suivant la qualité de la vie et la cohésion sociale. Le bilan est donc à analyser en tenant compte du style de vie développé, afin de permettre des évolutions mesurées aptes à évoluer vers une intégration de la mixité sociale, sans perte des orientations qui ont fait l'histoire de la commune.

En cela les différentes modifications tiennent compte des différents aspects de la commune, centre-ville à développer et densifier en respectant le style (hauteurs, aspects généraux), espaces et OAP dotés de règles précises sur la végétalisation, un nombre de logements apte à s'intégrer avec l'environnement.

Le mitage est banni en essayant au maximum de recentrer l'habitat, de ne pas permettre un émiettement sur tout l'espace, et en maintenant une zone agricole conséquente.

La prise en compte des espaces représentant un intérêt paysager et/ou écologique au titre du L151-3 permet le maintien des continuités écologiques dans les zones déjà urbanisées.

La réponse de la MRAe n'apporte pas de réserves et souligne l'attention portée à l'environnement et à la protection des paysages et du patrimoine.

Les risques de conflit entre milieu urbain et agricole sont systématiquement protégés par la création d'espaces végétalisés (haies) permettant par ailleurs un traitement attentif paysager, visant une intégration harmonieuse.

En conclusion, je pense que cette modification N°1, tout en clarifiant un certain nombre de points, établi un équilibre dans les évolutions souhaitables urbanistiques de la commune.

Spécifiquement :

- Evolution de la zone du Mandarin

  Compte tenu de la réelle demande soulignée à la fois par Muretain Agglo et la CCIT, les réponses faites par la commune aux observations de la DDT (étude de densification, RE2020, hauteur, densité portée à 20 emplois/ha, …) et de la Chambre d'agriculture, ainsi que les éléments du dossier conduisent à apporter **une réponse favorable**

- Création de l'emplacement réservé pour la création d'un nouveau cimetière

  La création envisagée ne peut être considérée comme incohérente du fait des dénivelés des terrains jouxtant l'ancien cimetière, et son lien avec la proximité des jardins partagés communaux permet quelques mutualisations, mais il convient de revoir son étendue. Il serait cependant souhaitable d'étudier des possibilités alternatives (parcelle 115 de 0,4 ha, possibilités d'extension sur la parcelle 114 toute deux propriétés de la commune ou partie de la parcelle agricole 109 en bordure du cimetière actuel).

  Compte tenu des réponses de la commune sur la surface et le fait qu'il ne s'agit pour le moment que d'un emplacement réservé en prévision d'évolution future et qui restera pour le moment à vocation agricole, le zonage n'étant pas modifié, la réponse sera **favorable assortie d'une observation** conseillant une étude complémentaire pour une localisation attenante du cimetière actuel.

- Ouverture partielle de la zone AUO Route de Villate

  Compte tenu de la cohérence avec les objectifs du PADD, la desserte des réseaux et les évolutions de la pression sur le logement, la réponse apportée est **favorable mais en regrettant que seule la partie Est de l'OAP soit concernée.** Il est regrettable que l'ensemble de cette OAP ne soit pas traitée globalement pour assurer une cohérence d'ensemble en matière d'accès en particulier sur la Route de Villate, ainsi qu'en matière de différenciation de type de logements, de densification et de % de logements sociaux.

- Modification de l'AOP Chemin de Beaumont

  Compte tenu de la pression sur le logement déjà soulignée, et de la proximité des zones attenantes urbanisées, la **réponse au projet est favorable.**

- L'adaptation des règles d'emprise au sol en zone UB et UC

  Même si on peut comprendre les réserves et la déception de certains, voyant une possibilité de construction réduites en zone UBb ou UCb, cette distinction clarifie les règles et permet de recentrer la densification vers le cœur de ville. La réponse est donc **favorable tout en souhaitant une ré-étude de certaines zones <u>proches</u> du Centre-bourg et disposant des réseaux** afin d'éviter une discrimination inexplicable.

Compte tenu des appréciations formulées, ayant considéré la qualité des réponses apportées ainsi que les avantages et inconvénients du projet soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification N°1 du PLU de la commune de Eaunes

Toutefois cet avis comporte 3 recommandations :

- **Etudier toute possibilité de réaliser l'extension du cimetière attenant à l'ancien.**
- **Etudier la possibilité de développer une solution d'ensemble pour les deux parties de l'OAP de Vilatte afin d'en garantir une cohérence globale.**
- **Vérifier que les distinctions UBa, UBb et UCa, UCb reposent bien sur des critères clairs et objectifs en fonction des orientations de la commune.**

Fait à Toulouse le 20 Août 2022

Bernard BOUSQUET
Commissaire enquêteur