

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE EAUNES



**P.L.U.**

## 1<sup>ère</sup> Modification du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

0.Partie administrative

0.2 Avis des PPA

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le  
27.10.2022

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



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

000758

MAIRIE - EAUNES

16 MAI 2022

COURRIER "ARRIVÉ"

Monsieur Alain SOTTIL

Maire

Mairie d'EAUNES

1, place des Champs de Vignes

31600 EAUNES

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

1<sup>er</sup> Adjoint au Maire de Toulouse

<b>N° 2022.081</b>  <b>Objet :</b> 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	<b>Communauté d'Agglomération</b>  <b>Le Muretain Agglo</b>  <b>Département de la Haute Garonne</b>  <b>EXTRAIT DU REGISTRE</b> <b>DES</b> <b>DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTÉ</b>
--	--

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

**Étaient 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

**Étaient 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**



Le Président,

André MANDEMENT





**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 1<sup>ère</sup> 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 1<sup>ère</sup> 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](http://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.**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 911A

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr)

.../...

**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.



**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

#### **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

**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 1<sup>ère</sup> 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**



**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Etablissement public

loi du 31/01/1924

Siret 18310004900026

APE 9411 Z

[www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr](http://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 1<sup>ère</sup> 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 3<sup>ème</sup> 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.

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 vertueuse et qualitative 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 3<sup>e</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 questionné, 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 privés, 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 un 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'émet 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

**Annexe à la délibération - NOTE EN REPONSE AUX REMARQUES DES PPA ET RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

<b>EAUNES – MODIFICATION PLU – REMARQUES DES PPA</b>		<b>Réponse de la commune</b>
Chambre d'agriculture – courrier du 10 juin	<p><b>« Nous ne pouvons émettre un avis favorable »</b> Pourra être reconsidéré après prise en compte. Insiste sur :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'analyse et la justification des <b>impacts sur les milieux agricoles</b> ;</li> <li>2. L'apport d'éléments supplémentaires pour justifier la taille et la localisation du <b>futur cimetière</b> ;</li> <li>3. L'ajout d'un <b>phasage au niveau de la ZAE</b> et l'apport d'éléments supplémentaires pour justifier de son extension (prioriser existant)</li> <li>4. L'objectif de <b>densifier le bourg</b> en priorité avant d'engager les opérations en zone AU.</li> </ol> <p><u>Détails sur les remarques :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Impacts sur activité / exploitants agricoles et sur faune et flore non analysés (AUx0, AU0 Route de Villate, Beaumont, ER cimetière).</li> <li>6. Lisière haie champêtre doit faire l'objet d'un découpage parcellaire spécifique (ouverture AUX0 et AU0, Beaumont).</li> <li>7. ER Cimetière : conso de 2 ha insuffisamment justifiée, aucun scénario de substitution malgré les disponibilités.</li> <li>8. Route de Villate : maintien de la liaison douce et poursuite dans les équipements existants, 15 logements/ ha a minima (déjà le cas)</li> <li>9. CES : prioriser densification UA – UB avant OAP en AU (comment ?), ne pas différencier secteurs de UB (cohérence ?)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le projet pourra être complété avec les données disponibles, les fonciers n'étant pas tous de maîtrise publique, certaines investigations n'ont pu être menées.</li> <li>2. L'emprise de l'emplacement réservé a été réduit à 1ha2.</li> <li>3. Au regard des réserves sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation, des réseaux non présents, et d'études complémentaires à mener, l'ouverture de la zone est reportée.</li> <li>4. La densification du bourg est en cours, la commune accompagne des projets de renouvellement urbain et de démolition/reconstruction dans son centre-bourg. Le potentiel résiduel reste marginal.</li> <li>5. Le projet pourra être complété avec les données disponibles, la révision du PLU a déjà mené un certain nombre d'investigations.</li> <li>6. Le PLU n'intervient pas sur le cadastre. Il pourra être précisé que la haie aura une largeur minimale de 3m avec des végétaux en quinconce.</li> <li>7. Une réduction de l'emprise peut être envisagée, des éléments de justification seront apportés : localisation, taille du parking (environ 50 places), emprise,...</li> <li>8. La liaison douce sera réintégrée.</li> <li>9. La densification du bourg est en cours, la commune accompagne des projets de renouvellement urbain et de démolition/reconstruction dans son centre-bourg. La définition du CES s'est appuyée sur le contexte de chaque quartier. La zone UC de CANTOPERDRIC sera basculée en UCb comme les deux du chemin de Beaumont se justifiant par une cohérence de zonage en comparaison avec celle du Chemin du Jouliou qui se situe à l'intérieur de la ceinture verte tel que mentionné dans le PADD.</li> </ol>
DDT – courrier du 15 juin	<p><b>Avis favorable sous réserve de la prise en compte de :</b></p> <p><b>- ZAE Mandarin :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Etayer la justification de l'extension par l'apport d'une étude de densification (aussi renouvellement et mutation)</li> <li>2. Donner toutes les garanties d'un projet exemplaire (densité, perméabilité, liaisons douces et sa traduction dans OAP / règlement AUX (activités de services non opportunes, augmenter la hauteur, exiger mitoyenneté, haies champêtres, densité d'emploi, RE 2020, stationnement perméable)</li> <li>3. Améliorer l'OAP et le règlement pour la zone UX (idem AUX) ;</li> <li>4. Assurer, le cas échéant (=si engagement 2019 de demande au SMEAT pas encore fait), la mise en compatibilité au SCOT GAT de l'extension en espace agricole protégé</li> </ol> <p><b>- AU0 Route de Villate :</b> justifier l'ouverture par une étude de densification (délibération insuffisante), et le cas échéant (si ouverture justifiée), revoir les formes urbaines du projet OAP seulement lots libres (+ maintenir liaisons douces)</p> <p>- Requestionner de façon globale le parti d'aménagement des zones à urbaniser orienté tout ou partie en <b>lots libres</b> (souci de sobriété foncière et d'aménagement plus qualitatif)</p> <p>- Rétablir les 3 secteurs de <b>servitude pour mixité sociale</b> (utiliser tous les outils, vu que taux 2021 de logement social de 14,3%)</p> <p>- Inscrire au règlement graphique (N, EBC ou L151-23) les <b>éléments boisés prévus sur l'OAP supprimée</b></p> <p><b>Chemin des Bertoulots</b></p> <p><u>Autres points évoqués</u></p> <p><b>- OAP Chemin de Beaumont</b> vertueux car densité ; mais intégrer en complément : maisons en bande, espace public, qualité architecturale, stationnement perméable, végétalisé et limité.</p> <p><b>- Avenue de la mairie :</b> favoriser une vision d'ensemble pour un aménagement qualitatif (ER ok, mais OAP abandonnée par MS1, opportunité d'aménagement à traduire dans une OAP sectorielle)</p>	<p><b>- ZAE Mandarin/Le Soleil :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Au regard des réserves sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation, des réseaux non présents, et d'études complémentaires à mener, l'ouverture de la zone est reportée.</li> <li>2. Au regard des réserves sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation, des réseaux non présents, et d'études complémentaires à mener, l'ouverture de la zone est reportée.</li> <li>3. La RE 2020 sera demandée, ou la RT 2012+10 % si les éléments de la RE 2020 ne sont pas connus. La collectivité incitera à la mobilisation de dispositifs ENR sur chaque projet. La composition des haies sera complétée d'une largeur minimale. Les obligations en termes de réalisation d'espaces libres et de plantations seront affinées.</li> <li>4. Le SCOT est en révision.</li> </ol> <p><b>- AU0 Route de Villate :</b> les justifications seront complétées, la liaison douce sera rétablie, de l'habitat intermédiaire pourra être intégré dans l'OAP,</p> <p>- La collectivité tache d'intégrer de la diversité dans les formes urbaines, l'habitat intermédiaire sera introduit dans l'OAP route de Villate.</p> <p>- La commune attend des projets avec des logements sociaux, un des 3 sites est en cours d'aménagement à 50% de logements sociaux, la mise en place de l'obligation de 35 % sur tous les projets sera plus efficace. La collectivité répond aux objectifs du PLH.</p> <p>- La limite du site sera classée au titre du L151-23 du CU.</p> <p><u>Autres points évoqués</u></p> <p><b>- OAP Chemin de Beaumont :</b> L'OAP intègre déjà ces principes.</p> <p><b>- Avenue de la mairie :</b> l'OAP initiale ne proposait pas une vision d'ensemble, une étude de requalification des espaces publics sur l'avenue de la mairie est engagée par la commune.</p>
TISSEO - 12 mai	<p><b>Pas de remarques sur le règlement. Un constat sur les OAP</b> – raccordements aux réseaux cyclables et piétons à prévoir. Cheminement piétons à privilégier à l'intérieur du secteur en développement afin de permettre aux salariés de rejoindre l'arrêt de bus.</p>	<p>L'OAP prévoit le maillage des zones d'activités et de l'arrêt de bus</p>
CMA – 1 <sup>er</sup> avril	<p><b>Avis favorable.</b> Etablissement favorable à l'ouverture de la zone AUX0.</p>	<p>Au regard des réserves sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation, des réseaux non présents, et d'études complémentaires à mener, l'ouverture de la zone est reportée.</p>

EAUNES – MODIFICATION PLU – REMARQUES DES PPA		Réponse de la commune
Muretain Agglo – Délibération 31 mai	<b>Avis favorable</b> Précisions sur l'étude réalisée par le Muretain, l'OAP qui va avec.	Au regard des réserves sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation, des réseaux non présents, et d'études complémentaires à mener, l'ouverture de la zone est reportée.
CD31 - Courrier daté 21 juin reçu le 11 juillet	Transmission du courrier du 23/3 envoyé au Muretain Agglo avec des <b>prescriptions sur les accès à la zone du Mandarin</b> sur les RD 12 et RD4. En attente de l'étude des aménagements pour passer une convention avec la commune (ou EPCI comme marqué dans le courrier du 23/3 ?) ensuite.	Au regard des réserves sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation, des réseaux non présents, et d'études complémentaires à mener, l'ouverture de la zone est reportée.
CCI - Courrier daté 29 juin reçu le 11 juillet	<b>Avis favorable</b> La ZAE répondra aux besoins d'installation des entreprises car rareté de foncier. La mise en place d'une OAP est l'assurance d'un aménagement qualitatif et attractif.	Au regard des réserves sur ce projet d'ouverture à l'urbanisation, des réseaux non présents, et d'études complémentaires à mener, l'ouverture de la zone est reportée.
Région	Pas de réponse. Avis favorable tacite.	
SMEAT	Pas de réponse. Avis favorable tacite.	
EAUNES – MODIFICATION PLU – RECOMMANDATIONS DU COMISSAIRE ENQUETEUR		
	Etudier toute possibilité de réaliser l'extension du cimetière attenant à l'ancien.	La parcelle attenante à l'ancien cimetière a une déclivité trop importante pour la réalisation d'un cimetière. Celle-ci engendrerait des problèmes d'eaux pluviales. Des études seront réalisées lorsque la commune sera dans une phase projet de réalisation d'un cimetière.
	Etudier la possibilité de développer une solution d'ensemble pour les deux parties de l'OAP de Villate afin d'en garantir une cohérence globale.	L'ouverture partielle de la zone AU0 rte de Villate a été justifiée par délibération. La cohérence d'ensemble est garantie par la continuité du cheminement proposé de la rte de Villate au Chemin du Tucaut.
	Vérifier que les distinctions UBa, UBb et UCa, UCb reposent bien sur des critères clairs et objectifs en fonction des orientations de la commune.	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. Concernant la zone UC de CANTOPERDRIC, elle sera basculée en UCb comme les deux du chemin de Beaumont se justifiant par une meilleure cohérence de zonage en comparaison avec celle du Chemin du Jouliou qui se situe à l'intérieur de la ceinture verte tel que mentionné dans le PADD.