



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

**COMITE SYNDICAL DU SMEAT  
du 15 novembre 2018  
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

**4.3**

**3<sup>ème</sup> REVISION DU PLU DE EAUNES**

L'an deux mille dix-huit, le quinze novembre à neuf heures, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Première Vice-Présidente, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation en date du seize novembre deux mille dix-huit, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du vingt-cinq octobre deux mille dix-huit.

**Délégués présents :**

<b>TOULOUSE METROPOLE</b>	
<b>BOISSON</b> Dominique <b>FRANCES</b> Michel	<b>LAIGNEAU</b> Annette <b>URSULE</b> Béatrice
<b>MURETAIN</b>	
<b>SUTRA</b> Jean-François	<b>COMBRET</b> Jean-Pierre
<b>SICOVAL</b>	
<b>OBERTI</b> Jacques	
<b>SAVE AU TOUCH</b>	
<b>ALEGRE</b> Raymond	
<b>COTEAUX BELLEVUE</b>	
<b>SOURZAC</b> Jean-Gervais	

**Délégués titulaires ayant donné pouvoir**

**BIASOTTO** Franck, représenté par Mme BOISSON  
**BOLZAN** Jean-Jacques, représenté par M. ALEGRE  
**BROQUERE** Gilles, représenté par Mme URSULE  
**CARLES** Joseph, représenté par M. FRANCES  
**LATTES** Jean-Michel, représenté par Mme LAIGNEAU

### Délégués titulaires excusés

**ANDRE** Gérard  
**AREVALO** Henri  
**BASELGA** Michel  
**BAYONNE** Serge  
**CALVET** Brigitte  
**CHOLLET** François  
**COLL** Jean-Louis  
**COQUART** Dominique  
**COSTES** Bruno  
**DELPECH** Patrick  
**DELSOL** Alain  
**DESCLAUX** Edmond  
**DOITTAU** Véronique  
**DUCERT** Claude  
**ESCOULA** Louis  
**FAGET** Claudette  
**FAURE** Dominique  
**FONTA** Christian

**FOREST** Laurent  
**GRENIER** Maurice  
**GRIMAUD** Robert  
**HAJIJE** Samir  
**LABORDE** Pascale  
**LATTARD** Pierre  
**LOZANO** Guy  
**LUBAC** Christophe  
**MALNOUE** Philippe  
**MANDEMENT** André  
**MARIN** Claude  
**MARIN** Pierre  
**MEDINA** Robert  
**MIRC** Stéphane  
**MOLINA** Jean-Louis  
**MONTI** Jean-Charles  
**MORERE** André  
**MORINEAU** Christine

**MOUDENC** Jean-Luc  
**PACE** Alain  
**PERE** Marc  
**PLANTADE** Philippe  
**RAYNAL** Claude  
**ROUGÉ** Michel  
**RUSO** Ida  
**SANCÉ** Bernard  
**SANCHEZ** Francis  
**SAVIGNY** Thierry  
**SERE** Elisabeth  
**SERP** Bertrand  
**SIMON** Michel  
**SUSIGAN** Alain  
**SUSSET** Martine  
**TABORSKI** Catherine  
**TOUTUT-PICARD** Elisabeth  
**TRAVAL-MICHELET** Karine

### Délégués suppléants excusés

**ARDERIU** François  
**BOLET** Gérard  
**DUQUESNOY** Bernard  
**MAZEAU** Jacques

**MOGICATO** Bruno  
**ROUSSEL** Jean-François  
**SERIEYS** Alain  
**SERNIGUET** Hervé

**SIMEON** Jean-Jacques  
**VIE** Sylvère

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 9	Votants : 14
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 14

Par courrier reçu le 16 juillet 2018, la commune d'Eaunes a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, son projet arrêté de 3<sup>ème</sup> révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avant ouverture de l'enquête publique.

Cette commune, membre du Muretain Agglo, est située en territoire de développement mesuré du SCoT.

Au regard du SCoT, le projet de PLU de Eaunes appelle les observations suivantes :

➤ En ce qui concerne la polarisation et l'accueil des nouveaux habitants :

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

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

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

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

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

En outre, la commune, qui souligne sa particularité de ne pas disposer de centre bourg historique, entend privilégier son développement autour d'une « entité urbaine implantée sur le plateau de part et d'autre de la RD12 », mais n'apporte pas de réflexion sur l'identification d'une centralité (« noyau villageois ») et ne justifie pas, non plus, au regard de ce même principe de polarisation<sup>2</sup>, les densités affichées au PADD (18 à 19 logements par hectare, en moyenne) ou qui pourraient être produites au sein des futures zones d'extension (AU0).

---

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

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

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

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

La commune d'Eaunes, assujettie à la loi SRU, prévoit que la production de LLS s'effectuera :

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

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

Au-delà de 2019, le PLU tout en rappelant, dans son PADD la nécessaire diversification des formes d'habitat, n'indique cependant pas d'objectif de production de LLS, ni a fortiori de quelle manière les dispositions permettront de participer à l'objectif global, fixé par le SCoT, à l'horizon 2030.

➤ En ce qui concerne les équipements et l'activité économique :

La commune souhaite permettre dans les zones UA, UB, et UC une mixité des fonctions, les dispositions réglementaires autorisant l'accueil de services, de commerces, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ce qui, toutefois, n'apparaît pas opportun pour ce qui concerne les secteurs UC, disjointes du village.

En matière d'industrie et d'artisanat, sont identifiées : la création d'une zone UX (environ 15 hectares) correspondant à la zone d'activité du Mandarin, et sa future extension en zone AUX0 (3 hectares) située au nord de la RD 12.

➤ En ce qui concerne la consommation d'espace et le phasage de l'urbanisation :

Le PADD indique que, depuis l'année 2010, 68 hectares environ ont été prélevés pour l'urbanisation, sans que soit précisé le niveau de la consommation d'espaces pour les dix années écoulées avant l'approbation du projet (ainsi que le prévoit le Code de l'urbanisme) ; Il affiche, en outre, à l'horizon du PLU (les dix prochaines années), un objectif de cette consommation d'espaces de l'ordre de 30 hectares.

Le SMEAT relève, par ailleurs, que s'il n'est pas prévu d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones avant 2020, les potentiels déjà mobilisés équivalent à trois pixels, et dépassent, de ce fait, 50% du potentiel total (5,5 pixels) localisé sur la commune, ce qui s'avère incompatible avec les prescriptions du SCoT relatives au phasage des extensions urbaines en développement mesuré.

En outre, il est relevé qu'en l'absence de pixel, les extensions :

- de la zone UC du hameau situé chemin de Tucaut (3300 m<sup>2</sup> et 1400 m<sup>2</sup>), au nord du village, au-delà d'une zone N ;
- de la zone UC du hameau, situé plus au nord, route de Villate (1600 m<sup>2</sup>), qui plus est en espace agricole protégé du SCoT ;
- du secteur Ne, correspondant à l'Abbaye et son parc, dont le règlement autorise les équipements d'intérêt collectifs et de services publics ;

présentent, également, une incompatibilité avec le SCoT.

Par ailleurs, des urbanisations futures sont envisagées pour :

- le secteur « route de Villate » (AU0, 3,7 ha), qui entraînerait la mobilisation de potentiel d'extension urbaine au-delà du ½ pixel identifié sur ce secteur, celui-ci étant, déjà, partiellement mobilisé par la zone d'équipements UE attenante. Il y aura donc lieu, lors d'une prochaine évolution du PLU, de prendre toutes dispositions pour que le potentiel d'extension urbaine correspondant au ½ pixel mixte ne soit pas dépassé ;
- l'extension, à terme, de la zone d'activité du Mandarin (secteur AUX0, 2,8 ha) au nord de celle-ci : son ouverture, à la faveur d'une prochaine évolution du PLU, mobiliserait une part du pixel à vocation économique localisé en continuité de cette zone d'activité mais sur un Espace Agricole Protégé du SCoT.  
Il y a lieu, toutefois, de signaler que M. le maire d'Éaunes, conscient de cette difficulté, a adressé au SMEAT, le 12 septembre 2018, le courrier, ci-annexé, qui vise à apporter des éléments, complémentaires à ceux figurant dans le rapport de présentation, notamment pour justifier de cette localisation (déplacée, et plus réduite, que celle qui figurait au PLU actuellement en vigueur) au regard de critères agronomiques.

➤ En ce qui concerne la prise en compte du maillage vert et bleu, la protection des espaces agricoles et des paysages, et la Couronne verte du SCoT :

Le PLU permet d'assurer la protection de la continuité écologique, au sud de la commune, ainsi que des espaces naturels et agricoles identifiées au SCoT, majoritairement traduits, au PLU, en zones N, A et comme éléments de paysage à protéger, à l'exception, toutefois :

- d'une extension de la zone UC mentionnée précédemment (route de Villate) ;
- ainsi que de la possibilité, dans les zones A et N, d'implanter des constructions nécessaires aux services et réseaux publics ;

ce qui n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT concernant les espaces protégés.

Le SMEAT relève, enfin, que le PADD affirme le dynamisme de l'activité agricole sur la commune et sa volonté d'en garantir sa pérennité : cette orientation pourrait toutefois être mieux valorisée au titre de sa participation au projet environnemental de Couronne verte du SCoT, qui concerne le territoire communal.

**Le Comité syndical  
entendu l'exposé de Monsieur le Président,  
délibère et décide**

#### **Article 1 :**

D'émettre un avis favorable au projet de PLU de Éaunes sous réserve :

- de mieux justifier, à l'horizon du PLU, comment les perspectives communales de production de logements pourront s'inscrire dans les objectifs d'accueil définis par le SCoT, tout en respectant ses principes de polarisation ;
- de ne pas autoriser, lorsqu'elles se situent en espaces protégés du SCoT :
  - les extensions de l'urbanisation ;
  - les constructions, mêmes nécessaires aux services ou réseaux publics, dans le règlement des zones A et N.

- de ne pas permettre, en l'absence de pixel :
  - d'extensions urbaines des zones UC ;
  - de constructibilité nouvelle dans le secteur Ne de l'Abbaye ;
- de prendre toutes dispositions afin que, dans le secteur de Villate, les extensions urbaines au sein des zones U et AU0 ne dépassent pas le potentiel défini par le demi-pixel mixte identifié sur ce secteur ;
- de ne pas dépasser, avant 2020, la mobilisation de 50 % des pixels ;

#### **Article 2 :**

D'inviter la commune :

- à mieux définir, au regard du principe de polarisation du SCoT, une « centralité urbaine », et à y justifier, en compatibilité avec le SCoT, les niveaux de densités qui y seraient accueillies ;
- à préciser ses objectifs d'accueil de logements locatifs sociaux à horizon 2030, et à justifier de quelle manière les dispositions du PLU lui permettront de les atteindre.

#### **Article 3 :**

De notifier la présente délibération à Monsieur le Maire d'Éaunes et à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 27 novembre 2018.

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

**Ainsi fait et délibéré, les jour  
Mois et an que dessus**

**Pour extrait conforme**

**Le Président**

**Jean-Luc MOUDENC**