

Muret, le 12 septembre 2018

# Annexe

**SMEAT**  
**M. Jean-Luc MOUDENC**  
**11, boulevard des Récollets**  
**31078 TOULOUSE Cedex 4**

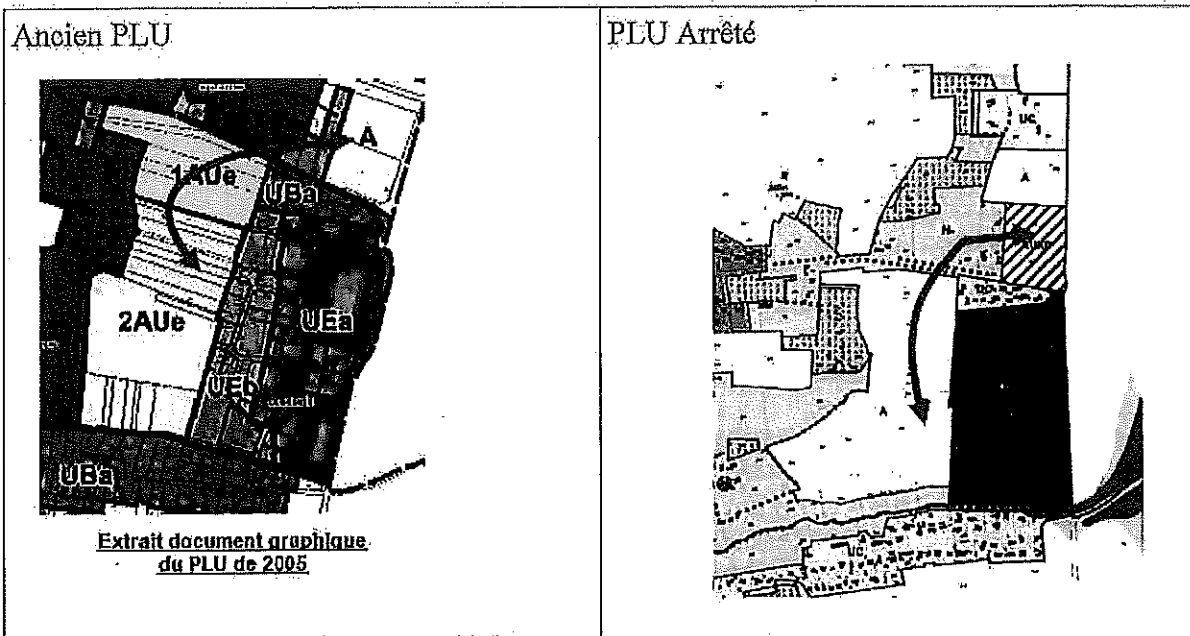
N/Réf : 2018/AM/DD/OS/ATM/BD/n°5363  
Affaire suivie par Anne TOURNIER-MARRE  
Chargée de mission Urbanisme  
05.34.46.26.24  
Copie : monsieur le Directeur de la DDT

**Objet : extension de la zae du Mandarin**

Monsieur Le président,

Suite à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eaunes qui vous a été soumis pour avis courant juillet, la commune et le Muretain Agglo souhaitent apporter des éléments supplémentaires à la compréhension et à la justification du projet d'extension de la zone d'activités du Mandarin.

En effet, comme vous avez pu le constater, cette extension est désormais située au nord de la ZAE actuelle sur environ 3 ha et l'ancienne localisation de l'extension (16 ha à l'ouest de la ZAE actuelle), est maintenant consacrée dans sa vocation agricole. Les deux sites ont « permuté » leur vocation.



Nous souhaitons, à travers le présent courrier, vous apporter des précisions quant à l'inscription de cette extension dans la stratégie de développement économique communautaire (1), les avantages de cette permutation en terme d'impact sur l'agriculture (2), et enfin, la compatibilité du PLU arrêté avec les grands objectifs du Scot (3).

### **1. Cette extension s'inscrit dans le cadre de la stratégie de développement économique du Muretain Agglo.**

Face à la dégradation de son ratio : Habitat / Emplois, (3,05 habitants pour 1 emploi en 2008 contre 3,26 en 2014), le Muretain Agglo s'est engagé dans la construction d'une démarche stratégique visant à consolider et à développer son tissu économique. Cette stratégie a pour objectif de définir une vision globale, cohérente et partagée, à l'échelle de l'ensemble de son territoire, tout en assurant la mise en œuvre à court terme de différentes opérations d'ores et déjà identifiées.

Elle repose sur 2 axes principaux, menés simultanément :

- **un travail stratégique** à visée opérationnelle sur le secteur dit « coeur économique » du Muretain Agglo sur les communes de Portef, Roques et Muret, qui représente des enjeux à la fois en terme de développement économique, mais surtout en restructuration/requalification de zones existantes (d'activités et commerciales) ;

- **des actions de développement économique de proximité** dans les communes. Elles concerneront les filières touristiques et agricoles, mais aussi des opérations d'aménagement de moindre envergure, réalisables en un temps plus court avec pour objectif de consolider le tissu économique de proximité participant à l'emploi local.

Ces zones accueilleront principalement de l'artisanat, mais aussi des commerces et des services de proximité. Elles s'appuieront sur des zones existantes afin de les renforcer et de bénéficier de leur dynamisme et de leur attractivité.

La ZAE du Mandarin située sur la commune de Eaunes répond à cette deuxième catégorie d'actions. La commune bénéficie d'un niveau de services et de commerces satisfaisants à proximité immédiate de Muret et aux portes de l'Ariège.

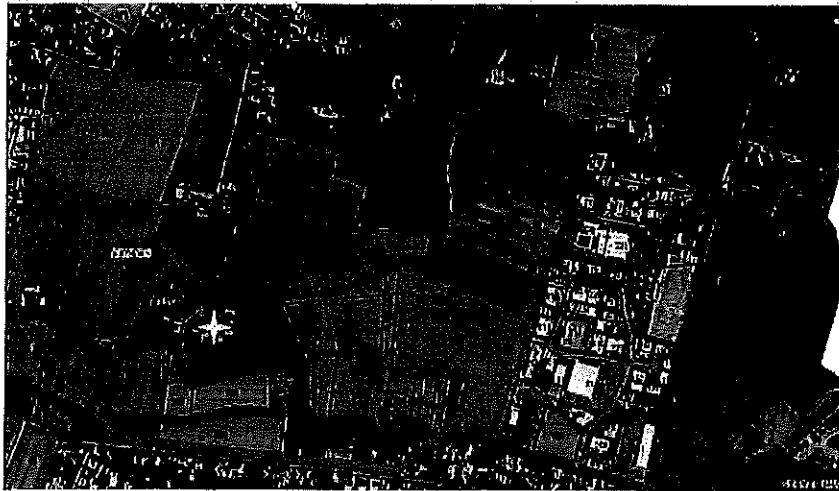
Cette ZAE comptabilise 70 entreprises et 300 emplois. Elle présente une bonne accessibilité routière au croisement de deux routes départementales et d'une desserte en transport en commun en rabattement vers la gare de Muret. Sa zone de chalandise s'étend au nord jusqu'à la zone d'activité des Agries de Labarthe sur Lèze, à l'est sur Lagardelle et au sud vers l'Ariège. La zone existante est actuellement entièrement commercialisée et de nouvelles demandes d'implantations y sont enregistrées sur liste d'attente.

### **2. Cette extension repositionnée préserve l'activité agricole de la commune**

Si l'extension de cette zone est pertinente, sa localisation inscrite au PLU de 2005 et au SCOT ne l'est plus. En effet, le site envisagé initialement sur 16 ha en zone 2AUe et 1AUe au PLU présente aujourd'hui un fort potentiel agricole.

Ces terres agricoles forment en effet avec celles environnantes un ensemble homogène exploité, directement ou en fermage, par Monsieur Rametti, récemment installé et par ailleurs président des Jeunes Agriculteurs du canton. Les parcelles présentent un bon potentiel agronomique et sont cultivées en céréales (blé, tournesol, sarrasin, sorgo ...), vendues à une coopérative. Le siège d'exploitation est situé à proximité immédiate du site et les engins agricoles n'ont pas à traverser des voiries de circulation proches d'habitats résidentiels.

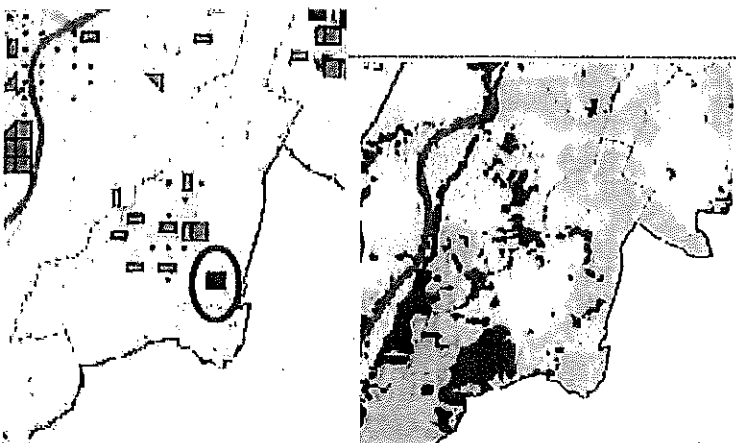
Le reste de ses terres est déjà disséminé et éloigné, ce qui nuit à son exploitation. Ainsi, La soustraction de ces 16 ha serait préjudiciable à l'équilibre de son exploitation,



Fort de ce constat, un nouveau site à proximité immédiate de la zone d'activité existante a été étudié. Il se situe au carrefour de la RD 12 et de la RD 4. Il bénéficie ainsi d'une forte visibilité et accessibilité routière ainsi qu'en transport en commun (arrêt bus à proximité immédiate). Sa dimension est nettement réduite (de 16 ha à 3 ha) et correspond aux besoins exprimés et aux enjeux du site. Enfin, l'impact sur l'agriculture est nettement plus faible que sur le site initial. En effet, les parcelles ne sont pas exploitées depuis plus de 50 ans. Une fauche annuelle est simplement réalisée pour le foin.

Le site est actuellement fermé à l'urbanisation et une étude de faisabilité est en cours. Cette étude qui sera traduite au PLU par une Orientation d'Aménagement et de Programmation veillera notamment à améliorer les mobilités du secteur, à assurer une meilleure intégration de la poche résidentielle à proximité, et à travailler la frontière avec la zone agricole plus au nord.

### 3. Cette extension repositionnée ne contrevient pas aux grands objectifs du Scot



Le SCOT affiche un objectif d'accueil de 140 000 emplois à horizon 2030 et, pour ce faire, il a permis, notamment sur la commune de Éaunes, d'étendre le site d'intérêt local (la ZAE actuelle du Mandarin) par l'ajout d'un pixel économique.

La prescription P70 permet d'ouvrir à l'urbanisation les sites en extension sous réserve qu'aucune offre de terrain libre n'existe à proximité, ce qui est bien le cas, la ZAE actuelle étant saturée.

Par ailleurs, la **P50** dite « Déplacement de pixel » permet de déplacer le potentiel d'extension à hauteur d'un ½ pixel, sous réserve de respecter la prescription **P48** notamment, de s'inscrire dans les objectifs de maîtrise de l'étalement urbain, d'être en continuité urbaine et ne pas porter atteinte aux espaces protégés.

Le nouveau périmètre d'extension de la zone d'activité est actuellement inscrit en « espaces agricoles protégés » au DOO du SCOT. Mais la permutation évoquée plus haut permet justement de respecter le grand objectif du SCOT qui est de conforter durablement la place de l'agriculture.

En effet, elle permet d'une part de limiter l'étalement urbain en ouvrant, dans cet exercice de planification, seulement 2.8 ha d'urbanisation contre le potentiel de 9 ha permis au SCOT et transcrit dans le PLU antérieur, et d'autre part de préserver l'activité agricole existante et les espaces cultivés,

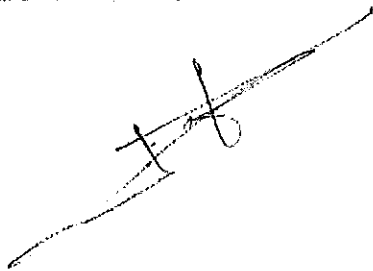
Ainsi, il apparaît que la nouvelle extension (2.8ha) de la zone d'activité du Mandarin, correspondant à ½ pixel, ne compromet pas les objectifs et les grands équilibres du SCOT et ainsi que le PLU arrêté est compatible avec le SCOT.

Nous espérons que les arguments présentés vous ont permis de mieux appréhender les motivations de la commune et du Muretain Agglo pour développer l'extension de cette zone d'activité.

Nous restons à votre disposition pour des informations complémentaires si besoin.


Dans cette attente, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de nos sincères salutations,

Le Maire de Eaunes,



Daniel ESPINOSA

Le Vice-Président au développement territorial,



Jean- Louis COLL

