



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le - 6 SEP. 2021

La cheffe du pôle territorial nord au
service territorial

à

Monsieur le maire
11 route de Pompertuzat
31450 DEYME

Objet : Avis sur le projet de la deuxième modification du PLU, commune de Deyme

Vous m'avez transmis pour avis le projet relatif à la deuxième modification de votre plan local d'urbanisme (PLU). Celui-ci porte, d'une part, sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 du secteur de Canto Coucut et l'instauration d'un emplacement réservé. Cette évolution du PLU a, d'autre part, pour objet la mise à jour des règlements écrit et graphique du PLU en vigueur.

Ce projet de modification de PLU appelle les observations détaillées ci-après.

Sur l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 2 du secteur « Canto-Coucut »

Le secteur identifié se situe sur des parcelles acquises par le SICOVAL pour accueillir un programme de logements, dans le prolongement de la tranche 1 déjà construite. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans le projet communal qui affiche un objectif de 1 500 habitants à horizon 2025. Au 1^{er} janvier 2019, la commune comptait 1 213 habitants et, hormis ces parcelles, elle ne dispose plus de foncier disponible pour accueillir de nouveaux habitants. **J'attire votre attention sur la consommation foncière importante de votre commune ces 10 dernières années.** En 10 ans (2009-2019) votre commune a artificialisé approximativement 329 ha avec une moyenne de 911m² par nouvel habitant. Freiner la consommation de l'espace constitue un objectif prioritaire de l'action de l'État en tant qu'elle contribue à lutter contre le dérèglement climatique, la disparition de la biodiversité et induit des coûts de fonctionnement importants pour la collectivité. Ce projet doit s'inscrire dans cet objectif de réduction,

1 Portail de l'artificialisation: <https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr/les-donnees-au-1er-janvier-2019>

objectif inscrit dans la récente Loi portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets.

a) Un accueil de population ambitieux et diversifié

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la deuxième partie de la zone AU0 du secteur « Canto Coucut » d'une superficie de 2,85 ha, pour la réalisation une opération d'aménagement d'environ 25 à 30 logements, soit une densité 10 logements à l'hectare. Elle envisage ainsi l'accueil de 60 à 72 nouveaux habitants, en comptant 2,4 habitants par logement (taille moyenne des ménages observée sur le territoire communal).

Même si la commune s'appuie sur les densités du SCOT-GAT, un nombre plus important de logements devrait être réalisé sur ce secteur en poussant à une densité plus ambitieuse et ainsi accueillir un nombre plus important de nouveaux habitants. Cela permettrait de se rapprocher de l'objectif d'accueil de population inscrit dans le PADD du PLU et, également, de favoriser la mixité sociale en diversifiant les typologies de logements. Les logements manquants, pour atteindre l'objectif d'accueil de population, devront être réalisés en densification.

D'autre part, lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, la commune doit s'appuyer sur les préconisations du PLH 2017-2022 du SICOVAL qui affiche un objectif de 10 % de logements locatifs sociaux (LLS) pour toute production neuve de logements. Cet objectif est également repris dans la prescription R 65a du SCOT-GAT. Or, aucun LLS n'est envisagé dans l'aménagement de la deuxième tranche du secteur « Canto-Coucut ». En conséquence, la commune devrait revoir son programme de logement en incluant un minimum de 10 % de LLS.

b) Une orientation d'aménagement et de programmation à préciser pour la préservation du cadre de vie

Pour préciser les intentions de la commune sur la zone concernée par l'ouverture à urbanisation, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été élaborée. Au-delà du volet quantitatif, l'OAP, qui s'inscrit dans un rapport de compatibilité, doit également comporter un volet qualitatif spécifiant les exigences d'aménagement portées par la commune. L'OAP devra ainsi être complétée sur les aspects suivants :

- le programme de logements attendus : type et taille des logements ;
- les formes urbaines variées et adaptées à une moindre consommation d'espace (petit collectif, habitat groupé...) ;
- la qualification et la caractérisation des espaces partagés : fonctions, usages, perméabilités et composition architecturale/urbaine associée ;
- l'articulation du projet avec les espaces limitrophes urbains, naturels ou agricoles (le traitement des franges).

L'OAP pourra utilement être complétée d'illustrations permettant de mieux visualiser les ambitions de la commune sur ces sujets.

Enfin, le schéma de l'OAP prévoit la réalisation d'une aire de retournement en « raquette ». Ce type d'accès imposant des règles spécifiques, il serait préférable de prévoir une organisation spatiale plus

qualitative et moins consommatrice d'espace Je vous suggère à minima de proposer une autre desserte pour cette partie de l'OAP, d'autant plus qu'un accès existe déjà sur le côté sud-est du secteur.

c) Un point de vigilance

La commune est accompagnée par le SICOVAL pour l'aménagement de la tranche 2 du secteur « Canto-Coucut » avec, pour ambition, la construction de logements à énergie positive et qui se fondent dans ce paysage de coteaux. Ainsi, les formes urbaines souhaitées sont clairement inscrites dans cette OAP et le règlement écrit.

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

* * *

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

Cet avis sera transmis au commissaire enquêteur et joint 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.

Catherine Hollard



Cheffe du Pôle territorial nord

