

## I – RAPPEL DES DISPOSITIONS ET MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La commune de Deyme est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 26 janvier 2016 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 29/11/2018.

La commune souhaite procéder à une nouvelle modification par délibération du conseil municipal du 24 octobre 2019 pour poursuivre son développement et pouvoir accueillir de nouveaux habitants dans les objectifs fixés par son PADD. Elle souhaite ouvrir à l'urbanisation sa dernière zone AU0, identifiée sur le secteur de Canto Coucut qui a été acquise par l'intercommunalité et qui a toujours été fléchée pour accueillir une opération de logements.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque les changements envisagés ne relèvent pas de la procédure de révision dont le champ d'application est mentionné à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, et lorsque les modifications ont pour effet soit :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit
- de diminuer ces possibilités de construire, soit
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

D'autre part et pour rappel, la zone AU0 de Canto Coucut n'est pas soumise à la prescription relative de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme concernant les zones AU0 de plus de 9 ans puisque la zone AU0 a fait l'objet d'une acquisition par la Communauté d'agglomération du Sicoval via l'EPFL.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 nécessite une mise à enquête publique du dossier.

Cette modification est aussi l'occasion d'adapter et préciser quelques règles dont l'application du droit des sols pose dans certains cas de difficultés.

Les pièces modifiées sont :

- la présente notice qui va compléter le rapport de présentation.
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de modification du PLU est notifié aux personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique ainsi qu'à l'autorité environnementale.

Les avis seront intégrés dans le dossier soumis à enquête publique.

## II – CALENDRIER

Délibération de lancement de la procédure en date du 24/10/2019

Délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Canto Coucut du 27/02/ 2020

Elaboration du projet de modification de PLU

Notification du dossier aux Personnes Publiques Associées + Saisine de l'Autorité Environnementale pour l'étude au cas par cas

Arrêté de mise à l'enquête publique du 20/07/2020

Mesure de publicité : affichage + 2 journaux régionaux ou locaux  
15 jours avant le démarrage de l'enquête publique  
Dans les 8 jours démarrant la mise à disposition du public

**Enquête publique**

1 mois

Rapport du commissaire enquêteur

1 mois

Modification du projet et réunions éventuelles pour validation

Délibération d'approbation en Conseil Municipal

Mesure de publicité : affichage en mairie + un journal régional ou local

Nouveau PLU opposable dès réception par la Préfecture, affichage, parution dans un journal départemental

Envoi du dossier suite au retour de la Préfecture au service des autorisations du droit des sols

### III – LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET LES DISPOSITIONS RETENUES

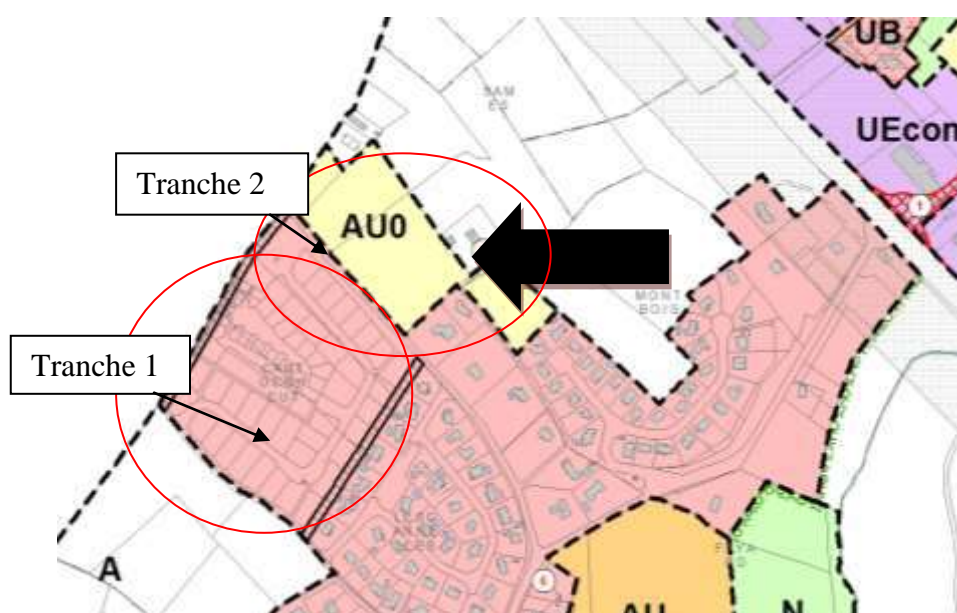
#### 1 Les objectifs de la modification du PLU:

La modification n°2 du PLU de Deyme a pour objet :

- d'ouvrir à l'urbanisation, un secteur classé en zone AU0 (urbanisation dite fermée) au lieu-dit Canto Coucut en créant un secteur AU2 spécifique à l'emprise foncière. Ce secteur couvre une surface d'environ 2,85 hectares.
- De réduire la UEcom au profit de la zone UB sur une surface très réduite (813 m<sup>2</sup>) pour rectifier une erreur de dessin sur le plan de zonage au regard des emprise existantes en venant caller les limites de zones sur celle du paysage.
- De mettre en place un emplacement réservé pour permettre l'aménagement d'un carrefour sécurisé au droit du chemin de Montbois et de la route de Pompertuzat sous la forme d'un giratoire.
- D'ajuster quelques règles dans le règlement.

#### 2 Une zone AU0 dont l'ouverture à l'urbanisation se justifie au regard d'une cohérence urbaine – Modification du plan de zonage

Lorsque les réflexions préalables à l'élaboration du PLU ont été menées, le secteur de Canto Coucut a été identifié pour accueillir le développement du village. Une première tranche d'aménagement a été réalisée et une réserve foncière avait été faite par l'intercommunalité du Sicoval pour un développement urbain ultérieur. Cette réserve foncière avait été classée en zone AU0 pour ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2020 dès lors que le potentiel de pixel pouvait être mobilisé.

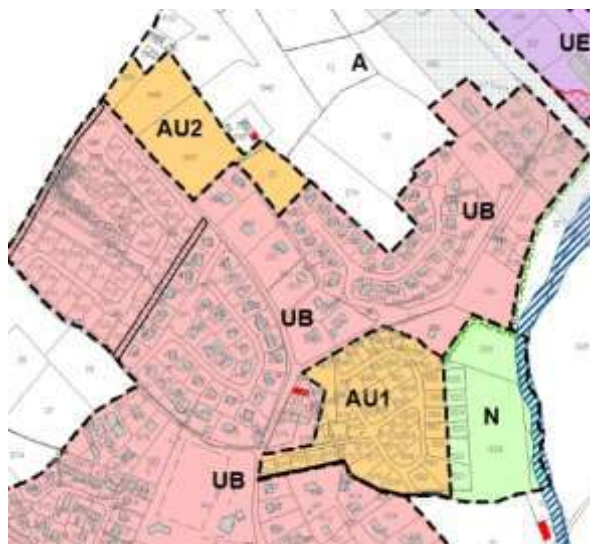


Extrait du PLU en vigueur – Secteur de Canto Coucut

Projet de zonage du PLU dans le cadre de la modification :

Classement du secteur AU de Fayard en secteur AU1 et classement de la zone AU0 de Canto Coucut en zone AU2. Deux sous-secteurs sont envisagés au sein de la zone A Urbaniser (AU) en raison de règles projetées différentes sur 2 sites aux contextes différents.

Pour rappel, le secteur AU1 (Fayard) est déjà urbanisé.



Le secteur AU2 comprend l'ensemble du secteur AU0. Les parcelles 20, 647 et 649 ont été acquises par la Communauté d'Agglomération du Sicoval pour accueillir un programme de logements en continuité d'une première tranche de constructions qui a été réalisée sur le coteau qui lui fait face.



Les tranches d'aménagements

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 s'inscrit dans le projet de la commune et notamment son PADD qui a envisagé d'atteindre 1500 habitants à l'horizon 2025.

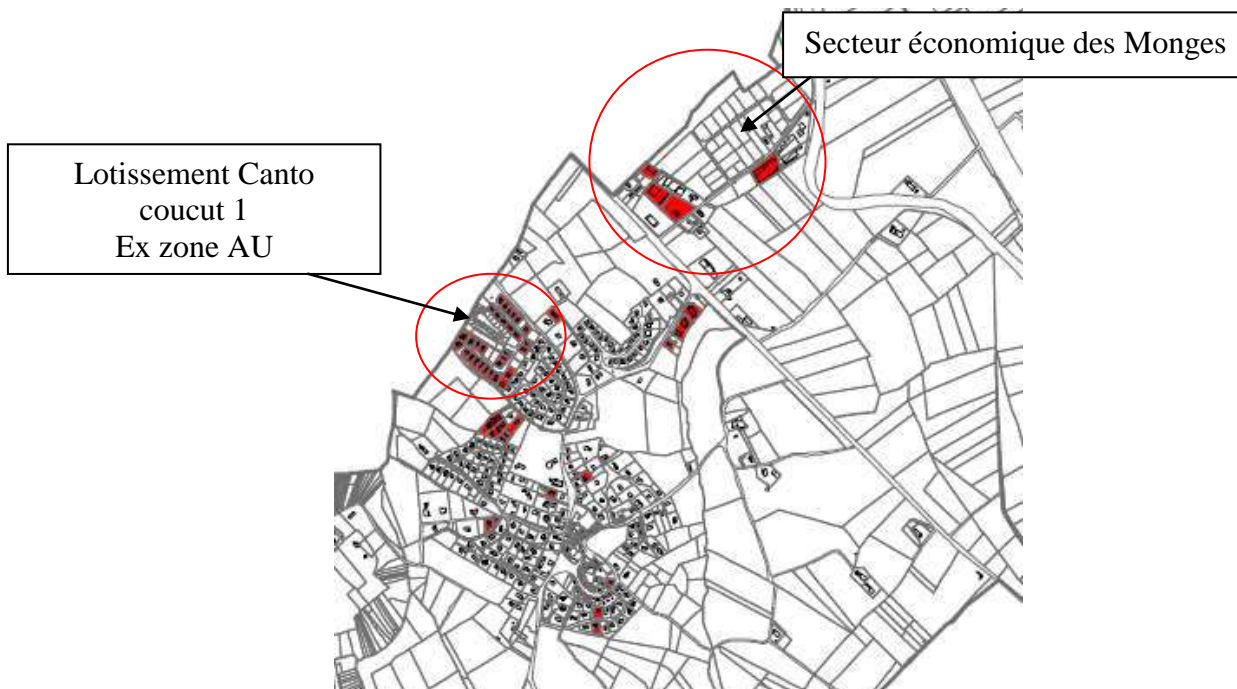
Notons qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la commune compte 1213 habitants.

L'analyse de la consommation foncière confirme que depuis que le PLU est en vigueur, il a été consommé 12,38 hectares, dont 10,94 pour de l'habitat.

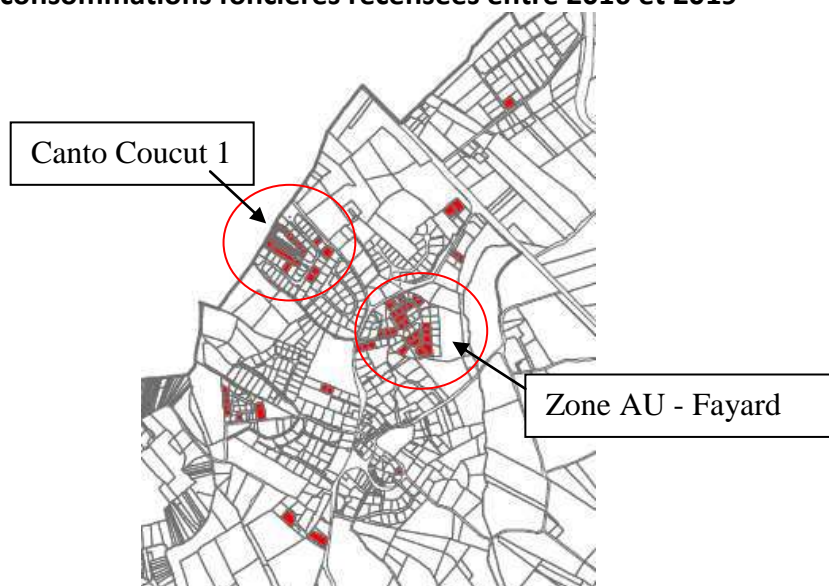
- 4,4 ha sur Fayard (zone AU)
- 6 ha sur Canto Coucut 1 (zone UB, ancienne zone NA du POS)
- 0,54 ha dans la zone urbaine constituée par densification de parcelles déjà bâties.



### Les consommations foncières recensées entre 2010 et 2016



### Les consommations foncières recensées entre 2016 et 2019

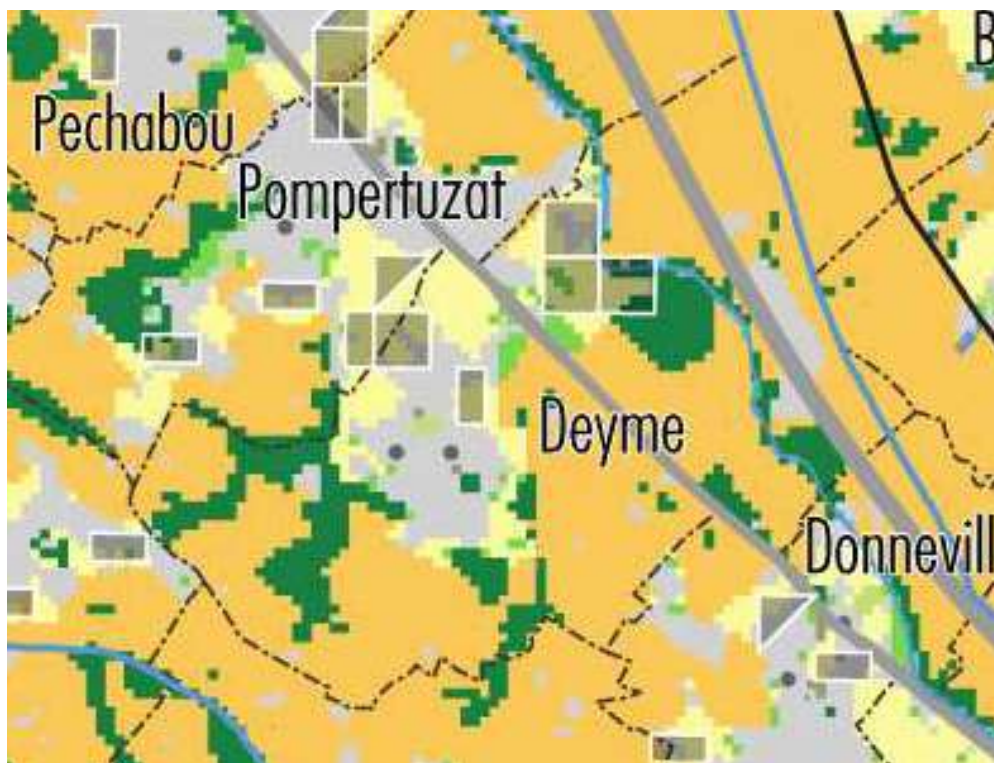


Cette analyse confirme que la commune de Deyme est très peu concernée par la densification de son espace urbanisé et que l'accueil de population ne se fait globalement que par le développement de nouveaux lotissements ou programmes immobiliers en extension urbaine.

Considérant et constatant une forte rétention foncière dans la zone urbaine constituée, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de Canto Coucut 2 est l'enjeu principal de la commune pour répondre aux objectifs de développement fixés dans son PADD par la commune.

Au regard du SCOT-GAT :

- qui a attribué à Deyme 4 pixels et 0,5 pixel offert par la commune de Pompertuzat, soit 40,5 hectares.



- 3 pixels économiques sur le secteur des Monges
  - ½ pixel sur le secteur de Fayard
  - 1 pixel sur le secteur de Canto Coucut
- 
- de sa situation en territoire de développement mesuré : Deyme a consommé les 50% de pixels qu'elle pouvait urbaniser avant janvier 2020.
  - que la commune peut désormais utiliser les 50% de pixels restants pour ouvrir à l'urbanisation le secteur AU0 de Canto Coucut, pour 2,8 hectares de foncier, soit moins de 13% de son potentiel.
  - que la densité recommandée par le SCOT-GAT en territoire mesuré et hors noyau villageois est de 10 logements/ha.

Deyme pourra accueillir, à raison de 2,4 habitants par foyer (en 2015), près de 62 habitants supplémentaires en urbanisant le secteur de Canto Coucut 2 et ainsi pouvoir atteindre une population de à 1293 habitants.

Pour atteindre l'objectif que Deyme s'est fixé dans son PADD, il faudra encore accueillir environ 225 habitants, soit environ 90 logements forcément dans le périmètre urbanisé car à ce jour, il n'y a plus de

foncier identifié sur la commune pour permettre du développement urbain. Cependant, avec l'urbanisation de Canto Coucut 2, Deyme aura presque atteint son objectif.

### **3 Présentation du terrain et définition des orientations d'aménagement du secteur :**

Le terrain est situé à la sortie du village, le long de la route de Pompertuzat, sur un coteau Sud, en continuité d'un lotissement et de constructions pavillonnaires des années 80. Il fait face au lotissement de Canto Coucut 1 réalisé par l'intercommunalité du Sicoval.

La conception de l'extension urbaine devra être composée avec le paysage environnant pour garantir sa bonne intégration sur le coteau. Il sera desservi par une voie issue de la route de Pompertuzat.

Les constructions ne devront pas dépasser la ligne de crête pour préserver le coteau agricole Nord qui domine le canal du midi.

A l'échelle du quartier, la gestion de l'eau est un enjeu majeur. En conséquence, l'aménagement du secteur devra prendre en compte la topographie marquée du terrain et en tirer profit.

Les aménagements devront porter attention aux ombres portées des constructions futures afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les logements, permettre une bonne maîtrise des consommations énergétiques et limiter les terrassements.

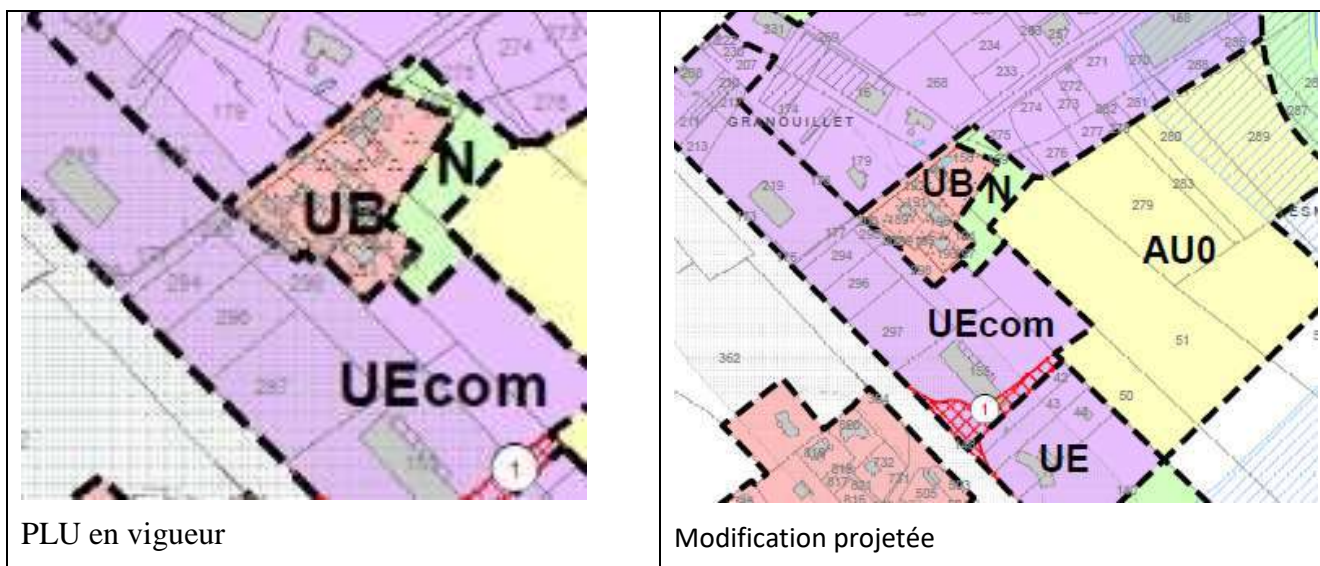
Les constructions riveraines devront être prises en considération pour préserver leur environnement et leur intimité.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été définie dans ce sens. Les enjeux de paysage sont :

- Le respect de la topographie du site
- Le travail sur les franges urbaines
- Une desserte sécurisée
- La ligne de crête à ne pas dépasser
- La gestion des eaux pluviales
- La garantie d'un apport solaire gratuit pour tous en développant des constructions bioclimatiques avec une forte ambition environnementale.



#### 4 Réduction de la EUcom au profit de la zone UB des Monges:



La modification projetée consiste à régulariser une erreur de limite de zonage, en venant caler la limite de la zone UB sur la clôture existante marquée par une haie arbustive et qui constitue une limite naturelle dans le paysage.

Cette parcelle faisait partie ultérieurement d'une ancienne unité foncière. En effet, la clôture de l'habitation existante ne repose pas sur le parcellaire cadastral. Elle est déportée pour s'appuyer sur une haie arborescente. Cette limite arborée naturelle permet de dissocier le hameau constitué de maisons d'habitation, des activités économiques qui se développent aux franges. Cette limite boisée est à maintenir voir renforcer.



Le projet consiste ainsi à venir caler le zonage sur la haie arborescente existante.



## **5 Modifications apportées au règlement graphique et aux emplacements réservés – création d'un emplacement réservé pour aménager un giratoire:**

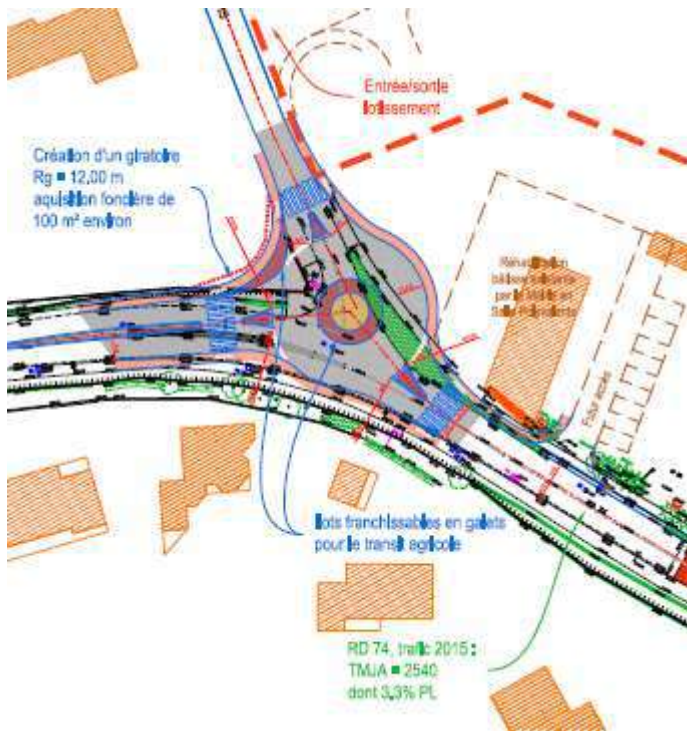
La modification consiste à identifier un emplacement réservé au profit de la commune pour pouvoir réaliser une sécurisation du carrefour existant et mettre en place un giratoire. Ces travaux nécessitent des acquisitions foncières aux abords des voies existantes sur 2 parcelles privées.



Localisation du projet

Au regard de l'avant-Projet réalisé l'emplacement réservé représenterait environ 588m<sup>2</sup>.





Plan du projet



## 6 Modifications apportées au règlement écrit:

Les modifications portent sur :

- Les dispositions générales pour mettre à jour le fait de dissocier la zone AU en 2 sous-secteur : AU1 (secteur de Fayard) et AU2 (secteur de Canto Coucut2)
- L'article UA 6
- L'article UA7
- L'article UA 11
- L'article UB 6
- L'article UB 7
- L'article UB11
- Les articles de la zone AU
- L'article 11 des zones N et A

### **Zones UA et UB :**

- Article UA/ UB 6 et 7 : La notion de « façade » est supprimée au profit de « construction » pour éviter l'interprétation de la règle.  
Une précision est apportée pour les constructions situées à l'angle de voie.
- Article UA 10 : La règle sur les hauteurs en limite séparative est modifiée pour les constructions existantes afin de permettre leur extension de façon cohérente.
- Article UA/UB 11 :
  - la règle précise qu'elle s'applique également pour tous les terrains issus de division.
  - Une précision est apportée sur les déblais afin qu'ils ne soient autorisés que pour les sous-sols et leurs dessertes, pour les terrains plats.
  - Une précision est apportée pour les couleurs des façades, avec la référence à la palette du Sicoval afin de garantir une harmonie des constructions les unes avec les autres.
  - La règle sur les percements est précisée.
  - Une nuance dans la rédaction est apportée pour les autorisations de toiture de faible pente (toiture plate)
- Article UB 7 : la règle est reformulée pour une meilleure compréhension.
- Article UB 9 : Une règle est ajoutée pour les parcelles de surface inférieure à 700 m<sup>2</sup> afin de permettre une emprise au sol de 30%.
- Article UA/UB 12 : Il est précisé que la règle ne s'applique pas pour les extensions s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires et, la surface de



référence pour calculer le nombre de places de stationnement est réduite pour parer aux difficultés rencontrées de stationnement.

### **Zone AU :**

Le caractère de la zone est précisé puisqu'il y a la création d'un sous-secteur AU2

#### Article AU1

- Il est précisé que les activités artisanales sont interdites pour éviter tout conflit de voisinage dans ces secteurs dominés par de l'habitat.

#### Article AU2

- La règle liée aux installations classées et aux activités artisanales est supprimées. Les zones AU sont purement destinées à de l'habitat avec éventuellement des équipements liés.
- La règle sur l'obligation d'urbaniser l'ensemble du sous-secteur en une seule fois n'est pas maintenue. Cette modification permet un assouplissement. La règle fait toutefois référence à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour garantir un aménagement d'ensemble cohérent à terme.
- la règle sur la servitude de mixité sociale au regard du nombre de logements sociaux comptabilisé sur la commune de Deyme est modifiée puisque Deyme compte 67 logements locatifs sociaux, soit un taux de 13,1% de logements locatifs sociaux à ce jour. Ce nombre permet à la commune de répondre aux objectifs du SCOT comme à ceux du PLH Intercommunal qui est de 10%. Avec la production estimée pour les futures programmes, le taux serait porté à 12% en conséquence, il n'est pas prescrit pour le sous-secteur AU2 la production de logements locatifs sociaux. En revanche, pour le secteur de Canto Coucut 2, il est proposé une spécificité, en imposant la production de logements à prix abordable, à hauteur de 20% avec la mise en place du Bail Réel Solidaire (BRS).

#### Article AU3

- Une largeur maximale de voie est prescrite pour agir en faveur de la réduction des espaces imperméabilisés et éviter le développement d'ilots de chaleur.

#### Article AU 4

- Les règles sur la gestion des eaux pluviales sont reformulées pour imposer des exigences en matière de rétention.

#### Article AU 6

- La règle sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est précisée par rapport à la route de Pompertuzat pour préserver le talus existant arboré et vis-à-vis des annexes et garages.

#### Article AU 9

- L'emprise au sol est réglementée pour maintenir un minimum d'espaces verts sur les parcelles. Cette règle vise à garantir une aération du tissu urbain projeté et répondre au maintien de la biodiversité, elle-même règlementée sur le secteur AU2. L'emprise au sol est

fixée à 30% maximum en zone AU1 et maîtrisée par un coefficient de surface éco-aménageable en zone AU2 (se reportant à l'article 13).

-

#### Article AU10

- La règle est précisée pour permettre une meilleure intégration des constructions dans la pente.

#### Article AU 11

- La règle sur les terrassements est précisée pour éviter toutes dégradations importantes de la pente du coteau existant.
- La règle sur les matériaux et les tonalités est précisée pour conserver sur le secteur le caractère architectural. La référence aux matériaux constructifs issus du passé est privilégiée. Les règles définies sur le secteur AU2 visent l'OAP qui pour ce secteur puisse garantir la réalisation d'un quartier durable avec la réalisation de maisons HQE.
- La règle sur les clôtures est précisée pour maîtriser leurs qualités.

Des règles différentes sont définies entre les 2 secteurs AU (AU1 et AU2) en raison d'un contexte paysager différents.

#### Article AU 12

- La surface de référence pour calculer le nombre de places de stationnement est réduite pour parer aux difficultés rencontrées de stationnement.
- Sur le secteur AU2, la règle sur le stationnement est précisée pour orienter le développement des espaces de stationnement sur des revêtements perméables et réduire l'artificialisation des sols.

#### Article AU 13

Les règles sont précisées.

- Sur le secteur AU2 des règles sont définies pour maintenir des surfaces éco-aménageables avec une forte ambition de réservation de l'environnement et de la biodiversité, en réponse à l'OAP qui vise la qualité environnementale et l'innovation dans la conception et le développement du nouveau quartier.

#### Article AU 15

- Il est imposé, dans le secteur AU2, la certification NF habitat HQE et label BEPOS pour les futures constructions, pour agir en faveur de la qualité des logements et de la valorisation de l'environnement.

-

#### **Zones N/A:**

#### Article 11 :

- Il est précisé que la couleur blanche en façade est interdite et que la référence de couleurs sera celle de la palette du Sicoval pour préserver l'identité du territoire.

Le lexique précise que les piscines ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'elles ne sont pas couvertes.

## 7 Surfaces des zones:

Les modifications portent sur la zone AU0 qui est reclassée en zone AU2, en conséquence la zone AU de Fayard est classée en zone AU1.

Les superficies des zones couvertes par le PLU sont les suivantes :

### 1 - LES ZONES URBAINES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en vigueur en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
UA	Le village	4,14	-	-
UB	Les extensions du bourg	63,08	+813 m <sup>2</sup>	+0,0813
UBa	Secteur de l'Enclos Lassalle	3,16	-	-
<b>Sous-total</b>		<b>70,38</b>		
UE	Les Monges	17,8	-	
UE com	Les Monges	4,88	-813 m <sup>2</sup>	-0,0813
<b>Sous-total</b>		<b>22,68</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>93,06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 2 - LES ZONES A URBANISER

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
AU	Fayard	4,39	-	
AU2	Canto Coucut	-	+2,85	2,85
AU0	Canto Coucut	2,85	-	0
AU0	Les Monges	6,99	-	
<b>TOTAL</b>		<b>14,23</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3 - LES ZONES AGRICOLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
A		503,70	-	
Aa		20,81	-	
<b>TOTAL</b>		<b>524,51</b>	<b>-</b>	

#### 4 – LES ZONES NATURELLES

Zones	Secteurs	Superficie du PLU en hectares	Modifications	Superficie du PLU modifié
<b>Nc</b>		<b>1,23</b>	-	
<b>N</b>		<b>71,97</b>	-	
<b>TOTAL</b>		<b>73,2</b>	-	

La superficie des espaces boisés classés reste inchangée.



## IV – INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

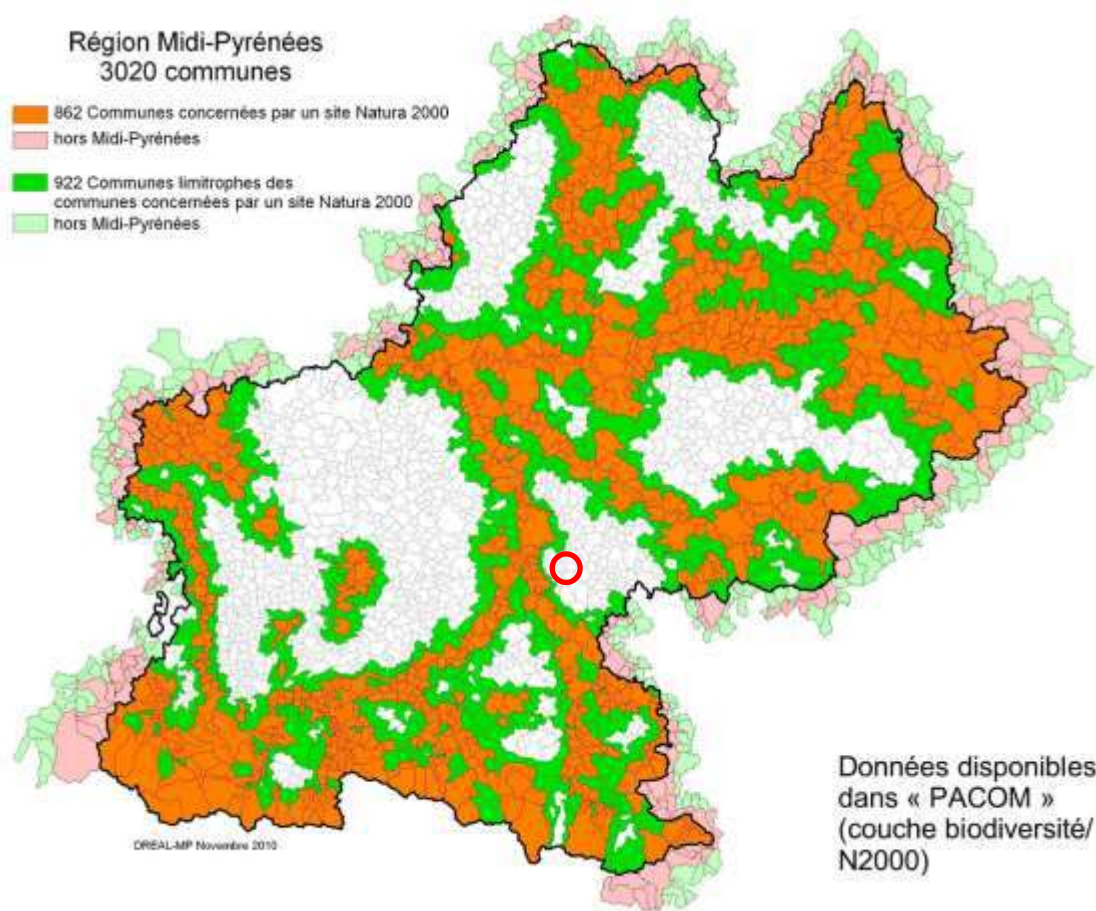
La modification consiste en l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur situé à proximité du centre du village en continuité de son urbanisation des années 80 et 2010, pour une surface d'environ 2,85 ha.

La modification permet ainsi de repenser l'urbanisation du coteau en valorisant les éléments paysagers qui méritent d'être préservés dans le cadre de son urbanisation.

Le terrain concerné par la modification a déjà perdu sa vocation agricole depuis déjà quelques années et ne présentant pas d'intérêt floristique et faunistique majeurs. L'incidence sur l'environnement est donc minimale d'autant de l'urbanisation projetée sur le secteur inscrit la volonté de faire pénétrer la nature dans l'opération d'aménagement.

Nota :

La commune de Deyme n'est pas concernée et n'est pas limitrophe des communes concernées par un site Natura 2000. Elle se situe à plus de 20 km des communes concernées par un site Natura 2000 (Clermont-Le-Fort, Goyrans, Lacroix-Falgarde et Vieille-Toulouse) et à plus de 10 km des communes limitrophes les plus proches (Espanès, Aureville, Vigoulet-Auzil, Pechbusque). Les modifications du PLU de Deyme ne sont donc pas susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative



## V – CONCLUSION

En conséquence, les dispositions retenues dans la modification n'affectent pas les milieux naturels protégés et viennent garantir pour la commune de Deyme une qualité d'aménagement et de valorisation du paysage urbain, tout en veillant à préserver les vues sur le grand paysage. Il est à noter que les règles d'aménagement et d'urbanisation définies dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Canto Coucut II viennent même améliorer la gestion des eaux pluviales du coteaux puisque les eaux sont retenues sur le coteau même réduisant ainsi le débit de fuite en partie basse sur le bassin de rétention existant. L'urbanisation quant à elle est maîtrisée par des règles d'implantation et un parti architectural visant la haute qualité environnementale.

Il est d'autre part à noter que les objets de cette modification n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine.

**Cette modification ne réduit 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, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances. En conséquence, la présente modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU.**