

Annexes du RAPPORT d'ENQUETE

Annexe A page II

Décision n° E 21000078/31 du 25 mai 2021 du tribunal administratif de Toulouse désignant le commissaire enquêteur

Annexe B page III

Arrêté d'ouverture d'enquête publique de la commune de DEYME en date du 31/07/2021

Annexe C page VI

Lettre de demande d'information à la Société d'aménagement foncière (SAFER) de Haute Garonne

Annexe D page VII

Procès-Verbal de synthèse

Annexe E page XIX

Mémoire en réponse de l'autorité organisatrice au PV de synthèse

Annexe E1 : attestation de l'EPFL du grand Toulouse en date du 08 octobre 2021

Annexe E2 : Procès-verbal de la réunion d'information des riverains en date du 05 novembre 2019

Annexe E3 : Argumentaire sur les densités projetées du secteur AU2

Annexe A

DÉCISION DE
28 05 2021

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° E 20000078/31

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 27-05-2021, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Deyme demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Deyme ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021 ;

Vu l'arrêté de délégation du 26 janvier 2021 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

ARTICLE 1. Monsieur Christian TOURAILLES est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2. Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3. La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Deyme et à Monsieur Christian TOURAILLES.

Fait à Toulouse, le 28 05 2021

Le magistrat délégué

Hélène NIGRU - EL GUILLOU

Annexe B



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE DEYME

ARRÊTÉ MUNICIPAL

N° 2021/8

**OBJET : PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DEYME,
ANNULE ET REMPLACE L'ARRÊTÉ N°2021/6 du 20/07/2021**

Le Maire de la Commune de DEYME,

- ✓ Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.123-10 et R.123-19,
- ✓ Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles R.123-1 à L.123-19 et R.123-7 à R.123-23,
- ✓ Vu la délibération du Conseil Municipal n°6/2020 en date du 27 février 2020 engageant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,
- ✓ Vu la décision en date du 28/05/2021 du Président du Tribunal Administratif de Toulouse portant nomination d'un commissaire enquêteur,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Deyme.

ARTICLE 2 :

Le projet n'ayant pas d'incidence sur l'environnement, il n'a pas été requis de réaliser une évaluation environnementale.

ARTICLE 3 :

Cette enquête se déroulera en Mairie de Deyme pendant une durée de 34 jours effectifs, du lundi 06 septembre 2021 à 9 h 00 au samedi 09 octobre 2021 12 h 00.

ARTICLE 4 :

Conformément à la décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse du 28 mai 2021, Monsieur Christian TOURAILLES est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour mener l'enquête susvisée.

ARTICLE 5 :

Le projet de Modification N°2 du PLU, les pièces qui l'accompagne ainsi qu'un registre d'enquête, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront mis à disposition du public à la Mairie de Deyme, 11 Route de Pompertuzat, pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, à savoir :

- Lundi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00
- Mardi de 14 h 00 à 18 h 00
- Mercredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30
- Jeudi de 15 h 00 à 18 h 00,

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses éventuelles observations sur le registre d'enquête.

Les observations ou correspondances relatives à l'enquête publique peuvent également être adressées par écrit durant celle-ci à Monsieur Le Commissaire Enquêteur soit par correspondance à la Mairie de Deyme, 11 Route de Pompertuzat 31450 DEYME, soit à l'adresse suivante : urbanisme@deyme.fr.

ARTICLE 6 :

Monsieur Christian JOURAILLES, commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public en Mairie de Deyme les jours et heures suivants :

- Lundi 06 septembre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00
- Mercredi 22 septembre 2021 de 14 h 00 à 17 h 00
- Samedi 09 octobre 2021 de 9 h 00 à 12 h 00.

ARTICLE 7 :

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, le Maire de Deyme assurera dans sa commune la publication et l'affichage d'un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête ; dressera un certificat attestant l'accomplissement des formalités prescrites à cet effet et annexera au dossier toutes justifications utiles.

ARTICLE 8 :

L'Avis Au Public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, par le Maire de Deyme, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux « La Dépêche du Midi » et « La Voix du Midi ».

ARTICLE 9 :

Toutes informations sur le projet peuvent être demandées à la Mairie de Deyme.

Le dossier relatif à l'enquête prescrite à l'article 1 sera consultable sur le site internet de la commune : <https://deyme.fr>.

ARTICLE 10 :

Le Commissaire Enquêteur adressera au Maire, dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée, par le Maire, dès leur réception, au Préfet du Département de la Haute-Garonne ainsi qu'au Président du Tribunal Administratif de Toulouse par le commissaire enquêteur.

Le public pourra consulter ce rapport et ces conclusions à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Par ailleurs, les personnes intéressées pourront obtenir, à leur frais, communication du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur auprès de la Mairie de Deyme ou les consulter sur le site de la commune : <https://deyme.fr>.

ARTICLE 11 :

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver le projet de Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Comme tout acte administratif à caractère réglementaire, le PLU n'est opposable qu'une fois porté à la connaissance du public, c'est-à-dire une fois l'ensemble des formalités de publicité effectuées.

Le Tribunal Administratif de Toulouse peut être saisi d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois suivant la publication, soit par courrier soit par l'application Télérecours accessible par le lien <http://www.telerecours.fr>.

Le PLU peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de la Commune de Deyme. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux de deux mois qui doit alors être instruit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



ARTICLE 12 :

Le Maire de Deyme, le commissaire enquêteur et le Préfet de la Haute-Garonne sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une copie du présent arrêté sera transmise à

- Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif

REOU
Faif à Deyme, le 21 juillet 2021.
Le Maire, Eric BORRA



Annexe C

Lettre de demande d'information à la SAFER Haute Garonne

Enquête publique portant sur le
Projet de modification allégé n°2
Du plan local d'urbanisme (PLU) de
la commune de DEYME (31450)

Mazères le 06/09/2021

Le commissaire enquêteur
à
Monsieur le directeur de la société d'aménagement foncière
(SAFER) de Haute Garonne
10 chenin de la LACADE BP 22125
31321 CASTENET TOLOSAN

Objet : Complément d'information au profit du commissaire enquêteur
Référence : décision n° E 20000078/31 en date du 28/05/2021 du tribunal administratif de
TOULOUSE
Pièce jointe : Arrêté d'enquête publique

Monsieur le président ;

Par courrier de référence, le tribunal administratif de TOULOUSE m'a désigné pour conduire l'enquête
publique relative au projet de modification du PLU de la commune de DEYME.
Après lecture du dossier d'enquête, je souhaite recueillir votre avis sur l'impact de ce projet sur l'emprise
foncière d'environ 2,85 hectares située au lieu-dit « Canto Coucut ».
Une réponse de votre part comprenant notamment des éléments relatifs à la fin d'exploitation agricole de
ce terrain m'obligerait

Votre participation à ce processus ultime de consultation du public avant prise de décision peut être
transmise avant la date de clôture de l'enquête par les moyens suivants :

Par courrier adressé à :
Monsieur le commissaire enquêteur du projet de modification allégé n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)
de la commune de DEYME.
Mairie de DEYME, 11 Route de POMPERTUZAT 31450 DEYME

Par voie électronique à l'adresse courriel de l'enquête publique : urbanisme@deyme.fr

La participation d'un membre de votre société à l'une des permanences, dont le détail figure dans l'arrêté
d'enquête joint à cette lettre, est également possible.

Vous remerciant de votre contribution, je vous prie, monsieur le président, de recevoir l'expression de
mes respectueuses salutations

Christian TOURAILLES
Commissaire enquêteur

Annexe D

Procès-verbal de synthèse

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

Département de la Haute Garonne

**Enquête publique
Portant sur la modification numéro 2 du
Plan local d'urbanisme de la commune de
DEYME (31450)
Procès-verbal de synthèse des observations**

Le présent document constitue, en application de l'article R123-18 du code de l'environnement, le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique portant sur la modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450).

Après avoir rappelé les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête, le document dresse le bilan comptable des observations recueillies. Puis il expose les demandes complémentaires exprimées par le commissaire et se termine par une analyse thématique des enjeux du projet assorti de questions posées à la maîtrise d'ouvrage.

L'autorité organisatrice, conformément aux termes de l'article R 123-18 « dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

1 ORGANISATION DE L'ENQUETE

1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le 25 mai 2021 le tribunal administratif de TOULOUSE m'a désigné comme commissaire enquêteur.
Le 21 juillet 2021 la commune de DEYME a pris l'arrêté ordonnant l'ouverture d'enquête publique sous le numéro 2021/8.

1.1.1 Dates et durée de l'enquête

L'enquête publique s'est tenue du 06 septembre 2020 à 09h00 au 09 octobre 2021 à 12h00, soit une durée de 33 jours consécutifs.

1.1.2 Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête publique a été fixé dans les locaux de la mairie de Deyme, 8 route de Deyme 31450 POMPERTUZAT.

1.1.3 Modalités de consultation du dossier

Le dossier d'enquête a pu être consulté, durant toute la durée de l'enquête publique, aux heures normales d'ouverture des bureaux dans les locaux de la mairie de DEYME.
Le dossier était également consultable en ligne à l'adresse suivante : <https://deyme.fr>

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

2 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

L'enquête a suscité une faible participation présentielle du public. Les contributions électroniques ont été minimales mais démontrent une lecture attentive du dossier.
Le commissaire a reçu 03 personnes en présentiel et pris connaissance de 04 contributions.

2.1 Participation présentielle du public

Le détail de cette participation figure dans le tableau suivant :

LIEU de PERMANENCE	DATE	NOMBRE DE VISITEURS
DEYME	06/09/2021	02
DEYME	22/09/2021	00
DEYME	09/10/2021	01

2.2 Observations orales

Chacune des 02 personnes rencontrées a autorisé la retranscription des échanges avec le commissaire.
La teneur des entretiens a fait l'objet d'une contribution écrite déposées sur le registre papier.

Le détail des entretiens avec la commission est le suivant :

Permanence du 06/09/2021 à DEYME (09h00 à 12h00)

Durant cette permanence une visite a donné lieu à une contribution écrite.

Permanence du 22/09/2021 à DEYME (14h00 à 17h00)

Aucune observation durant cette permanence qui a été marquée par la visite du maire de la commune.

Le compte rendu cet entretien figure au paragraphe 5.1 du rapport.

Permanence du 09/10/2021 à DEYME (09h00 à 12h00)

Une visite a eu lieu durant cette permanence, elle a été suivie par le dépôt d'une contribution.

Le compte rendu cet entretien figure au paragraphe 5.1 du rapport.

Le commissaire enquêteur a clos le registre d'enquête à 12h00.

2.3 Observations écrites (format papier)

Le commissaire a reçu 02 contributions sur le registre papier.

2.4 Observations écrites (format numérique)

02 contributions ont été déposées par voie électronique et ont été annexés dans le registre

Monsieur José KHORSJ le 28/09/2021 a déposé la contribution suivante :

« Bonjour. Dans le cadre de l'enquête publique pour le projet de modification n°2 du PLU de Deyme, j'ai une observation à faire concernant les zones urbaines à vocation économique (UE). En effet, dans cette zone il est demandé que sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doivent être destinés à des espaces verts. Compte tenu des surfaces extérieures nécessaires aux différentes activités, les terrains sont vite trop petits pour trouver de telles surfaces. En conséquence, je demande que les façades végétalisées soient prises en compte pour le calcul des espaces verts nécessaires. En vous remerciant de la prise en compte de cette observation dans votre enquête. »

Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31

Le promoteur Jean François Réalisation (JFR) a transmis par voie électronique le 29 septembre un courrier daté du 24 septembre 2021 pour faire part de plusieurs observations. Le courrier est reproduit dans le rapport d'enquête.

2.5 Questions posées au maître d'ouvrage

03 contributions (01 contribution écrite et 02 contributions électroniques) ont fait l'objet de questions au maître d'ouvrage qui a toujours répondu avec exhaustivité et réactivité aux sollicitations du commissaire enquêteur.

☞ La première question porte sur une possible modification du règlement PLU. Elle a été rédigée pour donner suite à la visite de M DAL ZARA Rémi et Mme CAPELLE Lucile lors de la permanence du 06 septembre. Le commissaire enquêteur a proposé la réécriture d'un article du règlement écrit

☛ Afin de faciliter la lecture du document définitif (le règlement) je suggère de réécrire cette phrase de la façon suivante :

" le coefficient d'emprise au sol est fixé selon les prescriptions suivantes :
pour les terrains d'emprise foncière inférieure à 700m² il est porté à 30%..."

L'autorité organisatrice a fourni la réponse suivante le 14/09/2021 :

« Après conseil pris auprès du service Urbanisme et Développement du territoire du SICOVAL, et plus précisément de notre Architecte Conseil Mme Nathalie BACHELET, nous répondons favorablement à votre requête de modification de la règle édictée dans les articles UA 9 et UB 9 comme demandé en remplaçant « porté » par « fixé » si cela semble plus facile à comprendre pour les pétitionnaires.
Cette modification sera portée sur le règlement à l'issue de l'enquête. »

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de question complémentaire

☞ M José KHORSI le 28/09/2021 a déposé une contribution électronique demandant la modification du calcul des espaces verts de la zone UE afin d'y inclure les façades végétalisées.
Le commissaire enquêteur a demandé des éléments de réponse à l'autorité organisatrice par courriel en date 28/09/2021.

L'autorité organisatrice a fourni la réponse suivante le 07/10/2021 :

OK pour le principe de pouvoir compenser les espaces verts requis par une végétalisation des façades : 1 m² de pleine terre pour 1 m² le mur végétalisé.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de question complémentaire

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

⇒ Le courrier déposé par voie électronique le 29/09/2021 par le promoteur en charge du projet a conduit le commissaire enquêteur a demandé par courriel les éléments d'appréciation suivants le 30/09/2021 :

"Le promoteur Jean François Réalisation transmet par courrier daté du 24 novembre une demande de modification du règlement écrit de l'OAP de "Canto Coucut 2". A la lecture du document et du plan joint je note que le volume de 31 logements semble déterminé ainsi que leur emplacement et que ce "dossier a été mené en concertation avec la commune". Je vous serai donc obligé de me faire part de vos observations sur les demandes concernant les demandes de modification relatives aux article 1.2D (implantation, alignement) et AU11 (aspect extérieur-1 adaptation au terrain 3° alinéa) ainsi que la demande de suppression de l'obligation de clôtures sur les talus. Je serai également reconnaissant de me transmettre les éléments d'appréciation relatifs à l'impossibilité de construire des maisons semi enterrées dans le cadre de l'accès aux PMR. Je souhaiterai notamment savoir si cette disposition pourrait concerner les logements destinés à la vente BRS, si ce point pourrait faire l'objet d'un ré examen en prenant en compte les suggestions de la DDT 31 de créer "un petit collectif, habitat groupé" et de supprimer l'aire de retournement en raquette nécessaire aux secours."

L'autorité organisatrice a fourni la réponse suivante le 05/10/2021 :

A la lecture du dire notifié par JFR réalisation en lien avec le futur projet d'aménagement et de construction du quartier de Canto Coucut II :

- **Les déblais/remblais :**

La demande ne sera pas suivie de fait. Les notions développées dans l'OAP ne sont prescriptives, elles s'appliquent en termes de compatibilité. Elles ne devraient donc pas porter atteinte au projet, mais au contraire éviter la transformation du paysage.

La demande suivante relative à la hauteur des murs de soutènement ne sera aussi pas suivie de fait. La règle est peut-être cependant adaptée comme suit :

Les déblais générés sur ces dites limites devront être soutenus par un talus ou un mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 m. d'un seul tenant.

L'objectif étant de limiter l'impact des murs de soutènement en incitant à les concevoir en terrasses avec l'agrément de replats dédiés à des plantations et de ne pas générer de mouvements de terre sur les limites séparatives.

- **L'encastrement des maisons dans la pente :**

L'OAP est maintenue telle qu'elle est rédigée. Les maisons doivent toutes être en partie enterrée pour garantir l'effet attendu. Dans le paysage le fait d'avoir dans le programme des maisons enterrée et d'autre non ne garantira pas les volontés d'intégration définie préalablement.

Pour rappel l'OAP s'applique en termes de compatibilité.

Clôtures :

Les clôtures ne sont jamais obligatoires. Les règles sont définies pour cadrer leur réalisation lorsqu'elles existent.

Pas de modifications envisagées.

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

Concernant le volet accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) l'autorité organisatrice a apporté la réponse suivante le 07/10/2021 :

Pour l'aspect PMR, c'est au promoteur de prévoir les aménagements PMR nécessaires et non pas aux règles de s'adapter.

Il devra adapter sa rampe d'accès pour répondre à la règle et rallonger le chemin d'accès privé pour permettre l'accès à la maison dans les règles PMR.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses qui n'appellent pas de question complémentaire.

2.6 Documents et informations demandées

☒ Le commissaire enquêteur a jugé utile de demander un complément d'information auprès de la Société d'aménagement foncier de la Haute Garonne (SAFER)¹ dans les termes suivants :

☛ Après lecture du dossier d'enquête, je souhaite recueillir votre avis sur l'impact de ce projet sur l'emprise foncière d'environ 2,85 hectares située au lieu-dit « Canto Coucut ».
Une réponse de votre part comprenant notamment des éléments relatifs à la fin d'exploitation agricole de ce terrain m'obligerait

La SAFER n'a pas répondu à la sollicitation du commissaire enquêteur.

☒ A la demande du commissaire enquêteur l'autorité organisatrice a inséré dans le dossier d'enquête une copie du PADD de la commune.

¹ Copie de la lettre adressée à la SAFER en annexe du rapport.

3 ANALYSE THEMATIQUE

3.1 Le projet de l'OAP

3.1.1 Le cadre juridique du dossier

La commune souhaite procéder à une modification car le projet porte sur une zone déjà classée comme zone à urbaniser et qu'il ne modifie pas les orientations définies dans le PADD.

Le PADD de la commune mentionne que la commune souhaite :

« Rechercher les zones à urbaniser en périphérie des parties agglomérées...et en fixant leurs limites notamment par rapport au paysage ». Il mentionne également que « les secteurs de Canto Coucut et de Fayard sont ainsi identifiés pour accueillir le développement urbain »

Ce point n'appelle pas de question complémentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur observe que le terrain concerné par l'OAP est cependant toujours exploité par un agriculteur.

La SAFER saisie par le commissaire enquêteur n'a pas répondu à son courrier.

En conséquence le commissaire enquêteur demande :

☛ La commune de DEYME et/ou le SICOVAL peuvent-ils produire un document attestant de la fin d'exploitation agricole de la parcelle concernée par l'OAP « Canto Coucut 2 »

La commune a produit la réponse suivante le 30/09/2021 :

La parcelle n'est plus exploitée à ce jour. La dernière culture a réalisé en juillet 2021. Les documents l'attestant seront fournis ultérieurement par l'EPFL gestionnaire et propriétaire des terrains.

Ce point n'appelle plus de question complémentaire du commissaire enquêteur

3.1.2 Le volet urbanisation

☞ Pour donner suite à l'avis de la chambre d'agriculture en date du 14 juin 2021², le commissaire enquêteur a saisi la commune le 13 septembre dans les termes suivants :

☛ Je souhaite ...connaître la position de la commune sur la remarque et la réserve formulée par la chambre d'agriculture et serait obligé de recevoir vos éléments de réponse.

L'autorité organisatrice a fourni la réponse suivante le 14/09/2021 :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation applique la densité recommandée par le SCoT en se basant sur 10 logements/ha puisque le secteur est situé hors noyau villageois et à l'extrémité de la zone urbaine.

² Le courrier en date du 14 juin 2021 est joint au dossier d'enquête

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

Il est estimé la production à 25 voire 30 logements avec +/- 10%. Nous pourrions inscrire 30 logements (avec +/- 10%), ce qui pourrait, dans un rapport de comptabilité, porter le projet de construction à près de 33 logements.

Le projet à l'étude en cours d'élaboration et de réflexion, prévoit 31 logements + 2 à 3 logements dans le secteur lieu-dit Sames ; la zone AU de la modification n° 2 du PLU pourrait ainsi accueillir à terme 34 logements.

Il n'est pas souhaitable d'augmenter l'emprise au sol des constructions projetées et en conséquence la densité en raison :

- d'une pente importante (15 à 20 %),
- d'une volonté de préserver les lisières et de renforcer les plantations pour affirmer les trames vertes,
- de l'intention de garantir une bonne gestion des eaux pluviales en limitant l'imperméabilisation des sols dans un secteur très contraint et sujet aux problématiques de ruissèlement des eaux.

D'autre part, la volonté communale dans l'urbanisation de ce coteau est de proposer un nouveau modèle de construction qui va se fondre dans la pente pour neutraliser l'impact des constructions dans le paysage. Ainsi, toutes les constructions seront bâties en rez-de-chaussée et encastrées dans la pente. La hauteur en est donc limitée.

La densité de 15 logements/ha est en revanche prescrite en zone UA et UB où une densification est possible grâce notamment à la présence de grandes parcelles qui pourront à l'avenir être divisées.

Considérant ces argumentations, il n'est pas envisageable d'augmenter la densité et de répondre favorablement à la demande de la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui n'appelle pas de question complémentaire.

☞ L'avis de la direction départementale des territoires de la Haute Garonne en date du 06/09/2021³, comporte des réserves importantes portant sur le volume, la nature, la sociologie de l'habitat ainsi que sur la qualification et l'articulation des espaces. Le commissaire enquêteur a posé la question suivante le 13/09/2021

☞ Après réception et étude du courrier de la direction départementale des territoires de Haute Garonne en date du 06 septembre dernier je note qu'il contient des observations portant notamment sur la densité foncière du programme, la nature des logements et les voiries de desserte de l'OAP. J'observe que la prise en compte de ces observations conditionne l'avis favorable de la DDT 31.

En conséquence je vous serai obligé de me faire part des réponses de la commune sur les points soulignés dans ce courrier.

L'autorité organisatrice a fourni la réponse suivante le 14/09/2021 :

Le PLU doit être compatible avec le SCOT, en conséquence la densité est celle recommandée par celui-ci. La demande de la DDT visant plus d'ambition dans la production de logements sur le secteur de Canto Coucut 2

³ Le courrier en date du 06 septembre 2021 est joint au dossier d'enquête et figure au paragraphe 4.2 du rapport « avis de la direction départementale des territoires de Haute Garonne »

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31

Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31

(2AU) n'est pas retenue. 10 log/ha avec + ou - 10%, c'est bien ce qui projeté sur Canto Coucut 2. 31 logements programmés sur 2,6 ha, soit 12 logements/ha compris les terrains sous la ferme de Sames, en partie limitrophe avec la commune de Pompertuzat.

Il n'est pas retenu également, la demande d'introduire 10% de logements locatifs sociaux au regard du PLH intercommunal dans la règle de la zone 2AU. L'intercommunalité du Sicoval s'est prononcée et a donné son avis sur le sujet (avis du Sicoval sur la modification). Il est rappelé que l'appréciation de la production de logements locatifs sociaux se fait au regard de l'ensemble du territoire communal et non à l'opération ou à la production de logements neufs. La notice l'explique page 14.

Pour rappel, la commune a déjà sur son territoire 12% de logements locatifs sociaux, ce qui la met au-dessus de l'objectif de 10% requis par le SCOT et le PLH.

D'autre part, à noter que le Bail Réel Solidaire imposé dans le secteur 2 AU est comptabilisé dans le cadre du quota de logements sociaux requis au regard de l'article 55 de la loi SRU, ce qui est plutôt vertueux en termes de mixité sociale pour la commune.

Cet argumentaire justifie ainsi la position de la commune quant aux différents points précisés sur l'avis de la DDT 31.

Le commissaire enquêteur a pris acte de cette réponse qui toutefois ne répond pas aux interrogations de la DDT 31 en matière de typologie de logements, de qualification et de caractérisation des espaces partagés. Il a donc demandé un complément d'information à la commune le 23/09/2021 :

« Quelle orientation d'urbanisation exacte (nature, nombre et typologie des logements, espaces partagés, positionnement et dimensionnement des limites séparatives) l'autorité organisatrice entend-elle donner à la zone de Canto Coucut 2 » objet de l'OAP ?

La commune a produit la réponse suivante le 30/09/2021 :

L'autorité organisatrice de la zone Canto Coucut 2 projette d'accueillir 100% de maisons individuelles avec 20% de logements en Bail Réel Solidaire. Le projet à l'étude compte 31 maisons sur une partie de la zone AU2.

Typologie des maisons : RDC semi-enterré avec toiture plate végétalisée afin de fondre les constructions dans le coteau. L'idée étant de réduire au maximum l'impact des constructions et de renforcer la végétalisation pour faire disparaître à terme les maisons dans le paysage. L'aspect préservation de la biodiversité, réponse à la maîtrise des gaz à effet de serre, gestion des îlots de chaleur et création de rafraîchissement naturel, gestion du ruissèlement des eaux pluie sont autant de sujets appréhendés dans ce projet, en plus du volet social prescrivant le BRS.

Les maisons sont bio climatiques, largement vitrées au Sud. Le côté Nord entant en partie enterré.

Peu dense, mais compatible avec le SCOT-GAT, le projet visé s'est attaché à trouver un équilibre entre une urbanisation et une préservation de l'environnement.

Il n'y a pas d'espaces partagés propre dit, sauf la voirie et du stationnement commun. La voirie est conçue comme une « cour » de façon à prioriser le piéton à la voiture.

La gestion des espaces entre le privé et le public : L'idée est de créer une interconnexion entre l'espace privé et l'espace public pour que l'espace privé soit une continuité de l'espace public sans réelle limite franche. Le végétal fera office de limite.

Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31

Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31

Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31

Les limites séparatives avec l'espace riverain seront traitées par des haies bocagères pour créer un écran végétal et former une transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole. Vis-à-vis des constructions existantes, il s'agit de préserver l'environnement et l'intimité des logements. Des bandes non aedificandi destinées à des espaces verts et des plantations d'arbres sont prévues à cet effet

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse, qui fait évoluer le nombre de logements prévus et qui n'appelle plus de question complémentaire.

Enfin le commissaire enquêteur note que dans sa réponse la commune n'entend pas procéder à une création de logements locatifs sociaux. En conséquence il demande le 23/09/2021 :

☛ Une partie du programme prévu dans le cadre du bail réel solidaire ne pourrait pas être transformé en logement social afin d'assurer une mixité sociale plus importante ?

La commune a produit la réponse suivante le 30/09/2021 :

Oui, le BRS constitue du logement social et est comptabilisé dans le quota de logements sociaux requis dans le cadre de la loi SRU. Il répond aux objectifs de mixité sociale

Le commissaire enquêteur a demandé le 27/09/2021 les compléments d'information suivants concernant le caractère social des logements BRS

☛ Afin de mieux comprendre le mécanisme BRS mis en place dans le programme de l'OAP de Canto Coucut 2 je serai savoir si :
1 Les logements BRS du projet seront vendus par l'intermédiaire d'un Organisme Foncier Solidaire (OFS)

2 les logements BRS sont éligibles à l'abattement de 30% de la taxe foncée prévue dans L'article 1388 octies du CGI

La commune a produit la réponse suivante le 30/09/2021 :

En effet les logements BRS seront vendus (pour la partie bâtie) par l'OFS Occitalys. Le terrain reste propriété de l'OFS qui le loue aux ménages.

Concernant la TFPB, la commune doit délibérer pour exonérer partiellement : cette délibération doit être prise ce soir en Conseil Municipal. Dès lors que le taux d'exonération sera voté, nous vous transmettons la décision afférente en complément (plausiblement 40%).

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse qui n'appelle plus de question complémentaire.

Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31

Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31

3.1.3 Le volet environnemental et social

Le volet impact environnemental du projet fait l'objet d'une attention particulière. Les ambitions liées à l'insertion paysagère, à la consommation énergétique et à la gestion des eaux sont détaillées avec précision dans le règlement écrit.

La MRAe a donné une décision de dispense d'évaluation environnementale sur le projet.

Au-delà de ces observations, ce volet du projet constitue un des atouts majeurs du projet et n'appelle pas de question complémentaire du commissaire enquêteur

3.2 Les rectifications mineures et le règlement écrit

Le dossier porte sur la mise en place d'un emplacement réservé destiné à faciliter la circulation des poids lourds et véhicules de transport scolaire.

Ce point, dont les enjeux sont clairement décrits dans le dossier, n'a soulevé aucune observation durant l'enquête. Lors de la réunion préparatoire la sécurisation de la politique d'acquisition foncière a été discuté avec la commune.

Ce point n'appelle pas de question complémentaire du commissaire enquêteur

Le projet porte également sur la réduction de la zone EUcom au profit de la zone UB des Monges en régularisant une erreur de limite zonage. Les échanges avec la commune ont permis de préciser la cartographie du dossier d'enquête et de présenter une infographie exacte du terrain concerné.

En conséquence :

Ce point n'appelle plus de question complémentaire du commissaire enquêteur

Enfin le dossier a suscité plusieurs demandes relatives au règlement écrit.

L'observation de M DAL ZARA Rémi et Mme CAPELLE Lucile a fait l'objet d'un échange avec l'autorité organisatrice⁴. Une suggestion de réécriture d'un paragraphe du règlement écrit a été acceptée par la commune.

M José KHORSI le 28/09/2021 a déposé une contribution électronique demandant la modification du calcul des espaces verts. Sa demande a fait l'objet d'un échange d'informations avec la commune⁵

Le promoteur a également transmis le 29/09/2021 une demande de modification du règlement écrit. Ce courrier a fait l'objet d'une demande de complément d'information auprès de l'autorité organisatrice le 30/09/2021⁶ qui a répondu le 05/10/2021 et le 07/10/2021.

Ces points n'appellent plus de question complémentaire du commissaire enquêteur

⁴ Détaillé au paragraphe 2.5 « Questions posées au maître d'ouvrage »

⁵ Détaillé au paragraphe 2.5 « Questions posées au maître d'ouvrage »

⁶ Détaillée au paragraphe 2.5 « Questions posées au maître d'ouvrage »

Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

Mme Marie CREPEAU a déposé une contribution écrite le 09/10^e/2021 dont la teneur est la suivante :
« .. notre évacuation d'eau et les lignes téléphoniques sont sur la servitude de M et Mme SOURAILLE en bordure de propriété.. Qu'est-il prévu pour nos réseaux ... ? De plus qu'est ce qui est prévu pour le chemin actuel qui sera « coupé » par la route de circulation à l'intérieur du futur lotissement ? »

Lors de son entretien avec le commissaire enquêteur des explications lui ont été fournies sur le maintien des arbres existant sur les limites de l'OAP ainsi que sur la largeur des bordures séparatives avec sa propriété. Il n'existe en revanche pas de précision dans le dossier sur les questions personnelles posées lors de sa visite.

En conséquence le commissaire enquêteur demande à l'autorité organisatrice :

☛ Le maintien des systèmes d'évacuation de l'habitat de Mme CREPEAU est-il pris en compte dans le projet d'OAP ?

Est-il prévu une séparation physique entre le lotissement de « Canto Coucut 2 » et les propriétés de Mme CREPEAU et Mme SOURAILLE ou sera-t-il prévu un accès à la voirie de desserte du lotissement ?

Deyme le 12 octobre 2021 :
Christian TOURAILLES commissaire enquêteur

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

Annexe E : Mémoire en réponse de l'autorité organisatrice

Annexe E1 : attestation de l'EPFL du grand Toulouse en date du 08 octobre 2021



ATTESTATION

Je soussigné, Pascal COURCIER, agissant en qualité de Directeur de l'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'Administration du 24 Février 2015,

Atteste que l'EPFL du Grand Toulouse, est actuellement propriétaire des parcelles cadastrées section D numéros 20, 647 et 649, situées à DEYME, Lieu-dit Canto Coscut, d'une superficie totale de 25 821m², pour les avoir acquises du SICOMAL suivant acte en date du 20 décembre 2017.

Et que ces parcelles ont été mises à disposition de la SAFER OCCITANIE jusqu'au 31 octobre 2021, aux termes d'une convention de mise à disposition.

Déclare qu'elles ne feront pas l'objet d'une nouvelle convention pour la saison culturelle 2021-2022.

Fait pour servir et valoir ce que de droits,

A Toulouse, le 06 OCT. 2021

Le Directeur de l'EPFL du Grand Toulouse,

Pascal COURCIER

l'EPFL DU GRAND TOULOUSE
7 rue René Leduc - BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5
epfl@toulouse-metropole.fr - 05 31 22 90 49

Annexe E : Mémoire en réponse de l'autorité organisatrice

Annexe E2 : Procès-verbal de la réunion d'information des riverains en date du 05 novembre 2019



Haute-Garonne
République Française

CANTO COUCUT 2
Réunion d'information
aux riverains du chemin Canto Coucut
05 novembre 2019 à 18 h 30
Salle des associations à Deyme

Présents:

- **Riverains:**
 - ROYER Christine représentant GOUSSAUD Michèle: 1^{er} nom apparaissant sur la liste des propriétaires du chemin parcelles D 304 et 308 – à vérifier
 - SOUCAILLE Odile: propriétaire 7 chemin Canto Coucut
 - DURAND Jean-François: propriétaire 36 Route de Pompertuzat
 - MONTECH Ivan en son nom et représentant SALMERON Paul: propriétaire 1 chemin Canto Coucut et représentant propriétaire 2 chemin Canto Coucut
 - CREPEAU Jocelyn, CREPEAU RIMBAUX Marie: propriétaires 5 chemin Canto Coucut
 - SOLLIER PERREARD Mireille: propriétaire 3 chemin Canto Coucut
 - RAIMBAUX Gérard: propriétaire 38 Route de Pompertuzat
- Sicoval: BACHELET Nathalie – Architecte Conseil et LE GOUET Bérengère – Chargée de mission habitat
- Mairie: BORRA Eric – Maire de Deyme et FERRER Céline – Service Urbanisme

PJ: Voir diaporama prévu par le service Urbanisme et Habitat du Sicoval (*fichier PDF "Présentation Canto Coucut 2 réunion riverains 05.11.2019"*)

Contexte:

Un ensemble foncier d'environ 9 ha a été acquis par la Communauté d'Agglomération du Sicoval en 2006 pour accueillir un nouveau quartier d'habitat au lieu-dit Canto Coucut à Deyme. Une première tranche de constructions a été réalisée en 2012. Il s'agit du lotissement Canto Coucut 1, aménagé sur une superficie d'environ 6 ha.

Une seconde tranche a été mise en réserve foncière pour une ouverture à l'urbanisation à partir de 2020, conformément aux préconisations du SCOT.

Dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de ce secteur, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation le terrain d'assiette de la seconde tranche de cette opération. Celui-ci couvre une surface d'environ 2,6 ha classée en zone AUO dans le PLU en vigueur et identifiée pour accueillir le développement du village conformément au projet communal. La réalisation de cette opération permettra d'atteindre les objectifs de croissance de population et de production de logements inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable dit PADD. Au regard du SCOT, ce secteur est couvert par un pixel mixte (territoire d'extension) qui permet la réalisation d'une opération à vocation d'habitats.

Le terrain, actuellement propriété du Sicoval, sera cédé à un aménageur en concertation avec la Mairie. Une opération d'environ 25 à 30 logements sera développée.

Cette réunion d'information et d'échanges est proposée en vue de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur dont les riverains sont les premiers concernés.

Il est précisé que les réseaux (eau potable, assainissement et pluvial) ont été calibrés lors de la réalisation de la 1^{re} tranche pour les deux tranches d'urbanisation (bassin de rétention compris).

1/3

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

L'accès au nouvel aménagement est prévu par la Route de Pompertuzat RD74 en regard de l'entrée du lotissement existant Canto Coucut 1.

La question principale soulevée aujourd'hui est la suivante:

Comment réaliser cette opération: cet accès sera-t-il une entrée/sortie ou une simple entrée? Si l'on regarde le futur aménagement Canto Coucut 2 dans son ensemble, ne peut-on pas discuter de la possibilité d'un sens de circulation en utilisant le chemin Canto Coucut? Le chemin serait cédé à la commune qui en assurerait l'entretien.

Monsieur DURAND précise que le chemin Canto Coucut est:

- Communal de l'entrée jusqu'au virage
- En indivision sur 2 parcelles différentes sur la continuité (à préciser)
- Madame SOUCAILLE bénéficie d'une servitude de passage.

Madame SOUCAILLE note que Canto Coucut 1 n'est pas une réussite: problèmes de stationnement, trottoirs inexistant, etc... La sécurité des enfants n'est pas assurée et le cheminement piéton jusqu'aux commerces de Pompertuzat ne peut se faire dans de bonnes conditions. Ne peut-on pas forcer l'aménageur à mettre en place une sécurisation?

Eric BORRA précise que les problèmes de stationnement sur la 1^{ère} tranche Canto Coucut 1 sont connus des services communaux: il s'agit du macro-lot Promologis Promopyrène qui ne joue pas le jeu et qui a supprimé des places de stationnement initialement prévues dans l'aménagement. La rétrocession à la commune de cette voie "Rue Jean Monfraix" et d'ailleurs retardée tant que les problèmes de stationnement ne sont pas résolus.

Monsieur MONTECH précise que, outre les problèmes purement d'aménagement qui sont importants mais devront être discutés ultérieurement, 2 points sont essentiels aujourd'hui:

- 1) les propriétaires sont-ils prêts à laisser le chemin Canto Coucut à la commune?

Un vote à main levée est proposé: NON à l'unanimité. Le chemin Canto Coucut doit rester privé.

2) La parcelle D 20 est enclavée et les riverains comprennent très bien que c'est pour elle que l'accès est demandé. La réponse est irrévocable: un accès au nouveau lotissement ne pourra être prévu par ce chemin privé. La parcelle D 20 est une verrue très contraignante. La solution serait que celle-ci ne soit pas vendue; est-ce possible?

Nathalie BACHELET: IMPOSSIBLE, la réserve foncière sera vendue dans son ensemble c'est-à-dire les 2 parcelles D 647 et D 20.

Monsieur MONTECH demande si les terrains au-dessus de cette zone d'aménagement peuvent un jour devenir constructibles?

Eric BORRA précise que le Schéma de Cohérence Territoriale (dit SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine) demande à ce que les communes construisent. Il préconise 15 logements par hectare et Deyme voit ce chiffre au minimum dans la mesure du possible...

Les logements prévus sur ces terrains seront en priorité des maisons individuelles.

Nathalie BACHELET ajoute qu'il paraît compliqué de construire autour de ces 2 parcelles au vue du Cône de visibilité du Canal du Midi, classé au Patrimoine de l'UNESCO.

Béregère LE GOUET ajoute que la loi incite les communes à densifier les zones déjà urbanisées.

Eric BORRA informe qu'il est possible de palier aux inconvénients d'une mise en urbanisation de cette zone par le biais de règles et contraintes de construction soumise à l'aménageur. Par exemple, une zone de non-aedificandi (zone dans laquelle aucune construction n'est possible, zone verte uniquement avec par exemple plantation d'une haie bocagère) peut être inscrite sur un emplacement de 3 ou 4 mètres en linéarité du chemin Canto Coucut. L'aménageur peut lui-même avoir à sa charge la mise en place d'une haie formant un écran de verdure entre le nouveau et l'ancien quartier.

2/3

On peut donc palier aux gênes occasionnées par la réglementation mais une opposition globale au projet n'est pas possible.

Les riverains demandent à ce que la commune soit force de proposition pour palier à ces désagréments et les guide dans l'élaboration de règles qui iront dans leur sens.

Eric BORRA identifie une piste de réflexion: la parcelle D 647 pourrait être densifiée par rapport à la D 20 où des terrains plus grands pourraient être proposés à la commercialisation. Il est à noter qu'un aménageur ne s'engagera pas s'il n'y trouve pas un avantage financier.
S'il propose un projet, validé par la Mairie car conforme aux règles et cahier des charges décidé, il s'y engage et ne peut en aucun cas faire l'inverse.

Madame SOUCAILLE indique que son chemin devra être protégé lors des travaux.

Béregère LE GOUET note qu'il faudra insérer une servitude de passage au projet d'aménagement afin de créer un accès à la propriété de M et Mme SOUCAILLE.
Nous avons bien compris que l'utilisation du chemin Canto Coucut comme voie de circulation routière n'est pas souhaitée. Quant est-il d'un cheminement piétonnier?

A l'unanimité, les riverains refusent l'utilisation de leur chemin pour un accès cycles ou piétons.

Madame CREPEAU précise qu'en effet, le chemin restera privé et qu'il y a déjà des promeneurs qui l'empruntent sans autorisation et qui ne respectent rien.

Monsieur MONTECH ajoute qu'il serait bien plus judicieux de travailler sur une urbanisation sur la RD 74 Route de Pompertuzat: construction de trottoirs et visibilité en continuité vers Pompertuzat pour sécuriser la circulation.

Monsieur Le Maire précise que les trottoirs sont manquants sur le territoire de la commune de Pompertuzat, hors compétence de la commune de Deyme.

Les riverains demandent à ce que la commune les tiennent au courant de l'avancée du projet, de la tenue d'éventuelles réunions. Le Secrétariat et le Maire s'y engagent et ajoutent qu'il ne faut pas hésiter à contacter le service urbanisme communal pour toute question.

Béregère LE GOUET informe du calendrier prévisionnel; jusqu'aux élections municipales, rien ne bougera réellement. Le choix de l'aménageur se fera en étroite collaboration entre commune et Sicoval d'ici début 2020. Un cahier des charges sera soumis à l'aménageur.
Un retour vers les riverains au mieux au printemps 2020 peut être envisagé.

Eric BORRA conclut en précisant qu'une feuille de route avec les souhaits des riverains sera impérativement soumise à l'aménageur.

Annexe E : Mémoire en réponse de l'autorité organisatrice

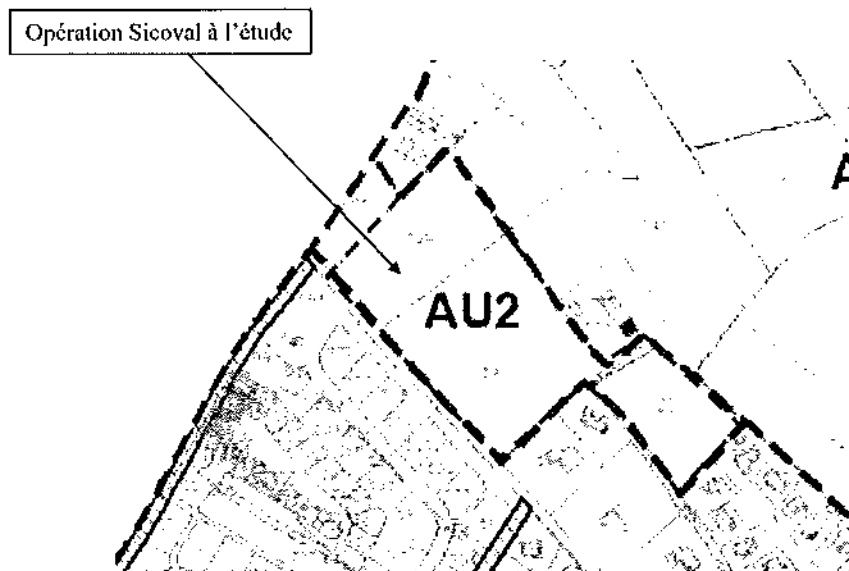
Annexe E3 : Argumentaire sur les densités projetées du secteur AU2

Commune de Deyme

Notice explicative

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

JUSTIFICATION DES DENSITES PROJETEES SUR LE SECTEUR AU2



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 et la parcelle 650 (propriété privée).

L'opération en cours d'étude concerne uniquement les propriétés du Sicoval, soit les parcelles 20,647 et 649 sur lesquelles il est projeté au stade du projet 31 logements.

La parcelle 650 pourra à l'avenir accueillir 3 maisons.

La zone AU2 projette ainsi l'accueil de 34 logements.

	Surface	Nombre de logements	Densité
Parcelles Sicoval	25821	31	12 Log/ha
Parcelle privée	1981	3	16 Log/ha
Total	27802	34	12,5 log/ha

*Modification numéro 2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME (31450)
Dossier n° E 20000078/31*

Commune de Deyme

Notice explicative

Plan Local d'Urbanisme – Modification n°2

Le projet d'aménagement et d'urbanisation du secteur se veut exemplaire en termes de gestion environnementale et paysagère. Les options d'aménagement envisagées visent à minimiser au maximum les surfaces imperméabilisées :

- Toitures végétalisées pour :
 - o assurer une rétention pluviale amont
 - o intercepter les radiations solaires d'été et éviter les déperditions de chaleur en hiver, maîtriser les consommations d'énergies et agir sur les gaz à effet de serre
 - o développer de la biodiversité
 - o Réduire l'impact visuel de l'urbanisation dans un paysage de coteau
- Construction semi enterrées :
 - o Plus d'inertie – conserve les températures, la terre assure une isolation naturelle et évite les déperditions de chaleur en hiver et en été elle préserve mieux la fraîcheur. LA construction cale ses températures sur la température de la terre.
- Espace de jardin avec des plantations d'arbres pour générer du rafraîchissement l'été.
- Ouverture au Sud pour lumière et chaleur gratuite.

L'objectif de l'urbanisation du secteur est d'assurer un équilibre entre l'accueil de logements et la préservation de l'environnement. La densité projetée permet de répondre aux objectifs environnementaux envisagés. Elle est d'autre part compatible avec les recommandations du SCOT et du PLU.