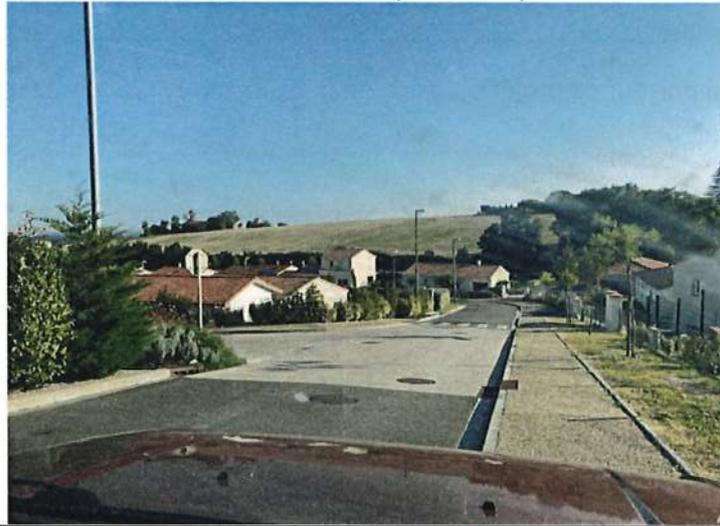


Département de la Haute Garonne



**Enquête publique
Portant sur la modification numéro 2 du
Plan local d'urbanisme de la commune de
DEYME (31450)**



Partie A – Rapport d'enquête

Commissaire enquêteur

Désigné par le tribunal administratif de Toulouse le 28 05 2021
M. Christian TOURAILLES

Enquête publique du 06 septembre 2021 à 09h au 09 octobre 2021 à 12h

**Le présent rapport d'enquête publique comprend 2 parties
reliées dans 2 volumes séparés**

La partie A : Rapport d'enquête et ses annexes (le présent volume)

La partie B : Conclusions motivées (présentées dans un volume séparé)

Sommaire de la partie A - Rapport d'enquête

Sommaire

1	GENERALITES.....	4
1.1	Objet de l'enquête publique.....	5
1.2	Contexte géographique.....	5
1.3	Contexte historique.....	6
1.4	Présentation du porteur de projet.....	7
1.5	Le cadre juridique.....	7
1.6	Le dossier d'enquête.....	8
2	ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	10
2.1	Désignation du commissaire enquêteur.....	10
2.2	Arrêté d'organisation de l'enquête.....	10
2.2.1	Date de l'arrêté.....	10
2.2.2	Dates et durée de l'enquête.....	10
2.2.3	Siège de l'enquête.....	10
2.2.4	Modalités de consultation du dossier.....	10
2.2.5	Modalités de réception des observations et propositions du public.....	10
2.2.6	Publicité de l'enquête.....	11
2.2.7	Réunion préparatoire.....	14
2.2.8	Visite des lieux.....	16
2.2.9	Documents et informations demandées.....	17
2.2.10	Communications après la clôture de la durée d'enquête.....	17
3	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE).....	18
3.1	Avis de dispense d'évaluation environnementale.....	18
4	AVIS DES PARTIES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).....	19
4.1	Analyse de l'avis de la chambre d'agriculture de Haute Garonne.....	19
4.1.1	Avis de la chambre départementale d'agriculture.....	19
4.1.2	Question posée par le commissaire enquêteur et réponse de la commune de DEYME.....	19
4.1.3	Analyse et avis du commissaire enquêteur.....	20
4.2	Analyse de l'avis de la direction départementale des territoires de Haute Garonne (DDT 31).....	21
4.2.1	Question posée par le commissaire enquêteur et réponse de la commune de DEYME.....	23

4.2.2	Analyse et avis du commissaire enquêteur.....	24
5	RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	25
5.1	Participation présentielle du public.....	25
5.2	Observations orales	26
5.3	Observations écrites (format papier).....	26
5.4	Observations électroniques.....	26
6	ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS	27
6.1	Les contributions et leurs conséquences.....	27
6.1.1	Permanence du 06 septembre 2021.....	27
6.1.2	Permanence du 09 octobre 2021.....	28
6.1.3	Contributions électroniques	30
6.2	Le projet d'OAP	33
6.2.1	Le cadre juridique du dossier	33
6.2.2	Le volet urbanisation du projet.....	34
6.2.3	Le volet environnemental du projet	36
7	CONCLUSIONS ET AVIS	36

Partie A : Le rapport d'enquête

1 GENERALITES

La commune de DEYME (31450) se situe dans le département de la Haute Garonne. Elle abrite 1185 habitants (chiffres du recensement de 2018) et sa population a augmenté de façon notable depuis 1982 (430 habitants). La commune occupe un espace de 705 hectares, a forte prédominance de terres agricoles (84,5% des sols)

La ville est à 14,5 km au Sud Est de Toulouse. La desserte est assurée par un maillage routier important et par le raccordement à la ligne 205 du réseau de bus de l'agglomération toulousaine (Tisseo) qui permet une interconnexion avec les moyens haut niveau de service de la capitale régionale

Administrativement la commune fait partie de la communauté d'agglomération du Syndicat Intercommunal pour l'aménagement et le développement des coteaux et de la vallée de l'Hers (SICOVAL)

Le maire de la commune est M Éric BORRA, réélu en 2020, qui entame son deuxième mandat.

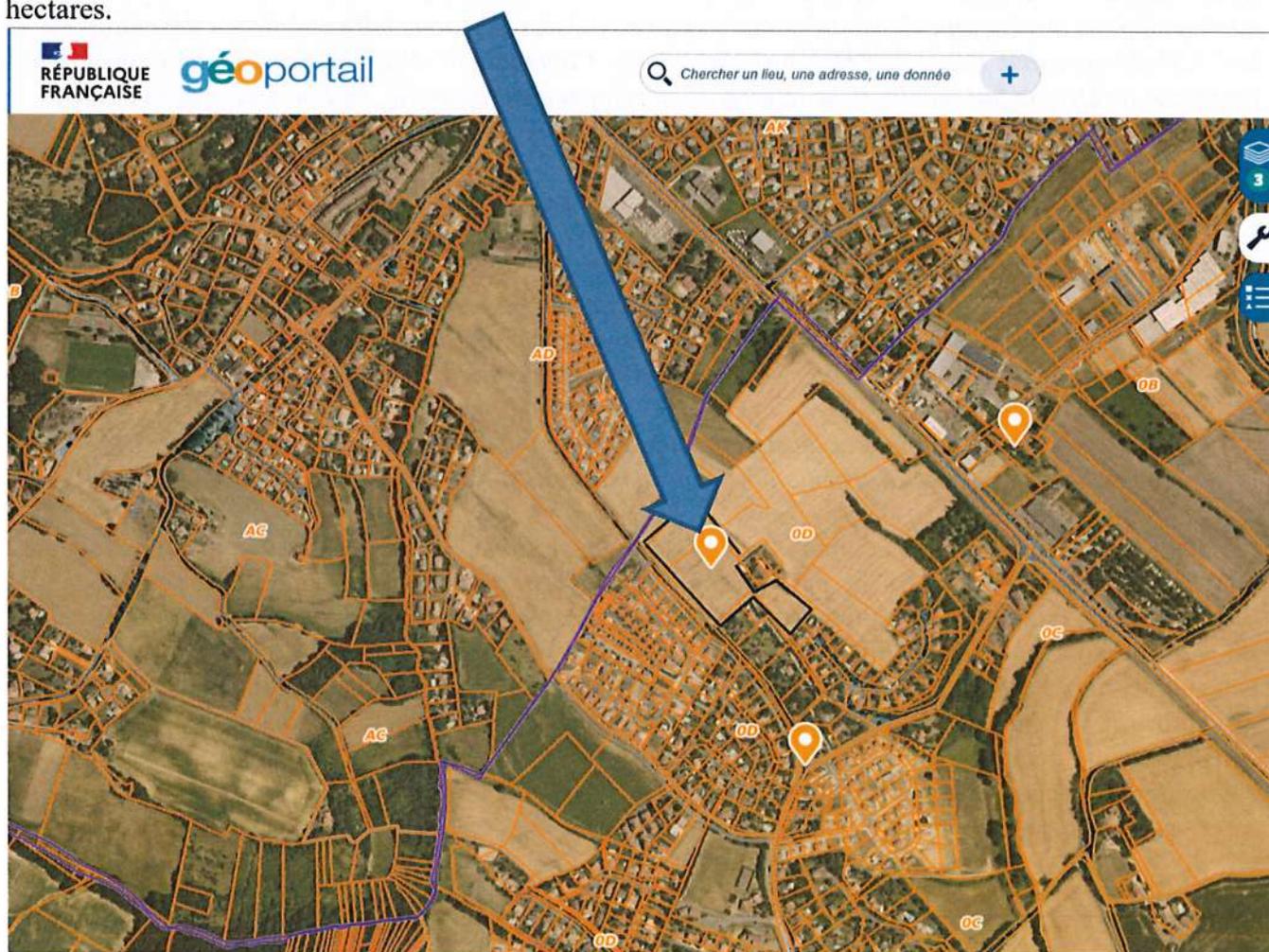
La demande de modification du plan local d'urbanisme porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone classée AU0 (urbanisation dite fermée) d'une surface d'environ 2,86 hectares, la réduction d'une zone UEcom d'une surface de 813M² à titre de rectification, de l'insertion d'un emplacement réservé en vue de l'aménagement d'un carrefour sécurisé et de la modification de certaines règles du règlement écrit.

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête vise à permettre la construction d'un ensemble de 25 à 30 maisons individuelles dans le cadre d'une opération au titre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la rectification d'une limite de zone, la création d'un emplacement réservé et la ré-écriture du règlement graphique du PLU afin d'intégrer les modifications liées à l'OAP.

1.2 Contexte géographique

Le projet d'OAP se situe aux sorties Ouest de la commune de DEYME. Il concerne une emprise de 2,85 hectares.



¹ Photo satellite extraite du site Geoportail le 01/08/2021 ; Les deux autres pointages matérialisent la création de l'emplacement réservé et de la rectification de zonage.

1.3 Contexte historique

Le PLU de la commune de DEYME date du 26 janvier 2016. Son projet d'aménagement et de développement durable (PADD)² prévoyait dans son axe d'orientation majeur n°1 de :

« Promouvoir un développement urbain maîtrisé garant du cadre de vie »

La déclinaison de cet axe précisait que :

« La commune s'est fixé l'objectif d'atteindre une population d'environ 1500 habitants à l'horizon 2025. Cette évolution représente en moyenne un apport d'environ 45 habitants par an environ. Cette perspective de développement verra sa réussite à travers un développement de l'habitat, lequel devra être mené dans une logique de mixité sociale et de mixité des fonctions telle qu'elle est développée dans le P.L.H (Programme Local de l'Habitat) élaboré par Communauté d'Agglomération du Sicoval dont la commune de Deyme fait partie. Pour assurer le développement souhaité, de nouvelles zones doivent s'ouvrir à l'urbanisation ainsi la commune a identifié les secteurs suivants pour permettre son développement :

- - Le noyau villageois pour renforcer sa centralité et permettre l'accueil de nouveaux habitants. Les secteurs de Canto Coucut et de Fayard sont ainsi identifiés pour accueillir le développement urbain de Deyme.*
- - Développer la zone d'activités des Monges pour créer de l'emploi.*
- - Réduire la consommation foncière : envisager une consommation foncière inférieure au 1300 m²/log. recensés sur la dernière décennie et tendre vers une consommation foncière de 600 à 700 m² par logement.*
- - Inscrire le PLU dans les objectifs de production de logements fixés par le PLH.*
- - Prendre en compte le schéma directeur aux abords du Canal du midi. »*

Par délibération en date du 24 octobre 2019³ la commune a souhaité engager une démarche permettant la poursuite de son développement par l'accueil de nouveaux habitants. Pour réaliser cet objectif la commune a souhaité ouvrir à l'urbanisation une zone classée AUO dans son PLU, opération nécessitant l'ouverture d'une enquête publique.

Une convention d'accompagnement de cette réalisation a été signée entre la commune et le SICOVAL le 28 octobre 2019⁴. Puis la commune, par délibération en date du 27 février 2020⁵, a approuvé l'engagement de la procédure de modification du PLU et le maire a pris l'arrêté n°2020/0, en date du 25 février 2020⁶, engageant la procédure de modification du PLU.

² Le PADD figure dans le dossier d'enquête.

³ Document joint au dossier d'enquête (sous dossier 0 pièce administrative)

⁴ Ibidem

⁵ Ibid

⁶ Ibid

La lettre de saisine des personnes publiques associées (PPA) a été envoyée le 26 mai 2021⁷ par la commune de DEYME et la demande d'examen au cas par cas au titre de l'évaluation environnementale a été reçue par la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 22 juillet 2020⁸.

Le 21 juillet 2021, après désignation du commissaire enquêteur le 21 mai 2021, la commune de DEYME a pris l'arrêté ordonnant l'ouverture d'enquête publique sous le numéro 2021/8⁹.

1.4 Présentation du porteur de projet

Le porteur de projet est la commune de DEYME qui bénéficie de l'assistance technique du SICOVAL pour ce dossier.

1.5 Le cadre juridique

La procédure engagée (modification du PLU) entre dans le champ de l'article L 153 41 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code »¹⁰

Les changements envisagés par le dossier de modification concernent une rectification graphique, la création d'emplacements réservés et l'ouverture à l'urbanisation d'une zone précédemment classée zone à urbaniser (AU0) acquise par l'établissement public foncier du grand Toulouse en 2017.

Ils n'entrent pas dans le champ des règles de révision du PLU édictées par l'article 153-31 mentionnant que la procédure de révision doit être utilisée lorsque la commune décide de :

- « 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté »¹¹

Le commissaire enquêteur observe que bien que le terrain soit classé en zone à urbaniser il fait l'objet d'une exploitation agricole.

⁷ Document joint au dossier d'enquête

⁸ Le dossier d'examen au cas par cas et décision de la MRae figurent dans le dossier d'enquête.

⁹ Document joint en annexe du rapport

¹⁰ In https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037666741/

¹¹ Ibid

1.6 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes et représente un volume de 180 pages.

Place de la pièce dans le dossier	Intitulé	Contenant
1	<p>Pièces administratives (contenant les documents suivants non numérotés):</p> <ul style="list-style-type: none"> •Délibération n°18/2019 en date du 24/10/2019 du conseil municipal de la commune de DEYME engageant la procédure de modification de son PLU •Délibération n°19/2019 en date du 24/10/2019 du conseil municipal de la commune de DEYME approuvant l'établissement d'une convention d'accompagnement technique du projet Canto Coucut 2 entre la commune et le SICOVAL •Délibération motivée n°6/2020 en date du 27/02/2020 du conseil municipal de la commune de DEYME « d'engager une procédure de modification de son PLU qui sera menée par le SICOVAL » •Arrêté n°2020/01 en date du 25 février 2020 de la commune de Deyme engageant la procédure de modification N°2 du plan local d'urbanisme •Acte de vente en date du 05/09/2007 entre Mme COUGET et le SICOVAL portant sur les parcelles D 647, D 649 et D 20 pour une surface de 02 ha, 58 a et 21 ca. •Avis des services du domaine de l'État N° 06-161 V2275 en date du 11/12/2006 portant estimation de la valeur des parcelles ci-dessus. •Acte de vente en date du 20/12/2017 entre le SICOVAL et l'Établissement Public Foncier local du grand TOULOUSE portant sur les parcelles D 647, D 649 et D 20 pour une surface de 02 ha, 58 a et 21 ca. •Dossier de renseignement fourni par la commune de DEYME au titre de l'étude au cas par l'Autorité environnementale •Décision de dispense d'évaluation environnementale n° MRAe 2020 DK099 en date du 15/09/2020 •Courriel en date du 28/05/2021 faisant état de l'absence d'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de Haute Garonne •Courrier en date du 02/06/2021 transmettant l'avis du conseil départemental de la Haute Garonne. •Courrier en date du 02/06/2021 transmettant l'avis du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de Haute Garonne •Courrier en date du 03/06/2021 faisant état de l'absence de canalisation et de projet de la société TEREKA-SA •Courrier en date du 09/06/2021 transmettant l'avis de la chambre des métiers et de l'Artisanat (CMA) de Haute Garonne •Courrier en date du 14/06/2021 transmettant l'avis de la chambre d'agriculture de Haute Garonne •Courrier en date du 15/06/2021 transmettant l'avis du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine (TISSEO). •Courrier en date du 06/09/2021 transmettant l'avis de la direction départementale des territoires de la Haute Garonne (DDT 31) •Certificat d'affichage en date du 27/07/2021 •Certificats d'affichage en date du 13/08/2021 <p>Total :</p>	<p>01 page</p> <p>08 pages</p> <p>04 pages</p> <p>03 pages</p> <p>18 pages</p> <p>01 page</p> <p>21 pages</p> <p>08 pages</p> <p>02 pages</p> <p>01 page</p> <p>01 page</p> <p>08 pages</p> <p>01 page</p> <p>01 page</p> <p>02 pages</p> <p>01 page</p> <p>03 pages</p> <p>01 pages</p> <p>02 pages</p> <p>26 pages</p>

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

1.1	Notice explicative	23 pages
2	PADD de la commune de DEYME	08 pages
3	Orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Canto Coucut 2	13 pages
4	Règlement graphique	01 page
5	Règlement écrit	55 pages
6	Liste des emplacements réservés	01 page

Annexé au dossier figure un registre de contribution papier paraphé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire estime que le dossier contient toutes les pièces nécessaires à la bonne information du public. Le PAAD du PLU de la commune, à la suite de la demande du commissaire enquêteur figure dans le dossier.

2 ORGANISATION DE L'ENQUETE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le 25 mai 2021 le tribunal administratif de TOULOUSE m'a désigné comme commissaire enquêteur¹². J'ai pris contact avec la mairie dès le 02 juin et j'ai pu télécharger les éléments du dossier le même jour ; Un Cdrom contenant le dossier m'est parvenu par voie postale le 03 juin 2021. Un exemplaire du dossier papier m'a été fourni par la commune lors de la réunion préparatoire du 13/07/2021.

2.2 Arrêté d'organisation de l'enquête

2.2.1 Date de l'arrêté

Le 21 juillet 2021 la commune de DEYME a pris l'arrêté ordonnant l'ouverture d'enquête publique sous le numéro 2021/8¹³.

2.2.2 Dates et durée de l'enquête

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

2.2.3 Sièges de l'enquête

Le siège de l'enquête publique a été fixé dans les locaux de la mairie de Deyme, 11 route de Pompertuzat 31450 DEYME.

2.2.4 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>

Un ordinateur dédié à la consultation du dossier d'enquête par le public a été disposé à la mairie de DEYME.

Après publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le commissaire a procédé, le 06/09/2021, à un essai de bon fonctionnement de l'adresse de messagerie qui s'est avéré concluant. Le commissaire enquêteur a également vérifié le bon fonctionnement de l'ordinateur mis en place par la mairie de Deyme.

2.2.5 Modalités de réception des observations et propositions du public

Un registre d'enquête destiné à recevoir les observations et propositions du public, paraphé préalablement par le commissaire enquêteur, était déposé à la mairie de DEYME.

Il était disponible selon les mêmes dispositions que le dossier d'enquête.

Le public pouvait également faire état de ses observations et propositions lors des permanences.

L'arrêté stipulait également dans son article 5 que toute correspondance pouvait être transmise par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de DEYME 11 route de Pompertuzat 31450 DEYME (siège de l'enquête) soit à l'adresse électronique suivante : urbanisme@deyme.fr

¹² Décision n E 20000078/31 du 25 mai 2021 du tribunal administratif de TOULOUSE en annexe du rapport

¹³ Arrêté en annexe du rapport

2.2.6 Publicité de l'enquête

Les obligations de publicité légale ont été respectées.

L'autorité organisatrice a fait paraître les annonces selon le calendrier suivant¹⁴ :

Nom du support	Date de parution	Observation	Date de parution	Observation
La Dépêche du Midi	20/08/2021	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête	07/09/2021	Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête
La Voix du Midi	19/08/2021	Au moins 15 jours avant le début de l'enquête	09/09/2021	Dans les 8 jours suivant l'ouverture de l'enquête

L'autorité organisatrice a fourni les certificats d'affichage signés par le maire de DEYME attestant des opérations d'affichage et de publication. Ces pièces ont été jointes au dossier d'enquête.

De plus le site de la mairie de DEYME a fait paraître plusieurs articles relatifs à la réalisation du projet avant le déroulement de l'enquête¹⁵ dont notamment l'encart suivant sur le site internet de la commune

Le végétal au cœur de l'aménagement, un habitat de qualité

Situé à flanc de coteaux dans la zone dite de « Canto Coucut 2 », ce projet d'aménagement et de construction d'un lotissement de 31 maisons individuelles respectera la qualité de vie, l'environnement et sera réalisé dans un objectif de performance économique et énergétique.

En effet, la performance écologie est garantie par l'exploitation de l'énergie solaire (réalisée grâce à des panneaux photovoltaïques), par l'utilisation de matériaux de construction (brique cuite type Monomur)... assurant une bonne isolation thermique

C'est une volonté novatrice qui pousse la commune à valoriser ce type de projet.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation dit OAP du secteur Canto Cocut 2 (annexe à la modification du PLU qui sera lancée dans les semaines à venir),

- définit les dispositions portant sur cet aménagement et l'habitat en découlant
- précise les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les constructions qui seront édifiées dans ce cadre devront respectées ces orientations qui sont la traduction des choix arrêtés par la commune.

Le végétal sera positionné au cœur de cet aménagement ; l'habitat de qualité s'intégrera entièrement dans son environnement, avec des constructions semi-enterrées à toiture plate végétalisée

En plus du traitement paysager et végétal entre les parcelles, le positionnement en quinconce des maisons permet de préserver et élargir les vues dans le sens de la pente du terrain, les toitures terrasse permettent d'avoir des vues dégagées sur l'horizon.

Cette démarche n'a pas oublié les maisons existantes, qui seront protégées par un écran végétal dense.

Nous reviendrons vers vous à chaque étape importante de ce projet.

Catégories : **Projets en cours**

La commune a également publié dès la fin du mois d'aout sur la page d'accueil du site de la mairie un encart concernant l'enquête publique. Un simple clic permettait d'accéder directement à l'avis d'enquête.

¹⁴ Les copies des parutions ont été transmises au commissaire enquêteur

¹⁵ Capture d'écran de l'onglet projet du site : <https://deyme.fr> en date du 09/08/2021.

Le panneau de la mairie comportait également un exemplaire de l'arrêté d'ouverture d'enquête.



Les efforts d'information au profit de la population annoncés par la mairie lors de la réunion préparatoire ont été mis en œuvre.

Le commissaire mentionne que la publicité auprès du public a dépassé les obligations légales.

2.2.7 Réunion préparatoire

Une réunion préparatoire a été organisée avec l'autorité organisatrice le 13 juillet 2021 de 09h00 à 10h00

Lieu :

Locaux de la mairie de DEYME, 11 Route de Pompertuzat 31450 DEYME.

Présents :

Mme Céline FERRER, Service de l'urbanisme de la commune,
Mme Nathalie BACHELET, architecte conseil du Syndicat Intercommunal pour l'aménagement et le développement des coteaux de la vallée de l'Hers (SICOVAL),
M. Eric BORRA, maire de Deyme
M. Christian TOURAILLES, commissaire enquêteur.

Compte rendu :

Cette réunion a permis :

1 – d'exposer l'historique et les enjeux du projet.

Ces éléments sont détaillés dans le point 1.3 « *Contexte historique* » du présent dossier. La représentante du SICOVAL a précisé que la demande de modification portait sur l'ouverture d'une zone AUo en zone A par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Cette opération vise à la création d'un lotissement d'une trentaine de maisons sur le site de Canto 2. La demande de modification porte également sur une rectification de parcelle et sur l'aménagement d'un carrefour.

La forte pression foncière sur la métropole toulousaine justifie les besoins en logement dans la couronne toulousaine selon la représentante du SICOVAL.

De façon conjointe le syndicat et la municipalité ont voulu que le projet soit un modèle en matière d'intégration environnementale.

L'autorité organisatrice précise également que l'OAP a été menée en concertation avec les riverains, dont les remarques et préoccupations ont été intégrées au projet.

2 – d'indiquer l'avancement de l'élaboration du dossier d'enquête et sa constitution.

L'autorité organisatrice a reçu la totalité des avis nécessaires et a constitué le dossier d'enquête final.

A la demande du commissaire enquêteur le projet d'aménagement et développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune sera inséré dans le dossier d'enquête. Les raisons de cet ajout sont mentionnées au paragraphe 2.2.9 de ce rapport.

Suite à une question du commissaire enquêteur, l'autorité organisatrice précise que les remarques mentionnées par le Service départemental d'incendie et de secours (SDIS) ont toutes été prises en compte dans le projet soumis à enquête.

Les remarques de la chambre d'agriculture feront l'objet d'une réponse complémentaires de l'autorité organisatrice.

Sur ce volet et pour donner suite aux questions du commissaire enquêteur, le SICOVAL précise que l'exploitant des terres qui font l'objet de la demande d'OAP arrêtera l'exploitation de cette parcelle à l'été 2021. Il est également précisé que le mode d'exploitation actuel n'est pas une agriculture biologique.

3 – de présenter et d'approuver les modalités de l'enquête à venir.

Le commissaire enquêteur a présenté les impératifs réglementaires liés à la participation du public et notamment la mise à disposition d'un poste informatique dédié à la consultation du public. Les dispositions particulières pouvant être prises en cas de reprise de la pandémie virale ont également été évoquées.

L'autorité organisatrice n'a pas souhaité recourir à une procédure de registre dématérialisée par externalisation de service et assurera la gestion de la partie dématérialisée de l'enquête publique.

→ Dates d'enquête publique :

L'enquête se déroulera du lundi 06 septembre 2021 à 09h00 au samedi 09 octobre 2021 à 12h00, soit 33 jours effectifs. Ces dates répondent au souhait de l'autorité organisatrice de réaliser cette enquête rapidement tout en s'inscrivant dans une chronologie qui permette la plus large audience possible (début de l'enquête à l'issue de la période estivale).

Afin de garantir une information le plus large possible au public, des mesures complémentaires d'information du public seront prises par le porteur de projet (plan de communication particulier, effort d'information par voie électronique notamment).

→ Affichage

L'affichage légal de l'avis d'enquête sera effectué dans les locaux de la commune de DEYME et sur le site d'implantation de l'OAP.

→ Lieux des permanences

Les permanences se dérouleront à la mairie de DEYME. Des locaux adaptés à la confidentialité des échanges et au respect des mesures de sécurité sanitaire seront mis à la disposition du commissaire.

→ Calendrier des permanences

Le calendrier des permanences suivant a été proposé par le commissaire et validé par l'autorité organisatrice. Les dates et horaires ont été choisis afin de faciliter la participation du public.

DATE	LIEU	HORAIRE	OBSERVATION
Lundi 06 septembre 2021	DEYME	09h00 à 12h00	Ouverture de l'enquête
Mercredi 22 septembre 2021	DEYME	14H00 17H00	
Samedi 09 octobre 2021	DEYME	09H00 à 12H00	Fermeture de l'enquête.

→ Remise du rapport de synthèse

La réunion a permis de fixer la période de remise du procès-verbal de synthèse à la semaine du 11 au 17 octobre 2021.

→ Remise du rapport d'enquête :

La possibilité d'une remise de rapport, sauf incidents ou difficultés particulières relevées par le commissaire, dans la semaine du 08 au 13 novembre 2021 a été arrêté.

La réunion s'est terminée à 10h00

2.2.8 Visite des lieux

Une visite du site a été organisée au profit du commissaire enquêteur le 26 aout 2021 de 09h00 à 10h00

Participants :

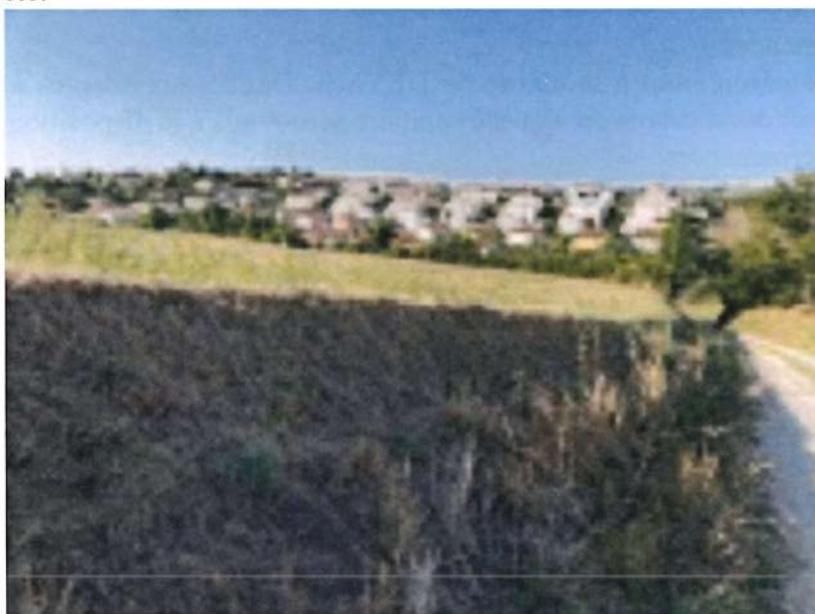
M Christian MICHAUD, adjoint au maire de DEYME

M. Christian TOURAILLES, commissaire enquêteur.

Compte rendu :

Le commissaire enquêteur a constaté que la parcelle où est située le projet d'OAP est encore exploité par un agriculteur (sol enherbé et fauché). Le terrain est situé sur une déclivité et le chemin d'accès soumis à des phénomènes de ruissellement.

Situé à la sortie de la commune de DEYMES, le terrain fait face au lotissement dit « *Canto Coucutl* » dont il est à vue directe.



Photographie réalisée lors de la visite de site.

Le terrain est mitoyen sur trois cotés avec des habitations, dont une ferme exerçant une activité de gîte, installée sur le sommet de la pente.



Photographie réalisée lors de la visite de site.

La visite s'est poursuivie par un déplacement sur les autres sites de l'enquête. Le commissaire a pu vérifier que le site faisant l'objet d'une demande de zone réservée, afin de faciliter la circulation des poids lourds et des véhicules de transport en commun, se caractérisait un virage très difficilement négociable.

La visite s'est terminée à 10h00.

2.2.9 Documents et informations demandées

Le commissaire a constaté, lors des premières recherches, que le PADD du PLU de la commune ne figurait pas de façon aisément accessible sur le site internet de la mairie¹⁶. Son insertion dans le dossier d'enquête permet donc une information complète du public sur la politique d'urbanisme menée par l'autorité organisatrice.

Le commissaire enquêteur a pu constater lors de la visite de site qu'il faisait encore l'objet d'une exploitation agricole. Il a donc jugé utile de demander un complément d'information auprès de la Société d'aménagement foncier de la Haute Garonne (SAFER)¹⁷ 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

2.2.10 Communications après la clôture de la durée d'enquête

Aucun document n'est parvenu au commissaire enquêteur après la date de fin de l'enquête publique. Le mardi 12 octobre 2021, de 14h30 à 15h30, le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse. Lors de cette réunion, qui s'est déroulée dans les locaux de la commune, le commissaire enquêteur a rappelé à l'autorité organisatrice qu'elle disposait d'un délai de 15 jours pour répondre aux questions qui lui étaient posées.

L'autorité organisatrice a fourni un mémoire en réponse à toutes les questions posées le mercredi 13 octobre 2021.

¹⁶ A la date du 09/08/2021 le site internet de la mairie <https://deyme.fr/urbanisme/plan-local-urbanisme-plu/> comportait un onglet accessible en 3 clics permettant de consulter le PADD.

¹⁷ Copie de la lettre adressée à la SAFER en annexe du rapport.

3 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (AE)

3.1 Avis de dispense d'évaluation environnementale

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a émis un avis le 15 septembre 2020 sous le numéro MRAe 2020 DK099 qui dispense le projet d'une étude d'évaluation environnementale¹⁸.

¹⁸ Le document ainsi que le dossier de présentation fourni par la commune figurent dans le dossier d'enquête dans la pièce « pièces administratives »

4 AVIS DES PARTIES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

Deux avis de PPA ont exprimé des réserves notables sur le projet porté à l'enquête publique. Le commissaire enquêteur a souhaité obtenir de éléments de réponse de l'autorité organisatrice dans les deux cas

4.1 Analyse de l'avis de la chambre d'agriculture de Haute Garonne

4.1.1 Avis de la chambre départementale d'agriculture

La chambre d'agriculture dans son avis en date du 14 juin 2021 mentionne :

*« La densité de logement recommandée par le SCoT GAT est de 10 logements/ha ...La création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le secteur AU2, prévoir la création de 25 à 30 logements sur une surface d'environ 2,85 ha.
Afin de limiter la consommation foncière à terme, nous demandons que la densité prévue dans cette opération soit augmentée pour atteindre au minimum 15 log./ha, ce qui porte le nombre de logement à 40 à 42 logements....
En conséquence, sous réserve expresse que la densité prévue ...soit revue pour être augmentée, nous formulons un avis favorable »*

4.1.2 Question posée par le commissaire enquêteur et réponse de la commune de DEYME

Sollicitée à ce sujet par le commissaire enquêteur¹⁹ 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 apporté la réponse suivante²⁰ :

**L'Orientaion 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. 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.**

¹⁹ Courriel en date du 13/09/2021

²⁰ Courriel en date du 14/09/2021

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.

4.1.3 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note de la réserve de la chambre d'agriculture qui demande une densification du projet à hauteur de 40 à 42 logements.

Dans sa réponse la commune, sans se prononcer sur le nombre final de logements, indique que la nature du terrain (pente de 10 à 15%), la volonté de préserver les lisières, la gestion des eaux pluviales ainsi que la volonté de limiter l'impact visuel du lotissement ne permettent pas de densifier davantage l'OAP.

Le commissaire enquêteur, à la suite de la visite de site, confirme la forte pente du secteur ainsi que les enjeux liés au ruissellement dont l'effet est largement visible sur les chemins bordant le secteur. De plus ces chemins débouchent directement sur la route départementale 74 (RD 74) reliant DEYME et POMPERTUZAT.

Il note également que le terrain est inséré dans un tissu déjà fortement urbanisé. Bordé sur trois cotés par des habitations, il donne à vue directe sur le lotissement dit « *Canto Coucut I* » situé sur l'autre versant de la route. L'insertion paysagère (le commissaire enquêteur a mesuré le périmètre de l'OAP qui représente une longueur de 1000 m linéaires à transformer en lisières) et la lutte contre l'imperméabilisation des sols lui apparaissent des éléments structurants de ce projet.

4.2 Analyse de l'avis de la direction départementale des territoires de Haute Garonne (DDT 31)

Dans son avis exprimé le 06 septembre 2021 la DDT 31 fait part des remarques suivantes :



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-Coucuc »

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>

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

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 (L.S) **pour toute production neuve de logements**. Cet objectif est également repris dans la prescription R 65a du SCOT-GAT. Or, aucun L.S n'est envisagé dans l'aménagement de la deuxième tranche du secteur « Canto-Coucuc ». En conséquence, la commune devrait revoir son programme de logement en incluant un minimum de 10 % de L.S.

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 groupe...);
- 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

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

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-Coucuc » 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

4.2.1 Question posée par le commissaire enquêteur et réponse de la commune de DEYME

Sollicitée à ce sujet par le commissaire enquêteur²¹ dans les termes suivants :

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.

²¹ Courriel en date du 13/09/2021

L'autorité organisatrice a apporté la réponse suivante²² :

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 (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 terme 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.

4.2.2 Analyse et avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur observe que l'État demande que « la densité du projet soit plus ambitieuse » sans pour autant imposer un chiffre exact de logements. Il demande la création de logements locatifs à titre social (LLS)

Le commissaire enquêteur indique que les éléments de réponse de la commune n'ont pas permis de répondre à toutes les interrogations de la DDT 31.

Il a donc saisi la commune dans le cadre du procès-verbal de synthèse, afin d'obtenir des précisions complémentaires sur le programme et son volet social. Les questions et leurs éléments de réponse sont exposés dans le paragraphe 6.2.2²³ de ce rapport.

²² Courriel en date du 14/09/2021

²³ Paragraphe 6.2 « le projet d'OAP » alinéa 6.2.2 « le volet urbanisation du projet »

5 RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

5.1 Participation présenteielle du public

Durant les trois permanences le commissaire a pu rencontrer 03 personnes. 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	08/10/2021	01

Le détail de ces permanences est le suivant :

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

Lors de cette première permanence le commissaire a pu constater que le public disposait d'un poste bureautique afin de consulter la version électronique du dossier. Il a reçu deux visiteurs qui ont déposé une contribution commune sur le registre.

Compte rendu

M DAL ZARA Rémi et Mme CAPELLE Lucile Résidents à DEYME.

Résidant sur la commune depuis 3 ans, ce couple a construit sa maison sur une parcelle situé dans le quartier VIA DECIMA, classé en zone UB. Il souhaite savoir si les règles de limites au sol édictées dans l'ancien PLU ont été modifiées.

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

Aucune observation n'a été déposée lors de cette permanence.

Le commissaire enquêteur a reçu la vite de M Éric BORRA maire de la commune de DEYME à l'issue de la permanence.

Compte rendu :

M Éric BORRA maire de DEYME.

Lors de cet entretien le maire de Deyme a souhaité préciser les éléments du projet d'OAP qui concernent le nombre et la typologie des habitants. Il précise également les efforts réalisés au profit des logements réalisés au titre du dispositif de Bail réel Solidaire (BRS). La commune, en accord avec le promoteur, a tenu à soigner la réalisation de ces habitations afin de créer une identité visuelle homogène dans le lotissement. Le maire de Deyme a pu constater que les logements sociaux réalisés dans les autres lotissements de la commune étaient facilement reconnaissables, compliquant l'insertion sociale des locataires parmi une population de propriétaires.

L'entretien s'est terminé à 18h00.

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

Durant cette permanence le commissaire enquêteur a reçu 01 visiteur qui a déposé une contribution sur le registre.

A l'issue de la permanence le commissaire enquêteur a procédé à la clôture du registre d'enquête.

Compte rendu

Mme Marie CREPEAU Résident à DEYME.

Résident à proximité immédiate du projet de lotissement « *Canto Coucut 2* » cette habitante a fait part de son souhait de voir préserver un arbre situé en limite de parcelle. Elle s'est également inquiétée de l'avenir des évacuations de ses réseaux domestiques (eaux et téléphonie) et de la possibilité ou non d'emprunter la voirie de desserte du lotissement.

5.2 Observations orales

Chaque visiteur reçu par le commissaire enquêteur a autorisé la retranscription de l'entretien qui est mentionné dans le paragraphe précédent.

5.3 Observations écrites (format papier)

Le commissaire a reçu 02 contributions sur le registre papier.

5.4 Observations électroniques

02 contributions électroniques ont été déposées sur la messagerie électronique de l'enquête. Elles ont été annexées dans le registre d'enquête.

6 ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS

Le commissaire a choisi, vu leur faible nombre, de procéder à une analyse de chaque observation recueillie lors de l'enquête.

Pour le projet d'OAP il a opté pour une réflexion thématique qui regroupe les observations émises par la chambre d'agriculture de la haute Garonne et de la DDT 31.

6.1 Les contributions et leurs conséquences

6.1.1 Permanence du 06 septembre 2021.

6.1.1.1 Avis du public et question posée par le commissaire enquêteur

La visite de M DAL ZARA Rémi et Mme CAPELLE portait sur la rédaction du paragraphe UB9 du règlement écrit et l'insertion d'une mention spécifique aux terrains de moins de 700m². La rédaction adoptée pour cette nouvelle catégorie ne se distinguait pas facilement à la lecture du document.

Le commissaire enquêteur a proposé une ré écriture du paragraphe concerné pour une meilleure compréhension.

« Afin de faciliter la lecture du document définitif (le règlement) je suggère de ré écrire 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%..."

6.1.1.2 Réponse de l'autorité organisatrice et avis du commissaire enquêteur

La commune a produit la réponse suivante le 14/09/2021.

...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 observe que le seuil de 30% est également celui qui est défini pour la zone AU1 qui jouxte la zone UB et qui est composé de lotissements et de groupes d'habitations. L'application d'une règle identique pour des terrains à la superficie similaire lui apparaît donc comme une mesure d'équité.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision

6.1.2 Permanence du 09 octobre 2021.

6.1.2.1 Avis du public et question posée par le commissaire enquêteur

Mme Marie CREPEAU a déposé une contribution écrite le 09/10/2021 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 a demandé 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 ?

6.1.2.2 Réponse de l'autorité organisatrice et avis du commissaire enquêteur

L'autorité organisatrice a fourni les éléments de réponse suivants le mercredi 13 octobre 2021 :

Le Sicoval n'a pas connaissance d'une servitude supplémentaire accordée. C'est un point qu'il faudra voir avec le promoteur

Le maire de la commune a transmis les précisions suivantes le 21 octobre 2021 :

Suite à la remise du PV d'enquête publique mardi 12 octobre, vous m'avez fait part de certaines interrogations s'agissant de l'OAP de Canto Coucut 2. En voici les réponses ;

- le chêne situé sur le talus haut sera conservé, d'autres arbres seront plantés pour créer une haie végétale avec les riverains du Chemin de Canto Coucut.
- aucune autre servitude de réseau que celle déjà spécifiée (avec la ferme de Canto Coucut sur la crête) n'est existante.
- le projet ne crée pas d'accès entre le chemin de Canto Coucut privé existant et la voie projetée du lotissement.
- le Chemin de Canto Coucut gardera son statut de voie privée, conformément à la volonté des propriétaires.

L'autorité organisatrice joint à cette réponse une copie de la réunion de concertation tenue avec les riverains de l'OAP le 05 novembre 2019 à 18h30²⁴. Le procès-verbal mentionne que la problématique des réseaux et des évacuations a été évoquée avec les riverains. La seule servitude de passage mentionnée lors de cette réunion concerne Mme SOURAILLE. Mme CREPEAU présente à cette réunion n'a pas fait mention de l'utilisation de cette servitude pour son usage.

Concernant l'accès au lotissement l'ensemble des riverains ont souhaité que le chemin privé de Canto Coucut demeure privé. Mme CREPEAU a précisé « *le chemin restera privé... il y a déjà des promeneurs qui l'empruntent sans autorisation et qui ne respectent rien* »

Le commissaire enquêteur prend acte des compléments d'information. Il note que Mme CREPEAU connaissait la nature du projet sur lequel elle a clairement pris position.

²⁴ Document joint en annexe du rapport

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

6.1.3 Contributions électroniques

6.1.3.1 Avis du public et question posée par le commissaire enquêteur

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 réalisées.

Le commissaire enquêteur a demandé des éléments de réponse à l'autorité organisatrice par courriel en date 28/09/2021.

Le promoteur Jean François Réalisation (JFR) a transmis par voie électronique le 29 septembre le courrier daté du 24 septembre 2021 dont la teneur est la suivante :



Monsieur Christian TOURAILLES
Commissaire Enquêteur
Mairie de DEYME
11 Route de Pompertuzat
31450 DEYME

Toulouse, le 24 novembre 2015.

Objet : Observation concernant le projet de modification N°2 du PLU de DEYME, durant l'enquête publique du 6 septembre au 9 octobre 2021

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de notre projet de construction, dans le Secteur Cante Cocut 2, comportant 31 villas, nous souhaiterions attirer votre attention sur plusieurs points du projet de modification du PLU, actuellement soumis à enquête publique, qui sont en contradiction avec cette future opération.

1. Les déblais/remblais :

Ce projet a été mené en concertation avec la commune dans le but d'insérer le projet dans le paysage tout en respectant les différentes normes d'accessibilités auxquelles nous sommes soumis (normes PMR, accessibilité pour les véhicules de secours).

Il s'agit de l'article 1.2D (Implantation du bâti/alliement) de l'OAP. Le terrain présente une très forte déclivité avec des voies perpendiculaires à cette déclivité, ce qui fatalement crée des déblais si l'on veut encaisser les maisons en suivant le terrain naturel. Aussi le ratio déblai/remblai ne peut techniquement pas être équilibré, sauf à créer des pentes sur les voiries que les différentes normes d'accessibilité interdisent. Il nous semblerait opportun de supprimer cette notion d'équilibre, qui est techniquement impossible à tenir étant donné la morphologie du terrain et la volonté d'insérer les constructions dans le terrain naturel.

D'autre part, le projet de modification du PLU, l'article AU11- aspect extérieur-1 adaptation au terrain, 3ème alinéa dispose que « Les mouvements de terre (déblais/remblais) sont interdits à moins de 2 mètres des limites séparatives, sauf au droit des accès sur une longueur maximum de 6 mètres et dans le cas de travaux d'aménagement d'un lotissement. Les déblais générés sur ces



JEAN FRANCOIS REALISATION- Une société du Groupe GUICHENS
Sarl au capital de 200 000 Euros - RCS Toulouse n°449 378 629



1 Impasse du Louradou
31180 ROUFFIAC TOLOSAN

☎ 05 34 400 400
☎ 05 34 400 401

dites limites devront être soutenues par un talus ou un mur de soutènement. Dans la limite de 1,50 m. de hauteur » La limite de 1.50m n'est pas tenable sur certaines maisons à la marge. En effet, entre les villas 29 et 30 de notre projet par exemple, le dénivelé du terrain est de 3.45m sur une longueur de 2mètres si l'on encastre les maisons dans la pente comme demandé. Aussi en limite séparative, il sera parfois techniquement nécessaire d'avoir un mur de soutènement plus haut que 1.50m. Il conviendrait, à notre sens, de préciser, comme dans l'alinéa précédent que « **Dans le secteur AU2, les projets devront s'adapter à la pente sans mouvement de terre inutile** ».

2.L'encastrement des maisons dans la pente :

L'OAP, en son chapitre 1.1 Inscrire le projet dans le paysage dispose que « *les constructions devront être encadrées dans la pente* ». Or afin de respecter les normes d'accessibilité PMR, certaines maisons ne peuvent pas être semi enterrées, et doivent être posées sur le terrain naturel sans être encaissées. Il nous semblerait utile de nuancer le propos de l'OAP en prenant en compte la topographie du terrain et les normes d'accessibilité auxquelles un promoteur est soumis.

3.Les clôtures :

Certaines maisons de notre projet, étant donné la morphologie du terrain, ont un talutage naturel. Dans cette hypothèse il nous paraît inutile de rajouter une clôture sur le talus (que ce soit les clôtures sur rue ou les clôtures en limites séparatives). Or la rédaction du PLU et de l'OAP pourrait laisser à penser que les clôtures sont obligatoires.

En espérant que nos remarques puissent être prises en considération, nous vous prions d'agréer, monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Jean- François GUCHENS
Gérant
Email : jf@guchens.fr
Mobile : 06 12 44 56 65
Web : www.guchens.fr

Copie adressée à Monsieur Le Maire de DEYME
PJ : plan masse de notre projet



JEAN FRANCOIS REALISATION- Une société du Groupe GUCHENS
Sarl au capital de 200.000 Euros – RCS Toulouse n°449 378 629

Un plan de géomètre et un plan de masse du lotissement sont annexés au courrier.

Le commissaire enquêteur a demandé des éléments de réponse à l'autorité organisatrice par courriel en date 29/09/2021.

6.1.3.2 Réponses de l'autorité organisatrice et avis du commissaire enquêteur

La question posée par M KHORSI a reçu la réponse suivante de la commune 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 décision

La question posée par le promoteur JFR a reçu la réponse suivante de la commune 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 enterrées et d'autres non ne garantira pas les volontés d'intégration définies 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.

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 observe que l'autorité organisatrice estime que le savoir-faire du promoteur doit lui permettre de concilier les exigences d'accès pour les personnes à mobilité réduite avec les contraintes paysagères imposées par le règlement de l'OAP. Il prend acte de la modification acceptée et du refus des autres modifications

6.2 Le projet d'OAP

6.2.1 Le cadre juridique du dossier

Le choix d'une procédure de modification est justifié par le fait que le projet ne modifie pas le PADD de la commune. Le commissaire enquêteur a pu constater que ce document mentionne que « *les secteurs de Canto Coucut et de Fayard sont ainsi identifiés pour accueillir le développement urbain* »

Ce choix est également motivé par le fait que le projet porte sur une zone déjà classée comme zone à urbaniser (Zone AU0) dans un délai de moins de 09 ans (l'acte d'acquisition de 2017 figure dans le dossier d'enquête).

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

Le commissaire enquêteur a saisi la SAFER sur ce point.

6.2.1.1 Question posée par le commissaire enquêteur

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 Coucut2 »

6.2.1.2 Réponse de la commune et avis du commissaire enquêteur

L'autorité organisatrice 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.

Le Plan local d'urbanisme au moment de l'enquête mentionne bien que la zone objet du projet d'OAP est classé en zone AUO.

La SAFER, saisie par le commissaire enquêteur n'a pas fourni de réponse et la chambre d'agriculture a émis un avis favorable sous réserve de densification.

L'autorité organisatrice a fourni le 13 octobre 2021 un courrier du directeur de l'établissement public foncier du grand Toulouse (EPFL) attestant de la possession des terrains par l'EPFL et de leur non mise en culture pour la saison 2021-2022²⁵.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette fin d'exploitation et du statut de zone AUO de la parcelle.

²⁵ Courrier du directeur de l'EPFL en date du 06 octobre 2021 en annexe du rapport

6.2.2 Le volet urbanisation du projet

6.2.2.1 Avis des PPA et questions posées par le commissaire enquêteur

L'OAP suscite une réserve de la chambre d'agriculture qui demande une densification plus importante du projet. Ce point est détaillé au paragraphe 4.1.

Il n'appelle pas de remarque complémentaire du commissaire enquêteur car il est recoupe les préoccupations de la DDT 31.

L'OAP suscite également des réserves importantes de la DDT 31 portant sur le volume, la nature, la sociologie de l'habitat ainsi que sur la qualification et l'articulation des espaces. Ce point mentionné dans le paragraphe 4.2 a nécessité un complément d'information dans le cadre du procès-verbal de synthèse. Le commissaire enquêteur a demandé à l'autorité organisatrice :

☛ 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 ?

☛ 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 ?

Sur ce dernier point le commissaire enquêteur a également demandé les éléments d'information suivants le 27/09/2021 :

☛ 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

6.2.2.1 Réponses de la commune et avis du commissaire enquêteur

Sur les deux premières questions la commune a produit les réponses suivantes 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 ruissellement 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 vitrée 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.

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

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

Sur la dernière question la commune a transmis 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 transmettrons la décision afférente en complément (plausiblement 40%).

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses qui précisent le contenu exact du projet. Il note que la commune s'engage sur un nombre de 31 logements et observe que les éléments fournis confirment le caractère social du mécanisme de BRS.

6.2.3 Le volet environnemental du projet

Le volet environnemental du projet a fait l'objet d'une décision de dispense d'étude d'impact par la Mrae. Ce volet du projet d'OAP n'a suscité aucune observation de la part du public.

Le commissaire enquêteur estime que le manque d'observation du public sur ce volet ne correspond pas à un manque ou une absence d'information. Il a pu constater lors des entretiens menés durant les permanences que le projet était connu par le public.

Le commissaire enquêteur estime que le volet environnemental du projet d'OAP s'inscrit dans la continuité des principes fondamentaux édictés dans le PADD de la commune de « *préservation des espaces naturels et des paysages* » et faisant l'objet du paragraphe II 2.4 « *protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie* ». Le règlement écrit du projet de PLU relatif au secteur AU mentionne des règles très précises dans son paragraphe 2.2 « *eaux pluviales* » afin de limiter le ruissellement²⁶, il mentionne que pour le secteur de Canto Coucut 2 les projets de construction « *devront s'adapter à la pente sans mouvement de terre inutile* »²⁷ et impose la création de toitures végétalisées²⁸.

Le règlement de l'OAP reprend et complète ces impératifs environnementaux.

Le commissaire enquêteur note que le projet prend clairement en compte les aspects environnementaux

7 CONCLUSIONS ET AVIS

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet du volume B relié séparément.

Le 28 octobre 2021

Le commissaire enquêteur

Christian TOURAILLES



²⁶ Projet de règlement écrit du PLU page 30.

²⁷ Projet de règlement écrit du PLU secteur AU : article AU 11 « aspect extérieur », alinéa 1 « adaptation au terrain »

²⁸ Projet de règlement écrit du PLU secteur AU : article AU 11 « aspect extérieur », alinéa 2.2 « Toitures »