

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 B – Conclusions motivées

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

Les présent rapport et conclusions d'enquête publique comprennent 2 parties
reliées dans 2 volumes séparés

La partie A : Rapport d'enquête et ses annexes (présentées dans un volume séparé)

La partie B : Conclusions motivées (le présent volume)

Sommaire de la partie B

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Sommaire

1	GENERALITES.....	4
1.1	Objet de l'enquête publique.....	4
1.2	Le cadre juridique	4
2	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
2.1	Le dossier d'enquête.....	5
2.2	Décision de l'AE.....	7
2.3	L'organisation et le déroulement de l'enquête	7
2.3.1	Désignation et organisation de l'enquête.....	7
2.3.2	Préparation de l'enquête	7
2.3.3	Calendrier des permanences.	8
2.3.4	Modalités de consultation et de participation.....	8
2.3.5	Publicité de l'enquête	9
2.4	Le bilan comptable des observations recueillies	10
2.4.1	Participation présentielle du public.....	10
2.4.2	Observations orales	10
2.4.3	Observations écrites (format papier).....	10
2.4.4	Observations électroniques	10
2.5	Commentaires sur le déroulement de l'enquête.....	11
2.5.1	Commentaires sur le dossier d'enquête	11
2.5.2	Commentaires sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.....	11
3	ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES.....	12
3.1	Les contributions et leurs conséquences.....	12
3.1.1	Permanence du 06 septembre 2021.....	12
3.1.2	Permanence du 09 octobre 2021.....	13
3.1.3	Contributions électroniques	14
4	CONCLUSIONS	18
4.1	La création d'un emplacement réservé	18
4.2	La modification de la zone EUcom au profit de la zone UB des Monges.....	18

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

4.3	Les modifications apportées au règlement écrit (hors OAP)	19
4.4	Le projet d'OAP du secteur de « Canto Coucut 2 ».....	21
5	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	29
5.1	Motivations de l'avis.....	29
5.2	Avis du commissaire enquêteur.....	30

Partie B : CONCLUSIONS ET AVIS

Du COMMISSAIRE ENQUETEUR

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 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)

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)

1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête vise à permettre la construction d'un ensemble de 25 à 31 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 de deux emplacements réservés et la ré-écriture du règlement graphique du PLU afin d'intégrer les modifications liées à l'OAP.

La commune de DEYME qui est l'autorité organisatrice bénéficie de l'assistance technique du SICOVAL pour ce dossier.

1.2 Le cadre juridique

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

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 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"> •Délégation 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 •Délégation 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 •Délégation 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 •Courriel en date du 02/06/2021 transmettant l'avis du conseil départemental de la Haute Garonne. •Courriel en date du 02/06/2021 transmettant l'avis du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) de Haute Garonne •Courriel en date du 03/06/2021 faisant état de l'absence de canalisation et de projet de la société TEREKA-SA •Courriel en date du 09/06/2021 transmettant l'avis de la chambre des métiers et de l'Artisanat (CMA) de Haute Garonne •Courriel en date du 14/06/2021 transmettant l'avis de la chambre d'agriculture de Haute Garonne •Courriel en date du 15/06/2021 transmettant l'avis du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine (TISSEO). •Courriel 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>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 page</p>

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

	Total :	02 pages 26 pages
1.1	Notice explicative	20 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
7	Liste des emplacements réservés	01 page

Le dossier d'enquête contient toutes les pièces nécessaires à la bonne information du public.

2.2 Décision de l'AE

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 environnementale**

2.3 L'organisation et le déroulement de l'enquête

2.3.1 Désignation et organisation de l'enquête

Le 25 mai 2021 le tribunal administratif de TOULOUSE m'a désigné comme commissaire enquêteur¹. J'ai pris contact avec la mairie dès le 02 juin. Le 21 juillet 2021 la commune de DEYME a pris l'arrêté ordonnant l'ouverture d'enquête publique sous le numéro 2021/8².

L'enquête publique s'est tenue du 06 septembre 2021 à 09h00 au 09 octobre 2021 à 12h00 (33 jours consécutifs) et son siège fixé dans les locaux de la mairie de DEYME

2.3.2 Préparation de l'enquête

La préparation de l'enquête a nécessité une réunion préparatoire qui s'est déroulée de la façon suivante :

☞ Réunion préparatoire avec l'autorité organisatrice le 13 juillet 2021 de 09h00 à 10h00

Cette réunion a permis d'exposer l'historique et les enjeux du projet et de définir les modalités de l'enquête.

Le détail de cette réunion figure au paragraphe 2.2.7 du rapport d'enquête

¹ Décision n E 20000078/31 du 25 mai 2021 du tribunal administratif de TOULOUSE en annexe du rapport

² Arrêté en annexe du rapport

L'enquête a été précédé d'une visite de site dont le résumé suit :

☞ Visite du site le 26 aout 2021 de 09h00 à 10h00

Cette visite a permis de comprendre la particularité du terrain objet de l'OAP. La forte déclivité du terrain (pente de 10 à 15%) et le ruissellement qui en découle apparaissent immédiatement au visiteur.

L'enclavement de la parcelle dans un habitat quasi totalement urbanisé est également un élément important.

La visite des autres sites de l'enquête a permis de noter la difficulté de circulation pour des véhicules à fort gabarit sur le secteur faisant l'objet d'une demande de création d'emplacement réservé.

Le compte rendu de cette visite figure au paragraphe 2.2.8 du rapport d'enquête

2.3.3 Calendrier des permanences.

Le calendrier des permanences suivant a été proposé par le commissaire et validé par l'autorité organisatrice.

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

2.3.4 Modalités de consultation et de participation

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

Le dossier d'enquête a pu être consulté, durant toute la durée de l'enquête publique, aux heures normales d'ouverture de la mairie de DEYME.

Le dossier était également consultable en ligne à l'adresse suivante : <https://deyme.fr>

L'arrêté stipulait 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

Après publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, le commissaire a procédé le 06 septembre à un essai de bon fonctionnement de l'adresse de messagerie du registre dématérialisé. Il s'est avéré concluant.

2.3.5 Publicité de l'enquête

Les obligations de publicité légale ont été respectées ; L'autorité organisatrice a fait paraître les annonces selon le calendrier suivant³ :

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

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

³ Les copies des parutions ont été transmises au commissaire enquêteur

2.4 Le bilan comptable des observations recueillies

Le commissaire a reçu 03 personnes en présentiel et pris connaissance de 04 contributions

2.4.1 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

2.4.2 Observations orales

Chacune des personnes rencontrées a autorisé la retranscription des échanges avec le commissaire.

2.4.3 Observations écrites (format papier)

02 contributions ont été déposées sur le registre papier.

2.4.4 Observations électroniques

02 contributions ont été déposées par voie électronique

2.5 Commentaires sur le déroulement de l'enquête

2.5.1 Commentaires sur le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comportait 180 pages réparties dans des dossiers clairement identifiables. L'ensemble de avis nécessaires à l'information du public était présent dans le dossier

Le commissaire enquêteur estime que le dossier a permis au public de comprendre la nature des modifications devant être apporté au PLU.

2.5.2 Commentaires sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

Le commissaire tient à souligner la qualité des rapports noués durant l'enquête.

L'autorité organisatrice a répondu avec réactivité et exhaustivité à toutes les demandes du commissaire enquêteur. Ce travail itératif mené en cours d'enquête a facilité le travail du commissaire enquêteur.

L'affichage de l'avis d'enquête a été apposé sur tous les panneaux d'information de la mairie. Le site internet de la commune a régulièrement relayé les informations relatives à la tenue de l'enquête et le dossier d'enquête dématérialisé était d'un accès facile. La commune a également mis en place sur son site internet une information facilement accessible décrivant les grandes lignes du projet d'OAP.

Le commissaire enquêteur estime que la municipalité de DEYME a respecté et dépassé les seules obligations légales de publicité.

Les moyens informatiques nécessaires à la consultation dématérialisée du dossier ont été mis en place.

Le secrétariat de la mairie a répondu avec efficacité et promptitude à toutes les sollicitations du commissaire enquêteur.

Le mardi 12 octobre 2021, de 14h30 à 15h30, le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse dans les locaux de la commune de Deyme en présence de M Éric BORRA, maire de la commune et de Mme Nathalie BACHELET représentant le SICOVAL.

Lors cette réunion 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.

Le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse à son procès-verbal le 13 octobre 2021.

3 ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Le commissaire a traité l'ensemble des observations reçues au cours de cette enquête.

Les contributions puis les questions posées par le commissaire enquêteur à l'autorité organisatrice ainsi que les réponses obtenues et l'analyse faite par le commissaire enquêteur figurent ci-dessous.

Le commissaire enquêteur a fait le choix de traiter le projet de l'OAP par une approche thématique et d'élaborer un bilan avantage/inconvénients de ce projet

3.1 Les contributions et leurs conséquences

3.1.1 Permanence du 06 septembre 2021.

3.1.1.1 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%..."**

3.1.1.2 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 prend acte de cette décision

3.1.2 Permanence du 09 octobre 2021.

3.1.2.1 Avis du public et question posée par le commissaire enquêteur

Mme Marie CREPEAU réside à proximité immédiate du projet de lotissement « Canto Coucut 2 ». Cette habitante de la commune de Deyme 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.

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 ?

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

L'autorité organisatrice a fourni les réponses suivantes le 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 18h30⁴.

Le commissaire enquêteur observe que dès la présentation du projet, la mairie a fait part de la volonté des riverains du lotissement de bénéficier d'une solution qui préserve leur tranquillité et le caractère privé de leurs chemins. Ce point ressort clairement du compte rendu de la réunion du 05 novembre 2019. Cette volonté est confirmée par la réponse du maire de la commune en date du 21 octobre.

⁴ Document joint en annexe du rapport

Le compte rendu de la réunion d'information mentionne d'ailleurs la ferme opposition de Mme CREPEAU à un usage public de son chemin. Revenir sur cette position nécessiterait une nouvelle concertation impliquant la totalité des riverains.

L'observation de Mme CREPEAU ne concerne que son cas personnel, ce qu'elle a confirmé lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur.

Concernant l'usage de la servitude de Mme SOURAILLE, le commissaire enquêteur mentionne que lors de son entretien avec Mme CREPEAU cette dernière a fait mention de l'usage de cette servitude par un accord informel et n'a produit aucun acte écrit relatif à cette utilisation. Il précise que le compte rendu de la réunion d'information ne fait mention que la seule servitude concernant Mme SOURAILLE et que Mme CREPEAU n'a pas fait mention de sa situation lors de cette réunion.

Le commissaire enquêteur observe que la commune donne une réponse favorable à la conservation d'un arbre dont la valeur sentimentale a été soulignée par Mme CREPEAU durant l'entretien.

En conséquence :

En l'absence d'évolution de la position de la totalité ou de la majorité des riverains du lotissement concernant la desserte le commissaire enquêteur estime que le projet initial ne peut faire l'objet d'une modification.

Il partage l'opinion de l'autorité organisatrice qui suggère à Mme CREPEAU de prendre contact avec le promoteur et il émet un avis favorable à la conservation de l'arbre existant.

3.1.3 Contributions électroniques

3.1.3.1 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 relatifs à cette demande à l'autorité organisatrice par courriel en date 28/09/2021.

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

La commune a transmis 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 proposition

3.1.3.2 Avis du public et question posée par le commissaire enquêteur

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

"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."

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

La commune a transmis 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 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 promoteur justifie sa demande de modification portant sur l'article 1.2D de l'OAP par le fait qu'elle soit « *techniquement impossible à tenir compte étant donné la morphologie du terrain* » et celle portant sur l'article AU 11 par la raison suivante « *il sera parfois techniquement nécessaire d'avoir un mur de soutènement plus haut que 1,50 m.* »

Le commissaire enquêteur note que le promoteur mentionne que « *ce projet a été mené en concertation avec la commune dans le but d'insérer le projet dans le paysage* ». De ce fait il ne pouvait ignorer les prescriptions et règles relatives à l'OAP dans la conception de son projet.

Concernant l'accès des personnes à mobilité réduite (PMR) le commissaire enquêteur observe que les normes fixées par le cadre légal de référence sont les suivantes⁵ :

- *L'entrée et l'ensemble de la maison sont de plain-pied, sans obstacle.*
- *Il prévoit un retournement de 1,5 mètre dans les pièces.*
- *La cuisine et la salle de bain font au moins 2,10 mètres de largeur et de longueur.*
- *Les chambres font au moins 3,20 m de profondeur et 3,80 m de large.*
- *Le couloir et les portes présentent une largeur minimale de 0,90 mètre.*
- *Les poignées, interrupteurs et prises électriques y sont installés de sorte à rester accessibles*

⁵ Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances

Le libellé « *de plain-pied* » et les autres prescriptions ne paraissent pas, aux yeux du commissaire enquêteur, être incompatible avec la nature semi enterrée de l'habitation. Dans le cas d'espèce ces contraintes étaient également connues du promoteur dès la phase de conception du projet

En conséquence les réponses de l'autorité organisatrice lui paraissent clairement répondre aux préoccupations du promoteur.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la modification du règlement proposé par l'autorité organisatrice et au rejet des autres demandes

4 CONCLUSIONS

4.1 La création d'un emplacement réservé

Ce projet n'a soulevé aucune contribution lors de l'enquête. La photographie figurant dans le dossier d'enquête fait bien ressortir les particularités du carrefour et sa dangerosité (virage à angle droit, circulation à double sens, sorties privatives donnant sur la route aux abords du virage, absence de visibilité).

Le commissaire enquêteur a pu constater, lors de la visite de site, que la topographie des lieux était particulièrement exiguë (virage sans visibilité et nécessitant une manœuvre pour le passage de véhicules poids lourds ou transports en commun).

Questionné par le commissaire enquêteur l'adjoint au maire a précisé lors de cette visite que ce virage est situé au croisement de routes très fréquentées, notamment lors des liaisons pendulaires de résidents de Deyme. L'adjoint de la commune a également mentionné que ce carrefour était sur le circuit emprunté par le car de ramassage scolaire de la commune de Deyme.

Le commissaire enquêteur estime que la modification du tracé de carrefour répond à un enjeu de sécurité routière et bien que cet aspect ne soit pas mentionné dans le dossier d'enquête à une probable réduction des nuisances sonores à cet endroit. En conséquence

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de création d'un emplacement réservé

4.2 La modification de la zone EUcom au profit de la zone UB des Monges

Ce point n'a pas soulevé de contribution lors de l'enquête. Il consiste à rectifier une erreur de limite de zonage.

Lors de la visite de site le commissaire enquêteur a pu constater que la parcelle concernée par la rectification du tracé comprenait une ancienne ferme. L'emprise se trouvait en limite d'une parcelle cultivée d'un côté et de la zone d'activité économique de l'autre. Les limites du terrain se composaient d'une haie arborée et boisée.

La modification proposée consiste à faire correspondre la réalité du terrain avec le zonage urbain pour matérialiser la séparation entre zone d'activité et zone d'habitation par la haie arbustive existante.

A la lecture du dossier une modification de l'infographie figurant dans le dossier a été décidée en liaison avec la commune afin de présenter une cartographie exacte du projet.

Le commissaire enquêteur remarque que la rectification proposée assure la sauvegarde d'une haie de plus de 100 m linéaires⁶. Cette disposition permettra de dissocier clairement les espaces d'habitation et les zones d'activité économiques et agricoles.

Il note que la proposition de modification s'inscrit totalement avec les objectifs du PADD de la commune de « protéger et valoriser les espaces boisés ». En conséquence

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification de la limite de zonage

4.3 Les modifications apportées au règlement écrit (hors OAP)

Les modifications devant être apportées au règlement écrit ont entraîné deux contributions.

☒ La demande exprimée par M DAL ZARA Rémi et Mme CAPELLE⁷ a permis une reformulation de la rédaction de l'article UB9, afin qu'elle soit plus facilement compréhensible par un public non averti.

La modification de cet article porte sur la création de nouvelles catégories de parcelles dans la délimitation du coefficient d'emprise au sol. L'ancien PLU fixait ce coefficient à 25% pour les terrains inférieurs à 3500m². Le projet porte désormais ce seuil à 30% pour les terrains inférieurs à 700m². Pour les terrains compris entre 700 et 3500 m² il ne modifie pas le coefficient d'emprise au sol qui reste toujours fixé à 25%.

Le commissaire enquêteur observe que le seuil de 30% est également celui qui est défini pour la zone AUI 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.

L'application de cette disposition permettra aux propriétaires de ces terrains de taille modeste de pouvoir réaliser des travaux d'aménagement que le seuil précédent leur interdisait. A titre d'exemple la construction d'un garage jouxtant un pavillon sera possible. En conclusion

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la modification fixant à 30% le coefficient d'emprise au sol pour les terrains de moins de 700m²

☒ La demande de M José KHORSI le 28/09/2021 d'inclure les façades végétalisées dans la comptabilité des espaces verts de la zone UE a entraîné la réponse suivante de la commune

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.

⁶ Distance de 118,40 m mesurée par le commissaire enquêteur sur le site Geoportail

⁷ Dont le détail est mentionné au paragraphe 3.1.1 « Permanence du 06 septembre 2021 »

Le commissaire enquêteur observe que l'OAP de « Canto Coucut 2 » impose la création de toits végétalisés⁸ en décrivant les avantages que procurent la végétalisation des surfaces. Le commissaire enquêteur estime que la mention écrite d'autorisation de végétalisation des surfaces pourrait être de nature à inciter les porteurs de projet à recourir à ce procédé. Il relève que la végétalisation des façades dans un secteur à vocation économique a un impact positif en termes de ressources humaines⁹ (impact sur la perception de l'environnement de travail, la qualité du travail fourni). Enfin il observe que ce phénomène a notamment fait l'objet en 2011 d'une étude universitaire¹⁰ qui mentionne

« L'histoire et les formes variées que peut prendre la végétalisation des toits et des façades ont tout d'abord été documentées et illustrées. Les nombreux bénéfices de la pratique en milieu urbain ont ensuite été abordés : la régulation de la température, l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbaine, la gestion des eaux de ruissellement, l'isolation thermique et acoustique du bâtiment, la biodiversité, la qualité de l'air et la qualité de l'espace en sont les principaux exemples. »¹¹

En conséquence :

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de modification du règlement écrit de la zone UE portant sur la végétalisation des façades.

⁸ Projet d'OAP page 8/13 paragraphe D « Qualités architecturales, urbaines et paysagères »

⁹ IN <https://www.indicerh.net/quels-sont-les-avantages-de-la-vegetalisation-pour-une-entreprise> article en date du 21 janvier 2020

¹⁰ In : <https://archipel.uqam.ca/4022/1/M11946.pdf> Université de Québec à Montréal. Végétalisation du bâtiment en milieu urbain : Bénéfices et perspectives. Mémoire de maîtrise de Anne marie Bernier en date ce mars 2011.

¹¹ Ibid in Résumé page IX

4.4 Le projet d'OAP du secteur de « Canto Coucut 2 »

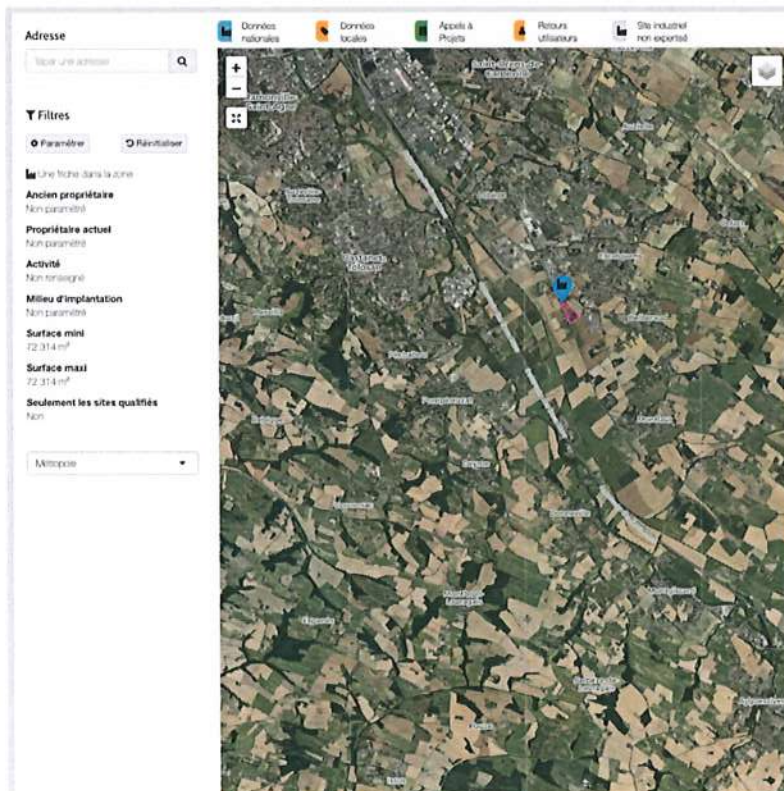
Le commissaire a réalisé une mise en comparaison entre les avantages et l'inconvénient du projet de l'OAP qu'il a identifié.

Inconvénient :

Une densification nécessaire mais perfectible

En préambule le commissaire enquêteur souhaite rappeler que la commune de Deyme se situe dans la couronne toulousaine. La poussée démographique de la métropole et la pression foncière sont des données importantes de toutes les politiques locales. La densification de l'espace déjà consommé fait partie des préoccupations de l'État afin de lutter contre une artificialisation des sols.

Afin de répondre à cet impératif environnemental, le commissaire enquêteur a vérifié que la commune ne soit pas à proximité d'une friche industrielle, commerciale ou d'habitat susceptible d'être revalorisée. Il s'avère que le seul site recensé par le logiciel « Cartofriches » développé par le Cerema (Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) se situe au Nord Est de l'autoroute des deux mers entre les communes d'Escalquens et de Belberaud à plus de 03km 500 de la commune et hors de ses limites administratives.



Capture d'écran de la carte du logiciel « Cartofriches » en date du 19/10/2021

L'usage agricole de la parcelle considérée n'a pas fait l'objet de remarques de la part de la chambre d'agriculture et la SAFER, saisie par le commissaire enquêteur, ne s'est pas prononcée. En outre l'autorité organisatrice a bien transmis une attestation de fin d'exploitation. Enfin le commissaire enquêteur estime que la nature du terrain (pente à 10% et plus) et sa proximité immédiate d'un habitat urbain très dense entraînent ou entraîneront des contraintes fortes pour une exploitation agricole (bruit, usage de produits phytosanitaires, circulation d'engins en zone urbanisée, choix de cultures tenant compte des contraintes de ruissellement etc...).

En conséquence le commissaire enquêteur estime que le choix de la localisation répond aux contraintes locales et que son caractère de zone AUO n'a pas été contesté par les autorités représentant le monde agricole. Les données foncières locales cependant confirment la rareté du foncier et justifient une densification optimale de l'espace.

Le commissaire enquêteur estime donc comme l'observent la DDT 31 et la chambre d'agriculture que le volet densification de la parcelle considérée mérite d'être amélioré.

Or cette donnée n'est pas clairement fixée. Elle évolue entre « 25 voire 30 logements avec +/- 10% » et « 31 logements programmés sur 2,6ha ».

Le commissaire enquêteur observe également que lors de la réunion d'information du public du 05 novembre 2019 la commune a fait état « d'une opération d'environ 25 à 30 logements ».

Il note que le dossier transmis à la MRAe mentionne que ¹²« L'urbanisation de cette zone permet d'envisager la production d'environ 25 logements sur la base de 10 logements/hectare tel que le recommande le SCOT-GAT ». Cette même imprécision se retrouve dans le document d'OAP¹³ qui fait état d'un programme de construction qui « développera environ 25 à 30 logements ». Enfin le règlement écrit du PLU renvoie au document d'OAP sans se prononcer sur un volume de logements.

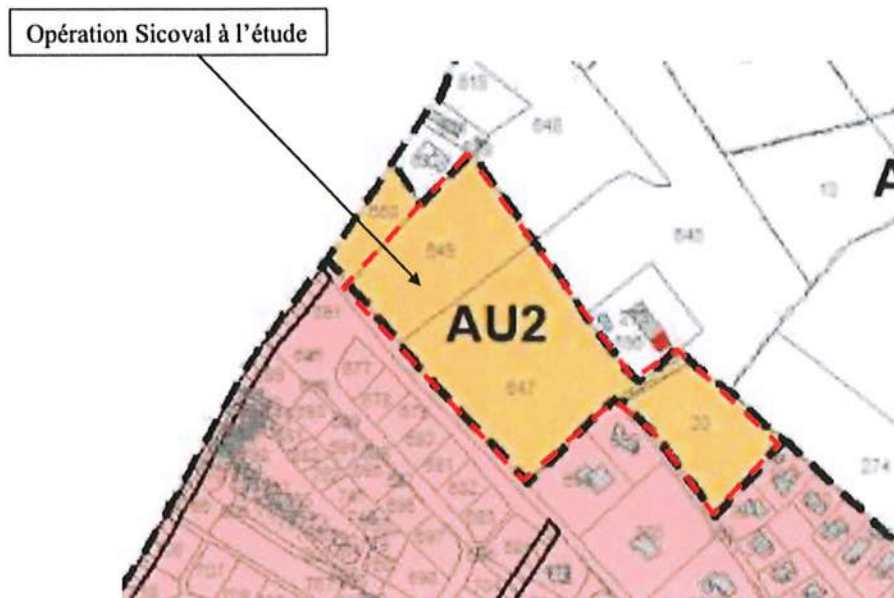
Le commissaire enquêteur remarque cependant que le projet porté à la connaissance du public porte sur la construction de 31 logements. Enfin le PADD de la commune fait mention de sa volonté de « réduire la consommation foncière ».

Le commissaire enquêteur a présenté ces éléments à l'autorité organisatrice lors de la remise du procès-verbal de synthèse et obtenu la réponse qui figure en pages suivantes le 13 octobre 2021.

¹² Formulaire K par K page 2. Document joint au dossier d'enquête.

¹³ Document d'orientation d'aménagement et de programmation page 5 paragraphe 1.2 « les principes d'aménagements » point B « les éléments de programme »

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

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 rafraichissement 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.

Au travers de cette note l'autorité organisatrice répond clairement aux préoccupations de densification souhaitée par la DDT 31 et respecte le volume de 31 logements annoncé au public pour l'OAP de Canto Coucut 2. Le tableau mentionnant la totalité du secteur AU 2 permet de mieux comprendre la densification de l'ensemble du secteur en incluant le projet d'OAP et la parcelle privée (lieu-dit SAMES) qui fait partie du projet de zone AU 2 mais n'est pas inclus dans l'OAP.

Le taux de densification du projet de secteur AU2 dépasse ainsi le seuil fixé par le SCOT pour atteindre 12,5 logements/ha et un volume total de 34 logements.

Cette note qui fixe un volume précis de logement tant pour l'OAP que pour le secteur AU2 répond aux observations de la DDT 31 qui demande une « densification plus ambitieuse » et de la chambre d'agriculture qui demande qu'elle « soit revue pour être augmentée ».

Le commissaire enquêteur observe cependant que la solution de voirie préconisée par la DDT 31 (suppression d'une « raquette de retournement ») est incompatible avec le souhait exprimé par les riverains de l'OAP de conserver le caractère privé de leur voirie.

Le commissaire enquêteur également également que la nature du terrain (pente à 10%), les phénomènes de ruissellement qu'il a pu observer et qui lui ont été rapportés lors des entretiens nécessitent une prise en compte importante.

Ces deux derniers aspects ainsi que l'impératif paysager militent pour une solution d'urbanisation qui n'atteigne pas les densités souhaitées par la chambre d'agriculture et la DDT 31. Le volume de logements exposé dans la note de l'autorité organisatrice lui paraît donc une solution adaptée aux contraintes du terrain et répondant aux objectifs environnementaux.

Cependant, le commissaire enquêteur estime donc que ces précisions doivent se retrouver de façon claire dans les futurs documents d'urbanisme.

En conséquence :

Ce point fera l'objet de deux réserves portant l'une sur le règlement écrit du secteur AU2 et l'autre sur la rédaction du projet d'OAP.

Avantages :

Un volet social innovant.

Le projet d'OAP prévoit la réalisation de X logements mis à la vente sous le statut du bail réel solidaire (BRS). La DDT 31 dans ses observations ne prend pas en compte cette situation ce que relève l'autorité organisatrice.

Le commissaire enquêteur relève que le ministère de la cohésion et des territoires, dans un document édité en septembre 2019¹⁴, mentionne que « *Le BRS vise à créer un parc de logements en accession sociale à la priorité pérenne...pour les ménages aux revenus modestes éligibles successifs* ». Le même texte précise que 8400 logements de ce type sont programmés à la date du 01/09/2019. Le document conclut que « *L'État voit en cette offre de logements durablement abordables...un modèle innovant d'accession à la propriété qui vise à constituer une nouvelle étape dans le parcours résidentiel des ménages* ».

En outre, la production de ce type de logements, comme le rappelle l'autorité organisatrice dans sa réponse à la DDT 31, « *est comptabilisé dans le cadre du quota de logements sociaux requis au regard de l'article 55 de la loi SRU* »

Saisie par le commissaire enquêteur la commune a précisé que les logements BRS seront mis en vente (pour la partie bâtie) par l'organisme de foncier solidaire (OFS) d'Occitanie. Ce dernier a réalisé la première signature de BRS en mars 2020 et propose une centaine de logements à la vente en 2020¹⁵. L'OFS souligne dans son communiqué de presse les avantages du dispositif. Économie de 15 à 30% lors de l'achat, taux de TVA réduit à 5,5% et selon les communes d'un abattement sur la taxe foncière de 30%. Saisie par le commissaire enquêteur la commune a précisé que les logements seront bien éligibles aux abattements fiscaux.

Le commissaire enquêteur observe que la réponse de la commune sur le volet propriété confirme que les logements BRS ne confèrent pas une entière propriété pour l'acquéreur qui reste locataire du terrain cédé par l'OFS qui « demeure la propriété permanente de l'OFS, qui le met à disposition moyennant, moyennant la location du foncier appelée redevance ».¹⁶

Le commissaire enquêteur estime que dans le contexte de tension foncière actuel de la métropole toulousaine l'existence d'un tel projet constitue un maillon important de la politique urbaine. Ce type de montage, aux yeux du commissaire enquêteur, assure une « *sortie par le haut* » à une population dont l'évolution de ressources ne permet pas une accession à la pleine propriété mais dont le revenu est déjà trop important pour bénéficier d'un logement social. Le mécanisme revêt également, toujours selon l'opinion du commissaire enquêteur, une fonction vertueuse sur le marché locatif privé en permettant au mieux de faire baisser au moins de minimiser les tensions sur tarifs locatifs.

¹⁴ In « Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire » publié le 16/09/2019 sur le site www.cohesion-territoires.gouv.fr

¹⁵ In <https://www.coop-immo.fr/actualites> article en date du 13 mars 2020.

¹⁶ In « Les organismes de foncier solidaire et le bail réel solidaire » publié le 16/09/2019 sur le site www.cohesion-territoires.gouv.fr

Ces appréciations personnelles correspondent aux conclusions du programme local de l'habitat (PLH) 2017-2022 du SICOVAL qui soulignent « une inadéquation de capacités budgétaires des ménages »¹⁷ et que pour les classes moyennes « les projets d'acquisition sont plus contraints avec des budgets allant de 160 000 € à 220 000 € »¹⁸.

Le même document mentionne également que DEYME, classée dans la catégorie des villes à développement mesuré figure parmi « les huit communes qui perdent de la population »¹⁹

Enfin comme le rappelle l'autorité organisatrice, la commune de DEYME comptabilise 12% de logements locatifs sociaux sur son territoire soit au-dessus de la limite des 10% imposés par le PLH du SICOVAL.

LE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE LOCATIVE SOCIALE

OBJECTIFS	<ul style="list-style-type: none"> › Produire 25 % de logements locatifs sociaux sur la production neuve familiale et dédiée. › Maintenir au minimum 20 % de logements sociaux dans les communes soumises aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. › Atteindre 15 % de logements sociaux à l'horizon 2025 sur l'ensemble du territoire. 			
	DÉMARCHE			
	<ul style="list-style-type: none"> › Répartition territoriale du logement locatif social <p>La production neuve de logements sociaux se répartit sur l'ensemble du territoire selon les capacités des communes (services, transports...) et les obligations liées à l'article 55 de la loi SRU.</p>			
GROUPE OU COMMUNE	PRODUCTION NEUVE EN LOGEMENTS FAMILIAUX		PRODUCTION COMPLÉMENTAIRE (mutation logements privés et logements dédiés)	TOTAL PRODUCTION LOGEMENTS SOCIAUX PLH 2017-2022
	En part de production globale	Soit en nombre de logements sur 6 ans		
Ville Intense Sud	20 %	120	30	150
Développement mesuré	10 %	98		98
Ville Intense Nord	Auzeville	20 %	84	238
	Castanet	20 %	300	420
	Escalquens	20 %	84	168
	Labège	20 %	60	120
	Pechabou	20 %	12	12
	Ramonville	20 %	144	144
Total		902	592	1 494

Capture d'écran de la fiche -action 2 « le développement de l'offre locative sociale » PLH SICOVAL page 40

Pour le commissaire enquêteur la mise en œuvre d'un dispositif innovant comme le BRS, qui vient compléter l'offre locative sociale, répond aux besoins de la commune et respecte les principes fondamentaux de diversité et de mixité sociale affichés dans son PADD

¹⁷ In PLH SICOVAL page 17

¹⁸ In PLH SICOVAL page 18

¹⁹ In PLH SICOVAL 2017-2022 page 7

Une démarche environnementale volontariste

Le dossier a été soumis à la Mission régionale d'autorité environnementale (Mrae) qui a pris une décision de dispense d'évaluation environnementale.

Le commissaire enquêteur observe que la Mrae estime que « *le scénario retenu par la commune devrait permettre de maintenir la qualité des rejets dans le milieu naturel ... pour la masse d'eau FRFR930 « Canal du Midi »* »

La Mrae mentionne que le secteur de l'OAP est « *situé en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques ou paysagers et en continuité de l'urbanisation existante* ».

Le volet environnemental du projet n'a suscité aucune observation de la part des PPA.

Le commissaire enquêteur note que le dossier, tant dans le projet de règlement de PLU que dans l'OAP, comporte une description précise et détaillée des contraintes de construction et d'aménagement.

Ces précisions techniques confirment les propos tenus par la commune lors de la réunion préparatoire et rappelés dans la note argumentaire de son mémoire de réponse.

L'insertion paysagère du projet débouche sur un habitat original et une conservation des haies naturelles. Le commissaire enquêteur estime que ce choix minimise les effets de pollution visuelle d'un projet situé en bordure d'une ligne de crête et dont le voisinage est déjà fortement urbanisé. L'OAP mentionne notamment que²⁰ « *la ligne de crête ne devra pas être dépassée, pour préserver le coteau agricole Nord dominant le canal du Midi* ».

Dans un contexte de forte urbanisation et de proximité avec un ensemble historique comme le canal du Midi cette volonté d'insertion paysagère revêt, aux yeux du commissaire enquêteur, un caractère important. En conséquence il ne partage pas l'avis de la DDT 31 sur l'insertion d'un habitat en petit collectif ou groupé dans le programme d'OAP.

Le volet environnemental se caractérise par un projet qui répond aux objectifs de maîtrise des énergies en imposant « *la norme NF habitat HQE complétée par énergie positive* »²¹.

Le commissaire enquêteur remarque qu'une attention particulière a été apportée au volet gestion des sols. L'autorité organisatrice proclame que « *le projet se veut exemplaire... en termes de gestion environnementale... les options envisagées visent à minimiser au maximum les surfaces imperméabilisées* »²². Ces propos sont confirmés par les modalités décrites dans le document d'OAP : choix de toitures végétalisées, de procédés perméables pour les places de stationnement, gestion des eaux de pluie par système de noues. Les dispositifs choisis font l'objet d'une illustration photographique claire. Enfin le commissaire enquêteur souligne que le volet environnemental et paysager n'a fait l'objet d'aucune observation du public lors de l'enquête.

En conséquence ;

Le commissaire enquêteur estime que le volet environnemental constitue le point fort du projet

²⁰ In document d'OAP page 4 paragraphe « *inscrire le projet dans le paysage* »

²¹ Ibid page 11 paragraphe « *construction des constructions* »

²² In note explicative page 2

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1 Motivations de l'avis

Au terme de cette enquête, des contributions recueillies, des échanges avec les responsables du projet et du bilan avantages / inconvénient exposé ci avant, le commissaire retient principalement :

- ☛ La création d'un emplacement réservé qui répond à des enjeux de sécurité routière et d'amélioration du cadre de vie ;
- ☛ Une rectification de zonage qui s'appuie sur une délimitation matérialisée par une bordure arbustive séparant nettement les espaces de vie et d'activité ;
- ☛ Des aménagements du règlement écrit qui prennent en compte les besoins des usagers ;
- ☛ Un projet d'OAP dont le volet environnemental est particulièrement exigeant ;
- ☛ Un projet d'OAP dont le volet social est innovant ;

Mais il estime également que :

- ☞ Le volet consommation de l'espace de l'OAP du secteur de « Canto Coucut 2 » doit être amélioré ;
- ☞ Le règlement écrit du projet de PLU doit être précisé ;

5.2 Avis du commissaire enquêteur

Eu égard au bilan avantages / inconvénient et aux motivations exposées au paragraphe précédent, le commissaire enquêteur donne au projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de DEYME un :

AVIS FAVORABLE

Assorti de deux réserves.

Reserve 1

Indiquer que le programme de construction développera 31 logements dans le document d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Reserve 2

Mentionner dans le règlement écrit du projet de PLU que le sous-secteur AU2 comprendra 34 logements

Le 28 octobre 2021

Le commissaire enquêteur

Christian TOURAILLES

