

# PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION

Département de la Haute-Garonne  
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de DEYME

## 2. PADD



Mise en révision le : 23/02/2009

Projet arrêté le : 23/03/2015

Approuvé le : 13/06/2016

Mairie de DEYME – 11 route de Pompertuzat – 31450 Deyme

Tel : 05.61.81.71.93

Elaboré avec l'appui technique du  
Service Urbanisme et Développement  
du Territoire du SICOVAL

## SOMMAIRE

<b>I -</b>	<b>PREAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>II -</b>	<b>LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D .....</b>	<b>3</b>
II.1.	GENERALITES ET TENDANCES .....	3
II.2.	LES ENJEUX .....	3
II.2.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT .....	4
II.2.1.	Promouvoir un développement urbain MAITRISE .....	4
II.2.1.	garant du cadre de vie.....	4
II.2.2.	developper les activités économiques .....	5
II.2.3.	renforcer la coherence du village par des actions d'aménagement de l'espace pour assurer une meilleure gestion des déplacements .....	6
II.2.4.	protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie .....	6
II.3.	LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ..	7

## I - PREAMBULE

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et il exprime le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager pour les années à venir. Clef de voûte du PLU, il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité. Il est retranscrit réglementairement et expliqué dans le rapport de présentation.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, d'équité et d'équilibre spatial, conformément aux principes définis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000 et le Grenelle de l'environnement, aux articles L 110, L 121-1, et L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme. Il répond ainsi à **3 principes fondamentaux**, que sont :

- L'équilibre entre d'une part, le renouvellement urbain, le développement durable urbain et rural (satisfaire les besoins des générations actuelles sans compromettre ceux des générations futures) et d'autre part, la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité et la mixité sociale dans l'habitat.
- L'économie (utilisation économe de l'espace et gestion économe des réseaux et des services), la maîtrise des besoins, la préservation de l'environnement, des sites et des paysages, la réduction des nuisances, la sauvegarde du patrimoine bâti, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

Ces principes se déclinent de la façon suivante :

- Rechercher les zones à urbaniser en périphérie des parties agglomérées existantes, en adaptant leurs capacités à la pression foncière, en phasant leur réalisation, en analysant leurs incidences en terme d'équipements et de services publics (économie d'échelle des réseaux) et en fixant leurs limites, notamment par rapport au paysage.
- Créer un centre de village.
- Conforter l'activité économique et créer de l'emploi.
- Préserver les zones agricoles et permettre leur développement (gérer la cohabitation agriculture et habitat)
- Protéger les paysages et les zones naturelles et forestières.

## II - LES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D

### II.1. Généralités et tendances

Le Plan d'occupation des Sols adopté en 1986, modifié à 7 reprises s'est efforcé d'édicter des principes pour dessiner une certaine cohérence autour du noyau villageois et répondre à la demande d'accueil de population en périphérie de l'agglomération toulousaine.

Depuis, la quasi-totalité des espaces destinés à la construction ont été lotis. La population est ainsi passée de 430 habitants en 1982 à 858 habitants en 2011, et l'urbanisation atteint désormais en plusieurs points ses limites en raison de la petite taille du territoire (705 hectares).

Aujourd'hui, le P.O.S. en vigueur n'identifie plus qu'une seule zone de réserves foncières pour de l'habitat prioritairement dont le foncier fermé à l'urbanisation ne représente que 2,90 d'hectares.

C'est pourquoi, 24 années après sa création, la révision du P.O.S. et sa transformation en P.L.U. apparaît comme indispensable pour définir de nouveaux objectifs et hiérarchiser les actions qui en découlent, sous tendues par le souci de respecter un équilibre entre d'une part, le renouvellement urbain dans l'esprit de promouvoir la diversité et la mixité sociale et d'autre part assurer le développement durable, notamment en préservant les espaces agricoles et les paysages.

### II.2. Les enjeux

La proximité de Toulouse et sa poussée urbanistique des deux dernières décennies, la présence d'un axe routier important et structurant pour cette partie du territoire (RD813), son cadre de vie agréable font de Deyme une commune très convoitée malgré l'absence de services et commerces de proximité.

Pour maintenir le dynamisme démographique nécessaire au développement du village, conforter son identité villageoise et son ambiance facteurs de lien social, améliorer l'offre de proximité à destination des habitants et préserver la cohésion sociale et la mixité existante, les élus de Deyme définissent une politique de développement, dans un souci de maîtrise et de cohérence urbaine tout en s'assurant de maintenir une nécessaire protection du paysage qui forme l'élément important du cadre de vie des habitants.

Les différentes actions à mener doivent cependant :

- Respecter le SCOT approuvé le 16 mars 2012 et complété le 15 juin 2012,
- Contribuer aux objectifs définis dans le cadre des politiques menées au niveau de la communauté d'agglomération du Sicoval au travers la charte d'aménagement mise en place dès 1993, du programme communautaire de développement durable, du programme Local de l'Habitat approuvé le 6 décembre 2010, du Schéma Directeur d'assainissement adopté en juillet 2006, de la charte qualité habitat adoptée en juillet 2006,
- Respecter le Plan de Déplacement urbain (P.D.U.) approuvé le 17 octobre 2012,
- Permettre une réduction de la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

## II.2. Les orientations d'aménagement

### II.2.1. PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE GARANT DU CADRE DE VIE

La commune, qui compte 858 habitants selon les données du recensement INSEE de 2011 envisage un développement démographique avec un accueil progressif d'habitants pour 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. Celui-ci a chiffré le développement de l'habitat attendu pour la période 2010-2015, à au moins 85 logements/an dont 17 logements sociaux, pour le groupe constitué des 5 communes de la vallée : Deyme, Belberaud, Montlaur, Donneville et Pompertuzat, soit pour Deyme environ 17 logements/an dont 3 logements sociaux.

Pour assurer le développement souhaité, de nouvelles zones doivent s'ouvrir à l'urbanisation.

La commune s'est fixée les objectifs suivants :

- Développer une urbanisation autour du 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.
- Reconduire dans le P.L.U., le développement urbain sur le secteur de Canto Coucut identifié dans le P.O.S. et permettre un nouveau développement urbain du village sur le secteur de Fayard.
- Réduire de la consommation foncière : envisager une consommation foncière inférieure au 1300 m<sup>2</sup>/log. recensés sur la dernière décennie et tendre vers une consommation foncière de 600 à 700 m<sup>2</sup> 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.

Ces actions permettront de :

- maintenir la dynamique du village-centre,
- limiter les coûts des services et équipements collectifs à mettre en œuvre,
- préserver la qualité du paysage environnant, tout en cherchant à affirmer l'assise du village sur le territoire communal.

D'autre part, pour ne pas trop ouvrir de terrains à l'urbanisation et préserver l'avenir (rappelons que le territoire communal de Deyme est de petite taille), **le P.L.U. se doit de privilégier la mise en place de nouvelles formes urbaines, plus denses pour garantir une meilleure rentabilité de l'espace disponible** à proximité des principaux équipements et services de la commune. En effet, à ce jour, la

formule des pavillons individuels représentant la quasi-totalité de l'habitat sur la commune est encore trop consommatrice d'espace puisque qu'il est consommé en moyenne 1000 m<sup>2</sup> par logement autorisé. Cette consommation doit être réduite et des objectifs de mixité sociale doivent être mis en place pour que le développement de la commune s'inscrive dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

A travers le développement urbain envisagé, la commune souhaite permettre le développement des équipements et des services de proximité à destination des habitants pour répondre à leurs besoins. Elle souhaite notamment créer :

● **Au sein même du village :**

- **faciliter l'implantation de commerces de proximité**, pour conforter son statut de village-pôle d'animation.
- **Permettre l'installation d'équipements publics** (aujourd'hui non définis), pour répondre par anticipation aux besoins de ses habitants actuels et futurs.
- **Développer les communications numériques** avec l'aide des instances impliquées dont notamment le Sicoval.

● **Aux abords du Canal du Midi :**

La commune ne souhaite pas s'interposer au projet de « Cœur Sicoval » inscrit au SCOT approuvé, dans sa couronne verte ainsi qu'aux orientations d'aménagement inscrites dans le schéma directeur réalisé aux abords du canal du midi, conjointement Etat-Sicoval.

Le « Cœur Sicoval » est destiné à l'aménagement d'un espace de nature ouvert au public. Il doit être facilement accessible quelque soit le mode de transport, présenter une large fenêtre non urbanisée et une valeur paysagère marquée. Pour faciliter la mutation de ce secteur et l'accueil d'un projet à long terme, la commune souhaite maintenir en zone agricole inconstructible, les terrains situés au-delà de la zone d'activités des Monges, au Sud-Est, entre le Canal du Midi et la RD813.

**Parallèlement à ce développement de l'urbanisation projeté sur le village originel, des actions sont à mener pour :**

- **Assurer des liens entre le village centre et les quartiers périphériques.**
- **Développer la zone d'activités économiques des Monges, et permettre la création d'emplois.**
- **Préserver le cadre paysager.**

## **II.2.2. DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES**

La commune souhaite offrir de l'emploi à ses habitants, c'est pourquoi, elle souhaite développer sa zone d'activités économiques pour la restructurer et en faire un site de promotion économique du territoire.

Un lotissement d'activités est en cours de réalisation, mais les espaces interstitiels non bâtis compris entre les activités existantes doivent pouvoir accueillir de nouvelles activités pour une cohérence urbaine du secteur et pour valoriser ce site qui aujourd'hui est marqué par une image négative.

### II.2.3. RENFORCER LA COHERENCE DU VILLAGE PAR DES ACTIONS D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE POUR ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DES DEPLACEMENTS

L'urbanisation de Deyme bien que regroupée autour de son noyau historique présente des défaillances en matière notamment de sécurité routière.

Des actions sont à mener pour sécuriser les modes de déplacements des habitants et améliorer les échanges entre les différents quartiers et notamment avec le cœur du village.

Le secteur des Monges doit assurer la continuité des échanges entre le village et le Canal du Midi et les accès depuis la RD813 au village doivent être sécurisés.

### II.2.4. PROTEGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Deyme doit rester une commune agréable à vivre c'est pourquoi, la mise en place d'une politique de **protection et de mise en valeur du paysage** est une priorité pour la commune.

A cette fin, le P.L.U. doit envisager de :

- **Maintenir et pérenniser l'activité agricole.** L'unité agricole doit être garantie afin de préserver des zones agricoles homogènes, non polluées par des coupures intempestives provoquées par le mitage de l'urbanisation et la présence d'infrastructures.
- **Protéger et valoriser les espaces boisés (les haies, les boisements et les ripisylves de cours d'eau)** qui constituent des espaces de respiration au cœur du village, des animations sur les coteaux et la plaine et dont l'existence permet d'intégrer en douceur l'urbanisation dans cet environnement de nature. Ces espaces assurent à la fois des fonctions écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore locales, comme des fonctions d'agrément pour les habitants.
- **Identifier les continuités écologiques, les préserver et éventuellement les protéger.**
- **Edicter des règles pour toutes rénovations et constructions neuves pour protéger et valoriser le patrimoine bâti existant et surtout pour préserver le caractère et l'authenticité de la commune.**
- **Valoriser les espaces publics pour afficher d'avantage la centralité historique de la commune :**
  - Aménagement du secteur de l'école et de la mairie :
  - Créer des liaisons douces entre les différents quartiers.
- **Protéger les habitants des risques éventuels d'inondations** occasionnés par les débordements des cours d'eau. Le PPRI en cours d'élaboration devra être anticipé et respecté.
- **Inscrire le développement de la commune dans une valorisation des abords du Canal du Midi** en intégrant les réflexions et les prescriptions inscrites dans le schéma directeur des abords du Canal du midi.

### II.3. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

En 2012 la commune de Deyme compte 858 habitants. Elle doit donc accueillir près de 642 habitants puisqu'elle s'est fixée l'objectif d'atteindre 1500 habitants pour 2025.

L'accueil de ces nouveaux habitants ne pourra se faire qu'à travers la production de nouveaux logements, soit à raison de 2,5 personnes par foyer, la commune doit donc accueillir environ 250 logements.

Dans une volonté de modérer la consommation foncière à destination des logements et de maîtriser l'étalement urbain, les logements devront se faire :

- par une densification des espaces déjà urbanisés du village. Au regard du potentiel foncier qui a été recensé au sein même de la zone urbaine (19 ha en zone résidentielle), cette densification peut être confirmée, mais elle est à relativiser ; elle est à mettre en corrélation avec une rétention foncière bien existante sur la commune et la configuration de certaines parcelles qui ne pourront pas permettre un éventuel développement urbain,... C'est pourquoi, nous estimons que seulement 20% de ce potentiel pourra être exploité d'ici 2025, soit 4 hectares.

A ce potentiel foncier identifié, la commune souhaite que la consommation moyenne par logement puisse être réduite de 50% environ, car elle est aujourd'hui encore trop importante. En effet, il est recensé depuis la dernière décennie une consommation moyenne de 1300 m<sup>2</sup>/logement. L'objectif de la commune est donc de tendre vers une consommation moyenne de 600 à 700 m<sup>2</sup>/logement autorisé.

La commune veut également prendre comme référence les densités recommandées par le SCOT GAT et se donner les moyens pour limiter la densification de son espace urbain 15 logements/hectare dans le cadre des futures autorisations de construire.

- par une petite extension de la tache urbaine sur les secteurs identifiés par le SCOT GAT par la présence de pixels (potentiel d'urbanisation). Ce sont les secteurs de Canto Coucut et Fayard qui pourront se développer pour une vocation d'habitat. Au regard des pixels inscrit sur le village, ce sont 13,5 hectares qui pourront se développer pour accueillir du logement. Le secteur des Monges est quant à lui identifié pour un développement économique à hauteur de 27 hectares maximum.

A noter :

La volonté de modérer de la consommation foncière s'affiche aisément pour le développement de l'habitat, en revanche pour le développement économique, il est plus difficile, car il dépend du type d'activités accueillies. A Deyme, l'activité est orientée vers de l'artisanat et du commerce beaucoup moins consommateurs d'espaces que la logistique et l'industrie. Quoi qu'il en soit, sur le secteur des Monges l'emprise au sol recensée à ce jour est de 8% en moyenne. Elle devra être augmentée pour tendre à terme à au moins 30%.

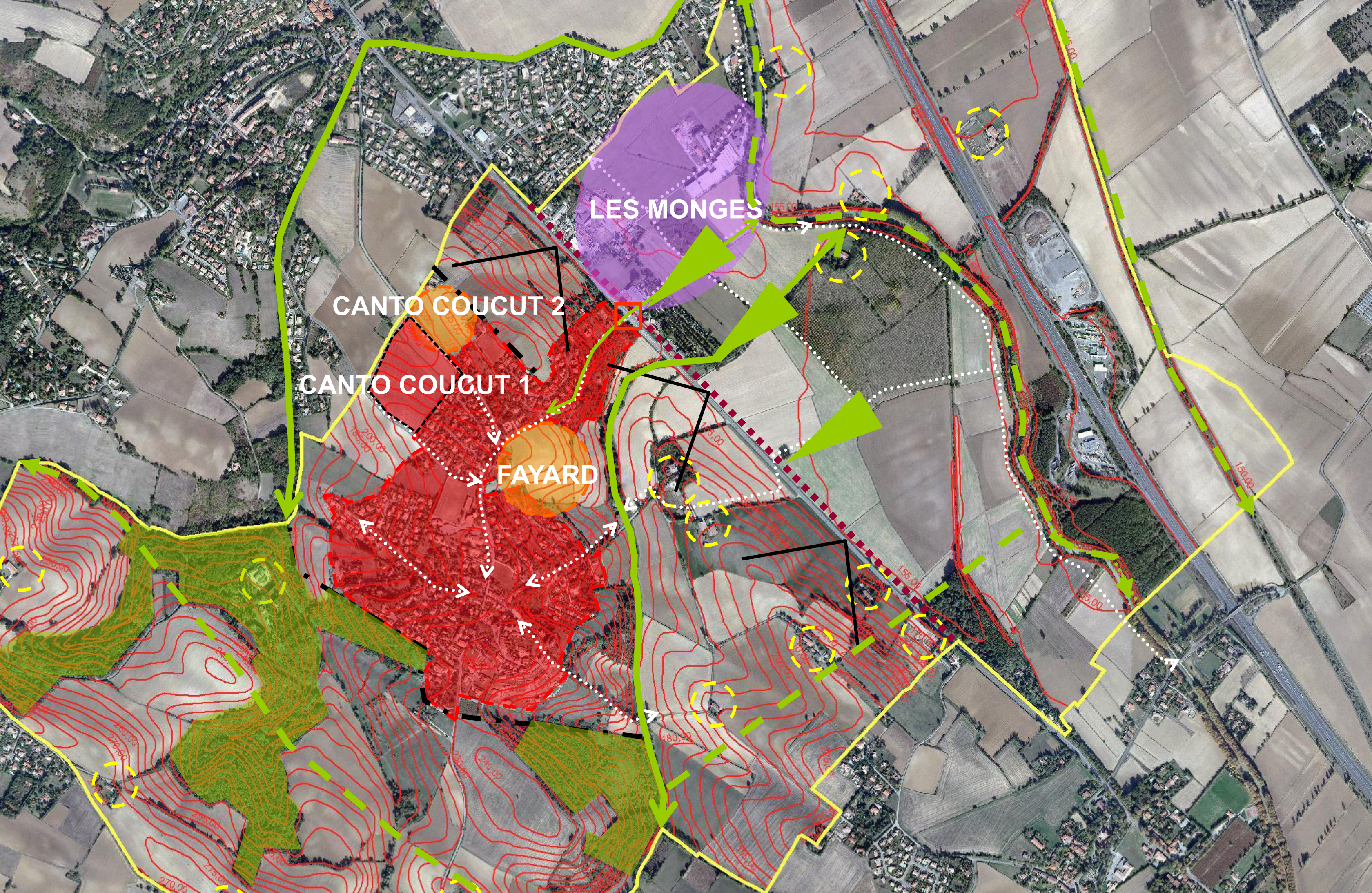
Se reporter à l'analyse développée dans le diagnostic.

#### **Moins d'espace consommé et un espace mieux utilisé :**

Sur la base des densités recommandées par le SCOT GAT et pour permettre la production des 250 logements nécessaires pour garantir de développement envisagé par la commune de Deyme : 1500 habitants pour l'horizon 2025, Deyme doit permettre la mobilisation d'un potentiel de foncier au sein même de son enveloppe urbaine d'environ 4 hectares pour envisager la production d'environ 60 logements, et étendre sa zone urbaine sur l'ensemble des pixels identifiés pour permettre la production des 190 logements qu'elle devra accueillir pour répondre à son projet de développement.








L'espace ainsi consommé permet de répondre aux objectifs de développement de la commune tout en prévoyant son développement économique.




**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

# LEGENDE



## Promouvoir un développement urbain maîtrisé garant du cadre de vie

-  Zone urbaine formant le village.
-  Développer de nouvelles zones d'habitats dans la continuité de l'urbanisation existante.
-  Développer de nouvelles zones d'habitat – Opération en cours d'urbanisation de Canto Coucut 1
-  Ligne de changement de versant assurant la limite du développement urbain du village projeté.
-  Contenir les poches d'urbanisation qui se sont développées en marge du village mais permettre leur pérennité de façon limitée.






## Développer l'activité économique

-  Développer la zone d'activités des Monges pour créer des emplois.

## Renforcer la cohérence du village par des actions d'aménagement de l'espace pour assurer une meilleure gestion des déplacements

-  Aménager des liaisons douces entre les différents quartiers du village centre, mais aussi en direction de la RD813 et du Canal du Midi.
-  Aménager et sécuriser le carrefour sur la RD813 au droit du chemin de Montbois.

## Protéger et valoriser l'environnement et le cadre de vie

-  Assurer l'unité agricole par des espaces agricoles homogènes
-  Protéger les boisements d'intérêt patrimonial, les continuités écologiques et les liaisons vertes entre les coteaux, la plaine et le Canal du midi.
-  Cônes de vues à préserver depuis la RD813 sur le Canal du Midi
-  Cônes de vues à préserver depuis la RD813 sur les coteaux.
- Protéger les habitants des risques éventuels d'inondation en évitant l'urbanisation sur les secteurs à risques identifiés dans le projet de PPRI ou en prenant toutes les précautions conformément aux prescriptions du PPRI
-  Valoriser la façade urbaine sur la RD813