

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification
n°2

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

Commune de DEYME

3.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



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

PLU approuvé le : 26.01.2016

Modification simplifiée n°1 approuvé le :
29/11/2018

Modification n°2 approuvée le : 16/11/2020

Mairie de DEYME – 11 route de Pompertuzat – 31450 Deyme

Tel : 05.61.81.71.93

SOMMAIRE

1. Secteur de Canto Coucut 2	3
------------------------------------	---

Les Orientations d'Aménagement et de programmations sont développées selon les modalités des articles L151-6, L151-7 et R151-6, R151-7 et R151-8 du code de l'urbanisme et comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur les quartiers ou de secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,
- Adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus à l'article L151-35.

Ces orientations d'aménagement devront être respectées dans l'esprit par les projets à venir de construction.

La compatibilité entre les projets de construction à venir et les orientations d'aménagement s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ces orientations d'aménagement prennent la forme de schémas d'organisation et traduisent les choix arrêtés par la commune sur les territoires de projet.

1. SECTEUR DE CANTO COUCUT 2

1.1 – Les généralités

Le secteur de Canto Coucut constitue un espace naturel non bâti présentant une pente de l'ordre de 10% orientée vers le Sud, ce qui lui permet d'avoir de nombreuses échappées visuelles sur l'environnement immédiat.

Il se situe en continuité directe de la zone urbaine du village.

Le secteur présente une emprise foncière d'environ **2,85 hectares** qui peut s'urbaniser **en plusieurs tranches d'aménagement dès lors qu'un programme global est défini préalablement.**

Plan du secteur



Inscrire le projet dans le paysage :

Dans un objectif de développement durable, la conception de l'extension urbaine du village devra être composée avec le paysage agricole du lauragais bien identifié, mais aussi avec le patrimoine bâti environnant qui marque le territoire.

Les éléments dessinant le paysage sont à préserver voire conforter comme la haie présente le long de la route de Pompertuzat. Celle-ci devra être maintenue en état et renforcée.

La ligne de crête ne devra pas être dépassée, pour préserver le coteau agricole Nord dominant le Canal du midi, et l'implantation du bâti devra répondre à cet objectif. Des coupes et le levé topographique devra le confirmer dans les autorisations de construire.

Une attention devra être portée aux terrassements pour préserver la pente naturelle du site. Ceux-ci devront être limités tant en déblais qu'en remblais. Dans ce cadre les constructions devront être encastrées dans la pente. Au-delà de la construction et de sa desserte, le terrain sera entièrement planté et végétalisé.

L'organisation des constructions les unes avec les autres devra également permettre une qualité des vues pour tous comme un apport solaire gratuit.

Veiller au ruissèlement des eaux pluviales

A l'échelle du quartier, la gestion de l'eau est un enjeu majeur. Dans ce cadre, l'aménagement du secteur devra prendre en compte les ruissèlements et la topographie marquée du terrain qui présente une pente de l'ordre de 10%.

Une gestion à ciel ouvert est préconisée pour assurer une rétention des eaux de pluie en amont et réguler le ruissèlement des eaux lors de forts orages.

Une rétention à la parcelle est également imposée sur les parcelles privées pour compenser l'imperméabilisation des sols liée aux constructions.

Maintenir des apports solaires pour tous

L'urbanisation de ce coteau devra tirer profit de cette pente marquée avec une orientation Sud. Une attention devra être portée aux ombres portées des futures constructions afin d'assurer un ensoleillement suffisant pour les logements, permettre une bonne maîtrise des consommations énergétiques et limiter les terrassements.

Cet apport solaire devra être pris en compte dans la conception des constructions.

1.2 - Les principes d'aménagement :

A - Objectif :

L'objectif poursuivi est de conforter et élargir les possibilités d'accueil de population sur le territoire communal. Développée dans la continuité de l'urbanisation existante, l'opération devra respecter le capital naturel et bâti existants et veiller à la qualité et la pérennité des aménagements dans le temps.

Pour la conception de ce quartier, le soleil et l'environnement seront les éléments indissociables de la conception tant des aménagements extérieurs que des constructions, pour garantir un habitat plus performant et confortable.

B – Eléments de programme :

L'opération accueillera uniquement de l'habitat individuel.

Le programme de constructions développera environ 30 à 35 logements dont 20% minimum sera en accession à prix abordables tel que défini dans le PLH intercommunal. La mise en place de logements en accession avec un bail réel solidaire est imposée pour 100% de la part dédiée aux logements à prix abordables. Du logement locatif social n'est pas requis au regard des logements déjà existants sur la commune.

La taille des logements n'est pas précisée pour permettre une adaptation et une flexibilité du programme vis-à-vis du marché du logement et de la demande au moment de sa réalisation.

C – Principe de composition et d'aménagement :

- Implantation suivant les axes forts présents sur le site :
 - La topographie : Élément essentiel pour permettre une bonne intégration des futures constructions dans le paysage. Les mouvements de terres sont limités à l'emprise des constructions et leur desserte.
 - La structure végétale : Les plantations périphériques au secteur sont à renforcer. La conception du quartier devra permettre une ventilation naturelle pour évacuer les surchauffes en été et maîtriser les vents dominants. Les plantations devront aussi rafraîchir les constructions. Les plantations à feuillage caduque sont requises.
 - L'orientation : L'exposition au soleil et au vent est plutôt simple à prendre en compte sur le site puisque le versant est orienté Sud et les vents dominants sont Est-Ouest ce qui va permettre une ventilation naturelle. Une attention devra aussi être portée sur les effets des ombres portées en été et en hiver sans qu'elles rentrent en conflit avec la recherche de vues. La maison bioclimatique est donc l'objectif prescrit dans l'urbanisation du coteau.

- Espaces publics :

Des espaces publics sous toutes leurs formes (places, placettes, jardins publics, potagers, vergers,...) devront assurer tantôt des points d'articulations entre les différentes entités bâties, tantôt des lieux de rencontre et de partage. Les surfaces minéralisées sont à réduire au strict besoin.

D – Qualités architecturales, urbaines et paysagères

Architecturalement, le programme devra présenter une sobriété des constructions. Le principe est de développer des constructions semi-enterrées, encastrées dans la pente du coteau de manière à réduire au maximum leur impact dans le paysage. La terre enlevée pour permettre l'installation des constructions sera évacuée et le terrain naturel viendra se caler contre les constructions.

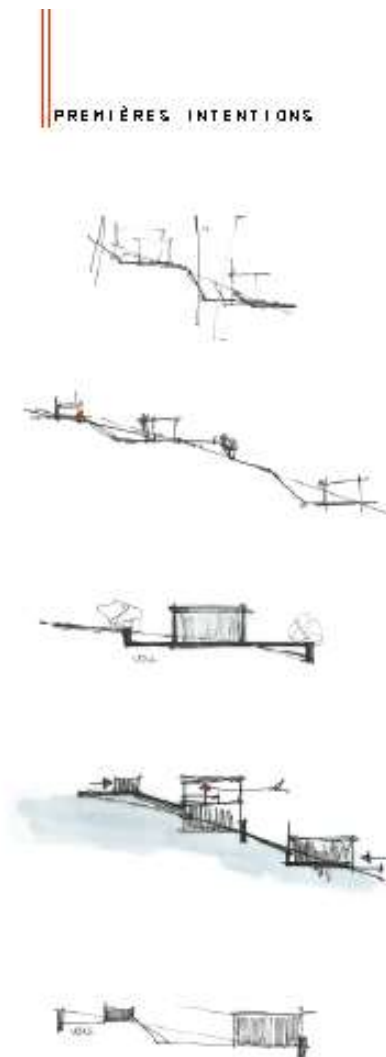
- Implantation du bâti/alignement : La voirie devra suivre le terrain naturel au plus près pour limiter les mouvements de terre. La voirie sera de type « voie partagée » avec une largeur de chaussée maximale de 4,00 mètres pour les voies en sens unique et de 5,00 m ; pour les voies en double sens. Les bordures de calage de chaussée ne sont pas recommandée, préférer une chaussée sciée. La voie sera longée par une noue lorsque la topographie le permet. Cette noue aura une largeur d'au moins 2 mètres.

Lorsqu'elles sont nécessaires, les actions de déblais et remblais devront être équilibrées, à l'échelle globale de l'opération afin de ne pas générer d'excédent de terre à évacuer.

L'organisation des terrains à construire se fera par des étagements successifs, ce qui permettra d'assurer les vues vers le paysage lointain, mais aussi d'offrir des jardins bien exposés tout en limitant l'impact des ombres portées des constructions.

Les constructions seront semi-enterrées et s'ouvriront très largement vers le sud. Le terrain viendra se caler contre les murs périphériques des constructions pour bouleverser le moins possible le coteau.

Réflexions préalables menées sur le site :



Croquis en coupe de recherche pour l'intégration des constructions dans la pente – Garantir une implantation des constructions au plus près du terrain.

- Dans tous les cas, les nouvelles constructions ne devront pas générer d'ombres portées sur les constructions riveraines. La pente naturelle du terrain devra faire partie intégrante de la conception de la construction qui devra s'inscrire dans la pente et non le contraire.
- Aspects extérieurs des constructions :
 - Les toitures : La conception des constructions reposera sur leurs toitures. Les toitures mono pente sont interdites.

Les toitures seront plates et végétalisées pour se fondre dans le paysage. La toiture pourra être supportée par des piliers de manière à pouvoir envisager et imaginer m'importe quel aménagement pour l'habitation qui sera développée dessous. En plus d'assurer la maîtrise du confort thermique d'hivers et d'été, la toiture végétalisée permettra de réguler et gérer les eaux de pluie. Ainsi le toit doit devenir le cinquième mur de la construction et le principal. Les panneaux solaires et les puits de lumière devront être impeccablement intégrés dans la toiture.



Illustrations d'ambiances attendues à titre d'exemples.

- Les façades : Les couleurs des façades devront s'harmoniser pour s'inscrire dans le paysage urbain existant. Ainsi, les couleurs devront s'inscrire dans la palette de couleur du Sicoval. La couleur blanche et les couleurs claires sont à proscrire. La brique et le bois sont possibles pour constituer des éléments de décor. La multiplication de matériaux et de couleurs sur un seul et même bâtiment est proscrite.

- Les clôtures : une attention particulière devra être portée sur le traitement des clôtures. Elles seront transparentes et doublée de plantations à port libre mais contenu.

Le long des espaces communs (voie), elle sera constituée d'un barreaudage vertical fin de couleur sombre, similaire à l'illustration ci-dessous.

Les murs de soutènement sont limités à 1,50 mètre de hauteur.



En limites séparatives, un simple grillage de couleur foncée sera possible à condition qu'il soit doublé d'une haie arbustive agrémentée de plantes grimpantes.

- Les dispositifs techniques au sol : Ils seront intégrés dans de la maçonnerie.
- Les dispositifs en toiture : ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs d'énergies renouvelables : Ils devront être intégrés à la composition des façades ou des toitures et ne pas constituer une nuisance visuelle depuis l'espace public.
- Le stationnement : Le stationnement aérien devra être paysager et plantés d'arbres tige, et opter pour des procédés perméables pour permettre l'infiltration des eaux de pluie et apporter de l'ombre aux véhicules.



Pour chaque logement, il sera requis 2 places de stationnement aérien et une place close et couverte au minimum. Pour l'ensemble de la zone AU2, il sera aussi demandé au moins 10 places de stationnement sur les espaces communs de l'opération.

- Les espaces publics, lieux de rencontre et de partage et les espaces de jardins privés :
 - Ce sont des lieux de respiration et de rassemblement dans le quartier. Ils seront conçus pour permettre une diversité d'usages. Le végétal aura une place omniprésente pour constituer à terme l'élément majeur du paysage. L'entretien de ces espaces devra être anticipé dès la conception : peu de taille, peu d'arrosage,... ces espaces verts favoriseront la biodiversité. Ils pourront aussi contribuer significativement au confort thermique des bâtiments en apportant rafraîchissement, protection solaire et ventilation naturelle l'été. Au moins 2 arbres de haute tige devront être plantés sur chaque lot découpé, dans les proportions suivantes : soit 2 arbres pour 400 m² de parcelle.
 - Afin de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des surfaces, un Coefficient Surface Eco-Aménageable est imposé (CSEA). Il est fixé à 80% minimum.
- La gestion des eaux de pluie :
 - La gestion des eaux pluviales se fera principalement de façon aérienne par un système de noues ou de dépressions paysagères avec de faibles pentes, ce qui améliore la rétention des eaux pluviales et la nature des sols. Ces ouvrages permettront la pousse d'essences qui acceptent d'avoir les pieds dans l'eau comme au sec. Les essences choisies seront robustes avec des feuillages mélangés pour assurer leur animation en toutes saisons.





- Pour les lots libres destinés à la maison individuelle, une rétention enterrée à la parcelle sera exigée pour compenser les surfaces imperméabilisées.

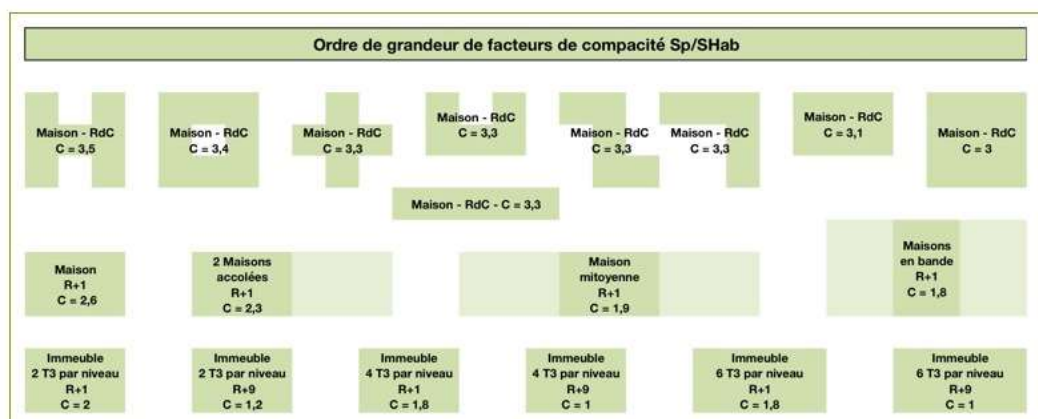
- Conception des constructions :

- Concevoir un projet selon une approche bioclimatique et apporter une attention au confort et aux ambiances des espaces publics, comme des logements.
- Limiter la consommation énergétique des équipements et aménagements, notamment en termes d'éclairage public.
- Privilégier l'utilisation de ressources énergétiques renouvelables.
- Viser une performance des bâtiments pour anticiper l'évolution future des réglementations thermiques et garantir la réduction des pollutions et émissions de gaz à effet de serre produite par les bâtiments.

Les projets de constructions devront viser la RE 2020 pour optimiser l'équilibre production/consommation. Dans ce cadre, il faudra capter l'énergie solaire, la rediffuser l'hiver et s'en protéger l'été, savoir la conserver l'hiver et l'évacuer l'été, tout en valorisant les potentialités de l'environnement.

Ainsi, les logements devront être certifiés NF Habitat HQE complétée par énergie positive. Pour atteindre cette performance, les constructions devront développer une compacité ou mettre en œuvre de procédés constructifs pour éviter les déperditions énergétiques comme cités ci-dessous :

- × La forme et la compacité : elles déterminent les surfaces en contact avec l'extérieur (façades, toits, mitoyenneté) et l'importance des déperditions thermiques (coefficient de compacité en rapport avec la surface plancher)



- × L'inertie du bâti : capacité à stocker la chaleur/fraîcheur et à la restituer en différé, en évitant les pics, liée aux matériaux de construction
- × L'isolation : façades, toitures
- × Les volumes climatiques (espaces de transition non chauffés type serres, vérandas, jardins d'hiver, coursives, atriums, doubles peaux, enveloppes, garages, celliers, etc.) supports d'usages et d'activités plus proches de l'environnement extérieur direct et permettant des effets de régulation thermique du bâtiment.

Des dispositifs constructifs et de conception devront assurer l'apport ou la protection solaire et thermique :

- Localisation des ouvertures : plus grandes ouvertures au sud (entre le sud-ouest et le sud-est), ouvertures limitées au nord
- Le potentiel de ventilation naturelle (double orientation, logements traversants)
- Les dispositifs de protection solaire : débords de toitures et les casquettes, brise-soleil horizontaux (sur les façades sud) ou verticaux, volets sur les façades est et ouest, filtres végétaux (qui limitent également l'élévation de températures des façades)
- Les couleurs et matériaux permettant la réflexion de la chaleur (indice albédo)

L'impact des constructions sur l'environnement devra être maîtrisé :

- Réduction des volumes de terrassement ; ces volumes devront être limités aux constructions
- Energie grise consommée : types de matériaux utilisés (neufs ou recyclés, biosourcés, bois, etc.) :
 - Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés
 - Privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire
 - Privilégier les matériaux à forte inertie thermique
 - Préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale
 - Favoriser l'emploi de matériaux et de produits issus de filières locales
 - Favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment

Des concepts seront mis en œuvre pour permettre l'approvisionnement ou la production en énergie :

- Favoriser l'utilisation d'énergie solaire pour la production d'électricité ou d'eau chaude sanitaire, éventuellement en combiné avec des toitures végétalisées
- Favoriser le recours à des énergies renouvelables pour le chauffage ou la climatisation (géothermie, puits canadien, etc.)
- Favoriser l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings (voir Orientation Mobilité/stationnement)

Orientation d'aménagement opposable



1 -Toiture plate végétalisée

2 - Rafrachissement des ilots et des constructions avec des plantations d'arbres à feuilles caduques

3 - Protection solaire des maisons

4 - Ventilation naturelle du quartier pour évacuer les surchauffes d'été

5 - Ventilation naturelle des logements en limitant l'épaisseur des constructions à 12 mètres et logements traversant.

3.

Orientations d'aménagement et de programmation



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

SOMMAIRE

1. Secteur DE FAYARD.....	3
2. Secteur DES MONGES.....	5

Conformément à l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation précisent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration.

Ces orientations d'aménagement prennent la forme de schémas d'organisation et traduisent avec les explications, les choix arrêtés par la commune sur les territoires de projets, sans pour autant figer les aménagements.

Le nombre de logements envisagés sur le secteur de Fayard s'appuie sur la convention de territorialisation que la commune a signé avec le Sicoval dans le cadre de l'application des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.

Rappelons aussi que la commune de Deyme est située en territoire de développement mesuré dans le SCOT et que la densité requise de 10 à 15 logements reste une recommandation et non une prescription, mais les propositions développées tendent à atteindre cette densité tout en intégrant la possibilité d'accueillir des services pour satisfaire les besoins de la population actuelle et future.

Dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent être considérées avec une notion de compatibilité et d'intentions d'aménagement : elles n'ont pas une valeur prescriptives.

1. SECTEUR DE FAYARD

Le secteur de Fayard constitue un espace naturel non bâti d'environ **4,39 hectares** (zone AU) et d'une parcelle de 4800m² environ comprenant un bâtiment ancien (zone UB) que la commune souhaite affecter à des équipements publics.

Ce secteur présente une pente de l'ordre de 10% orientée vers l'Est du Nord au Sud, ce qui lui permet d'avoir de nombreuses échappées visuelles sur l'environnement immédiat.

Constituant un espace non bâti au sein même de l'urbanisation du village, cette emprise est destinée à accueillir le développement urbain du village.

Sa vocation est ciblée sur l'accueil d'un programme de logements développant une mixité de l'habitat pour assurer une diversification de la population tant sur le plan socioprofessionnel que générationnel dans les proportions suivantes : 10% minimum de logements locatifs sociaux et 30% minimum de logements en accession à prix abordable pour participer aux objectifs fixés par le P.L.H. intercommunal.

La densité préconisée sera celle recommandée par le SCOT GAT : 15 logements/hectares, soit un programme pouvant accueillir au maximum 65 logements.

L'aménagement de ce nouveau quartier devra s'inscrire dans les **objectifs de développement durable**. Il devra donc privilégier une orientation Nord/Sud pour l'implantation des futures constructions, notamment pour les logements pour garantir une bonne maîtrise des apports solaires.

Il conviendra également, pour l'implantation des voies de desserte comme pour l'implantation des constructions de rechercher l'implantation qui requiert un minimum de terrassement en adaptant les programmes à la pente.

D'autre part, les eaux pluviales devront être gérées de façon aérienne par le biais de fossés ou noues sillonnant l'opération. Lesquelles constitueront des aérations dans le tissu bâti.

Enfin, des liens largement végétalisés devront être mis en place au sein même de l'opération, pour assurer la continuation des espaces verts périphériques dont notamment les lieux de passage de la faune sauvage.

Des liaisons piétonnes devront être aménagées pour assurer la connexion avec les quartiers périphériques et notamment avec le plateau sportif et le ruisseau du Rivals.

La programmation de l'aménagement de ce secteur pourra être envisagée dès que le P.L.U. sera en vigueur puisque l'ensemble des viabilités nécessaire au développement du quartier est de capacité suffisante pour accueillir le développement projeté.

La parcelle située en contrebas du programme d'urbanisation pourra à plus long terme être destinée à des équipements de loisirs : piste de promenade aux bords du ruisseau par exemple.

SCHEMA DE PRINCIPE DES AMENAGEMENTS DONNES A TITRE INDICATIF

SECTEUR DE FAYARD



2. SECTEUR DES MONGES

Le secteur des Monges constitue un espace d'environ **30 hectares** (zones UE, UEcom et AU0), dont **9,38 hectares** ont été urbanisés dans les années 80 pour accueillir quelques entreprises. La commune de Deyme et l'intercommunalité du Sicoval souhaitent s'appuyer sur les activités existantes pour en faire un pôle de promotion et de développement économique pour le territoire du Sicoval.

Cette volonté est d'ailleurs traduite dans le SCOT GAT qui au 1 janvier 2010, a accordé pour ce secteur des Monges un potentiel de développement possible de 27 hectares (3 pixels) en plus des 9,38 hectares qui constituaient la zone d'activités.

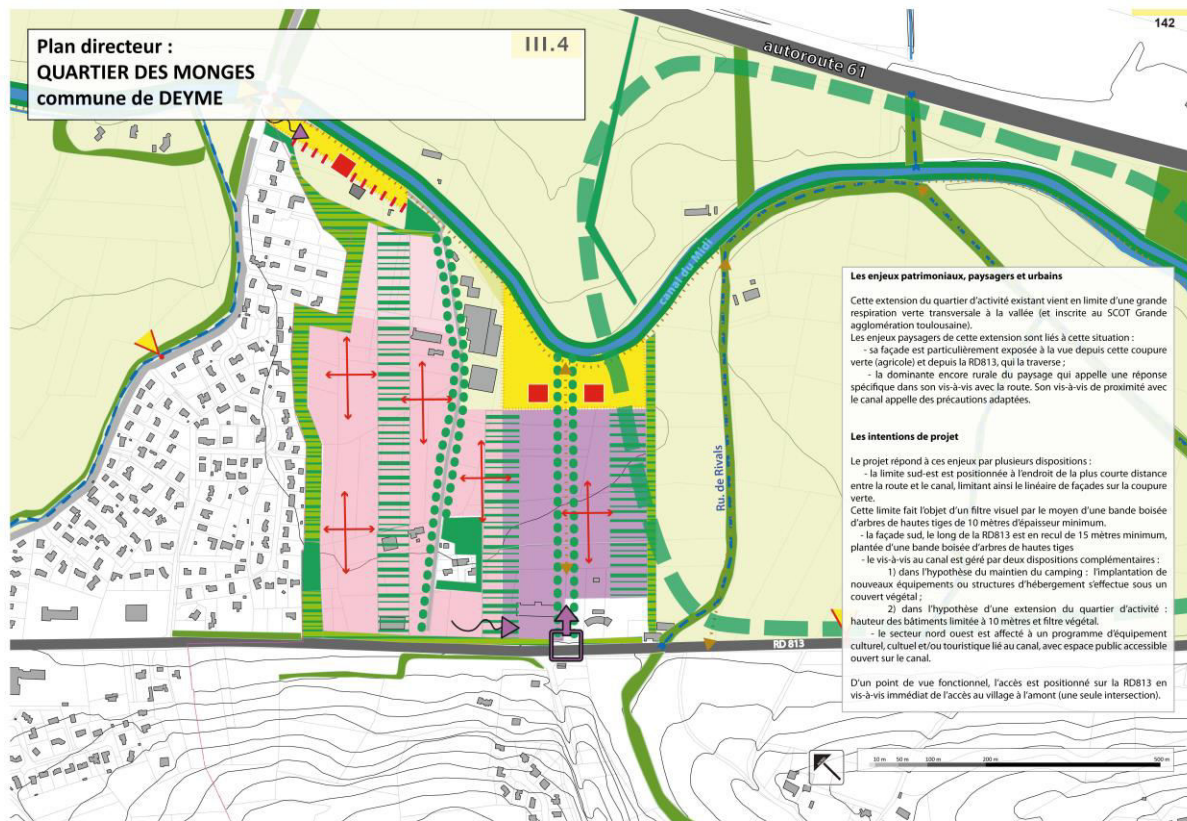
Cependant sur les 27 hectares inscrits au SCOT, le PLU de Deyme n'en identifie que 20,27 pour maintenir et conforter la vocation économique du secteur (13,28 ha pour du court et moyen terme (11,17 ha en zone UE et 2,11 ha en UEcom) et 6,99 ha pour du long terme (AU0)).

Pour maîtriser le développement urbain de l'ensemble du secteur, l'orientation d'aménagement présentée ci-après concerne les secteurs UE, UEcom, Nc et AU0. Elle vise à répondre aux objectifs suivants :

- Maîtriser les impacts environnementaux :
 - redonner un intérêt écologique au secteur en diversifiant le milieu, assurant la continuité des milieux, préservant les espaces forestiers mitoyens.
 - donner une image de marque valorisante à la zone d'activités, tout en préservant la sensibilité et la qualité du site.
 - requalifier les vues depuis la RD813.
 - Garantir une image urbaine de qualité aux abords du Canal du midi classé au patrimoine mondiale de l'humanité.
- Intégrer les spécificités locales dans un souci de cohérence environnementale :
 - mettre le secteur en relation avec le Canal en assurant une continuité écologique entre les coteaux et le Canal du Midi et privilégier des activités en lien avec le Canal du Midi sur sa façade directe.
- Assurer une bonne gestion écologique : la gestion de l'énergie, le confort thermique et acoustique, sans oublier le traitement des eaux de pluie.

L'orientation d'aménagement est précisée mais elle reste en adéquation avec le schéma directeur développé aux abords du Canal du midi menée par le Sicoval en partenariat avec l'Etat.

Rappel du Schéma directeur : Extrait sur le secteur des Monges à Deyme



Légende :

Plan directeur pour l'aménagement des abords du canal du Midi dans la traversée du territoire du Sicoval

Le plan directeur pour l'aménagement des abords du canal du Midi dans la traversée du territoire du Sicoval est l'aboutissement d'un processus de conception qui articule trois dimensions :

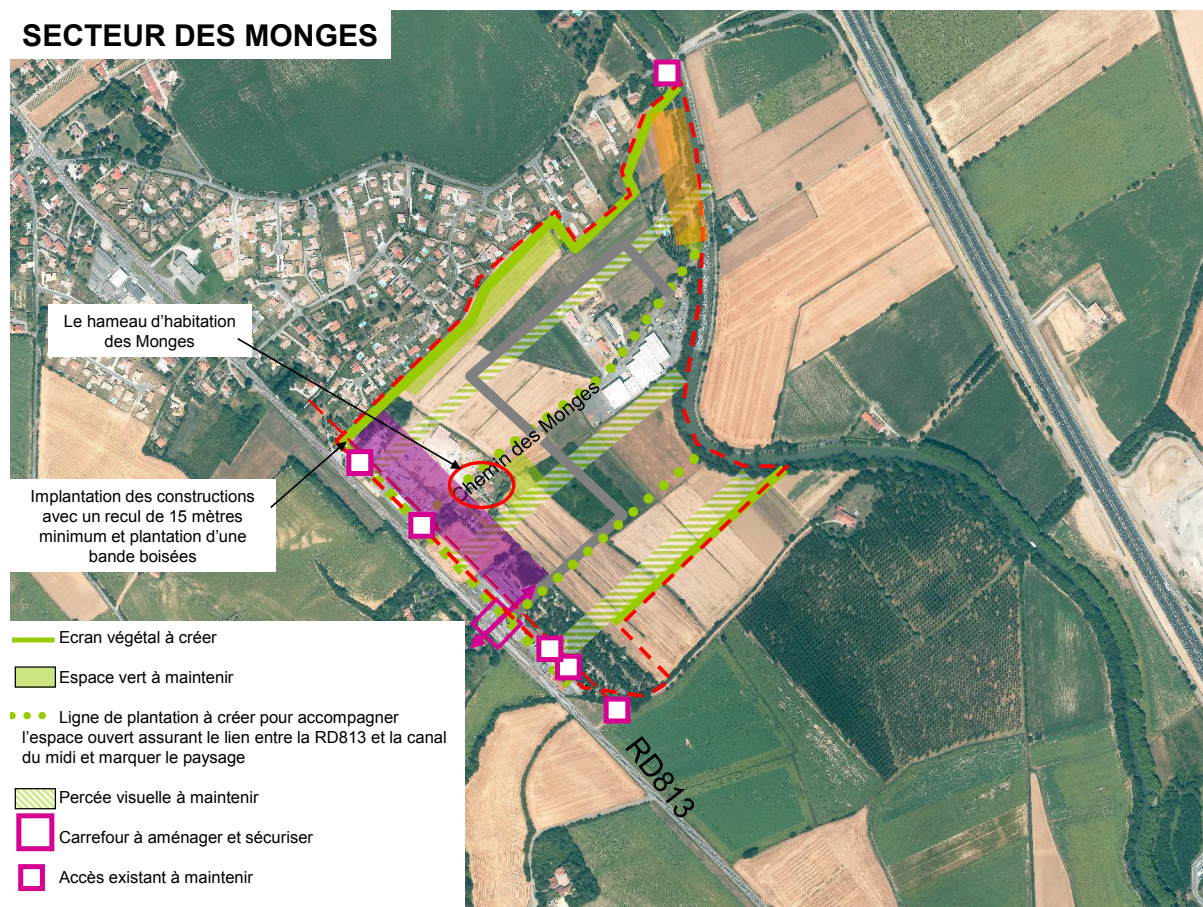
- un travail de révélation des grandes structures géographiques et paysagères qui organisent la logique du territoire ;
- une prise de position dans le vis-à-vis de ce territoire avec le canal du Midi, Patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- un travail de co-construction, entre les acteurs publics du territoire (services de l'Etat, DREAL/OOI et collectivités locales - communes du Sicoval), de la mise en cohérence entre le projet de développement local et les enjeux, issus des approches géographiques, paysagères et patrimoniales du territoire.

Le projet de territoire qui en est issu et exprimé par le plan directeur définit les **cinq** grandes intentions structurantes qui organisent et redonnent cohérence et lisibilité au paysage urbain et patrimonial de la vallée.



Rappel sur les intentions de projet développées par le schéma directeur et justification des choix retenus :

SECTEUR DES MONGES



Programme de construction :

Le foncier situé en façade de la RD813 sera réservé pour des activités commerciales alors que le reste du secteur est voué plutôt à des activités artisanales ou industrielles. En revanche, les abords immédiats du Canal du midi desservis par le chemin des Monges seront prioritairement destinés à des activités en lien avec l'ouvrage et à ses usagers.

Nota :

Le hameau d'habitat existant est maintenu.

Le traitement paysager du secteur des Monges : définition des limites et aménagements internes :

Le schéma directeur d'origine dit que la limite Sud-Est de la zone urbanisable doit se caler à l'endroit de la plus courte distance entre la RD813 et le canal, pour limiter le linéaire de façades. Le projet de la commune reprend à approximativement cette orientation et maintient que cette limite doit faire l'objet d'un filtre visuel par le moyen d'une bande boisée d'arbres de haute tiges d'environ 10 m. d'épaisseur.

Le projet de la commune maintient également, le long de la RD813, en façade Sud, un recul de 15 m. minimum pour l'implantation des constructions. Ce recul devra être en partie paysagé, mais les plantations ne devront pas constituer une bande boisée d'arbres de haute-tiges afin de maintenir une transparence visuelle sur le projet d'urbanisation, comme sur la silhouette des arbres qui accompagnent le canal du midi en lisière du secteur des Monges que l'on peut apercevoir depuis la RD813. Il sera donc préféré des massifs arbustifs et autres aménagements paysagers à la bande boisée auxquels pourrons être d'intégrés des espaces de stationnement et des dessertes viaires.

Le vis-à-vis du canal est géré par deux dispositions complémentaires :

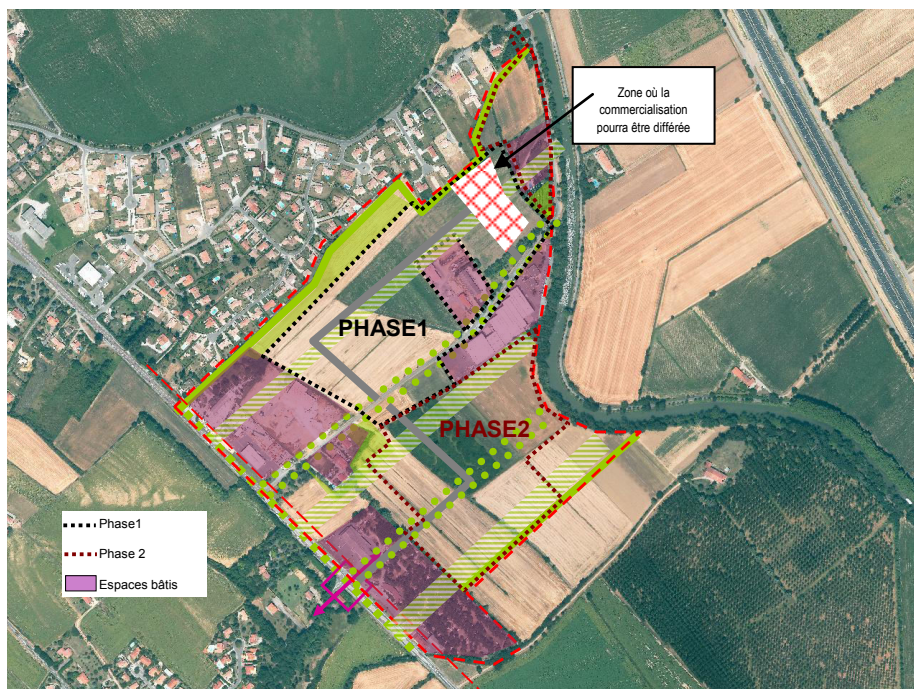
- Dans l'hypothèse du maintien du camping, l'implantation de nouveaux équipements ou structures d'hébergement s'effectue sous un couvert végétal.
- Dans l'hypothèse d'une extension du quartier d'activités : hauteur des bâtiments limitée à 10 m. sauf pour des éléments techniques justifiés par l'activité et filtre végétal.

Le secteur Nord-Ouest est affecté à un programme d'équipements culturels et/ou touristiques lié au Canal qui s'ouvrira sur l'ouvrage classé.

Fonctionnement du quartier :

D'un point de vu fonctionnel, l'accès est positionné sur la RD813 en vis à vis immédiat de l'accès au village à l'amont telque défini dans le schéma directeur. Cependant les accès existants desservant des constructions en activité sont à conserver.

L'organisation et l'aménagement du quartier se programmera en 2 phases :



Phase 1 :

Le chemin des Monges sera élargi pour sécuriser la desserte de la zone d'activités et permettre la valorisation paysagère des accotements de la voie pour offrir une perspective paysagère vers le Canal du Midi depuis la RD813.

Phase 2 :

A moyen ou long terme (après 2020), la première partie du chemin des Monges (premiers 100 mètres comptés depuis la RD813) sera déviée par la création d'une nouvelle voie issue de la RD813 et positionnée au droit du chemin de Montbois (accès privilégié au village de Deyme) dont l'accès se fera par le biais d'un giratoire.

La partie déviée du chemin des Monges deviendra une impasse pour préserver les habitants existants du trafic généré par le développement économique du secteur. En revanche l'accès sera maintenu pour desservir les terrains situés en façade de la RD813 destinés à une vocation commerciale. Ce futur front commercial assurera ainsi un écran pour les habitations existantes situées en deuxième ligne.

L'urbanisation se développera en fonction de la mise en service des dessertes viaires.