

Modification simplifiée n°3

3.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



PLU approuvé le : 26.01.2016

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

Modification n°2 approuvée le : 16/11/2021

Modification n°3 approuvée le :

SOMMAIRE

Secteur DES MONGES.....	2
-------------------------	---

SECTEUR DES MONGES

Le secteur des Monges constitue un espace d'environ **25 hectares** (zones UE), dont **9,38 hectares** ont été urbanisés dans les années 80 pour accueillir quelques entreprises. La commune de Deyme et l'intercommunalité du Sicoval ont développés ce parc d'activités depuis 2010 en appuyant le développement économique sur la présence d'une économie portée essentiellement par l'entreprise AB7 industrie pour faire de ce site un pôle de promotion et de développement économique pour le territoire du Sicoval.

Cette volonté est 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 approuvé en 2016 n'en a identifié 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 UCom) et 6,99 ha pour du long terme (AU0)).

La modification n°3 veut réduire le périmètre du parc d'activités et limiter son extension à 2,66 hectares sur les 6,99 hectares.

Pour maîtriser le développement urbain de l'ensemble du secteur, l'orientation d'aménagement présentée ci-après vise à répondre aux objectifs suivants :

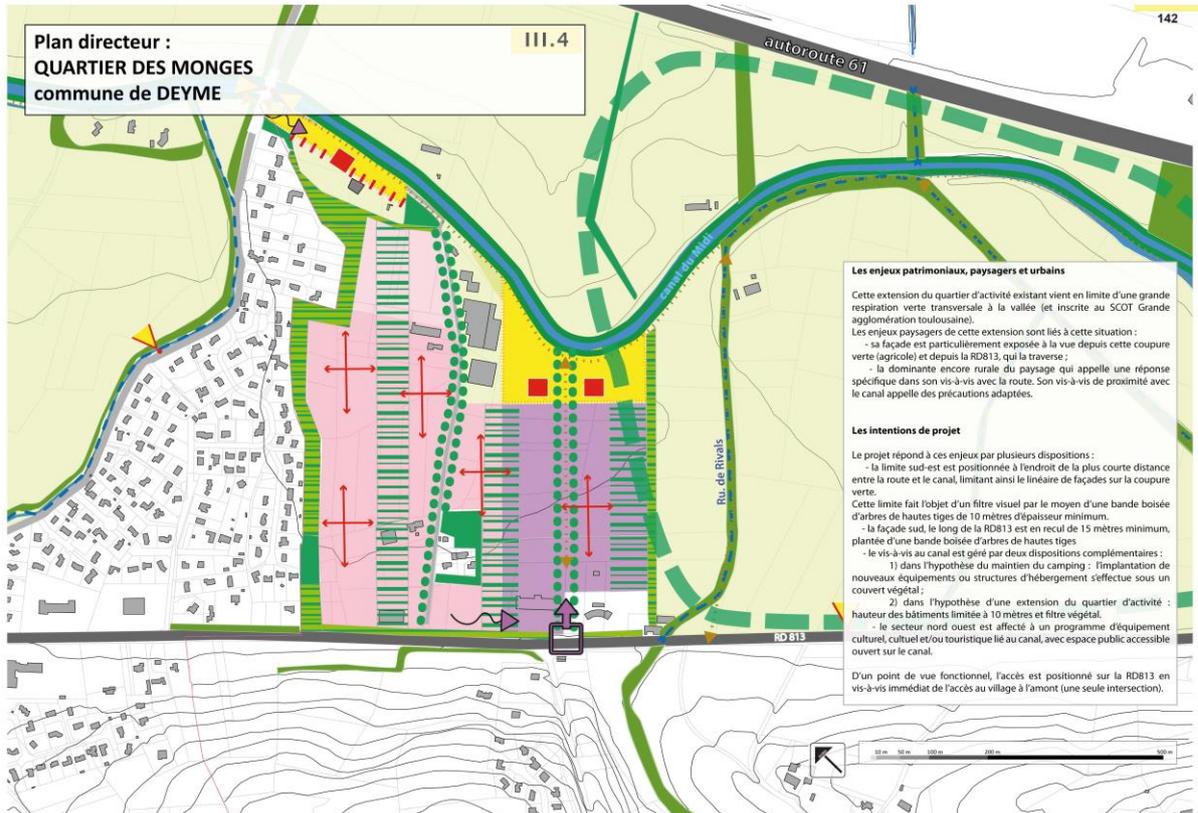
- Maîtriser les impacts environnementaux :
 - o redonner un intérêt écologique au secteur en diversifiant le milieu, assurant la continuité des milieux, préservant les espaces forestiers mitoyens.
 - o donner une image de marque valorisante à la zone d'activités, tout en préservant la sensibilité et la qualité du site.
 - o requalifier les vues depuis la RD813.
 - o 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 :
 - o 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.

Extrait du schéma directeur du Sicoval aux abords du Canal du midi sur le secteur des Monges à Deyme



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. **Les constructions du secteur sont destinées à des activités économiques. Le logement de fonction n'est pas autorisé pour éviter les conflits de voisinage entre un lieu de résidence et des activités économiques.** 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 **développé aux abords du Canal du midi** 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~~ celle 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 tige, d'environ 10 m. d'épaisseur.

Le projet de la commune **prévoit aussi de maintenir** ~~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 planté et paysagé pour requalifier la façade vitrine de la route départementale au droit des bâtiments d'activités et donner une unité.**, ~~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 pourront 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.~~

Le chemin des Monges qui s'ouvre sur le canal du midi depuis la RD813 doit traduire la proximité avec le Canal du midi dans son aménagement. La végétalisation de ses abords est donc primordiale pour annoncer le site classé et faire « signal » depuis la RD813.

Fonctionnement du quartier :

La desserte du secteur se fait à partir du chemin des Monges qui assure le lien entre la RD813 et le Canal du midi. Depuis le chemin des Monges, une voie secondaire permet la desserte des entreprises.

~~D'un point de vue fonctionnel, l'accès est positionné sur la RD813 en vis à vis immédiat de l'accès au village à l'amont tel que 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 : Principes développés dans le PLU de 2016~~

L'urbanisation du site se développera en 2 temporalités.

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 **et l'accès sur la RD813 sera amélioré.**

La part donnée aux espaces verts d'accompagnement du chemin des Monges sera renforcée par une marge de recul imposée aux constructions laquelle sera dédiée à des plantations intégrant des arbres de haute tige pour former, à terme, une couronne arborée faisant signal du canal depuis la RD813.

A ce jour, la voie a été élargie, l'accès depuis la RD813 a été amélioré et les plantations d'arbres tiges le long du chemin des Monges sont en cours.

Phase 2 :

Le chemin des Monges dessert les activités qui se développent de part et d'autre de la voie.

~~A moyen ou long terme (après 2020), la première partie du , une option consiste à dévier en partie, les premiers 100 mètres du chemin des Monges en valorisant et privilégiant (premiers 100 mètres comptés depuis la RD813) sera déviée par la création d'une nouvelle voie issue de la RD813 et un nouvel accès sur le site, depuis la RD813, au droit du chemin de Montbois et du tourne à gauche existant desservant un bâtiment commercial, le camping et un restaurant, pour faciliter et offrir un accès plus direct aux habitants et au village de Deyme qui souhaitent rejoindre la V80 qui longe le canal du midi (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.~~

Si le fonctionnement de la phase 2 n'a pas été modifié, au regard de la loi Climat et Résilience d'Aout 2021, les orientations d'aménagement et de programmation évolues pour modifier le périmètre opérationnel et réduire l'espace urbain du parc d'activités au profit des terres agricoles et naturelles.

Pour définir ce nouveau périmètre et veiller à l'inscrire dans son environnement, un relevé faune/flore a été réalisé. Celui-ci a fait apparaitre une biodiversité à proximité des espaces humides notamment, du site en devenir.

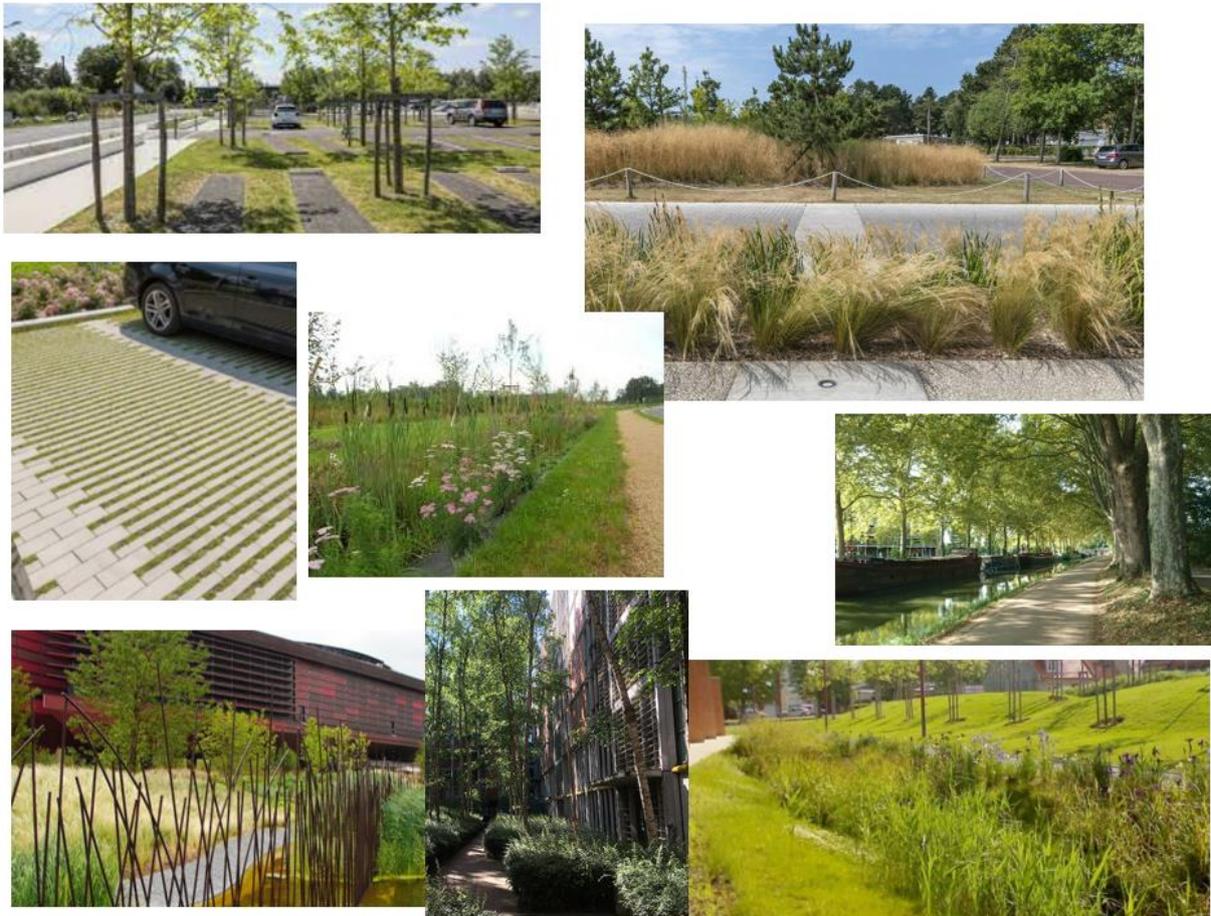
L'OAP évolue pour prendre en compte et préserver la biodiversité locale recensée.

Ainsi, si l'OAP n'est pas modifiée dans son organisation générale, elle est précisée pour intégrer les éléments nouveaux de biodiversité recensés sur la phase 2 de l'aménagement du quartier économique.

Dans une volonté d'Eviter – Réduire – Compenser, c'est-à-dire, éviter de porter atteinte à l'environnement, réduire les effets qui n'ont pas pu être suffisamment évités et si possible compenser les effets nuisibles notables qui n'auraient pas pu être évités, les options d'aménagement sont précisées ci-dessous.

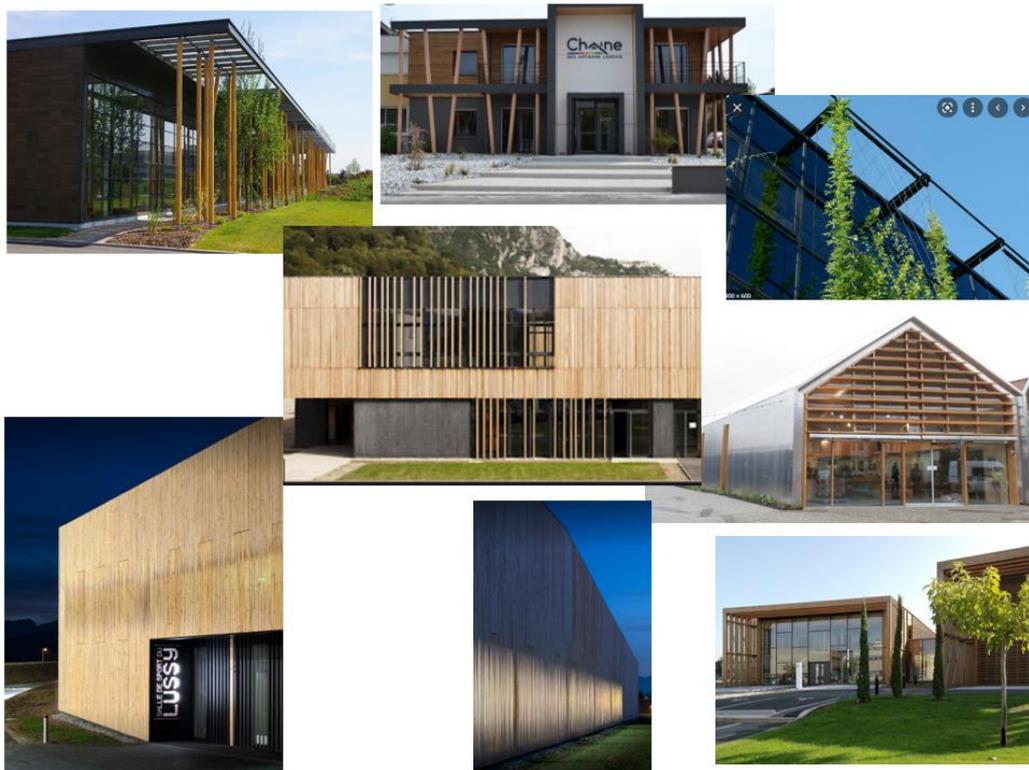
- Sur la préservation des paysages et la valorisation des éléments patrimoniaux

- Les abords du chemin des Monges doivent donner une part importante aux espaces plantés pour constituer une vitrine boisée dans des ambiances champêtres. Des arbres et des haies arbustives devront animer les façades des bâtiments le long du chemin des Monges.
- Les structures géomorphologiques qui organisent un réseau de fossés et de cours d'eau transversaux à l'axe de la vallée de l'Hers soulignés par une structure végétale sont à renforcer pour donner plus de lisibilité à leur dessin dans le paysage.
- Les haies et boisements existants sont à conserver et renforcer comme éléments du patrimoine naturel.
- Le fossé mère (devenu cours d'eau par une décision des services de l'Etat) est à valoriser par des plantations et pourra éventuellement être reprofiler dans un programme de renaturation.
- Les projets de constructions devront exprimer les ambiances du site marqué par le canal du midi. Les volumes seront simples. Les matériaux et les couleurs des façades devront suivre la palette définie et inscrite au règlement de la zone UE pour garantir une harmonie d'ensemble du parc d'activités et éviter les dissonances générant des impacts nuisibles dans le paysage. Les finitions et les détails d'architectures comme ceux d'accroches avec le sol devront être de qualité. Il ne s'agit pas de proposer des boîtes fermées, bardées de tôles nervurées sans qualité architecturale, il s'agit de projeter la fonctionnalité des bâtiments industriels ou artisanaux pour faire de **l'Architecture**. Qui sera un facteur d'attractivité au profit de l'économie pour l'entreprise et du bien-être pour ceux qui y travaillent.
- Les espaces de stationnement seront perméables et végétalisés pour réduire l'impact des véhicules dans le paysage. Les places de stationnement seront accompagnées de plantations d'arbres tiges pour faire de l'ombre et apporter du rafraîchissement naturel, tout en favorisant la rétention naturelle du sol.
- Les clôtures sont un des enjeux pour maîtriser la qualité des limites. Les haies bocagères et le boisement d'essences locales sont la solution à mettre en œuvre. Ces plantations devront d'organiser dans la logique du grand paysage.
- La gestion des eaux de pluie étant compliquée sur le secteur. Les surfaces imperméables devront être réduites et les rejets devront être contrôlés, raisonnés et compensés.
- La mise en place d'énergies renouvelables sera requise, uniquement en toiture, voire en façade si l'organisation des panneaux participe à la conception des façades.



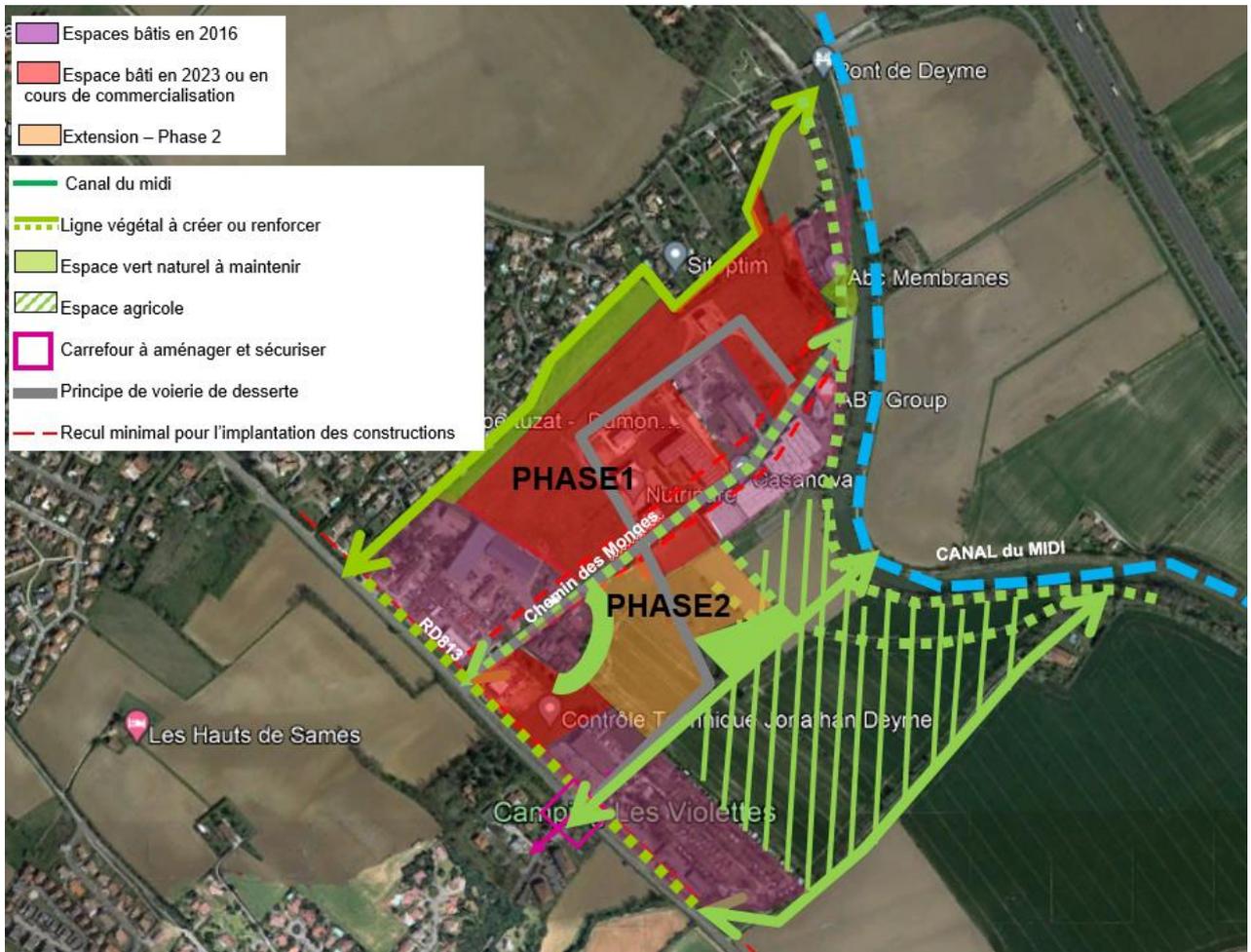
Exemples d'ambiances végétales requises (végétations champêtres, noues paysagées, stationnement végétalisé, arbres tiges,...) à développer sur le site

- Sur la qualité des entreprises accueillies et leur forte valeur ajoutée pour le territoire pour faire émerger un pôle d'économie responsable :
 - Les constructions devront recourir à des techniques de construction exemplaires : utilisation de matériaux biosourcés de préférence, maîtrise des énergies et maîtrise du bilan carbone.
 - Si les activités existantes sont orientées sur les métiers du bâtiment, des biotechnologies et de la recherche, la volonté est d'affirmer cette vocation économique de recherche et d'innovation liées aux agro-bio-sciences dont l'activité est dépendante d'une expérimentation en terres agricoles, qui répond aussi à des objectifs de valorisation et de préservation des espaces agricoles qui environnent le site.
 - Pérenniser la certification ISO 14001 du métier d'aménageur du Sicoval qui lui a été attribuée depuis la création du parc d'activités dans l'ambition de faire de ce parc d'activités un parc éco responsable.



Exemples d'ambiances requises dans la conception des bâtiments (matériaux biosourcés, bois naturel, plantes grimpantes animant les façades,...)

Principe d'aménagement mis à jour



Zoom sur le secteur d'extension – phase 2

