

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 développé 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 hectares pour maintenir et conforter la vocation économique du secteur (13,28 ha pour du court et moyen termes (11,17 ha en zone UE et 2,11 ha en UEcom) 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 **2,39 hectares sur les 6,99 hectares.**

Plusieurs objectifs résultent du développement de la ZA des Monges et de son extension. Il s'agit tout d'abord de permettre l'implantation de nouvelles entreprises en organisant leur accueil et plus globalement, mettre l'accent sur un aménagement orienté sur la qualité paysagère pour assurer la gestion des interfaces avec l'environnement immédiat (quartier d'habitat sur la commune de Pompertuzat, le Canal du midi et les surfaces agricoles), tout en optimisant le foncier dédié à l'urbanisation.

Pour cela, le projet consiste à limiter les effets néfastes en :

- Maitrisant 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.

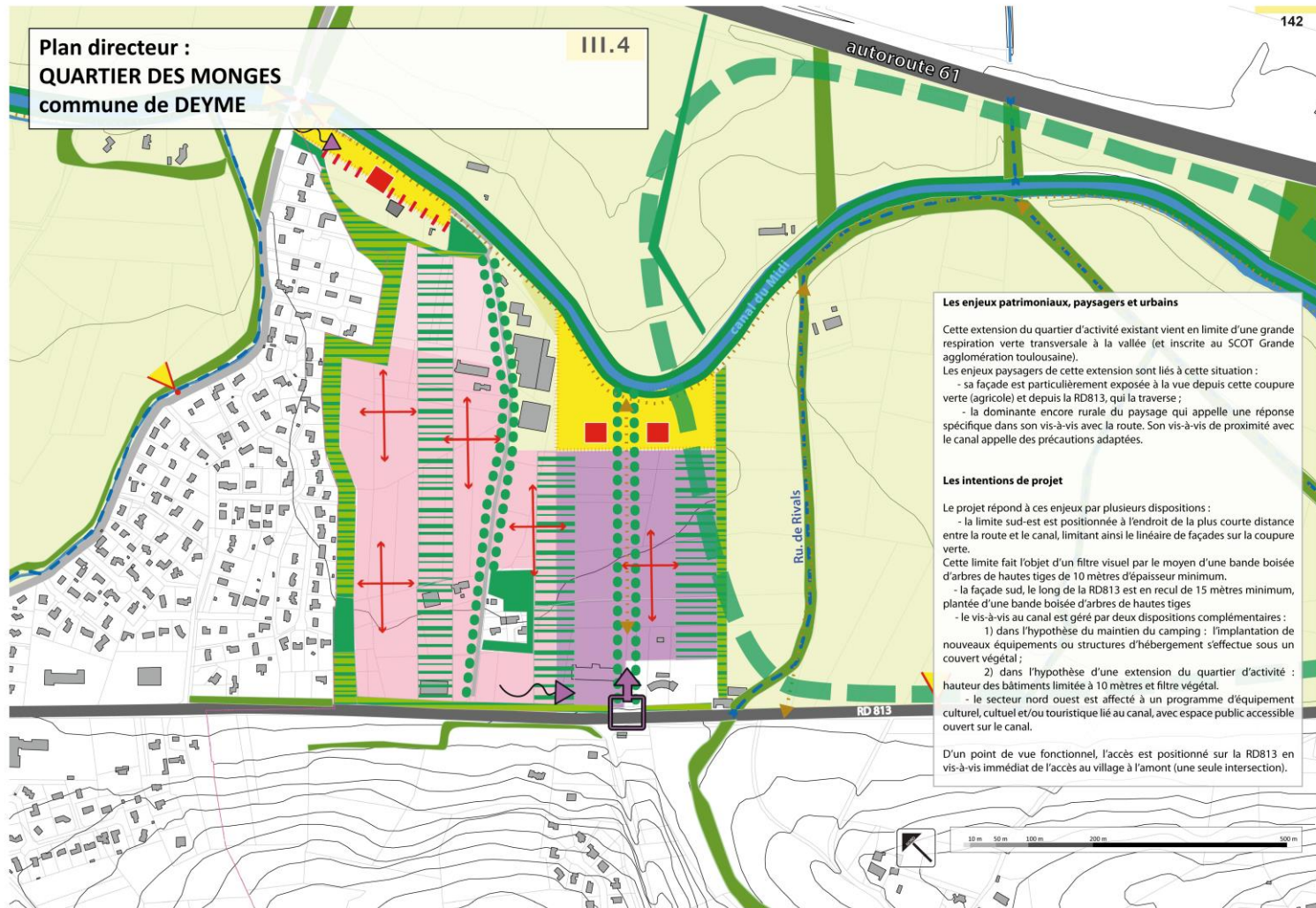
- Intégrant les spécificités locales dans un souci de cohérence environnementale :
 - mettre le secteur en relation avec le Canal en assurant une continuité écologique entre les coteaux et le Canal du Midi et privilégier des activités en lien avec le Canal du Midi sur sa façade directe.

- Assurant une bonne gestion écologique : la gestion de l'énergie, le confort thermique et acoustique, sans oublier le traitement des eaux de pluie.

Le projet consiste également à ralentir le rythme global des déplacements sur le secteur en proposant une alternative à l'utilisation systématique de la voiture particulière. Dans ce cadre, des aménagements devront être mis en place pour garantir une réduction de vitesse et permettre les mobilités douces. Enfin, l'OAP accompagne les entreprises pour que les bâtiments tendent vers une performance énergétique et une qualité extérieure des bâtiments.

En restant en adéquation avec le schéma directeur développé aux abords du Canal du midi menée par le Sicoval en partenariat avec l'Etat qui donne les grands principes d'aménagement pour les projets situés aux abords du Canal du midi, l'OAP précise les points exposés ci-dessus.

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



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 les 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'État, DREAL/DDT 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 décline les **cinq** grandes intentions structurantes qui organisent et redonnent cohérence et lisibilité au paysage urbain et patrimonial de la vallée.


1. RÉVÉLER, RÉAFFIRMER, RENFORCER LA CHARPENTE PAYSAGÈRE DU TERRITOIRE

Le canal, structure linéaire bâtie, traverse un territoire organisé sur une autre logique paysagère et fonctionnelle qui a guidé sa création, celle de la gestion de l'eau soumise aux lois de la gravité. C'est cette logique qui organise sa charpente paysagère. C'est elle qui doit donner son sens au projet urbain et projet de territoire qui s'y déploient.

C'est le premier axe d'application du plan directeur que de reconnaître, de redonner à lire et de conforter les structures paysagères essentielles qui expriment cette logique : affirmer les fils d'eau qui y répondent, renforcer et relier les structures végétales qui les rendent lisibles dans le paysage.

 - Canal du Midi et contre-canal

Hydrographie (fil d'eau, fossé, ruisseau) :

 - existante à maintenir

 - à créer ou à requalifier


Les structures végétales :

 - à conforter

 - à créer

Port fluvial :

 - projet de création

 - projet de requalification

2. AFFIRMER DANS LA DURÉE LE PARC LINÉAIRE DU CANAL DU MIDI

Depuis le XVIII^e siècle (il n'était pas arboré à l'origine), le canal s'affirme dans le paysage comme une structure végétale de premier ordre qui l'identifie et le rend perceptible dans le quotidien des populations.

Cette image, devenue emblématique au XX^e siècle, fait aujourd'hui partie de la dimension patrimoniale de l'ouvrage d'art hydraulique classé au Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Sa lisibilité dans le paysage se fonde sur les conditions de perception de cette structure végétale, optimales dans un contexte paysager ouvert.

L'agriculture céréalière est aujourd'hui gestionnaire de ce paysage ouvert. Le plan directeur prend position sur les dimensions minimales de ce contexte de paysage ouvert qu'il conviendra de maintenir dans la longue durée quel que soit le mode de gestion : agricole ou de loisirs.

 - le parc linéaire du canal



- secteur agricole pouvant évoluer vers l'accueil d'activités de loisirs, culturelles ou sportives

Équipement public ou de service recevant du public à vocation culturelle ou de loisirs liés à l'activité du canal :

 - projet de création

 - projet de requalification

3. MAÎTRISER LA QUALITÉ DES PROJETS URBAINS EN LIEN AVEC LE CANAL

Cette section aval de la vallée de l'Hers traverse un gradient progressif d'occupation de l'espace du plus rural vers le sud-est (Ayguesvives) au plus urbain vers le nord-ouest (Ramonville-Saint-Agne).

Ce parcours linéaire représente le transect de l'entrée sud-est de l'agglomération toulousaine et présente de ce point de vue toutes les caractéristiques habituelles des territoires urbains contemporains en pleine dynamique de développement.

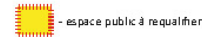
Le plan directeur, après avoir pris position sur la nécessité d'exprimer la charpente paysagère structurante du territoire et l'importance de l'espace vital (le parc linéaire) qui permet la compréhension et la lisibilité du canal, affirme, là où la dynamique de construction urbaine reste pertinente, les principes de composition urbanistiques et paysagers qui assurent la qualité de sa relation avec le canal.

Ces secteurs à projets sont à considérer comme des "Orientations d'aménagement et de programmation" (OAP) qui doivent guider les processus de conception des plans de masse de ces nouveaux quartiers urbains.

-  - quartier d'habitat
-  - quartier d'activités
-  - quartier commercial
-  - les grandes directions du système viaire principal
-  - façades bâties à affirmer
-  - plafonnement des hauteurs maximales du bâti
-  - accroche du réseau viaire
-  - continuité de voie importante
-  - continuité de voie secondaire
-  - espace ouvert (parc, espace public)
-  - structure végétale existante à conforter
-  - écran végétal (type bande boisée)
-  - structure végétale à créer (type alignement d'arbres)

4. RECONQUÉRIR LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS EN LIEN AVEC LE CANAL DU MIDI

Sur ces points particuliers du territoire, se concentre la relation entre la vie urbaine qui se déploie sur l'espace public (voies, places, aires de stationnement) et le canal du Midi, lui-même espace public patrimonial très pratiqué.



Ces points de rencontres singuliers accumulent deux enjeux patrimoniaux en réciprocity :

- Ils sont des lieux de perception et de contact privilégiés entre le territoire (ses habitants) et le Canal. C'est ici que le patrimoine mondial participe à la vie quotidienne des riverains.

- Ils sont, pour les usagers du canal, les points de contact avec la dynamique urbaine du territoire qu'ils traversent. C'est ici que se construit l'image que l'on se fait de la qualité du territoire traversé.

Ces liens singuliers appellent la mise en œuvre de processus de projet à haute exigence patrimoniale.

5. AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA PERCEPTION DU CANAL DANS LE TERRITOIRE

L'histoire de l'implantation du canal dans le territoire et sa localisation en « fond de vallée » (au regard de l'implantation en versant des communautés originelles) est à l'origine d'un des constats dommageables des rapports entre le canal et les territoires : ce dernier, dans sa logique de fonctionnement et de développement, tourne le dos à l'ouvrage et le considère comme un « arrière » ou un « fond de vallée ».

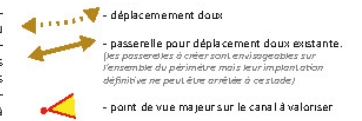
Le rendre plus accessible, plus perceptible, plus quotidien dans la vie des habitants de la vallée est une manière d'inscrire dans la longue durée (c'est-à-dire bien au-delà des effets attendus du plan directeur) un rapport de connivence et d'attention qui rendra plus difficiles certaines attitudes agressives des projets de territoires.

Ce dernier axe du plan directeur, en rendant le canal plus accessible, pratiqué et perçu, vise à inscrire plus profondément le canal du Midi dans l'imaginaire et la culture de la vallée.

Il se décline en deux types de propositions :

- développer les accès au canal privilégiant les itinéraires appuyés sur les grands éléments de la charpente paysagère (axe 1 du plan directeur) ;
- valoriser les axes et points de vue remarquables sur le canal, par des itinéraires spécifiques et des équipements d'interprétation.

Ces points de vue et itinéraires devront être identifiés dans les documents de planification afin d'en gérer les perceptions et les abords dans la durée.



1 - Programme de construction :

Les constructions du secteur sont destinées à des activités économiques. Le logement de fonction n'est plus 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, (hébergement touristique, restauration, entretien vélos,...entre autres).

Nota :

Le hameau d'habitat des Monges existant est maintenu avec des règles qui lui sont propres.

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

Le schéma directeur du Sicoval développé aux abords du Canal du midi 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 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 tige.

Le projet de la commune prévoit aussi de maintenir, le long de la RD813, en façade Sud, un recul de 15 m. minimum pour l'implantation des constructions. Ce recul devra être planté et paysagé pour requalifier la façade vitrine de la route départementale au droit des bâtiments d'activités et unifier les abords de la RD813.

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.

3 - 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.

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 de ses accotements de manière à offrir une perspective paysagère vers le Canal du Midi depuis la RD813 et l'accès depuis 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 un alignement d'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 long terme, une option consiste à dévier en partie, les premiers 100 mètres du chemin des Monges en créant un nouvel accès sur le site, depuis la RD813, au droit du chemin de Montbois et du tourne à gauche existant qui dessert un bâtiment commercial, le camping et un restaurant. Cette option vise à préserver les habitants du hameau des Monges des flux générés par le trafic de transit et la desserte du parc d'activités.

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 sur le site en devenir. Celui-ci a fait apparaître une biodiversité à proximité des nouveaux espaces humides qui se sont développés avec la création du fossé hydraulique réalisé dans le cadre de l'aménagement du parc d'activités et son développement.

L'OAP évolue pour prendre en compte et préserver la biodiversité locale recensée le long du fossé hydraulique classé « cours d'eau » par les services de l'Etat en 2023.

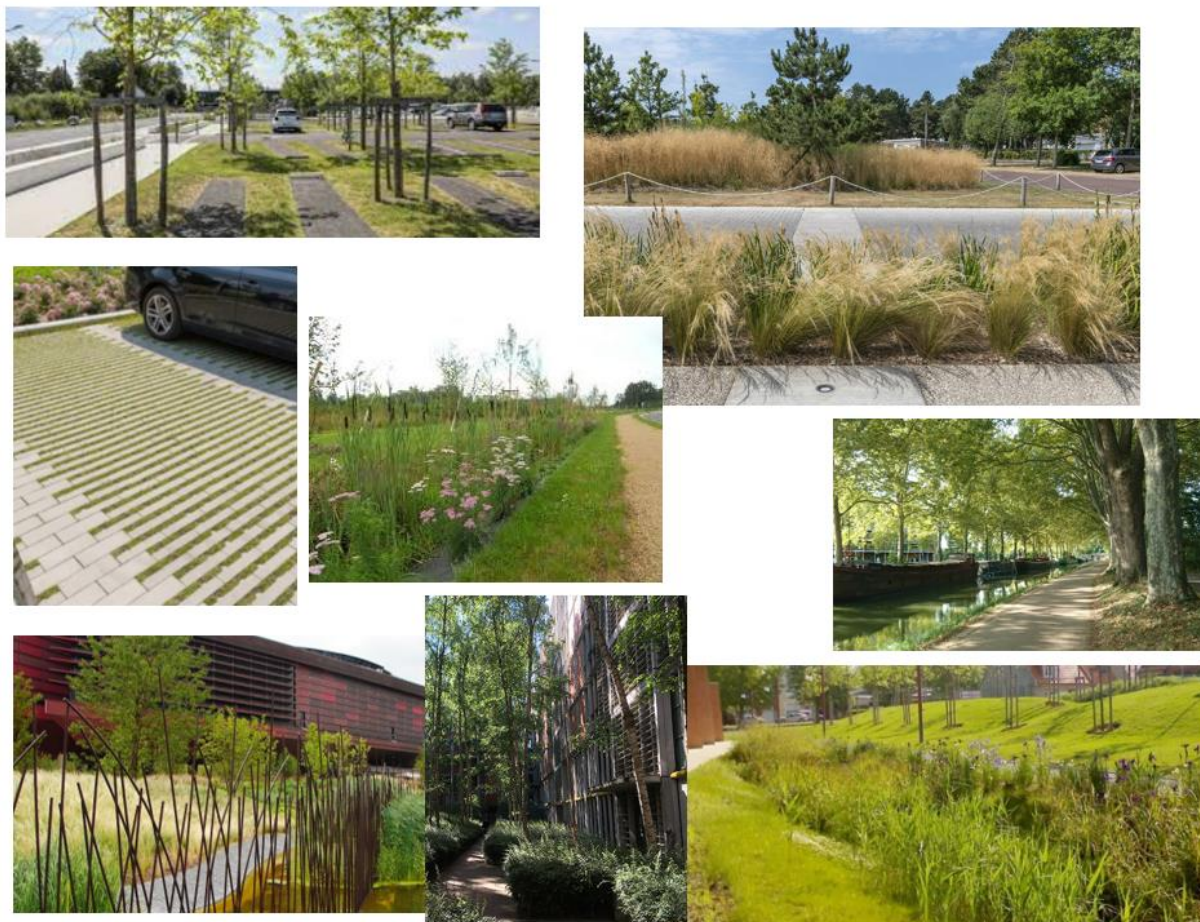
Ainsi, si l'OAP n'est pas modifiée dans son organisation générale, elle est précisée pour intégrer les éléments nouveaux de biodiversité recensés sur la phase 2 de l'aménagement du quartier économique.

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.

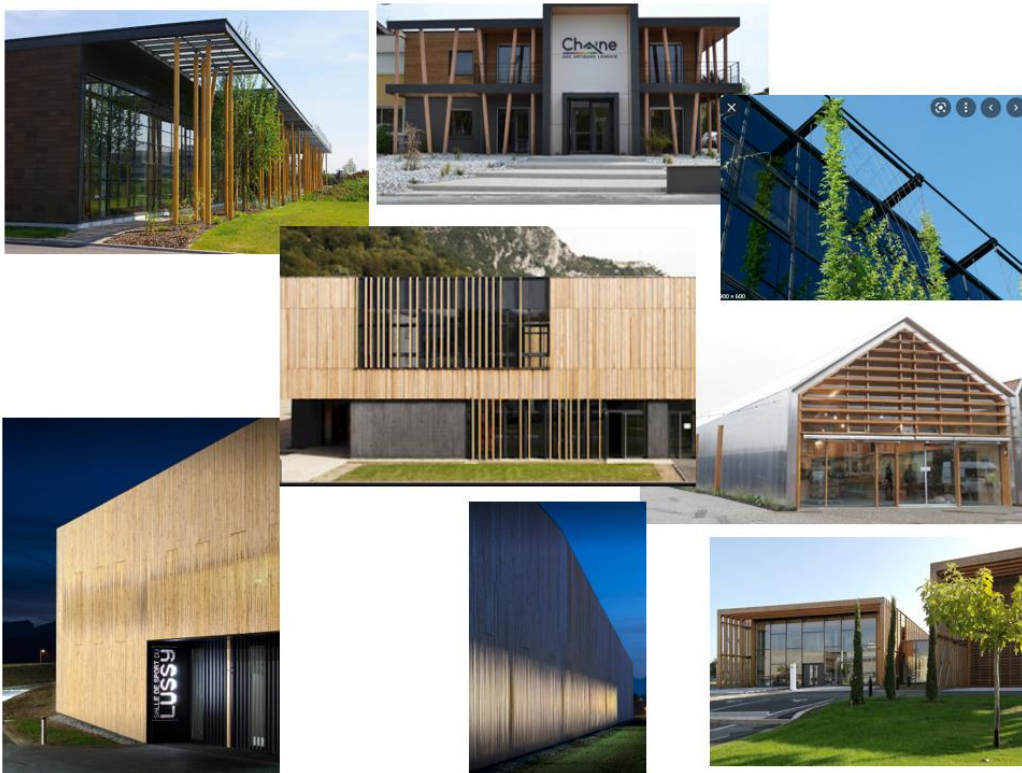
- Dans un souci écologique, paysager et environnemental, les espaces de stationnement seront perméables et végétalisés pour réduire l'impact des véhicules dans le paysage. Les places de stationnement seront accompagnées de plantations d'arbres tiges pour faire de l'ombre et apporter du rafraîchissement naturel, tout en favorisant la rétention naturelle du sol. Les ombrières ne sont pas requises sur les parkings, pour préférer la plantation d'arbres en pleine terre qui offre du rafraîchissement l'été et permet le développement de la biodiversité sur un site aux qualités champêtres.
- 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 s'organiser dans la logique du grand paysage. Elles devront également être perméables pour permettre le passage de la petite faune. Il est précisé que les clôtures sont toutefois à éviter.
- 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. Une gestion des eaux pluviales à la parcelle est requise pour tout projet de construction. Le recours à des noues paysagères est préconisée. Les profonds bassins aériens sont à éviter, préférer des bassins couverts d'un espace vert ou sous chaussée, lorsque la dépression légère dans les espaces verts n'est pas suffisante. La gestion hydraulique avec des stockages empierrés et bâchés est interdite.
- 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.
- La gestion des déchets devra être prise en compte. Une aire de présentation devra être aménagée en entrée de lot conformément au schéma de principe inscrit au règlement écrit du PLU et un espace dédié devra être prévu dans le bâtiment.



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.
 - Les projets de constructions devront exprimer les ambiances du site marqué par le canal du midi. Les volumes seront simples et devront suivre les lignes directrices du paysage du sillon lauragais. 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 toitures sur le périmètre de l'OAP devront présenter un caractère pérenne et un soin particulier devra être apporté aux détails des couvertures. Les revêtements clairs et réfléchissants seront à éviter. Les éléments techniques en toiture devront être masqués. Les toitures végétalisées sont recommandées et à privilégier.
- Les enseignes seront supportées par le muret support du portail, en entrée de lot et/ou sur une façade du bâtiment. Il sera permis une enseigne sur façade par unité foncière. Les enseignes devront suivre les dispositions de la charte sur les enseignes du Sicoval.
- Si les activités existantes sont orientées sur les métiers du bâtiment, des biotechnologies et de la recherche, la volonté est d'affirmer la 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,...)

- Sur les modalités de déplacement :

- Le chemin des Monges est, à court et moyen termes, la voie de desserte principale du parc d'activités. Elle est accompagnée d'un trottoir sur une partie de son linéaire pour sécuriser les mobilités douces – entre le canal du midi et le hameau des Monges. Une voie d'accès secondaire, en sens unique, dessert le lotissement des Monges.
- La desserte par les transports en commun se fera par les arrêts de bus existant situés sur la RD813.
- L'aménagement des cheminements doux et pistes cyclables permettra de desservir en modes doux la zone d'activités. Tisséo préconise un aménagement piéton/cycle entre l'arrêt de bus Granillet de la ligne bus n°202 et le parc d'activités, sur le délaissé de la RD813. Aussi, une liaison piéton/cycle devra permettre le lien avec le village de Deyme, par un tracé possible entre le carrefour d'accès au centre bourg de Deyme sur la RD813 et le Canal du midi.
- Une aire de co-voiturage à proximité de la RD813 et du parc d'activités pourra être aménagée pour réduire le trafic sur la RD813 en direction de l'agglomération toulousaine.
- Les différentes mobilités devront être accompagnées d'aménagements paysagers largement plantés.

Principe d'aménagement mis à jour

