

PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNE DE :

MANHAC



DROIT DE CITE

Architectes D.P.L.G.
45 Rue de Bonald.
12000 RODEZ
Tel. 05 65 78 15 11

SELARL Labroue

Géomètre D.P.L.G.
87, rue Bêteille
12000 RODEZ
Tel. 05 65 42 09 01

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

visé

Date :

Le Maire,

Modifications-Révisions partielles-Mises à jour

INTERVENANTS

**PADD: Orientations générales
d'aménagement et d'urbanisme**

3a

DEFINITION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

RAPPELS REGLEMENTAIRES

CARACTERES DU P.A.D.D: Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) occupe une place essentielle dans le Plan Local d'urbanisme (P.L.U), il en constitue la « clé de voûte » dans la mesure où il exprime le projet urbain de la commune et concerne la totalité de son territoire.

L'introduction de ce nouveau document traduit la volonté du législateur de voir la planification urbaine locale passer d'une démarche jusqu'alors essentiellement réglementaire à une démarche de projet.

Le P.A.D.D donne lieu dans les P.L.U à l'établissement d'un document à part entière distinct du rapport de présentation.

Il doit faire l'objet d'un débat (sans vote) au sein du conseil municipal après que monsieur le maire a présenté les orientations générales du P.A.D.D au plus tard deux mois avant l'examen du projet de P.L.U (art . L.123-9 du Code de l'Urbanisme).

CONTENU DU P.A.D.D (art. R.123-1) : Le P.A.D.D comprend deux parties :

D'une part, il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Il peut, en outre, comporter des orientations d'aménagement facultatives relatives à certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Dans ce cadre, il peut préciser :

1. les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;
2. les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;
3. les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;
4. les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;
5. les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1-4 ;
6. les mesures de nature à assurer la préservation des paysages

II LES ATOUTS ET FAIBLESSES DU TERRITOIRE

LES ATOUTS

Le contexte local

une implantation géographique privilégiée entre deux agglomérations importantes

La présence d'axe routier à vocation interdépartementale avec un effet de passage obligé sur le territoire communal

une proximité de plus en plus lisible avec le chef lieu de département

Le site

l'appartenance à l'entité géographique lisible qu'est le Ségala

une image rurale préservée aux portes de l'agglomération ruthénoise

la richesse paysagère du territoire dans son ensemble avec en particulier la présence de la Nauze

la présence de nombreux hameaux qui humanisent le territoire

un bourg à l'abri des traumatismes liés au passage d'une grande infrastructure

La démographie

Une population en très forte augmentation depuis les années 90

Un taux de natalité positif et en progression régulière

Une augmentation de la population basée sur un solde migratoire positif

Les activités

Un taux d'activité élevé plus élevé que celui du canton

Une activité agricole dynamique

Une bonne capacité d'accueil en terme d'activités

Une attractivité touristique lisible par le nombre de gîtes et de résidences secondaires mais qui reste à conforter

L'urbanisation

Un dynamisme important de la construction

Un taux faible de logements vacants

Un parc de logements récent

Un potentiel de réhabilitation important dans les hameaux

Une urbanité rurale et "feutrée" du bourg d'origine

Une architecture rurale bien identifiée

LES FAIBLESSES

Le site

Les contraintes d'un territoire fragmenté

Une implantation humaine « éclatée »

Un relief qui peut bloquer les possibilités de développement de certains sites

Un bourg isolé à l'intérieur des terres

Des protections indispensables (ZNIEFF, zones inondables...)

Un paysage « en creux » qui ne laisse pas percevoir sa richesse

Les vues plongeantes et lointaines qui ne pardonnent aucune incohérence au niveau des aménagements

Un étirement des activités le long de la RN88

La barrière construite que constitue la voie ferrée

Les activités

La proximité des exploitations agricoles dans les bourgs importants

L'absence totale de structure commerciale et la dépendance commerciale par rapport à Baraqueville

Le manque de valorisation des sites réservés à l'accueil d'activités

L'absence d'équipements touristiques porteurs d'identité (rivière....)

La présence de l'entreprise Sobégal et du périmètre inconstructible qu'elle génère

La structure viaire

Une juxtaposition de différentes typologies de voies dont la connexion peut se révéler délicate

La persistance d'une structure viaire historique et contraignante dans le bourg et pour atteindre certains hameaux

Les caractéristiques de l'axe RN88 qui réduit l'image de la commune à un couloir de circulation routier

Les contraintes de l'amendement Dupond

Le bâti

un marché de l'immobilier tendu, en particulier dans le locatif

Un marché foncier « bloqué », par la présence agricole en particulier autour du bourg et des gros hameaux

Un risque de perte d'identité architecturale

L'urbanisation

une "urbanité cachée", et de petite superficie du noyau ancien,

Une lisibilité perturbée de l'organisation urbaine du bourg

La mise en place d'un phénomène de peri-urbanisation qui peut à terme poser des problèmes à l'activité agricole et à la qualité du paysage

Un manque d'espaces publics structurants

L'étirement des activités le long de la départementale

Des investissements importants à prévoir en matière d'assainissement

Un manque de valorisation de certains équipements et espaces publics

L'absence de réserves foncières

III - LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET LES BESOINS

RAPPELS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le P.A.D.D de Manhac découle des réflexions menées par le groupe de travail pendant les études préalables.

Il s'appuie sur la mise en évidence des caractéristiques communales et des besoins suivants :

- Pendant la période inter censitaire 90/99, la commune de Manhac a vécu un bouleversement démographique important. Après une longue période de diminution de la population, elle a enregistré une augmentation de 129 habitants soit un gain de 34% de la population totale.

La commune souhaite confirmer cette tendance positive de la courbe de population, sans pour autant grossir démesurément

- De par sa situation géographique sur un axe routier interdépartemental, la commune de Manhac appartient aujourd'hui à la première couronne de l'agglomération de Rodez.

La révision du PLU représente pour Manhac une opportunité d'affirmer une identité de commune dynamique possédant une image de marque attractive basée à la fois sur une qualité de vie et une facilité d'accès à l'agglomération Ruthénoise.

- Le territoire communal de Manhac est caractéristique de l'image traditionnelle des plateaux du Ségala tout en étant valorisé par son ouverture vers la vallée de la Nauze.

Ces caractéristiques géographiques dessinent un paysage fragmenté et fragile. Le P.L.U doit tenir compte de ces réalités physiques du territoire et contribuer à la protection des éléments fragiles et structurants du paysage.

- La commune de Manhac possède une vocation agricole très affirmée qui se traduit par la présence de nombreux hameaux et fermes isolées occupées par des chefs d'exploitations jeunes.

La révision prend en compte les conclusions de l'étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture de l'Aveyron, laquelle permet de prendre conscience des mutations traversées par certains hameaux.

Le P.L.U doit poser la question des moyens à mettre en œuvre pour assurer l'avenir de ces sites dans un souci d'équilibre et de développement du territoire rural comme le préconise la loi SRU.

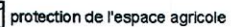
- La commune est implantée sur un axe routier de desserte intercommunale, cette position stratégique le long d'une route départementale, explique en partie son développement rapide ces dernières années et une demande forte en terme d'implantation d'activités.
La RN88 est touchée par les contraintes de la loi Barnier (amendement Dupont). Hors P.A.U, les constructions doivent être implantées à 75 mètres de recul par rapport à l'axe de la voie. La commune souhaite déroger à l'amendement Dupont sur le secteur de Laverie afin de créer une ZAE

Le P.L.U doit prendre en compte le souhait de la collectivité de renforcer son tissu économique et de créer une ZAE intercommunale, tout en prenant en considération l'image de la commune et le développement du hameau historique de Lavernhe

- Aujourd'hui, la commune enregistre de nombreuses demandes aussi bien en terrains qu'en locatifs, auxquelles elle souhaite répondre.

Le P.L.U doit répondre à une attente de terrains et de constructions diversifiées, en se basant sur une nécessaire réflexion sur l'organisation des dessertes et voiries et d'économie de l'espace communal.

 zones de protection à créer sur les espaces spécifiques (ruisseaux, étang, boisements...)



réseau de cheminements piétonniers à renforcer et à entretenir



Développer parallèlement les deux sites principaux, le bourg et Lavernhe



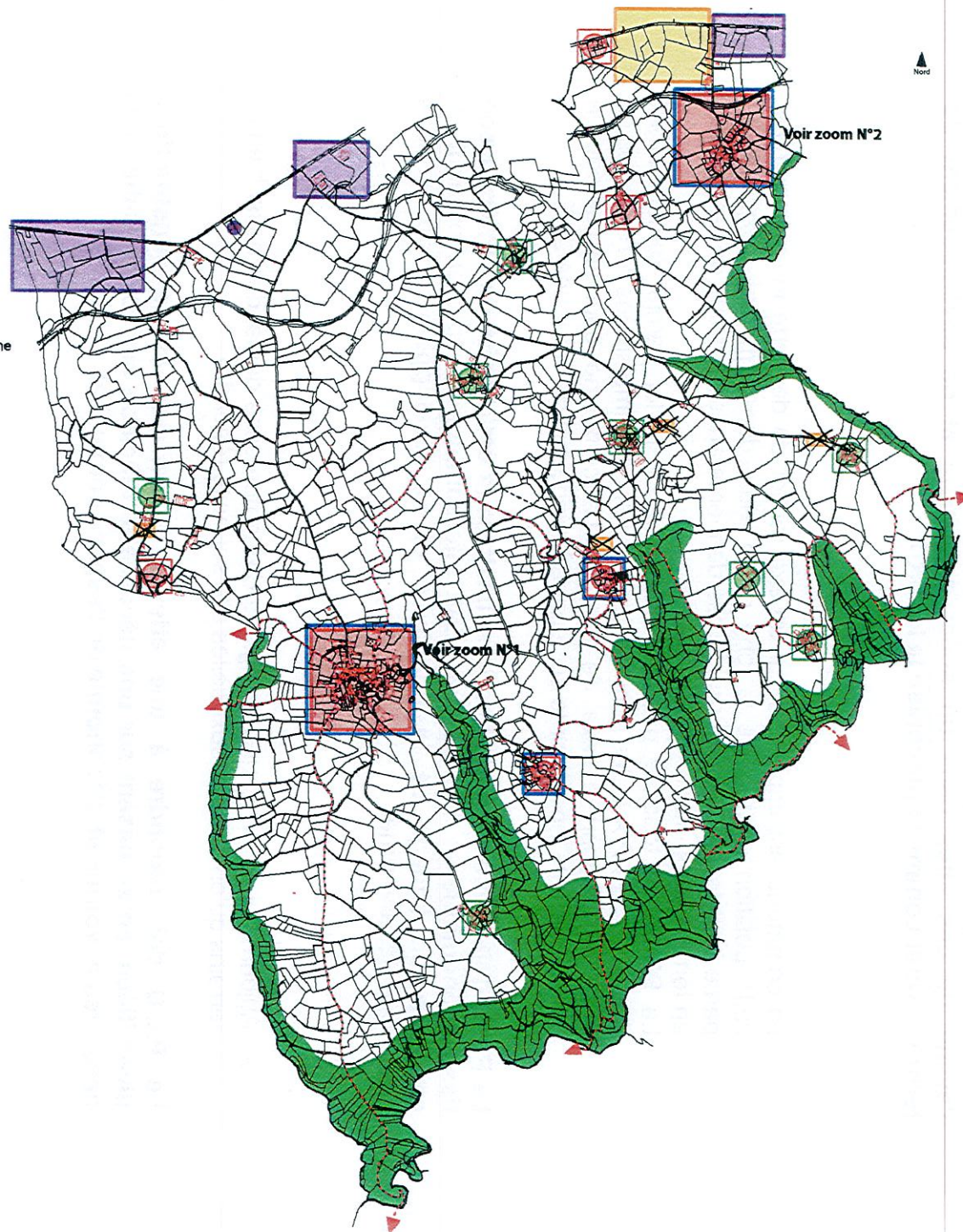
MANHAC

03, rue Saint Et
12000-RODEZ

P.L.U
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modifications—Révisions partielles—Mises à jour

Projet d'aménagement et
de développement durable:
Territoire Naturel : 1/10000



IV - LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Conformément à l'article R.123.3 du code de l'urbanisme, le P.A.D.D inclus dans cette révision du P.L.U. cherche à favoriser le renouvellement urbain et à préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce but, il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement suivantes :

1 – Respecter et renforcer le caractère naturel et agricole du territoire (voir plan PADD naturel)

- ⇒ créer des zones de protection sur les espaces spécifiques (ruisseaux, étang, boisements, ...)
- ⇒ protéger l'activité agricole, première garante de l'entretien des paysages
- ⇒ limiter l'étirement de l'urbanisation le long des RD et affirmer des limites claires à l'urbanisation
- ⇒ engager une politique de maîtrise des zones urbaines en secteur agricole afin de limiter le mitage du territoire : certaines zones NB seront supprimées, d'autres seront redimensionnées pour tenir compte des périmètres de recul
- ⇒ poursuivre un programme volontariste d'équipements d'assainissement collectif
- ⇒ protéger du patrimoine rural caractéristique des plateaux du Ségala par un règlement détaillé

2 - organiser l'équilibre démographique et économique du territoire voir plan PADD naturel)

- ⇒ développer parallèlement les deux sites principaux que sont le bourg historique et Lavernhe
- ⇒ permettre un renouvellement de population dans les hameaux en autorisant la réhabilitation, le changement de destination sur l'ensemble des sites, et la construction neuve sur les plus gros hameaux
- ⇒ poursuivre la politique de création de lotissements communaux en anticipant la constitution de réserves foncières en particulier sur le secteur de Lavernhe et du Lac
- ⇒ créer autour du bourg quelques zones constructibles peu denses de façon à diversifier l'offre en terrains mais localiser celles-ci de manière à ce qu'elles ne bloquent pas l'extension d'activités, agricoles notamment (voir schéma n°1) ;

PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNE DE :

MANHAC

D.D.E. DE l'Aveyron
Rue de Madrid
B.P. 3333
12030 RODEZ cedex 9

DROIT DE CITE
Architectes D.P.L.G.
45 Rue de Bonald.
12000 RODEZ
Tel. 05 65 78 15 11

S.E.L.A.R.L. Labrousse
Géomètre D.P.L.G.
53, rue Saint Eloi
12000 RODEZ
Tel. 05 65 42 09 01

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Arrêté le :

Exécutaire le :

Approuvé le :

Exécutaire le :

VISA

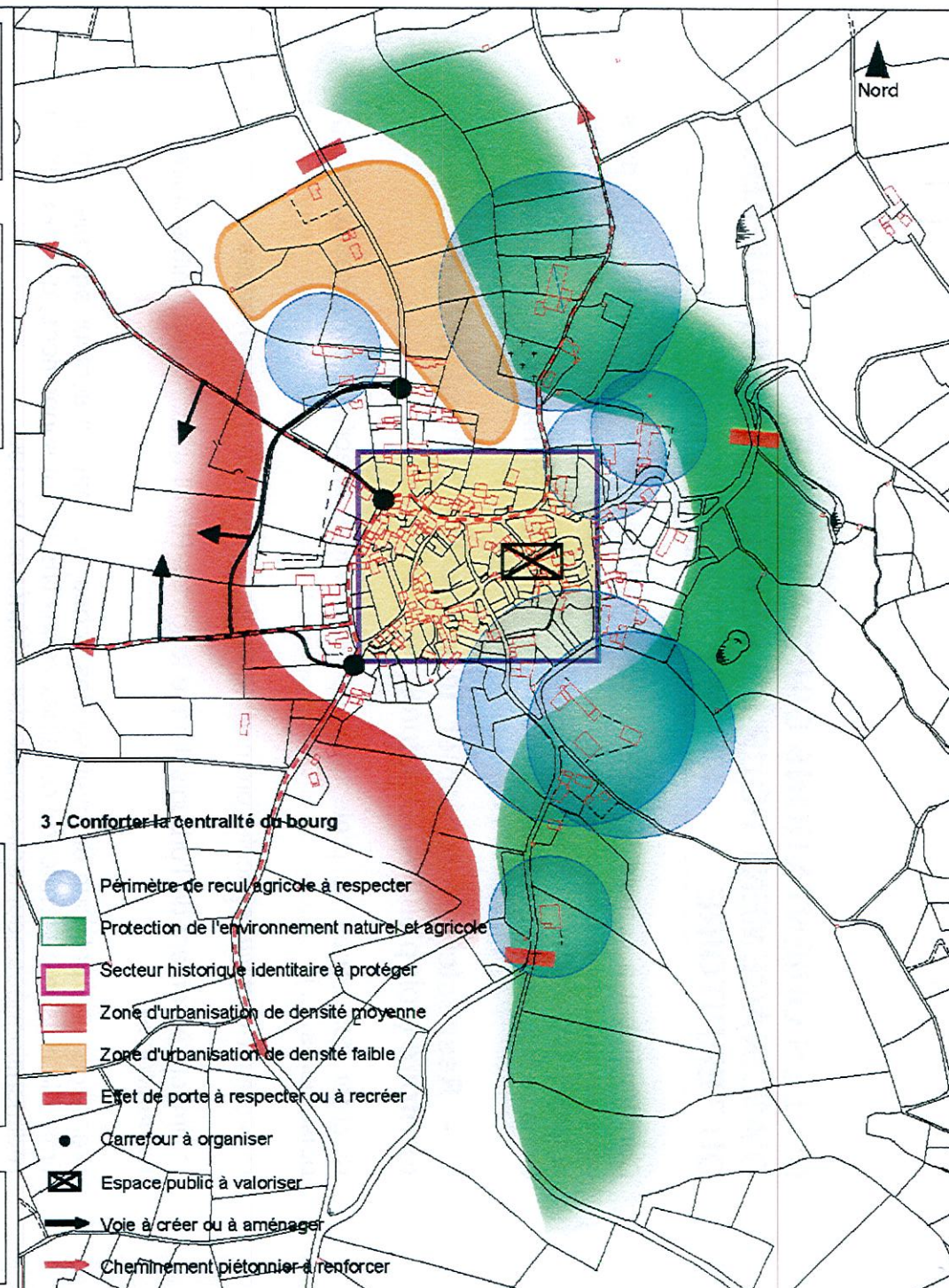
Date :

Le Maire,

Modifications-Révisions partielles-Mises à jour

INTERVENANTS

Projet d'aménagement et
de développement durable:
Bourg : 1/5000



⇒ inciter à la réhabilitation de qualité à l'aide d'un règlement précis et en autorisant le changement de destination sur les hameaux de caractère ;

⇒ ne pas créer de contraintes supplémentaires à l'activité agricole, laquelle est indispensable pour éviter à la commune d'afficher une vocation uniquement péri-urbaine

⇒ Imaginer le développement de la zone de la Bouldoire en lien avec le projet de déviation de la RN88;

La création de cette zone nécessite un investissement important en terme de desserte routière et de réseaux en général.

Afin de rentabiliser cette opération, la commune, en lien avec la communauté de communes, souhaite ouvrir à l'urbanisation les terrains en limite de RN88. Elle entend pour cela déroger à l'amendement Dupont afin de valoriser au mieux les terrains situés en façade par rapport à l'actuelle RN88.

L'étude relative à cette dérogation à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme sera intégrée dans le rapport de présentation du dossier P.L.U.

La création de la zone d'activité se réalisera conformément au schéma n°2 ci-joint avec le souci de conforter l'urbanisation du secteur de Laverhne et de valoriser l'entrée sur le territoire de la commune par un respect et un renforcement des aménagements paysagers existants.

3 – conforter la centralité du bourg (voir schéma 1)

⇒ organiser son développement selon un schéma radio-concentrique autour du point fort du stade, en respectant les activités agricoles existantes

⇒ protéger l'environnement rural et verdoyant des abords immédiats du bourg

⇒ inciter à la protection de l'identité rurale du bourg à l'aide d'un règlement précis

⇒ offrir une gamme de produits, terrains et constructions, diversifiée dans un cadre naturel préservé : secteurs de densité moyenne sous forme de lotissements et secteurs moins denses en diffus

⇒ engager une politique de réserves foncières

⇒ valoriser les espaces et les équipements publics (opération cœur de village)

⇒ respecter les effets de porte et limiter l'étirement linéaire le long des RD, en particulier en allant vers Baraqueville

⇒ travailler sur l'épaisseur du tissu en programmant la création de voiries susceptibles de desservir les parcelles enclavées

PREFECTURE DE L'AVEYRON
COMMUNE DE :

MANHAC

D.D.E. DE L'Aveyron
Rue de Madrid
B.P. 3333
12030 RODEZ cedex 9

DROIT DE CITE
Architectes D.P.L.G.
45 Rue de Bonald,
12000 RODEZ
Tel. 05 65 78 15 11

S.E.L.A.R.L. Labrousse
Géomètre D.P.L.G.
53, rue Saint Eloi
12000 RODEZ
Tel. 05 65 42 09 01

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION

Arrêté le :

Exécutaire le :

Approuvé le :

Exécutaire le :

VISA

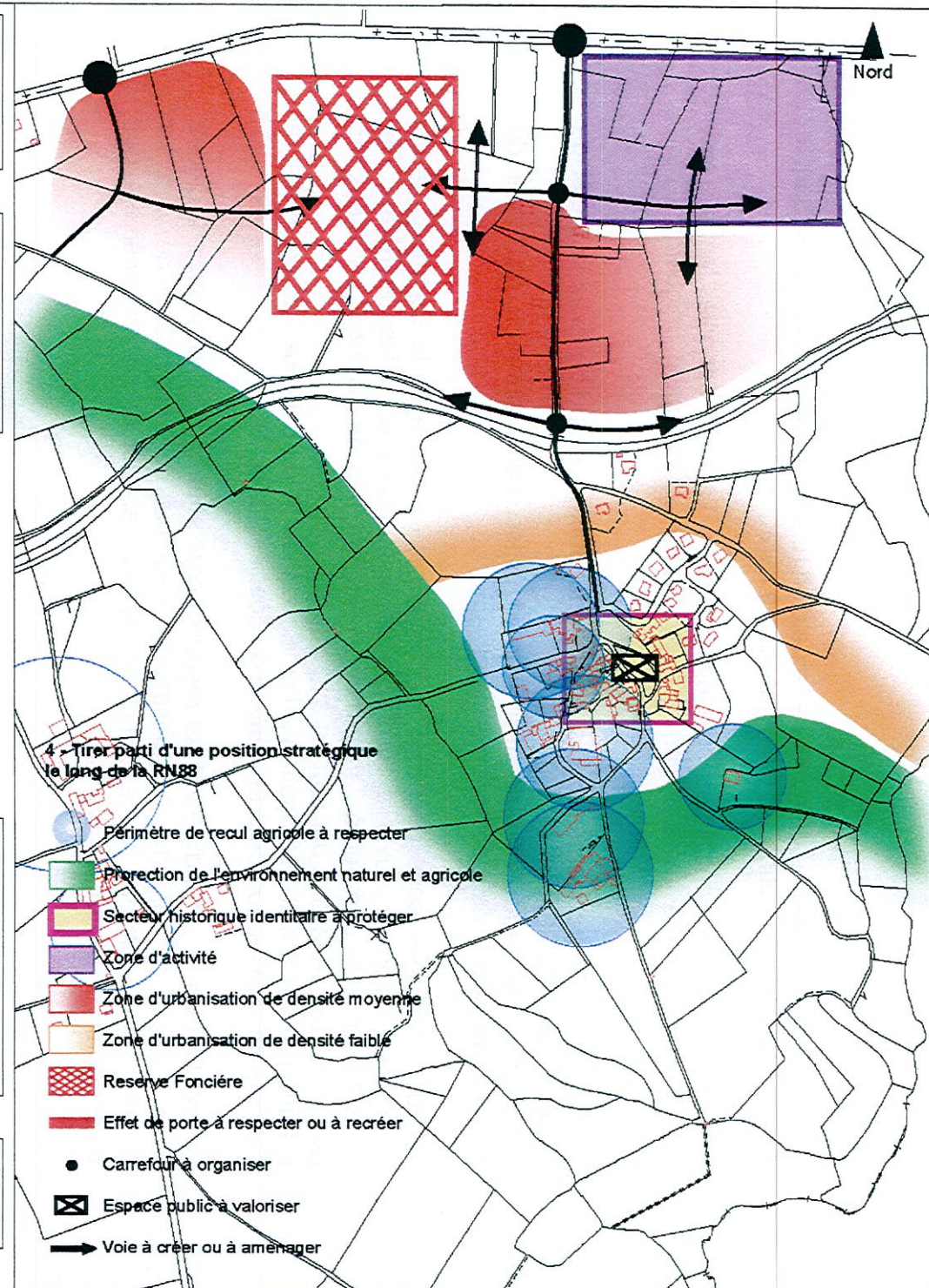
Date :

Le Maire,

Modifications-Révisions partielles-Mises à jour

INTERVENANTS

Projet d'aménagement et
de développement durable:
Laverhne : 1/5000



4 – tirer parti d'une position stratégique le long de la RN88 (voir schéma)

- ⇒élargir l'offre d'habitat sur le secteur de Lavernhe
- ⇒conforter le développement urbain du secteur du Lac
- ⇒structurer le développement de la zone d'activité (voir étude amendement Dupont)
- ⇒imaginer le développement à long terme par la constitution de réserves foncières et la programmation de voies de desserte
- ⇒valoriser le centre ancien de Lavernhe autour du point fort de l'école
- ⇒prévoir la création d'équipements d'assainissement complémentaires

V – PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN

V.1 - orientations pour un développement durable du territoire de Manhac

Conformément à l'article L.121-1 de la loi S.R.U, la commune souhaite se doter d'un document d'urbanisme soucieux du développement durable de tout son territoire afin de tirer parti de sa situation géographique stratégique le long de la RN88.

Pour cela, le P.L.U de Manhac recherche un « équilibre entre le renouvellement urbain, un développement maîtrisé, le développement de l'espace rural, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale » au travers des orientations suivantes :

- **Impulser un renouvellement urbain et social** en confortant l'évolution positive de la courbe de population par la poursuite d'une politique volontariste de création de lotissements communaux et un renforcement de l'accueil des entreprises susceptibles d'attirer de nouvelles populations
- **Rechercher un développement urbain maîtrisé** basé sur la diversité des fonctions urbaines :
 - en confortant la centralité du bourg historique par un développement radioconcentrique et par une valorisation des espaces et des équipements publics
 - encourageant le développement des activités économiques sur le secteur de Lavernhe,
 - en protégeant les activités agricoles
 - en programmant la création d'une réserve foncière
 - en organisant le développement des plus gros sites historiques
- **Encourager la mixité sociale** :
 - en diversifiant l'offre de terrain
 - en développant des opérations de lotissements communaux offrant des terrains destinés à différentes typologies de bâtiments (groupes d'habitations, petits collectifs, habitat pavillonnaire ...)
 - en menant des opérations de création de logement locatif
 - en imaginant le devenir des hameaux

De plus, le P.L.U préconise « une utilisation économe et équilibrée » des espaces par :

La mise en place d'une politique de réserves foncières

- La préservation des espaces remarquables
- La programmation de nombreux aménagements et créations de voiries
- En valorisant le potentiel économique par une organisation qualitative de l'accueil des entreprises

V.2 - orientations pour un renouvellement urbain de Manhac

En milieu rural, le renouvellement urbain ne porte pas sur les mêmes réalités que pour les grosses agglomérations. Les problèmes de restructuration d'îlots ou de recherche de salubrité ne sont pas d'actualité à Manhac qui présente une image de bourg « jeune » et dynamique.

Cependant, certaines mesures ont été prises afin d'impulser un certain renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement :

- **Conforter la centralité du bourg** : la commune, envisage, dans l'avenir, la valorisation d'espaces publics, en relation avec l'urbanisation des terrains de Puech Bernard et du Biol dans une logique de développement radio-concentrique (voir schéma).

Elle souhaite également rédiger un règlement permettant de protéger les secteurs porteurs d'identité historique que sont les sites du bourg et de certains gros hameaux comme Naves, les Garrigues....

- **Le traitement des rues et des espaces publics** : concerne plusieurs types de projets :

- des projets de créations de voies afin de desservir les futures zones d'urbanisation
- des projets d'aménagement d'espaces publics, en particulier le long de la RN88 avec l'étude d'accès au niveau de Lavernhe mais également au droit du lotissement du Lac
- un projet de désenclavement des zones d'urbanisation du bourg historique, dans le secteur du stade. Ainsi, un mail planté le long du stade pourrait se poursuivre vers dans les zones d'urbanisation afin de concourir, par le végétal, à structurer et organiser les espaces
- L'aménagement de l'entrée-sortie du bourg centre vers Baraqueville : dans ce document, la commune prend acte d'un étirement linéaire de l'urbanisation sur la RD66. Compte tenu de cette nouvelle réalité, le conseil municipal décide de freiner l'urbanisation de ce secteur urbain.
- Concernant les cheminements piétonniers, le PADD expose la volonté de la commune de renforcer le réseau de cheminements sur l'ensemble du territoire. Ces aménagements paysagers doivent à terme créer un véritable lien entre les différentes parties de la commune.