

---

**COMMUNE DE MANHAC**

**ETUDE DEROGATOIRE A L'AMENDEMENT DUPONT N°1**

(article L111.1.4 du code de l'urbanisme)

**ZONE D'ACTIVITES DE LAVERNHE**

AVRIL 2004  
**DROIT DE CITE - ARCHITECTES**

---

---

## **SOMMAIRE**

---

### **I-INTRODUCTION 3**

---

- I.1 les attentes de la commune
- I.2 le cadre réglementaire
- I.3 l'opportunité de l'étude

### **II-ETAT DES LIEUX 7**

---

- II.1 le site dans son contexte communal
- II.2 le site dans son contexte historique
- II.3 la description du site et de ses abords
- II.4 la description des terrains d'étude :

### **CONCLUSION DU DIAGNOSTIC**

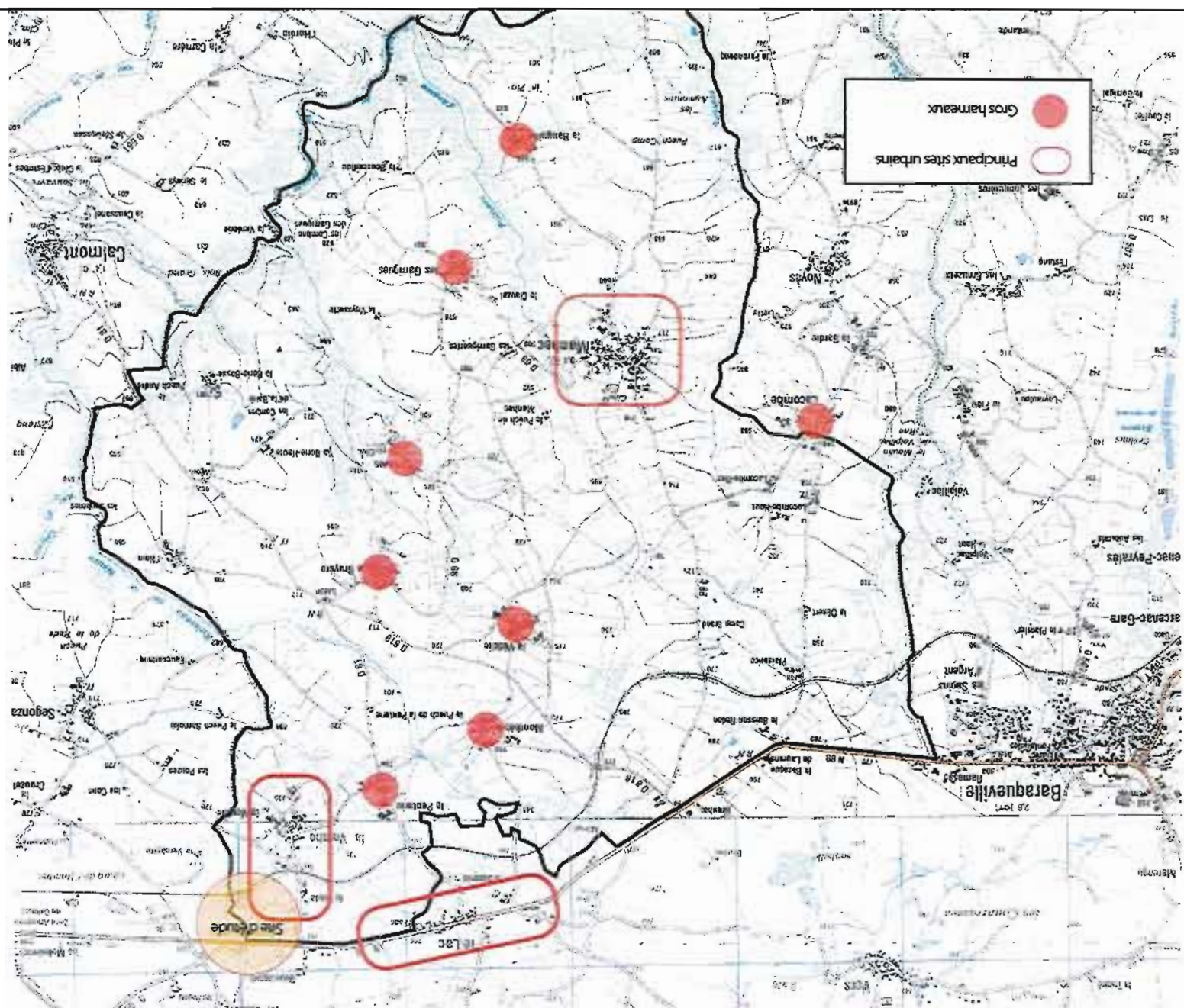
### **III-PRECONISATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE 17**

---

- III.1 préconisations par rapport aux nuisances environnementales
- III.2 préconisations par rapport la sécurité routière
- III.3 préconisations par rapport la qualité de l'urbanisme et de l'architecture
- III.4 préconisations par rapport la qualité des paysages

Mai 2004

## Le site dans son contexte communal



## **I – INTRODUCTION**

---

### **I.1 les attentes de la commune**

Se développant à 15 kilomètres environ au sud ouest de Rodez, la commune de Manhac couvre une superficie de 1803 hectares pour 504 habitants au recensement de 1999.

Elle affiche une densité de 27 habitants au km<sup>2</sup>, qui reste inférieure à la moyenne départementale (31 habitants /KM<sup>2</sup>) et ce malgré une augmentation non négligeable de sa population entre les deux recensements de 1990 et 1999. (375 habitants en 1990).

L'essentiel de la population se répartie sur les deux gros sites que sont le bourg historique avec environ 25% de la population (120 habitants environ) et le secteur de Laverhne qui représente à ce jour au minimum 20% de la population totale. Les gros hameaux repartis sur l'ensemble du territoire regroupent environ 140 personnes soit 28 à 30 % de la population permanente.

Située le long d'un axe de circulation important, la commune de Manhac, et les secteurs de Lavernhe et du Lac en particulier, sont perçus comme des espaces attractifs aux portes même de l'agglomération ruthénoise.

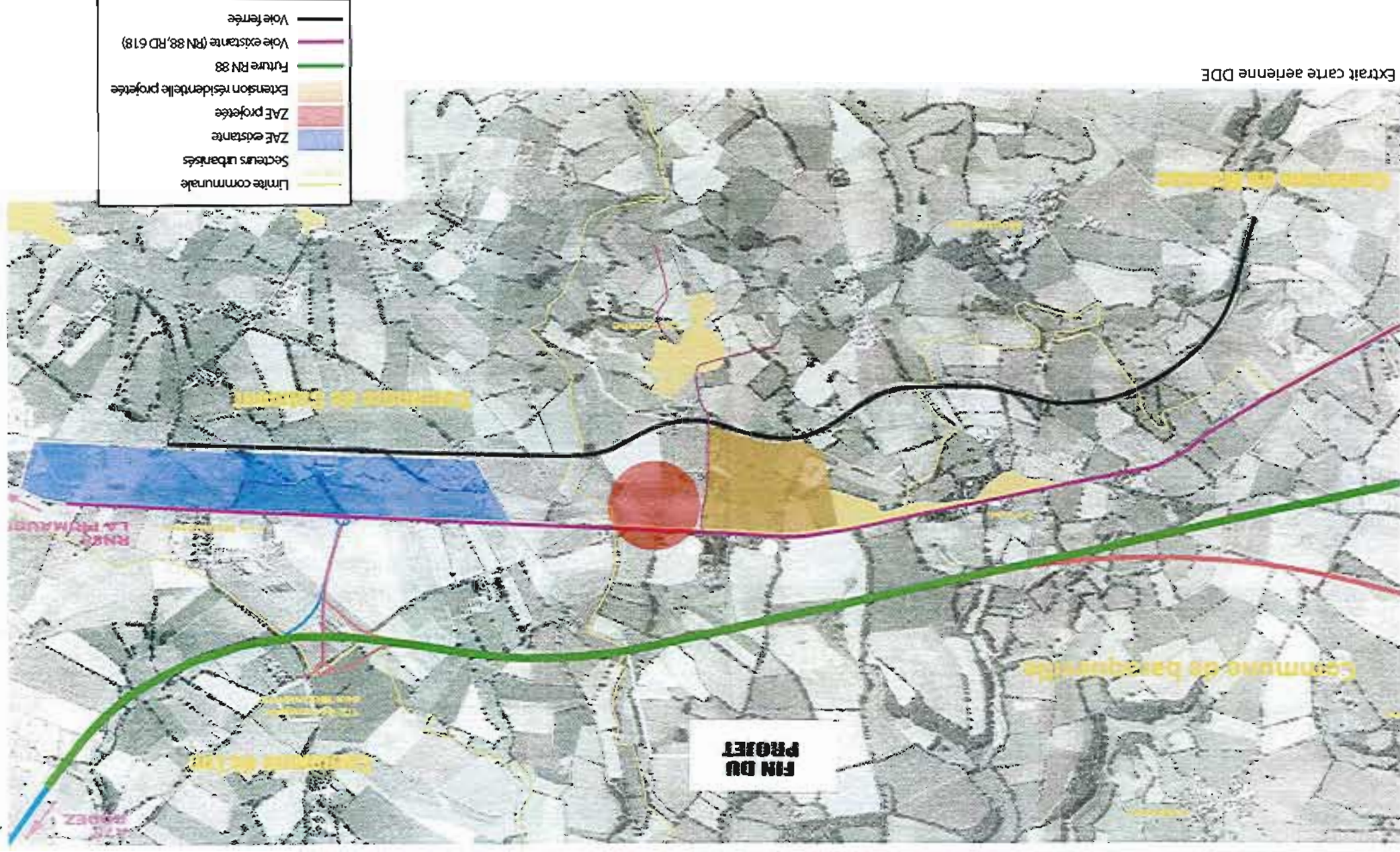
De par sa situation géographique, et sa configuration étirée le long de la RN88, la commune dispose de potentialités importantes en terme d'accueil résidentiel et de développement économique.

**A l'échelle de la commune, l'organisation urbaine est éclatée en plusieurs bourgs de taille importante. Le caractère morcelé du territoire naturel qui isole chaque site, l'éloignement du bourg centre et l'impact de plus en plus marquant de la RN88, sont autant d'éléments qui confortent le site d'étude de la future ZAE dans son statut d'espace en devenir sur lequel s'exerce une forte pression.**

# Le site dans son contexte intercommunal

Mai 2004

Extrait carte aérienne DDE



## **I.2 le site dans son contexte intercommunal**

La commune de Manhac appartient à la communauté de communes du Pays Baraquevillois dont l'une des compétences est le développement économique. Le passage de la RN88 actuelle et la proximité de la future voie de contournement de Baraqueville incitent la communauté de communes à favoriser l'installation d'activités économiques.

Dans ce contexte, elle entend prévoir la création et l'extension des ZAE sur son territoire, afin de répondre à l'attente de plusieurs entreprises ayant exprimées leur souhait de s'installer à proximité de la RN88.

Compte tenu de la situation géographique favorable de la commune de Manhac, aujourd'hui très proche de Rodez et de Baraqueville, de la proximité immédiate de la zone d'activité de Calmont et de l'amélioration du réseau routier qui va permettre de positionner un échangeur au niveau de Calmont, la commune et la communauté de communes du pays Baraquevillois ont décidé de créer une nouvelle ZAE et, pour cela d'aménager les terrains situés en continuité de la zone d'activité de Calmont, au droit du hameau de Laverhne, au bord de l'actuelle RN88.

A cet effet, il convient que la commune de Manhac déroge à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, qui impose un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation, hors agglomération.

## **I.3 le cadre réglementaire**

La commune de Manhac dispose d'un P.O.S et travaille actuellement à la transformation de ce document en P.L.U, dans le cadre d'une révision. Cette révision intègre différentes évolutions et orientations définies dans le P.A.D.D (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et en particulier prend en compte la volonté de la commune de tirer parti de sa situation le long de la RN88 pour renforcer son tissu économique par la création de la zone d'activité de Laverhne.

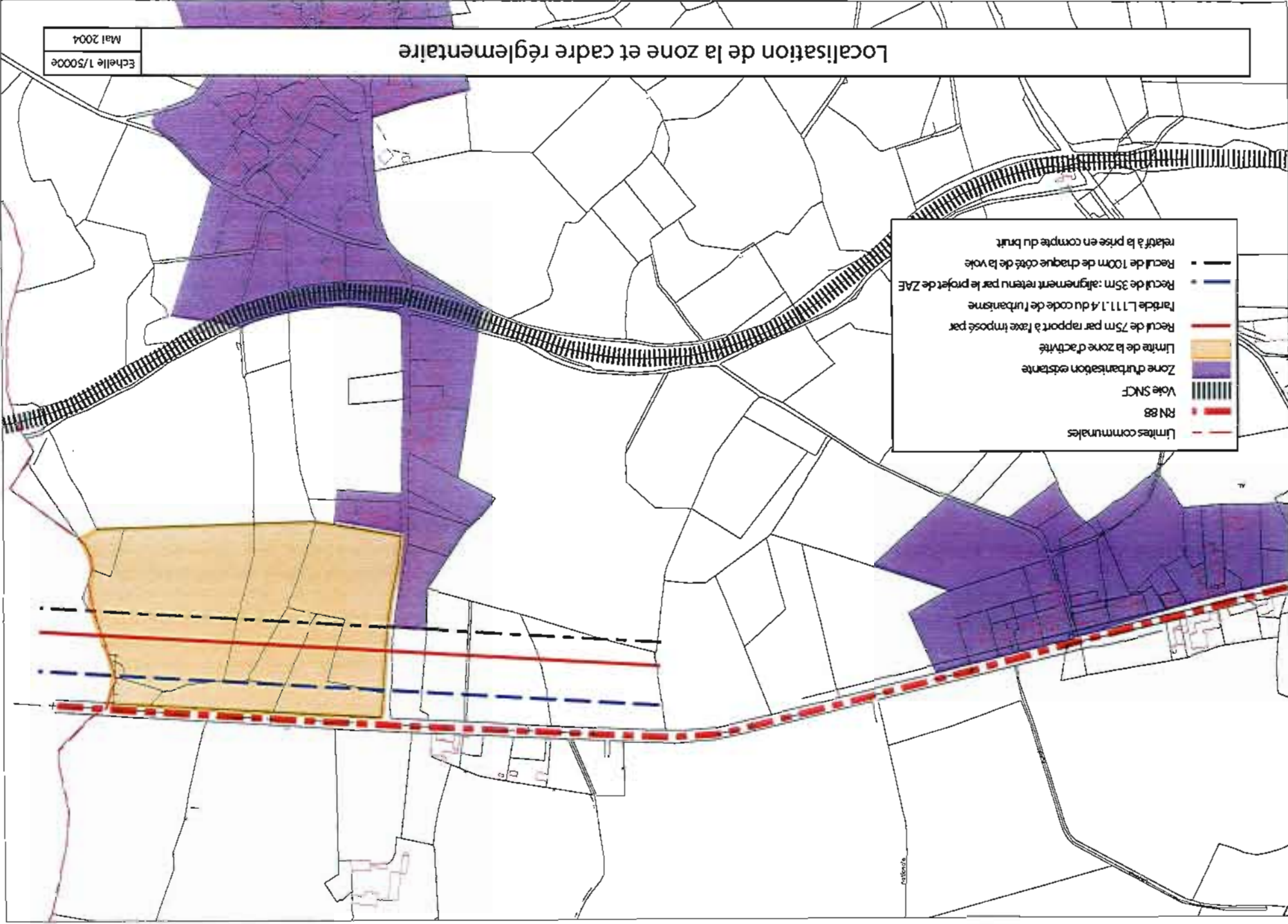
Ces terrains jouxtent la RN88, voie classée à grande circulation. De ce fait, l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme s'applique. Selon cet article, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, routes express et déviation). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières aux bâtiments d'exploitation agricoles et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Une dérogation est cependant possible dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans un P.L.U ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité routière, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

# Localisation de la zone et cadre réglementaire

Echelle 1/5000e  
Mai 2004

- Limites communales
- RN 88
- Voie SNCF
- Zone d'urbanisation existante
- Limite de la zone d'activité
- Recul de 75m par rapport à l'axe imposé par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme
- Recul de 35m : alignement retenu par le projet de ZAE
- Recul de 100m de chaque côté de la voie relatif à la prise en compte du bruit



## **I.4 l'opportunité de l'étude**

Situé au droit du hameau de Lavernhe et en continuité visuelle, et presque physique, de la zone d'activité de Calmont qui accueille des entreprises performantes ( RAGT, SOBEGAL...), le site retenu viendra confirmer une image dynamique du secteur et de la commune dans son ensemble.

L'attractivité de Manhac est lisible au regard de son taux d'activité qui est passé de 42.4% en 1990 à 43.8% en 1999 et de l'augmentation de la population active totale qui a gagné 59 personnes entre les deux derniers recensements.

Cette attractivité est liée, d'une part à sa position géographique aux portes de Rodez et à proximité de Baraqueville, à l'amélioration du réseau routier qui réduit les temps de transports quotidiens et d'autre part, à la qualité du cadre de vie de la commune.

De ce fait, la commune est aujourd'hui à la recherche de terrains disponibles et bien placés pour accueillir des activités.

Dans ce contexte, les terrains retenus par la commune de Manhac et la communauté de communes pour la création de la zone de Lavernhe présentent de nombreux atouts :

- Ils se positionnent au carrefour de quatre communes (Luc, Calmont, Baraqueville et Manhac) et deux communautés de communes ce qui renforce leur attractivité et le caractère intercommunal du projet
- Ils bénéficient d'une très bonne lisibilité et accessibilité puisqu'ils se développent le long de la RN88 actuelle et sont très proches de l'échangeur des Molinières. La moyenne journalière de véhicules circulant sur ce tronçon de la RN88 est en constante augmentation, il est estimé pour 2010 à 19000 véhicules matin et soir.
- Ils se situent à proximité de la zone d'activité de Calmont qui accueille des entreprises performantes. De ce fait, les terrains concernés par le projet semblent « naturellement » devoir être affectés à ce type d'occupation des sols, ce qui ne posera pas de problèmes de cohabitation des fonctions. Cette occupation des sols permet par ailleurs de minimiser les contraintes générées par la présence de l'entreprise SOBEGAL
- La communauté de communes est propriétaire des terrains.



Localisation des vues

Echelle 1/5000e  
Mai 2004

- Les terrains sont vierges de toutes constructions et sont raccordables aux différents réseaux indispensables à ce type de projet urbain (réseau public d'adduction d'eau, d'électricité, de gaz, de telecommunications....).
- Les surfaces disponibles (4.6 hectares), sans être surdimensionnées, permettent à la commune de répondre à une demande sur le court et le moyen terme
- La future zone jouxte l'entrée vers le hameau de Laverhne par la RD618, ce qui permettra de ne pas créer d'accès supplémentaire sur le RN88, même si l'accès doit être légèrement adapté.
- Les terrains se situent dans un environnement paysager de qualité en particulier par le caractère naturel des terrains en vis à vis de l'autre côté de la RN.

**En conclusion ces terrains sont positionnés au cœur d'un secteur en mutation, « porteur » en terme d'urbanisation pour l'avenir.**

**De ce fait, l'objet de la présente étude est de préciser dans quelles conditions ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre d'un classement en zone AU.x (à urbaniser pour des activités économiques, artisanales, commerciales ou industrielles) dans le futur document P.L.U, et de proposer des éléments d'intégration paysagère à prendre en compte, tout en autorisant un projet qui représente un intérêt important pour le territoire à l'échelle intercommunale.**

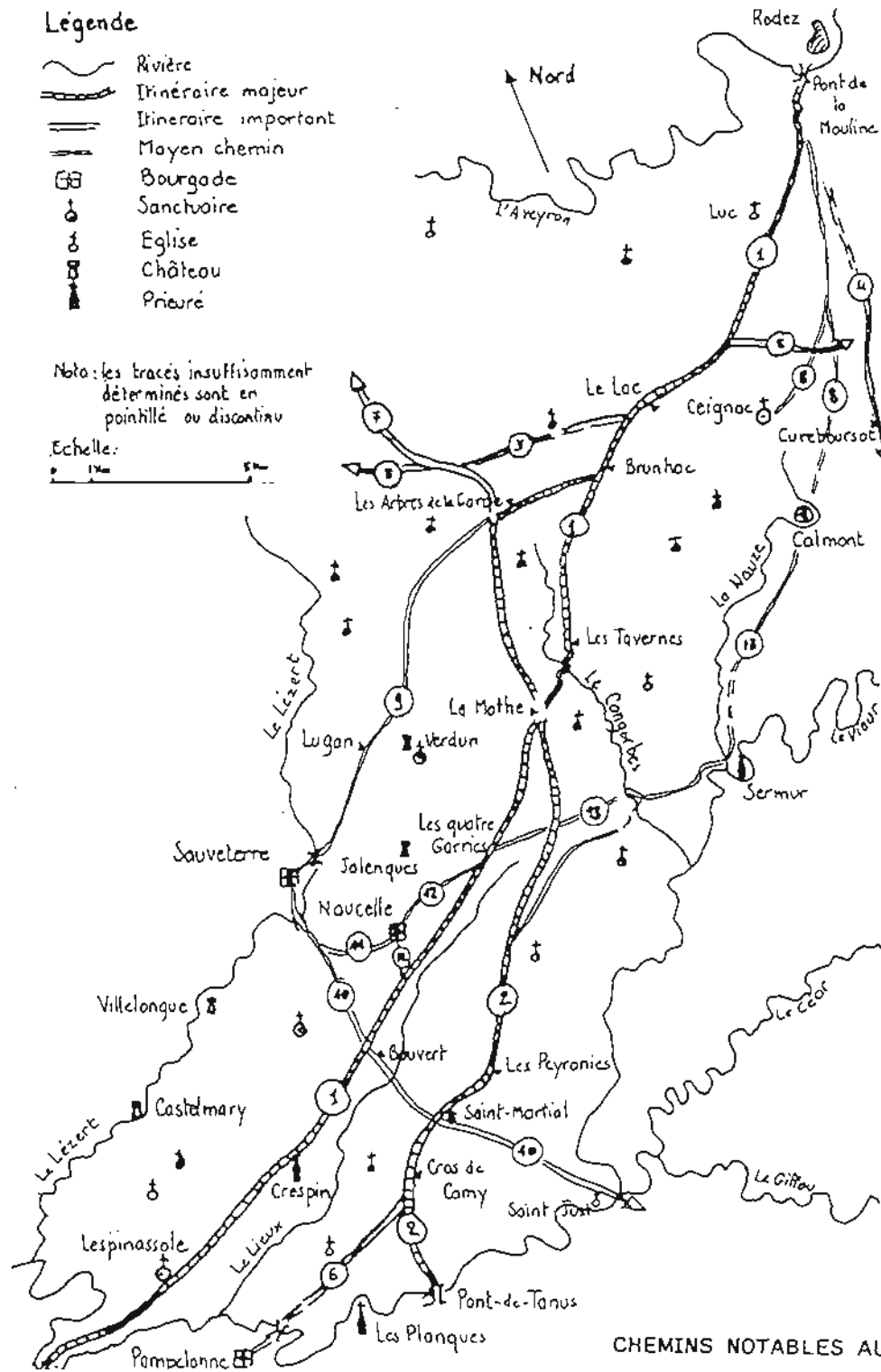


# Légende

-  Rivière
-  Itinéraire majeur
-  Itinéraire important
-  Moyen chemin
-  Bourgade
-  Sanctuaire
-  Eglise
-  Château
-  Prieuré

Nota: les tracés insuffisamment déterminés sont en pointillé ou discontinu

Echelle:  
 5 km



CHEMINS NOTABLES AU XVII<sup>e</sup> SIECLE

## **II – ETAT DES LIEUX**

---

### **II.1 le site dans son contexte historique**

La commune de Manhac est issue d'une histoire mouvementée : tour à tour dépendante de la baronnie de Calmont au Moyen Age ou des ducs d'Arpajon au XV<sup>e</sup> siècle, les deux paroisses furent ensuite séparées par la réforme administrative de 1790 qui rattacha Naves au canton de Flavignac alors que Manhac était associé à Colombiers.

Ce n'est que par l'ordonnance de 1832 que Naves et Manhac, deux paroisses distinctes furent réunies en une seule commune.

La création des grandes routes par Lescapier en 1749, et surtout la révolution agricole basée sur l'arrivée de la chaux par le chemin de fer, ont provoqué un basculement de la pression humaine des flancs de vallée vers les plateaux avec la création des baraques qui deviendront Baraqueville et la Primaube.

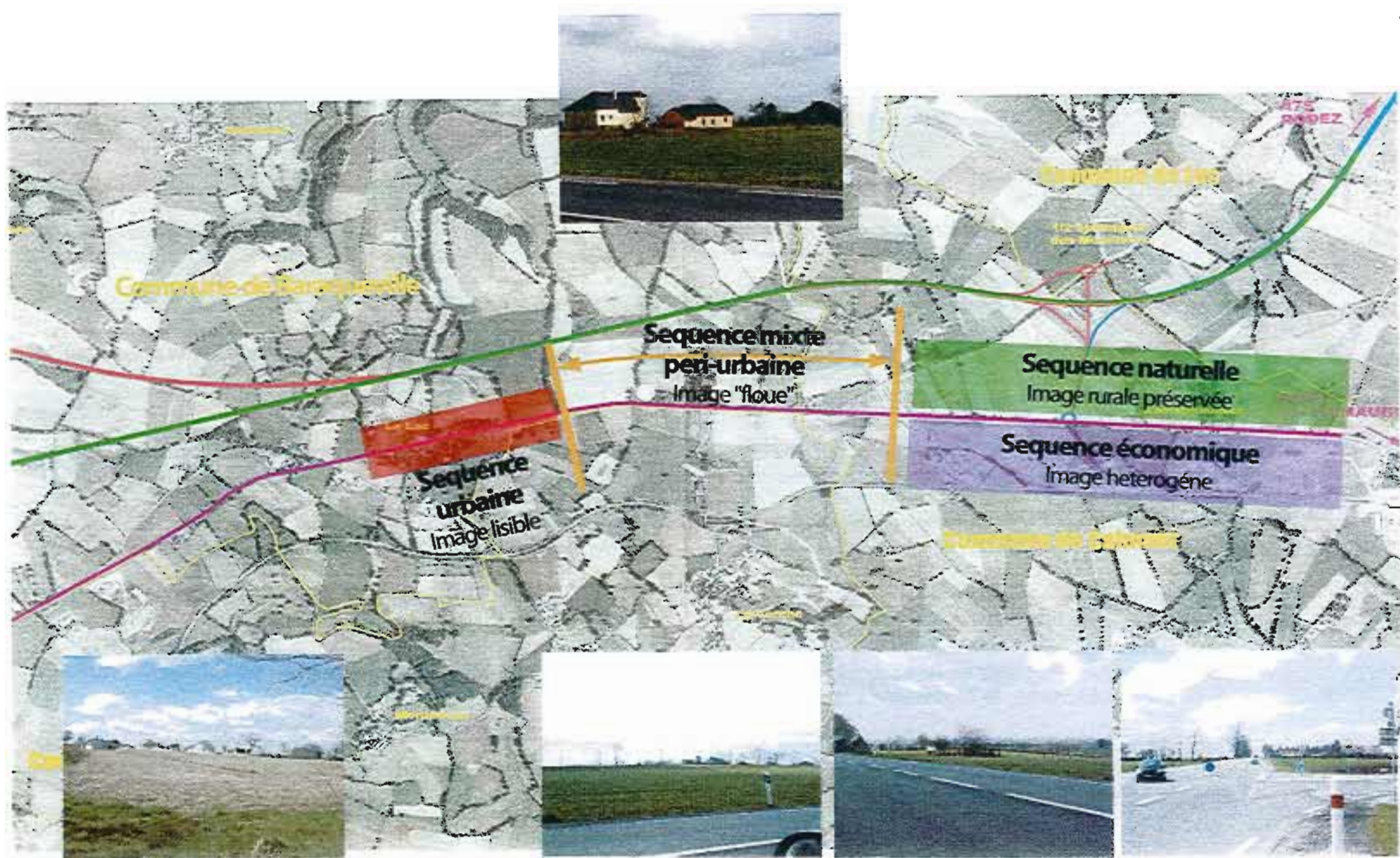
Ainsi, le secteur de Laverhne a acquis un statut stratégique comme lieu de passage obligé par les Routes Royales N°3 entre Villefranche et Rodez et la n°5 qui reliait Rodez à Toulouse via Albi.

Conçue dans les années 1835, la RN88 a globalement conservée le tracé de l'ancienne Route Royale mais en adoptant un tracé beaucoup plus rigide et une largeur plus importante. Elle marque la limite nord du territoire communal et jouxte les terrains étudiés

Cependant, le développement s'explique également par l'arrivée de la voie ferrée vers 1900, qui viendra délimiter clairement un secteur entre la route et la voie ferrée

**Prochainement, le projet de mise à deux fois deux voies de la RN88 va de nouveau entraîner un déplacement de la route vers le nord, sur le territoire de Baraqueville.**

**Cette nouvelle implantation ne pourra que renforcer l'attractivité et la vocation économique de cette partie du territoire de Manhac. La commune, en lien avec la Communauté de communes, entend organiser son développement sur les terrains situés entre la voie ferrée et la RN88 actuelle.**



## II.2 la description du site et de ses abords

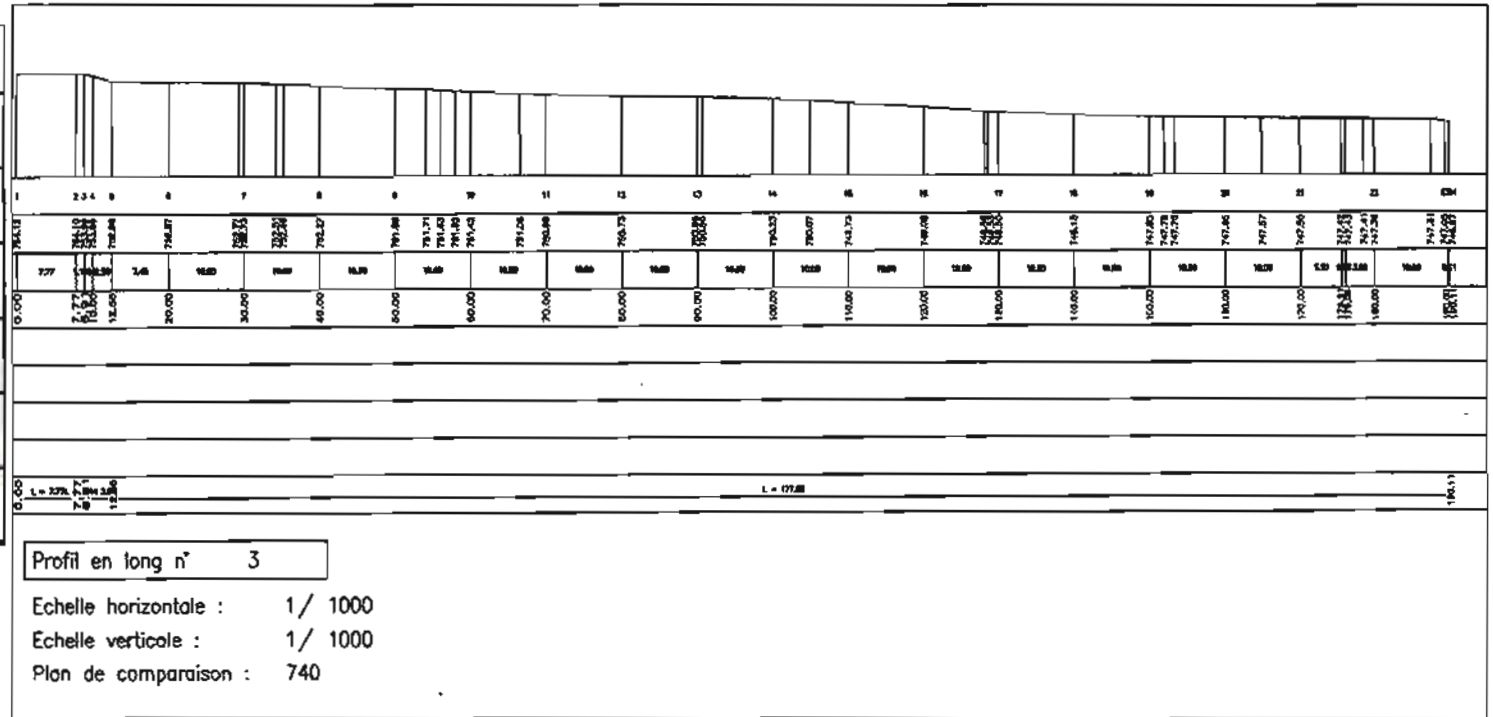
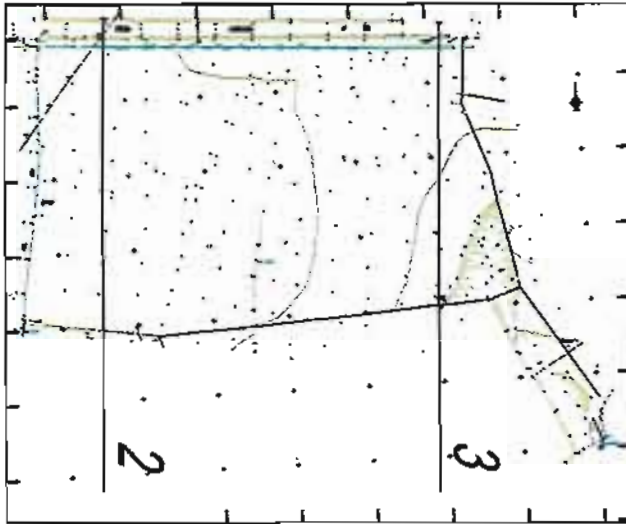
Les terrains destinés à la future zone d'activités sont représentatifs du paysage typique des hauts plateaux du Ségala.

Dans le contexte d'un site plat et très ouvert comme celui de la future zone, l'impact visuel des masses construites est accru car les vues sont lointaines, les petits mouvements de sols et les boisements en "timbres-poste" masquent difficilement les constructions nouvelles.

De ce fait, la perception du site, bien que totalement vierge de constructions est de plus en plus marqué par les réalités urbaines qui le jouxtent.

1. Historiquement les terrains situés au nord de la RN88 ont été urbanisés avec la création d'une maison de maître dont le parc boisé affirme le volume et l'importance. Les granges anciennes du domaine mais également les volumes d'une ancienne exploitation agricole, aujourd'hui réhabilitée, et d'une maison individuelle plus récente marquent ce tronçon de la RN88.
2. au sud et à l'ouest, les extensions liées à la proximité du hameau de Lavernhe ont peu à peu transgressé la limite lisible de la voie ferrée. Les bâtiments agricoles de la Gardette, formant autrefois l'unique entité construite imposante, sont aujourd'hui accompagnés de quelques constructions de type pavillonnaires. Etirées le long de la RD 618, ces constructions récentes ont tendance à créer une sensation de mitage du paysage.
3. à l'est, les mouvements de sols liés à la présence du ruisseau qui définit la limite communale ne sont pas assez significatifs pour masquer la zone d'activités de Calmont. Les silhouettes des bâtiments, avec en particulier les taches blanches des deux cuves de la SOBEGAL, se détachent lisiblement dans le paysage verdoyant.

**Ainsi, globalement, la perception du site ne correspond plus que très partiellement à une séquence naturelle et verdoyante : paysage autrefois à forte dominante végétale, préservé de toute agression urbaine tel que le mitage, la publicité ou même tout équipement de type urbain, les terrains retenus pour la future ZAE sont aujourd'hui cernés de toutes parts par des limites urbaines. Les constructions s'affirment de plus en plus au détriment de cette image de plateau agricole.**



## **II.3 la description des terrains concernés par le projet :**

### **A – le contexte géologique et hydrographique**

Le territoire de Manhac appartient tout entier au socle cristallin primaire du massif central dont la géologie se partage entre roches métamorphiques et terrains sédimentaires.

Dans ce contexte, les terrains concernés par le projet présente une très grande homogénéité. L'assise géologique est uniquement composée de roches cristallophylliennes caractérisées d'orthogneiss alcalins plus ou moins porphyroïdes à quartz bleu.

La commune de Manhac possède un réseau hydrographique dense qui est situé sur le bassin versant du Vaur et qui marque souvent les limites du territoire communal.

A l'est du site étudié, le ruisseau de la Nauze sert de limite entre les communes de Calmont et Manhac.

### **B- le relief**

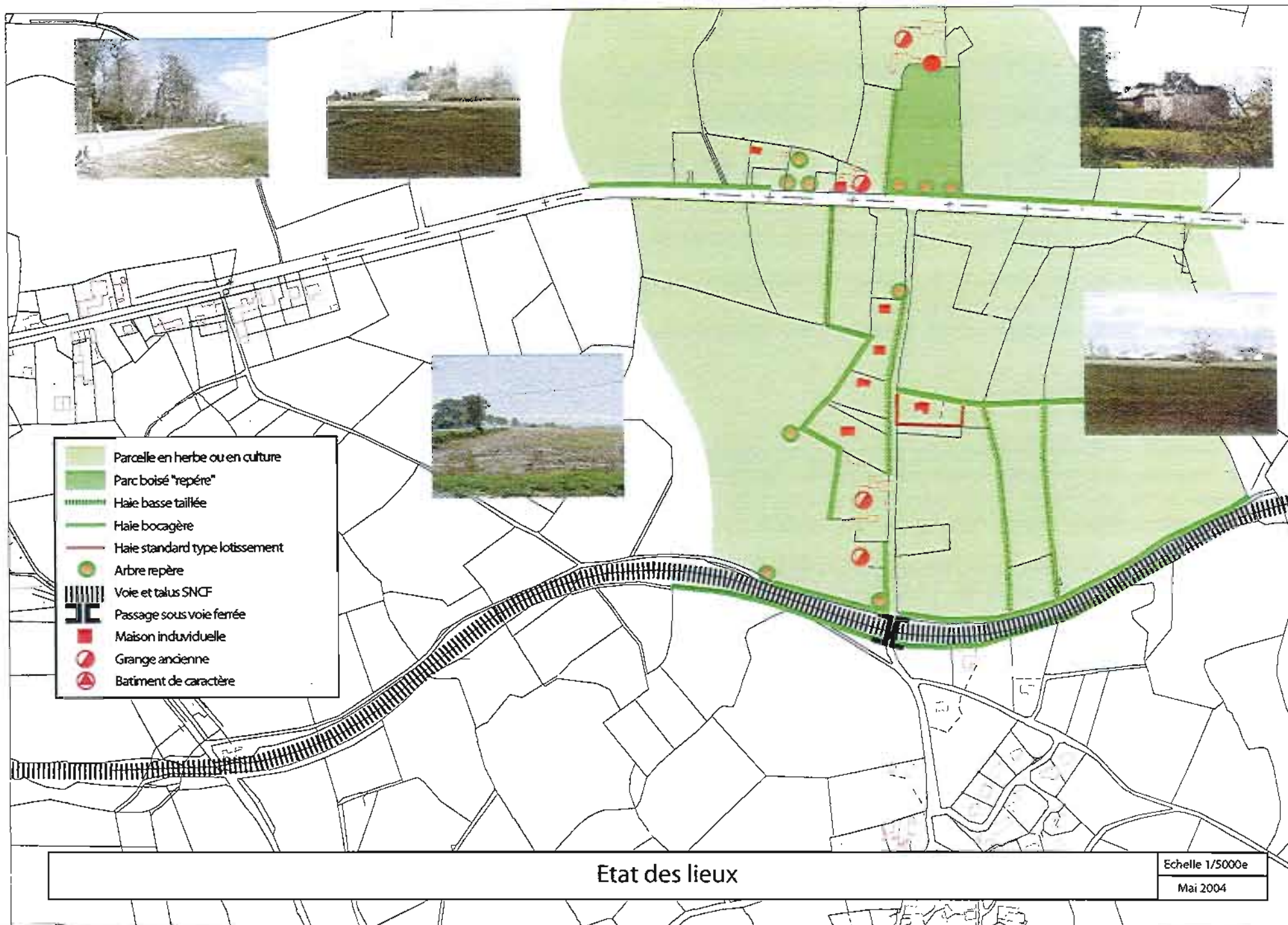
Conformément à l'image traditionnelle de plateau du ségala, le relief propre à cette zone ne présente pas de véritable ligne de force, il est peu structuré mais de grande amplitude. Les terrains présentent un paysage aux formes amples et peu accidentées. La platitude du site est d'autant plus marquante que les techniques agricoles récentes ont considérablement modifié le paysage du plateau avec la mise en place d'une agriculture de plus en plus intensive qui a produit un parcellaire très ouvert.

L'altitude oscille autour des cotes 759 au point le plus haut, le long de la RD618 et 742 à l'extrémité est du terrain, dans le talweg du ruisseau de la Nauze. De ce fait, les limites topographiques et les lignes de force du paysage sont pratiquement inexistantes.

Depuis les lignes de crête, situées sur les voies de circulation, RN88 et RD618, ces caractéristiques topographiques ménagent une grande ouverture visuelle et un effet de découverte sur le site. Les vues s'ouvrent largement au sud, créant une visibilité maximale sur le terrain étudié, et au delà sur la vallée de la Nauze et Calmont-village.

La présence du site est d'autant plus affirmée que les vues sont nettement fermées coté nord de la RN, soit par des haies bocagères soit par le parc boisé associé au domaine de Beauregard.

**Ainsi, outre la vue directe et lointaine dans l'axe de la route, le regard est naturellement dirigé vers les terrains concernés par le projet.**



## C - l'occupation des sols et paysages

Sur l'emprise même de la future zone, le couvert végétal est caractéristique d'un plateau agricole et ne présente pas de qualité paysagère particulière : il se compose de prairies naturelles, plates et faiblement végétalisées.

L'usage agricole des sols a ouvert le paysage et fait disparaître les éléments de structuration du parcellaire qu'étaient les haies bocagères.

Ainsi, à l'intérieur de la zone d'étude, le découpage parcellaire a complètement disparu, aucun élément paysager de caractère, arbre isolé, éléments construits, motifs paysagers liés à l'eau....., n'est repérable.

En limites du terrain d'étude, la présence du végétal est plus marquante :

- C'est au Nord de la RN88 que l'impact de la végétation est le plus fort. Le parc boisé du domaine introduit une tache sombre et imposante dans le paysage avec des arbres à haute tige et d'essences étrangères à celles généralement rencontrées sur le Ségala. La présence et la richesse du domaine dans le paysage sont également soulignées par un accompagnement dense de haies bocagères à la fois le long et perpendiculairement à la route nationale.
- Au sud, le long de la voie ferrée et du chemin agricole, se développe, sur le talus technique et le long des parcelles une végétation locale sous forme de haies basses taillées ou haies bocagères. Cependant, ces alignements ne se poursuivent pas jusque sur le terrain étudié. Ils concertent les terrains classés en zone AUx dans l'hypothèse d'une deuxième tranche de réalisation de la ZAE.
- A l'ouest, coté bourg du Lac, le paysage est plus riche, à la fois au point de vue topographie que par la présence d'alignement plantés qui maintiennent l'image d'un bocage.
- Au droit du site étudié, la route ne conserve aucune trace d'un traitement végétal historique, dans la tradition des Routes Royales et des grandes routes en général, avec la présence d'arbres à haute tige. Aucun alignement planté n'exprime la puissance de l'état sur l'aménagement du territoire. Autrefois, ces plantations étaient, par leur caractère systématique, un élément essentiel d'unité et de cohérence. L'alignement participait d'un véritable système de lecture du paysage, il identifiait le lieu, il imposait sa géométrie.

Le tronçon longeant la future ZAE ne possède aucune trace de cet « héritage végétal » des Routes Royales. De ce fait, aucune limite végétale forte ne marque les terrains étudiés et les perspectives en fond de terrain sont ouvertes, ne facilitant pas une insertion des bâtiments dans le paysage.

**Dans ce paysage au relief peu affirmé, les végétaux qui jouxtent les terrains jouent un rôle paysager essentiel de structuration et d'identification de l'espace. Il n'en demeure pas moins que exception faite du parc du domaine de Beauregard, ils ne possèdent aucun caractère paysager exceptionnel.**

**En tout état de cause, ces éléments, en limite du site étudié, ne sont pas menacés par le projet.**



## D – les accès

Le site retenu, en limite de deux axes importants que sont la RN88 et la RD618, bénéficient d'une bonne accessibilité.

Se croisant à angle droit, ces deux axes routiers créent un carrefour qui ne fait l'objet actuellement d'aucun aménagement particulier.

De ce fait, cette intersection est peu lisible et faiblement sécurisante.

**Dans le sens Baraqueville-Rodez**, le point haut sur le profil en long de la RN88 ménage une vue plongeante sur l'accès et les terrains étudiés. Cependant, la vitesse moyenne des véhicules sur la RN88 et l'absence d'une voie d'accès provoque une arrivée rapide sur le carrefour dans une longue ligne droite.

**Dans le sens Rodez-Baraqueville**, après une petite butte au droit de la limite communale avec Calmont, la visibilité de ce carrefour est dégagée car il se situe au point haut du profil en long de la RN88.

Cependant, un deuxième point haut sur le profil en long de la RN88 masque l'arrivée rapide des voitures depuis Baraqueville, ce qui rend particulièrement dangereux le tourne à gauche.

Tout comme pour d'autres carrefours proches de Baraqueville, l'importance du trafic sur la RN88 et le développement des secteurs urbains desservis par la RD618 nécessiteraient un aménagement de cet accès.

**Le carrefour actuel répond aux besoins de desserte du hameau de Lavernhe mais la pénétration vers cette partie du territoire de Manhac est faiblement sécurisée. Aucun tourne à gauche n'est réellement aménagé et le carrefour est relativement confidentiel. Il n'est pas adapté à un trafic plus important.**

**Le carrefour devra faire l'objet d'un réaménagement dans le cadre de la création de la zone.**

BARAQUEVILLE

Limite Z2: 640m

Limite Z1: 513m

# AUa

# AUX



# AU

CUVES-GAZ  
SOBEGAL

COMMUNE

Ud

Ua

LES GAZANES

LA PESSE

## **E - les risques naturels, les périmètres de protection et les servitudes**

La commune de Manhac est concernée par une ZNIEFF de type II, secteur repéré comme une zone sensible aux équipements ou aux transformations des milieux.

Le projet de la zone d'activités ne pose pas de problème par rapport à cette zone de protection qui concerne les gorges du Viaur et dont le périmètre ne remonte pas jusqu'à la source de ruisseau de la Nauze.

Par ailleurs, le terrain ne fait pas partie d'un site naturel classé ou inscrit et aucun bâtiment proche ne génère une protection de la part des bâtiments de France. Il n'existe pas de site archéologique sur ou à proximité de la zone étudiée.

Au titre de la protection de la santé publique, il convient de noter qu'il n'y a pas d'aquifère de taille significative ni de captage d'eau potable implanté à proximité de la zone. Les nappes souterraines captées sur le territoire communal se situent à Naves et à Lacombe.

A proximité de la future zone, sur la zone d'activité de Calmont, un dépôt de gaz inflammables liquéfiés exploité par l'entreprise SOBEGAL est concerné par les dispositions de la directives 82/501/CEE dite SEVESO.

Cette installation a fait l'objet d'un projet d'intérêt général (PIG) approuvé par arrêté préfectoral du 7 février 1989. L'état a demandé en 1999 à l'entreprise SOBEGAL d'actualiser son étude de dangers, ce qui a conduit la DRIRE à proposer en juin 2001 la mise en place deux types de zones, Z1 d'un périmètre de 242 m et Z2 d'un périmètre de 869m selon les critères de la circulaire du 24 juin 1992 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à haut risque.

En application à cette circulaire, les terrains destinés à la future zone se trouvent situés dans la zone Z2 dans laquelle sont interdits les immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public et les voies de communication de plus de 2000véhicules par jour.

Après avoir complété son étude de dangers, l'exploitant du site a fait l'objet d'une nouvelle définition des périmètres de recul imposés par la DRIRE. Dans son courrier en date du 4 mars 2004, madame la préfète de l'Aveyron a porté à la connaissance de la commune de Manhac les informations relatives à cette nouvelle réglementation qui impose une distance d'éloignement de 513 mètres pour la zone Z1 et de 640 pour la deuxième zone Z2.

**Ainsi, le secteur d'étude ne présente pas de risque naturel particulier connu (inondation, éboulement de terrains...) mais se voit imposer des restrictions en terme d'occupation des sols du fait de la présence de ce périmètre de protection relatif à la présence d'une installation industrielle à haut risque.**

Concernant les servitudes d'utilité publique, le site est limité sur toute sa façade sud par la servitude de type T1 relative à la voie ferrée. Cette emprise n'empiète cependant pas sur les terrains destinés à la future zone.

Aucune autre servitude n'est à mentionner dans le secteur étudié. Cependant, la Route Nationale 88 fait l'objet d'un classement relatif à la prise en compte du bruit le long des infrastructures routières.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2000-1089 du 5 juin 2000, un périmètre de recul de 100 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée s'impose pour les routes classées en catégorie 3, ce qui est le cas de la RN88 sur le territoire de Manhac.

A l'intérieur de ce secteur affecté par le bruit, reporté sur les plans de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Ces contraintes ne s'imposent pas aux bâtiments d'activité.

## **F – les équipements**

### **➤ Réseau électrique**

Les terrains sont desservis par le réseau EDF, aucune ligne électrique aérienne ou souterraine ne traverse le site.

### **➤ Réseau gaz naturel**

Les terrains ne sont pas desservis par le réseau gaz naturel. Aucune canalisation gaz ne traverse le site.

### **➤ Assainissement**

Du point de vue de l'assainissement, le bourg de Lavernhe possède un réseau collectif se déversant dans une station d'épuration réalisée en 1996 sous forme de lagunages naturels et dimensionnée pour 150 équivalents habitants. Cette station dont l'état est satisfaisant est située en contrebas du bourg, le long du ruisseau de la Nauze. Cependant, ce réseau et cette station, s'il dessert l'essentiel des habitations du bourg, ne permet pas d'assainir les terrains destinés à la zone qui se situent au nord de la voie ferrée. Le passage des réseaux sous la voie ferrée et la création d'un troisième lagunage paraissent être des travaux très lourds et le raccordement de la zone nécessiterait de porter la capacité de la station à 300 équivalents habitants, soit une réfection totale de la station actuelle.

A court terme, le schéma communal d'assainissement, approuvé par le conseil municipal, ne préconise pas une intégration de la future zone au réseau collectif d'assainissement, compte tenu des difficultés techniques que cette opération représenterait. De même, il n'existe pas à ce jour un réseau de collecte et de stockage des eaux pluviales sur, ou à proximité du site de la future zone. De ce fait, à court terme, l'assainissement de la zone est prévu en assainissement non collectif.

### **➤ Eau potable**

Le réseau d'eau potable arrive au droit de la future zone par une canalisation fonte de diamètre 100. Un raccordement peut être envisagé sur ce réseau.

## CONCLUSION ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

Le site retenu pour la création de la zone d'activité présente plusieurs atouts majeurs :

- La marque d'une vocation économique à proximité du site : le positionnement des terrains en continuité de l'actuelle zone de Calmont garantit la préservation de la vocation actuelle de ce secteur : le projet devrait venir renforcer la vocation économique existante sur la commune voisine de Calmont.
- La réalité des présences construites en limite du site étudié et l'absence de réelle qualité paysagère sur le site lui-même sont deux éléments permettant d'affirmer que le projet ne vient pas compromettre un paysage exceptionnel.
- La proximité de la RN88 actuelle et future garantit une évolution rapide et organisée de tout le secteur
- Le devenir de tout le secteur compris entre le Lac et Lavernhe que la commune de Manhac traduit dans son PLU révisé, devrait faire l'objet d'une réflexion importante permettant de limiter l'impact paysager d'une ZAE isolée en territoire naturel

Aujourd'hui, le secteur présente une image mixte, à la fois agricole et urbaine, avec une impression de mitage du territoire de plus en plus lisible en limite du site étudié. Ces caractéristiques sont significatives des espaces périurbains soumis à une forte pression.

La dérogation à l'amendement Dupont, en imposant une réflexion globale préalable à l'urbanisation doit permettre à la commune de faire le choix d'un parti d'insertion simple et de maîtriser son évolution urbaine.

La plupart des ZAE nécessite une requalification qui se révèle très difficile à mettre en œuvre compte tenu des impératifs d'organisation des entreprises et de l'impact des constructions à usage industriel.

Le projet de la ZAE de Manhac a le mérite de s'appuyer sur un site vierge de toute construction et présentant une image paysagère « ordinaire » sans véritable contrainte paysagère conditionnant l'aménagement.

Cependant, le projet se fixe comme objectifs de :

- Couvrir une demande importante de terrains à vocation économique
- Dessiner un morceau de ville
- Travailler l'intégration paysagère du projet dans son environnement

### **III – PRECONISATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

---

#### **III.1 préconisations par rapport aux nuisances environnementales**

---

##### **➤ Nuisances liées à l'assainissement**

Actuellement, l'assainissement de la zone est prévu en assainissement non collectif.

Les porteurs de projet devront se conformer aux indications du schéma communal d'assainissement qui met en évidence les caractéristiques suivantes :

- Les sols sont très homogènes dans toute la zone étudiée, de type limono-argileux.
- La perméabilité des sols est très faible avec une épaisseur de sols parfois insuffisante.

De ce fait, le schéma communal d'assainissement parle d'une zone moyennement favorable à l'assainissement individuel et préconise un épandage souterrain à faible profondeur par des tranchées d'infiltration de 90 mètres de long.

A plus long terme, compte tenu des projets d'urbanisation portant sur l'ensemble des espaces compris entre le bourg de Lac et le hameau de Lavernhe, la création d'un réseau de collecte des eaux usées et d'une station d'épuration constituerait la meilleure solution. La commune qui mène actuellement de gros travaux de création ou d'extension de réseaux d'assainissement collectif, entend poursuivre cette politique volontariste en équipant ce secteur dont la pression foncière est importante. Elle envisage la création d'une station coté nord de la voie ferrée susceptible de répondre aux besoins d'assainissement de l'ensemble de la zone urbaine classée soit en zone d'activité soit en zone de développement pavillonnaire.

La création de cet équipement, prévu au point bas de la zone AUr, le long de la voie ferrée, ne peut faire actuellement l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU, le projet n'étant pas assez élaboré. Cependant, le choix du mode d'assainissement sera fait suite à la réalisation d'une étude technique portant sur l'ensemble du secteur.

Quelque soit le système d'assainissement adopté, les entreprises ne devront rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés ou cours d'eaux ou égouts sera interdite.

### ➤ Nuisances liées à l'évacuation des eaux pluviales

L'urbanisation et l'imperméabilisation des surfaces pour les zones de voiries et de parking ne pourront que renforcer les quantités d'eaux pluviales à écouler.

De ce fait, des aménagements susceptibles de permettre l'infiltration des eaux dans le sol sont indispensables si la création d'un réseau collecteur d'eaux pluviales n'est pas prévue dans l'immédiat.

L'approche environnementale de la gestion des eaux pluviales a pour objectif de réduire les quantités et la pollution des eaux pluviales envoyés vers l'exutoire naturel. Cette diminution des quantités d'eaux peut être réalisée soit par infiltration des eaux dans le sol, soit par stockage permanent au moyen de bassins secs ou humides. La solution de l'infiltration est conditionnée par la perméabilité des terrains et l'hydrogéologie du secteur, à savoir la présence ou non d'un aquifère.

Le site retenu bénéficie de la proximité du ruisseau de la Nauze mais est pénalisé par la nature peu perméable des sols.

Les aménagements prévus par la communauté de communes consistent à mettre en place des solutions de stockage et de pré-traitement des eaux pluviales et des eaux de plates formes avant tout rejet dans le milieu naturel.

Le sens de la pente du terrain, même peu marquée, va concourir à renvoyer les eaux pluviales vers le ruisseau de la Nauze, le point bas se situant en effet dans le coin sud-est du terrain. De ce fait, un bassin d'orage sera positionné dans ce secteur de la zone.

Afin de réduire les quantités d'eaux à traiter, les particuliers seront incités à limiter les surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux autres que l'enrobé (stabilisé, dalles engazonnées, engazonnement...) et par une végétalisation systématique de tout espace non affecté à la construction ou au stationnement.

La création de bassin de rétention « à la parcelle » pourra être également imposée.

### ➤ Nuisances sonores

Les nuisances sonores générées par le trafic dense de la RN88 sont compatibles avec l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Cependant, le règlement de la zone 1AU.x autorise l'implantation d'activités de services et de bureaux et les logements des personnes nécessaires sur la zone pour assurer la direction et la surveillance des établissements. Ces locaux doivent cependant être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, ce qui limite les possibilités de construction de maison individuelle dont la typologie ne correspondrait à l'image recherchée pour cette zone.

Par ailleurs, la Route Nationale 88 est classée en catégorie 3, ce qui génère, conformément à l'arrêté préfectoral n°2000-1089 du 5 juin 2000, un périmètre de recul de 100 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée.

A l'intérieur de ce secteur affecté par le bruit, certains types de bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Mais les bâtiments d'activités ne sont pas affectés par ces mesures.

Ainsi, cette réglementation renforce le bien fondé de l'implantation de cette zone d'activité.

La situation des terrains retenus pour cette ZAE, relativement proche des secteurs d'habitat, peut poser des problèmes de bruits émis par les entreprises.

Cependant, la localisation des activités bruyantes, si certaines devaient être accueillies sur la zone, serait étudiée dès la demande d'installation, en privilégiant une « concentration » des entreprises bruyantes dans le voisinage de l'entreprise de menuiserie positionnée en fond de zone vers la limite communale avec Calmont.

## ➤ Nuisances visuelles

Les caractéristiques physiques du site et la situation garantissent une bonne lisibilité aux activités qui feront le choix de s'implanter sur cette zone. Compte tenu du contexte actuel et du constat établi dans le diagnostic sur l'impact de la zone de Calmont, l'objectif d'aménagement de cette nouvelle zone d'activité est bien de concevoir un projet s'inscrivant en rupture avec la manière d'organiser les ZA voisines.

Ce projet doit porter l'image économique de la commune et s'affirmer comme un morceau de ville dans un secteur en cours d'urbanisation globale et organisée.

Pour cela, les constructions devront affirmer leur fonction par un choix de volumes et de matériaux correspondant, sans chercher à jouer le mimétisme avec d'autres fonctions urbaines (habitat...).

Les futures constructions implantées le long de la RN88 respecteront un alignement à 35 mètres de l'axe de la RN. L'espace disponible entre la route et le bâtiment, d'une profondeur de 35 mètres, sera de préférence réservé à des aménagements paysagers. Il est préconisé de reporter les aires de stationnement vers l'intérieur de la zone et sur les cotés des bâtiments.

En effet, disposées au premier plan des constructions, les aires de stationnement perturbent notablement l'aspect global de la zone et l'image de marque des entreprises.

Les voitures trop présentes dans le champ visuel neutralisent les efforts fournis en terme de qualité architecturale et d'aménagement paysager des espaces. Afin de limiter leur impact visuel, les aires de stationnement devront être fractionnées et plantées.

Pour atteindre cet objectif de qualité, des règles relatives à l'urbanisme et l'architecture seront développées dans les chapitres suivants et intégrées au règlement de la zone.

### III.2 préconisations par rapport à la sécurité routière

---

Le diagnostic met en évidence le caractère peu sécurisant du carrefour actuel entre la RN88 et la RD618.

La création de la zone doit concourir à renforcer la sécurité au droit de cet accès. Pour cela, aucun accès supplémentaire ne sera créer sur la RN88. La desserte de la future zone se fera depuis la RD618, par un accès unique.

Compte tenu du manque de sécurité du carrefour actuel et du renforcement du trafic généré par la zone, puis par l'urbanisation globale du secteur, un aménagement de l'intersection est indispensable.

L'aménagement de l'accès actuel a été étudié par les services routiers (DDE et DRI). Compte tenu du profil en long de la RN88 qui ne permet pas de dégager une longueur minimum de visibilité en particulier en arrivant de Baraqueville, le choix a été validé de déplacer l'accès au centre de la future zone en supprimant l'accès existant aujourd'hui.

Ce nouvel accès sera aménagé avec une voie centrale pour faciliter le tourne à gauche, ce qui améliorera nettement la sécurité routière de ce secteur. Il conviendra cependant de concevoir ce nouvel accès vers la zone et le hameau de Lavernhe comme une véritable voie urbaine, véritable entrée dans un morceau de ville en devenir. A terme cet accès devrait également permettre la desserte de toute la zone urbaine entre le Lac et Lavernhe.

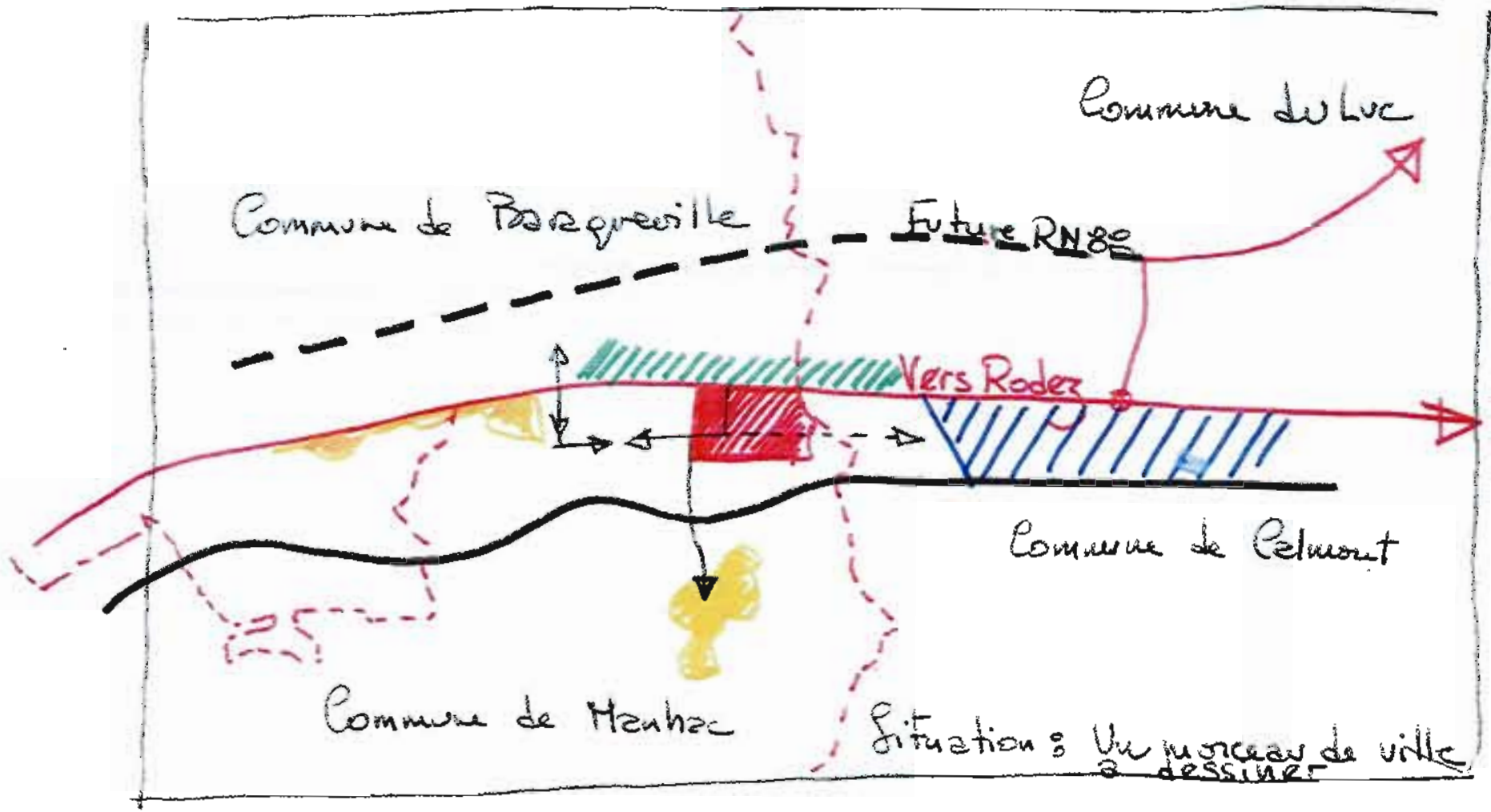
La zone sera desservie par la création d'un mail planté sur lequel toutes les parcelles auront un accès. Aucune sortie directe sur la RN88 ne sera autorisée.

Concernant les piétons, le transit le long de la RN88 actuel est dangereux et ne doit pas être encouragé par des aménagements urbains de type trottoirs.

**Le futur accès fait l'objet d'un emplacement réservé dans le P.L.U au bénéfice de la Communauté de communes, afin de permettre un aménagement susceptible de répondre à l'augmentation des flux et aux gabarits des véhicules nécessaires aux futures entreprises.**

**En effet, l'augmentation des entrées/sorties par ce carrefour généré par l'extension de la zone, mais également a terme par l'urbanisation de tout le secteur, justifie un aménagement de type « porte urbaine » et une mise en sécurité de cet accès unique sur la RN88.**

**Un tourne à gauche avec un îlot central devrait permettre d'affirmer la présence du carrefour et de le sécuriser, en particulier en arrivant de Rodez.**



### **III.3 préconisations par rapport à la qualité de l'urbanisme et de l'architecture**

---

#### **III.3.a - la qualité de l'urbanisme : un morceau de ville a dessiner**

Le diagnostic met en évidence les caractéristiques du site et le caractère déjà relativement urbanisé de ces limites, avec d'une part la présence de la zone d'activité sur la commune voisine de Calmont et d'autre part la force du domaine de Beauregard et les extensions du hameau de Lavernhe.

Ainsi, le terrain est bien intégré a une zone déjà urbanisée et susceptible d'évoluer rapidement. De ce fait, au niveau du choix du site, premier élément fort de la qualité de l'urbanisme, la pertinence de cette implantation garantit une bonne intégration dans son environnement.

A moyen terme, la zone d'activité va se trouver au cœur d'une zone de développement prioritaire pour la commune de Manhac. Compte tenu de la pression foncière qui existe sur le secteur, il est possible d'imaginer un renforcement des hameaux de Lavernhe et surtout du Lac.

De ce fait, le projet de zone d'activité doit être conçu non pas comme un élément autonome et isolé mais comme un morceau de ville en devenir. Cette orientation forte paraît d'autant plus importante que la traversée de la zone sera obligatoire pour se rendre à Lavernhe et au delà dans les autres hameaux situés à proximité.

La commune a souhaité positionner des réserves foncières dans son PLU, au sud pour étendre la zone d'activité, et à l'ouest pour du développement de type lotissement.

A long terme, une jonction pourrait être imaginé avec la commune de Calmont.

La ZAE doit donc être imaginé comme un morceau de ville, au cœur d'une zone globale de développement.

Le fait de déplacer, pour des raisons de sécurité, l'accès actuel de la RD618 confère à la desserte de la zone un statut de voie urbaine. De ce fait, le projet doit être imaginé sans créer de délaisés inutile et présenter une image de voie urbaine qualitative susceptible de répondre a toutes les fonctions urbaines et en particulier de desserte des quartiers environnants. A terme devrait se greffer sur la RD une percée vers les futurs quartiers résidentiels tel que le schématise le PADD

Ainsi, l'entrée dans la zone doit être comprise comme une entrée de ville permettant de desservir de futures extensions éventuelles soit sur l'arrière, soit sur Calmont. les points d'accrochage entre la zone et les futures zones d'urbanisation doivent être aménagés et l'entrée dans la zone faire l'objet d'un aménagement soigné et repérable. La décision d'un emplacement réservé prévu dans le P.L.U, d'une superficie confortable, permettra de concevoir une entrée de zone sécurisée et paysagée

### III.3.b - la qualité de l'architecture

La qualité de l'architecture reposera avant tout sur une occupation des sols cohérente avec l'image d'une zone d'activité et une cohérence entre le vocabulaire architectural et l'usage du bâtiment afin de permettre une identification immédiate de la vocation de la zone.

#### ➤ Occupations des sols

Les activités autorisées sont toutes les constructions ou installations destinées à un usage d'activités commerciales, de bureaux et services, artisanales et industrielles ainsi que les installations et travaux divers qui leur sont liés.

Les constructions a usage d'habitation sont interdites en elles-mêmes, mais le logement des personnes nécessaires au fonctionnement des activités pourra être autorisé dans la mesure où :

- leur présence permanente sur la zone est jugée nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
- que le logement fasse partie intégrante des locaux d'activités

Une partie de la zone est touchée par les contraintes générées par la proximité des cuves de gaz liquéfiés de la SOBEGAL (zone SEVESO). Dans la Z2, qui génère un périmètre de recul de 640m par rapport à la cuve sont interdites :

- les nouvelles constructions extérieures importantes (immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public des 1ère, 2ème 3ème et 4ème catégories)
- les voies nouvelles de circulation importantes (autoroutes, routes a grande circulation dont le débit dépasse 2000véhicules \_jour, voies ferrées classées « grandes lignes »).

**Cependant, certains établissements recevant du public pourront exceptionnellement être admis s'ils sont indispensables aux populations existantes. Ils devront avoir une capacité d'accueil limitée et être adaptés à la protection des populations.**

### ➤ hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

### ➤ aspect extérieur

Compte tenu de la situation de la zone en entrée de ville, les constructions devront présenter un aspect fini satisfaisant, qui participe à l'image de marque de la commune. Tout bâtiment à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être accepté. Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Les principaux points forts permettant une bonne qualité architecturale sont les suivants :

- **Les matériaux** de couverture et de façade devront être cohérents avec l'image d'une zone d'activités, ils pourront être de type traditionnel mais l'utilisation de bardages métalliques ou bois à nervures ou joints horizontaux sera privilégiée. D'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre...

- **La couleur** de ces bardages, devra être atténuée (mate, claire), les couleurs criardes et le blanc étant interdits (sauf enseignes nationales). Toutefois, les couleurs plus vives pourront être admises pour les éléments de petites dimensions tels que couronnement, profils d'angle...

**Les enseignes** : la maîtrise et la pertinence du premier message visuel que représente la signalétique témoigne immédiatement de la qualité collective et globale de la zone d'activité. Ainsi, une recherche de qualité sur le positionnement et les formes et matériaux des enseignes se révèlent indispensables. La mise en place d'une signalétique globale à l'entrée de la zone sera à rechercher.

Au delà de ce choix essentiel, les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées. Les dimensions, positionnement et choix de couleurs seront étudiés afin de servir l'image de l'entreprise tout en recherchant une harmonie sur l'ensemble de la zone. Elle pourrait être avantageusement implantée au centre de l'espace laissé disponible par le schéma routier retenu.

Une recherche d'intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures sera privilégiée.

Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment, posée ou peinte en couverture ne sera autorisée.

- **Les clôtures** seront de forme simple et homogène.

En façade principale sur RN88, le long de la RN et de la voie interne de desserte, une certaine harmonie sera recherchée, notamment par l'utilisation d'un grillage rigide fixé sur un muret en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 30 et 50 cm. La hauteur totale minimum de la clôture sera de 1m50.

Le matériau constituant ces clôtures séparatives et perpendiculaires à la voie n'est pas réglementé. Les clôtures seront implantées sur une bande engazonnée de 1,50 mètres de large minimum, associée à un fossé d'écoulement des eaux, et plantée d'arbres d'essences locales (frênes, chênes, fruitiers...) ou de haies champêtres parallèlement au grillage

- **Les Aires extérieures et dépôts** doivent conserver un aspect visuel de qualité. Ils seront situés en fond de parcelle et ne pourront en aucun cas être visibles depuis la RN88.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

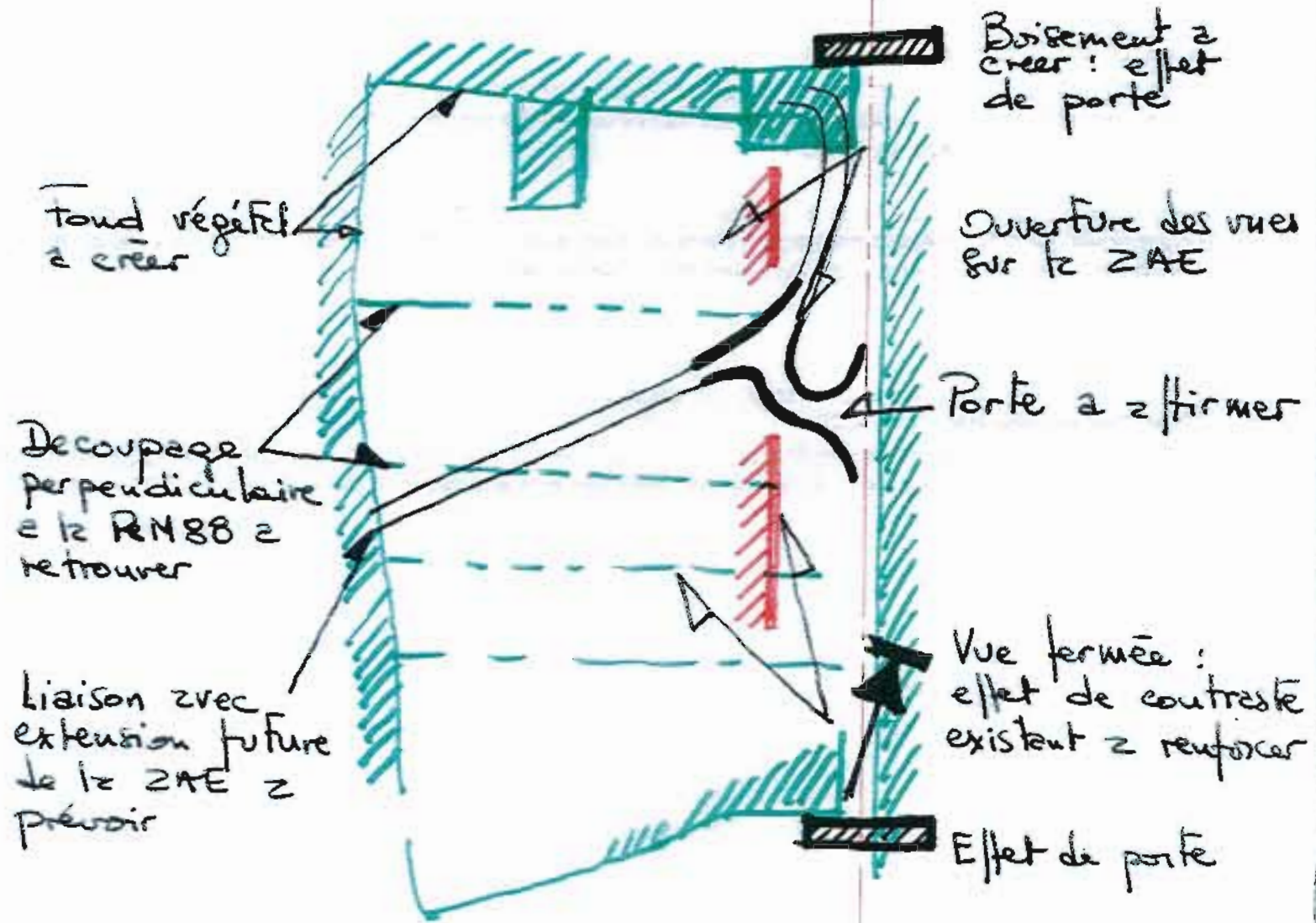


Schéma d'aménagement : tirer parti du contexte paysager

### **III.4 préconisations par rapport à la qualité des paysages : tirer parti du contexte paysager**

Compte tenu du caractère « ordinaire » du paysage, avec une topographie faiblement marquée et un couvert végétal réduit par une pratique agricole intensive ayant fait disparaître les éléments structurants, les préconisations par rapport à la qualité du paysage ne peuvent être que liées à une volonté politique d'organiser l'espace et de le valoriser.

Cette volonté doit permettre d'affirmer la création d'un quartier et de valoriser l'arrivée sur un secteur urbain le long de la RN88. Le but est bien de rendre la zone attractive à la fois par sa situation et par la qualité des aménagements paysagers.

**La valorisation paysagère de la zone repose sur les points forts suivants :**

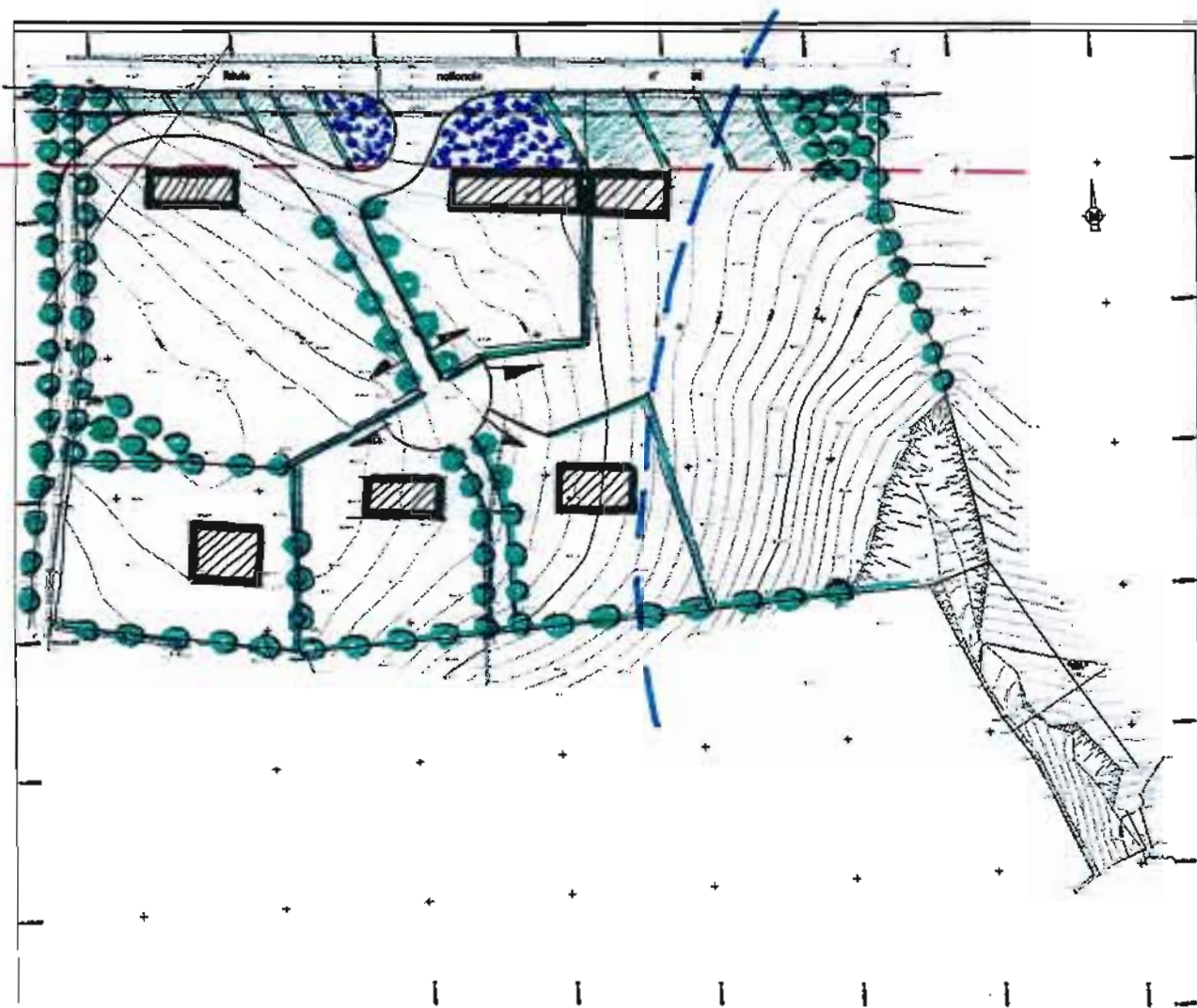
1. **le rôle du végétal** : les caractéristiques du site rendent très délicates les possibilités d'intégration des bâtiments dans leur environnement. De ce fait, le parti architectural doit au contraire affirmer la présence de la zone. Cependant, même si le rôle premier de la végétation ne sera pas de cacher les bâtiments, il semble indispensable de mettre en scène le végétal afin de qualifier et de structurer les lieux.

Il conviendra de s'appuyer sur un traitement traditionnel du végétal sur le plateau avec des arbres en alignement et des haies taillées. L'objectif est de reconstituer une trame végétale évoquant le bocage traditionnel du ségala.

**Pour cela, le parti paysager préconise de :**

- respecter sur l'espace inconstructible de 35 m, et en particulier dans l'espace dégagé par la modification du tracé de la RD618, une largeur minimum de 10m sur laquelle des plantations de haies basses taillées, perpendiculairement à la RN88, viendront rappeler le bocage
- créer le long de la voie interne un alignement d'arbres à hautes tiges doublé d'une haie basse taillée

2. **un travail sur les limites du projet** : l'absence de limites fortes sur les côtés sud et est-ouest des terrains concernés compromet l'assise des bâtiments et de la ZAE dans sa globalité. Ainsi, un travail sur les limites du projet semble indispensable afin de créer un fond de scène sur lequel les bâtiments viendront s'appuyer. Ce travail sur les limites viendra également créer des transitions vertes entre les différentes entités urbaines et accompagner les liaisons entre les quartiers.



- Limite de recul de 35 m.
- Limite SEVESO
- Implantation : Facade à créer
- Alignements et bosquets d'arbres à haute tige
- Haie basse taillée
- Plantations rases colorées (bruyère...)
- Espace engazonné

**Pour cela, le parti paysager préconise de :**

- affirmer ces limites par la création de petits boisements ponctuels qui correspondent à un vocabulaire fréquemment rencontré sur le ségala. Ces boisements situés en particuliers aux extrémités ouest des terrains viendront bloquer l'urbanisation. De plus, implanté à l'aplomb de l'entrée actuelle de la RD618, sur la ligne de crête, au niveau de l'aire de stationnement, ils viendront fermer les perspectives et jouer un rôle paysager important. De plus, ils participeront à casser la vue axiale créée par la rigidité de la RN88 par la création d'un petit boisement
- Renforcer la trame végétale dans la zone elle-même afin de créer des limites et d'asseoir les constructions dans leur contexte

3. **un travail sur le contraste existant entre les deux côtés de la RN88** : le site est fortement marqué par la force de l'environnement végétal du domaine de Beauregard qui crée un contraste important entre les deux côtés de la RN88, avec les vues fermées au nord par la végétation et des vues très ouvertes au sud sur les terrains étudiés.

Le projet cherchera à respecter cette caractéristique paysagère qui a le mérite d'orienter le regard sur les terrains affectés aux entreprises répondant ainsi à une recherche d'effet vitrine le long de la route.

**Pour cela, le parti paysager préconise de :**

- le parc du domaine fait déjà l'objet d'un espace boisé classé dans le PLU de Baraqueville. Cette protection sera reconduite et une protection des haies au titre de la loi paysage pourra être proposée dans le cadre de la révision du document.
- les aménagements paysagers, côté façade de la ZAE, devront respecter la primauté du côté nord de la voie et être maintenu à une hauteur maximale de 1 mètre de haut. Ils prendront la forme de haies basses taillées réalisées avec des essences locales (houx, aubépines...)
- la bande inconstructible de 35 mètres de largeur le long de la RN88, fera l'objet d'un aménagement particulièrement soigné. Elle sera engazonnée sur une bande minimum de 10m de profondeur minimum.

4. la communauté de communes est propriétaire des terrains étudiés, ce qui permet d'envisager l'aménagement de la zone avec la **mise en œuvre d'un préverdissement**.

Le préverdissement consiste à planter des arbres et arbustes avant l'installation proprement dite des activités afin de gagner du temps sur la période de croissance des végétaux et rendre attractif le site en créant en amont le paysage de la zone.

Le préverdissement est le point de départ d'un véritable aménagement volontaire et structurant de l'espace.

D'une manière générale, on évitera le recours à des essences horticoles, non spécifiques à la zone étudiée (types thuyas, troènes...). Les haies adopteront la gamme des haies traditionnelles sur le Ségala avec un souci d'homogénéité et une recherche d'essences susceptibles d'être taillées basses (houx, aubépine...).

L'accent sera porté sur la plantation d'alignement d'arbres doublée de haies basses taillées afin de reconstituer un maillage du parcellaire perpendiculaire à la RN88.

Ces alignements en limites de parcelles ou le long de la voie interne seront constitués d'essences locales, en particulier les frênes, chênes, érables ou hêtres.



---

## COMMUNE DE MANHAC

### ETUDE DEROGATOIRE A L'AMENDEMENT DUPONT N°2

(article L111.1.4 du code de l'urbanisme)

#### ZONE D'URBANISATION DE LA LANDE

MAI 2004

Martine Laconde – architecte DPLG

---

---

## **SOMMAIRE**

---

### **I-INTRODUCTION**

**3**

- I.1 les attentes de la commune
- I.2 le cadre réglementaire
- I.3 l'opportunité de l'étude

### **II-ETAT DES LIEUX**

**8**

- II.1 le site dans son contexte communal
- II.2 le site dans son contexte historique
- II.3 la description du site et de ses abords
- II.4 la description des terrains d'étude :

### **CONCLUSION DU DIAGNOSTIC**

### **III-PRECONISATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

**18**

- III.1 préconisations par rapport aux nuisances environnementales
- III.2 préconisations par rapport la sécurité routière
- III.3 préconisations par rapport la qualité de l'urbanisme et de l'architecture
- III.4 préconisations par rapport la qualité des paysages



## I – INTRODUCTION

---

### I.1 les attentes de la commune

Se développant à 15 kilomètres environ au sud ouest de Rodez, la commune de Manhac couvre une superficie de 1803 hectares pour 504 habitants au recensement de 1999.

Elle affiche une densité de 27 habitants au km<sup>2</sup>, qui reste inférieure à la moyenne départementale (31 habitants /KM<sup>2</sup>) et ce malgré une augmentation non négligeable de sa population entre les deux recensements de 1990 et 1999. (375 habitants en 1990).

L'essentiel de la population se répartie sur les deux gros sites que sont le bourg historique avec environ 25% de la population (120 habitants environ) et le secteur de Lavernhe qui représente à ce jour au minimum 20% de la population totale. Les gros hameaux repartis sur l'ensemble du territoire regroupent environ 140 personnes soit 28 à 30 % de la population permanente.

Située le long d'un axe de circulation important, la commune de Manhac, et les secteurs de Lavernhe et du Lac en particulier, sont perçus comme des espaces attractifs aux portes même de l'agglomération ruthénoise.

De par sa situation géographique, et sa configuration étirée le long de la RN88, la commune dispose de potentialités importantes en terme d'accueil résidentiel et de développement économique.

**A l'échelle de la commune, l'organisation urbaine est éclatée en plusieurs bourgs de taille importante. Le caractère morcelé du territoire naturel qui isole chaque site, l'éloignement du bourg centre et l'impact de plus en plus marquant de la RN88, sont autant d'éléments qui confortent le secteur de la Lande, se développant entre les deux sites urbaines des hameaux du Lac et de Lavernhe, dans son statut d'espace en devenir sur lequel s'exerce une forte pression.**



## **I.2 le site dans son contexte intercommunal**

La commune de Manhac appartient à la communauté de communes du Pays Baraquevillois dont l'une des compétences est le développement économique. Le passage de la RN88 actuelle et la proximité de la future voie de contournement de Baraqueville incitent la communauté de communes à favoriser l'installation d'activités économiques

Dans ce contexte, elle entend prévoir la création et l'extension des ZAE sur son territoire, afin de répondre à l'attente de plusieurs entreprises ayant exprimées leur souhait de s'installer a proximité de la RN88.

Administrativement, la commune appartient au canton de Baraqueville qui regroupe 10 communes : Baraqueville, Boussac, Camboulazet, Castanet, Colombies, Gramond, Manhac, Moyrazes, Pradinas, Sauveterre de rouergue. .

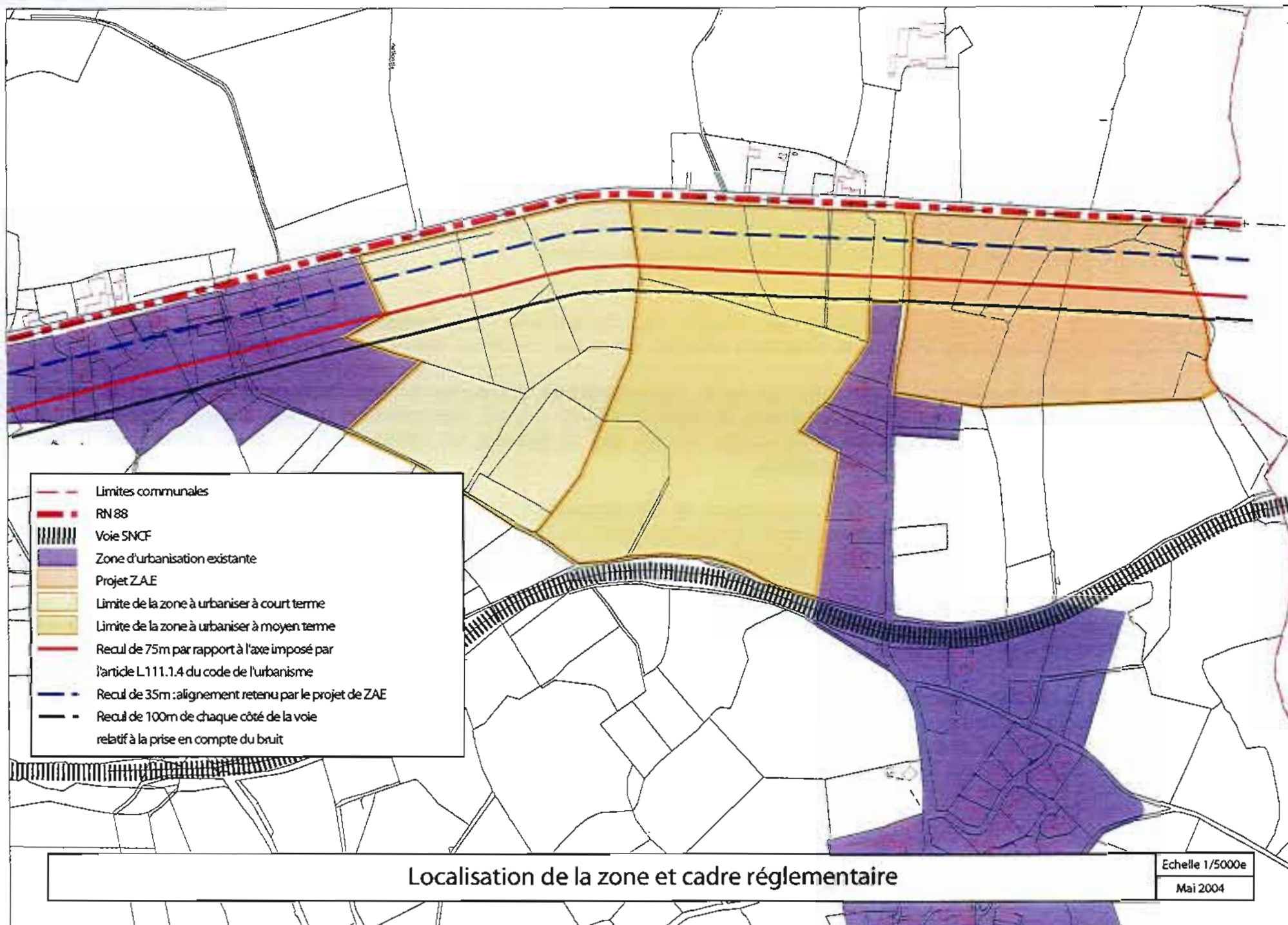
Ces communes, sont aujourd'hui regroupées au sein de la communauté de communes du Pays Baraquevillois, crée en décembre 1997 et les statuts ont été modifiés a deux occasions, en 1999 et en 2001. La C.C. doit permettre la réalisation de projets d'intérêt communautaire et plusieurs compétences communales lui ont été transférées en même temps que le produit de la taxe professionnelle et certaines dotations institutionnelles.

Les compétences obligatoires de la C.C. comprennent le développement économique et l'aménagement de l'espace. Les compétences optionnelles portent sur la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie et sur les équipements scolaires, sportifs et culturels.

A l'échelle de cette communauté de communes, Manhac se révèle être la commune ayant enregistré le plus fort taux d'augmentation de nombre de logement pendant la période 90-99. Le développement de ce territoire est donc positif au delà même des limites administratives de la commune.

Compte tenu de la situation géographique favorable de la commune de Manhac, aujourd'hui très proche de Rodez et de Baraqueville et de l'amélioration du réseau routier qui va permettre de positionner un échangeur au niveau de Calmont, la commune souhaite aménager et maîtriser le développement de ce secteur au mieux de ces intérêts.

Dans ce but, elle entend déroger à l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, qui impose un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies à grande circulation, hors agglomération.



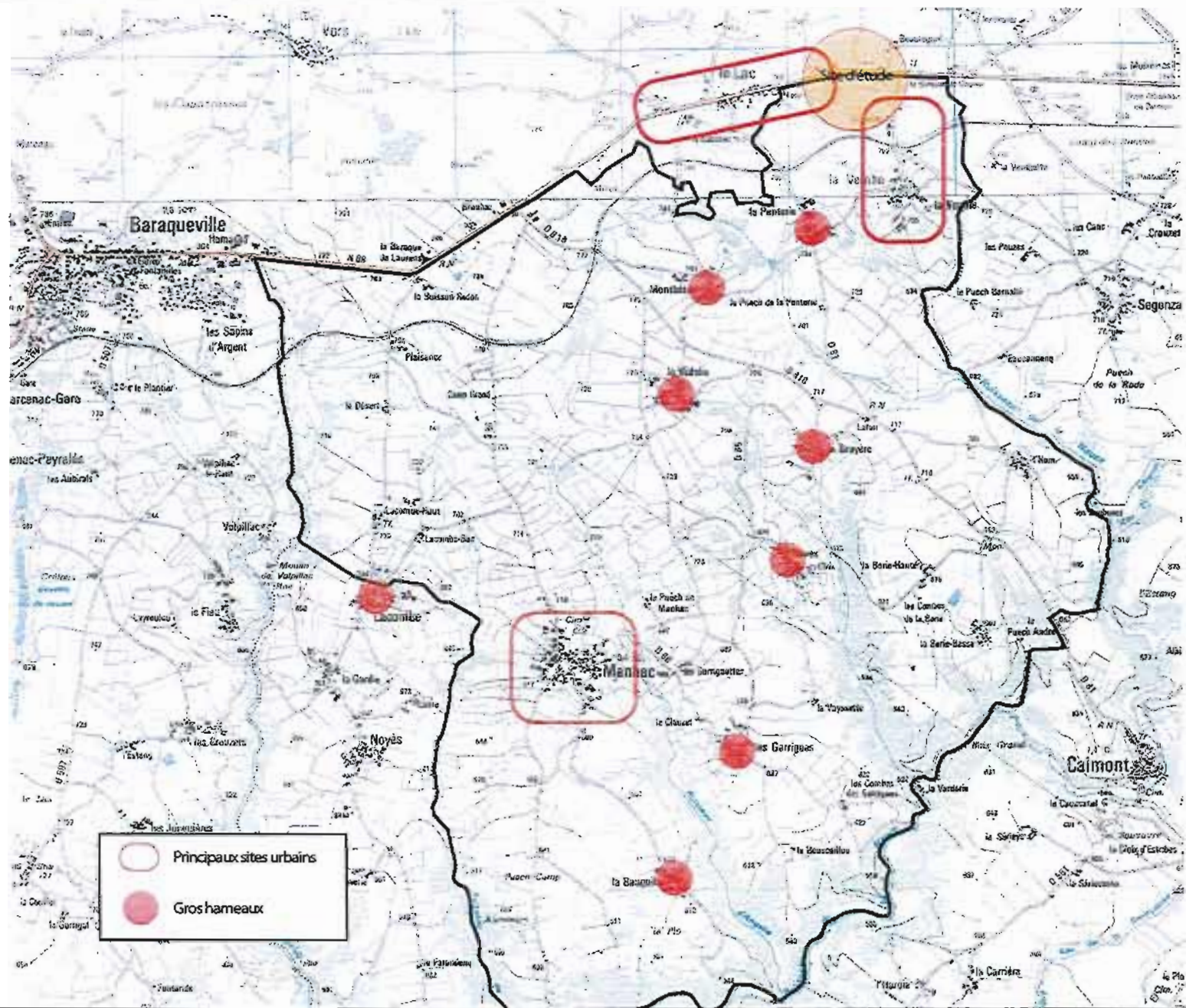
### **I.3 le cadre réglementaire**

La commune de Manhac dispose d'un P.O.S et travaille actuellement à la transformation de ce document en P.L.U, dans le cadre d'une révision. Cette révision intègre différentes évolutions et orientations définies dans le P.A.D.D (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et en particulier prend en compte la volonté de la commune de tirer parti de sa situation le long de la RN88 pour organiser l'équilibre démographique de son territoire.

Elle a ainsi affirmé dans son PADD son souhait de développer parallèlement les deux sites principaux que sont le bourg historique et le secteur de Lavernhe – le Lac et a traduit cette volonté dans son document PLU par la définition de zones urbaines économiques et résidentielles sur tout le secteur de la Lande compris entre les deux hameaux du Lac et de Lavernhe.

Ces terrains jouxtent la RN88, voie classée à grande circulation. De ce fait, l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme s'applique. Selon cet article, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, routes express et déviation). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières aux bâtiments d'exploitation agricoles et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Une dérogation est cependant possible dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans un P.L.U ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité routière, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



Le site dans son contexte communal

Mai 2004

## **I.4 l'opportunité de l'étude**

Situé en continuité des zones d'urbanisation récentes du hameau du Lac et jouxtant le hameau et la future ZAE de Lavernhe, le site retenu viendra confirmer une image dynamique du secteur et de la commune dans son ensemble.

L'attractivité de Manhac est lisible au regard de données démographiques enregistrées entre 90 et 99. La commune enregistre un gain de 129 personnes ce qui correspond à une augmentation de l'ordre de 34% de la population.

Le nombre de logements créés sur la commune pendant la même période s'élève à 52 et les relevés effectués en mairie permettent d'affirmer que ce chiffre est nettement conforté par les permis de ces dernières années (15 permis de constructions à usage d'habitation en 2003).

Cette attractivité est liée, d'une part à sa position géographique aux portes de Rodez et à proximité de Baraqueville, à l'amélioration du réseau routier qui réduit les temps de transports quotidiens et d'autre part, à la qualité du cadre de vie de la commune.

Compte tenu de la pression foncière de plus en plus forte sur le territoire communal et plus particulièrement sur le secteur concerné par l'étude, la commune souhaite définir les conditions d'urbanisation de ces terrains disponibles et bien placés

En effet, ces terrains retenus par la commune de Manhac présentent de nombreux atouts :

- Ils se positionnent en continuité de la commune de Baraqueville et du hameau du Lac ainsi que du lotissement du Babinas que la commune vient de réaliser. De ce fait, les terrains concernés par le projet semblent « naturellement » devoir être affectés à ce type d'occupation des sols, ce qui ne posera pas de problèmes de cohabitation des fonctions
- Ils bénéficient d'une très bonne lisibilité et accessibilité puisqu'ils se développent le long de la RN88 actuelle et sont desservis par deux entrées de chaque côté de la zone qui toutes deux feront l'objet d'un aménagement sécurisé. Leur urbanisation ne nécessite aucune création d'accès direct sur la RN88
- Les terrains affectés à ce jour à l'activité agricole devraient être « libérables » facilement dans les années à venir
- Les terrains sont vierges de toutes constructions et sont raccordables aux différents réseaux indispensables à ce type de projet urbain (réseau public d'adduction d'eau, d'électricité, de gaz, de télécommunications....).

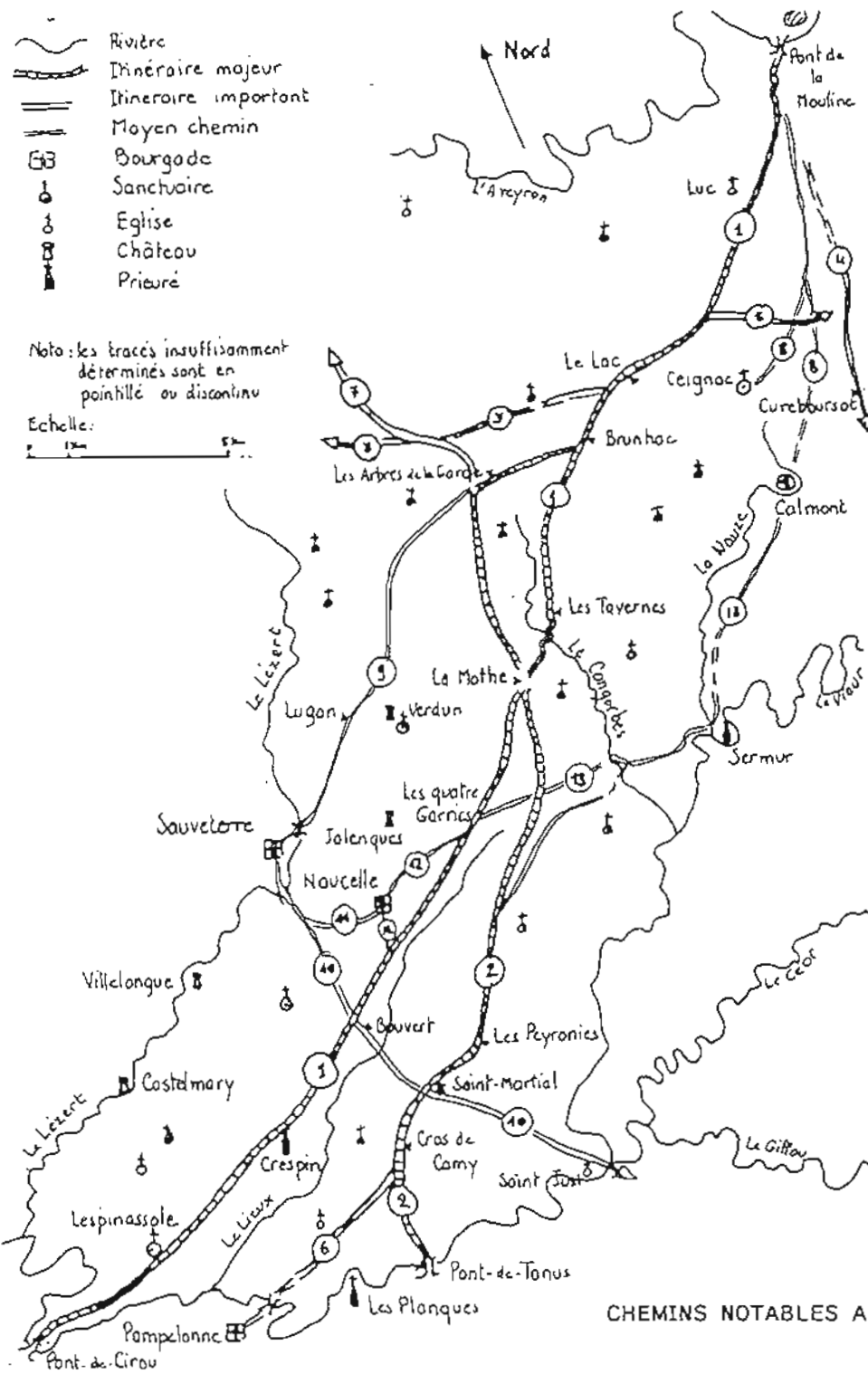


- Les surfaces disponibles (hectares) permettent à la commune d'imaginer la création d'un véritable secteur urbain structuré et de répondre à une demande sur le court et le moyen terme
- Les terrains se situent dans un environnement paysager de qualité et a moyen terme avec le déplacement de la RN88 plus au nord sur la commune de Baraqueville, ils bénéficieront de tous les réseaux sans en supporter les contraintes (circulation, bruit...).
- La commune possède déjà une partie des terrains concernés pour une superficie de 2.60 hectares environ.

**En conclusion ces terrains sont positionnés au cœur d'un secteur en mutation, « porteur » en terme d'urbanisation pour l'avenir.**

**De ce fait, l'objet de la présente étude est de préciser dans quelles conditions ce secteur pourra être urbanisé dans le cadre d'un classement en zone AU (a urbaniser immédiatement) ou AUr (a urbaniser a moyen terme) dans le futur document P.L.U, et de proposer des éléments d'intégration paysagère a prendre en compte, tout en autorisant un projet qui représente un intérêt important pour le devenir de la commune de Manhac.**





CHEMINS NOTABLES AU XVII<sup>e</sup> SIECLE

## II – ETAT DES LIEUX

---

### II.1 le site dans son contexte historique

La commune de Manhac est issue d'une histoire mouvementée : tour à tour dépendante de la baronnie de Calmont au Moyen Age ou des ducs d'Arpajon au XV<sup>e</sup> siècle, les deux paroisses furent ensuite séparées par la réforme administrative de 1790 qui rattacha Naves au canton de Flavin alors que Manhac était associé à Colombies.

Ce n'est que par l'ordonnance de 1832 que Naves et Manhac, deux paroisses distinctes furent réunies en une seule commune.

La création des grandes routes par Lescalopier en 1749, et surtout la révolution agricole basée sur l'arrivée de la chaux par le chemin de fer, ont provoqué un basculement de la pression humaine des flancs de vallée vers les plateaux avec la création des baraques que deviendront Baraqueville et la Primaube.

Ainsi, le secteur du Lac et de la Lande ont acquis un statut stratégique comme lieu de passage obligé par les Routes Royales N°3 entre Villefranche et Rodez et la n°5 qui reliait Rodez à Toulouse via Albi.

Conçue dans les années 1835, la RN88 a globalement conservée le tracé de l'ancienne Route Royale mais en adoptant un tracé beaucoup plus rigide et une largeur plus importante. Elle marque la limite nord du territoire communal et jouxte les terrains étudiés

Cependant, le développement s'explique également par l'arrivée de la voie ferrée vers 1900. Cette voie ferrée passe au sud du secteur. Tout comme la route, au nord, la voie ferrée délimite clairement les parcelles concernées par l'étude au sud.

**Prochainement, le projet de mise à deux fois deux voies de la RN88 va de nouveau entraîner un déplacement de la route vers le nord, sur le territoire de Baraqueville.**

**Cette nouvelle implantation ne pourra que renforcer l'attractivité résidentielle de cette partie du territoire de Manhac. La commune entend organiser son développement sur tous les terrains situés entre la voie ferrée et la RN88 actuelle.**



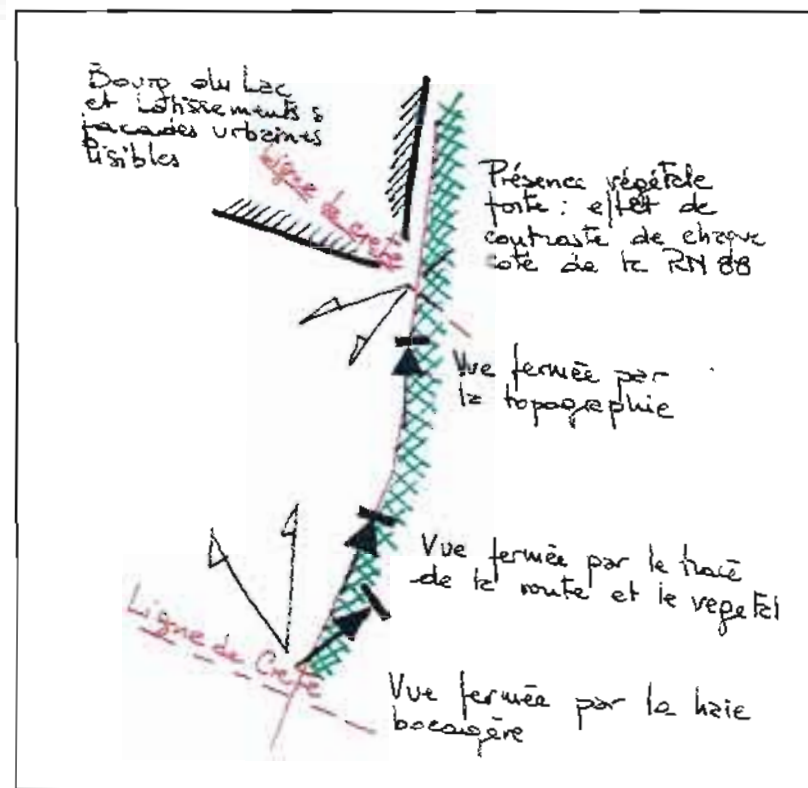
## II.2 la description du site et de ses abords

Les terrains destinés à la future zone d'urbanisation sont aujourd'hui affectés à une activité agricole typique des espaces des hauts plateaux du Ségala. Les abords immédiats des terrains étudiés sont cependant de plus en plus marqués par leur statut d'espace peri-urbain

De ce fait, la perception du site, bien que totalement vierge de constructions est de plus en plus marqué par les réalités urbaines qui les jouxtent.

1. Historiquement, les terrains situés au nord de la RN88 ont été urbanisés avec la création d'une maison de maître dont le parc boisé introduit une tache sombre et imposante dans le paysage avec des arbres à haute tige et d'essences étrangères à celles généralement rencontrées sur le Ségala. La présence et la richesse du domaine dans le paysage sont également soulignées par un accompagnement dense de haies bocagères à la fois le long et perpendiculairement à la route nationale. Les granges anciennes du domaine mais également les volumes d'une ancienne exploitation agricole, aujourd'hui réhabilitée, et d'une maison individuelle plus récente marquent ce tronçon de la RN88.
2. à l'ouest, les extensions liées à la proximité du hameau de Lac et en particulier l'impact visuel du lotissement de Babinas dessine un paysage purement urbain. Les silhouettes des bâtiments en construction avec leur grue respective se détachent sur un paysage verdoyant. L'entrée du hameau du Lac, avec ses constructions à l'alignement et affichant une certaine densité vient également confirmer l'urbanité de la zone.
3. à l'est, les bâtiments agricoles de la Gardette formaient autrefois l'unique entité construite imposante, par leur implantation en ligne de crête et la volumétrie des granges. Ils sont aujourd'hui accompagnés de quelques constructions de type pavillonnaires, étirées le long de la RD 618, qui ont tendance à créer une sensation de mitage du paysage.
4. sur la façade sud, a barrière construite de la voie ferrée ainsi que la topographie ferment les vues sur le hameau de Lavernhe ou de la Penterie. Ainsi, bien délimitée par la voie ferrée et son talus technique, le paysage conserve une image purement rurale.

**Ainsi, globalement, la perception du site ne correspond plus que très partiellement à une séquence naturelle et verdoyante : paysage autrefois à forte dominante végétale, les terrains retenus pour la future zone d'urbanisation sont aujourd'hui cernés de toutes parts par des limites urbaines. Les constructions et en particulier le lotissement du Babinas, s'affirment de plus en plus et viennent net confirmer un contraste dans le paysage avec une orientation d'urbanisation au sud de la RN88 et un paysage rural au nord, déjà lisible dans le bourg du Lac.**



## II.3 la description des terrains concernés par le projet :

### A – le contexte géologique et hydrographique

Le territoire de Manhac appartient tout entier au socle cristallin primaire du massif central dont la géologie se partage entre roches métamorphiques et terrains sédimentaires.

Dans ce contexte, les terrains concernés par le projet présente une très grande homogénéité. L'assise géologique est uniquement composée de roches cristallophylliennes caractérisées d'orthogneiss alcalins plus ou moins porphyroïdes à quartz bleu.

La commune de Manhac possède un réseau hydrographique dense qui est situé sur le bassin versant du Viaur et qui marque souvent les limites du territoire communal.

A l'est du site étudié, le ruisseau de la Nauze sert de limite entre les communes de Calmont et Manhac mais la future zone d'urbanisation n'est pas concernée par le réseau hydrographique.

### B- le relief

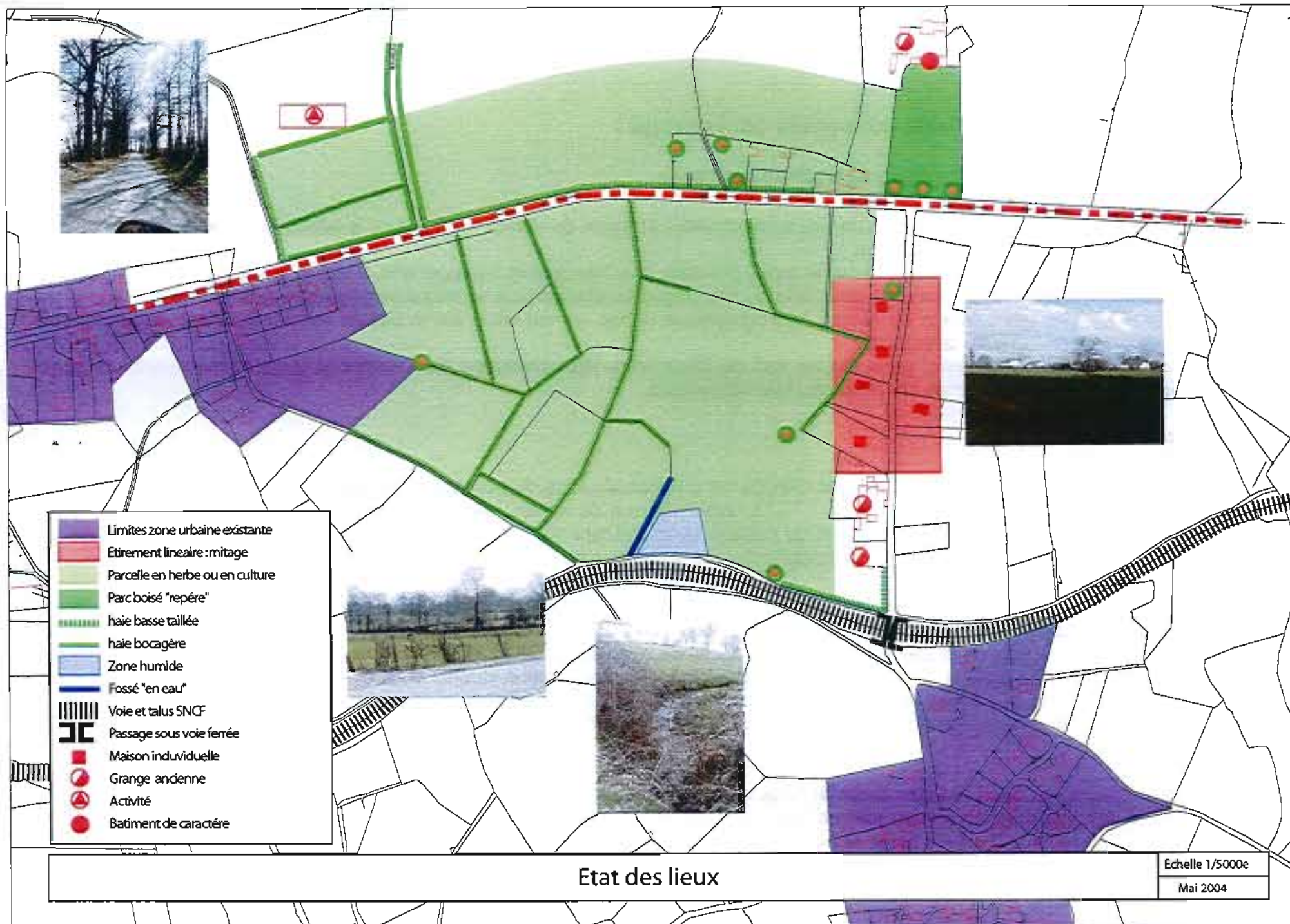
Le travail de mouvements de sols des terrains d'étude est une donnée forte du paysage. L'altitude oscille autour des cotes **759** au point le plus haut, le long de la RD618 et à l'extrémité sud du terrain, dans la combe humide qui jouxte le chemin rural. L'image ne correspond pas réellement à celle du plateau et ce d'autant plus que ce secteur conserve des traces paysagères de haies champêtre ou basses taillées qui accompagnent et affirment les mouvements de sols

La présence du site est d'autant plus affirmée que les vues sont nettement fermées coté nord de la RN, soit par des haies bocagères soit par le parc boisé associé au domaine de Beauregard

De plus, depuis les lignes de crête, situées sur les voies de circulation, RN88 et RD618, les caractéristiques topographiques ouvrent largement les vues au sud, créant une visibilité maximale sur les terrains étudiés et ce d'autant plus que les vues lointaines sont arrêtées soit par la voie ferrée soit par l'urbanisation cote hameau du lac.

Ainsi, le regard s'arrête naturellement sur les terrains concernés par la future urbanisation.

**Les terrains étudiés bien que caractéristiques des plateaux du ségala, ne présentent pas une platitude régulière. Le relevé des courbes de niveau met en évidence un relief à la fois doux mais relativement marqué. Les formes sont amples et peu accidentées mais le parti d'aménagement devra tenir compte des courbes de niveau.**



## **C - l'occupation des sols et paysages**

Sur l'emprise même de la future zone d'urbanisation, il est possible de schématiquement définir deux zones :

- côté bourg du Lac, le couvert végétal est caractéristique d'un maillage bocager propre aux espaces intermédiaires du Ségala entre fond de vallée et plateaux. Ces bocages associés aux reliefs doux sont composés de feuillus bien taillés et ponctuellement associés à des arbres à haute tige

Les bocages jouent un rôle important dans le maintien de l'écosystème : régulation des eaux de ruissellement, abris pour le petit gibier.... Leur protection est fondamentale pour conserver l'image et la teneur du paysage préexistant.

- côté bourg de Lavernhe, le paysage est plus caractéristique des plateaux avec de plus grandes parcelles de prairies dénudées, plates et faiblement végétalisées. Le maillage a été réduit par l'activité agricole moderne, il est maintenant pratiquement inexistant dans cette partie de la zone.

La zone étudiée est marquée par la présence d'une zone humide, au sud le long du chemin rural et du talus technique de la voie ferrée. La présence de ce fond de combe humide s'explique par la topographie et par la présence d'un ruisseau drainant qui passe au milieu des champs. Sans réellement s'apparenter à une zone de tourbière dont la particularité écologique serait impérative à protéger, cette réalité du site conditionnera l'aménagement de la zone.

au Nord de la RN88, avec le parc boisé du domaine de Beauregard, comme au sud, avec le talus technique et le long des parcelles une végétation locale sous forme de haies basses taillées ou haies bocagères, les éléments paysagers viennent bloquer les vues et cadrer le projet.

**Dans ce paysage au relief souple mais bien lisible, les végétaux viennent affirmer la richesse des espaces et jouent un rôle essentiel de structuration et d'identification de l'espace.**

**En tout état de cause, ces éléments paysagers devront être intégrés et valorisés dans le cadre de l'aménagement de la zone.**



## D – les accès

Le site retenu est limité à l'est et au nord par la RN88 et la RD618, deux axes importants.

L'accès actuel se fait par une voie créée dans le cadre du lotissement Babinas.

Se croisant à angle droit, la RN88 et cette nouvelle voie créent un carrefour qui ne fait l'objet actuellement d'aucun aménagement particulier.

Cependant, cette intersection est perçue différemment suivant le sens de circulation :

**Dans le sens Rodez-Baraqueville**, après une petite butte située au niveau de l'intersection entre la RD618 et la RN88, la vue s'ouvre largement sur les terrains étudiés alors qu'au nord, une haie bocagère fournie ferme clairement les vues et oriente le regard vers les futures zones d'urbanisation et vers le lotissement du Babinas.

Un virage relativement marqué limite la vue axiale de la route et conforte également les vues sur les terrains.

A l'aplomb de l'entrée du lotissement, le profil en long de la route est fortement perturbé, plongeant vers le bourg du Lac. Ainsi, l'importance du bourg du Lac est, en approche directe, partiellement masqué par la topographie. L'automobiliste peut à avoir l'impression de se retrouver brutalement en secteur urbain, et au creux d'une combe marquée.

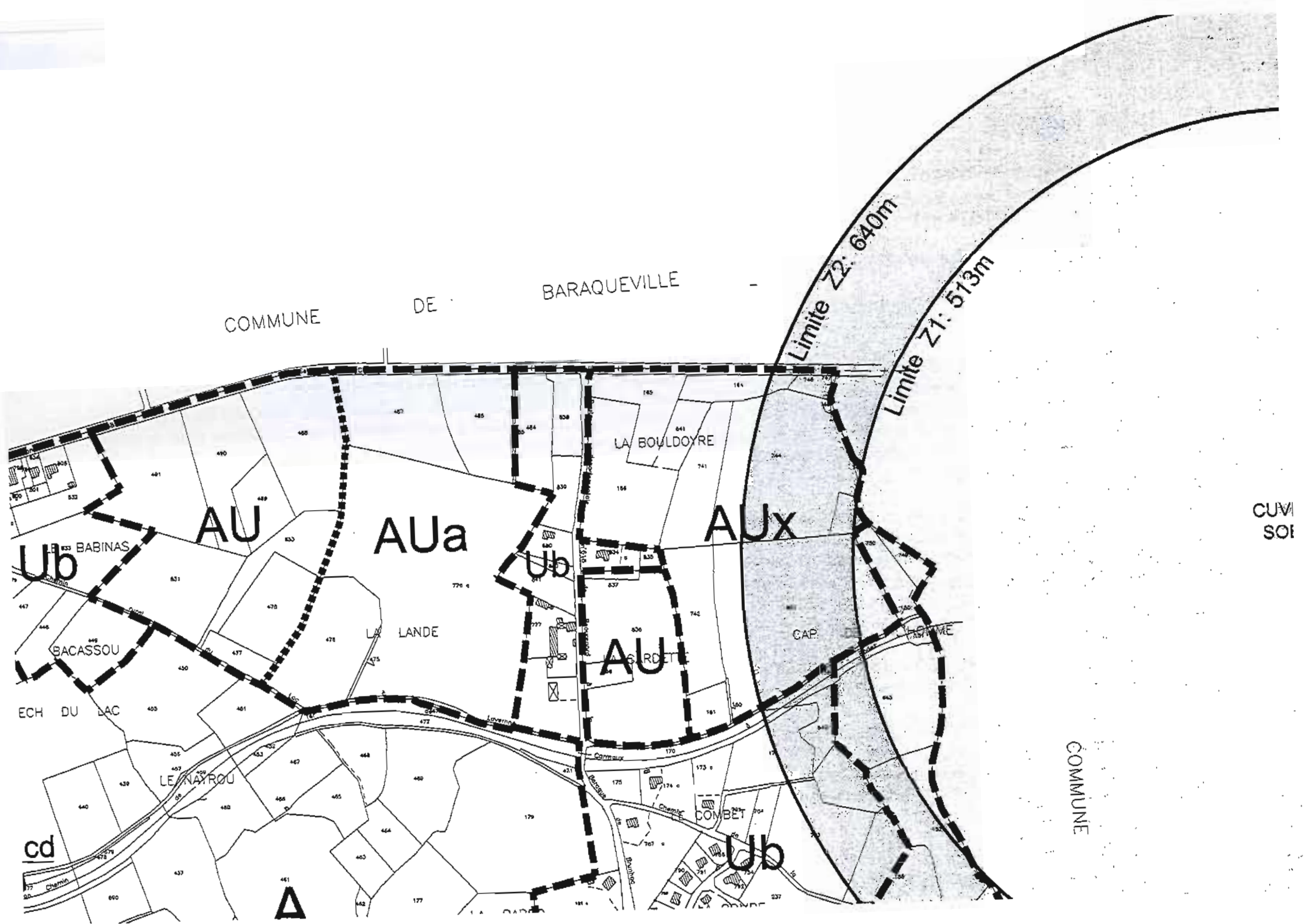
Dans ce contexte, l'arrivée sur l'entrée du lotissement apparaît relativement confidentielle bien que se situant au point haut du profil en long de la RN88. Dans ce sens, le tourne à gauche bien que le carrefour ne soit pas aménagé est relativement aisé.

**Dans le sens Baraqueville-Rodez**, après la traversée du Lac fortement marquée par la topographie, le point haut sur le profil en long de la RN88 ménage une vue les terrains étudiés, sans pour autant être réellement plongeante et lisible. L'accès en particulier est peu signalé et on arrive dessus très rapidement à la sortie du bourg, il peut ainsi se révéler dangereux car relativement intimiste, ne laissant pas imaginer l'importance de la zone de développement desservie par cette intersection.

La vitesse moyenne des véhicules sur la RN88, même après la traversée du bourg et l'absence de visibilité de la voie d'accès peuvent provoquer une arrivée rapide et dangereuse sur le carrefour dans une longue ligne droite.

**Le lotissement communal s'affirme comme une façade urbaine lisible venant conforter une organisation urbaine propre au bourg du lac, relativement construit au sud de la RN88 et conservant un caractère végétal au nord de cet axe.**

**Ainsi, l'entrée et la voie d'accès au lotissement sont adaptés à la desserte de cette opération mais ne correspondent pas dans son état actuel à un carrefour permettant de desservir une importante zone urbaine. La pénétration vers cette future zone d'urbanisation, se développant en continuité du bourg du Lac, n'est pas suffisamment sécurisée. Ce carrefour devra faire l'objet d'un réaménagement dans le cadre de la création de la zone.**



## **E - les risques naturels, les périmètres de protection et les servitudes**

La commune de Manhac est concernée par une ZNIEFF de type II, secteur repéré comme une zone sensible aux équipements ou aux transformations des milieux.

Le projet de la zone d'urbanisation ne pose pas de problème par rapport à cette zone de protection qui concerne les gorges du Viaur et dont le périmètre ne remonte pas jusqu'à la source de ruisseau de la Nauze.

Par ailleurs, le terrain ne fait pas partie d'un site naturel classé ou inscrit et aucun bâtiment proche ne génère une protection de la part des bâtiments de France. Il n'existe pas de site archéologique sur ou à proximité de la zone étudiée.

Au titre de la protection de la santé publique, il convient de noter qu'il n'y a pas d'aquifère de taille significative ni de captage d'eau potable implanté à proximité de la zone. Les nappes souterraines captées sur le territoire communal se situent à Naves et à Lacombe.

A proximité de la future zone, sur la zone d'activité de Calmont, un dépôt de gaz inflammables liquéfiés exploité par l'entreprise SOBEGAL est concerné par les dispositions de la directives 82/501/CEE dite SEVESO.

Cette installation a fait l'objet d'un projet d'intérêt général (PIG) approuvé par arrêté préfectoral du 7 février 1989. L'état a demandé en 1999 à l'entreprise SOBEGAL d'actualiser son étude de dangers, ce qui a conduit la DRIRE à proposer en juin 2001 la mise en place deux types de zones, Z1 d'un périmètre de 242 m et Z2 d'un périmètre de 869m selon les critères de la circulaire du 24 juin 1992 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des installations industrielles à haut risque.

En application à cette circulaire, les terrains destinés à la future zone d'urbanisation ne sont pas touchés par les dispositions de cette zone SEVESO.

Concernant les servitudes d'utilité publique, le site est limité sur toute sa façade sud par la servitude de type T1 relative à la voie ferrée. Cette emprise n'empiète cependant pas sur les terrains destinés à la future zone.

Aucune autre servitude n'est à mentionner dans le secteur étudié.

Cependant, la Route Nationale 88 fait l'objet d'un classement relatif à la prise en compte du bruit le long des infrastructures routières.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2000-1089 du 5 juin 2000, un périmètre de recul de 100 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée s'impose pour les routes classées en catégorie 3, ce qui est le cas de la RN88 sur le territoire de Manhac.

A l'intérieur de ce secteur affecté par le bruit, reporté sur les plans de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Ces contraintes ne s'imposent pas aux bâtiments d'activité.

**Ainsi, si on fait exception de la zone humide au sud des terrains que le parti d'aménagement doit intégrer, le secteur d'étude ne présente pas de risque naturel particulier connu ( éboulement de terrains...) et aucune servitude imposant des restrictions importantes en terme d'occupation des sols.**

## **F – les équipements**

### **➤ Réseau électrique**

Les terrains sont desservis par le réseau EDF, aucune ligne électrique aérienne ou souterraine ne traverse le site.

### **➤ Réseau gaz naturel**

Les terrains ne sont pas desservis par le réseau gaz naturel. Aucune canalisation gaz ne traverse le site.

### **➤ Eau potable**

Le réseau d'eau potable arrive au droit de la future zone par une canalisation fonte de diamètre 600 le long de la RN88, canalisation qui dessert tout le Ségala gérée par le syndicat des eaux du ségala.

De plus, dans le cadre de la création du lotissement du Babinas, des canalisations de diamètres 160, 110 et 63 en attente se raccordant sur cette canalisation maîtresse, ont été posés.

**La desserte de la future zone ne pose aucun problème et un raccordement peut être envisagé sur ces canalisations existantes.**

### **➤ Assainissement**

Dans le Schéma Communal d'Assainissement, la zone de la Lande est prévue en assainissement collectif raccordé sur la station de Baraqueville pour les zones proches du hameau du Lac et en assainissement collectif avec création d'une unité de traitement propre au site pour les terrains non raccordables à la station de Baraqueville compte tenu de la topographie du terrain.

En effet, l'assainissement autonome qui pourrait être envisagé selon les conclusions du SCA n'a pas été retenu par la commune. Les sols sont très homogènes dans toute la zone étudiée, de type limono-argileux avec une perméabilité des sols très faible et une épaisseur de sols parfois insuffisante.

De ce fait, le schéma communal d'assainissement parle d'une zone moyennement favorable à l'assainissement individuel et préconise un épandage souterrain à faible profondeur par des tranchées d'infiltration de 90 mètres de long.

Du point de vue de l'assainissement, les zones d'urbanisation récentes de la commune de Manhac situées en continuité du bourg du Lac sont raccordés à la station d'épuration par lagunage naturel, située sur la commune de Baraqueville. Dimensionnée pour 130EH, cette station est à ce jour suffisante et présente un bon état de fonctionnement.

Le lotissement a permis la création d'un réseau eaux usées séparatif qui assure la collecte et le transfert vers le collecteur général le long de la RN88.

**La création du lotissement communal de Babinas a porté le nombre de constructions raccordées à une vingtaine, au lieu de 5 précédemment mais ce surplus de pollution reste compatible avec la capacité de traitement de l'actuelle station d'épuration**

Le schéma communal d'assainissement, approuvé par le conseil municipal, préconisait un raccordement du secteur de la Lande sur la station de Lavernhe.

En effet, le bourg de Lavernhe possède un réseau collectif se déversant dans une station d'épuration réalisée en 1996 sous forme de lagunages naturels et dimensionnée pour 150 équivalents habitants. Cette station dont l'état est satisfaisant est située en contrebas du bourg, le long du ruisseau de la Nauze. Cependant, ce réseau et cette station, s'il dessert l'essentiel des habitations du bourg, ne permet pas d'assainir les terrains destinés à la zone de la Lande qui se situent au nord de la voie ferrée. Le passage des réseaux sous la voie ferrée et la création d'un troisième lagunage, préconisés par le SCA, paraissent être des travaux très lourds. En effet, le raccordement de la zone nécessiterait de porter la capacité de la station à 300 équivalents habitants, soit une réfection totale de la station actuelle.

**Cependant, compte tenu des difficultés techniques que cette opération représenterait, la commune envisage la création d'un équipement propre à ce secteur. En effet, les deux stations existantes à proximité de la zone ne sont pas suffisantes pour assainir la totalité de la zone d'urbanisation envisagée.**

**Les autres raccordements aux réseaux ne poseront aucun problème.**

## CONCLUSION ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

---

Le site retenu pour la création de la future zone d'urbanisation présente plusieurs atouts majeurs :

- Le devenir de tout le secteur compris entre le Lac et Lavernhe que la commune de Manhac traduit dans son PLU révisé, fait l'objet d'une réflexion importante permettant de valoriser au mieux ces espaces
- La marque d'une vocation résidentielle a proximité du site : le positionnement des terrains en continuité de l'actuel lotissement communal de Babinas qui a vu sa commercialisation se réaliser dans de très bonnes conditions est un atout favorable pour la zone étudiée qui sera perçue comme une confirmation de la vocation actuelle de ce secteur : le projet devrait venir renforcer l'image dynamique et attractive de la commune de Manhac.
- La proximité de la RN88 actuelle et future garantit une évolution rapide et organisée de tout le secteur
- La richesse du contexte paysager permet d'imaginer un projet qualitatif et respectueux du site qui devrait correspondre aux attentes des futurs habitants
- La commune est propriétaire d'une partie des terrains et souhaite poursuivre les négociations pour acquérir la totalité. Elle entend positionner un droit de préemption urbain dans son PLU approuvé. Ces outils d'urbanisme permettent de garantir une bonne organisation du développement

Aujourd'hui, le secteur présente une image mixte, à la fois agricole et urbaine, avec une orientation claire vers une vocation résidentielle. Ces caractéristiques sont significatives des espaces périurbains soumis à une forte pression.

La dérogation à l'amendement Dupont, en imposant une réflexion globale préalable à l'urbanisation doit permettre à la commune de faire le choix d'un parti d'insertion simple et de maîtriser son évolution urbaine.

Le projet de la zone d'urbanisation de la Lande a le mérite de s'appuyer sur un site vierge de toute construction mais possède un potentiel paysager avec les contraintes créées par le relief et la présence d'une zone humide, éléments naturels qui devront être pris en compte dans l'aménagement.

Le projet se fixe comme objectifs de :

- Couvrir une demande importante de terrains a vocation résidentielle
- Créer un quartier en « épaisseur »
- Dessiner une façade urbaine
- créer un quartier en cohérence avec le contexte rural

### **III – PRECONISATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE**

---

#### **III.1 préconisations par rapport aux nuisances environnementales**

---

##### **➤ Nuisances liées à l'assainissement**

Les différentes solutions préconisées par le Schéma Communal d'Assainissement, raccordement sur la station de Baraqueville pour les zones proches du hameau du Lac ou sur la station de Lavernhe, n'ont été que partiellement retenues par la commune. De plus, l'assainissement autonome qui, selon les conclusions du SCA, pourrait être envisagé, ne peut donner satisfaction pour l'ensemble de la zone compte tenu du caractère limono-argileux avec une perméabilité très faible des sols.

La collectivité qui mène actuellement de gros travaux de création ou d'extension de réseaux d'assainissement collectif, entend poursuivre cette politique volontariste en créant sur ce secteur un réseau séparatif et une station d'épuration.

Implantée, coté nord de la voie ferrée, au point bas de la zone AUr, cet équipement, fait l'objet d'un emplacement réservé largement dimensionné dans le P.L.U révisé (E.R n° 4).

Cependant, le choix du mode d'assainissement sera fait suite à la réalisation d'une étude technique portant sur l'ensemble du secteur

En effet, la commune souhaite imaginer un aménagement global, intégrant les équipements de traitement des eaux usées susceptibles de répondre aux besoins d'assainissement de l'ensemble de la zone urbaine classée soit en zone d'activité soit en zone de développement pavillonnaire, mais également le pluvial et un aménagement d'espace public.

### ➤ Nuisances liées à l'évacuation des eaux pluviales

L'approche environnementale de la gestion des eaux pluviales a pour objectif de réduire les quantités et la pollution des eaux pluviales envoyés vers l'exutoire naturel. Cette diminution des quantités d'eaux peut être réalisé soit par infiltration des eaux dans le sol, soit par stockage permanent au moyen de bassins secs ou humides. La solution de l'infiltration est conditionnée par la perméabilité des terrains et l'hydrogéologie du secteur, à savoir la présence ou non d'un aquifère.

Le site retenu ne possède pas de véritable exutoire naturel et est pénalisé par la nature peu perméable des sols.

Les aménagements prévus par la commune consistent à mettre en place un réseau séparatif afin de recueillir les eaux pluviales et de les envoyer dans le milieu naturel après traitement. Dans le cadre du projet de lotissement du badinas, des bassins de rétention à la parcelle ont été imposé aux porteurs de projet avant rejet dans le milieu naturel, vers la voie ferrée.

Les futures opérations d'urbanisation seront élaborées dans le même sens.

Cependant, a terme, la création d'un bassin d'orage collectif devrait se révéler indispensable ; il sera positionné dans la combe humide puisque le sens de la pente du terrain incite à envoyer les eaux pluviales vers le point bas de la zone, se situant en effet dans le coin sud- des terrains vers la voie ferrée. Cet équipement sera associé à la station d'épuration et tirera parti caractère humide de la zone dans le cadre d'un aménagement paysager.

La plantation d'une prairie naturelle colorée, associée à des compositions ponctuelles de graminées, de joncs ou iris participera à la filtration de ces eaux pluviales.

De plus, l'aménagement de la zone qui renforcera les plantations perpendiculaires à la RN88 sous forme de haies bocagères devraient concourir à limiter les effets du ruissellement des eaux pluviales et les arrivées d'eaux à traiter.

Ces alignements bocagers seront associés à des fossés drainants, avec des essences locales adaptées à la podologie du terrain (aubépines, charmilles, houx...) et compléteront le dispositif d'évacuation et de prétraitement par les végétaux avant rejet dans le milieu naturel.

Enfin, afin de réduire les quantités d'eaux à traiter, les particuliers seront incités à limiter les surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux autres que l'enrobé (stabilisé, dalles engazonnées, engazonnement...) et par une végétalisation systématique de tout espace non affecté à la construction ou au stationnement.

Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la création de bassin de rétention « à la parcelle » pourra être imposé.

### ➤ Nuisances sonores et visuelles

Les nuisances sonores et visuelles générées par le trafic dense de la RN88 correspondent à celles perçues dans le bourg voisin du Lac. Cependant dans le cadre de cette dérogation, les futures constructions implantées le long de la RN88 respecteront un alignement à 35 mètres par rapport à l'axe de la RN, ce qui limite en partie des désagréments d'une implantation le long de la route.

De plus, la commune entend également améliorer les contraintes de tout ordre, visuelles, sonores mais également sécuritaires, en préconisant un aménagement de l'entrée dans le bourg du Lac.

Ces aménagements seront étudiés en lien avec les services du département et la communauté de communes du Pays Baraquevillois, avec l'objectif à terme de dessiner une véritable entrée dans le bourg du Lac avec un double alignement de chaque côté de la voie.

En tout état de cause, la commune a prévu dès à présent, dans son P.L.U, un emplacement réservé d'une largeur de 5 mètres lui permettant d'imaginer la plantation d'un alignement d'arbres à haute tige et la création d'un cheminement protégé (voir schéma de principe – Chapitre III.4 : préconisations par rapport au paysage).

Pour confirmer ces aménagements, il sera préconisé dans le règlement de lotissement, de planter sur chaque parcelle privative des arbres à haute tige formant un alignement, le long de la clôture. Cet alignement pourra être associé à une haie basse taillée ou à une haie colorée d'une seule essence, type lilas, forsythia, aubépine, houx...

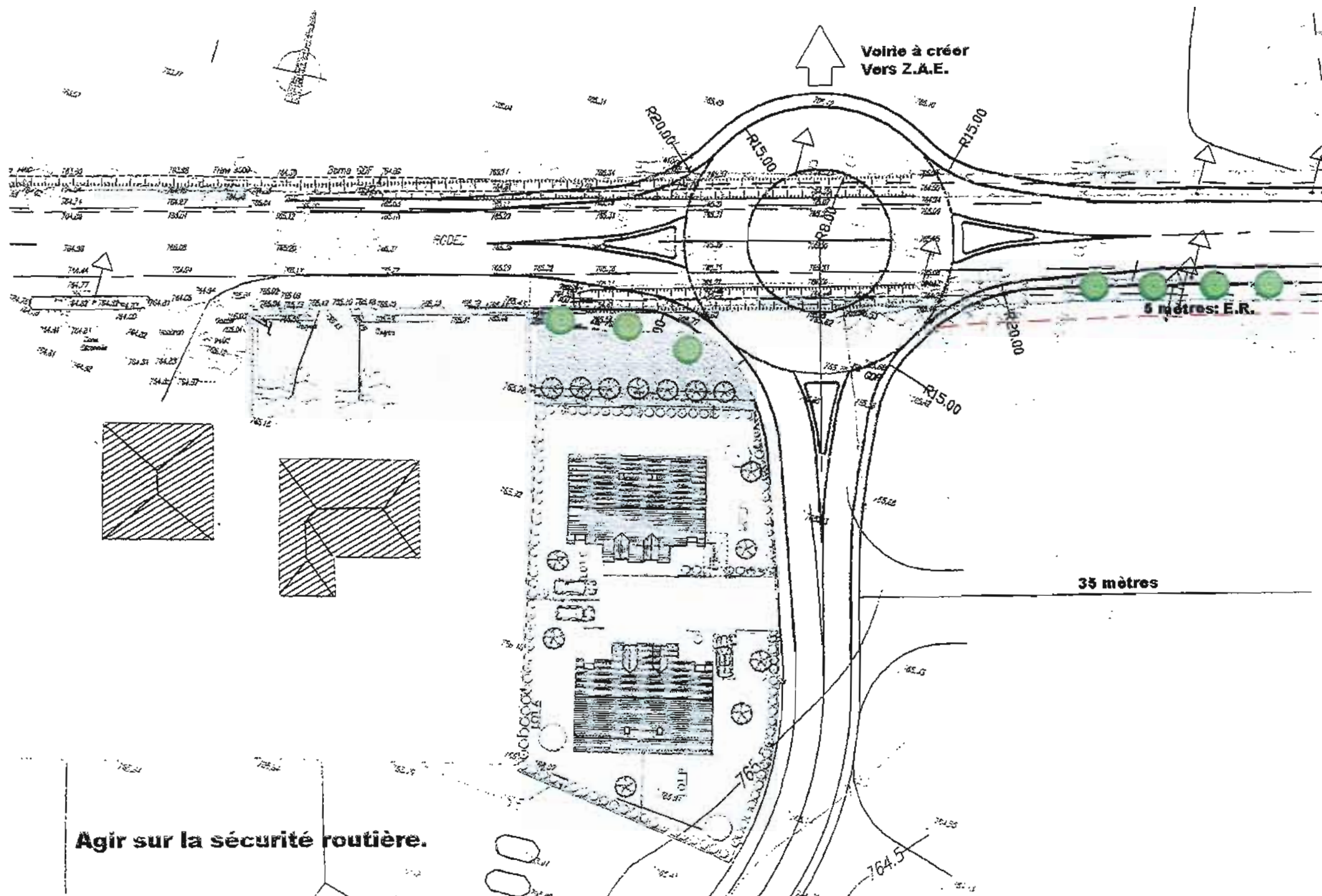
Le double alignement d'arbres, doublé de haies basses sera poursuivi au fur et à mesure de la réalisation des opérations qu'elles soient privées ou publiques tout le long de la RN88, entre Lavernhe et le Lac, rappelant ainsi, les aménagements existants autrefois le long des Routes Royales.

**Ainsi, un double alignement d'arbres, doublé de haies basses devrait à terme limiter les impacts négatifs pour les populations mais également affirmer et sécuriser l'entrée dans le bourg du Lac.**

Par ailleurs, la Route Nationale 88 est classée en catégorie 3, ce qui génère, conformément à l'arrêté préfectoral n°2000-1089 du 5 juin 2000, un périmètre de recul de 100 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée.

A l'intérieur de ce secteur affecté par le bruit, reporté les plans de zonage du P.L.U, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Ces contraintes seront prises en compte pour les bâtiments implantés en façade de la RN88.



### **III.2 préconisations par rapport à la sécurité routière**

---

Le diagnostic met en évidence le caractère anonyme et peu sécurisant du carrefour actuel entre la RN88 et la voie d'accès au lotissement du Badinas, quel que soit le sens d'approche.

Cet carrefour, qui servira dans un premier temps d'accès principal à la zone, fera à court terme l'objet d'un aménagement de type rond point en lien avec la communauté de communes. En effet, une création de voie est indispensable pour la desserte d'une entreprise importante implantée au droit du lotissement du Babinas. Dans ce contexte, la desserte de la future zone de la Lande sera nettement améliorée, en cohérence avec les projets de la communauté de communes.

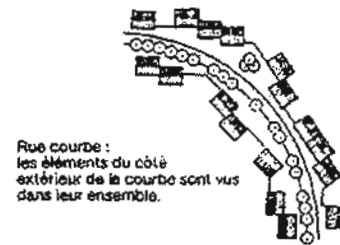
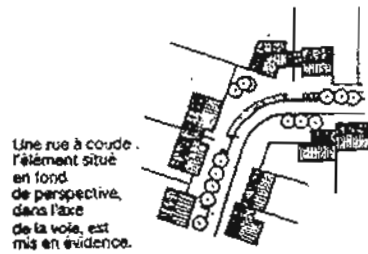
L'urbanisation de la zone de la Lande nécessite la création d'une voie interne se raccordant sur la RD618. Ainsi, le trafic généré par les nouveaux quartiers sera en partie absorbé par cette nouvelle voie dont la position est bien définie dans le P.L.U par la création de deux emplacements réservés, chacun à l'une des extrémités de la future voie interne (E.R n°1 et n°2).

La RD618 se raccordant à court terme sur la RN88 par un carrefour sécurisé, dans le cadre de l'aménagement de la ZAE de Lavernhe, la zone bénéficiera de deux accès sécurisés et aménagés.

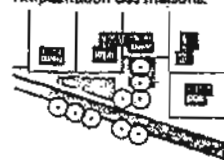
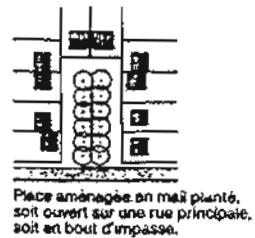
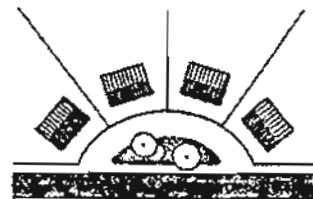
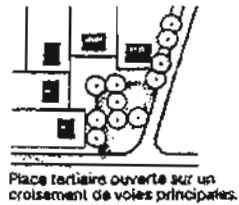
Concernant les piétons, le transit le long de la RN88 est actuellement dangereux et ne doit pas être encouragé par des aménagements urbains de type trottoirs. Par contre, la voie interne sera aménagée en voie urbaine avec trottoirs, éclairage et plantations ainsi que toutes les antennes desservant les opérations. Un réseau de cheminements piétonniers sera mis en place afin de raccorder le quartier aux bourgs et aux équipements de Lavernhe et du Lac ainsi qu'aux cheminements piétonniers existants.

**Ainsi, la sécurité de cette zone est assurée par le fait aucun accès supplémentaire ne sera créé sur la RN88.  
La desserte de la future zone se fera par une voie interne et deux accès sécurisés.**

**L'urbanisation de ces espaces donne bien lieu à la création d'un morceau de ville dont l'organisation repose sur la mise en place d'un maillage urbain et non plus seulement sur un étirement linéaire de l'urbanisation le long des voies.**



Une voie tertiaire n'est pas forcément une impasse.



**Agir sur la qualité du réseau viaire.**

### **III.3 préconisations par rapport à la qualité de l'urbanisme et de l'architecture**

---

#### **III.3.a - la qualité de l'urbanisme : créer un quartier « en épaisseur » tant au point de vue urbain que sociologique**

Les caractéristiques du site et le caractère déjà relativement urbanisé de ces limites, avec en particulier la proximité de deux gros bourgs, le Lac et Lavernhe, montrent bien la pertinence urbaine du projet d'urbanisation de la zone de la Lande.

Les terrains étudiés se développent au cœur d'une zone urbainement stratégique pour la commune et susceptible d'évoluer rapidement. De ce fait, au niveau du choix du site, premier élément fort de la qualité de l'urbanisme, la pertinence de cette implantation garantit une bonne intégration dans son environnement.

De ce fait, le projet consiste à créer un quartier articulant les différents éléments forts du secteur, les bourgs mais également la ZAE de Lavernhe ou encore la zone d'activité implantée sur la commune de Baraqueville. Il convient de dessiner un morceau de ville en devenir.

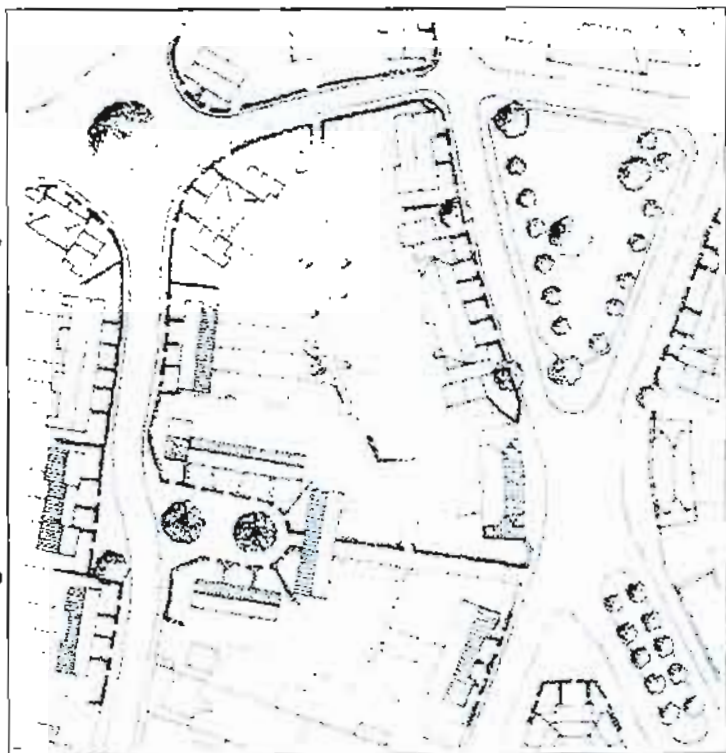
- **Agir sur la qualité du réseau viaire** : La commune a souhaité positionner des réserves foncières et des emplacements réservés dans son PLU qui garantissent une bonne organisation du développement.

Toute la stratégie de développement de la Lande permet de rompre avec une logique de développement linéaire qui prévalait sur le bourg du Lac jusqu'à la réalisation du lotissement de Babinas. Ainsi, en organisant une urbanisation en épaisseur reposant sur un maillage viaire, le projet permet de créer un véritable quartier.

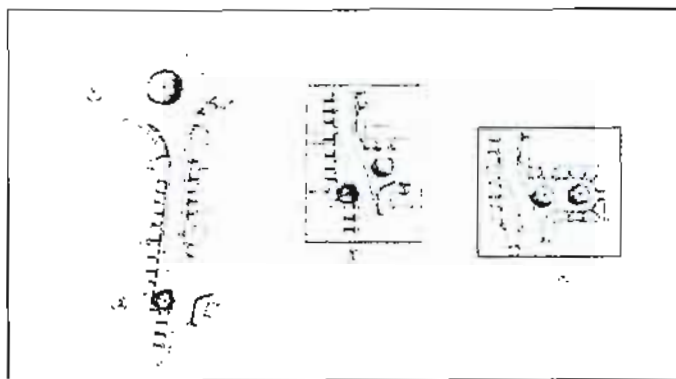
Le tissu pavillonnaire courant entraîne le plus souvent une faible qualité des espaces publics. Dans le cadre de cette urbanisation, l'espace public sera conçu comme un lieu de vie. Certains principes d'aménagement du réseau viaire guideront les projets qu'ils soient privés ou publics :

- La voirie doit être conçue comme un équipement destiné à la circulation automobile mais également à d'autres fonctions et usages urbains (piétons, cyclistes, ...)
- Le tracé rectiligne et incitateur de vitesse pourra être remis en question lors des projets : le tracé courbe des voies réduit la vitesse automobile et sert également à une mise en scène du bâti et des autres événements de la rue (aménagements paysagers, grands arbres, entrée piétonne...)

Image de référence: les cités - Jardins



**Agir sur la mixité du tissu urbain et social.**



Photos de références.



- Une certaine hiérarchie des voies sera recherchée : au delà de la voie principale reliant la RD618 au lotissement de Babinas et irriguant tout le secteur, les autres voies seront dimensionnées en fonction des besoins réels, à savoir une circulation réduite mais en prenant en compte d'autres usages urbains et sociaux.
- Les points d'accrochage entre les bourgs existants et les futures zones d'urbanisation doivent faire l'objet d'un aménagement soigné et repérable.

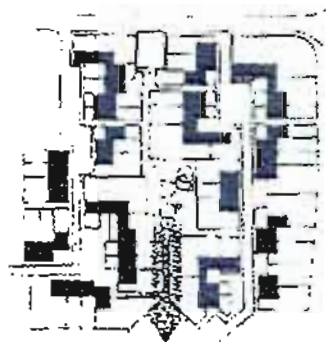
➤ **Agir sur la mixité du tissu urbain et social** : le lotissement est en général envisagé que comme une opération résidentielle, il opère un tri social et a terme peut poser des problèmes de gestion des équipements (écoles...) et d'intégration des arrivants.

L'urbanisation du secteur de la Lande ne se limite pas à cette logique, elle repose sur un équilibre urbain et social qui est autorisé dans les règles d'occupations des sols.

Cette mixité reposera sur plusieurs points :

- la commune souhaite soutenir ou réaliser elle-même des opérations destinées à du locatif, ces logements pourront présenter une typologie semi-collective proche de celle déjà en cours de réalisation à l'entrée du lotissement le Babinas (2groupes de 2 maisons jumelées).
- Les activités non nuisantes associées (ou pas) au bâtiment destiné au logement pourront s'installer. Certains lots en bordure de route conviendront mieux à cet usage mixte (logement+activité).
- les espaces publics et en particulier les voiries seront conçus pour une juxtaposition effective d'usages et non pas seulement pour une desserte automobile.
- A terme, la commune envisage la création d'équipements et d'espaces publics, en particulier autour de la station d'épuration, permettant d'accrocher le futur quartier aux deux bourgs, favorisant ainsi une bonne intégration des nouveaux habitants. Ces liaisons reposeront en particulier sur un réseau dense de cheminements piétonniers qui créeront des liens aisés entre les équipements ou les services présents sur les bourgs (école, commerce, restaurant...).

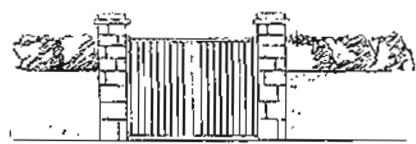
➤ **Agir sur la règle d'urbanisme** : la commune ne souhaite pas contraindre trop lourdement les porteurs de projets. Cependant, sur certains secteurs clés, le long de la RN88, aux entrées dans l'opération, ponctuellement le long de la voie interne, une certaine composition urbaine pourra être imposée. L'objectif est de créer un tissu urbain varié, loin du stéréotype du lotissement anonyme et d'imposer une façade urbaine lisible le long de la RN88.



Un espace collectif à l'intérieur des parcelles privatisées par les riverains.



Un simple chemin piétonnier à l'intérieur des parcelles en bande à but exclusivement utilitaire.



**Clôtures, plantations, et réseau piétonnier:  
Éléments de structuration du paysage urbain.**

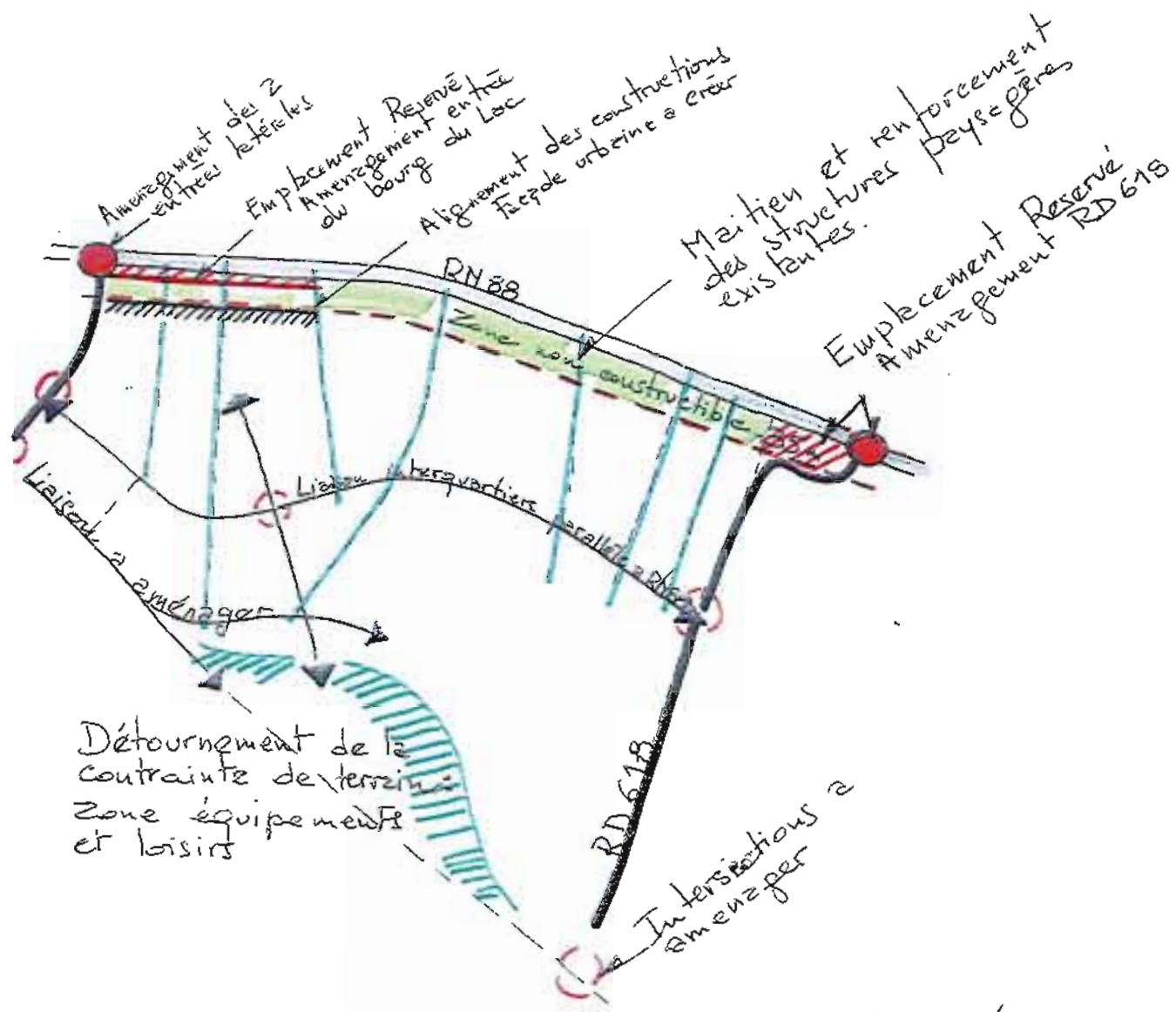
Photos de références.



Ainsi, des règles seront imposées concernant (voir détails chapitre III.3b) :

- l'implantation des constructions, en particulier le long de la RN88
- les annexes, en particulier le long de la RN88
- le sens principal du faitage des constructions le long de la RN88
- les formes et matériaux de clôtures

**La commune s'engage en premier lieu à mettre en place des éléments favorisant une certaine qualité urbaine comme le respect du site et des éléments paysagers existants, le renforcement de la présence végétale, la définition d'espaces publics aménagés et plantés, la lisibilité du réseau de cheminements piétonniers, la qualité paysagère des entrées...Un préverdissement pourra être imaginé afin d'offrir une image attractive aux particuliers souhaitant s'installer (voir chapitre préconisation paysagères).**



SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

### **III.3.b - la qualité de l'architecture : dessiner une façade urbaine**

La qualité de l'architecture reposera avant tout sur une occupation des sols correspondant lisiblement avec l'image d'une zone d'urbaine mixte et une cohérence entre le vocabulaire architectural et l'usage du bâtiment afin de permettre une identification immédiate de la vocation résidentielle de la zone.

#### **➤ Occupations des sols**

Les activités autorisées sont toutes les constructions ou installations destinées à créer un tissu mixte et confortable en terme de cohabitation pour les usagers. Ainsi, au delà de toutes constructions destinées à l'habitation quelque soit la typologie bâti, peuvent être autorisées les activités commerciales, de bureaux et services, artisanales dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec le caractère avant tout résidentiel de la zone et qu'elles s'intègrent harmonieusement au bâti pavillonnaire.

#### **➤ Implantation des constructions par rapport aux voies :**

Le long de la RN88 : les constructions respecteront un recul de 35 mètres et s'aligneront sur cette limite afin de dessiner une façade urbaine lisible.

Cette façade sera relativement dense, privilégiant un bâti semi collectif, associant 2 ou plusieurs constructions entre elles.

Le long de la voie de desserte principale : les constructions respecteront un recul de 6 mètres par rapport à l'axe mais d'autres types d'implantations pourront être autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble

#### **➤ hauteur des constructions**

La hauteur des bâtiments est limitée à un étage sur rez de chaussée pour les constructions individuelles mais peut atteindre 12 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation collective ou d'activités.

### ➤ aspect extérieur

Compte tenu de la situation de la zone le long d'une route importante et de l'enjeu que représente ce futur quartier pour la commune de Manhac, les constructions devront présenter un aspect fini satisfaisant, qui participe à l'image de marque de la commune. Tout bâtiment à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être accepté.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Les principaux points forts permettant une bonne qualité architecturale sont les suivants :

- **Implantation sur la parcelle** : les constructions respecteront la topographie du terrain. Les surélévations des maisons sur la hauteur d'un niveau plein sont interdites, les créations de garages en sous-sol seront à étudier avec soin afin de ne pas créer un talus trop élevé. Il est conseillé de concevoir des annexes intégrées au volume global du bâtiment ou de les implanter en limite séparative. Les annexes sont interdites le long de la RN88, dans la bande de 35 mètres de recul.

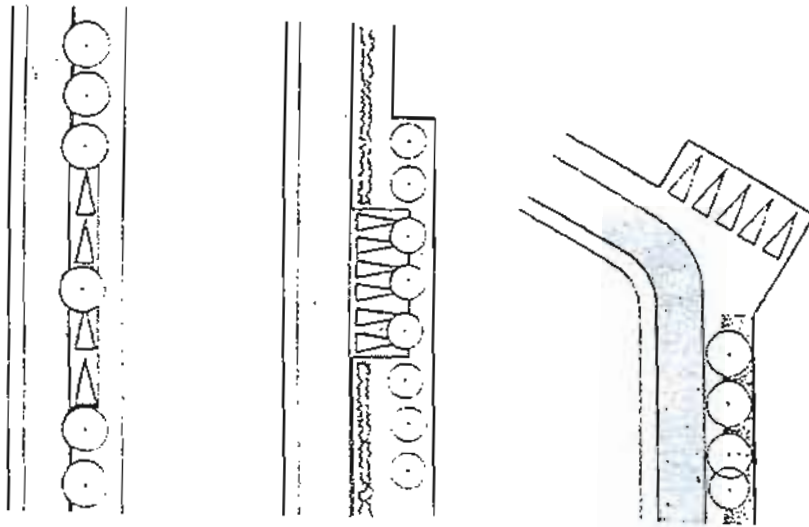
- **Les matériaux** de couverture et de façade devront être cohérents avec l'image d'une zone résidentielle, ils seront de type traditionnel, de couleur et d'aspect proche de la lauze ou de l'ardoise.

L'utilisation de bardages métalliques ou bois à nervures ou joints horizontaux ainsi que d'autres types de matériaux peuvent être utilisés (zinc, cuivre...) dans la mesure où le projet s'intègre harmonieusement dans le quartier.

La couleur de ces bardages, devra être atténuée (mate, claire), les couleurs criardes et le blanc étant interdits (sauf enseignes nationales). Toutefois, les couleurs plus vives pourront être admises pour les éléments de petites dimensions tels que couronnement, profils d'angle...

Afin de dessiner la façade urbaine, il est conseillé, au droit de la RN88, sur le premier alignement de constructions, de respecter l'alignement de faîtage parallèle à la voie

- **Les clôtures** : dans les zones résidentielles, elles servent à séparer l'espace public de l'espace privé sans réellement assurer l'intimité. Le jardin de devant est vécu comme un espace de transition alors que la vie familiale s'installe plutôt sur



**Stationnements:**  
Les intégrer dans un aménagement global de l'espace public.



### Photos de références.

l'arrière de la maison. Ainsi, le long des voies principales, les formes de clôtures seront simples et homogènes. Elles ne nécessitent pas une hauteur importante.

En façade principale sur RN88 et de la voie interne de desserte, une certaine harmonie sera recherchée, notamment par la mise en place d'un muret bas, accompagné d'une barrière bois ou métal et éventuellement doublé d'une haie basse taillée.

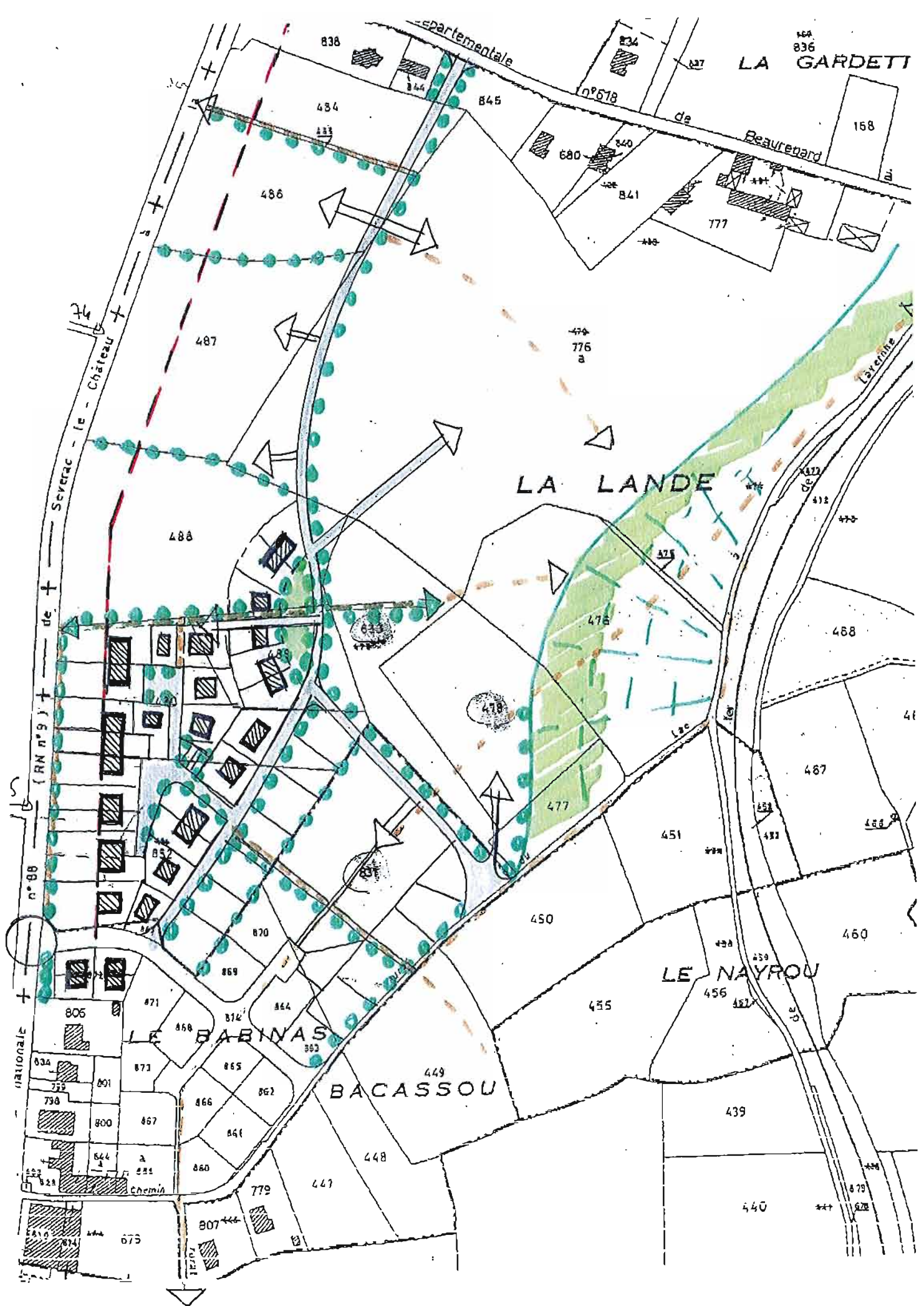
Le matériau constituant les clôtures séparatives et perpendiculaires à la voie n'est pas réglementé. Cependant, il est conseillé de favoriser une clôture végétale, plantée sur une bande engazonnée de 1,50 mètres de large minimum, associée à un fossé d'écoulement des eaux. Ces linéaires séparatifs pourront être constituées de haie basse taillée ou champêtre, associée ponctuellement à des arbres d'essences locales (frênes, chênes, fruitiers...).

- **Les stationnements et aires extérieures** : dans les zones résidentielles et mixtes, le stationnement est une question importante. Un travail sur le positionnement et le nombre de places nécessaires devra être réalisé dans le cadre de chaque opération de lotissement. Les objectifs globaux d'aménagement sont d'intégrer le stationnement dans un plan général en diversifiant ainsi l'espace public:

Au droit des parcelles privatives, des aménagements pourront être prévus pour permettre le stationnement des résidents ou des visiteurs sans gêner le trafic. Un retrait de la clôture pourra être imaginé pour le stationnement en épi ou le long de la voie tout en restant privatif. (1)

Les opérations groupées seront tenues de prévoir des aires de stationnement en partant du principe qu'il est souhaitable de prévoir plusieurs petites unités paysagées de 3 ou 5 places de stationnement répondant plus aisément aux soucis de proximité et d'aménagement paysager de la zone. (2)

Dans le cadre d'activités, le stationnement sera paysager et si une partie de la parcelle doit être consacrée à des dépôts de matériel ou de marchandises, ces espaces seront aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.



### **III.4 préconisations par rapport à la qualité des paysages : créer un quartier en cohérence avec le contexte rural**

---

La volonté de la commune est bien d'utiliser le végétal et les caractéristiques du site pour affirmer la création d'un quartier et valoriser l'entrée de ville le long de la RN88. Le but est bien de rendre la zone attractive à la fois par sa situation et par la qualité des aménagements paysagers.

**La valorisation paysagère de la zone repose sur les points forts suivants :**

**1. la prise en compte des éléments paysagers préexistants sur le site :**

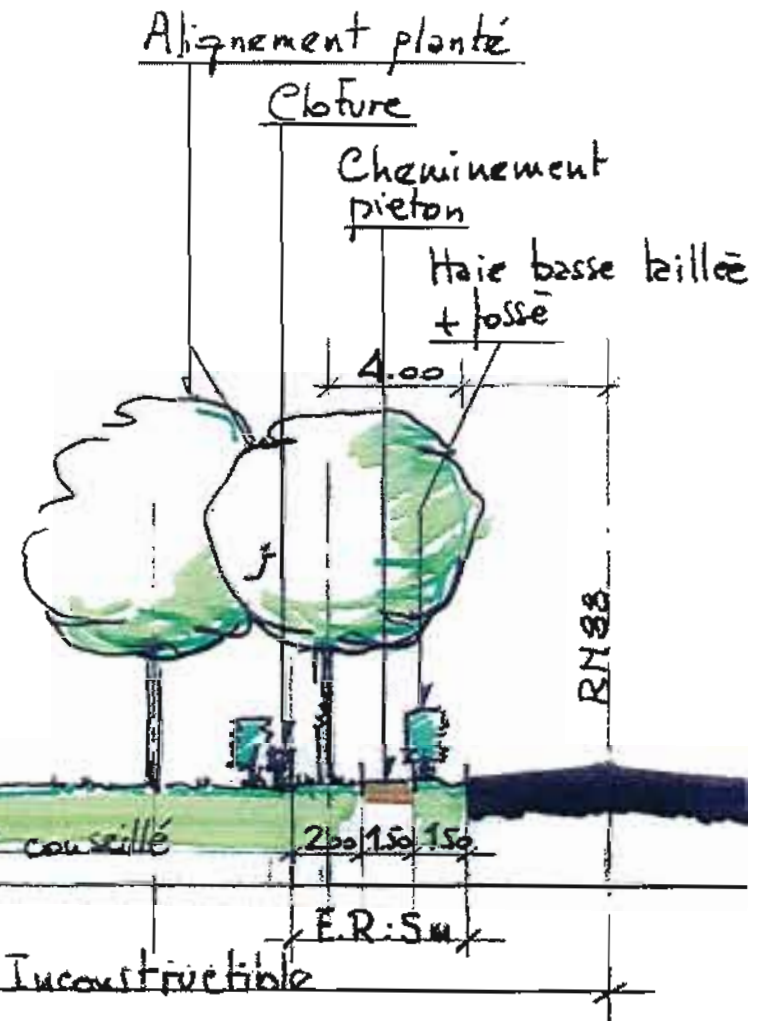
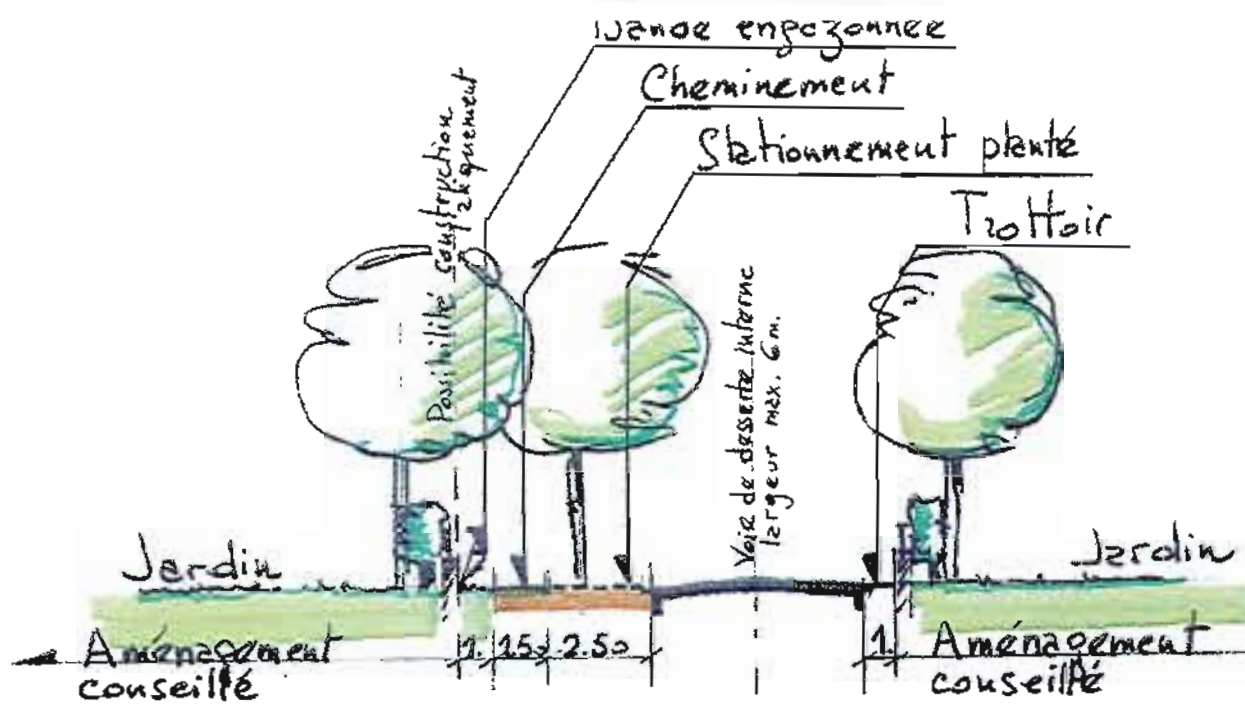
La zone étudiée est caractéristique des espaces de coteaux entre vallée et plateaux du Ségala. La qualité du paysage repose sur la finesse des mouvements de sols autrefois systématiquement associés à des alignements plantés soulignant les ondulations du paysage. Il semble indispensable de conforter ces caractéristiques paysagères et de mettre en scène le végétal afin de qualifier et de structurer les lieux.

Il conviendra de s'appuyer sur un traitement traditionnel du végétal sur le plateau avec des arbres en alignement et des haies taillées. L'objectif est de reconstituer une trame végétale évoquant le bocage traditionnel du ségala.

**Pour cela, le parti paysager préconise de :**

- renforcer ces caractéristiques propres au site : topographie, végétaux, chemins existants, trame foncière.....
- A l'échelle de son organisation générale, le positionnement des voiries sera respectueux des courbes de niveaux,
- les opérations viseront à renforcer la trame bocagère perpendiculaire à la RN88.
- la présence d'une combe humide sera exploitée et sa contrainte contournée par la création de la station d'épuration

- 2. la mise en place d'une hiérarchisation des usages et des aménagements paysagers :** la qualité du paysage urbain repose pour l'essentiel sur la qualité du domaine public et en particulier de la voirie. Cela passe en tout premier lieu par la mise en place d'une lecture hiérarchisée des différentes voiries. Ainsi au niveau du quartier, 3 niveaux au minimum peuvent être imaginés et aménagés différemment : la RN88 avec l'entrée dans le bourg du Lac, la voie principale de desserte interne avec les deux accrochages latéraux, les voiries secondaires de desserte des opérations, quelles soit conçues en impasse ou pas.



**Parti paysager:**  
Hiérarchisation des usages  
et des aménagements paysagers.

**Pour affirmer cette lecture hiérarchisée du paysage, le parti paysager préconise :**

- d'affirmer la prédominance de la RN88 tout en sécurisant l'entrée dans le bourg du Lac et dans la zone de la Lande par un alignement planté d'arbre à haute tige annonçant par son caractère structuré l'arrivée sur un secteur urbanisé et rappelant les aménagements propres aux routes royales. Cette plantation sur l'espace public pourra être doublé par un alignement identique créer a l'intérieur de parcelles privatives. (Voir schéma de principe n°1)

- de structurer le développement du quartier par une voie principale s'imposant dans le paysage non pas par une sur largeur mais par la qualité des aménagements paysagers et l'intégration d'autres usages comme la promenade piétonne et cycliste, les jeux d'enfants... (voir schéma n°2 et photos de référence)

- de marquer la différence et la jonction entre la voie principale et les voies secondaires ou en impasse par des largeurs de rues différentes et des aménagements spécifiques refermant et privatisant partiellement l'espace (voir croquis)

3. **la mise en œuvre d'un véritable projet d'aménagement paysager** : la commune est propriétaire d'une partie des terrains étudiés et entend poursuivre des négociations pour étendre sa réserve foncière. Il est donc possible d'imaginer une certaine maîtrise et qualité de l'urbanisation avec en particulier la mise en place d'un pré verdissement et à plus long terme la création d'un espace public au sud de la zone autour du site de la combe humide.

**Le pré verdissement** consiste à planter des arbres et arbustes avant l'installation proprement dite des particuliers afin de gagner du temps sur la période de croissance des végétaux et rendre attractif le site en créant en amont le paysage du quartier.

Le pré verdissement est le point de départ d'un véritable aménagement volontaire et structurant de l'espace.

D'une manière générale, la commune étudiera la possibilité de la mise en place de ce pré verdissement le long de la voie de desserte interne et progressivement en fonction de l'évolution du secteur. Ces aménagements paysagers donneront le « ton » pour les opérateurs privés qui viendront s'installer de chaque côté de la voie principale.

L'aménagement évitera le recours à des essences horticoles, typiquement lotissement (types thuyas, troènes...). Pour s'inspirer d'essences spécifiques à la zone étudiée.



**DONJON DE VEZ (AISNE)**  
Pascal CRIBIER et Patrick ECOUTIN



**LE JARDIN - James PRIEST - 1993**  
Festival des Jardins Chaumont sur Loire



**LA CASCADE DE SEAUX (1992)**  
Michel Desvigne-Christine Dalnoky



**LE JARDIN DE GRAMINEES - 1993**  
Chaumont sur Loire



**CENTRE DE RECHERCHE DE LA CROIX DE BERNY**  
Bureau des paysages - IBAT

Ces alignements en limites de parcelles ou le long de la voie interne seront constitués d'essences locales. On conseillera en particulier les fruitiers (pommiers, pommiers à fleurs...) qui ont le mérite d'apporter une touche colorée suivant les saisons ou encore les frênes, érables ou hêtres.

Les haies adopteront la gamme des haies traditionnelles sur le Ségala avec un souci d'homogénéité et une recherche d'essences susceptibles d'être taillées basses (houx, aubépine...).

L'accent sera porté sur la plantation d'alignement d'arbres doublée de haies basses taillées afin de reconstituer un maillage du parcellaire perpendiculaire à la RN88.

**Concernant la création spécifique de l'espace public dans la combe humide**, l'aménagement ne peut pas être à ce jour défini précisément. Les images de références ci jointes ont pour objectif de permettre d'imaginer le projet.

La commune a créé un emplacement réservé dans son PLU et affirme ainsi sa volonté d'investir cet espace au delà du besoin purement lié à l'assainissement de la zone. Quelques principes peuvent être énoncés :

- le projet paysager tiendra compte de la topographie
- le projet prendra en compte et valorisera le caractère humide de la zone
- le projet sera conçu pour prendre en compte le problème des évacuations des eaux pluviales
- l'espace sera sillonné de cheminement piétonniers permettant un lien entre les différents bourgs, la future zone et la campagne environnante
- la programmation d'espace de jeux (jeux d'enfant, boules...) pourra être imaginé



---

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS BARAQUEVILLOIS**

**ETUDE DEROGATOIRE A L'AMENDEMENT DUPONT**

(Article L.111.1.4 du Code de l'urbanisme)

**Zone d'activité Bartas / Ramasso**

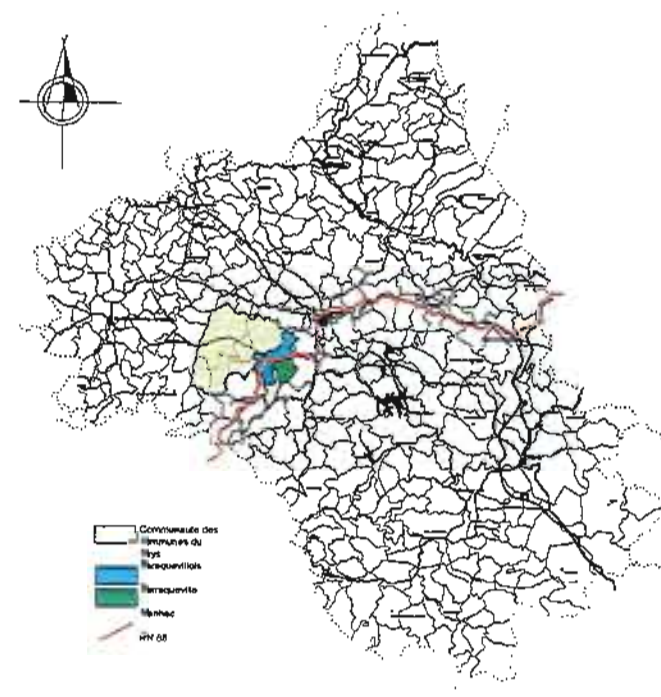
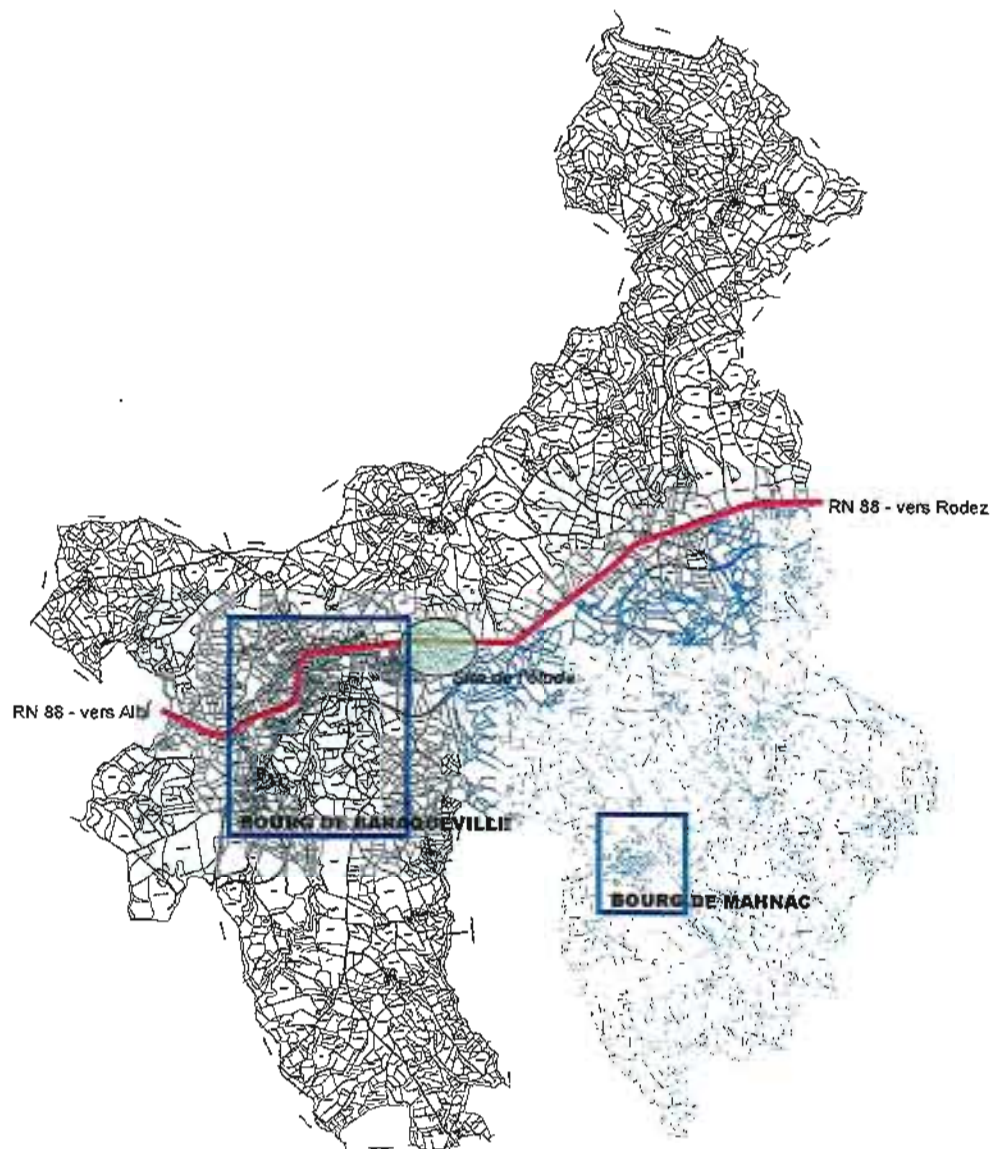
OCTOBRE 2004

---

# SOMMAIRE

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I-LE CONTEXTE DE L'ETUDE</b>                                                 | <b>1</b>  |
| I.1 Preamble                                                                    |           |
| I.2 Les contextes communaux et intercommunaux                                   |           |
| I.3 Les enjeux intercommunaux                                                   |           |
| I.4 La charte d'itinéraire de la RN88                                           |           |
| I.5 le cadre réglementaire                                                      |           |
| <b>II-LE SITE</b>                                                               | <b>7</b>  |
| II.1 Evolution urbaine contextuelle                                             |           |
| II.2 Analyse des différentes séquences paysagères                               |           |
| II.3 Les composantes physiques du site                                          |           |
| <b>CONCLUSION DU DIAGNOSTIC</b>                                                 | <b>23</b> |
| <b>III-PRECONISATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE</b>  | <b>25</b> |
| III.1 Préconisations par rapport aux nuisances environnementales                |           |
| III.2 Préconisations par rapport la sécurité routière                           |           |
| III.3 Préconisations par rapport la qualité de l'urbanisme et de l'architecture |           |
| III.4 Préconisations par rapport la qualité des paysages                        |           |

## Contexte communal et intercommunal



# I - LE CONTEXTE DE L'ETUDE

## I.1- PREAMBULE

Cette étude a pour objet de définir le contexte de création d'une ZAE qui s'étend sur les communes de Baraqueville et Manhac dans un secteur à fort potentiel de développement économique. Cette démarche tend à répondre à une demande répétée d'entreprises exprimant le souhait de s'installer le long de la RN 88 ou à proximité de la future voie express.

## I.2- LES CONTEXTES COMMUNAUX ET INTERCOMMUNAUX

Administrativement, ces communes appartiennent au canton de Baraqueville qui regroupe 10 communes : Baraqueville, Boussac, Camboulazet, Castanet, Colombies, Gramond, Manhac, Moyrazes, Pradinas, Sauveterre de Rouergue.

Ces communes, sont aujourd'hui regroupées au sein de la Communauté de Communes du Pays Baraquevillois, créée en décembre 1997 et dont les statuts ont été modifiés à deux occasions, en 1999 et en 2001. La C.C. doit permettre la réalisation de projets d'intérêt communautaire et plusieurs compétences communales lui ont été transférées en même temps que le produit de la taxe professionnelle et certaines dotations institutionnelles.

Les compétences obligatoires de la C.C. comprennent le développement économique et l'aménagement de l'espace communautaire. Les compétences optionnelles portent sur la protection et la mise en valeur de l'environnement, la politique du logement et du cadre de vie et sur les équipements scolaires, sportifs et culturels.

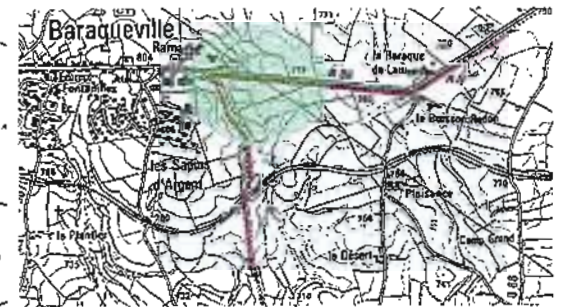
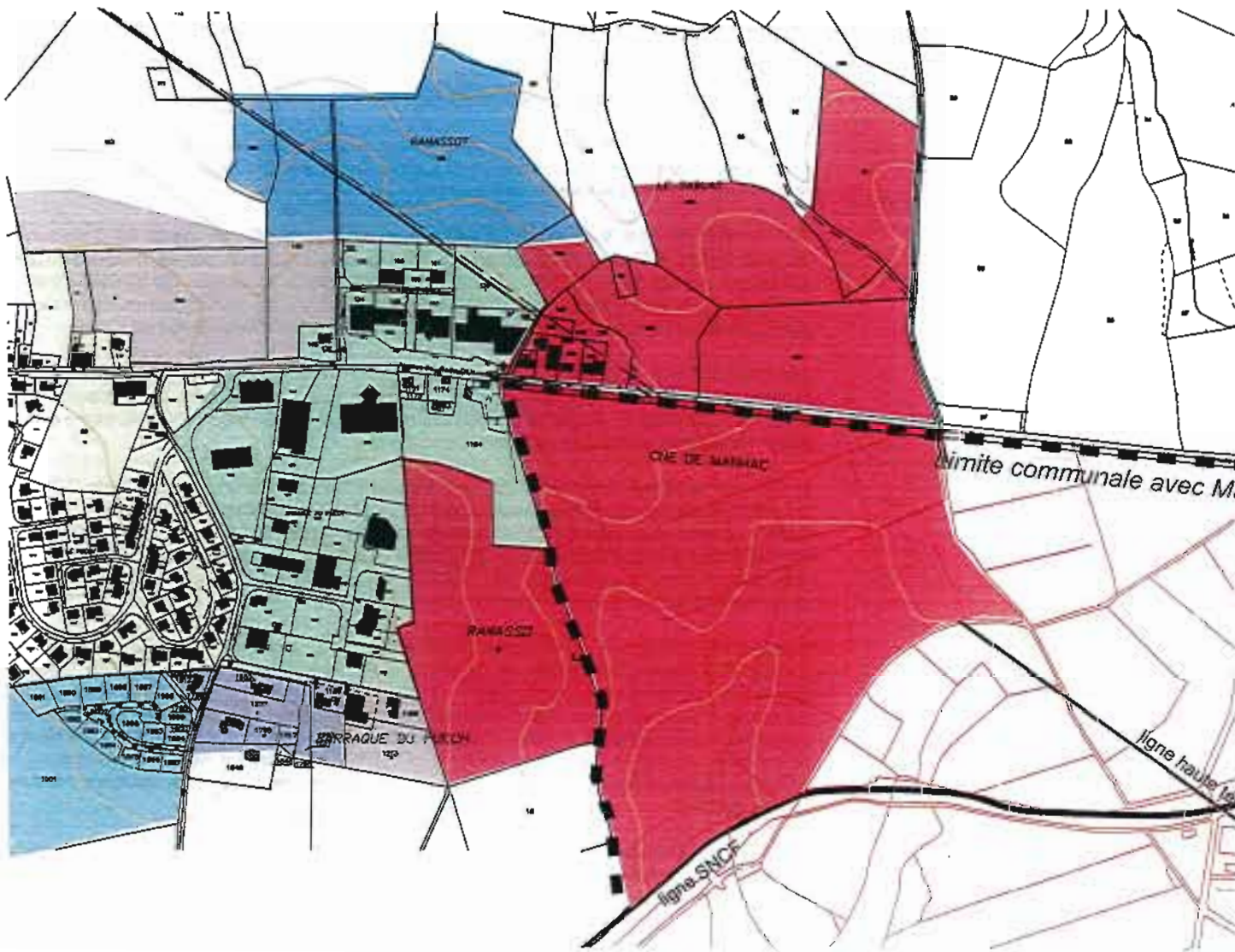
La Communauté des Communes du Pays Baraquevillois couvre une superficie de 277 km<sup>2</sup> pour 8007 habitants au dernier recensement de 1999 soit une densité de 28 hab/km<sup>2</sup>. Cette moyenne reste inférieure à la moyenne départementale (31 hab/km<sup>2</sup>) malgré une forte densité concentrée sur Baraqueville (76 hab/km<sup>2</sup>). On assiste à une évolution de -0.71% de la population sur ces 10 communes entre 1990 et 1999, alors que l'attractivité de Baraqueville se développe malgré un tassement (+339 pers. entre 1982 et 1990 et 111 entre 1990 et 1999).

L'attractivité de Baraqueville en terme d'activité est lisible au regard de son taux d'activité, du nombre d'entreprises mais également de la quantité de services dont elle dispose. Baraqueville assure son rôle de chef lieu de Canton.

De même, Manhac forte de l'attractivité de Baraqueville et de leurs positions géographiques (à mi-chemin entre Rodez et Albi), de l'amélioration du réseau routier qui réduit les temps de transports quotidiens et d'autre part et de la qualité du cadre de vie se révèle comme la commune ayant enregistré le plus fort taux d'augmentation de nombre de logement pendant la période 90-99.

De ce fait, la Communauté de Communes du Pays Baraquevillois, s'appuyant sur le dynamisme de ces deux communes, entend conforter son attractivité économique et ouvrir des espaces destinés à accueillir des activités.

## Localisation du site - ech: 1/5000°



Echelle: 1/500°

-  1NAx/AUx - concerné par l'étude  
 1NAx  
 2NA  
 UX  
 NB  
 1NA  
 UA

### 1.3- LES ENJEUX INTERCOMMUNAUX

La mise en place de cette ZAE correspond à une volonté de la Communauté de Communes et répond aux caractéristiques et atouts conjugués des deux communes.

La communauté de Communes bénéficie, en effet, de la présence sur son territoire de la RN 88 qui la place au cœur d'une problématique de développement entre Albi ou Rodez. L'amélioration du réseau routier, déjà réalisée démontre la pertinence d'une stratégie de développement pour un territoire aujourd'hui au porte de l'agglomération ruthénoise.

De plus, les deux communes concernées possèdent un fort potentiel d'accueil résidentiel qu'il convient de conforter par un cadre de vie dynamique en terme de services, d'équipements et d'activités.

Parallèlement, ces communes sont régulièrement consultées par des entreprises attirées par leurs atouts et en particulier par la proximité de la RN 88

Par ailleurs, l'urbanisation de ces espaces permet à la commune de Baraqueville de s'engager dans une politique de requalification et de sécurisation de son entrée de ville Est tout en privilégiant son caractère naturel.

Ainsi, la volonté exprimée conjointement par les différentes collectivités compétentes ces communes, est de concilier un développement économique dans le respect de l'environnement naturel.

### 1.4- LA CHARTE D'ITINERAIRE POUR LA RN88

agence Bertrand Folliot-Claire Gautier- paysagistes DPLG

Les travaux conduits dans le cadre de la charte d'itinéraire de la RN88 développent l'idée que :

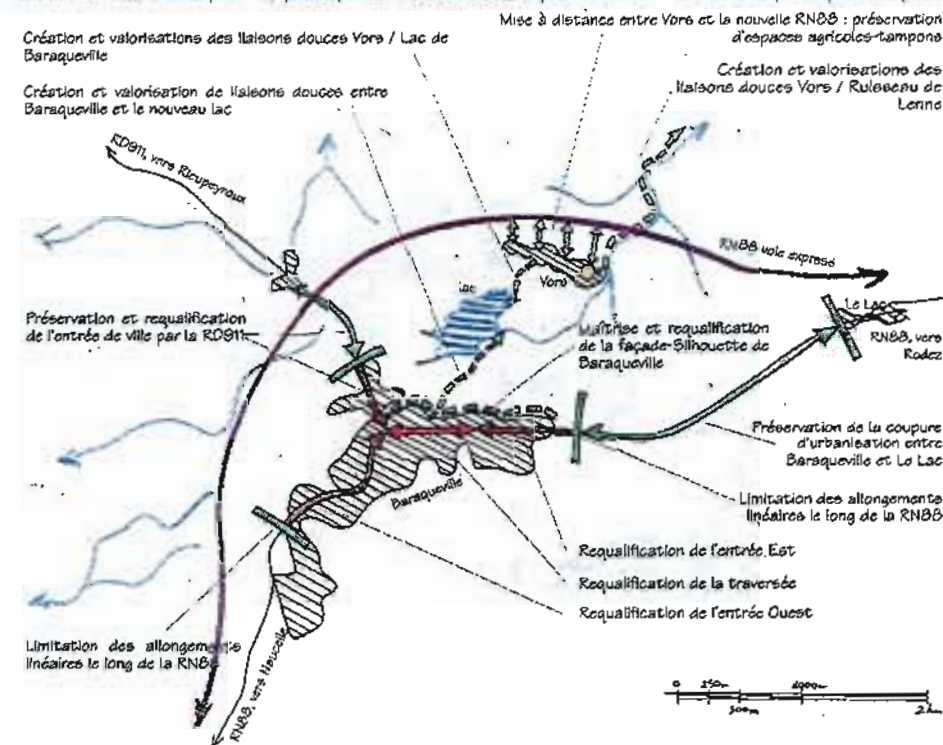
« La valeur des paysages traversés par la future voie express est sans contexte leur ruralité, leur image de grands espaces ouverts, qu'ils soient cultivés, pâturés ou naturels.

En matière de paysage, un des enjeux majeurs sur le parcours sera l'intelligence des relations que l'on saura établir entre le bâti nouveau (lié aux activités notamment), la voie express et le paysage d'accueil.

C'est le concept de campagne contemporaine qui affiche à la fois la qualité de son espace agricole ou naturel et la modernité de son développement. Cela signifie qu'il faut construire dans ce cadre et non pas contre ce cadre. »

Dans la droite ligne de ces dispositions, le projet de Z.A.E cherche à préserver l'image de l'espace rural environnant car elle est perçue comme un faire valoir de l'entreprise et constitue à part entière un facteur de sa réussite économique.

Le site clé de Baraqueville, principe de contournement par le nord. Carte des principaux enjeux



## Localisation du site dans le cadre réglementaire - ech: 1/5000°



## I-5- LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les 2 communes disposent d'un POS et travaillent actuellement à la création de leur PLU dans le cadre d'une révision. Elles affirment toutes deux dans leur PADD leur volonté de conforter leur équilibre démographique et économique.

L'une des volontés exprimées dans ces documents, conjointement avec la communauté de communes, est de concilier un renforcement des possibilités d'accueil d'entreprises avec un site naturel existant sur des secteurs d'entrées de ville actuellement classés soit en zone NC et 1NAx sur Baraqueville, soit en zone AUx sur Manhac dont le document d'urbanisme est actuellement soumis à enquête publique. Ainsi, à terme, les terrains concernés par le projet de la future zone d'activités devraient être entièrement classés en zone AUx.

Cependant, ces terrains jouxtent la RN88, voie classée à grande circulation. De ce fait, l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme s'applique.

Selon cet article, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (100 mètres pour les autoroutes, routes express et déviation).

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières aux bâtiments d'exploitation agricoles et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Une dérogation est cependant possible dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans un P.L.U ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité routière, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



**La carte de Cassini** établie au XVIII<sup>e</sup> Siècle met en évidence :

- l'importance de 3 bourgs principaux : Vors, Fenayrols et Carcenac

- La voie royale qui serpente en sommet de vallées en évitant les bourgs.



**La carte IGN de 1984 montre**

- un étirement de l'urbanisation le long de la RN 88 en direction de Rodez, le long d'une ligne droite. On perçoit clairement la création d'une ville-rue organisée sur une butte allongée d'orientation Est-Ouest.

- Déjà, de l'urbanisation s'organise sur la commune de Baraqueville au lieu-dit de Ramasso (site d'implantation de la future ZAE). On note que ces bâtiments s'implantent sur les terrains les plus plats, en limite communale.

- Le bâtiment d'élevage est également en place ainsi que la maison individuelle isolée le long de la RN à Ramasso.



**La carte IGN de 1996 indique :**

- une densification d'urbanisation sur le versant sud au travers d'équipements scolaires ou sportifs mais également d'un lotissement créant de l'épaisseur dans le tissu urbain.

- l'apparition d'une ZA faisant la jonction entre l'ancien bâtiment d'élevage et la RN 88

- un déboisement progressif de la masse forestière située sur la commune de Manhac.



**Le cadastre de 2003 confirme**

- une densification d'urbanisation sur le versant Sud par des actions de lotissements.

## II - LE SITE

### II.1- EVOLUTION URBAINE CONTEXTUELLE

Compte tenu de la situation du projet, en continuité avec le tissu urbain de Baraqueville, l'analyse urbaine portera essentiellement sur ce bourg, les terrains situés sur la commune de Manhac étant uniquement voués à l'activité agricole. En effet, la ZAE tend à étirer l'urbanisation de Baraqueville mais est très éloignée du bourg de Manhac bien qu'empiétant sur le territoire de cette commune. Ainsi, la compétence communauté de communes prend ici toute sa réalité.

#### Contexte historique de la commune de Baraqueville

Dans le contexte aveyronnais, les terrains plats du Ségala sont propices à la création des villes. Tout comme pour les fondations médiévales de Sauveterre ou Naucelle, mais également de Luc Primaube au XX<sup>e</sup> siècle, l'histoire de Baraqueville repose sur la fonction de circulation. Ainsi dès le 18<sup>e</sup> siècle, les chemins les plus anciens ont été délaissés au profit des grandes routes royales.

Le long de ces axes de dessertes interdépartementales, s'étaient édifiées de nombreuses constructions, auberges, activités ou petits hameaux.

C'est vers 1810 qu'une première maison fut construite au carrefour des routes Rodez Albi et Rodez Villefranche. Cette position privilégiée va être le support d'un développement plus important en particulier avec la création des foires à partir de 1872.

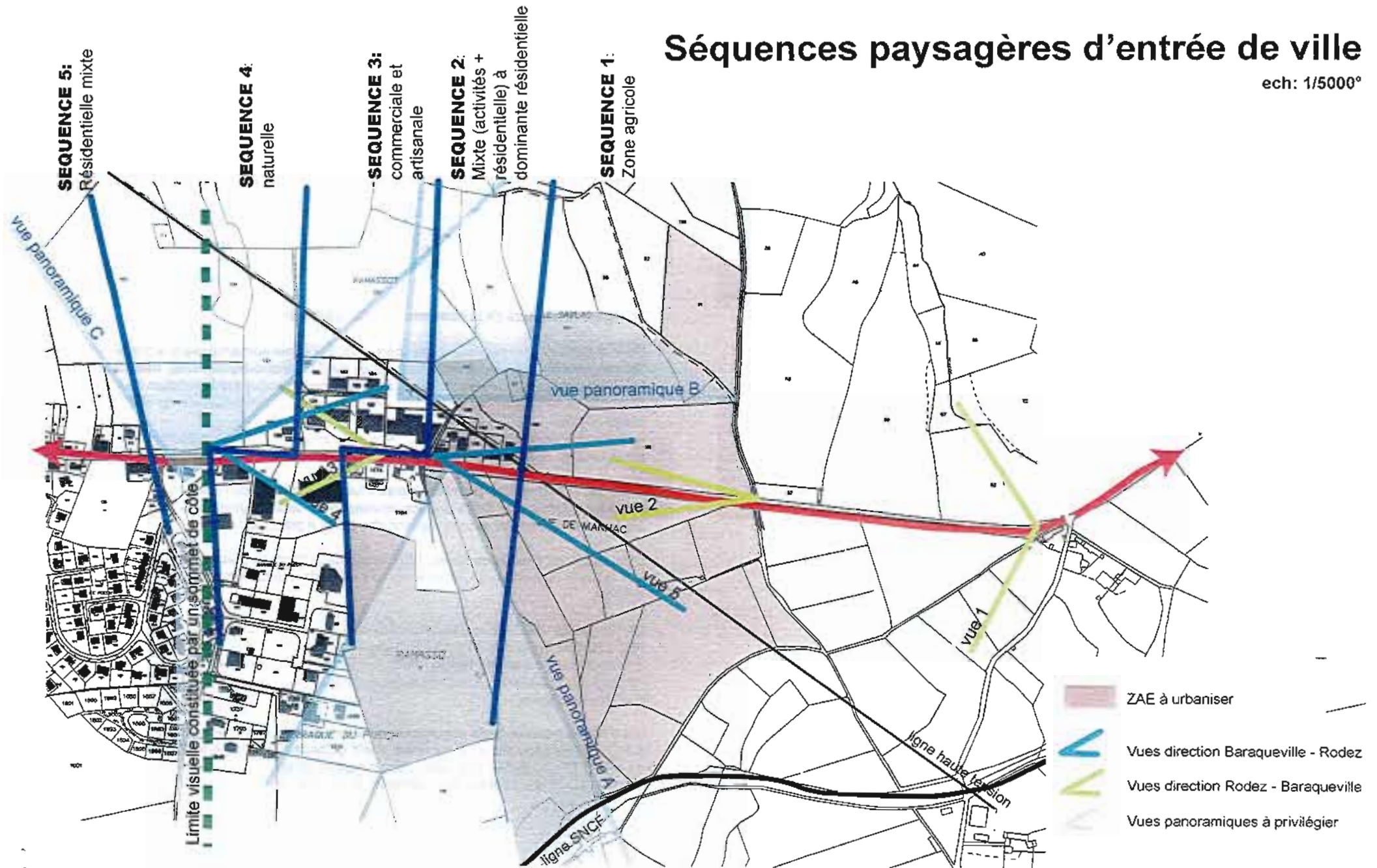
Le passage du chemin de fer en 1902 accentue la fonction d'échange profitant au nouveau site, grâce à l'ouverture de commerces tout en restant un bourg largement dévoué au monde agricole.

Le 1<sup>er</sup> janvier 1973, la modification des limites administratives vient officialiser une réalité déjà perceptible dans le paysage puisque le bureau de poste a ouvert ses portes en 1902 et que l'église est construite depuis 1963 : les communes de Vors et de Carcenac fusionnent et donnent ainsi naissance à une entité administrative de 1930 habitants qui acquiert le statut de chef lieu de canton.

Cette réalité marquante de commune «jeune» ne permet pas à Baraqueville de posséder des édifices historiques dits « de caractère » tels qu'on les conçoit généralement dans un centre de bourg. Elle lui évite cependant, d'avoir à gérer un noyau ancien, le plus souvent inadapté aux besoins et aux attentes des habitants, ce qui entraîne souvent des problèmes de déprise architecturale.

# Séquences paysagères d'entrée de ville

ech: 1/5000°



## II.2 ANALYSE DES DIFFÉRENTES SÉQUENCES PAYSAGÈRES ET URBAINES

### SEQUENCE 1 : Séquence naturelle agricole

Au détour du virage de la Baraque de Laurens, le regard est projeté de manière frontale sur les bâtiments de la ZA existante et en particulier sur les profils de leurs toitures. Le bâtiment vert destiné à de la production agro-alimentaires s'illustre particulièrement par la grande surface de sa toiture. Ainsi, la ligne d'inclinaison naturelle du terrain est reportée plus haut au niveau des toitures.

Par ailleurs, l'inclinaison de ces toitures vers l'est referme visuellement les limites d'extension de la ZA nord actuelle.

Cependant, un déséquilibre visuel s'opère entre un versant construit surchargé de l'impact d'un pilier de la ligne haute tension et d'une haute masse boisée à droite et un versant gauche juste souligné par une épaisse haie.

En ligne de crête, la RN 88 se positionne en situation dominante, phénomène accentué par une surélévation de la voie. Cependant l'alignement bocager constituant les talus nord, puis sud de la RN, bloque partiellement les vues latérales.



Première vue sur l'entrée de bourg depuis la baraque de Laurens



Vue 1: large ouverture visuelle sur l'entrée de Baraqueville.



Vue 2: vue axiale cadrée par les haies bocagères.

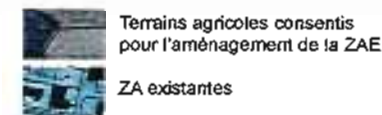


RN 88 en situation dominante mais cadrée par les haies bocagères

Ainsi, ces vues s'effacent au détriment de la vue centrale qu'offre l'axe de la voie. L'implantation de la future ZAE s'inscrit dans un contexte agricole en exploitation confirmé par la présence de grandes ou plus rarement de moyennes parcelles dont les haies bocagères ont été préservé.

Les terrains concernés par l'étude sont principalement constitués de prairies naturelles ou reconstituées. On peut également y voir quelques parcelles en cultures : blé, maïs notamment sur les parcelles en extrémité Est de la zone 1NAx de Baraqueville. Cependant, la réalité des cultures agricoles ne correspondent pas au parcellaire: certaines cultures se font sur 2 ou 3 parcelles.

Les limites sud restent naturelles avec la présence d'une masse boisée de hautes tiges dans un contexte humide caractérisé par une végétation typique : fougères carex.



## SEQUENCE 2 : séquence mixte à dominante résidentielle.



Alignement des limites de propriété résidentielle marquée.

Cette entité constituait la première ZA implantée sur cette entrée de ville. A l'époque il était fréquent de construire son habitation près des ateliers. Aujourd'hui, on se trouve face à une zone à dominante résidentielle, car les ateliers ont cessé leurs activités.

Cette séquence se caractérise par une succession de bâtiments de grands volumes et des enceintes privatives, délimitées par des clôtures végétales.

Tous ces bâtiments respectent un retrait de 10m par rapport à la voie, dégagant ainsi des aires de stationnement en liaison directe avec la RN.



Ensemble de volumes et hauteurs homogènes malgré des vocations diverses



Vue panoramique A : Percée visuelle lointaine sur la commune de Menhac à privilégier lors de l'aménagement de la ZAE

## SEQUENCE 3: Séquence commerciale et artisanale

Elle se caractérise par un ensemble hétérogène de bâtiments respectant un recul de 35m par rapport à la RN88. Une aire de parking est également aménagée entre les bâtiments et une plate bande végétalisée.

Elle est constituée de 2 zones traversées par la RN 88.

- La ZA nord s'étire le long de la RN, sur une butte. Ainsi, la topographie a rapidement restreint tout épaississement d'urbanisation sur ce versant. De ce fait, sur l'arrière de la zone Nord, une vue lointaine mais cachée s'ouvre largement sur le paysage (vue panoramique B). ceci autant vers le bourg de Baraqueville que vers Rodez.



- La ZA sud accueille le long de la RN des activités commerciales nécessitant de grandes parcelles et des parkings (parkings orientés le long de la RN) avec des accès tantôt privés ou regroupés.

A l'arrière, s'organise une zone d'activités mixte (maison d'habitation - locaux de travail) également peu structurée, sans réelle limite parcellaire et offrant des espaces verts d'impact disparate.

Cependant, sur la frange Est, les fonds de parcelles non construits et le talus boisé existant ménagent une bande verte. Il convient de souligner son importance et l'impact qu'elle peut avoir sur l'insertion des bâtiments sur le site.



Ce noeud commercial et artisanal se découvre en 2 temps: depuis la Baraque Laurens par la masse de toitures puis lorsqu'on arrive proprement dit sur la zone. La différence d'alignement (10m et 35m) et la végétation masque l'impact des grands volumes de bâtiments.

Les limites sud restent naturelles avec la présence d'une masse boisée de hautes tiges dans un contexte humide caractérisé par une végétation typique.



Accès aux commerces (carrossier - centre de secours...) largement ouvert sur la RN participe au manque de lisibilité du carrefour.



Accès à l'arrière de la zone parasité par des limites d'activités informelles.

Par ailleurs des problèmes d'accès et d'identification d'entrées se posent compromettant la sécurité des automobilistes.



Ce manque de définition des espaces se traduit également dans le traitement des limites séparatives.

#### SEQUENCE 4: Séquence Naturelle

Caractérisée par une vue panoramique sur Vors et le Lac de Lenne, cette séquence marque l'entrée de la zone d'activités sud mais également des principaux lotissements de Baraqueville.

Elle introduit une respiration visuelle pour l'automobiliste tout en renforçant l'impact de l'entrée de la zone d'activités et des lotissements.

On notera l'intérêt que présente la maîtrise du choix des implantations d'activités en entrée de zone. En effet l'implantation d'une activité consacrée à la construction de petits bâtiments en bois paraît judicieux dans ce contexte. ( volumétrie basse renforçant l'ouverture du regard ....)



*Vue 3 : impact de la parcelle non construite et de la vue ouverte sur le paysage*

L'impact de cette coupure verte est perceptible dès le début de la zone construite. Elle est mise en valeur par l'effet de butte qui bloque frontalement le regard en le projetant de manière latérale.

#### SEQUENCE 5 : Séquence mixte à vocation résidentielle

Cette dernière séquence est lisiblement rattachée au bourg, elle se caractérise par une ambiance urbaine structurée de grosse bourgade.

Les habitations s'alignent le long d'un large trottoir.

Des activités en cours ou en déclin subsistent en rez de chaussée.

Cette organisation urbaine, raccrochée à celle du bourg, se dissocie totalement de la structure spatiale des différentes zones d'activités qui se déploient de l'autre côté de la butte.

#### CONCLUSION

Le traitement de l'entrée de ville actuelle de Baraqueville offre une image hétéroclite : se succèdent des bâtiments de volumes et de fonctions disparates.

Ainsi habitations, commerces, industries et ateliers artisanaux se côtoient sur une faible distance rendant la lecture et la compréhension de la circulation difficile.

Des systèmes de contres allés, trottoirs ou entrées privatives se mêlent participant à une confusion de lecture de la façade Nord en particulier.

Cependant, il paraît intéressant de dissocier la première structure artisanale, essentiellement résidentielle actuellement, des zones d'activités plus récentes.

De ce fait, parallèlement à la création de la future ZAE, un travail de requalification des carrefours et entrées de zones souvent illisibles voire dangereux ( limites incertaines, accès à la RN démesurés.....) paraît indispensable pour programmer une amélioration globale de l'image de cette entrée.

D'autre part, ce futur aménagement doit permettre un rééquilibrage de l'impact visuel entre le nord et le sud depuis la RN. Jusqu'ici ce déséquilibre pouvait s'expliquer par l'influence des limites communales et des contraintes topographiques.

Aujourd'hui, l'aménagement des ZAE étant rentré dans les compétences de la Communauté de Communes, il est possible d'entreprendre une réflexion qui transcende ces limites communales.

Dans ce contexte d'entrée de ville peu structurée, les moments de repos visuel notamment la vue panoramique sur la vallée de l'Aveyron face à l'entrée du lotissement et de l'actuelle ZA sud, ou la percée visuelle sur Manhac depuis les anciens ateliers Barbezange - Laville, sont à ménager.

Par ailleurs, les transitions entre zones d'activités et terrains résidentiels sont peu affirmées , ce projet en affirmant une vocation économique lisible a ces espaces participera à remédier à une pratique d'occupation des sols dessinant un tissu urbain peu qualitatif.

Baraqueville

Rodez



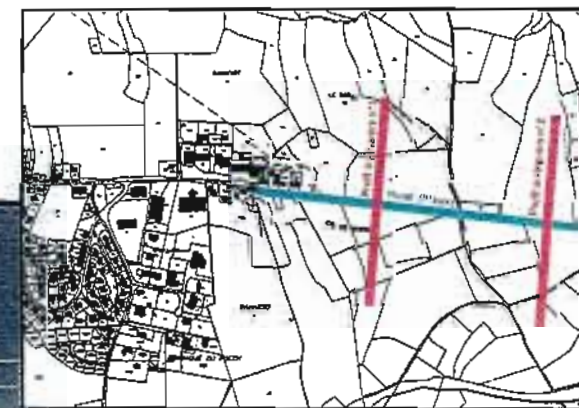
Profil en long - ech 1/2000°

RN 88



Profil en travers n°1 - ech 1/1000°

RN 88



Profil en travers n°2 - ech 1/1000°

## II.3 – LES COMPOSANTES PHYSIQUES DU SITE

### La Geologie

Le site que nous intéressons dans le cadre de cette étude s'étend sur 2 entités géologiques distinctes malgré une assise fondamentale commune, le Ségala qui appartient au socle cristallin primaire du massif central.

Cette scission s'effectue sur les terrains situés au sud de la RN.

Elle ne se matérialise lisiblement sur le terrain. Cependant, on peut constater des variations de terres ou de végétation.



Compte tenu de ces 2 natures de sols, la carte d'aptitude des sols établie dans le cadre du schéma d'assainissement de la commune de Baraqueville met en évidence des préconisations d'assainissement différentes :

-Les terrains au nord de la RN88 ainsi qu'une large bande au sud appartiennent à la série des porphyroïdes de type leucocrate fins localement sans biotite : Cette caractéristique « permet un épandage sous condition avec un aménagement spécifique obligatoire. **Ainsi des examens détaillés des sites sont indispensables.** » Schéma général d'assainissement : Betune Cerec de 1998

-Les autres terrains appartiennent à la série des métagranitoïdes de type métagranite alcalin de Rodez. Ces terrains sont « compatibles avec un épandage sous condition mais nécessitant un aménagement léger. **Ainsi un dispositif de dispersion peut être mis en œuvre mais quelques aménagements peuvent être nécessaires.** » Schéma général d'assainissement : Betune Cerec de 1998

Ainsi globalement, le SCA met en évidence une sensibilité des sols et incite à la prudence et au respect de l'environnement par la mise en place d'équipements légers ou spécifiques.

De ce fait, le projet devra intégrer une réflexion sur la création d'équipements soit individuels soit collectifs, adaptés à ce contexte géologique.

### Le relief

Le site de l'étude qui nous concerne est caractérisé par un travail de mouvements de sols rendant la lecture du site complexe.

Sur le versant sud, les limites communales s'identifient par 2 systèmes de pentes.

- l'un s'affirmant visuellement comme un socle pour la ZA actuelle accusant une pente avoisinant les 15%

- l'autre entrant dans une logique de bassin semi-versant orienté vers la voie ferrée

**Un travail fin de terrassement et d'aménagement paysager sera à envisager dans le cadre du projet d'urbanisation de ces secteurs.**

Le versant nord répond à une structure de relief vallonné chaotique avec les points culminants à 779 ou 771m qui alternent avec des points bas à 760m.

**Malgré des difficultés prévisibles d'aménagement de ce versant, on peut imaginer se servir de ce relief pour minimiser l'impact des bâtiments notamment depuis Vors, hameau essentiellement résidentiel, et la future RN88.**

### L'hydrologie

Le versant nord s'inscrit dans la logique du bassin versant de l'Aveyron.

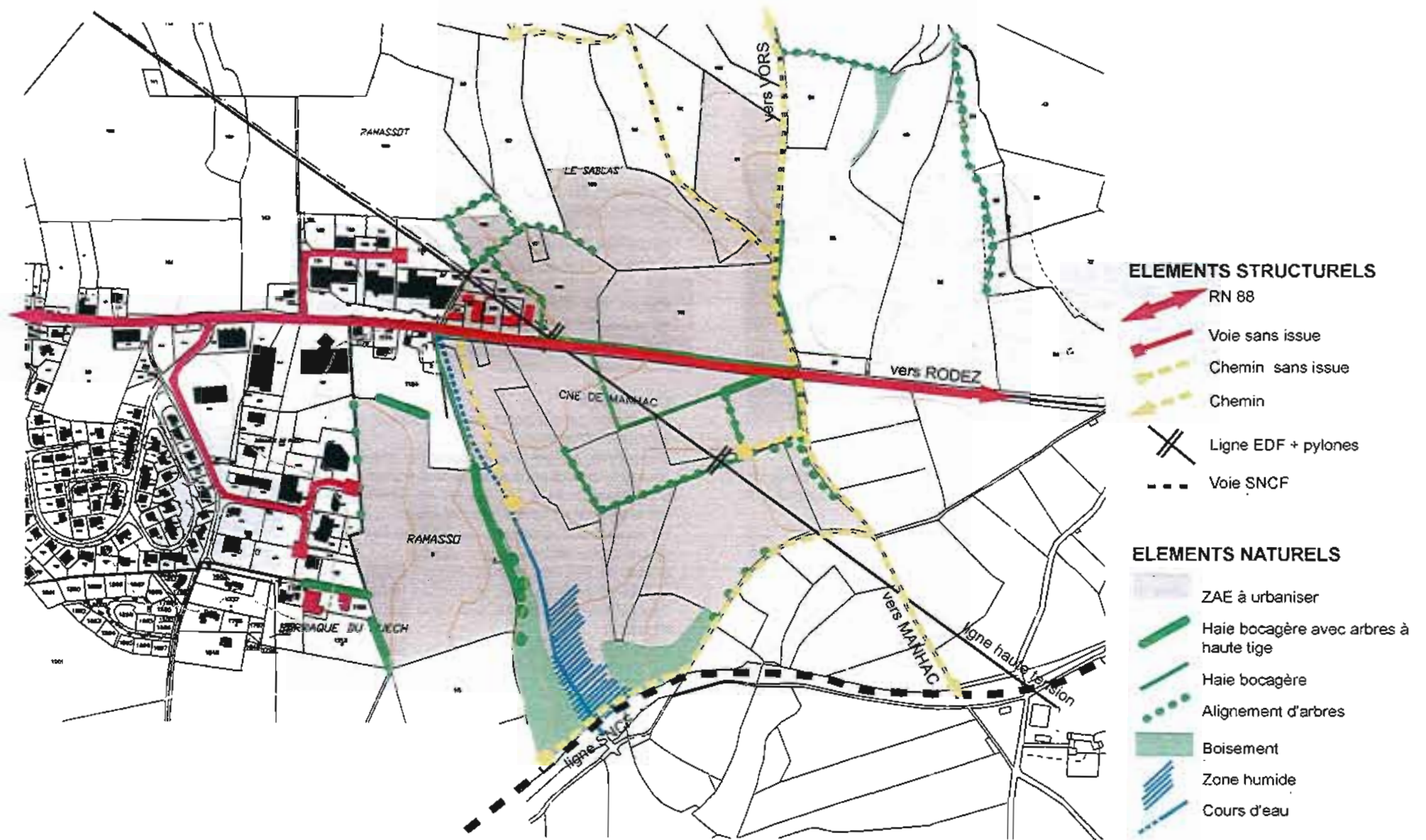
Cependant, malgré une topographie tourmentée le réseau hydrologique n'a pas de réel impact sur le site d'implantation de la ZAE. Le lac de Lenne intervient sur le site par un simple rapport visuel.

Le versant sud appartient au système hydrologique du bassin versant du Viour.

Depuis la RN, sous forme canalisée sur quelques mètres puis aérien, puis de manière découverte, un cours d'eau va alimenter une zone humide en fond de site.



## Eléments structurels et naturels - ech: 1/5000°



### Les limites physiques et naturelles : les lignes forces

- la **RN88** de par sa fonction mais également de par son implantation, en ligne de crête, constitue une ligne structurante forte du site. Cet impact est renforcé par le fait qu'elle est rehaussée par un système de talus.



D'autre part, elle bénéficie d'une mise en valeur grâce au relief qui ménage des vues en contre plongée depuis les terrains et accès latéraux. Ainsi, les 2 versants sont visuellement indépendant l'un de l'autre.

- La haute haie bocagère avec des arbres de hautes tiges constituant un talus de soutènement en limite des 2 communes.

Cette haie forme une ligne structurante majeure dans ce contexte paysager : il convient donc de la préserver.



- Le talus de soutènement vert constitue un rideau végétal qui minimise l'impact visuel des bâtiments de la ZA actuelle depuis la RN 88.



- Malgré des campagnes régulières de déboisements une épaisse masse boisée recadre physiquement et visuellement la zone d'implantation de la ZAE. De même, elle souligne la percée visuelle sur Manhac et la vallée du Vaur depuis le chemin d'accès perpendiculaire à la RN formant la limite entre les 2 communes.

### - les lignes de crêtes



- la masse boisée sur le versant sud au pied des activités. On assiste à un équilibre visuel entre masse boisée et volume construit. Ainsi l'impact visuel des travaux de terrassement et de ces bâtiments est limité.



- Le parcellaire de Manhac est caractérisé par une présence de haies bocagères délimitant efficacement des parcelles les plus petites.



#### Les limites structurelles :

- La ligne SNCF constitue structurellement une limite physique importante toutefois son impact est tempéré par la masse végétale boisée.

- La ligne EDF qui prend un impact important dans le paysage. Cet impact risque de s'accroître avec la construction de la ZAE conformément aux servitudes qui lui incombent.

- Une zone marécageuse en fond site le long de la voie SNCF



Ces lignes de force du paysage, qu'elles soient naturelles ou construites, doivent être intégrées dans le projet d'aménagement. Compte tenu de l'impact visuel de la ligne EDF ou de la limite SNCF, le parti ne peut que s'appuyer sur ces éléments pour structurer la ZAE.

Les motifs paysagers qu'en a eux, boisements, zone humide, alignements bocagers..., auront également un rôle essentiel à jouer dans l'aménagement, soit pour affirmer des limites du projet ou encore dans le cadre d'une réflexion sur le traitement des eaux pluviales.

#### Les voies d'accès

**Les dessertes actuelles d'activités :** les entreprises actuellement en activités dans le secteur ne bénéficient pas, de manière générale, d'un accès direct à la RN 88.

Les entrées de ces zones sont peu identifiables voire accidentogènes dans certains cas.

Par ailleurs, ces voies de dessertes débouchent sur des culs de sac en direction du site d'implantation de la future ZAE.

**Les dessertes agricoles :** un maillage intéressant de chemins irrigue le site d'implantation de la ZAE. Ils ont principalement une vocation agricole, en témoigne la proportion de chemins débouchant en cul de sac sur les parcelles agricoles de fond de territoire.

Bordés d'épaisses haies bocagères ces chemins ont semble-t-il survécu à des aménagements fonciers de regroupements de parcelles.

Le chemin menant de la RN 88 à Vors délimite 2 morphologies de terrain distinctes. Les parcelles situées entre celui-ci et la ZA existante se positionnent en contre bas par rapport à la RN. Par contre, les grandes parcelles allant vers la Barraque de Laurens forment une butte culminant au dessus de la RN.

Ces chemins sont également affectés à une pratique de randonnées pédestre.

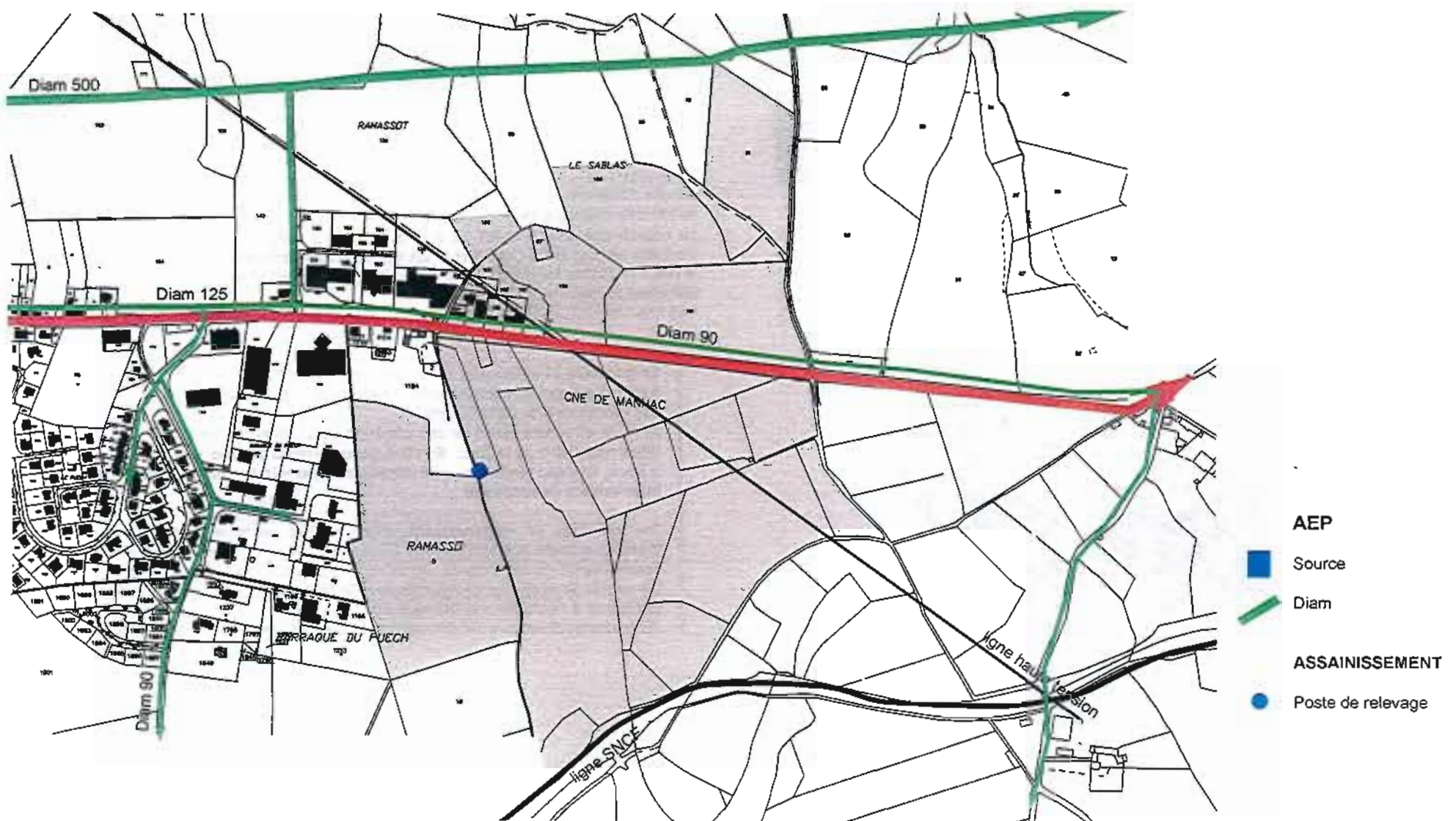
En parallèle à l'aménagement de cette nouvelle ZAE, il paraît opportun de procéder à un remaillage des dessertes d'accès aux ZA existantes et à une requalification de ces carrefours de distribution.

Ainsi la structure viaire de ces chemins pourrait servir de support au phasage du développement de la ZAE. En effet, pour certains comme le chemin allant de la RN à Vors, ils sont révélateurs de ruptures morphologiques de terrains qu'il semble intéressant de respecter.

Par ailleurs, le renforcement d'un réseau piétonnier est une orientation d'aménagement importante des deux communes concernées et également de la communauté de communes qui en assure maintenant la compétence.

De ce fait, le projet ne devra entraîner la fermeture de chemins, mais au contraire participer à renforcer les liaisons piétonnes entre les différentes entités urbaines du bourg de Baraqueville (lotissements résidentiels, bourg, lac, Vors...).

## Equipements - ech: 1/5000°



### **Les équipements**

L'ensemble des réseaux ( électrique, gaz, telecom....) sont présents en limite de zone, en particulier le long de la RN88.

Une ligne électrique haute tension faisant par ailleurs l'objet d'une servitude traverse le site de part en part.

### **Assainissement**

La commune de Baraqueville est dotée d'une station d'épuration relativement éloignée du site de la future ZAE et pour laquelle la commune s'est engagée sur une mise aux normes. Aux dires de la collectivité, l'étude relative à ces travaux de réhabilitation-extension de la station n'intègre pas un assainissement collectif sur la future zone.

De fait, les limites du zonage collectif dans le SCA se limitent aux zones actuellement déjà construites et l'étude du schéma général d'assainissement met également en évidence la faiblesse des réseaux existants.

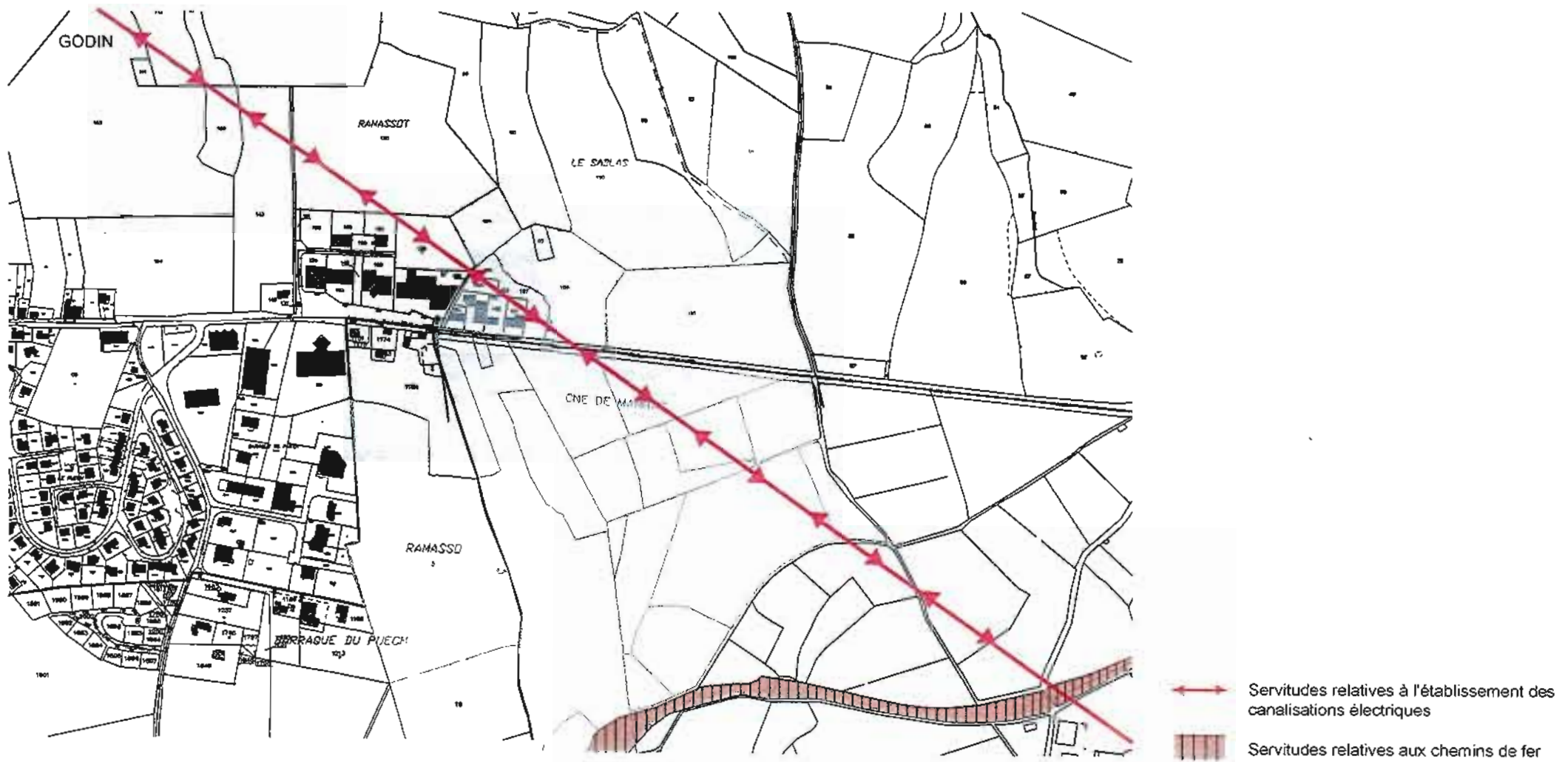
De ce fait, le projet imposera de gros investissements concernant le recule et le traitement des eaux qu'elles soient usées ou pluviales

**Eau potable :** le réseau en eau potable arrive sur le site le long de la RN 88 par une canalisation de diam.90 pvc, depuis une conduite de diam 125 elle-même reliée à la canalisation principale (diam 500) passant aux limites extrêmes du zonage de la ZAE de la commune de Baraqueville.

Cette installation dessert, la ZA actuelle ainsi que les lotissements de l'Hêtre des Puech et Bel Horizon en cours de construction, le bourg du Moulin de Volpillac et de Noyes (commune de Manhac).

A l'analyse de cette situation, il paraît difficile que le réseau puisse desservir la totalité de la ZAE envisagée. Des travaux de renforcement de réseau seront donc à envisager.

## Servitudes d'utilité publique - ech: 1/5000°



## Les risques naturels, les périmètres de protection et les servitudes

### Servitudes :

- de type T2 liée au passage d'une voie SNCF sur la limite sud du site d'implantation de la ZAE

**Compte tenu des caractéristiques naturelles du site, topographie, présence d'un boisement et d'une zone humide, les contraintes engendrées par cette servitude ne devraient pas avoir beaucoup d'incidences sur le projet.**

- le passage d'une ligne Haute tension EDF dont 2 piliers sont implantés sur le site étudié implique une servitude de type I4 induisant entre autre *'une limitation d'utiliser le sol'*  
«Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations....»  
D'autre part, « Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb concernant le droit de se clore ou de bâtir, doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'entreprise exploitante. »  
En outre, cette servitude implique des hauteurs maximales de bâtiments.

**A la vue des contraintes engendrées par le passage de cette ligne haute tension, il convient de les intégrer dans une réflexion globale d'aménagement de la ZAE, en considérant la bande qu'elle implique comme une bande verte structurante. D'autant plus qu'il ne paraît pas envisageable d'exposer le personnel des entreprises futures aux ondes sonores émises par cette ligne haute tension.**

- le terrain ne fait pas partie d'un site naturel classé ou inscrit et aucun bâtiment proche ne génère une protection de la part des bâtiments de France. A priori, il n'existe pas de site archéologique sur ou à proximité de la zone étudiée.
- La commune de Manhac est concernée par une ZNIEFF de type II, secteur repéré comme une zone sensible aux équipements ou aux transformations des milieux. Le projet de la zone d'urbanisation ne pose pas de problème par rapport à cette zone de protection qui concerne les gorges du Vaur et dont le périmètre ne remonte pas jusqu'à la source de ruisseau de la Nauze.

Au titre de la protection de la santé publique, il convient de noter qu'il n'y a pas d'aquifère de taille significative, cependant une zone humide est présente sur la commune de Manhac aux limites extrêmes sud de la zone d'étude qui nous concerne.

Sur la zone d'étude proprement dite, on ne décèle pas de captage d'eau potable. Par contre, d'après le schéma général d'assainissement, une source est repérée plus à l'Est (après La Baraque Laurens) elle alimente le bourg de Vors en eau potable.

Toutefois, la Route Nationale 88 fait l'objet d'un classement relatif à la prise en compte du bruit le long des infrastructures routières.

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2000-1089 du 5 juin 2000, un périmètre de recul de 100 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée s'impose pour les routes classées en catégorie 3, ce qui est le cas de la RN88 sur le territoire de Manhac et de Baraqueville.

A l'intérieur de ce secteur affecté par le bruit, reporté sur les plans de zonage, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

Ces contraintes ne s'imposent pas aux bâtiments d'activité.

**A l'exception des restrictions qu'engendre la servitude liée au passage de la ligne haute tension le terrain, que le parti d'aménagement doit intégrer, le site ne présente pas de risque naturel ou technologique connu.**

## CONCLUSION

Le site retenu pour la création de cette zone d'activité présente, certes, des problèmes d'aménagement dû à une topographie difficile mais offre des atouts majeurs structurants.

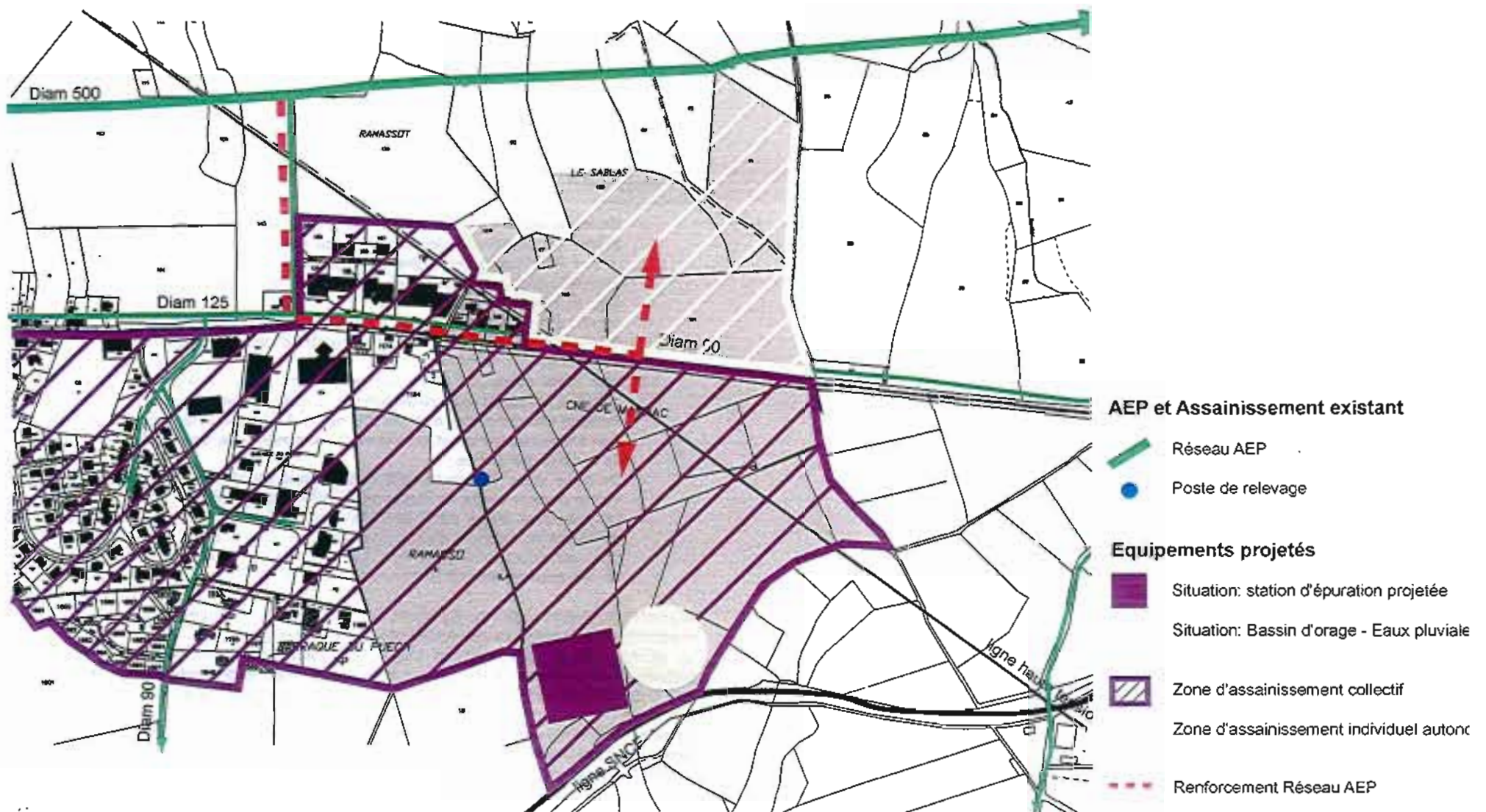
- Sa localisation : en entrée de bourg de Baraqueville présente l'avantage de mettre en place une double réflexion sur la requalification de cette entrée et sur l'aménagement voire l'irrigation de la zone d'activité. Un travail de requalification parallèle pourra être mené concernant les accès aux activités déjà existantes.
- Sa situation dans la ville : La ZAE s'inscrit en continuité de zones d'activités existantes. Ainsi ce futur projet permettra d'identifier réellement la vocation de ce secteur.
- Une forte présence d'un environnement agricole présent sous forme de grandes parcelles sans réelle structure mais accompagnée de grande lignes et masses structurantes comme des haies de soutènement ou des boisements. Ces éléments,devraient concourir à construire des trames de développement de la zone d'activités.
- De rares vues lointaines qu'il conviendrait de privilégier voire de mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement de cette ZAE.
- La présence d'une zone humide en fond de terrain qu'il serait possible d'intégrer au schéma d'aménagement global de la zone.
- Une structure viaire et bocagère existante qui permet de prévoir un aménagement évolutif programmé en terme de phasage : 3 phases.

Aujourd'hui, l'entrée Est de Baraqueville offre une image confuse dont le caractère économique se confronte aux fortes présences paysagères.

La dérogation à l'amendement Dupont, en imposant une réflexion préalable et globale, doit permettre à la communauté de communes de gérer l'image et la qualité de ce développement économique, en particulier par la mise en place d'un phasage coherent.

L'étude doit également déboucher sur la création d'un espace attractif et bien desservi pour les futures entreprises mais également permettant de gérer certains dysfonctionnements urbains actuels (sécurité, assainissement, paysage....).

## Equipements projetés - ech: 1/5000°



# III- PRECONISATIONS ET JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

## III.1- PRECONISATIONS PAR RAPPORT AUX NUISANCES ENVIRONNEMENTALES

### III.1-a- Nuisances liées à l'assainissement

Compte tenu d'une part de l'importante superficie de la zone, d'autre part du caractère limono-argileux d'une partie importante des terrains avec une perméabilité faible, et de l'incertitude des effluents rejetés par les futures activités, l'assainissement autonome peut difficilement être envisagé.

Par ailleurs, les conditions topographiques et le caractère relativement éloigné de la station d'épuration de Baraqueville, limitent fortement les possibilités de raccordement à cet équipement, et ce même si la commune s'est engagée dans une réflexion en vue de sa mise aux normes. En effet, les rejets produits par la tâche urbaine actuelle, qui s'effectuent après traitement, dans le ruisseau de Congordes dont le débit est faible, sont jugés déjà très importants au regard de la capacité d'évacuation naturelle du ruisseau.

**Consciente de ces différentes contraintes, la communauté de communes envisage la création d'un réseau de collecte des eaux usées et d'un équipement de traitement propre à toute la partie de la zone qui se développera au sud de la RN88.**

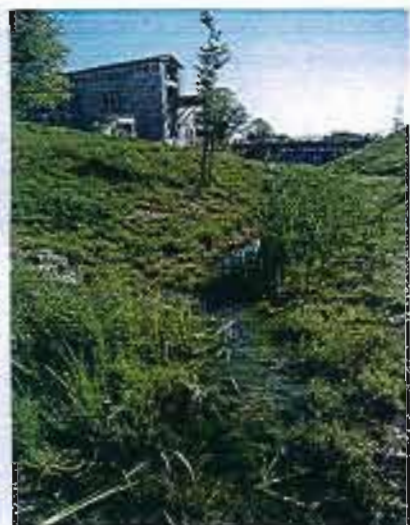
**Au nord de cet axe, les constructions ne seront pas raccordées au réseau public d'assainissement et devront être équipées de dispositifs d'assainissement autonome en conformité avec les préconisations du SCA de la commune de Baraqueville.**

Le choix du mode d'assainissement serait fait suite à la réalisation d'une étude technique portant sur l'ensemble du réseau collectif (EU et EP) et comprenant un volet hydraulique. Coté sud, les deux équipements projetés, station d'épuration et bassin d'orage, trouveront naturellement leur emplacement, au nord de la voie ferrée, au point bas de la future zone sur des espaces humides et boisés qui sont à priori inadaptés à l'accueil d'activités. L'écoulement pourra ainsi être réalisé en gravitaire.

**Ces équipements pourront également permettre d'assainir les deux zones d'activité existantes et de régulariser ainsi des problèmes de pollution olfactives et environnementales générées par certaines activités.**

Les entreprises ne devront rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés ou cours d'eaux ou égouts sera interdite.

**Cette politique volontariste de création sur ce secteur d'un réseau séparatif et d'une station d'épuration rentre en cohérence avec les actions de réhabilitation ou de création de stations d'épurations et d'extension de réseaux d'assainissement collectif menées par les deux communes concernées.**



**Aménagements paysagers autour  
de l'eau et de la pente**

### III.1-b- Nuisances liées à l'évacuation des eaux pluviales

L'approche environnementale de la gestion des eaux pluviales a pour objectif de réduire les quantités et la pollution des eaux pluviales envoyées vers l'exutoire naturel. Cette diminution des quantités d'eaux peut être réalisée soit par infiltration des eaux dans le sol, soit par stockage permanent au moyen de bassins secs ou humides. La solution de l'infiltration est conditionnée par la perméabilité des terrains et l'hydrogéologie du secteur, à savoir la présence ou non d'un aquifère.

Coté nord de la RN88, le site retenu ne possède pas de véritable exutoire naturel et est pénalisé d'une part par la nature peu perméable des sols, d'autre part par la barrière construite que représente la voie ferrée.

**De ce fait, les aménagements prévus consistent à mettre en place un réseau séparatif afin de recueillir les eaux pluviales et de les envoyer dans le milieu naturel après traitement.**

Coté sud, les conditions géologiques sont plus favorables et le lac de Lenne constitue un exutoire naturel mais sensible. De ce fait, les mesures d'écoulement et de traitement des eaux pluviales sont identiques de chaque côté de la RN88.

**L'étude technique qui sera engagée permettra de définir et de mettre en œuvre ces équipements de traitement et d'évacuation des eaux pluviales en fonction des spécificités des terrains et des activités présentes sur la future zone artisanale.**

Compte tenu de l'implantation de la RN88 en ligne de crête, à la jonction entre les deux bassins versants de l'Aveyron et du Viaur, la création de bassins d'orage collectifs de part et d'autre de la RN88 devrait se révéler indispensable.

Dans un premier temps, un bassin répondant aux premières phases d'urbanisation de la zone, au sud de la RN88, sera positionné dans la combe humide. En effet, le sens de la pente du terrain incite à envoyer les eaux pluviales vers ce point bas de la zone, se situant contre la voie ferrée et jouxtant un boisement.

Cet équipement sera associé à la station d'épuration et tirera parti du caractère humide de la zone dans le cadre d'un aménagement paysager. Sa mise en œuvre devra respecter la présence d'un boisement qui joue un rôle important au point de vue paysager. Celui-ci sera renforcé par des plantations d'arbres spécifiques aux zones humides (peupliers, bouleaux...), associées à des plantations de graminées, de joncs ou iris participant à la filtration de ces eaux pluviales.

**Dès le début de l'urbanisation coté nord, des études en vue de la création d'un bassin d'orage en contre bas de la zone sur la parcelle n°157 appartenant à la commune de Baraqueville, seront engagées.**

De plus, l'aménagement de la zone qui renforcera les plantations perpendiculaires à la RN88 sous forme de talus plantés et de haies bocagères devrait concourir à limiter les effets du ruissellement des eaux pluviales et les arrivées d'eaux à traiter.

Ces alignements bocagers seront associés à des fossés drainants, avec des essences locales adaptées à la podologie du terrain (aubépines, chamillies, houx...) et compléteront le dispositif d'évacuation et de prétraitement par les végétaux avant rejet dans le milieu naturel.

Enfin, afin de réduire les quantités d'eaux à traiter, les particuliers seront fortement incités à limiter les surfaces imperméabilisées par l'utilisation de matériaux autres que l'enrobé (stabilisé, dalles engazonnées, engazonnement...) et par une végétalisation systématique de tout espace non affecté à la construction ou à la circulation et au stationnement de véhicules lourds.

**Dans l'attente de la réalisation de ces équipements, la création de bassin de rétention « à la parcelle » pourra être imposé.**

### III.1-c- Nuisances sonores

Les nuisances sonores générées par le trafic très dense de la RN88 sont compatibles avec l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Cependant, la future zone pourra également autoriser l'implantation d'activités de services, de bureaux et les logements des personnes nécessaires sur la zone pour assurer la direction et la surveillance des établissements.

La situation des terrains retenus, en continuité de deux zones d'activités existantes jouant le rôle d'espace « tampon » avec les secteurs d'habitat, limite les problèmes de bruits émis par les entreprises elles-mêmes.

Cependant, la localisation des activités bruyantes si certaines devaient être accueillies sur la zone, serait étudiée dès la demande d'installation, en privilégiant une « concentration » des entreprises bruyantes sur les arrières de la zone.

De plus, en interdisant la construction de maison individuelle dont la typologie ne correspondrait pas à l'image recherchée pour cette zone, le règlement limitera les problèmes de cohabitation souvent rencontré dans certaines zones « futoirs ».

**Ces précisions réglementaires qui imposent que les logements soient intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, seront traduites dans les règlements des P.L.U de Manhac et de Baraqueville.**



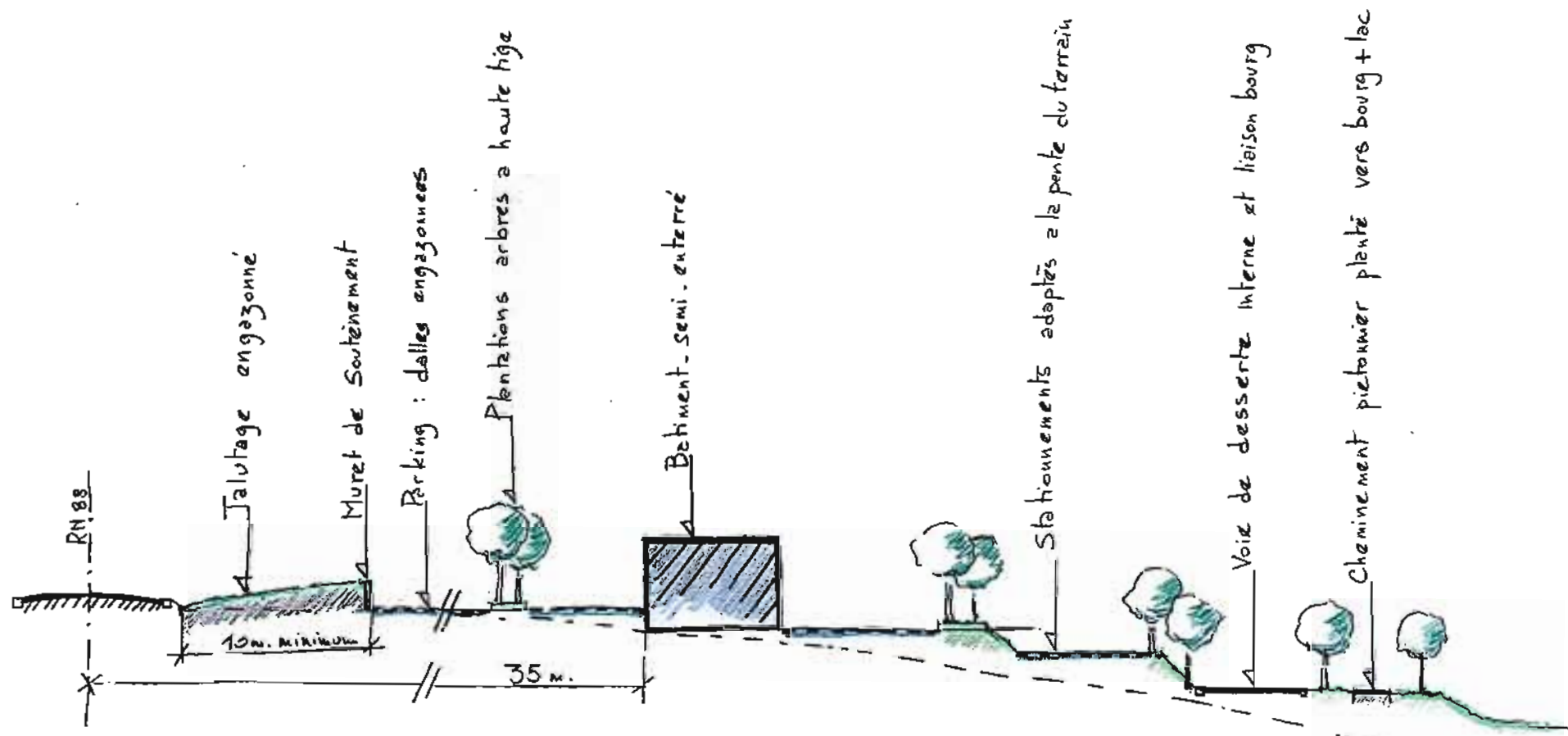
L'espace étudié est également fortement marqué par la présence de la ligne EDF à haute tension. Au delà de l'impact paysager et visuel de cet équipement, la ligne produit un grésillement plus ou moins perceptible en fonction des conditions météorologiques.

Afin de prendre en compte ce qui peut être perçu comme une nuisance sonore, le projet s'adapte à la présence de la ligne et ménage une coulée verte de 20 mètres minimum de large sous la ligne. De part et d'autre de cet espace inconstructible, la présence d'une voie de desserte et, latéralement, de parcs de stationnement plantés, générera un recul suffisant pour les bâtiments par rapport à la source de bruit.

Par ailleurs, la Route Nationale 88 est classée en catégorie 3, ce qui génère, conformément à l'arrêté préfectoral n°2000-1089 du 5 juin 2000, un périmètre de recul de 100 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée.

A l'intérieur de ce secteur affecté par le bruit, certains types de bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Mais les bâtiments d'activités ne sont pas affectés par ces mesures.

**Ainsi, ces différentes contraintes et réglementations renforcent le bien fondé de l'implantation de cette zone d'activité.**



Coupe de Principe - Côté <sup>N</sup> Nord.

### III.1-d- Nuisances visuelles

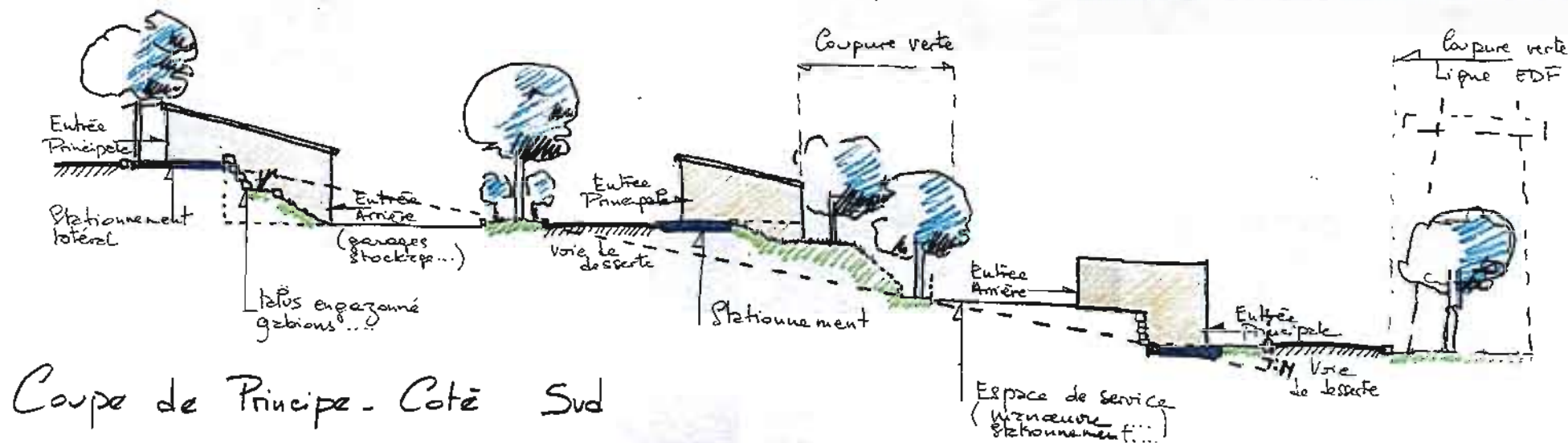
L'extension de la zone d'activité viendra s'inscrire en continuité et en cohérence avec l'urbanisation environnementale, essentiellement consacrée à des activités économiques. Celles-ci sont implantées en ligne de crête et perçues de loin. Elles sont cependant partiellement masquées par des linéaires verts formes de talus et de haies bocagères.

La prise en compte de l'impact visuel de la zone sera atténuée par les orientations suivantes :

1. **la maîtrise du développement par un phasage** : la réalisation globale de la zone sera imaginée par phases successives, en cohérence avec les disponibilités foncières acquises par la communauté de communes. Bien qu'il soit délicat d'imaginer dès aujourd'hui les souhaits des entreprises permettant de fixer une chronologie précise, la collectivité compétente imagine le développement progressif de la zone, en continuité de l'urbanisation actuelle et par entités cohérentes.
2. **la mise en place de « bandes » verdoyantes** : servant de fond aux constructions, ces « bandes plantées » viendront casser l'effet de masse que pourrait créer la juxtaposition de gros volumes artisanaux et structurer l'urbanisation (voir chapitre III.4 : la qualité des paysages)

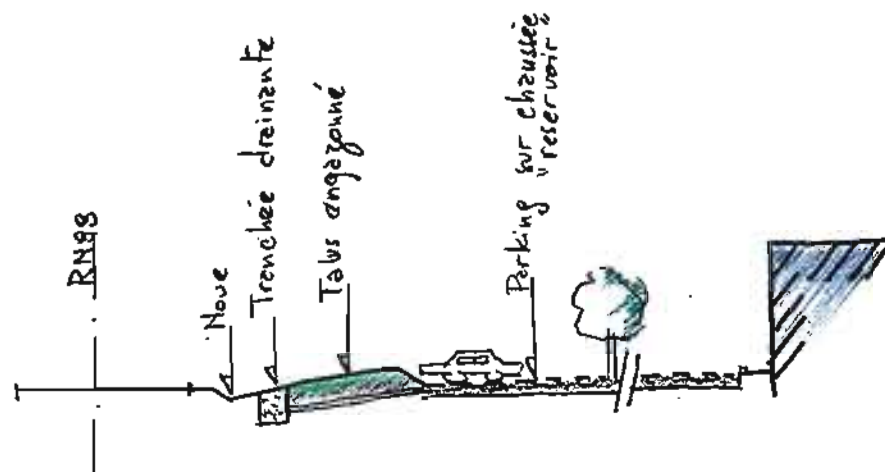
3. **l'implantation des constructions au plus près du terrain** : la proposition d'intégration visuelle repose avant tout sur la qualité de l'implantation du bâti sur la parcelle. Pour cela, et compte tenu des fortes contraintes topographiques, la collectivité compétente réfléchit à la mise en place d'une mission de conseil par un professionnel (architecte, paysagiste, CAUE...) pour aider les porteurs de projets et assurer ainsi la coordination entre les différentes constructions

D'une manière générale, les constructions devront affirmer leur fonction par un choix de volumes et de matériaux correspondant, sans chercher à jouer le mimétisme avec d'autres fonctions urbaines (habitat...). Il est préconisé un travail sur le choix de la pente de toiture qui devra s'adapter à la pente du terrain ainsi qu'une réflexion sur le choix des matériaux de toiture et leur couleur (voir chapitre III.3.b)





Traitement des circulations (piétonnes et motorisées)  
Stationnements



4. **le positionnement des aires de stationnement et leur traitement** : l'espace disponible entre la RN88 et les bâtiments, d'une profondeur de 35 mètres, sera réservé à des aménagements paysagers en reportant les aires de stationnement vers l'intérieur de la zone et sur les cotés des bâtiments.

En effet, disposées au premier plan des constructions, les aires de stationnement perturbent notablement l'aspect global de la zone et l'image de marque des entreprises. Les voitures trop présentes dans le champ visuel neutralisent les efforts fournis en terme de qualité architecturale et d'aménagement paysager des espaces. Afin de limiter leur impact visuel, les aires de stationnement devront être fractionnées et plantées.

Dans la mesure du possible, la mise en œuvre des parkings tirera parti des ondulations du terrain afin de parvenir à enterrer, au moins partiellement, les aires de stationnement derrière des talutages engazonnés.

De plus, les aires de stationnement adopteront des matériaux type dalles engazonnées ou tout autre matériau permettant d'obtenir des sols aux tonalités autres que le noir de l'enrobé et qui, en l'absence de véhicules garés, permettront d'offrir l'image soit d'une prairie en herbe, soit d'espaces naturels.

Pour atteindre cet objectif de qualité, des règles relatives à l'urbanisme et l'architecture seront développées dans les chapitres suivants et intégrées au règlement de la zone.

### III.2 PRECONISATIONS PAR RAPPORT A LA SECURITE ROUTIERE

La future zone d'activité est implantée de part et d'autre de la RN88 actuelle, le long d'une ligne droite de 500 mètres environ, favorisant une vue axiale et une prise de vitesse.

Le projet s'intègre dans une réflexion globale d'aménagement et de valorisation de l'entrée de ville. Dans ce but, la prise en compte d'une meilleure sécurité routière est essentielle, l'aménagement doit permettre de casser la vitesse des automobilistes. Ce souci légitime des élus se traduit par :

- **une protection réelle d'une coupure verte** entre le virage de Brunhac et le chemin de Pisse-vache avec un respect de la butte qui existe au droit du chemin et une limite à la constructibilité de cet espace y compris pour des constructions agricoles. Le P.L.U de Baraqueville en cours de révision intégrera cette restriction en créant un secteur en zone A
- **la création d'un signal fort d'entrée de ville** réalisé par des aménagements paysagers structurés : un double alignement d'arbres à hautes tiges doublé de haies bocagères basses et perpendiculaires à la RN88 créeront une masse végétale significative
- **la création d'un réseau structuré de voies internes** à la zone qui désengorgera le transit de la RN88
- **la mise en place d'un rond point** qui vient ralentir les automobilistes tout en autorisant une desserte sécurisée de la zone. Ce rond point devra être dessiné avec des proportions confortables. Il bloquera la vue axiale par des mouvements de terrains et des plantations mais renforcera au maximum les vues latérales sur les activités et sur le paysage en particulier coté lac de Lenne.

Le positionnement de ce rond point a été défini en tenant compte de la topographie et de la visibilité offerte aux automobilistes. Il permet d'éviter une arrivée très rapide sur l'urbanisation existante de Baraqueville en ligne de crête sans visibilité, laquelle pose actuellement un problème de sécurité, en particulier au droit des sorties de zones d'activité actuelles.

Il s'implante par ailleurs sous la ligne haute tension, laquelle impose la création d'une bande verte inconstructible.

Dans ces conditions, aucun accès supplémentaire ne sera créé sur la RN88 et la mise en place d'un rond point à mi-parcours de la zone semble le choix le plus pertinent au regard de la sécurité routière.

Le projet de rond point imposera une étude approfondie permettant de définir au moins sa situation. En l'état actuel du dossier, la prise en compte de cet emplacement du rond point sous forme d'un emplacement réservé dans le P.L.U se révèle prématurée. Cependant, la collectivité compétente, en relation avec les services de l'état responsable de cet axe veillera à créer cet aménagement susceptible de répondre à l'augmentation des flux et aux gabarits des véhicules nécessaires aux futures entreprises.

A partir de ce rond point, l'ensemble de l'urbanisation sera ensuite organisé le long de voies de desserte internes à la zone.

**La réalisation de ces voies ne nécessite pas la création d'emplacements réservés dans les deux P.L.U de Baraqueville et de Manhac puisque la maîtrise foncière de l'opération sera de la compétence de la communauté de communes.**

Les voies internes seront aménagées en voie urbaine avec stationnements, éclairage et plantations ainsi que toutes les antennes desservant les opérations.

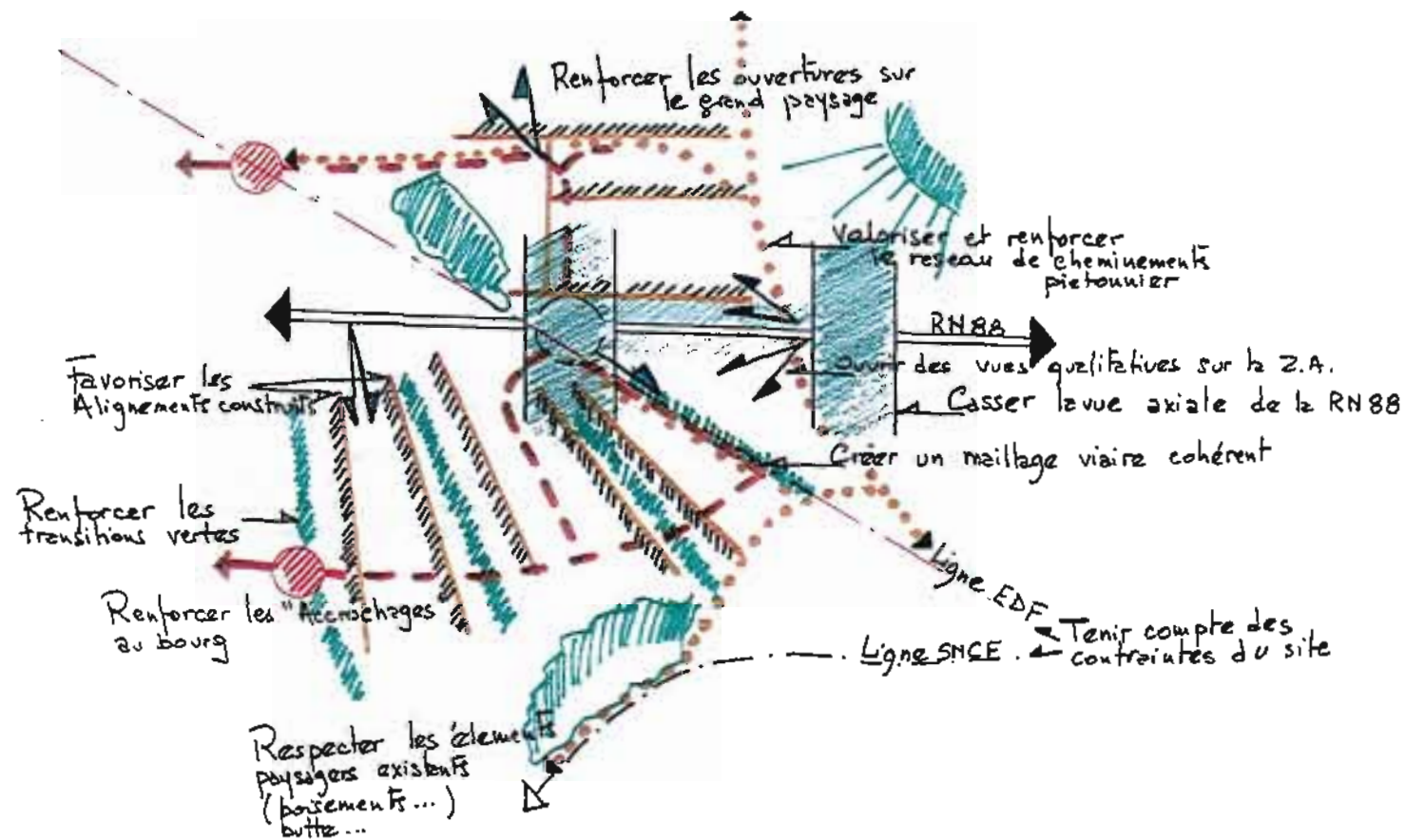
En interne de la zone, le transit piétonnier devrait être réduit et n'impose pas la réalisation d'infrastructure spécifique sauf si une orientation commerciale devait s'affirmer sur la zone.

Le transit le long de la RN88 est actuellement dangereux et ne doit pas être encouragé par des aménagements urbains de type trottoirs. La proposition du plan de référence de créer une piste cyclable et un cheminement piétonnier peut également paraître superflu compte tenu du nombre de véhicules et de l'affectation future des terrains.

Cependant, le renforcement et la valorisation des cheminements piétons sera une orientation importante de l'aménagement dans la mesure où ils participent à créer des liens entre les différents quartiers et publics qui les habitent.

**Ainsi, un bouclage complet de la zone, aussi bien au nord qu'au sud sera prévu. Il utilisera le plus souvent possible les cheminements existants comme le chemin de Pisse-vache, ou les chemins existants le long de la voie ferrée. Ils seront complétés de manière à raccorder les quartiers d'habitats résidentiels entre eux et permettre une promenade sécurisée tout autour du bourg et des points forts que sont Vors ou le lac de Lenne.**

## Principes d'aménagement



### III.3- PRECONISATIONS PAR RAPPORT A LA QUALITE DE L'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE

#### III.3.a - La qualité de l'urbanisme : la force d'une composition d'ensemble affirmant une entrée de ville

- **l'implantation dans la ville** : le diagnostic met en évidence les caractéristiques du site et son identité qui est déjà très orientée vers une occupation urbaine de type économique, compte tenu de la présence de deux zones d'activités.

Ainsi, au niveau du choix du site, premier élément fort de la qualité de l'urbanisme, la pertinence de cette implantation garantit une bonne intégration dans son environnement.

Au-delà de ce paramètre essentiel, d'autres éléments déjà développés plus haut participent de la qualité urbanistique du projet de ZAE :

- **Un projet qui de part son intercommunalité permettra de retisser des liens entre nord et sud du territoire** : la mise en place d'un rond point permettra à terme des liaisons aisées entre les parties nord et sud de la zone de chaque côté de la RN88 actuelle. L'effet de barrière rigide que constitue l'actuelle route sera à terme remis en question quand la voie sera déclassée. Dans l'attente de cette évolution, l'aménagement lisible de l'espace central de 70 mètres de large sera perçu comme un espace charnière
- **Une ZAE qui se développe « en épaisseur »** : la stratégie de développement de la zone repose sur un phasage calé sur un découpage en bande du territoire. Ce mode d'urbanisation permet de rompre avec une logique de développement linéaire souvent observé dans les zones d'activités proche d'une grande voie de circulation. Ainsi, en organisant une urbanisation en phases successives reposant sur un maillage viaire cohérent, le projet participe à un paysage urbain structuré.

Pour cela, la communauté de communes s'est engagée dans une politique d'acquisitions foncières qui garantit ce développement logique et certains principes d'aménagement seront intégrés :

1. autour du rond point, les constructions respecteront une implantation valorisant à la fois l'entrée dans la zone et dans la commune
2. le long des voies de desserte internes, l'implantation des constructions pourra être imposé, en particulier le long des coulées vertes afin de créer des bandes urbaines.
3. la façade principale s'ouvrira soit sur la RN88, soit sur la voie de desserte interne à la zone,
4. les aires de stationnement seront fragmentées afin d'en réduire l'impact visuel

- **Une ZAE qui casse la vue axiale et réductrice créée par la RN88 et renforce les vues latérales** (voir chapitre précédent III.2)
- **Un projet qui renforce les liens avec les quartiers existants** : les points d'accrochage entre la future zone et les quartiers actuels ou futurs (urbanisation du versant nord du bourg) feront l'objet d'un aménagement soigné et pourront être le support de circuit piétonnier en particulier côté lac de Lenne.
- **un espace d'accueil d'entreprise attractif**, loin du stéréotype de la zone généralement rencontrée. Bien que la collectivité ne souhaite pas contraindre trop lourdement les porteurs de projets, une certaine composition urbaine pourra être imposée sur certains secteurs clés, le long de la RN88, aux entrées dans l'opération, ponctuellement le long de la voie interne.

Ainsi, des règles seront imposées concernant (voir détails chapitre III.3b) :

- l'implantation des constructions, en particulier le long de la RN88 et des coulées vertes
- le sens principal du faîtage des constructions
- les formes et matériaux de clôtures

La communauté de communes s'engage à mettre en place des éléments favorisant une certaine qualité urbaine et environnementale basée sur le respect des éléments paysagers existants (topographie, boisements...), la lisibilité de la structure viaire, la qualité paysagère des entrées...

Un pré verdissement pourra être imaginé afin d'offrir une image attractive aux entreprises dès leur premier contact avec la zone (voir chapitre préconisations paysagères).



Implantation dans la pente et formes de toiture

### III.3.b - La qualité de l'architecture : un dialogue entre le bâtiment et son site

La qualité de l'architecture reposera avant tout sur une occupation des sols cohérente avec l'image d'une zone d'activité et une cohérence entre le vocabulaire architectural et l'usage du bâtiment afin de permettre une identification immédiate de la vocation de la zone.

#### ➤ Implantation sur le terrain

La prise en compte de la topologie du site est le premier facteur d'intégration d'un bâtiment à son environnement. Sauf parti architectural fort et justifié, il est en général préférable d'inscrire les bâtiments de la façon la plus douce possible dans le paysage et de tirer parti au mieux des ondulations du terrain.

Ainsi, dans la mesure du possible et en prenant en considération le coût des terrassements, il sera la plus souvent souhaitable d'appuyer le bâtiment sur son terrain, et ce également afin pour faciliter la protection du bâtiment contre les vents.

**De plus, l'étude des mouvements de sols peut contribuer à résoudre les problèmes de stationnement et les aires de services en les dissimulant soit au creux d'un vallon (coté nord), soit contre les talus derrière les bâtiments (coté sud), voir préconisations par rapport à l'impact visuel (III.1)**

#### ➤ Occupations des sols

Les activités autorisées sont toutes les constructions ou installations destinées à un usage d'activités commerciales, de bureaux et services, artisanales et industrielles ainsi que les installations et travaux divers qui leur sont liés.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites en elles-mêmes, mais le logement des personnes nécessaires au fonctionnement des activités pourra être autorisé dans la mesure où :

- leur présence permanente sur la zone est jugée nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements,
- que le projet ne comporte qu'un seul logement, faisant partie intégrante des locaux d'activités et ne dépassant pas 100m<sup>2</sup> de SHON.

Une partie de la zone est contrainte par le passage d'une ligne à haute tension qui traverse la zone de part en part.

La loi SRU a instauré un dispositif d'encadrement des constructions au voisinage des lignes à haute et très haute tension ce système de protection est fondé sur l'institution de servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol et l'exécution des travaux soumis au permis de construire au voisinage de ces lignes. Le décret du 19 août 2004 arrête la liste des catégories d'ouvrages concernés, il s'agit essentiellement des bâtiments d'habitation, des aires d'accueil des gens du voyage et des établissements recevant du public.

Ainsi, au delà de cette bande de terrain d'une largeur minimum de 20 mètres qui sera gelée, la future zone n'est pas affectée par des contraintes de constructibilité.

#### ➤ Hauteur des constructions

La hauteur des bâtiments ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout des toitures. Un travail de réflexion sur l'implantation du bâtiment, la forme et le sens de la toiture sera réalisé pour chaque projet et validé par un architecte ou paysagiste conseil.

Des dépassements de hauteur pourront être admis pour des éléments de constructions de faible emprise (cheminée, cages d'escalier ou ouvrages techniques...) dans la mesure où ces ouvrages font l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment.

Les sous-sol peuvent être autorisés dans la mesure où ils facilitent une bonne adaptation du projet sur son terrain d'assise.

#### ➤ Aspect extérieur

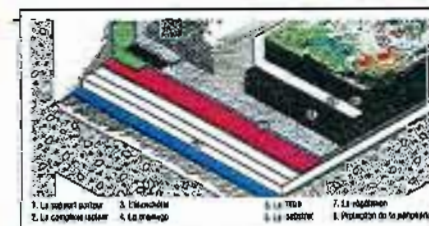
Compte tenu de la situation de la zone en entrée de ville, les constructions devront présenter un aspect fini satisfaisant, qui participe à l'image de marque de la commune. Tout bâtiment à l'aspect inachevé ou provisoire ne peut être accepté.

Les volumes seront simples et sans artifices ce qui n'interdit pas une conception et une recherche architecturale originale.

Les principaux points forts permettant une bonne qualité architecturale sont les suivants :

**- Les formes et matériaux de toitures :** le sens du faîtage et la plus grande longueur du bâtiment devront être perpendiculaires à la RN88 afin de renforcer des lignes horizontales

Les matériaux de toiture devront s'intégrer au contexte paysager. Tout matériaux réfléchissant sera interdits, les couleurs proches du contexte verdoyant seront privilégiées. Tout projet de toiture végétalisée sera encouragé.





1. Une clôture en métal recouverte d'une plante grimpante. Les plantes grimpantes sont idéales pour les clôtures en métal. Elles apportent une touche de couleur et de vie à la clôture.

### Métal

Souvent utilisé en complément d'un muret bas maçonné, le métal offre de nombreuses possibilités de mise en œuvre : simples tôles pleines ou perforées, plats, barres ou tubes métalliques sont autant de matières à travailler. De même que les mailles et les câbles où poussent facilement des plantes grimpantes. En alu ou en acier inoxydable (plus cher), les pattes de fixations, si elles sont visibles, devront être en acier inoxydable pour éviter les coulures de rouille.



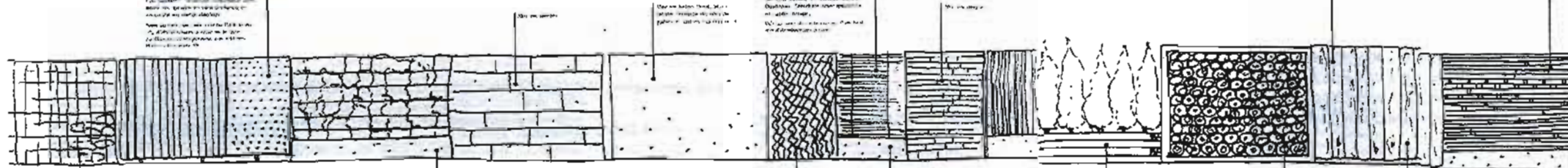
2. Une clôture en métal avec une structure en treillis. Les clôtures en métal sont très résistantes et peuvent être personnalisées avec des motifs ou des couleurs.

### Bois

Léger et facile à mettre en œuvre, le bois présente une grande variété d'agencements et de finitions possibles. Il nécessite cependant un entretien régulier tous les cinq ans.



3. Une clôture en bois avec des lattes horizontales. Le bois est un matériau naturel et chaleureux. Il peut être traité avec des produits pour le protéger et le faire durer.



### Maçonnerie

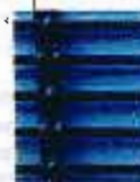
Les murs en pierres sèches sont le paradis des insectes et des lézards qui y trouvent refuge et s'y réchauffent. Un mur de béton ou de pierres scellées fait disparaître cette faune. Ces murs de clôtures nécessitent des fondations mais demandent ensuite peu d'entretien.



4. Une clôture en pierre sèche. Les murs en pierre sèche sont très résistants et peuvent être personnalisés avec des motifs ou des couleurs.



5. Une clôture en tissu rouge. Les clôtures en tissu sont très résistantes et peuvent être personnalisées avec des motifs ou des couleurs.



6. Une clôture en tissu bleu. Les clôtures en tissu sont très résistantes et peuvent être personnalisées avec des motifs ou des couleurs.



7. Une clôture en bois avec des lattes horizontales. Le bois est un matériau naturel et chaleureux. Il peut être traité avec des produits pour le protéger et le faire durer.



8. Une clôture en bois avec des lattes verticales. Le bois est un matériau naturel et chaleureux. Il peut être traité avec des produits pour le protéger et le faire durer.



9. Une clôture en bois avec des lattes verticales. Le bois est un matériau naturel et chaleureux. Il peut être traité avec des produits pour le protéger et le faire durer.

- **Les matériaux** de façade devront être cohérents avec l'image d'une zone d'activités, ils pourront être de type traditionnel mais l'utilisation de bardages métalliques ou bois à nervures ou joints horizontaux sera privilégiée.  
D'autres types de matériaux peuvent être utilisés : zinc, cuivre...

- **La couleur** de ces bardages, devra être atténuée (mate, claire), les couleurs criardes et le blanc étant interdits (sauf enseignes nationales). Toutefois, les couleurs plus vives pourront être admises pour les éléments de petites dimensions tels que couronnement, profils d'angle...

- **Les enseignes** : la maîtrise et la pertinence du premier message visuel que représente la signalétique témoigne immédiatement de la qualité collective et globale de la zone d'activité. Ainsi, une recherche de qualité sur le positionnement et les formes et matériaux des enseignes se révèlent indispensables. La mise en place d'une signalétique globale à l'entrée de la zone sera à rechercher.

Au delà de ce choix essentiel, les enseignes devront être adaptées à l'architecture du bâtiment sur lequel elles sont apposées. Les dimensions, positionnement et choix de couleurs seront étudiés afin de servir l'image de l'entreprise tout en recherchant une harmonie sur l'ensemble de la zone. Elle pourrait être avantageusement implantée aux entrées sud et nord au niveau du rond point.

Une recherche d'intégration aux volumes architecturaux ou aux clôtures sera privilégiée.

Aucune enseigne dépassant la hauteur du bâtiment, posée ou peinte en couverture ne sera autorisée.

- **Les clôtures** seront de forme simple et homogène.

En façade principale sur RN88, le long de la RN et de la voie interne de desserte, une certaine harmonie sera recherchée, notamment par l'utilisation d'un grillage rigide fixé sur un muret en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 30 et 50 cm. La hauteur totale minimum de la clôture sera de 1m50.

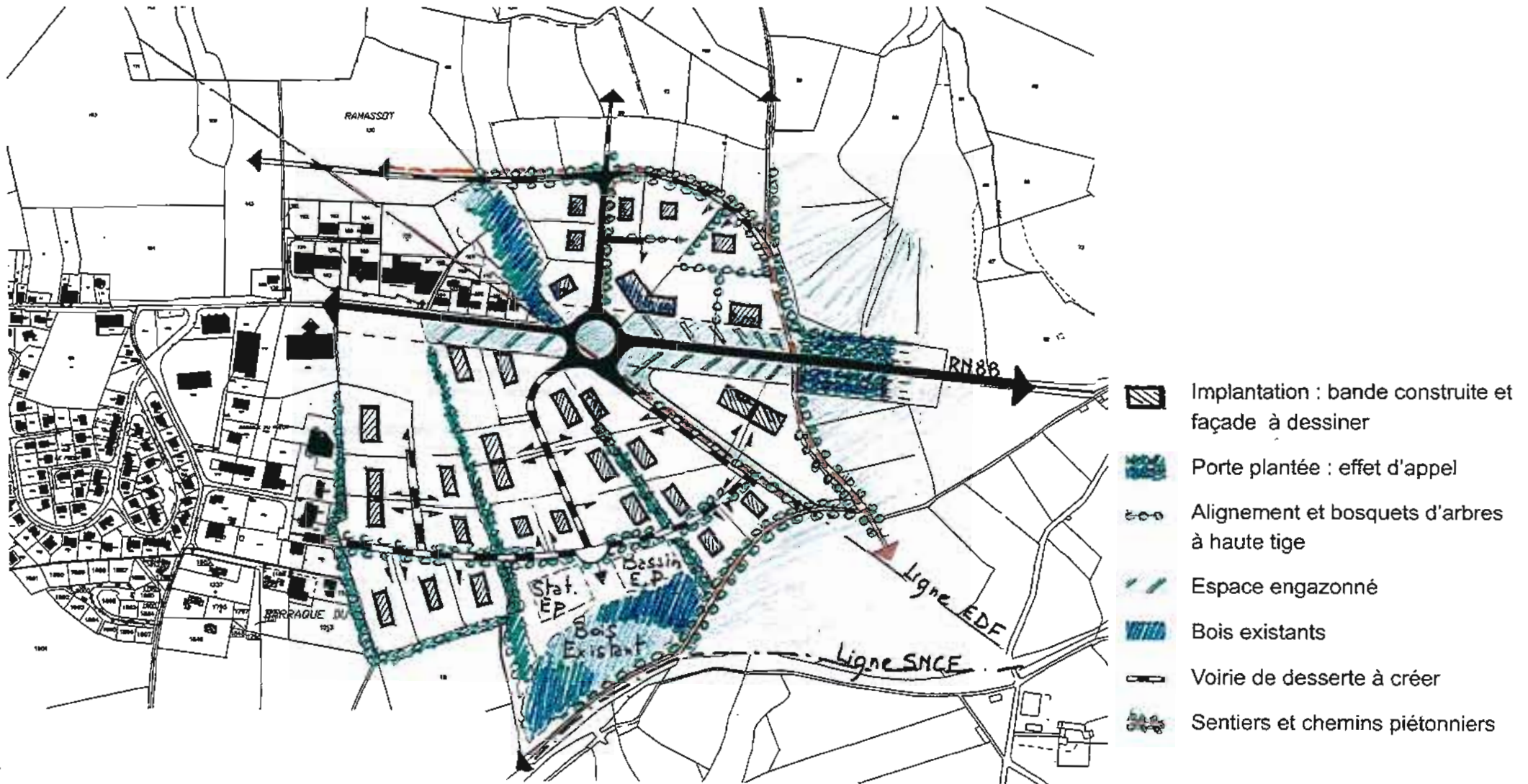
- **Les Aires extérieures et dépôts** doivent conserver un aspect visuel de qualité. Ils seront situés en fond de parcelle et ne pourront en aucun cas être visibles depuis la RN88.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les terrains destinés à la zone sont marqués par une topographie « bousculée » qui correspond à la présence des deux bassins versants. De plus, les pentes principales sont également associées à des ondulations perpendiculaires qui viennent perturber la lecture du paysage.

Compte tenu de cette variété topographique, l'impact visuel de la zone sera important. Dans un tel contexte de paysage ouvert latéralement et relativement chaotique, les préconisations par rapport à la qualité du paysage sont essentielles pour structurer le futur paysage construit. Elles ne peuvent être que liées à une volonté politique de créer une zone attractive à la fois par sa situation et par la qualité des aménagements paysagers.

## Schéma d'aménagement - ech 1/5000°



### III.4- LA QUALITE DES PAYSAGES : UNE ALTERNANCE DE STRATES CONSTRUITES ET PLANTEES

La valorisation paysagère de la zone repose sur les points forts suivants :

#### 1. le rôle du végétal dans l'affirmation des lignes horizontales :

Les caractéristiques du site permettent d'imaginer une intégration paysagère des bâtiments dans leur environnement. Le parti architectural préconisé, basé sur l'affirmation de strates construites dessinant des lignes horizontales, sera affirmé par la plantation de bandes végétales.

L'objectif est de reconstituer de véritables coupures vertes lisibles, s'inspirant du registre paysager traditionnel du Ségala avec un ou plusieurs alignements d'arbres à hautes tiges doublées de haies bocagères, appuyées sur des talus eux mêmes végétalisés. Ces bandes végétales doivent être perçues comme des limites sur lesquelles viennent s'appuyer les constructions

#### 2. le rôle du végétal pour créer un contraste entre porte boisée dense et espace central ouvert sur le paysage naturel et construit :

Le besoin de bloquer la vue en arrivant à proximité de la zone puis d'ouvrir largement les vues latérales afin de remettre en question la force de la vue axiale, a déjà été justifié par un souci de sécurité routière. Il s'impose également comme point fort du parti paysager.

Juste avant le chemin de Pisse vache, en approche directe de la zone, le site est marqué par la présence d'une butte au sud de la RN88. Le projet s'appuie sur cette réalité topographique pour marquer la porte d'entrée de la future ZAE.

L'objectif est d'affirmer cette « porte » symbolique et de créer un contraste lisible entre paysage rural et paysage construit de la future ZAE.

Pour cela, le parti paysager préconise de :

- limiter les possibilités de construire des bâtiments agricoles en entrée de ville dans les PLU de Baraqueville et de Manhac.
- de créer en entrée de zone, une porte végétale dense sous forme d'un boisement, élément paysager qui correspond à un vocabulaire fréquemment rencontré sur le Ségala.
- de réserver les plantations hautes, chênes, frênes, à la « porte urbaine » et d'ouvrir au maximum la zone sur le paysage environnant
- de maintenir un espace central inconstructible de 35 mètres de largeur par rapport à l'axe de la RN88, et dans la mesure du possible de traiter cet espace central comme une prairie ouverte renforçant les vues lointaines sur la grande campagne et les vues rapprochées sur les entreprises. Au minimum, une bande de 10m de profondeur minimum sera engazonnée. Si le besoin se fait sentir de créer des stationnements en façade, ce qui n'est pas souhaitable, ils seront partiellement masqués par des talutages engazonnés.
- sur le rond point central, les aménagements paysagers seront également maintenus à une hauteur maximale de 1 mètre de haut. Ils prendront la forme de talutages engazonnés, de haies basses taillées réalisées avec des essences locales

#### 3. le traitement des aires de stationnements (voir chapitre III.1 : nuisances visuelles )

#### 4. l'intérêt d'une politique de pré verdissement :

La communauté de communes est déjà propriétaire d'une partie des terrains étudiés, ce qui permet d'envisager un aménagement paysager anticipé par rapport à l'arrivée des entreprises.

Le pré verdissement consiste à planter des arbres et arbustes avant l'installation proprement dite des activités afin de gagner du temps sur la période de croissance des végétaux et rendre attractif le site en créant en amont le paysage de la zone.

Le pré verdissement est le point de départ d'un véritable aménagement volontaire et structurant de l'espace.

D'une manière générale, on évitera le recours à des essences horticoles, non spécifiques à la zone étudiée (types thuyas, troènes...). Les arbres à haute tige et les haies adopteront la gamme d'essences traditionnelles sur le Ségala (chênes, tulipier, frênes ou bouleau et peuplier pour la zone humide). Les haies seront plus spécifiquement destinées à être taillées basses (houx, aubépine...).