

Département de Haute-Garonne
Commune de Mancieux

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale



Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu

Débat en conseil municipal le :05/07/2019

Dossier n°160008

SOMMAIRE

Préambule.....	3
Orientations générales	4
1.Developper et structurer l'espace urbain	6
2.Protéger le potentiel agricole, le cadre de vie et préserver les espaces naturels	8
Principe de spatialisation des orientations générales du PADD	11

PREAMBULE

GENERALITES

Suite au débat au sein du Conseil Municipal en date du 05/07/2019 portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Le **projet communal** a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes des lois en vigueur. Il répond ainsi à 3 objectifs fondamentaux, que sont :

1- L'EQUILIBRE ENTRE :

A- LE RENOUVELLEMENT URBAIN, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

B- L'UTILISATION ECONOMIQUE DES ESPACES NATURELS, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

C- LA SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS ET DU PATRIMOINE BATI REMARQUABLE ;

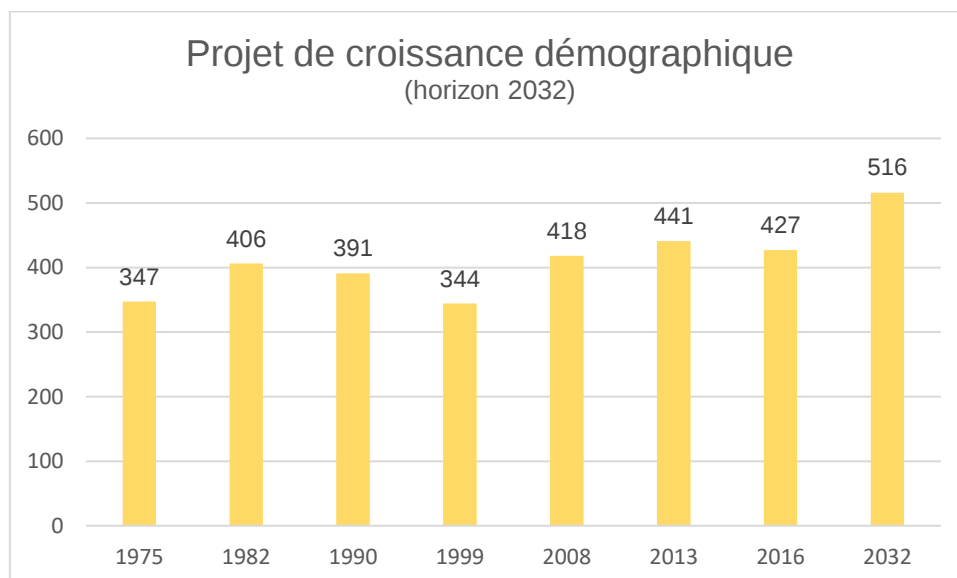
2- LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3- LA REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

LE CONTENU DU PADD a été défini conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

ORIENTATIONS GENERALES

LA CROISSANCE COMMUNALE A L'HORIZON 2032



La commune de Mancieux souhaite définir un niveau d'accueil en cohérence avec ses équipements actuels (infrastructures et superstructures) et son environnement rural et agricole ainsi que la qualité de son cadre de vie.

Cette relance de la croissance démographique repose notamment sur :

- La proximité avec l'équipement de la gare de la commune de Boussens et de l'autoroute ;
- La proximité avec la zone d'activités économiques basée sur la commune de Saint-Martory ;
- La dynamique économique relancée, notamment à l'échelle intercommunale et du PETR ;
- L'importance de l'école ;
- La volonté de développer l'attractivité touristique de la commune, dans une dynamique de mise en valeur du Comminges.

La commune de Mancieux ambitionne de relancer la construction sur son territoire afin d'atteindre une population aux alentours de 516 habitants en 2032 soit un gain d'environ 64 habitants entre 2022 et 2032¹.

PROJECTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE

Pour atteindre l'objectif de démographique fixé par la commune, environ 43 logements nouveaux environ sont nécessaires, soit un rythme d'environ 5 logements par an sur la commune entre 2022 et 2032².

¹ Au vu de l'attractivité de la commune et des nombreuses transactions immobilières récentes, la commune projette un taux de croissance annuel moyen de 2016 à 2021 (T0) et de 2022 à 2032, conformément à ce qui s'est passé entre les recensements de 2006 et 2015.

² 13 logements sont nécessaires pour les besoins endogènes (parcours résidentiels des ménages, PPRT Antargaz...) et 30 logements sont nécessaires pour accueillir de nouveaux habitants – cf rapport de présentation.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

LES OBJECTIFS CHIFFRES

Le PADD prévoit un projet de développement urbain compatible avec les objectifs de consommation de l'espace agricole conformément aux principes des lois en vigueur et aux documents supra communaux, soit une extension mesurée de l'urbanisation grâce à une optimisation des surfaces.

L'objectif démographique et de logements prévus sur le territoire communal peut se traduire par environ 43 logements neufs, qui devront se situer en priorité dans les dents creuses identifiées lors de la révision du PLU ou sur des zones nouvelles en intensification urbaine. Les espaces identifiés dans le centre du village représentent 4,6 hectares et un potentiel de 37 logements. Pour accueillir les autres logements nécessaires au scénario d'accueil de population, le secteur Mailhole/Las Bordes est repéré pour environ 2.3 hectares de zone constructible disponible.

Les parcelles devront avoir une superficie moyenne inférieure à 1400m², afin de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ayant eu lieu au cours des dix dernières années et afin d'être en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Comminges Pyrénées. La densité pourra différer en fonction de la localisation sur la commune.

1. DEVELOPPER ET STRUCTURER L'ESPACE URBAIN

Afin de répondre aux objectifs fondamentaux, des lois SRU et ENE notamment, de préservation de l'espace agricole et des espaces naturels, l'urbanisation disséminée sur l'ensemble du territoire communal sera maîtrisée.

La commune doit définir une stratégie de développement urbain cohérente à proximité du village, en prenant en compte les éléments suivants :

- le cadre naturel tels que la Garonne et la Noue, les prairies et les masses boisées du flanc de coteau,
- le site inscrit,
- et le Plan de Prévention des Risques Technologiques Antargaz.

1-1. AGRANDIR ET ORGANISER L'URBANISATION DU VILLAGE DE MANCIOUX AUTOUR DES EQUIPEMENTS

Pour limiter l'étalement urbain, il convient de **densifier le village** en utilisant les dents creuses disponibles pour la construction, afin de limiter l'étalement urbain. La commune souhaite le densifier et l'aménager afin de lui donner un vrai caractère de cœur de village.

Outre les dents creuses, des zones d'urbanisation nouvelle sont repérées, afin de proposer une offre nouvelle en logements, dans la continuité du village et des équipements qui s'y trouvent, dans un premier temps.

Le cœur de village ne pouvant absorber toute la croissance démographique, la commune décide également d'urbaniser un secteur périphérique, tout en choisissant de respecter l'organisation générale du village : créer une continuité dans le tissu urbain et constituer de véritables quartiers qualitatifs.

1-2. DEVELOPPER ET AMENAGER LE QUARTIER DE MAILHOLE-LAS BORDES

Le secteur repéré pour le développement d'une offre nouvelle et adaptée aux besoins est le quartier de Mailhole-Las Bordes, qui présentent de nombreux atouts. Il est en effet situé à proximité du village et les terrains, bien exposés, sont attractifs pour le développement de la commune.

L'objectif dans le choix de ce site est de diversifier la production de logements vis-à-vis de la zone constructible, tout en atténuant le mitage sur la commune. Il s'agit notamment de regrouper les constructions nouvelles, dans la continuité de plusieurs secteurs déjà construits.

1-3. PHASER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Les sites voués à l'urbanisation devront s'aménager et se construire de manière progressive, au fur et à mesure des besoins. Ce phasage permettra d'assurer un développement cohérent à la commune.

Les zones à urbaniser dans le cœur du village, notamment, sont prioritaires pour le développement de la commune.

1-4. AMELIORATION DES LIAISONS

D'ici à 2032, en termes de déplacement, le développement et l'aménagement du village devront veiller à :

- Sécuriser la traversée du village par la route nationale, notamment les entrées/sorties ;
- Réaliser des voies nouvelles au sein des nouveaux quartiers pour une meilleure desserte et sécurisation des accès (diminution des accès directs sur les routes départementales) ;
- Sécuriser les déplacements en aménageant les voies trop étroites et les carrefours problématiques afin d'éviter les problèmes de circulation et de croisement ;
- Aménager des espaces de stationnement adaptés.

1-5. AMELIORER LA QUALITE DES ESPACES URBAINS

Concernant les espaces urbains, la commune souhaite :

- Respecter une certaine unité du bâti : établissement de prescriptions visant à préserver l'identité architecturale communale et régionale, sans être trop restrictif.
- Aménager des espaces publics pour favoriser la vie locale et l'intégration des nouveaux habitants. Des actions seront conduites dans ce domaine, à trois niveaux :
 - Repenser l'aménagement des rues et des places
 - Gérer la place de la voiture
 - Accroître la qualité paysagère.

2. PROTÉGER LE POTENTIEL AGRICOLE, LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS

2-1. PRÉSERVER ET PROTÉGER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE DE L'AGRICULTURE

La commune a l'ambition de proposer aux agriculteurs de diversifier leur activité. Ils peuvent s'étendre vers l'agrotourisme, la restauration, la vente de produits locaux, l'hébergement, etc.

Certains bâtiments remarquables, à valeur patrimoniale, pourront alors être réhabilités pour l'accueil de ces activités.

2-2. CONSERVER L'INTÉGRITÉ DES ESPACES AGRICOLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ET MAINTENIR LES SIÈGES D'EXPLOITATION

- Préserver les grandes unités agricoles et les secteurs non-inscrits au sein de l'urbanisation.
- Protéger les sites agricoles stratégiques comme les sites d'élevage et les surfaces cultivées. Ainsi, les sites agricoles ont été identifiés et seront préservés. Toutes les occupations des sols incompatibles avec l'agriculture seront interdites.
- Éviter la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage pour ne pas gêner l'accroissement et l'extension des exploitations.

2-3. DÉTERMINER UN ÉQUILIBRE ENTRE LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Favoriser une cohabitation convenable entre les zones urbanisées et le monde agricole, afin d'éviter les conflits de voisinage.

2-4. PROTÉGER LE PATRIMOINE BATI

La qualité architecturale d'origine de certains bâtiments agricoles anciens devra être respectée lors de réhabilitations ou de modifications.

2-6. AUTORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES AU SEIN DES SECTEURS D'HABITAT

- Accueillir des activités non nuisantes au sein du bourg et dans les secteurs bénéficiant de la proximité des axes majeurs de circulation (RD817) est un enjeu important repéré sur la commune, dans une dynamique de recherche de la mixité fonctionnelle.

2-7. PRESERVER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE NATUREL

La commune souhaite :

- Encourager les aménagements paysagers de l'urbanisation pour une meilleure intégration dans le paysage et le respect des zones naturelles alentours.
- Prendre en compte les activités agricoles en respectant leurs besoins et leur devenir.
- Préserver les espaces naturels remarquables de la commune : les espaces boisés dont les espaces boisés classés, les zones naturelles classées en ZNIEFF (Bois de la Hage), les berges de la Garonne (PSIC, arrêté de protection de biotope) et le site inscrit dans la vallée de la Noue (Pont romain, plan d'eau et rives de la Noue).
- La présence de zones inondables sur le territoire (vallées de la Garonne et de la Noue) engage la commune à limiter les contacts entre urbanisation et espaces naturels.

2-8. TENIR COMPTE DES CONTRAINTES TERRITORIALES

- Ne pas trop amplifier l'urbanisation à proximité des voies de communication d'importance et plus particulièrement la RD 817, classée à grande circulation.
- Protéger l'habitat des risques industriels (dépôt de gaz combustible de Boussens) et naturels (inondations, mouvements de terrains dus à la sécheresse).
- Prendre en compte les périmètres d'inconstructibilité liés aux exploitations agricoles et respecter l'activité en permettant les possibilités d'extensions.

2-9. FAVORISER L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES

- Favoriser sur le territoire communal l'implantation d'énergies renouvelables, notamment pour les terrains impactés par le PPRT Antargaz, ou à proximité de celui-ci. D'autres secteurs sur la commune pourront également être concernés à terme.

2-11. INTEGRER LA COMMUNE DANS LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE DU DEPARTEMENT ET DU PETR

- Valoriser et préserver le sentier de randonnée Via Garona, qui traverse la commune et qui peut être vecteur de développement touristique ;
- Permettre la création de micro-projets allant dans le sens du développement touristique et notamment de la création d'hébergement.

PRINCIPE DE SPATIALISATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

