

# ARIÈGE RABAT-LES-TROIS-SEIGNEURS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Maitrise d'œuvre

**AMENA-Etudes  
PLURALITÉS**

06 82 05 00 64  
vzerbib1@gmail.com

# RÉVISION

**Arrêté le :**

**Approuvé le :**

**Exécutoire le :**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

*Débat en Conseil Communautaire le .....*

**2**

Document non définitif

## SOMMAIRE

I - LES ORIENTATIONS DU PADD.....	4
III - LES OBJECTIFS CHIFFRES.....	10

Document non définitif

## LES ORIENTATIONS DU PADD

### AXE 1 : STRUCTURER LE PROJET COMMUNAL AUTOUR DES RICHESSES NATURELLES, AGRICOLES ET PAYSAGERES

#### 1 - FAIRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE LE CADRE DU PROJET COMMUNAL

- Protéger l'immense cœur de biodiversité que constitue le territoire montagnard de la commune (zone Ntvb pour les milieux naturels et forestiers, Atvb pour les estives).
- Renforcer ponctuellement la protection par des inscriptions en espaces boisés classés (boisements les plus structurants) ou au titre des articles L.151.23 du code de l'urbanisme (réseau hydrographique, ripisylves et zones humides associées).
- Maintenir des zones tampons de part et d'autre du haut de berge des cours d'eau.
- Stopper à l'existant l'urbanisation le long de la RD 223 à la sortie est de Rabat afin de maintenir le corridor fonctionnel boisé assurant la connexion entre les boisements du sud-ouest de Banat (les Trillats) et les reliefs du nord-est de Rabat (Atvb) ;
- Maintenir la coupure à l'urbanisation entre Rabat les 3 Seigneurs et Surba afin de préserver le corridor fonctionnel agricole continu de Banat jusqu'à Bedeilhac (Ntvb)
- Permettre les évolutions des constructions existantes sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et de ne pas compromettre la circulation de la faune (extensions, annexes, éventuellement changements de destination).

#### 2 - MAINTENIR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Stopper le développement de l'urbanisation dans le cœur de biodiversité
- Stopper les étirements de constructions le long des routes
- Protéger les boisements linéaires (haies, ripisylves...) reliant les massifs boisés
- Protéger les éléments les plus structurant de nature en ville au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme.

#### 3 - PRESERVER LES TERRES ET L'ACTIVITE AGRICOLE

- Protéger toutes les terres agricoles, exploitées ou non (zone A).

- Renforcer la protection sur les espaces les plus fragiles ou présentant une sensibilité écologique (Zone Atvb).
- Réglementer les évolutions des constructions à usage d'habitation ou d'activités afin de limiter la consommation de terres agricoles et le mitage.
- Redessiner les zones constructibles autour du bourg et de Contrac
- Stopper les étirements de constructions le long des axes afin de maintenir les accès agricoles.

#### **4 - PERENNISER LES PAYSAGES EMBLEMATIQUES**

- Préserver l'intégrité du panorama sur la « Roche ronde »
- Protéger le panorama sur le bourg-centre depuis la RD 223
- Permettre à la montagne de rester habitée, donc entretenue, en permettant les évolutions des constructions existantes sous réserve de respecter les milieux naturels environnants (extensions, annexes, éventuellement changements de destination),
- Protéger les parcs, jardins et potagers les plus remarquables au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme. En limite d'urbanisation, les exclure de la zone constructible afin de préserver les cônes de visibilité les plus remarquables (notamment vue sur le village depuis la route de Banat),
- Assurer l'intégration paysagère et environnementale des secteurs et des bâtiments d'activités.

## AXE 2 : ASSURER UNE GESTION DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU

- Intégrer les périmètres de protections des captages d'eau potable
- Réglementer les conditions de gestion des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur la circulation des eaux superficielles et d'assurer la préservation de la ressource en eau
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols dans les zones à urbaniser
- Permettre l'implantation de l'usine de traitement des eaux

Document non définitif

## **AXE 3 : PREPARER LA TRANSITION ENERGETIQUE ET LIMITER LES EXPOSITIONS AUX RISQUES ET NUISANCES**

### **1 - LIMITER LA CONSOMMATION ENERGETIQUE ET FAVORISER LA DIVERSIFICATION ENERGETIQUE**

- Permettre les projets individuels visant à la production d'énergies renouvelables ;
- Autoriser les parcs photovoltaïques au sol dans les secteurs dégradés, artificialisés et impropres à l'activité agricole mais les interdire dans les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

### **2 - ASSURER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET LIMITER LES RISQUES LIES AUX NUISANCES**

- Protéger les biens et les personnes en intégrant les risques d'inondation et de mouvements de terrains et les périmètres de captage d'eau potable ;
- Exclure des zones constructibles les terrains situés en zone d'aléa fort et réglementer les évolutions dans les zones d'aléas moyens et fort afin de ne pas aggraver le risque identifié
- Stopper les étirements de constructions le long des routes et les nouveaux accès individuels
- Maintenir des espaces tampons entre bâtiments agricoles et zones urbanisées ou urbanisables

## **AXE 4 : MODERNISER LA STRATEGIE D'URBANISATION**

### **1 - METTRE EN PLACE UN URBANISME RECENTRE ET ECONOMIE DU TERRITOIRE**

Mettre en place un projet urbain clairement recentré sur le bourg-centre avec une stratégie urbaine (Zonage) et des modalités d'urbanisation (OAP, Règlement) permettant de :

- Dimensionner les zones constructibles en fonction des perspectives de développement et de la capacité d'accueil de la commune afin de maîtriser le développement et d'être compatible avec les capacités financières de la commune ;
- Favoriser la densification du quartier de Coumanimes, au cœur du tissu urbain ;
- Encadrer le développement de l'urbanisation au travers du règlement écrit et de la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Densification raisonnée».

### **2 - RATIONNALISER ET DIVERSIFIER LES DEPLACEMENTS et FACILITER L'IMPLANTATION DES INSTALLATIONS NUMERIQUES**

- Recentrer le projet urbain au plus proche du centre-bourg ;
- Stopper les extensions urbaines linéaires le long des voies ou en discontinuité des tissus bâtis existants.
- Prévoir la pose de fourreaux permettant le passage de fibres optiques dans les opérations d'aménagements d'ensemble



## **AXE 5 : DEVELOPPER LES ATOUTS ECONOMIQUES**

### **1 - PERENNISER ET VALORISER L'ACTIVITE AGRICOLE**

- Réduire très fortement le potentiel de développement de l'urbanisation en extension sur la zone agricole
- Réduire l'étalement urbain potentiel d'environ 45%

### **2 - DEVELOPPER LE TOURISME PAR L'EQUIPEMENT ET LA VALORISATION DU TERRITOIRE**

- Protéger les vergers, les jardins le justifiant et les éléments les plus emblématiques du petit patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoirs...) au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme
- Préserver les perspectives sur les paysages les plus emblématiques de la commune
- Permettre les évolutions liées au développement de l'hébergement touristique dans les bâtiments de l'ancienne colonie et de l'activité d'hébergement au lieu-dit Enfalits

### **3 - ASSURER LA MIXITE DES FONCTIONS EN TISSU URBAIN ET LE MAINTIEN DES ZONES D'ACTIVITES**

- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines en autorisant les activités de proximité non nuisantes
- Pérenniser les secteurs d'activités existants

## LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

### Objectif de modération de la consommation d'espaces :

La vocation de Rabat les Trois Seigneurs a évolué au cours des 2 dernières décennies. La vocation résidentielle a pris aujourd'hui clairement le pas sur la vocation économique, notamment le tourisme. Le PADD confirme cette évolution en privilégiant les surfaces à vocation d'habitat à celles dédiées aux différents secteurs de l'économie. Il privilégie également la densification du centre-bourg et minimise les extensions d'urbanisation. Au final, le PADD prévoit une consommation d'espace, toutes vocations confondues, de l'ordre d'environ 5 ha pour la période 2021/2032, là où le SCOT lui allouait environ 7 ha.

L'objectif de modération de la consommation d'espaces se situe donc autour de 40%.

## LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Les zones urbanisées et urbanisables du PLU antérieur représentent environ 55 ha. Cette superficie est ramenée à environ 30 ha par le présent PADD.

L'étalement urbain potentiel est réduit d'environ 45%.