

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*COMMUNE DE
RABAT-LES-TROIS-SEIGNEURS*

RÉUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION PROJET DE PLU



La révision du PLU a été prescrite en 2017

Objectif : mise en compatibilité avec le SCOT et les lois Grenelle et ALUR

Deux réunions publiques ont été réalisées en juillet 2018 et en juillet 2019

A la veille des élections municipale de 2020, le projet était proche de l'arrêt.

Suite aux élections, la nouvelle équipe municipale a souhaité remanier le projet.

Plusieurs nouvelles évolutions législatives très impactantes pour les documents d'urbanisme ont dû également être prises en compte en particulier la Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 et le décret du 13 octobre 2021 rendant la réalisation d'une Evaluation environnementale obligatoire.

Le projet que nous vous présentons aujourd'hui est le fruit de cette nouvelle donne.

UN CADRE LÉGISLATIF AVEC LEQUEL LE PLU DOIT SE METTRE EN RÈGLE

- ▶ **Des évolutions législatives qui modifient régulièrement le contenu des documents d'urbanisme**
 - ✓ **Loi Grenelle 2 (2010) et Loi ALUR (2014) notamment**
 - ⇒ **La préservation de l'environnement et des paysages** (*évaluation environnementale, espaces sensibles, zones humides, Trame Verte et Bleue, prise en compte du changement climatique, biodiversité et nature en ville ...*)
 - ⇒ **La préservation des terres agricoles** (*analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers des dix dernières années et définition d'objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain densification prioritaire des zones urbanisées existantes, suppression de la surface minimale de terrain et du COS, justification des objectifs de développement et de consommation d'espace en fonction des perspectives de développement objectives*)
 - ✓ **La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (2014) :**
renforcement du volet agricole dans les PLU, réglementation des extensions en zones agricoles ou naturelles
 - ✓ **La Loi Macron (2015) :** *Réglementation des annexes en zones agricoles ou naturelles*
 - ✓ **Loi NOTRe (2015)**
 - ✓ **La loi Egalité et Citoyenneté (2017)**
 - ✓ **La loi ELAN (2018)**

UN CADRE LÉGISLATIF QUI ÉVOLUE CONSTAMMENT...

- ✓ **Loi Climat et Résilience** (22/08/2021), notamment son article 194

En matière de lutte contre l'artificialisation des sols, les objectifs sont traduits par une trajectoire permettant **d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols à l'horizon 2050** (objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de 10 ans). La première tranche de dix années débute à la date de promulgation de la loi (22/08/21) ;

Pour chaque tranche de dix années, l'objectif de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers implique que la consommation / artificialisation de ces espaces **ne pourra pas dépasser la moitié de la consommation observée au cours des dix années précédentes.** »

Pour information, selon le **Portail de l'artificialisation des sols**, Rabat les Trois Seigneurs a artificialisé 3 ha entre 2011 et 2021 (habitat, activités, équipements).

UN CADRE SUPRA-COMMUNAL AVEC LEQUEL LE PLU DOIT COMPOSER

► Le SCoT Vallée de l'Ariège approuvé le 10 mars 2015

Le SCoT dote le territoire d'un cadre de référence notamment sur les questions d'organisation de l'espace et de l'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement... C'est un outil prospectif qui permet d'accompagner et d'anticiper les grandes évolutions du département, notamment démographiques et de veiller aux équilibres des développements territoriaux. **Le PLU doit être compatible avec les orientations et prescriptions du SCoT.**

Rabat-les-3-Seigneurs est classée dans la catégorie « **Maillage villageois de montagne** ».

Le SCOT a défini les **enveloppes maximales de consommation foncière** pour chaque commune à l'horizon 2032 : pour Rabat : 2,9 ha pour l'habitat (densité minimum de 10 logts par ha); 1,3 ha à vocation économique de proximité, 4 ha à vocation touristique.

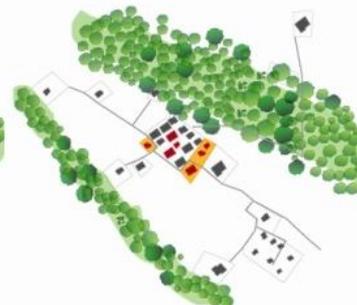
Le SCOT priorise le **développement des centres-bourgs** (*développement possible selon le principe de continuité du bâti, pas de développement linéaire de l'urbanisation*) avec un objectif de **20% de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain** (*logement vacant, démolition/reconstruction, dent creuse*)

P42 : Schéma de développement des villages valant prescription

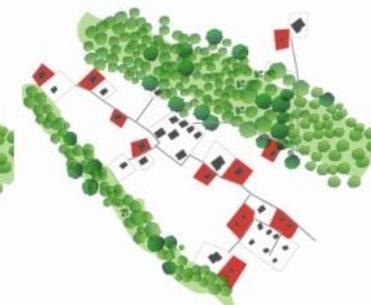
Village
Situation actuelle



Développement autorisé du village
Réinvestissement urbain
Extension limitée en continuité



Développement non autorisé du village
Diffusion bâti / mitage



UN CADRE SUPRA-COMMUNAL AVEC LEQUEL LE PLU DOIT COMPOSER

Le SCOT dessine la **Trame Verte et Bleue** (*cœurs et corridors écologiques*) et préconise un zonage spécifique pour les espaces agricoles et naturels sensibles ou à forts enjeux, dans lesquels la constructibilité est très encadrée



	Trame verte	Trame bleue
Cœurs de biodiversité		
Pôles d'intérêt écologique		
Corridors aquatiques/humides		
Corridors des milieux boisés existants fonctionnels		
Corridors des milieux boisés à renforcer ou restaurer		
Corridors des milieux ouverts existants fonctionnels		
Corridors des milieux ouverts à renforcer ou restaurer		
Zones artificialisées		
Périmètre SCOT		

LES ORIENTATIONS DU PADD

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

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 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).

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.

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

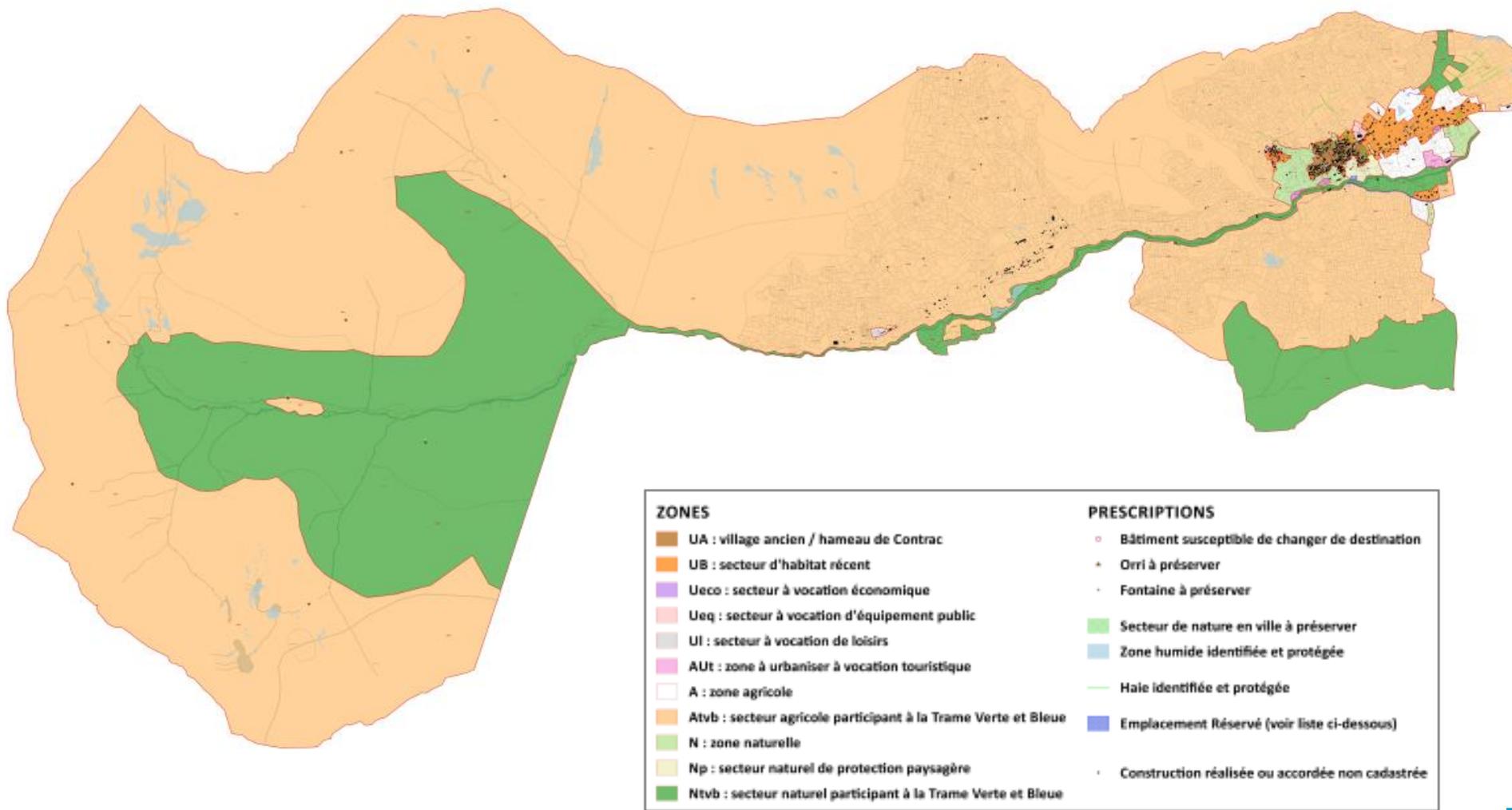
PRESERVER LES TERRES ET L'ACTIVITE AGRICOLE

- Protéger **toutes les terres agricoles**, exploitées ou non.
- Renforcer la protection sur **les espaces les plus fragiles** ou présentant une sensibilité écologique.
- 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**.

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**.

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE : LE ZONAGE



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

- 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
- Permettre l'implantation d'un **local de déminéralisation de l'eau des sources** alimentant les communes de la vallée.

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

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.

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**;
- 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**

AXE 4 : MODERNISER LA STRATEGIE D'URBANISATION

METTRE EN PLACE UN URBANISME RECENTRE ET ECONOME DU TERRITOIRE

Mettre en place un projet urbain clairement recentré sur le bourg-centre avec une stratégie urbaine (Zonage) et des modalités d'urbanisation (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 Coumanines**, au cœur du tissu urbain ;
- Encadrer le développement de l'urbanisation au travers du **règlement écrit et graphique** (trame « densification raisonnée »)

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

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%**

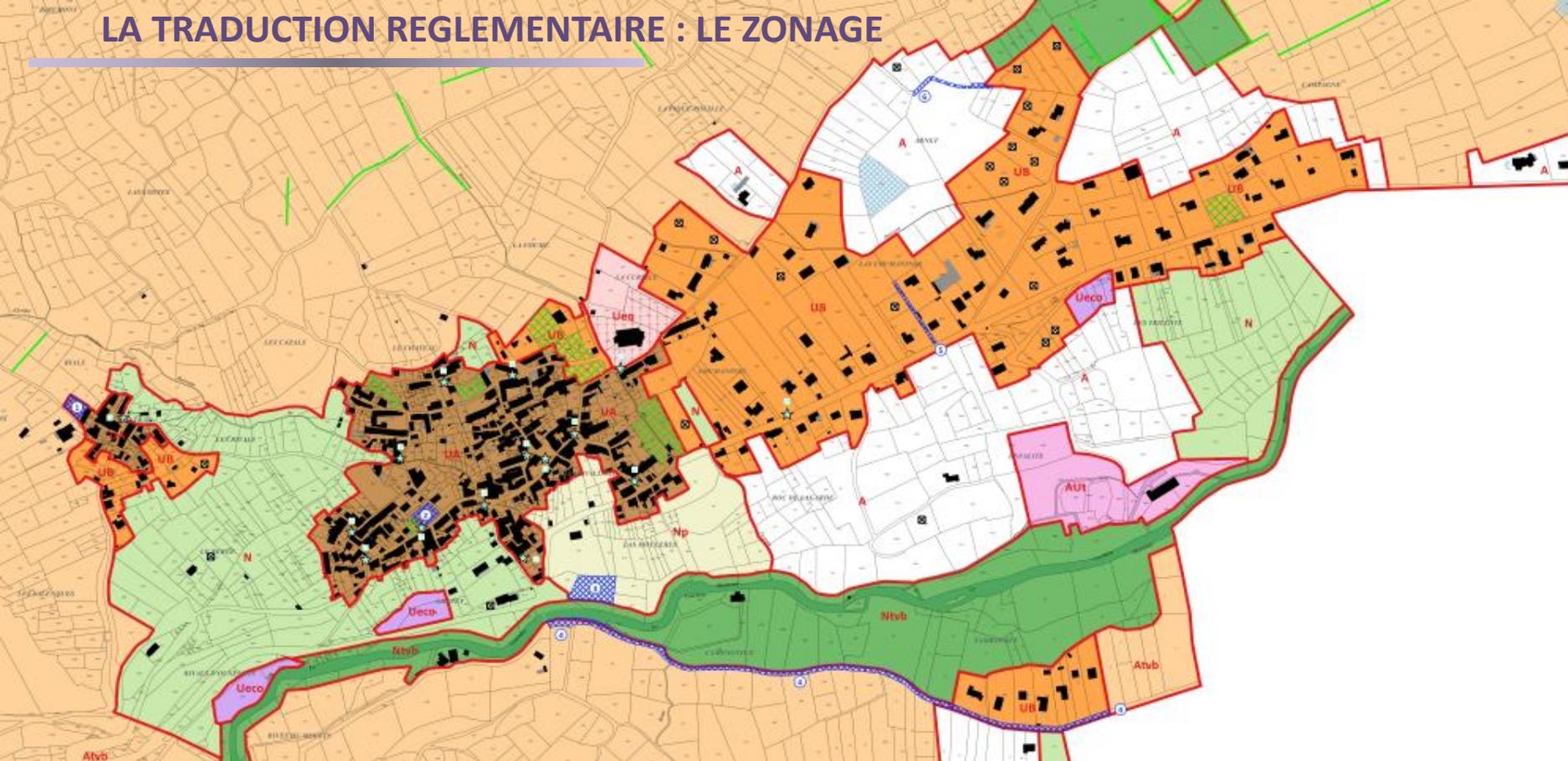
DEVELOPPER LE TOURISME PAR L'EQUIPEMENT ET LA VALORISATION DU TERRITOIRE

- Protéger les **vergers, les jardins** le justifiant et les éléments les plus emblématiques du territoire **petit patrimoine lié à l'eau** (fontaines, lavoirs...), **orris** 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 touristique au lieu-dit Enfalits (hébergement, aire de camping-cars)

ASSURER LA MIXITE DES FONCTIONS EN TISSU URBAIN ET LE DEVELOPPEMENT 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 TRADUCTION REGLEMENTAIRE : LE ZONAGE



ZONES

- UA : village ancien / hameau de Contrac
- UB : secteur d'habitat récent
- Ueco : secteur à vocation économique
- Ueq : secteur à vocation d'équipement public
- UI : secteur à vocation de loisirs
- AUT : zone à urbaniser à vocation touristique
- A : zone agricole
- Atvb : secteur agricole participant à la Trame Verte et Bleue
- N : zone naturelle
- Np : secteur naturel de protection paysagère
- Ntvb : secteur naturel participant à la Trame Verte et Bleue

PRESCRIPTIONS

- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Orri à préserver
- Fontaine à préserver
- Secteur de nature en ville à préserver
- Zone humide identifiée et protégée
- Haie identifiée et protégée
- Emplacement Réserve (voir liste ci-dessous)
- Construction réalisée ou accordée non cadastrée

N°	DÉNOMINATION	SURFACE (en m²)	BÉNÉFICIAIRE
1	Aménagement d'une aire de stationnements	450	Commune
2	Aménagement d'une aire de stationnements	520	Commune
3	Aménagement d'une aire de stationnements	1 460	Commune
4	Élargissement de la RD 223B (largeur : 8 mètres)	3 990	Conseil Départemental
5	Création d'une voirie d'accès (largeur : 3 mètres)	330	Commune
6	Création d'une voirie d'accès (largeur : 5 mètres)	375	Commune

PREVISION DE DEVELOPPEMENT ET DIMENSIONNEMENT DU PLU

Hypothèse de croissance démographique annuelle	1,1%
Population estimée en 2021	385 habitants
Population estimée en 2032	Environ 450 habitants
Habitants supplémentaires	Environ 65 habitants
Besoin en logements	Environ une trentaine
Enveloppe foncière prévue toutes vocations confondues 2021/2032	Environ 5 hectares

LA MODERATION 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.

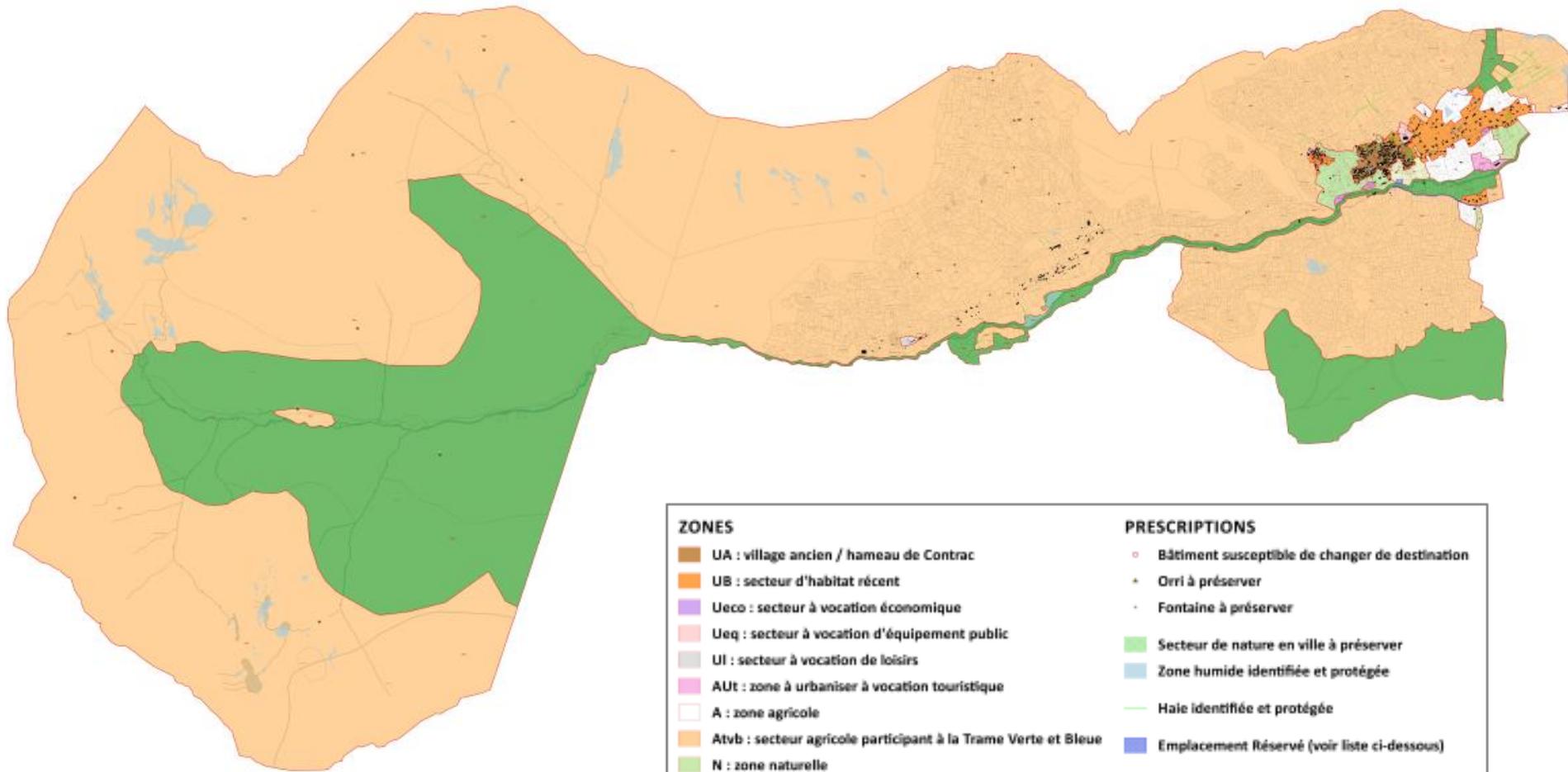
Au final, le PADD prévoit une consommation d'espaces, toutes vocations confondues, de l'ordre de 5 hectares pour la période 2021/2032, là où le SCOT lui allouait environ 7 ha.

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

Le PADD est donc compatible avec le SCOT et avec la loi Climat et résilience

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

LE REGLEMENT GRAPHIQUE

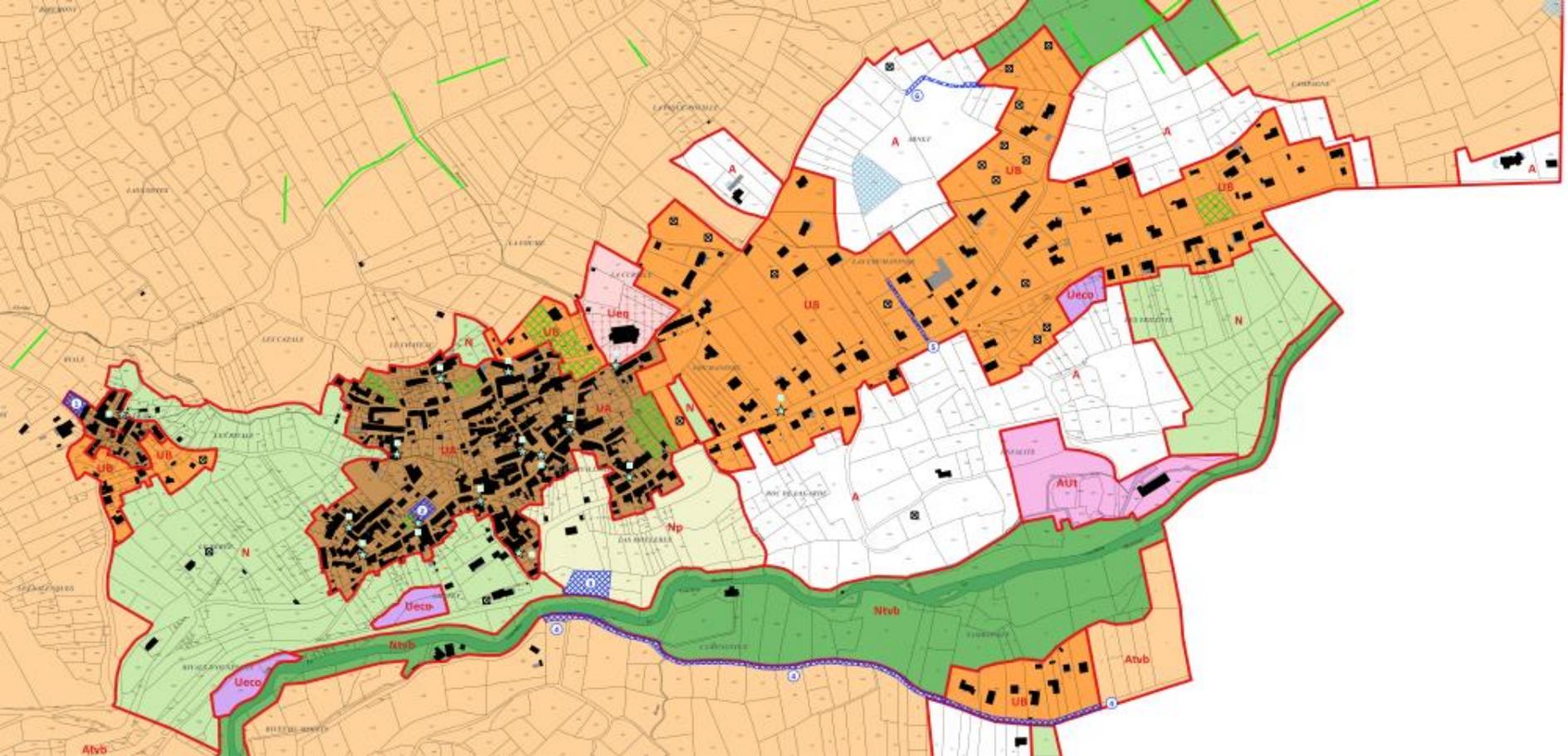


ZONES

- UA : village ancien / hameau de Contrac
- UB : secteur d'habitat récent
- Ueco : secteur à vocation économique
- Ueq : secteur à vocation d'équipement public
- Ul : secteur à vocation de loisirs
- AUt : zone à urbaniser à vocation touristique
- A : zone agricole
- Atvb : secteur agricole participant à la Trame Verte et Bleue
- N : zone naturelle
- Np : secteur naturel de protection paysagère
- Ntvb : secteur naturel participant à la Trame Verte et Bleue

PRESCRIPTIONS

- Bâtiment susceptible de changer de destination
- ✦ Orri à préserver
- ✦ Fontaine à préserver
- Secteur de nature en ville à préserver
- Zone humide identifiée et protégée
- Hale identifiée et protégée
- Emplacement Réservé (voir liste ci-dessous)
- ✦ Construction réalisée ou accordée non cadastrée



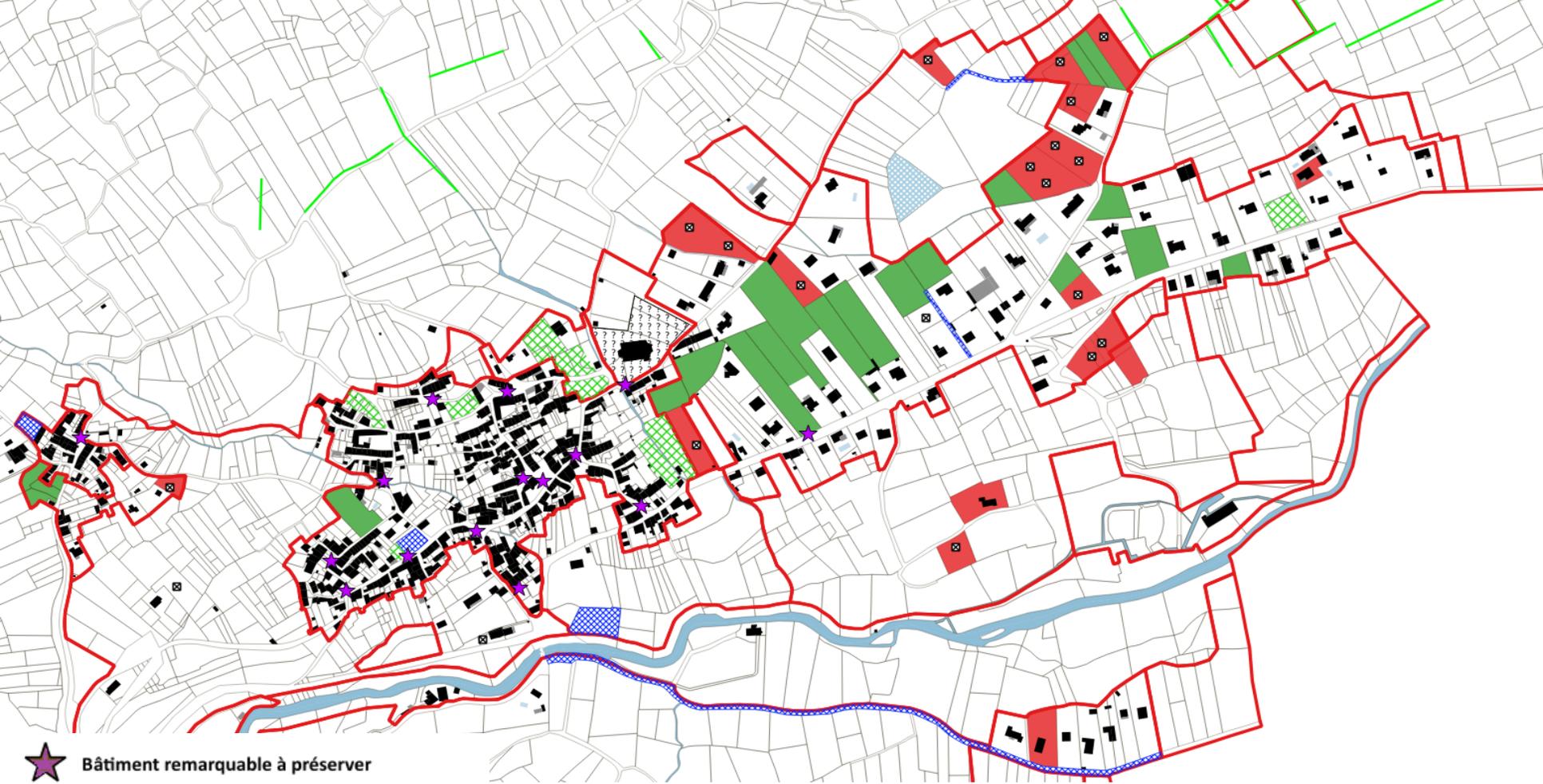
ZONES

- UA : village ancien / hameau de Contrac
- UB : secteur d'habitat récent
- Ueco : secteur à vocation économique
- Ueq : secteur à vocation d'équipement public
- UI : secteur à vocation de loisirs
- AUT : zone à urbaniser à vocation touristique
- A : zone agricole
- Atvb : secteur agricole participant à la Trame Verte et Bleue
- N : zone naturelle
- Np : secteur naturel de protection paysagère
- Ntvb : secteur naturel participant à la Trame Verte et Bleue

PRESCRIPTIONS

- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Orri à préserver
- Fontaine à préserver
- Secteur de nature en ville à préserver
- Zone humide identifiée et protégée
- Haie identifiée et protégée
- Emplacement Réservé (voir liste ci-dessous)
- Construction réalisée ou accordée non cadastrée

N°	DÉNOMINATION	SURFACE (en m ²)	BÉNÉFICIAIRE
1	Aménagement d'une aire de stationnements	450	Commune
2	Aménagement d'une aire de stationnements	520	Commune
3	Aménagement d'une aire de stationnements	1 460	Commune
4	Élargissement de la RD 223B (largeur : 8 mètres)	3 990	Conseil Départemental
5	Création d'une voirie d'accès (largeur : 3 mètres)	330	Commune
6	Création d'une voirie d'accès (largeur : 5 mètres)	375	Commune



- ★ Bâtiment remarquable à préserver
- ✕ Secteur de nature en ville à préserver
- ▨ Zone humide identifiée et protégée
- Haie identifiée et protégée
- ▨ Emplacement Réserve (voir liste ci-dessous)
- ⊗ Construction réalisée ou accordée non cadastrée
- Consommation foncière
- Gisement foncier du projet de PLU

N°	DÉNOMINATION	SURFACE (en m ²)	BÉNÉFICIAIRE
1	Aménagement d'une aire de stationnements	450	Commune
2	Aménagement d'une aire de stationnements	520	Commune
3	Aménagement d'une aire de stationnements	1 460	Commune
4	Elargissement de la RD 223B (largeur : 8 mètres)	3 990	Conseil Départemental
5	Création d'une voirie d'accès (largeur : 3 mètres)	330	Commune
6	Création d'une voirie d'accès (largeur : 5 mètres)	375	Commune

ZONE PLU	SURFACE TOTALE PLU ANTÉRIEUR	SURFACE TOTALE PLU RÉVISÉ	SURFACE LIBRE BRUTE	POTENTIEL LOGEMENTS
UA	8 ha	8,1 ha	0,17 ha	1
UB	27,9 ha	19 ha	3 ha	30
AU et AU0	10,8 ha			
SOUS-TOTAL HABITAT	46,7 ha	27,1 ha	3,17 ha	31
Ueq	-	0,9 ha		
Uéco (Uj)	1,4 ha	0,75 ha		
UI	-	0,7 ha		
AUt	3,1 ha	1,7 ha		
SOUS-TOTAL EQUIPEMENT/ACTIVITÉS/TOURISME	4,5 ha	4,05 ha		
A A _{tvb}	209,4 ha	19,7 ha 2024 ha		
N N _p N _{tvb}	N : 2428,4 ha Nh : 1,8 ha -	14,7 ha 3,2 ha 612,9 ha		
SOUS-TOTAL ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	2639,6 ha	2674,4 ha		