

Département de l'ARIEGE

Commune de  
**PRAT-BONREPAUX**

**P L U**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



Prat-Bonrepaux Porte d'Ariège-Pyrénées  
COMMUNE DE PRAT-BONREPAUX

Service urbanisme  
Commune de  
Prat-Bonrepaux

05 61 96 60 57  
[mairie@pratbonrepaux.fr](mailto:mairie@pratbonrepaux.fr)

**5ème MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE**

**Arrêtée le :**

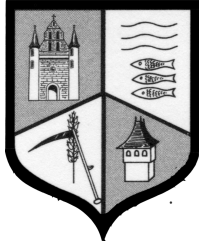
**Approuvée le :**

**Exécutoire le :**

**Extraits modifiés**

**Plan d'Aménagement et de  
Développement Durable  
Orientations particulières**

**2.3**



Département de l'ARIÈGE

Commune de  
**PRAT-BONREPAUX**

**P L U**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



Prat-Bonrepaux Porte d'Ariège-Pyrénées  
COMMUNE DE PRAT-BONREPAUX

Service urbanisme  
Commune de  
Prat-Bonrepaux

05 61 96 60 57

[mairie@pratbonrepaux.fr](mailto:mairie@pratbonrepaux.fr)

**5ème MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE**

**Arrêtée le :**

**Approuvée le :**

**Exécutoire le :**

Notice

1.2



## Procédure

La commune de Prat-Bonrepaux dispose d'un PLU approuvé le **16 mai 2007**, prescrit, révisé et modifié comme suit :

- Prescription de la révision (transformation du POS en PLU) : **18 juin 2004**
- Première révision : **16 mai 2007**
- Première modification simplifiée du PLU : **16 septembre 2011**
- Deuxième modification du PLU : **27 septembre 2012**
- Troisième modification du PLU : **27 septembre 2012**
- Première révision simplifiée du PLU : **27 septembre 2012**
- Quatrième modification du PLU : **6 septembre 2013**

Les changements que la commune prévoit d'apporter à son document d'urbanisme :

- ne modifient pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne permettent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification du PLU, après enquête publique, est donc la procédure adaptée aux projets communaux.

## Objets

La cinquième modification simplifiée du PLU de Prat-Bonrepaux vise à :

- Corriger une erreur matérielle relative au repérage de la ferme de La Sale ;
- Réduire l'emplacement réservé n° 47 ;
- Prendre en compte, dans les orientations d'aménagement, les changements apportés au PLU dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée le 27/09/2012 ;
- Reformuler la désignation de l'emplacement réservé n° 3 ;
- Actualiser partiellement le fond cadastral.

## Liste des pièces constituant le dossier

(La nomenclature des pièces constituant le dossier de la cinquième modification simplifiée du PLU a été établie en référence à la nomenclature de la première révision du PLU (passage du POS au PLU) afin de faciliter l'usage des documents lors des consultations.)

- 1.2 - Notice de présentation 5<sup>ème</sup> modification simplifiée
- 2.3 - Extraits modifiés  
Plan d'Aménagement et de Développement Durable  
Orientations particulières
- 3 - Plan de Zonage et Emplacements réservés (échelle 1/7500)
- 3.0 - Plan de Zonage et Emplacements réservés (échelle 1/2500)
- 3.2 - Liste des emplacements réservés
- 3.3 - Liste des bâtiments repérés en zone agricole

## Mode d'emploi

Les objets de la présente modification sont décrits dans cette notice de présentation. Pour chaque objet, une présentation des règlements (graphique ou pièce écrite) avant et après modification est exposée. Afin de faciliter la lecture, les repères suivants ont été utilisés :

- Des flèches orange guident le lecteur dans la présentation des extraits graphiques ;



- **En rouge**, ce qui est voué à être supprimé dans les pièces écrites ;
- **En vert**, ce qui est rajouté ;

Un exemplaire de chaque pièce comportant des corrections est disponible durant toute la période de la consultation.

## Objets de la modification

### ▪ Corriger une erreur matérielle relative au repérage de la ferme de La Sale.

Dans son article A2 portant sur les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone A, notre PLU permet « *la transformation d'usage ou l'extension mesurée (maximum 50% de la S.H.O.N. existante) des bâtiments existants non liés aux exploitations agricoles figurant sur [une] liste jointe en annexe, à condition que cette transformation ou extension ne porte pas atteinte à l'activité agricole et aux paysages* ».

Lors de la mise en place du PLU, première révision du 16 mai 2007 et des dernières modifications du PLU, le fond de plan cadastral ne faisait pas apparaître la ferme de La Sale sur la parcelle C 700.

Il s'agissait certainement d'une erreur de manipulation lors de l'assemblage des feuilles cadastrales de la Commune.

Aussi, seule la vignette n°3 a été apposée sur le règlement graphique, correspondant au bâtiment de la parcelle C 884. Les deux unités foncières (C 700 et C 884) appartenant jusqu'il y a peu de temps au même propriétaire, personne n'avait relevé que la ferme de La Sale avait été omise de la liste des « bâtiments repérés en zone agricole », et ne peut, en l'état, bénéficier d'aucune transformation nécessitant une autorisation d'urbanisme.

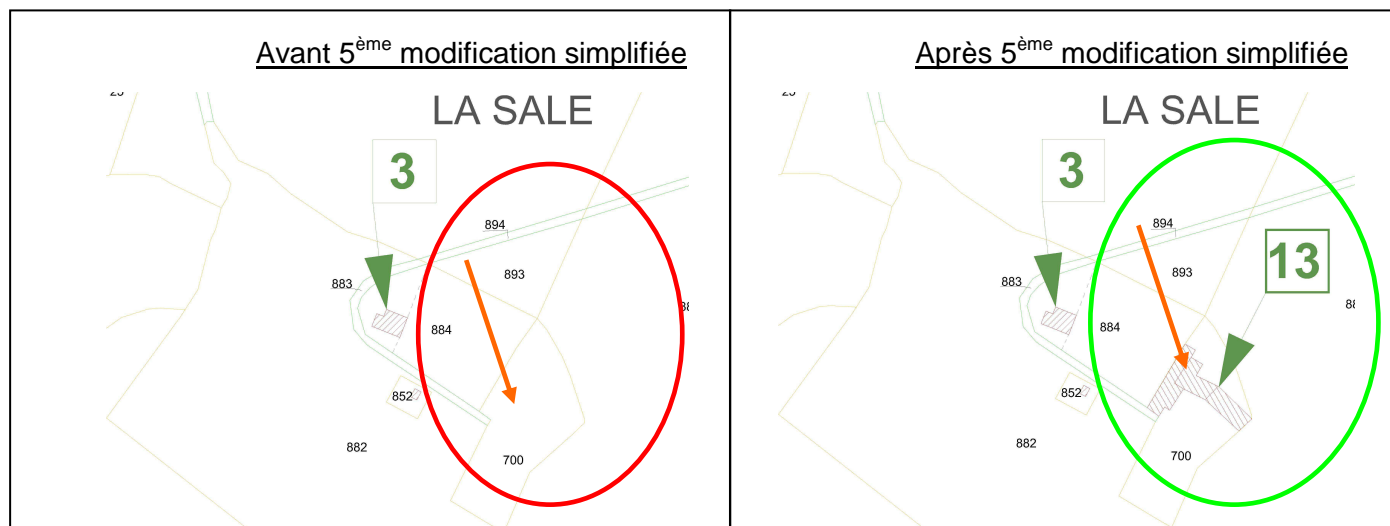
Cette unité foncière répond aux critères de l'article A2 du PLU.

### Mise à jour après modification de la pièce 3.3 du PLU :

#### Liste des bâtiments situés en zone agricole et ne faisant plus partie des exploitations agricoles.

N°	N° de parcelles	Lieux dits
...		
3	C 884	La Sale
		...
13	C 700	La Sale

### Mise à jour du règlement graphique (Pièces 3 et 3.0) :



### ▪ Réduction l'emplacement réservé n° 47

L'emplacement réservé n°47 du PLU, au bénéfice de la commune, a pour objet la « Création [de] parking et [d'] équipements publics ». D'une surface initiale de 3250 m<sup>2</sup>, elle englobe les parcelles D 1047, D 1165 et D 1166, et une partie des parcelles D 1094 et D 1168.

La commune est désormais propriétaire des parcelles D 1047, D 1165 et D 1166 et la définition de l'emprise du projet sur les parcelles D 1094 et D 1168 est précisée.

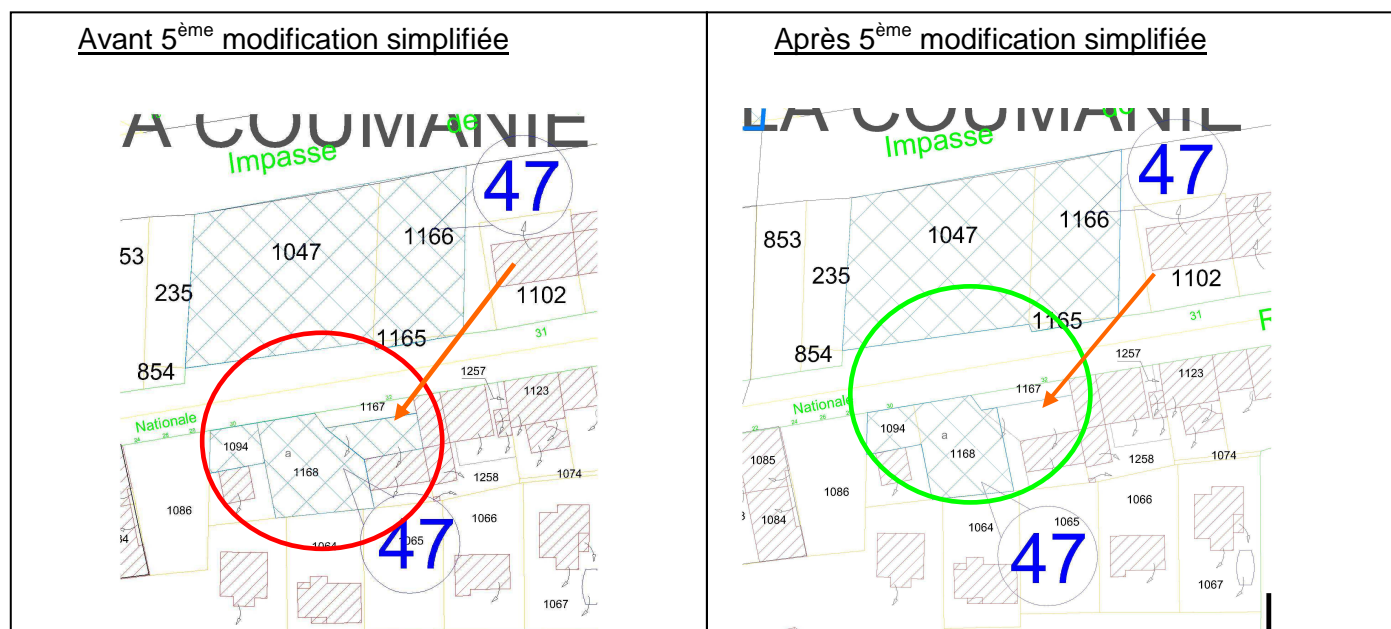
La Commune procède actuellement à l'acquisition de la totalité de la parcelle D 1094 et de 400m<sup>2</sup> de la parcelle D 1168, pour la construction d'une maison de santé pluri-professionnelle et des parkings attenants.

Dans le cadre des négociations menées avec les propriétaires, il a été convenu de maintenir un passage de quatre mètres pour l'accès au sud des bâtiments édifiés sur la parcelle D 1168.

Aussi, l'emplacement réservé n'a plus lieu en front et sur les accès au bâtiment.

La nouvelle surface de l'emplacement réservé est de 3000 m<sup>2</sup>

### Mise à jour du règlement graphique (Pièces 3 et 3.0)



### Modification de la Liste des emplacements réservés (Pièce 3.2)

Avant 5<sup>ème</sup> modification simplifiée :

N°	Désignation de l'opération	Emprise	Bénéficiaire
47	Création parking et équipements publics	3250 m <sup>2</sup>	Commune

Après 5<sup>ème</sup> modification simplifiée :

N°	Désignation de l'opération	Emprise	Bénéficiaire
47	Création parking et équipements publics	3000 m <sup>2</sup>	Commune

- **Prendre en compte, dans les orientations d'aménagement, les changements apportés au PLU dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU approuvée le 27/09/2012.**

La 3<sup>ème</sup> modification visait à intégrer l'étude dérogatoire à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme concernant l'implantation des constructions aux abords de la RD 117, route classée à grande circulation.

Selon l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme : « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.* »

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- *Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *Aux réseaux d'intérêt public.*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

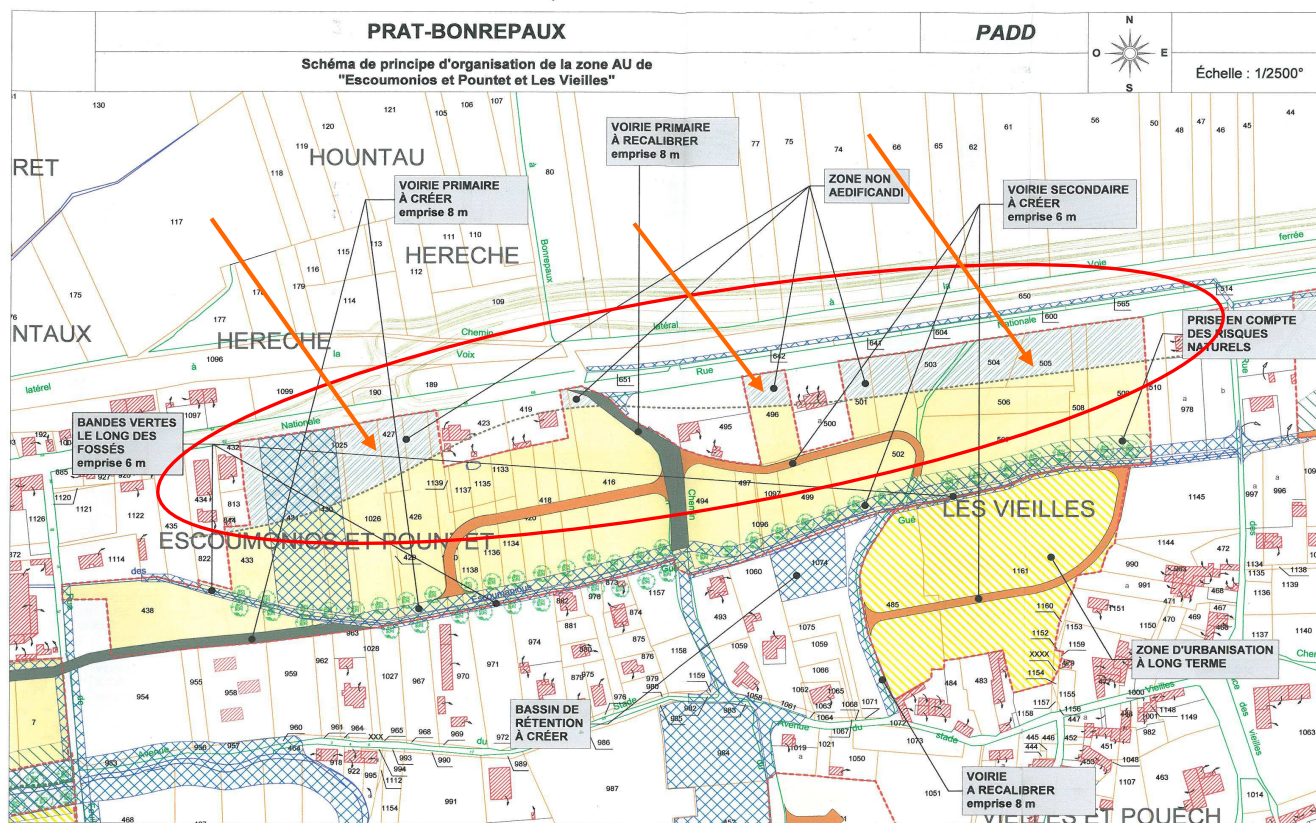
*Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

A Prat-Bonrepaux, cet article concernait donc les abords de la RD 117 en dehors des périmètres urbanisés et notamment les zones urbaines ou à urbaniser situées entre le panneau de sortie d'agglomération et la limite communale Est, soit :

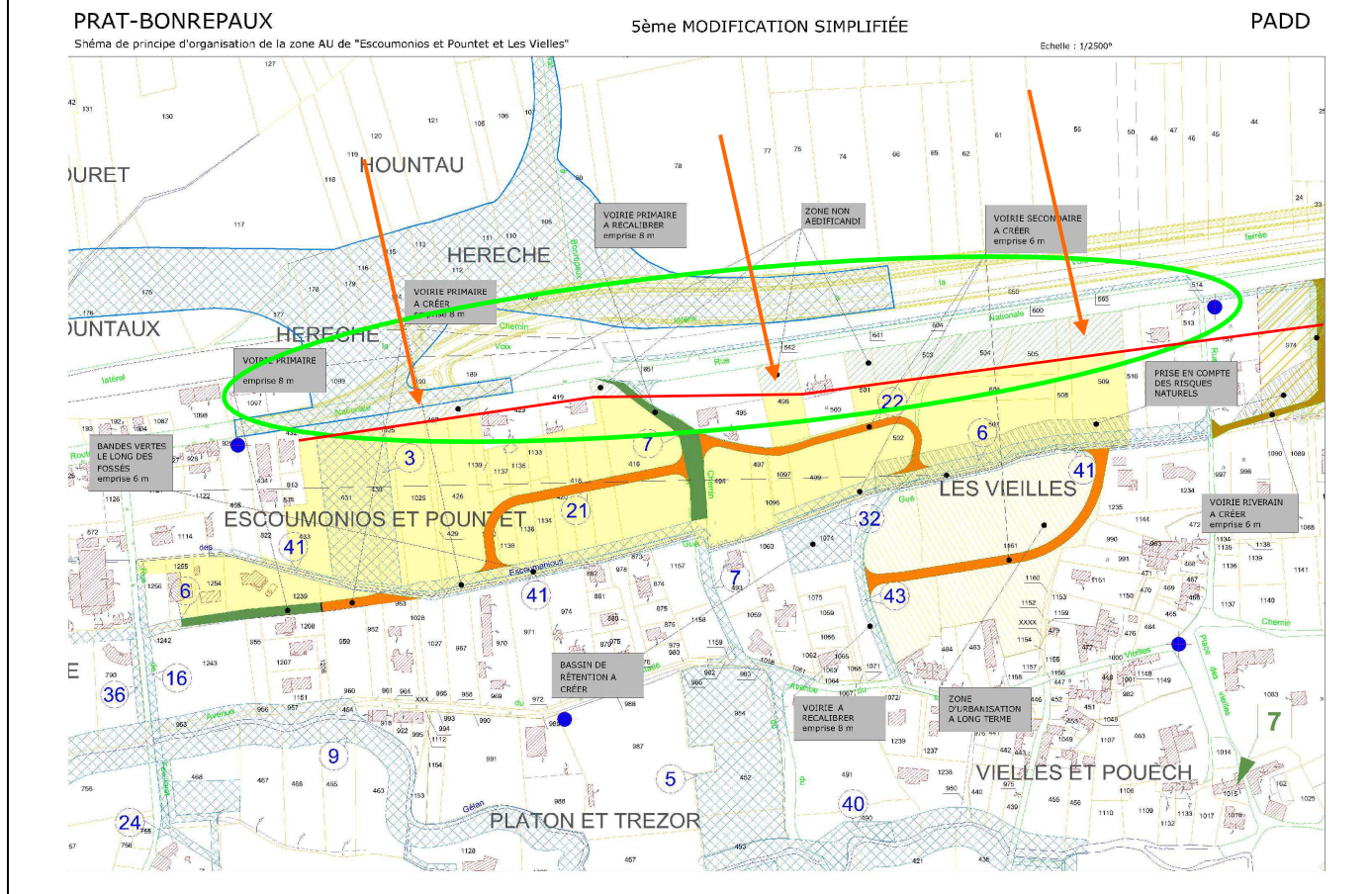
- La zone AU1 d'ESCOUMANIOS –POUNTET et de VIEILLES ;
- Les zones AUi et Ui de CAMOUS-PITARLET.

Lors de la 3<sup>ème</sup> modification, les pièces graphiques du PADD concernant les zones précitées n'ont pas été mises à jour conformément au règlement graphique et aux pièces écrites.

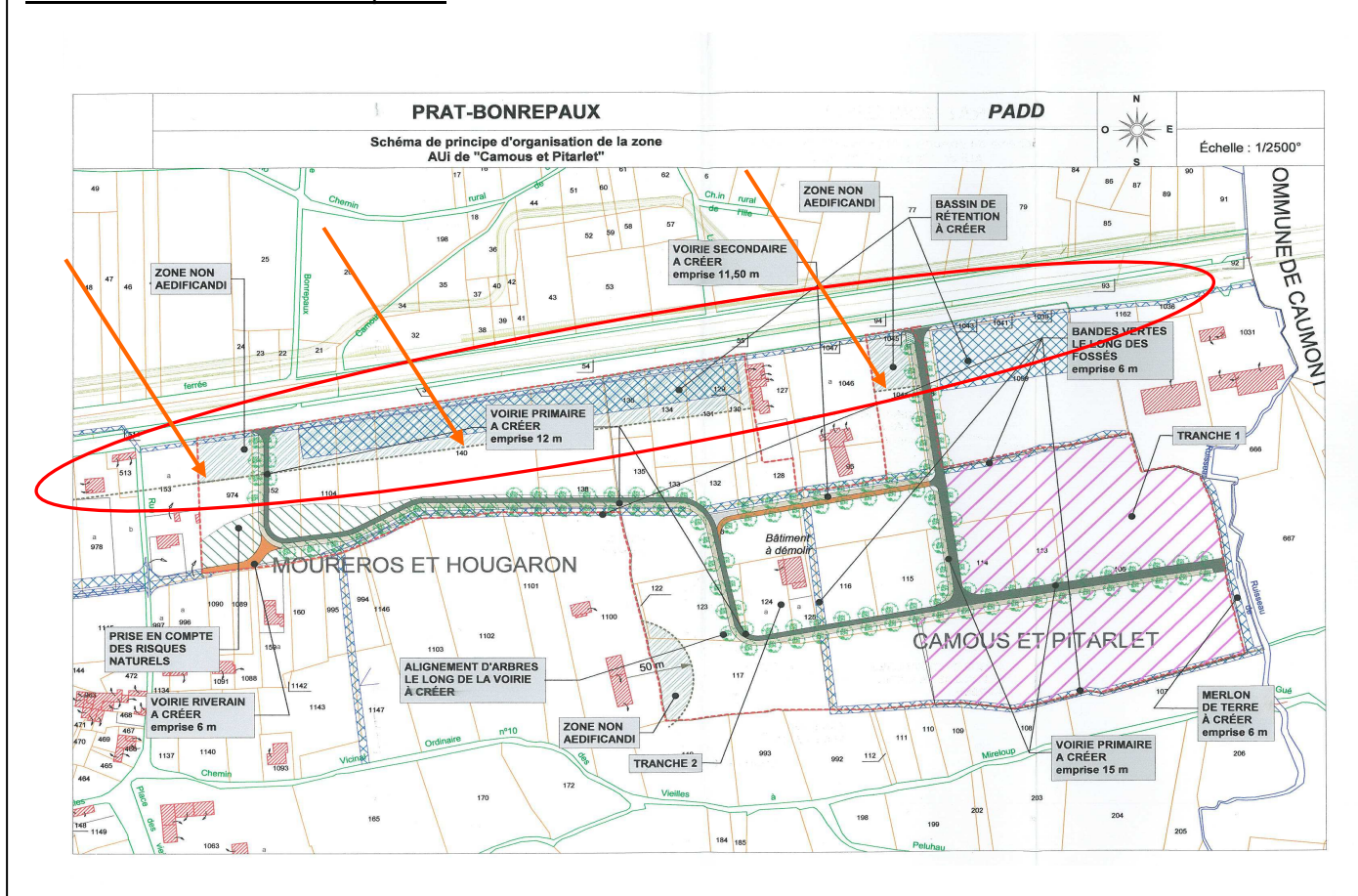
**Avant 5<sup>ème</sup> modification simplifiée**



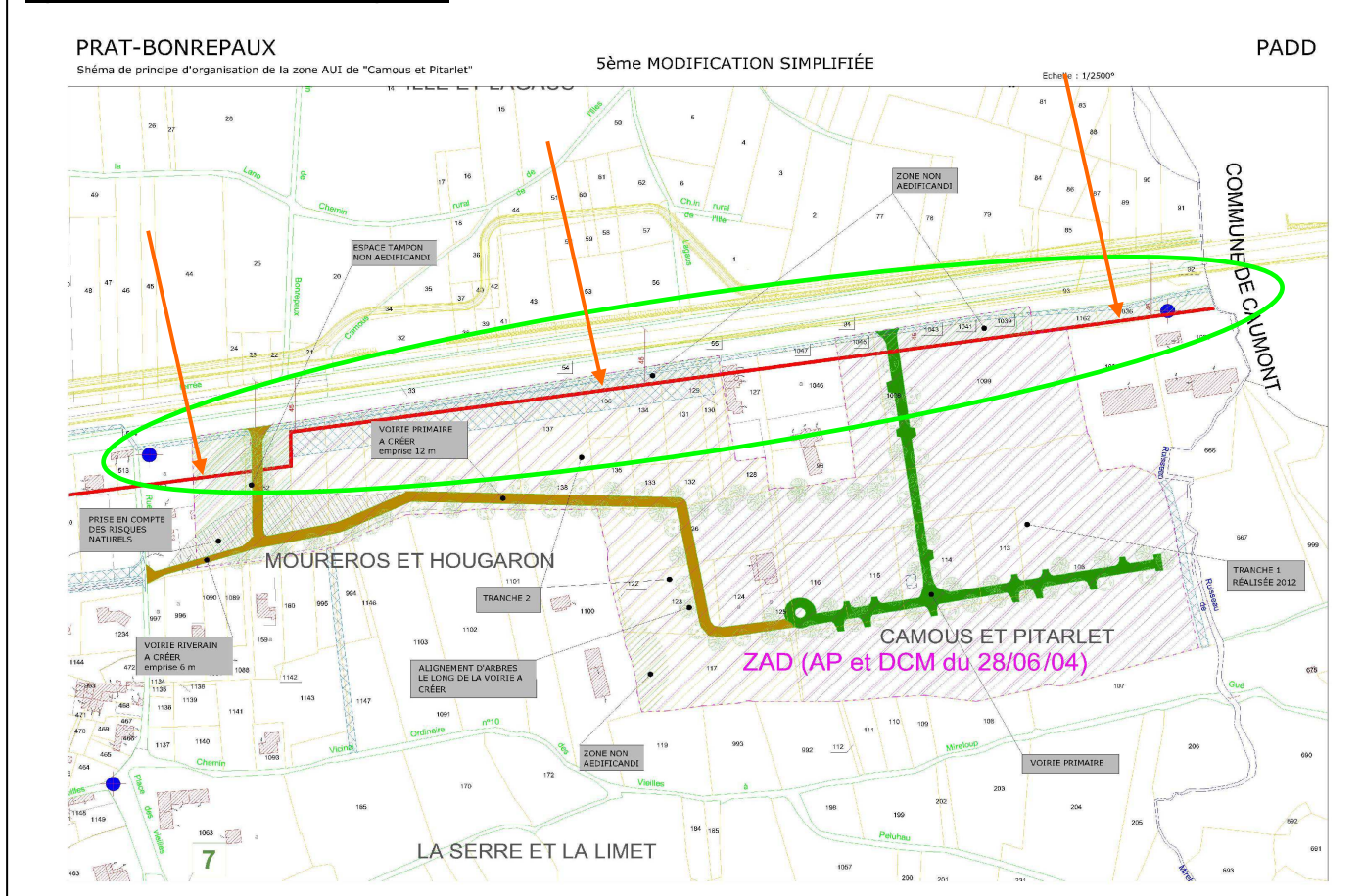
**Après 5<sup>ème</sup> modification simplifiée**



Avant 5<sup>ème</sup> modification simplifiée



Après 5<sup>ème</sup> modification simplifiée



- **Reformuler la désignation de l'emplacement réservé n° 3**

L'emplacement réservé n°3, au bénéfice de la commune, porte pour désignation de l'opération une « réserve pour équipement public ».

Pour plus de lisibilité, il convient de désigner l'opération comme suit : « Opération d'intérêt public ou collectif ».

### Modification de la Liste des emplacements réservés (Pièce 3.2)

Avant 5<sup>ème</sup> modification simplifiée :

N°	Désignation de l'opération	Emprise	Bénéficiaire
3	Réserve pour équipement public	7 956 m <sup>2</sup>	Commune

Après 5<sup>ème</sup> modification simplifiée :

N°	Désignation de l'opération	Emprise	Bénéficiaire
<del>3</del>	<del>Réserve pour équipement public</del> MODIFIÉ	<del>7 956 m<sup>2</sup></del>	<del>Commune</del>
3	Opération d'intérêt public ou collectif	7 956 m <sup>2</sup>	Commune

- **Actualisation partielle du fond cadastral**

Conformément à la base de données du cadastre, le fond cadastral a été partiellement mis à jour, principalement concernant le bâti nouveau dans les zones Ub, Au et Aui du PLU.



Département de l'ARIEGE

REÇU

01 JUL. 2016

Commune de  
**PRAT-BONREPAUX**

LA SOUS-PREFECTURE  
DE ST-GIRONS

**PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



Prat-Bonrepaux Porte d'Ariège-Pyrénées  
COMMUNE DE PRAT-BONREPAUX

Service urbanisme  
Commune de  
Prat-Bonrepaux

05 61 96 60 57  
[mairie@pratbonrepaux.fr](mailto:mairie@pratbonrepaux.fr)

**5ème MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE**

Arrêtée le :

Approuvée le : 28 JUIN 2016



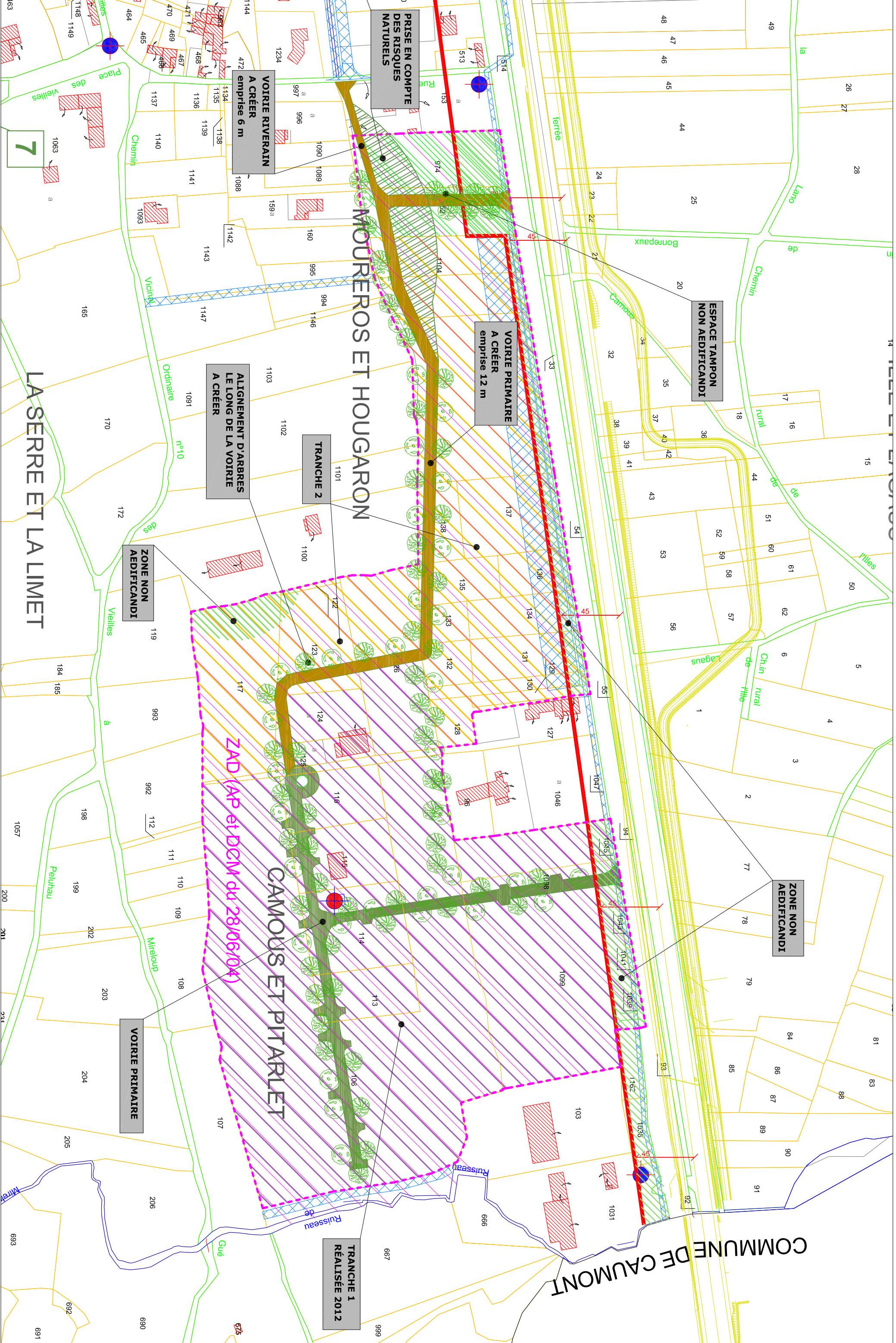
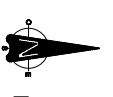
Exécutoire le :

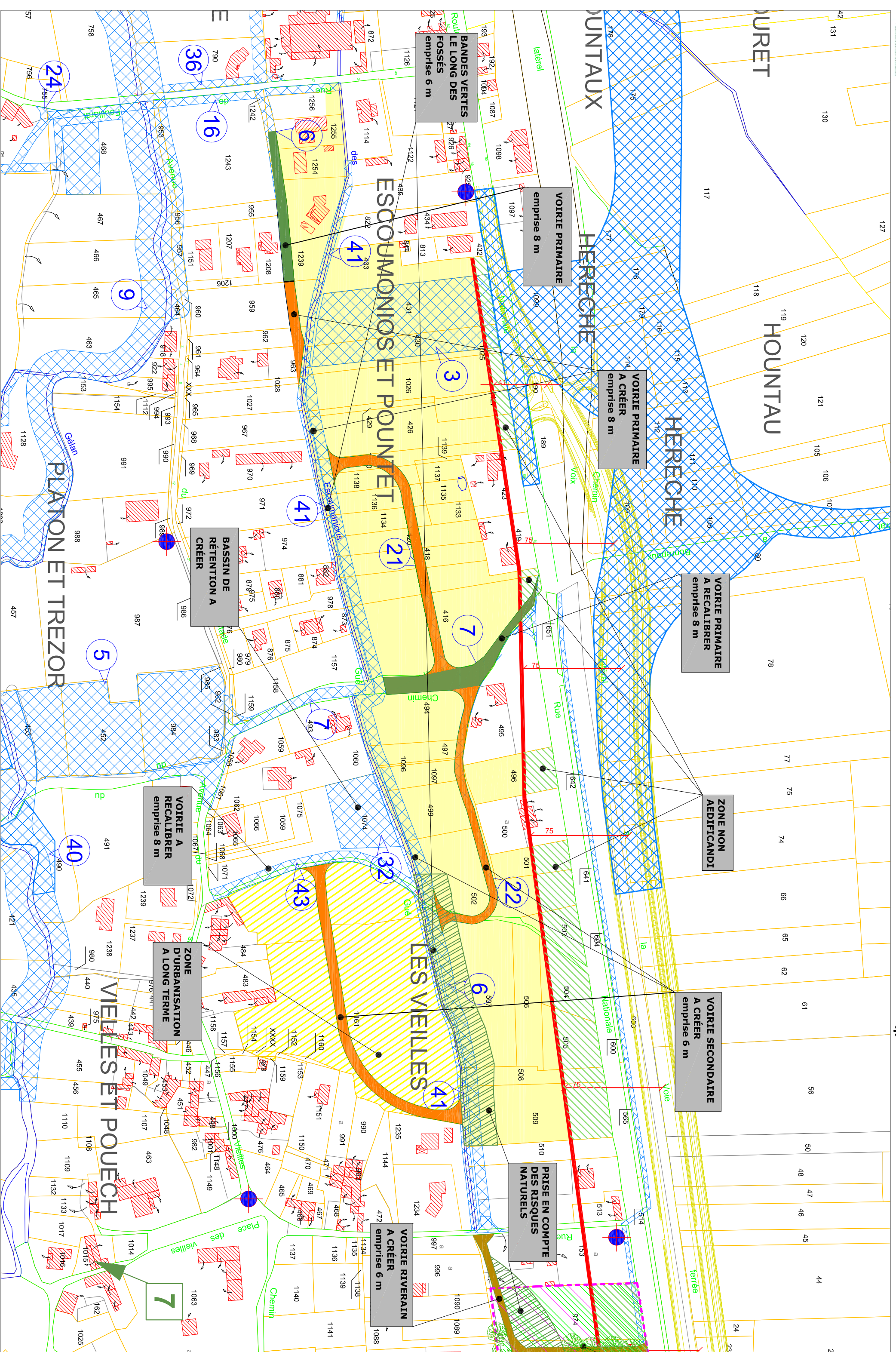
*Le Maire, Emmanuel CÉLILE.*

**Extraits modifiés**

**Plan d'Aménagement et de  
Développement Durable  
Orientations particulières**

**2.3**





DEPARTEMENT DE L'ARIEGE



COMMUNE DE

PRAT-BONREPAUX



Anne LEBEAU  
Urbaniste,

Xavier DAURES  
Architecte DPLG,

5 et 7 rue des Jacobins  
09 100 Pamiers

tél. : 05 34 01 00 15  
fax : 05 34 01 00 02

[xavier.daures@free.fr](mailto:xavier.daures@free.fr)

# P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME  
PREMIERE REVISION



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE  
ORIENTATIONS GENERALES

Approuvé le : 16 mai 2007



Maire

Reçu le :

-7 JUN 2007

LA SOUS-PREFECTURE  
DE ST-GIRONS Prêfet



Direction Départementale de l'Équipement  
S.U.H SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

## SOMMAIRE

<b>LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	p 3
RAPPEL DE LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	p 3
<b>I – LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE</b>	p 5
1-1 <i>Accueil et maintien de la population</i>	
1-2 <i>Schémas d'organisation interne des zones AU, relations entre quartiers</i>	
1-3 <i>Le renforcement et l'extension des équipements</i>	
1-4 <i>La prise en compte des risques naturels</i>	
1-5 <i>Le respect de la zone naturelle</i>	
1-6 <i>Le respect de la zone agricole</i>	
<b>II – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES</b>	p 6
2-1 <i>Protection des boisements des reliefs</i>	
2-2 <i>Protection des ripisylves</i>	
2-3 <i>Protection et mise en valeur du patrimoine naturel en zone urbaine</i>	
<b>III – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI</b>	p 7
3-1 <i>Protection des éléments remarquables du patrimoine bâti</i>	
3-2 <i>Aménagement des entrées de ville</i>	
3-3 <i>Protection des sites archéologiques</i>	
<b>IV – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	p 7
<b>V – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS</b>	p 7

A partir des principes fondamentaux de la loi SRU et de la synthèse du diagnostic réalisé pour la commune de Prat-Bonrepaux, le projet d'aménagement et de développement durable a été construit pour exprimer la politique de développement durable de la commune.

Le PADD doit prendre en compte la qualité environnementale et les différents aspects de la loi et en particulier :

- Définir les espaces de centralité et préciser les mesures envisagées pour les préserver, les développer ou en créer de nouveaux ;
- Préciser les actions et opérations destinées à favoriser le renouvellement urbain, afin de lutter contre l'insalubrité mais aussi contre l'étalement urbain ;
- Préciser la localisation, la nature et les caractéristiques de l'espace public afin d'en permettre une utilisation optimale ;
- Prévoir les conditions d'aménagement des entrées de ville ;
- Préciser les mesures de préservation des paysages et de l'environnement.

**Les objectifs de développement durable sont :**

- Offre de logements diversifiée (nature, taille, accessibilité) pour développer la mixité sociale
- Mixité des fonctions : habitation, activités économiques, culturelles, services publics...
- Rendre le territoire durable : répartition de l'espace urbanisé/naturel, public/ privé
  - relation entre les zones ou les secteurs de la commune
  - polarité des différents zonages
  - mode de déplacements des personnes
- Limiter l'étalement urbain (la ville croît dans l'espace deux fois plus vite que sa population)
- Rendre les bâtiments durables : améliorer la qualité environnementale des bâtiments, en réduire les coûts de fonctionnement et en améliorer la "valeur d'usage"
- Développer une approche économique globale et partagée : gestion efficace et optimale des ressources
- Economiser les ressources épuisables : énergie, eau et matières premières non renouvelables
- Réduire les nuisances : qualité de l'air extérieur et intérieur, réduction des nuisances acoustiques extérieures et intérieures aux bâtiments, gestion efficace des déchets (collecte sélective, valorisation, absence de décharge sauvage...)
- Développer la citoyenneté et la solidarité : sensibilisation, information et formation à la concertation et aux thèmes du développement durable.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable de Prat-Bonrepaux est articulé autour des axes suivants:

- 1 - le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune
- 2 - la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et des paysages
- 3 - la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti
- 4 - le développement des activités économiques
- 5 - le développement des activités touristiques et de loisirs

Rappel de la synthèse du diagnostic:

### **POPULATION ET HABITAT :**

*Depuis 1982, l'augmentation de la population est régulière dans la commune. L'accroissement de la population est dû essentiellement à l'apport de nouveaux arrivants. La tranche d'âge 40-59 ans est celle qui progresse le plus vite alors que la tranche 20-39 ans connaît une forte diminution.*

*La production de logements est irrégulière (de 1 à 3 logements par an jusqu'en 2000, de 3 à 7 logements par an depuis). Le parc locatif est relativement important (32 % des résidences principales) mais 1/3 de ces logements est constitué par le foyer-logement pour personnes âgées.*

Les schémas d'aménagement de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation permettront de programmer la création des infrastructures (maîtrise d'œuvre publique ou privée) pour faciliter le débloqué du foncier.

Le projet communal s'attache à répondre à la demande des nouveaux arrivants en essayant de préserver une certaine mixité d'occupation : certaines zones seront plus particulièrement destinées au logement locatif susceptible de répondre aux besoins des familles.

La construction groupée sous forme de maisons de ville ou petits collectifs sera préconisée pour abaisser les coûts de production et poursuivre logiquement l'urbanisation du bourg.

### **ACTIVITES ECONOMIQUES :**

*Prat-Bonrepaux reste une commune résidentielle, 32 % de ses actifs seulement y travaillent. La composante agricole de la commune se maintient tout comme les activités artisanales et commerciales. Cependant la ville reste très dépendante de Saint-Girons et de la région toulousaine en ce qui concerne les services et les emplois.*

Le développement des activités économiques est un objectif du projet communal, porté par la Communauté de Communes qui en a la compétence. La zone d'activités artisanales se trouve à l'entrée est de la ville et sera agrandie en deux tranches.

L'activité agricole sera préservée dans la plaine du Salat, sur les terrasses et dans les coteaux sauf dans la zone urbaine et à urbaniser qui se situe sur la rive gauche du Salat, entre la départementale 117 et les coteaux.

### **EQUIPEMENTS:**

*L'équipement de la commune est satisfaisant mais la réalisation de la déviation de la départementale 117 va probablement entraîner le déplacement de certains équipements: station d'épuration, modification de réseaux et de voiries, gendarmerie...*

Le projet communal anticipe les besoins futurs en réservant les espaces nécessaires à l'implantation d'équipements nouveaux ou complémentaires.

### **PATRIMOINE :**

*Un site archéologique (grotte ornée) est recensé et plusieurs éléments du patrimoine (croix et parties du château) bénéficient d'une protection des Monuments Historiques. Un patrimoine non classé est aussi à préserver dans la commune.*

Le projet communal prend en compte la protection de l'ensemble de ces éléments.

### **PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :**

*Plusieurs secteurs de la commune sont concernés par des Z.N.I.E.F.F. et Natura 2000 (Salat et massif de l'Arbas). Une partie de la forêt des reliefs est soumise au régime forestier. Les zones exposées aux risques naturels sont importantes dans le territoire communal.*

Le projet communal n'affecte aucun des sites protégés et prend en compte l'exposition aux risques naturels. Un schéma d'assainissement pluvial est en cours de réalisation et les zones inondables répertoriées dans les zones urbaines non bâties et dans les zones à urbaniser seront classées en zone naturelle. Des bassins de rétention des eaux de ruissellement seront insérés dans les futures zones constructibles, des plantations seront préconisées le long des cours d'eau ainsi que l'entretien des fossés et viseront à minimiser les effets des crues.

## **I – LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE**

### **1-1 Accueil et maintien de la population**

L'accueil de population nouvelle mais aussi le maintien des jeunes ménages est une des priorités de la commune. A cet effet, le projet communal s'attache à dégager des terrains constructibles et à réaliser un certain nombre d'infrastructures permettant leur équipement (voirie de désenclavement, réseaux...)

Le projet prévoit de réserver certaines zones à l'habitat groupé.

### **1-2 Schémas d'organisation interne des zones AU, relations entre quartiers**

Les zones à urbaniser sont étudiées précisément de façon à ce que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence et qu'elles s'organisent harmonieusement avec le tissu existant. Les liens entre les nouvelles zones d'urbanisation et les quartiers existants seront développés, dans la mesure du possible.

Chaque zone AU fait l'objet d'un schéma d'organisation.

Ces schémas, proposés au niveau esquisse permettent de matérialiser:

- la voirie primaire de la zone,
- les éléments à conserver (cheminements piétonniers, talus, alignements) ou à créer en accompagnement (placettes, plantations...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat groupé, en bande, pavillonnaire...)

Ces schémas d'organisation interne ne sont pas opposables aux tiers et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils pourront être modifiés suite à une nouvelle proposition d'aménagement cohérent de la zone qui devra en respecter les principes généraux : accès, cheminements piéton, préservation des éléments du patrimoine paysager, liaisons avec les zones voisines et sous la condition que ce nouveau schéma soit accepté par le Maire.

### **1-3 Le renforcement et l'extension des équipements**

La commune prévoit l'extension des voiries et réseaux pour les zones à urbaniser et poursuit son effort de remise à niveau des équipements existants.

Elle doit faire face également aux modifications imposées par la création de la déviation de la départementale 117 (démolition de logements à l'entrée ouest de la ville, partage du territoire communal entre Prat et Bonrepaux, rétablissement de la liaison entre ces deux parties de la commune par un pont créé au dessus de la déviation, déplacement éventuel de certains équipements (station d'épuration, gendarmerie).

### **1-4 La prise en compte des risques naturels**

Le Plan de Prévention des Risques approuvé fin 2003 a défini les zones exposées aux risques naturels dans la commune et de nombreuses parcelles de la zone urbaine sont devenues inconstructibles du fait de leur inondabilité.

Le projet communal prévoit un classement en zone naturelle de certaines parcelles non bâties et la réalisation de travaux susceptibles de minimiser les conséquences des crues (bassins de rétention, nettoyage et curage des fossés...).

#### **1-5 Le respect de la zone naturelle**

La zone naturelle existante, principalement boisée, est conservée et sera augmentée par des zones exposées aux risques naturels des zones urbaines et à urbaniser. Les Z.N.I.E.F.F. sont classées majoritairement en zone naturelle sinon en zone agricole.

#### **1-6 Le respect de la zone agricole**

L'urbanisation n'affectera que de petites zones agricoles de prairies situées entre les zones urbaines existantes. Les cinq secteurs concernés se trouvent insérés dans des zones bâties et ne présentent pas d'homogénéité.

## **II – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES**

#### **2-1 Protection des boisements des reliefs**

Les boisements couvrent les reliefs et certains sont soumis au régime forestier. L'urbanisation n'affectera aucune zone boisée.

#### **2-2 Protection des ripisylves**

Les ripisylves des ruisseaux qui drainent la commune seront conservés et rétablis en cas de disparition, dans les zones à urbaniser.

#### **2-3 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel en zone urbaine**

Les plantations et alignements existants (places et le long des voies) doivent être préservés. Dans les zones à urbaniser, des plantations d'alignements sont préconisées.

## **III – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI**

#### **3-1 Protection des éléments remarquables du patrimoine bâti**

Le château et une croix forgée du XVIII<sup>ème</sup> siècle sont protégés. Certains autres éléments de l'architecture locale méritent également une protection pour ne pas disparaître au hasard des travaux: ferronnerie, balcons et grilles en fer forgé, pierre de taille sculptée ou non, frise, lambrequin, stuc, loggias, four à pain. Un repérage de ces éléments à préserver est réalisé sur une pièce graphique du dossier de P.L.U.

### **3-2 Aménagements des entrées de ville**

Les entrées de ville doivent assurer une transition entre le paysage agricole dominant et le tissu urbain. Elles doivent également sécuriser les accès aux différentes dessertes transversales. La mise en place de la déviation de la départementale 117 permettra de requalifier l'actuelle entrée Est de la ville tandis que l'entrée Ouest disparaîtra au profit d'un accès dans la partie centrale de la commune, accompagné d'un giratoire ou d'un carrefour aménagé. L'aménagement côté est comprendra une voie verte qui se poursuivra en direction de Caumont.

### **3-3 Protection des sites archéologiques**

La situation précise des 2 sites archéologiques reconnus par la DRAC n'est pas indiquée dans le Porter à Connaissance (références cadastrales) cependant ces sites se trouvent soit en zone naturelle soit en zone agricole.

## **IV – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **4-1 Création de zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales**

L'accueil de nouvelles activités et l'extension des activités existantes seront favorisés par la création d'une zone en limite est de la commune, en bordure de la D 117. La Communauté de Communes, qui en a les compétences, a élaboré un projet qui couvre une surface d'environ 14 hectares, réalisable en deux tranches.

## **V – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES, CULTURELLES, SPORTIVES ET DE LOISIRS**

### **5-1 Création de zone à vocation touristique et de loisirs**

Une petite zone située à l'entrée ouest de la commune est réservée pour l'organisation de manifestations notamment le concours hippique. Le classement en zone à urbaniser permettra à terme la construction de petits bâtiments nécessaires aux manifestations.

La Communauté de Communes envisage la création d'un lac de loisirs en limite ouest de la commune et sur la commune voisine de Lacave.

Les bâtiments à construire dans le cadre de ce projet ne seront pas implantés sur le territoire de la commune. Le classement en zone naturelle du site est suffisant.

La création de gîtes ruraux dans le bâti existant semble correspondre à la demande touristique du secteur et elle est encouragée par un règlement le permettant.

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE



COMMUNE DE

PRAT-BONREPAUX



Anne LEBEAU  
Urbaniste,

Xavier DAURES  
Architecte DPLG,

5 et 7 rue des Jacobins  
09 100 Pamiers

tél. : 05 34 01 00 15  
fax : 05 34 01 00 02

[xavier.daures@free.fr](mailto:xavier.daures@free.fr)

# P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME  
PREMIERE REVISION



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE  
ORIENTATIONS GENERALES

Approuvé le : 16 mai 2007



Maire

Reçu le :

- 7 JUN 2007

LA SOUS-PREFECTURE  
DE ST-GIRONS Prêfet



Direction Départementale de l'Équipement  
S.U.H SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

## SOMMAIRE

<b>LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	p 3
RAPPEL DE LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	p 3
<b>I – LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE</b>	p 5
1-1 <i>Accueil et maintien de la population</i>	
1-2 <i>Schémas d'organisation interne des zones AU, relations entre quartiers</i>	
1-3 <i>Le renforcement et l'extension des équipements</i>	
1-4 <i>La prise en compte des risques naturels</i>	
1-5 <i>Le respect de la zone naturelle</i>	
1-6 <i>Le respect de la zone agricole</i>	
<b>II – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES</b>	p 6
2-1 <i>Protection des boisements des reliefs</i>	
2-2 <i>Protection des ripisylves</i>	
2-3 <i>Protection et mise en valeur du patrimoine naturel en zone urbaine</i>	
<b>III – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI</b>	p 7
3-1 <i>Protection des éléments remarquables du patrimoine bâti</i>	
3-2 <i>Aménagement des entrées de ville</i>	
3-3 <i>Protection des sites archéologiques</i>	
<b>IV – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	p 7
<b>V – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS</b>	p 7

A partir des principes fondamentaux de la loi SRU et de la synthèse du diagnostic réalisé pour la commune de Prat-Bonrepaux, le projet d'aménagement et de développement durable a été construit pour exprimer la politique de développement durable de la commune.

Le PADD doit prendre en compte la qualité environnementale et les différents aspects de la loi et en particulier :

- Définir les espaces de centralité et préciser les mesures envisagées pour les préserver, les développer ou en créer de nouveaux ;
- Préciser les actions et opérations destinées à favoriser le renouvellement urbain, afin de lutter contre l'insalubrité mais aussi contre l'étalement urbain ;
- Préciser la localisation, la nature et les caractéristiques de l'espace public afin d'en permettre une utilisation optimale ;
- Prévoir les conditions d'aménagement des entrées de ville ;
- Préciser les mesures de préservation des paysages et de l'environnement.

**Les objectifs de développement durable sont :**

- Offre de logements diversifiée (nature, taille, accessibilité) pour développer la mixité sociale
- Mixité des fonctions : habitation, activités économiques, culturelles, services publics...
- Rendre le territoire durable : répartition de l'espace urbanisé/naturel, public/ privé
  - relation entre les zones ou les secteurs de la commune
  - polarité des différents zonages
  - mode de déplacements des personnes
- Limiter l'étalement urbain (la ville croît dans l'espace deux fois plus vite que sa population)
- Rendre les bâtiments durables : améliorer la qualité environnementale des bâtiments, en réduire les coûts de fonctionnement et en améliorer la "valeur d'usage"
- Développer une approche économique globale et partagée : gestion efficace et optimale des ressources
- Economiser les ressources épuisables : énergie, eau et matières premières non renouvelables
- Réduire les nuisances : qualité de l'air extérieur et intérieur, réduction des nuisances acoustiques extérieures et intérieures aux bâtiments, gestion efficace des déchets (collecte sélective, valorisation, absence de décharge sauvage...)
- Développer la citoyenneté et la solidarité : sensibilisation, information et formation à la concertation et aux thèmes du développement durable.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable de Prat-Bonrepaux est articulé autour des axes suivants:

- 1 - le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune
- 2 - la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et des paysages
- 3 - la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti
- 4 - le développement des activités économiques
- 5 - le développement des activités touristiques et de loisirs

Rappel de la synthèse du diagnostic:

### **POPULATION ET HABITAT :**

*Depuis 1982, l'augmentation de la population est régulière dans la commune. L'accroissement de la population est dû essentiellement à l'apport de nouveaux arrivants. La tranche d'âge 40 -59 ans est celle qui progresse le plus vite alors que la tranche 20-39 ans connaît une forte diminution.*

*La production de logements est irrégulière (de 1 à 3 logements par an jusqu'en 2000, de 3 à 7 logements par an depuis). Le parc locatif est relativement important (32 % des résidences principales) mais 1/3 de ces logements est constitué par le foyer-logement pour personnes âgées.*

Les schémas d'aménagement de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation permettront de programmer la création des infrastructures (maîtrise d'œuvre publique ou privée) pour faciliter le déblocage du foncier.

Le projet communal s'attache à répondre à la demande des nouveaux arrivants en essayant de préserver une certaine mixité d'occupation : certaines zones seront plus particulièrement destinées au logement locatif susceptible de répondre aux besoins des familles.

La construction groupée sous forme de maisons de ville ou petits collectifs sera préconisée pour abaisser les coûts de production et poursuivre logiquement l'urbanisation du bourg.

### **ACTIVITES ECONOMIQUES :**

*Prat-Bonrepaux reste une commune résidentielle, 32 % de ses actifs seulement y travaillent. La composante agricole de la commune se maintient tout comme les activités artisanales et commerciales. Cependant la ville reste très dépendante de Saint-Girons et de la région toulousaine en ce qui concerne les services et les emplois.*

Le développement des activités économiques est un objectif du projet communal, porté par la Communauté de Communes qui en a la compétence. La zone d'activités artisanales se trouve à l'entrée est de la ville et sera agrandie en deux tranches.

L'activité agricole sera préservée dans la plaine du Salat, sur les terrasses et dans les coteaux sauf dans la zone urbaine et à urbaniser qui se situe sur la rive gauche du Salat, entre la départementale 117 et les coteaux.

### **EQUIPEMENTS:**

*L'équipement de la commune est satisfaisant mais la réalisation de la déviation de la départementale 117 va probablement entraîner le déplacement de certains équipements: station d'épuration, modification de réseaux et de voiries, gendarmerie...*

Le projet communal anticipe les besoins futurs en réservant les espaces nécessaires à l'implantation d'équipements nouveaux ou complémentaires.

### **PATRIMOINE :**

*Un site archéologique (grotte ornée) est recensé et plusieurs éléments du patrimoine (croix et parties du château) bénéficient d'une protection des Monuments Historiques. Un patrimoine non classé est aussi à préserver dans la commune.*

Le projet communal prend en compte la protection de l'ensemble de ces éléments.

### **PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :**

*Plusieurs secteurs de la commune sont concernés par des Z.N.I.E.F.F. et Natura 2000 (Salat et massif de l'Arbas). Une partie de la forêt des reliefs est soumise au régime forestier. Les zones exposées aux risques naturels sont importantes dans le territoire communal.*

Le projet communal n'affecte aucun des sites protégés et prend en compte l'exposition aux risques naturels. Un schéma d'assainissement pluvial est en cours de réalisation et les zones inondables répertoriées dans les zones urbaines non bâties et dans les zones à urbaniser seront classées en zone naturelle. Des bassins de rétention des eaux de ruissellement seront insérés dans les futures zones constructibles, des plantations seront préconisées le long des cours d'eau ainsi que l'entretien des fossés et viseront à minimiser les effets des crues.

## **I – LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE**

### **1-1 Accueil et maintien de la population**

L'accueil de population nouvelle mais aussi le maintien des jeunes ménages est une des priorités de la commune. A cet effet, le projet communal s'attache à dégager des terrains constructibles et à réaliser un certain nombre d'infrastructures permettant leur équipement (voirie de désenclavement, réseaux...)

Le projet prévoit de réserver certaines zones à l'habitat groupé.

### **1-2 Schémas d'organisation interne des zones AU, relations entre quartiers**

Les zones à urbaniser sont étudiées précisément de façon à ce que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence et qu'elles s'organisent harmonieusement avec le tissu existant. Les liens entre les nouvelles zones d'urbanisation et les quartiers existants seront développés, dans la mesure du possible.

Chaque zone AU fait l'objet d'un schéma d'organisation.

Ces schémas, proposés au niveau esquisse permettent de matérialiser:

- la voirie primaire de la zone,
- les éléments à conserver (cheminements piétonniers, talus, alignements) ou à créer en accompagnement (placettes, plantations...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat groupé, en bande, pavillonnaire...)

Ces schémas d'organisation interne ne sont pas opposables aux tiers et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils pourront être modifiés suite à une nouvelle proposition d'aménagement cohérent de la zone qui devra en respecter les principes généraux : accès, cheminements piéton, préservation des éléments du patrimoine paysager, liaisons avec les zones voisines et sous la condition que ce nouveau schéma soit accepté par le Maire.

### **1-3 Le renforcement et l'extension des équipements**

La commune prévoit l'extension des voiries et réseaux pour les zones à urbaniser et poursuit son effort de remise à niveau des équipements existants.

Elle doit faire face également aux modifications imposées par la création de la déviation de la départementale 117 (démolition de logements à l'entrée ouest de la ville, partage du territoire communal entre Prat et Bonrepaux, rétablissement de la liaison entre ces deux parties de la commune par un pont créé au dessus de la déviation, déplacement éventuel de certains équipements (station d'épuration, gendarmerie).

### **1-4 La prise en compte des risques naturels**

Le Plan de Prévention des Risques approuvé fin 2003 a défini les zones exposées aux risques naturels dans la commune et de nombreuses parcelles de la zone urbaine sont devenues inconstructibles du fait de leur inondabilité.

Le projet communal prévoit un classement en zone naturelle de certaines parcelles non bâties et la réalisation de travaux susceptibles de minimiser les conséquences des crues (bassins de rétention, nettoyage et curage des fossés...).

#### **1-5 Le respect de la zone naturelle**

La zone naturelle existante, principalement boisée, est conservée et sera augmentée par des zones exposées aux risques naturels des zones urbaines et à urbaniser. Les Z.N.I.E.F.F. sont classées majoritairement en zone naturelle sinon en zone agricole.

#### **1-6 Le respect de la zone agricole**

L'urbanisation n'affectera que de petites zones agricoles de prairies situées entre les zones urbaines existantes. Les cinq secteurs concernés se trouvent insérés dans des zones bâties et ne présentent pas d'homogénéité.

## **II – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES**

#### **2-1 Protection des boisements des reliefs**

Les boisements couvrent les reliefs et certains sont soumis au régime forestier. L'urbanisation n'affectera aucune zone boisée.

#### **2-2 Protection des ripisylves**

Les ripisylves des ruisseaux qui drainent la commune seront conservés et rétablis en cas de disparition, dans les zones à urbaniser.

#### **2-3 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel en zone urbaine**

Les plantations et alignements existants (places et le long des voies) doivent être préservés. Dans les zones à urbaniser, des plantations d'alignements sont préconisées.

## **III – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI**

#### **3-1 Protection des éléments remarquables du patrimoine bâti**

Le château et une croix forgée du XVIII<sup>ème</sup> siècle sont protégés. Certains autres éléments de l'architecture locale méritent également une protection pour ne pas disparaître au hasard des travaux: ferronnerie, balcons et grilles en fer forgé, pierre de taille sculptée ou non, frise, lambrequin, stuc, loggias, four à pain. Un repérage de ces éléments à préserver est réalisé sur une pièce graphique du dossier de P.L.U.

### **3-2 Aménagements des entrées de ville**

Les entrées de ville doivent assurer une transition entre le paysage agricole dominant et le tissu urbain. Elles doivent également sécuriser les accès aux différentes dessertes transversales. La mise en place de la déviation de la départementale 117 permettra de requalifier l'actuelle entrée Est de la ville tandis que l'entrée Ouest disparaîtra au profit d'un accès dans la partie centrale de la commune, accompagné d'un giratoire ou d'un carrefour aménagé. L'aménagement côté est comprendra une voie verte qui se poursuivra en direction de Caumont.

### **3-3 Protection des sites archéologiques**

La situation précise des 2 sites archéologiques reconnus par la DRAC n'est pas indiquée dans le Porter à Connaissance (références cadastrales) cependant ces sites se trouvent soit en zone naturelle soit en zone agricole.

## **IV – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **4-1 Création de zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales**

L'accueil de nouvelles activités et l'extension des activités existantes seront favorisés par la création d'une zone en limite est de la commune, en bordure de la D 117. La Communauté de Communes, qui en a les compétences, a élaboré un projet qui couvre une surface d'environ 14 hectares, réalisable en deux tranches.

## **V – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES, CULTURELLES, SPORTIVES ET DE LOISIRS**

### **5-1 Création de zone à vocation touristique et de loisirs**

Une petite zone située à l'entrée ouest de la commune est réservée pour l'organisation de manifestations notamment le concours hippique. Le classement en zone à urbaniser permettra à terme la construction de petits bâtiments nécessaires aux manifestations.

La Communauté de Communes envisage la création d'un lac de loisirs en limite ouest de la commune et sur la commune voisine de Lacave.

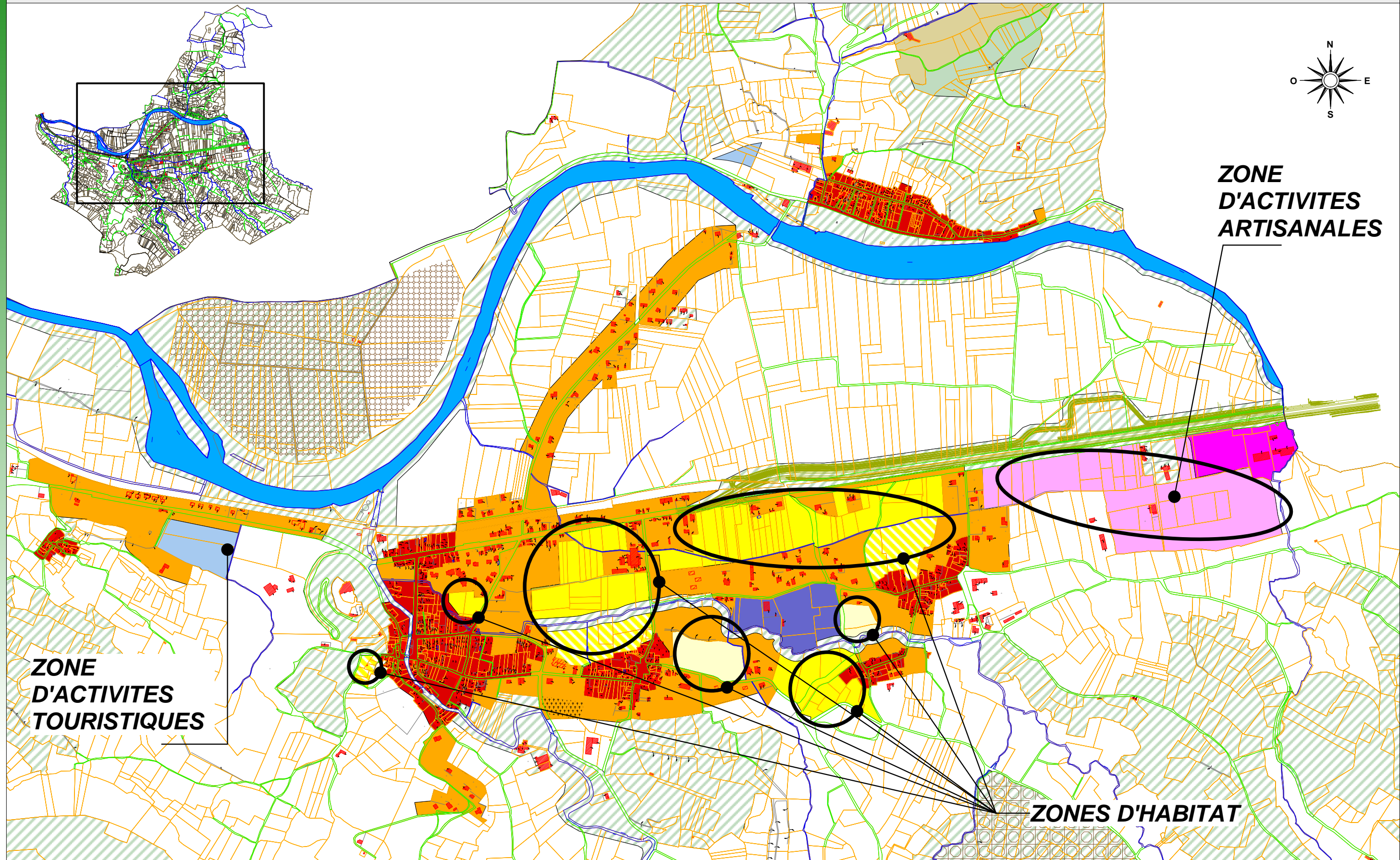
Les bâtiments à construire dans le cadre de ce projet ne seront pas implantés sur le territoire de la commune. Le classement en zone naturelle du site est suffisant.

La création de gîtes ruraux dans le bâti existant semble correspondre à la demande touristique du secteur et elle est encouragée par un règlement le permettant.

# PADD - POSITIONNEMENT DES ZONES A URBANISER

Echelle : 1/25 000°

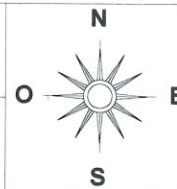
PRAT - BONREPAUX



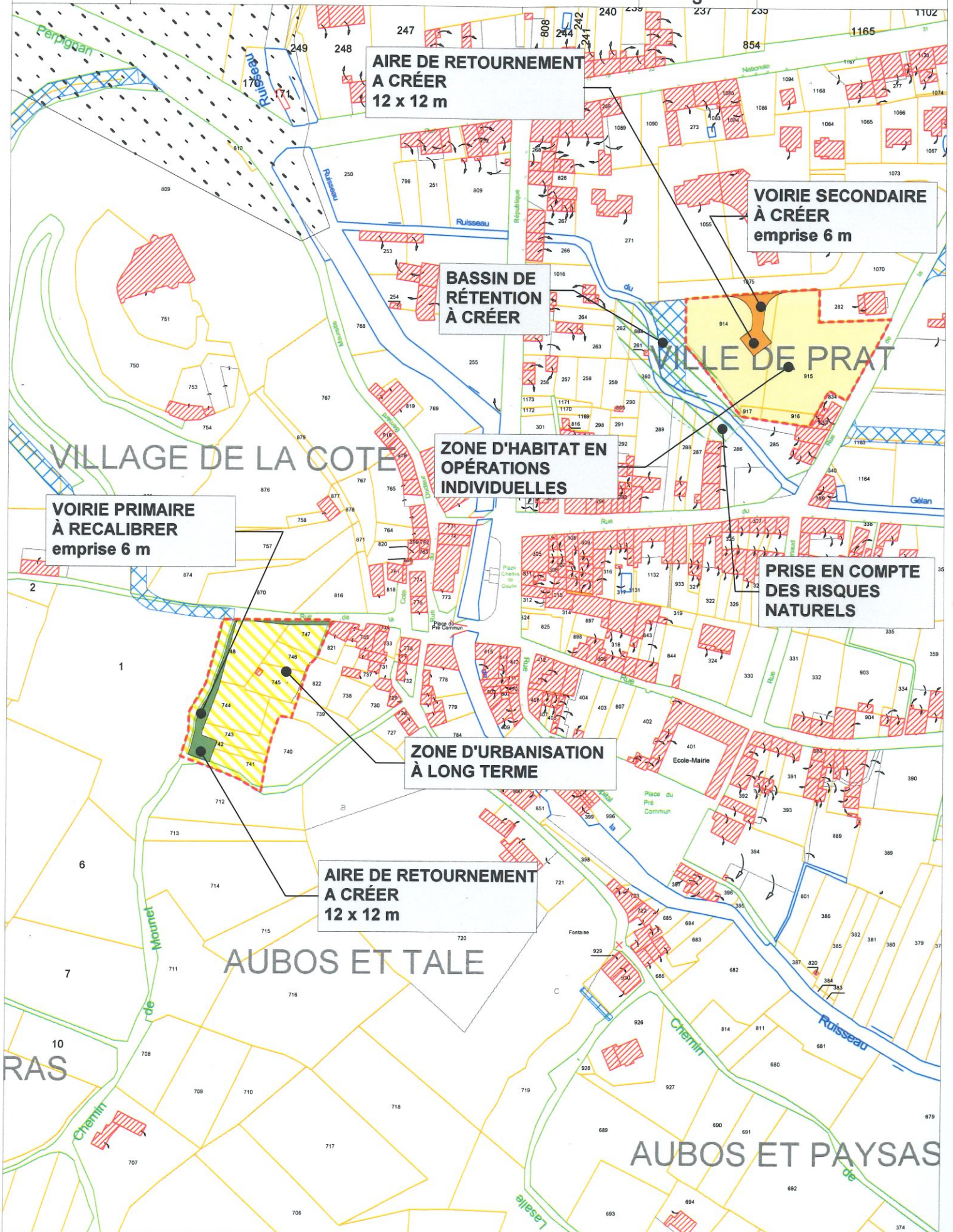
# PRAT-BONREPAUX

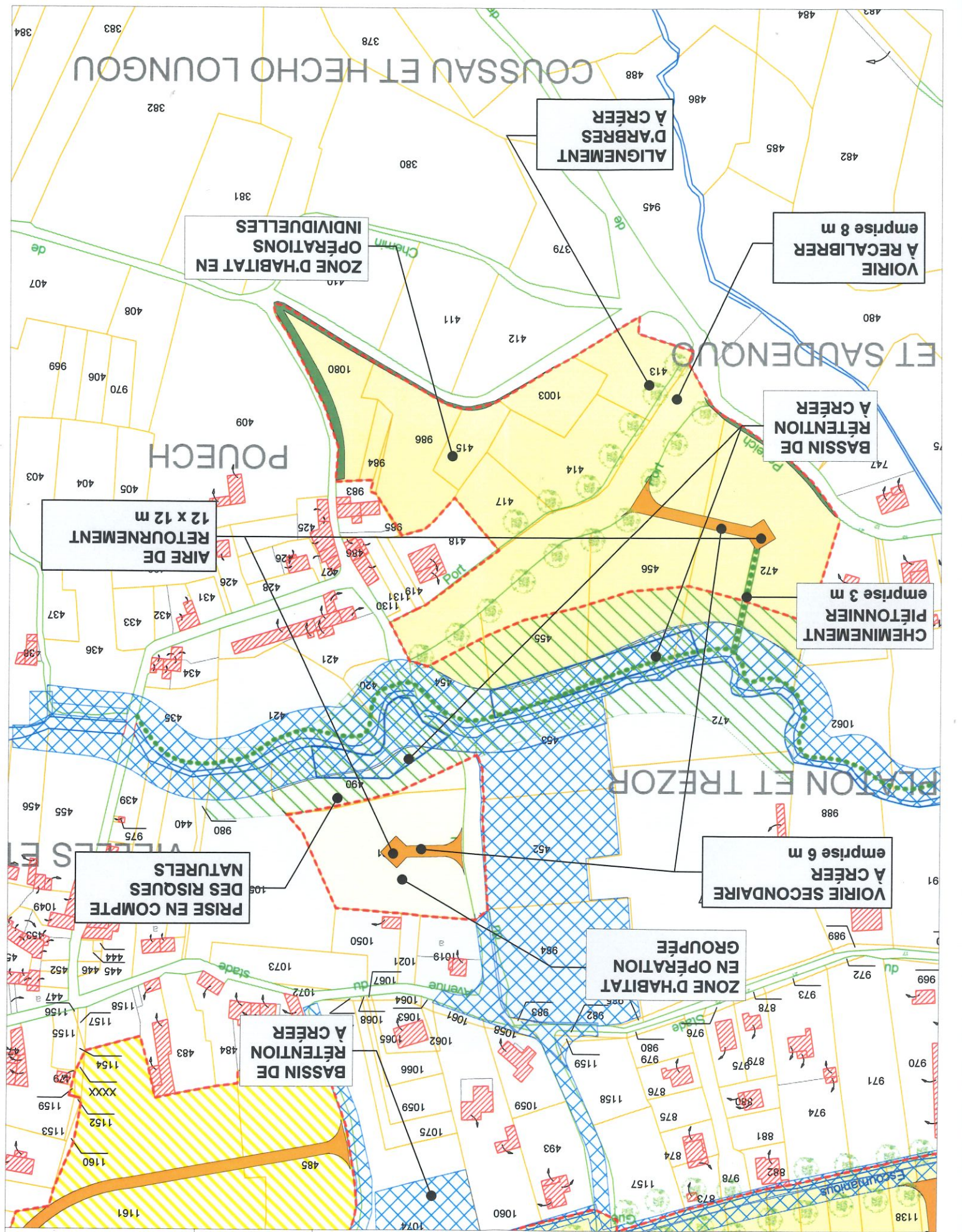
# PADD

Schéma de principe d'organisation de la zone AU de  
"Ville de Prat et Aubos et Tale"



Échelle : 1/2500°





**Schema de principe d'organisation de la zone  
AU de "Pouch"**

**PRAT-BONREPAUX PADD**

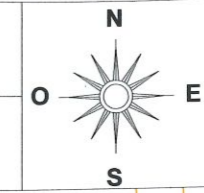


Echelle : 1/2500°

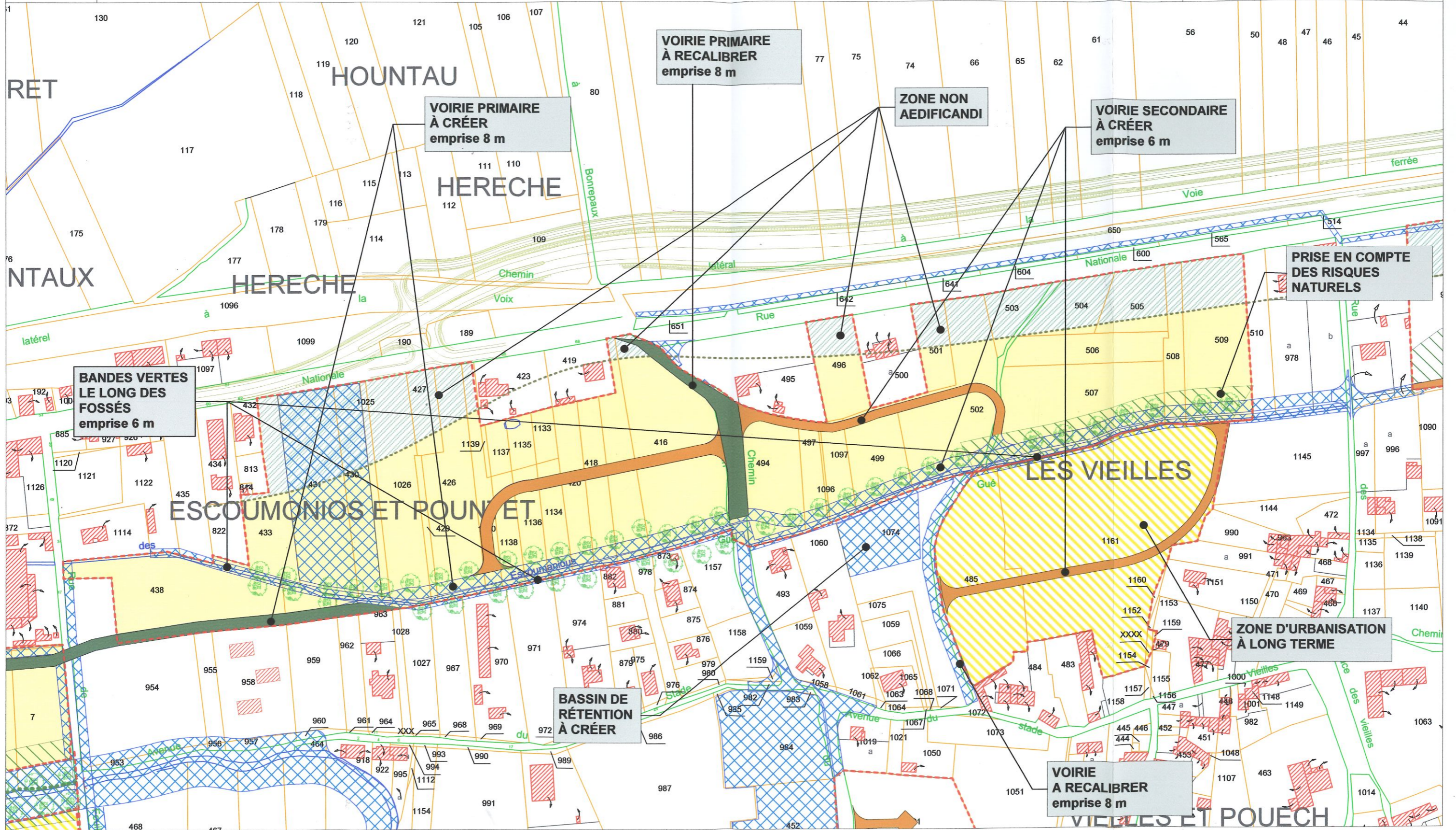
# PRAT-BONREPAUX

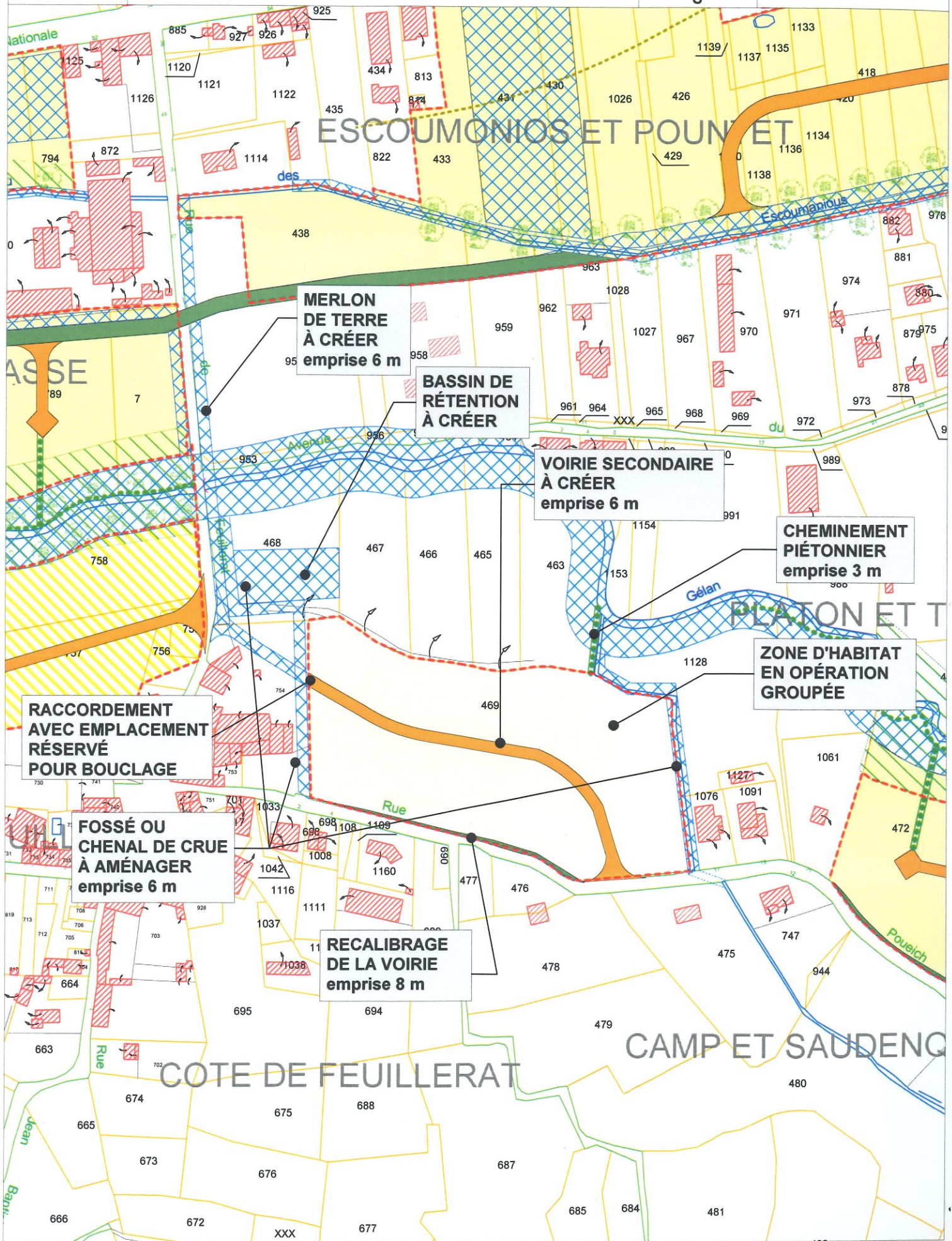
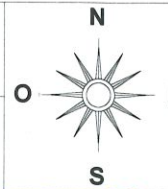
PADD

Schéma de principe d'organisation de la zone AU de  
"Escoumonios et Pountet et Les Vieilles"



Échelle : 1/2500°





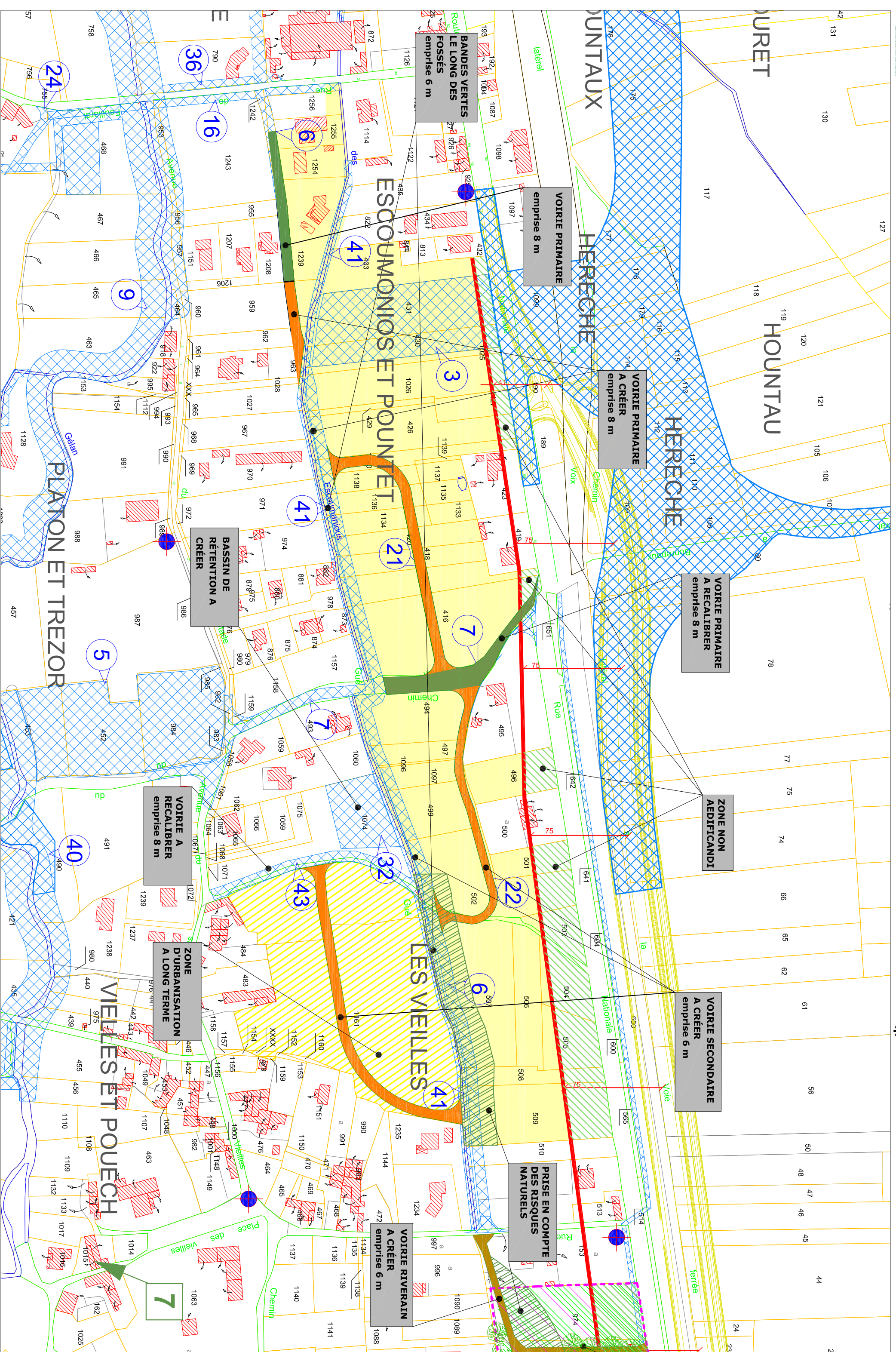
ESCOUMONIOS ET POUNET

PLATON ET T

COTE DE FEUILLERAT

CAMP ET SAUDENG





DEPARTEMENT DE L'ARIEGE



COMMUNE DE

PRAT-BONREPAUX



Anne LEBEAU  
Urbaniste,

Xavier DAURES  
Architecte DPLG,

5 et 7 rue des Jacobins  
09 100 Pamiers

tél. : 05 34 01 00 15  
fax : 05 34 01 00 02

[xavier.daures@free.fr](mailto:xavier.daures@free.fr)

# P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME  
PREMIERE REVISION



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE  
ORIENTATIONS GENERALES

Approuvé le : 16 mai 2007



Maire

Reçu le :

- 7 JUN 2007

LA SOUS-PREFECTURE  
DE ST-GIRONS Prêfet



Direction Départementale de l'Équipement  
S.U.H SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

## SOMMAIRE

<b>LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	p 3
RAPPEL DE LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	p 3
<b>I – LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE</b>	p 5
1-1 <i>Accueil et maintien de la population</i>	
1-2 <i>Schémas d'organisation interne des zones AU, relations entre quartiers</i>	
1-3 <i>Le renforcement et l'extension des équipements</i>	
1-4 <i>La prise en compte des risques naturels</i>	
1-5 <i>Le respect de la zone naturelle</i>	
1-6 <i>Le respect de la zone agricole</i>	
<b>II – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES</b>	p 6
2-1 <i>Protection des boisements des reliefs</i>	
2-2 <i>Protection des ripisylves</i>	
2-3 <i>Protection et mise en valeur du patrimoine naturel en zone urbaine</i>	
<b>III – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI</b>	p 7
3-1 <i>Protection des éléments remarquables du patrimoine bâti</i>	
3-2 <i>Aménagement des entrées de ville</i>	
3-3 <i>Protection des sites archéologiques</i>	
<b>IV – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	p 7
<b>V – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS</b>	p 7

A partir des principes fondamentaux de la loi SRU et de la synthèse du diagnostic réalisé pour la commune de Prat-Bonrepaux, le projet d'aménagement et de développement durable a été construit pour exprimer la politique de développement durable de la commune.

Le PADD doit prendre en compte la qualité environnementale et les différents aspects de la loi et en particulier :

- Définir les espaces de centralité et préciser les mesures envisagées pour les préserver, les développer ou en créer de nouveaux ;
- Préciser les actions et opérations destinées à favoriser le renouvellement urbain, afin de lutter contre l'insalubrité mais aussi contre l'étalement urbain ;
- Préciser la localisation, la nature et les caractéristiques de l'espace public afin d'en permettre une utilisation optimale ;
- Prévoir les conditions d'aménagement des entrées de ville ;
- Préciser les mesures de préservation des paysages et de l'environnement.

**Les objectifs de développement durable sont :**

- Offre de logements diversifiée (nature, taille, accessibilité) pour développer la mixité sociale
- Mixité des fonctions : habitation, activités économiques, culturelles, services publics...
- Rendre le territoire durable : répartition de l'espace urbanisé/naturel, public/ privé
  - relation entre les zones ou les secteurs de la commune
  - polarité des différents zonages
  - mode de déplacements des personnes
- Limiter l'étalement urbain (la ville croît dans l'espace deux fois plus vite que sa population)
- Rendre les bâtiments durables : améliorer la qualité environnementale des bâtiments, en réduire les coûts de fonctionnement et en améliorer la "valeur d'usage"
- Développer une approche économique globale et partagée : gestion efficace et optimale des ressources
- Economiser les ressources épuisables : énergie, eau et matières premières non renouvelables
- Réduire les nuisances : qualité de l'air extérieur et intérieur, réduction des nuisances acoustiques extérieures et intérieures aux bâtiments, gestion efficace des déchets (collecte sélective, valorisation, absence de décharge sauvage...)
- Développer la citoyenneté et la solidarité : sensibilisation, information et formation à la concertation et aux thèmes du développement durable.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable de Prat-Bonrepaux est articulé autour des axes suivants:

- 1 - le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune
- 2 - la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et des paysages
- 3 - la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti
- 4 - le développement des activités économiques
- 5 - le développement des activités touristiques et de loisirs

Rappel de la synthèse du diagnostic:

### **POPULATION ET HABITAT :**

*Depuis 1982, l'augmentation de la population est régulière dans la commune. L'accroissement de la population est dû essentiellement à l'apport de nouveaux arrivants. La tranche d'âge 40 -59 ans est celle qui progresse le plus vite alors que la tranche 20-39 ans connaît une forte diminution.*

*La production de logements est irrégulière (de 1 à 3 logements par an jusqu'en 2000, de 3 à 7 logements par an depuis). Le parc locatif est relativement important (32 % des résidences principales) mais 1/3 de ces logements est constitué par le foyer-logement pour personnes âgées.*

Les schémas d'aménagement de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation permettront de programmer la création des infrastructures (maîtrise d'œuvre publique ou privée) pour faciliter le débloqué du foncier.

Le projet communal s'attache à répondre à la demande des nouveaux arrivants en essayant de préserver une certaine mixité d'occupation : certaines zones seront plus particulièrement destinées au logement locatif susceptible de répondre aux besoins des familles.

La construction groupée sous forme de maisons de ville ou petits collectifs sera préconisée pour abaisser les coûts de production et poursuivre logiquement l'urbanisation du bourg.

### **ACTIVITES ECONOMIQUES :**

*Prat-Bonrepaux reste une commune résidentielle, 32 % de ses actifs seulement y travaillent. La composante agricole de la commune se maintient tout comme les activités artisanales et commerciales. Cependant la ville reste très dépendante de Saint-Girons et de la région toulousaine en ce qui concerne les services et les emplois.*

Le développement des activités économiques est un objectif du projet communal, porté par la Communauté de Communes qui en a la compétence. La zone d'activités artisanales se trouve à l'entrée est de la ville et sera agrandie en deux tranches.

L'activité agricole sera préservée dans la plaine du Salat, sur les terrasses et dans les coteaux sauf dans la zone urbaine et à urbaniser qui se situe sur la rive gauche du Salat, entre la départementale 117 et les coteaux.

### **EQUIPEMENTS:**

*L'équipement de la commune est satisfaisant mais la réalisation de la déviation de la départementale 117 va probablement entraîner le déplacement de certains équipements: station d'épuration, modification de réseaux et de voiries, gendarmerie...*

Le projet communal anticipe les besoins futurs en réservant les espaces nécessaires à l'implantation d'équipements nouveaux ou complémentaires.

### **PATRIMOINE :**

*Un site archéologique (grotte ornée) est recensé et plusieurs éléments du patrimoine (croix et parties du château) bénéficient d'une protection des Monuments Historiques. Un patrimoine non classé est aussi à préserver dans la commune.*

Le projet communal prend en compte la protection de l'ensemble de ces éléments.

### **PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :**

*Plusieurs secteurs de la commune sont concernés par des Z.N.I.E.F.F. et Natura 2000 (Salat et massif de l'Arbas). Une partie de la forêt des reliefs est soumise au régime forestier. Les zones exposées aux risques naturels sont importantes dans le territoire communal.*

Le projet communal n'affecte aucun des sites protégés et prend en compte l'exposition aux risques naturels. Un schéma d'assainissement pluvial est en cours de réalisation et les zones inondables répertoriées dans les zones urbaines non bâties et dans les zones à urbaniser seront classées en zone naturelle. Des bassins de rétention des eaux de ruissellement seront insérés dans les futures zones constructibles, des plantations seront préconisées le long des cours d'eau ainsi que l'entretien des fossés et viseront à minimiser les effets des crues.

## **I – LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE**

### **1-1 Accueil et maintien de la population**

L'accueil de population nouvelle mais aussi le maintien des jeunes ménages est une des priorités de la commune. A cet effet, le projet communal s'attache à dégager des terrains constructibles et à réaliser un certain nombre d'infrastructures permettant leur équipement (voirie de désenclavement, réseaux...)

Le projet prévoit de réserver certaines zones à l'habitat groupé.

### **1-2 Schémas d'organisation interne des zones AU, relations entre quartiers**

Les zones à urbaniser sont étudiées précisément de façon à ce que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence et qu'elles s'organisent harmonieusement avec le tissu existant. Les liens entre les nouvelles zones d'urbanisation et les quartiers existants seront développés, dans la mesure du possible.

Chaque zone AU fait l'objet d'un schéma d'organisation.

Ces schémas, proposés au niveau esquisse permettent de matérialiser:

- la voirie primaire de la zone,
- les éléments à conserver (cheminements piétonniers, talus, alignements) ou à créer en accompagnement (placettes, plantations...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat groupé, en bande, pavillonnaire...)

Ces schémas d'organisation interne ne sont pas opposables aux tiers et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils pourront être modifiés suite à une nouvelle proposition d'aménagement cohérent de la zone qui devra en respecter les principes généraux : accès, cheminements piéton, préservation des éléments du patrimoine paysager, liaisons avec les zones voisines et sous la condition que ce nouveau schéma soit accepté par le Maire.

### **1-3 Le renforcement et l'extension des équipements**

La commune prévoit l'extension des voiries et réseaux pour les zones à urbaniser et poursuit son effort de remise à niveau des équipements existants.

Elle doit faire face également aux modifications imposées par la création de la déviation de la départementale 117 (démolition de logements à l'entrée ouest de la ville, partage du territoire communal entre Prat et Bonrepaux, rétablissement de la liaison entre ces deux parties de la commune par un pont créé au dessus de la déviation, déplacement éventuel de certains équipements (station d'épuration, gendarmerie).

### **1-4 La prise en compte des risques naturels**

Le Plan de Prévention des Risques approuvé fin 2003 a défini les zones exposées aux risques naturels dans la commune et de nombreuses parcelles de la zone urbaine sont devenues inconstructibles du fait de leur inondabilité.

Le projet communal prévoit un classement en zone naturelle de certaines parcelles non bâties et la réalisation de travaux susceptibles de minimiser les conséquences des crues (bassins de rétention, nettoyage et curage des fossés...).

#### **1-5 Le respect de la zone naturelle**

La zone naturelle existante, principalement boisée, est conservée et sera augmentée par des zones exposées aux risques naturels des zones urbaines et à urbaniser. Les Z.N.I.E.F.F. sont classées majoritairement en zone naturelle sinon en zone agricole.

#### **1-6 Le respect de la zone agricole**

L'urbanisation n'affectera que de petites zones agricoles de prairies situées entre les zones urbaines existantes. Les cinq secteurs concernés se trouvent insérés dans des zones bâties et ne présentent pas d'homogénéité.

## **II – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES**

#### **2-1 Protection des boisements des reliefs**

Les boisements couvrent les reliefs et certains sont soumis au régime forestier. L'urbanisation n'affectera aucune zone boisée.

#### **2-2 Protection des ripisylves**

Les ripisylves des ruisseaux qui drainent la commune seront conservés et rétablis en cas de disparition, dans les zones à urbaniser.

#### **2-3 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel en zone urbaine**

Les plantations et alignements existants (places et le long des voies) doivent être préservés. Dans les zones à urbaniser, des plantations d'alignements sont préconisées.

## **III – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI**

#### **3-1 Protection des éléments remarquables du patrimoine bâti**

Le château et une croix forgée du XVIII<sup>ème</sup> siècle sont protégés. Certains autres éléments de l'architecture locale méritent également une protection pour ne pas disparaître au hasard des travaux: ferronnerie, balcons et grilles en fer forgé, pierre de taille sculptée ou non, frise, lambrequin, stuc, loggias, four à pain. Un repérage de ces éléments à préserver est réalisé sur une pièce graphique du dossier de P.L.U.

### **3-2 Aménagements des entrées de ville**

Les entrées de ville doivent assurer une transition entre le paysage agricole dominant et le tissu urbain. Elles doivent également sécuriser les accès aux différentes dessertes transversales. La mise en place de la déviation de la départementale 117 permettra de requalifier l'actuelle entrée Est de la ville tandis que l'entrée Ouest disparaîtra au profit d'un accès dans la partie centrale de la commune, accompagné d'un giratoire ou d'un carrefour aménagé. L'aménagement côté est comprendra une voie verte qui se poursuivra en direction de Caumont.

### **3-3 Protection des sites archéologiques**

La situation précise des 2 sites archéologiques reconnus par la DRAC n'est pas indiquée dans le Porter à Connaissance (références cadastrales) cependant ces sites se trouvent soit en zone naturelle soit en zone agricole.

## **IV – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **4-1 Création de zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales**

L'accueil de nouvelles activités et l'extension des activités existantes seront favorisés par la création d'une zone en limite est de la commune, en bordure de la D 117. La Communauté de Communes, qui en a les compétences, a élaboré un projet qui couvre une surface d'environ 14 hectares, réalisable en deux tranches.

## **V – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES, CULTURELLES, SPORTIVES ET DE LOISIRS**

### **5-1 Création de zone à vocation touristique et de loisirs**

Une petite zone située à l'entrée ouest de la commune est réservée pour l'organisation de manifestations notamment le concours hippique. Le classement en zone à urbaniser permettra à terme la construction de petits bâtiments nécessaires aux manifestations.

La Communauté de Communes envisage la création d'un lac de loisirs en limite ouest de la commune et sur la commune voisine de Lacave.

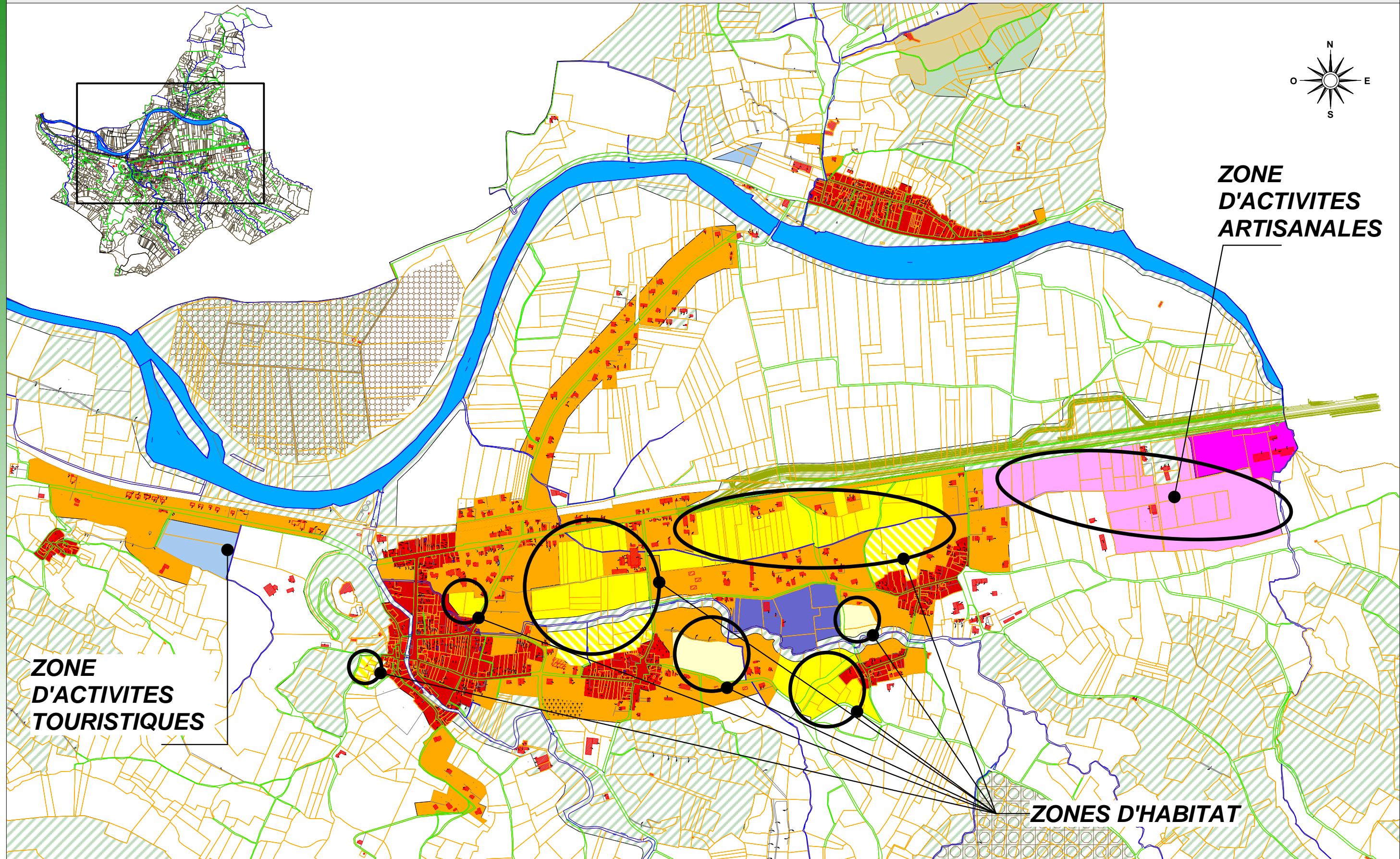
Les bâtiments à construire dans le cadre de ce projet ne seront pas implantés sur le territoire de la commune. Le classement en zone naturelle du site est suffisant.

La création de gîtes ruraux dans le bâti existant semble correspondre à la demande touristique du secteur et elle est encouragée par un règlement le permettant.

# PADD - POSITIONNEMENT DES ZONES A URBANISER

Echelle : 1/25 000°

PRAT - BONREPAUX





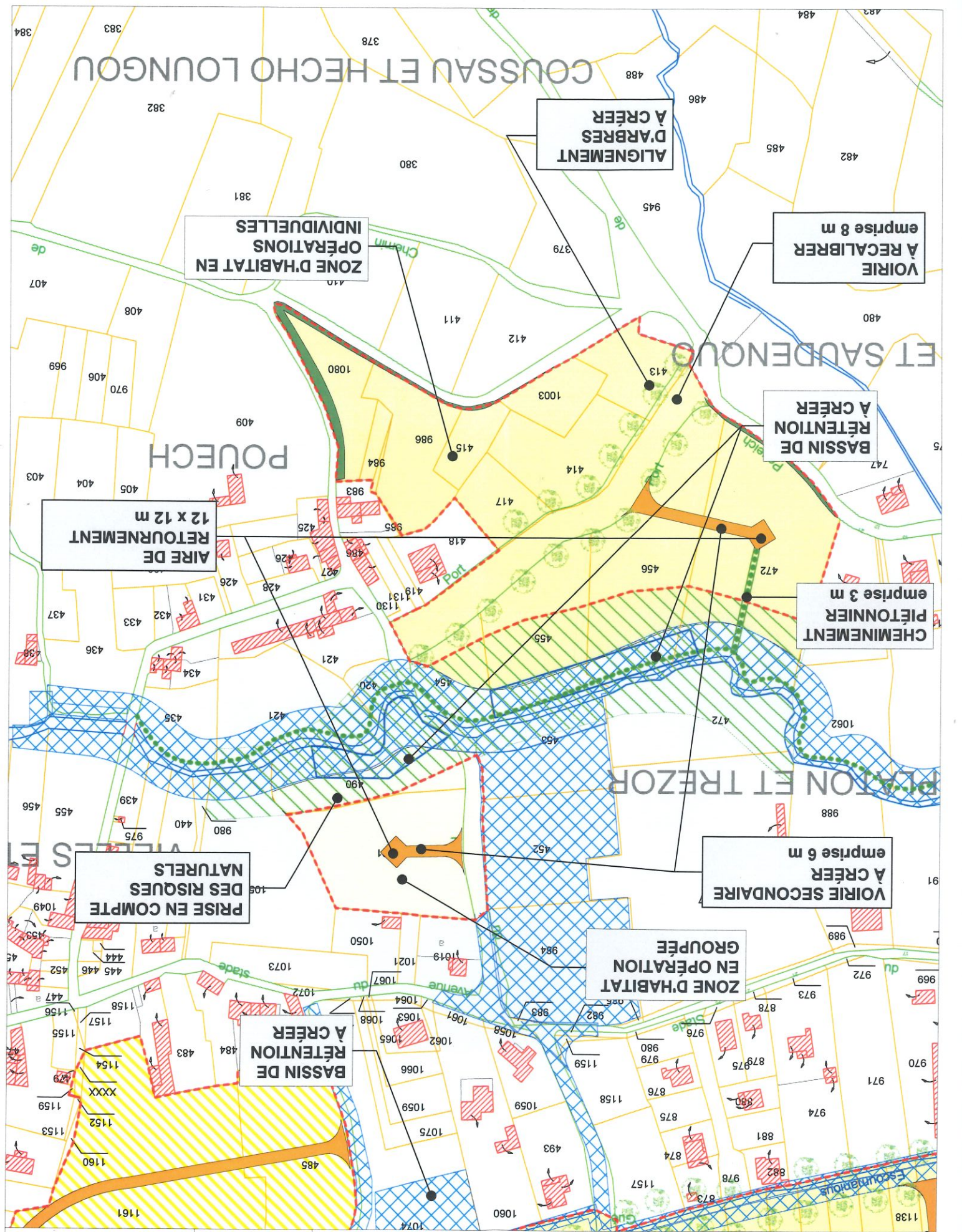


Schéma de principe d'organisation de la zone  
 AU de "Pouch"

**PRAT-BONREPAUX** **PADD**

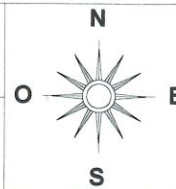


Échelle : 1/2500°

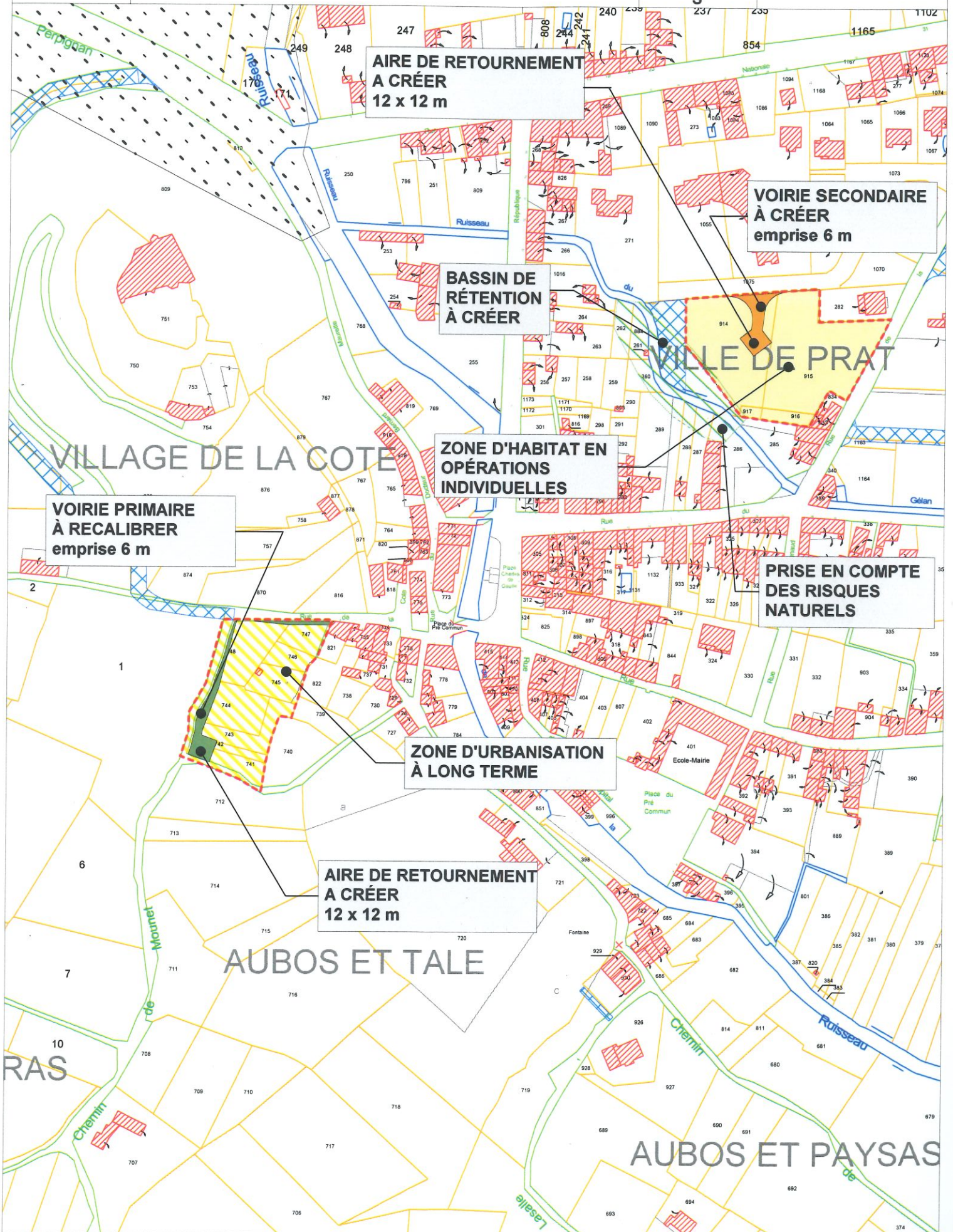
# PRAT-BONREPAUX

# PADD

Schéma de principe d'organisation de la zone AU de  
"Ville de Prat et Aubos et Tale"



Échelle : 1/2500°



DEPARTEMENT DE L'ARIEGE



COMMUNE DE

PRAT-BONREPAUX



Anne LEBEAU  
Urbaniste,

Xavier DAURES  
Architecte DPLG,

5 et 7 rue des Jacobins  
09 100 Pamiers

tél. : 05 34 01 00 15  
fax : 05 34 01 00 02

[xavier.daures@free.fr](mailto:xavier.daures@free.fr)

# P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME  
PREMIERE REVISION



2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLE  
ORIENTATIONS GENERALES

Approuvé le : 16 mai 2007



Maire

Reçu le :

-7 JUN 2007

LA SOUS-PREFECTURE  
DE ST-GIRONS Prêfet



Direction Départementale de l'Équipement  
S.U.H SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

## SOMMAIRE

<b>LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	p 3
RAPPEL DE LA SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	p 3
<b>I – LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE</b>	p 5
1-1 <i>Accueil et maintien de la population</i>	
1-2 <i>Schémas d'organisation interne des zones AU, relations entre quartiers</i>	
1-3 <i>Le renforcement et l'extension des équipements</i>	
1-4 <i>La prise en compte des risques naturels</i>	
1-5 <i>Le respect de la zone naturelle</i>	
1-6 <i>Le respect de la zone agricole</i>	
<b>II – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES</b>	p 6
2-1 <i>Protection des boisements des reliefs</i>	
2-2 <i>Protection des ripisylves</i>	
2-3 <i>Protection et mise en valeur du patrimoine naturel en zone urbaine</i>	
<b>III – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI</b>	p 7
3-1 <i>Protection des éléments remarquables du patrimoine bâti</i>	
3-2 <i>Aménagement des entrées de ville</i>	
3-3 <i>Protection des sites archéologiques</i>	
<b>IV – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES</b>	p 7
<b>V – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS</b>	p 7

A partir des principes fondamentaux de la loi SRU et de la synthèse du diagnostic réalisé pour la commune de Prat-Bonrepaux, le projet d'aménagement et de développement durable a été construit pour exprimer la politique de développement durable de la commune.

Le PADD doit prendre en compte la qualité environnementale et les différents aspects de la loi et en particulier :

- Définir les espaces de centralité et préciser les mesures envisagées pour les préserver, les développer ou en créer de nouveaux ;
- Préciser les actions et opérations destinées à favoriser le renouvellement urbain, afin de lutter contre l'insalubrité mais aussi contre l'étalement urbain ;
- Préciser la localisation, la nature et les caractéristiques de l'espace public afin d'en permettre une utilisation optimale ;
- Prévoir les conditions d'aménagement des entrées de ville ;
- Préciser les mesures de préservation des paysages et de l'environnement.

**Les objectifs de développement durable sont :**

- Offre de logements diversifiée (nature, taille, accessibilité) pour développer la mixité sociale
- Mixité des fonctions : habitation, activités économiques, culturelles, services publics...
- Rendre le territoire durable : répartition de l'espace urbanisé/naturel, public/ privé
  - relation entre les zones ou les secteurs de la commune
  - polarité des différents zonages
  - mode de déplacements des personnes
- Limiter l'étalement urbain (la ville croît dans l'espace deux fois plus vite que sa population)
- Rendre les bâtiments durables : améliorer la qualité environnementale des bâtiments, en réduire les coûts de fonctionnement et en améliorer la "valeur d'usage"
- Développer une approche économique globale et partagée : gestion efficace et optimale des ressources
- Economiser les ressources épuisables : énergie, eau et matières premières non renouvelables
- Réduire les nuisances : qualité de l'air extérieur et intérieur, réduction des nuisances acoustiques extérieures et intérieures aux bâtiments, gestion efficace des déchets (collecte sélective, valorisation, absence de décharge sauvage...)
- Développer la citoyenneté et la solidarité : sensibilisation, information et formation à la concertation et aux thèmes du développement durable.

## LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable de Prat-Bonrepaux est articulé autour des axes suivants:

- 1 - le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune
- 2 - la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et des paysages
- 3 - la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti
- 4 - le développement des activités économiques
- 5 - le développement des activités touristiques et de loisirs

Rappel de la synthèse du diagnostic:

### **POPULATION ET HABITAT :**

*Depuis 1982, l'augmentation de la population est régulière dans la commune. L'accroissement de la population est dû essentiellement à l'apport de nouveaux arrivants. La tranche d'âge 40 -59 ans est celle qui progresse le plus vite alors que la tranche 20-39 ans connaît une forte diminution.*

*La production de logements est irrégulière (de 1 à 3 logements par an jusqu'en 2000, de 3 à 7 logements par an depuis). Le parc locatif est relativement important (32 % des résidences principales) mais 1/3 de ces logements est constitué par le foyer-logement pour personnes âgées.*

Les schémas d'aménagement de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation permettront de programmer la création des infrastructures (maîtrise d'œuvre publique ou privée) pour faciliter le débloqué du foncier.

Le projet communal s'attache à répondre à la demande des nouveaux arrivants en essayant de préserver une certaine mixité d'occupation : certaines zones seront plus particulièrement destinées au logement locatif susceptible de répondre aux besoins des familles.

La construction groupée sous forme de maisons de ville ou petits collectifs sera préconisée pour abaisser les coûts de production et poursuivre logiquement l'urbanisation du bourg.

### **ACTIVITES ECONOMIQUES :**

*Prat-Bonrepaux reste une commune résidentielle, 32 % de ses actifs seulement y travaillent. La composante agricole de la commune se maintient tout comme les activités artisanales et commerciales. Cependant la ville reste très dépendante de Saint-Girons et de la région toulousaine en ce qui concerne les services et les emplois.*

Le développement des activités économiques est un objectif du projet communal, porté par la Communauté de Communes qui en a la compétence. La zone d'activités artisanales se trouve à l'entrée est de la ville et sera agrandie en deux tranches.

L'activité agricole sera préservée dans la plaine du Salat, sur les terrasses et dans les coteaux sauf dans la zone urbaine et à urbaniser qui se situe sur la rive gauche du Salat, entre la départementale 117 et les coteaux.

### **EQUIPEMENTS:**

*L'équipement de la commune est satisfaisant mais la réalisation de la déviation de la départementale 117 va probablement entraîner le déplacement de certains équipements: station d'épuration, modification de réseaux et de voiries, gendarmerie...*

Le projet communal anticipe les besoins futurs en réservant les espaces nécessaires à l'implantation d'équipements nouveaux ou complémentaires.

### **PATRIMOINE :**

*Un site archéologique (grotte ornée) est recensé et plusieurs éléments du patrimoine (croix et parties du château) bénéficient d'une protection des Monuments Historiques. Un patrimoine non classé est aussi à préserver dans la commune.*

Le projet communal prend en compte la protection de l'ensemble de ces éléments.

### **PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT :**

*Plusieurs secteurs de la commune sont concernés par des Z.N.I.E.F.F. et Natura 2000 (Salat et massif de l'Arbas). Une partie de la forêt des reliefs est soumise au régime forestier. Les zones exposées aux risques naturels sont importantes dans le territoire communal.*

Le projet communal n'affecte aucun des sites protégés et prend en compte l'exposition aux risques naturels. Un schéma d'assainissement pluvial est en cours de réalisation et les zones inondables répertoriées dans les zones urbaines non bâties et dans les zones à urbaniser seront classées en zone naturelle. Des bassins de rétention des eaux de ruissellement seront insérés dans les futures zones constructibles, des plantations seront préconisées le long des cours d'eau ainsi que l'entretien des fossés et viseront à minimiser les effets des crues.

## **I – LE DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE**

### **1-1 Accueil et maintien de la population**

L'accueil de population nouvelle mais aussi le maintien des jeunes ménages est une des priorités de la commune. A cet effet, le projet communal s'attache à dégager des terrains constructibles et à réaliser un certain nombre d'infrastructures permettant leur équipement (voirie de désenclavement, réseaux...)

Le projet prévoit de réserver certaines zones à l'habitat groupé.

### **1-2 Schémas d'organisation interne des zones AU, relations entre quartiers**

Les zones à urbaniser sont étudiées précisément de façon à ce que leur aménagement soit réalisé dans la plus grande cohérence et qu'elles s'organisent harmonieusement avec le tissu existant. Les liens entre les nouvelles zones d'urbanisation et les quartiers existants seront développés, dans la mesure du possible.

Chaque zone AU fait l'objet d'un schéma d'organisation.

Ces schémas, proposés au niveau esquisse permettent de matérialiser:

- la voirie primaire de la zone,
- les éléments à conserver (cheminements piétonniers, talus, alignements) ou à créer en accompagnement (placettes, plantations...)
- le type de tissu urbain souhaité (habitat groupé, en bande, pavillonnaire...)

Ces schémas d'organisation interne ne sont pas opposables aux tiers et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils pourront être modifiés suite à une nouvelle proposition d'aménagement cohérent de la zone qui devra en respecter les principes généraux : accès, cheminements piéton, préservation des éléments du patrimoine paysager, liaisons avec les zones voisines et sous la condition que ce nouveau schéma soit accepté par le Maire.

### **1-3 Le renforcement et l'extension des équipements**

La commune prévoit l'extension des voiries et réseaux pour les zones à urbaniser et poursuit son effort de remise à niveau des équipements existants.

Elle doit faire face également aux modifications imposées par la création de la déviation de la départementale 117 (démolition de logements à l'entrée ouest de la ville, partage du territoire communal entre Prat et Bonrepaux, rétablissement de la liaison entre ces deux parties de la commune par un pont créé au dessus de la déviation, déplacement éventuel de certains équipements (station d'épuration, gendarmerie).

### **1-4 La prise en compte des risques naturels**

Le Plan de Prévention des Risques approuvé fin 2003 a défini les zones exposées aux risques naturels dans la commune et de nombreuses parcelles de la zone urbaine sont devenues inconstructibles du fait de leur inondabilité.

Le projet communal prévoit un classement en zone naturelle de certaines parcelles non bâties et la réalisation de travaux susceptibles de minimiser les conséquences des crues (bassins de rétention, nettoyage et curage des fossés...).

#### **1-5 Le respect de la zone naturelle**

La zone naturelle existante, principalement boisée, est conservée et sera augmentée par des zones exposées aux risques naturels des zones urbaines et à urbaniser. Les Z.N.I.E.F.F. sont classées majoritairement en zone naturelle sinon en zone agricole.

#### **1-6 Le respect de la zone agricole**

L'urbanisation n'affectera que de petites zones agricoles de prairies situées entre les zones urbaines existantes. Les cinq secteurs concernés se trouvent insérés dans des zones bâties et ne présentent pas d'homogénéité.

## **II – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET DES PAYSAGES**

#### **2-1 Protection des boisements des reliefs**

Les boisements couvrent les reliefs et certains sont soumis au régime forestier. L'urbanisation n'affectera aucune zone boisée.

#### **2-2 Protection des ripisylves**

Les ripisylves des ruisseaux qui drainent la commune seront conservés et rétablis en cas de disparition, dans les zones à urbaniser.

#### **2-3 Protection et mise en valeur du patrimoine naturel en zone urbaine**

Les plantations et alignements existants (places et le long des voies) doivent être préservés. Dans les zones à urbaniser, des plantations d'alignements sont préconisées.

## **III – LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI**

#### **3-1 Protection des éléments remarquables du patrimoine bâti**

Le château et une croix forgée du XVIII<sup>ème</sup> siècle sont protégés. Certains autres éléments de l'architecture locale méritent également une protection pour ne pas disparaître au hasard des travaux: ferronnerie, balcons et grilles en fer forgé, pierre de taille sculptée ou non, frise, lambrequin, stuc, loggias, four à pain. Un repérage de ces éléments à préserver est réalisé sur une pièce graphique du dossier de P.L.U.

### **3-2 Aménagements des entrées de ville**

Les entrées de ville doivent assurer une transition entre le paysage agricole dominant et le tissu urbain. Elles doivent également sécuriser les accès aux différentes dessertes transversales. La mise en place de la déviation de la départementale 117 permettra de requalifier l'actuelle entrée Est de la ville tandis que l'entrée Ouest disparaîtra au profit d'un accès dans la partie centrale de la commune, accompagné d'un giratoire ou d'un carrefour aménagé. L'aménagement côté est comprendra une voie verte qui se poursuivra en direction de Caumont.

### **3-3 Protection des sites archéologiques**

La situation précise des 2 sites archéologiques reconnus par la DRAC n'est pas indiquée dans le Porter à Connaissance (références cadastrales) cependant ces sites se trouvent soit en zone naturelle soit en zone agricole.

## **IV – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **4-1 Création de zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales**

L'accueil de nouvelles activités et l'extension des activités existantes seront favorisés par la création d'une zone en limite est de la commune, en bordure de la D 117. La Communauté de Communes, qui en a les compétences, a élaboré un projet qui couvre une surface d'environ 14 hectares, réalisable en deux tranches.

## **V – LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES TOURISTIQUES, CULTURELLES, SPORTIVES ET DE LOISIRS**

### **5-1 Création de zone à vocation touristique et de loisirs**

Une petite zone située à l'entrée ouest de la commune est réservée pour l'organisation de manifestations notamment le concours hippique. Le classement en zone à urbaniser permettra à terme la construction de petits bâtiments nécessaires aux manifestations.

La Communauté de Communes envisage la création d'un lac de loisirs en limite ouest de la commune et sur la commune voisine de Lacave.

Les bâtiments à construire dans le cadre de ce projet ne seront pas implantés sur le territoire de la commune. Le classement en zone naturelle du site est suffisant.

La création de gîtes ruraux dans le bâti existant semble correspondre à la demande touristique du secteur et elle est encouragée par un règlement le permettant.