

**Département de Haute-Garonne**

## **COMMUNE DE PRADERE-LES-BOURGUETS**



### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**P.A.D.D.**

**3**

Projet de PLU arrêté le :

Publication le :

Approbation le :

Mars 2009

## Sommaire

<b>SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>P.A.D.D.</b>	<b>3</b>
Maîtriser et gérer les territoires urbanisés	5
Polariser le développement urbain	5
Améliorer la qualité des espaces urbains	5
Pérenniser l'activité agricole et développer les services collectifs	6
Préserver et protéger le potentiel économique l'activité agricole	6
Favoriser l'installation de services et d'activités	6
Accompagner le développement des loisirs et du tourisme au sein de la vallée de la Save	6
Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine paysagé	7
Protéger les entités forestières, les ressources et les paysages naturels	7
Paysager l'urbanisation actuelle et future	7



## INTRODUCTION

Suite au débat au sein du Conseil Municipal portant sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), un projet global a été défini par la commune. Élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement et de l'étude prospective d'aménagement du secteur intercommunal de la vallée de la Save, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la Loi SRU (article L121-1 du code de l'urbanisme). Il répond ainsi à 3 objectifs fondamentaux, que sont :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi / habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Le contenu du PADD a été défini dans l'article L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi « Urbanisme et Habitat », le PADD n'est pas directement opposable ; il s'agit d'un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil Municipal. Le PADD présente le projet communal pour les années à venir, en exprimant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

La Communauté de Communes de la Save au Touch dont la commune de Pradère les Bourguets est adhérente, a adhéré au SMEAT par délibération en date du 29 juin 2001 , et a accepté, pour l'étude du SCOT, de faire partie du SCOT Central.

Parallèlement à cette adhésion, et dans l'attente de l'approbation du SCOT par le SMEAT, la Communauté de Communes de la Save au Touch a fait réaliser un schéma d'aménagement de la Vallée de la Save permettant ainsi aux communes membres de demander, par dérogation, d'ouvrir de nouvelles zones à urbaniser à l'occasion de la création ou de la révision de leur PLU.

Selon les principes de ce schéma d'aménagement, le SMEAT a fixé 2 règles :

- Possibilités de 200 logements, pour la période 2009/2015, dans les nouvelles zones à urbaniser des communes suivantes : Lasserre, Pradère les Bourguets, Sainte Livrade et Mérenvielle.
- Avis de la Communauté de Communes de la Save au Touch sur la vérification de la répartition de 200 logements fixé comme suit :
 

- Pradère les Bourguets	80
- Mérenvielle	50
- Lasserre	40
- Sainte Livrade	30

Afin de respecter les orientations du SMEAT, la commune de Pradère-les-Bourguets, a défini un document d'urbanisme compatible avec les règles fixées ci-dessus, à savoir limiter à 80 logements la constructibilité dans les nouvelles zones à urbaniser à court terme.

Les orientations d'aménagement ont été débattues au sein du conseil municipal. Le projet urbain s'articule autour de 3 axes principaux inscrits à l'échelle du territoire :

- ✘ **Maîtriser et gérer les territoires urbanisés**
- ✘ **Favoriser les activités**
- ✘ **Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine paysagé.**



---

---

# P.A.D.D.

---

---





**MAITRISER ET GERER LES TERRITOIRES URBANISES***Polariser le développement urbain*

La commune souhaite prévoir des capacités d'urbanisation future suffisantes pour permettre l'accueil de nouveaux habitants en créant un centre bourg et en poursuivant la maîtrise de l'évolution du bâti pour éviter le mitage.

➤ **Création d'une unité urbaine majeure**

- Développement d'un nouveau bourg en continuité du quartier actuel « les Hourguettes »
  - Créer une nouvelle organisation urbaine pour former un véritable village en rationalisant le foncier - création d'une densité de bâti.
  - Favoriser la réalisation de bâtiments en R+1 ;
  - Respect d'une certaine unité du bâti : établissement des prescriptions visant à préserver l'identité architecturale communale et régionale, sans être trop restrictif ;
- Redonner une identité et une centralité à Pradère-les-Bourguets :
  - Réalisation de nouveaux équipements : groupe scolaire (en intercommunalité), nouvelle mairie, espaces verts publics... ;
  - Aménager des espaces publics structurants pour composer village lisible et adapté aux différentes fonctions du village - incitation à l'intégration visuelle des nouvelles constructions ;
  - Qualifier les carrefours et les entrées majeures du futur bourg de Pradère pour le rendre plus lisible et perméable.

➤ **Maîtriser le développement urbain**

- Éviter le mitage en utilisant uniquement les dents creuses encore disponibles au sein des principaux hameaux (« La Plane » et « Les Bourguets »).
- Interdire le développement du village à proximité de la voie à grande circulation : la RN224.

*Améliorer la qualité des espaces urbains*

➤ **Dynamisation de la vie du village et de la commune**

- Proposer une offre en logements diversifiés (habitat groupé et pavillonnaire) ;
- Favoriser la mixité sociale en renforçant l'offre sociale de logements ;
- Aménagement et réalisation de nouveaux espaces publics pour favoriser la vie locale et l'intégration des nouveaux habitants : favoriser les liens et les interactions entre les quartiers ;
- Redonner des repères territoriaux par la création d'un « vrai » village (espaces publics, édifices, ...).

Améliorant le fonctionnement et la pérennité des équipements publics

➤ **Amélioration des déplacements et des liaisons à l'échelle de la commune et de la vallée de la Save**

- Recalibrer et aménager la voirie dans les hameaux et les environs du village améliorant la qualité des déplacements au sein de la commune ;
- Définir et tracer des cheminements doux cohérents à l'échelle intercommunale ;
- Création d'itinéraires doux en s'appuyant sur les bords de ruisseaux ;
- Amélioration des itinéraires doux vers la gare SNCF pouvant bénéficier dans l'avenir d'un cadencement performant vers Toulouse.



**PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET DEVELOPPER LES SERVICES COLLECTIFS**
*Préserver et protéger le potentiel économique l'activité agricole*
**➤ Déterminer un équilibre entre le développement urbain et les exploitations agricoles**

- Geler le foncier agricole en interdisant toute construction ne relevant pas de l'activité agricole sur les terres à fort potentiel ou présentant un intérêt agricole ;
- Favoriser une cohabitation convenable entre zones urbanisées et monde agricole, afin d'éviter les conflits de voisinage et pour ne pas gêner le fonctionnement et l'extension de ces activités.

**➤ Conserver l'intégrité des espaces agricoles sur le territoire communal et maintenir les sièges d'exploitation.**

- Permettre le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture ;
- Éviter la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments agricoles pour ne pas gêner l'accroissement et l'extension des exploitations ;
- Encourager le développement d'activités agrotouristiques.

**➤ Protéger le patrimoine bâti**

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

*Favoriser l'installation de services et d'activités*
**➤ Encourager l'installation d'activités au sein du bourg visant un rééquilibrage entre habitat et commerces - services en recherchant des conditions favorables aux petites entreprises locales**

- Favoriser et redynamiser la vie locale en créant un pôle de commerces et de services à proximité du carrefour de la RD42 et de la RN224 profitant de l'effet vitrine de la RN 224 et se rapprochant des habitants du village.
- Autoriser la mixité activité/habitat au sein des espaces urbains par l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat.

**➤ Création d'un groupe scolaire et d'un pôle d'équipement à vocation intercommunale**

- Regrouper les équipements nécessaires aux communes de la vallée de la Save.
- Aménagement d'équipements publics répondant aux besoins de la population future.

*Accompagner le développement des loisirs et du tourisme au sein de la vallée de la Save*
**➤ Aménager des cheminements pédestres, équins et cyclables**

La vallée de la Save bénéficie d'atouts naturels (forêt de Bouconne, vallée, paysages, ruisseaux...) et architecturaux qui deviennent attractifs pour les habitants de l'agglomération toulousaine.

Aménager et prolonger des cheminements pédestres, équins et cyclables en s'appuyant sur les éléments qualitatifs du patrimoine naturel (bois, ruisseaux...) de la vallée de la Save.

Ces itinéraires constitueront des promenades touristiques et relieront également les principaux pôles urbains du territoire. L'aménagement de ces cheminements pourrait être un complément stratégique au statut de protection du massif de la forêt de Bouconne.



<b>PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LE PATRIMOINE PAYSAGE</b>
---

*Protéger les entités forestières, les ressources et les paysages naturels***➤ Préservation du patrimoine naturel sensible**

La commune possède quelques espaces boisés et naturels qu'elle souhaite préserver : les massifs boisés les plus importants et les bords de la Save.

Favoriser l'échange entre les différents milieux naturels par l'optimisation du réseau des cheminements s'appuyant sur les corridors d'échange.

**➤ Prise en compte des risques naturels et des pollutions**

La présence d'une zone inondable sur le territoire engage la commune à limiter les contacts entre urbanisation et espaces naturels.

Aménager des bassins de rétention recueillant les eaux pluviales provenant de Pradère et de l'urbanisation de la commune de Lasserre.

Améliorer la qualité des rejets d'eaux usées en se raccordant à une station d'épuration intercommunale en projet. Le site des Hourguettes sera raccordé à ce futur équipement en priorité. Le hameau des Bourguets le sera dans une phase ultérieure.

*Paysager l'urbanisation actuelle et future*

- Promouvoir et valoriser la qualité paysagère en maintenant une continuité verte dans les centres urbains.
- Encourager les aménagements paysagers des nouvelles constructions pour une meilleure intégration dans le paysage et le respect des zones naturelles alentour ;
- Prendre en compte les activités agricoles encore en fonction en respectant leurs besoins et leur devenir.

# Commune de Pradère-les-Bourguets

## Plan local d'urbanisme

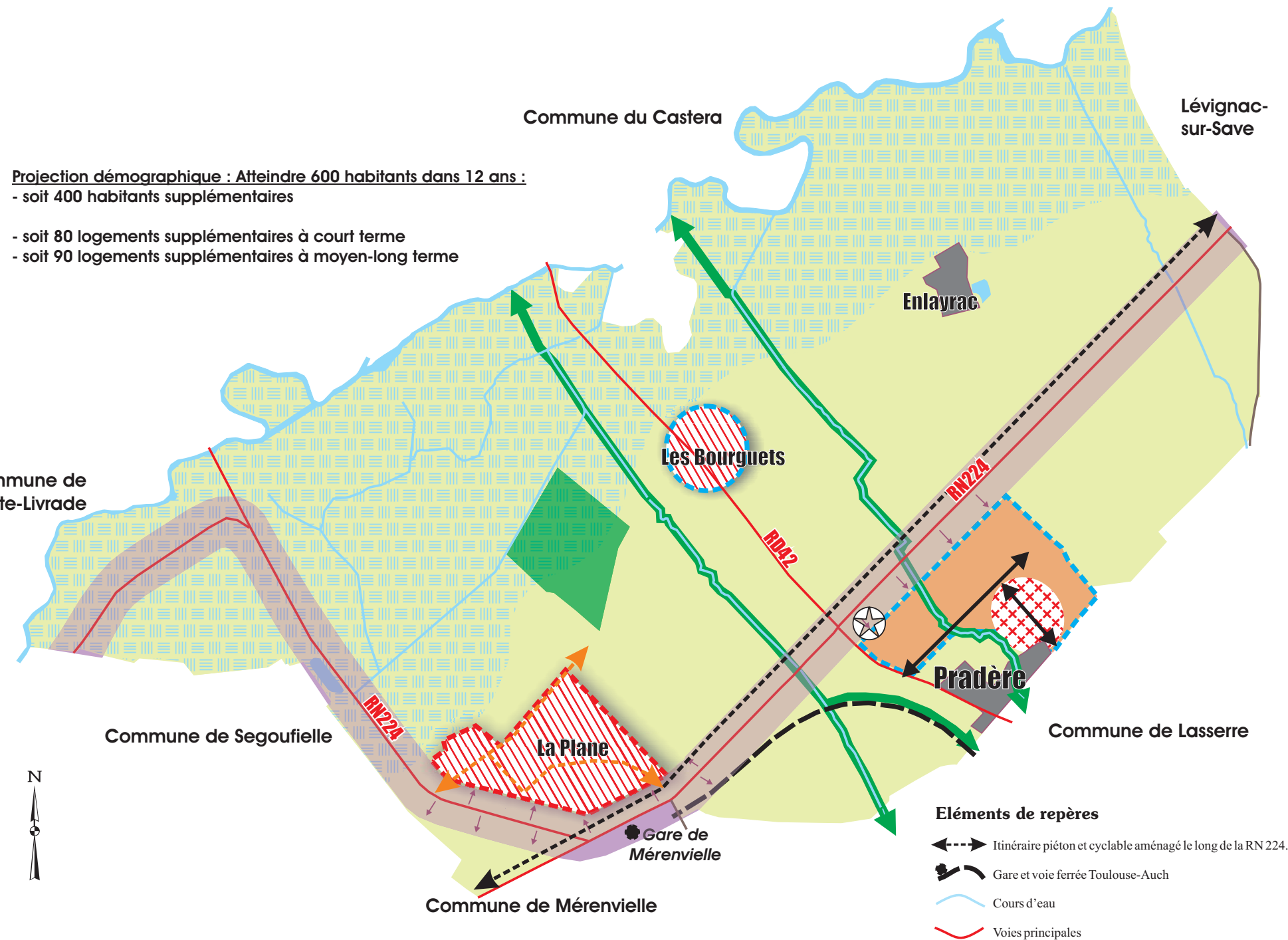
# P.A.D.D.

AGE Environnement - Ingénieurs Conseils  
Technologies de l'environnement, de l'eau, de l'urbanisme

Siège social: 1 rue Dieudonné-Costes  
82000 MONTAUBAN  
Tél: 05.63.03.34.42 Fax: 05.63.03.34.56

Mail: agence.sudouest@age-environnement.com  
Découvrez nos activités sur le site www.age-environnement.fr

Agence Sud-Est: 22 lotissement "Les Oliviers"  
13109 SIMIANES-COLLONGUES  
Tél: 04.42.22.70.79 Fax: 04.42.22.67.67



### Objectif 1:

#### Maitriser et gérer l'urbanisation du territoire

- Création et composition d'un centre-bourg**  
Création d'un centre de village avec une certaine densité de bâti tout en préservant l'identité rurale de la commune - favoriser la mixité sociale et la diversité de l'offre en logements - les formes urbaines devront rester en harmonie avec les formes traditionnelles du tissu villageois.
- Définition d'une nouvelle centralité du village**  
Accueillir de nouveaux équipements publics d'intérêt communal et intercommunal en continuité avec le centre-bourg (groupe scolaire, mairie...).
- Aménagement de voies nouvelles**  
Desserte des nouveaux quartiers et sécurisation des accès sur la base d'une trame orthogonale ménageant de nombreuses perspectives. Partage de la rue pour tous les usagers.
- Densification et recomposition des hameaux**  
Développement urbain mesuré - Accueillir de nouvelles constructions en comblant les dents creuses - limitation des accès directs sur les routes départementales.
- Amélioration de la voirie en aménageant des cheminements piétons et cyclables**
- Ne pas favoriser les habitations à proximité de la RN224**

### Objectif 2:

#### Pérenniser l'activité agricole et développer des services collectifs

- Préserver et protéger l'activité agricole**  
Conserver l'intégrité des espaces agricoles, préserver les paysages, maintenir l'équilibre entre le développement urbain et les exploitations agricoles - protéger le patrimoine bâti.
- Création d'un pôle d'équipements à vocation intercommunale et communale.**  
Groupe scolaire-Mairie-Pôle sportif...
- Inciter l'installation de services et d'activités d'intérêt intercommunal de proximité**  
Améliorer l'offre de services et de commerces en créant un pôle commercial/services au carrefour RD42/RN224 accompagnant le développement démographique du bassin de vie.

### Objectif 3:

#### Préserver et valoriser les espaces naturels et le patrimoine paysagé

- Espaces boisés classés à conserver et à protéger.**  
Préserver l'aspect naturel de la commune des défrichements et de l'urbanisation.
- Aménagement de liaisons vertes**  
Organiser l'espace public et les liaisons en s'appuyant sur la trame verte existante (cours d'eau). Assurer une continuité entre l'espace rural et les développements urbains. Favoriser les échanges entre les différents milieux naturels.
- Vallée inondable à protéger**  
Stratégie foncière visant à protéger la population des risques naturels - protection de l'espace naturel des bords de Save.
- Réalisation d'un assainissement collectif des eaux usées** se raccordant à la station d'épuration de Lévignac.  
**Réalisation d'un assainissement des eaux pluviales** (aménagement d'un bassin de rétention pour le village).