

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE DE PRAYOLS

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DEBATTU ET VALIDE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

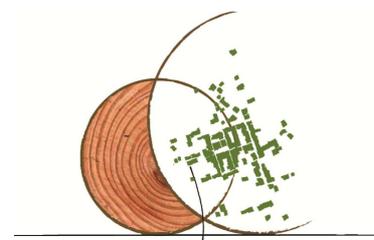
Pièce n°2

MANDATAIRE DU GROUPEMENT

CABINET INTERFACES+
2 CHEMIN DE LA SERRE
09600 AIGUES VIVES



EGALEMENT COMPOSE DE
ORIANE CARBALLIDO – PAYSAGISTE
ASPHODEL ENVIRONNEMENT



ORIANE CARBALLIDO
PAYSAGISTE CONCEPTEUR dplg



SEPTEMBRE 2019

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est listé à l'article L151-5 du code de l'urbanisme qui énonce :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

... ».

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés dans cet article, le PADD définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de la commune.

Aménagement du territoire, formes urbaines économes, gestion des déplacements sont au cœur des recommandations du Grenelle de l'Environnement. Ces principes généraux de « bonne conduite » adaptés à la commune Prayolaise permettront de répondre au défi communal de demain, le défi de la protection de l'identité rurale à proximité de la dynamique fuxéenne.

1/ - Le projet politique

La réalisation du diagnostic global de la commune de Prayols a fait émerger une ambiance ambivalente.

D'une part, une ambiance urbaine avec une urbanisation pavillonnaire qui s'étale dans la plaine agri pastorale au gré des projets permis par un PLU consommateur d'espace approuvé en 2003.

D'autre part, une ambiance rurale avec une identité champêtre très marquée grâce à une richesse patrimoniale variée (bâti ancien, culture pastorale, géologie, bois, eau) sur l'ensemble du territoire, allant du Prat d'Albis à la plaine urbanisée en passant par le versant boisé et ses hameaux.

Il faut prendre le temps de déambuler sur la commune pour être catégorique : le village, seul lieu pouvant accueillir le développement urbain, se doit de préserver son identité rurale et champêtre. Pour ce faire, le PLU actuel doit être remodelé en profondeur car de nombreux enjeux y sont présents (résiduel constructible*, enjeux agricoles, environnementaux, paysagers, urbains).

La municipalité a souhaité mettre en place un nouveau projet d'aménagement et de développement durables répondant à cette problématique.

Afin de garantir l'identité rurale et champêtre, la préservation des éléments du patrimoine sera maintenue voire accentuée dans le cadre de la révision du PLU. La protection des murets en pierre sèche et des tartiers sera maintenue, et d'autres éléments nouveaux seront préservés. Toutefois, protéger une identité rurale et champêtre ne se limite pas à la localisation du patrimoine sur un plan. Il faut également lui donner la possibilité de créer son

ambiance en le mettant en scène, sans être noyé dans le tissu urbain (ouverture du paysage sur les éléments, mise en valeur par des cheminements piétons...).

Pour aller plus loin, l'identité rurale va de pair avec la mise en valeur des pratiques agro pastorales (fauche, pâture). **Il faut donc cesser de faire le constat qu'un terrain plat avec les réseaux publics à proximité est automatiquement constructible.** D'autres usages y sont possibles : pâture, espace de convivialité, maraichage, fenêtre visuelle.

La convivialité entre les habitants contribue également à l'ambiance rurale d'un village. Le rôle des associations, des projets inter associatifs, du marché hebdomadaire, des équipements de loisirs participe à cela. La municipalité souhaite doter chaque quartier d'espaces de rencontres afin de poursuivre ces liens (bancs, panneau d'affichage...).

Pour conserver son image villageoise, il est nécessaire que la commune préserve son échelle bâtie et ne se développe pas en dehors des limites urbaines existantes. Le PLU totalise aujourd'hui un résiduel constructible* d'environ 7 hectares, situés en grande partie sur les grands ensembles agri naturels de bordure. **Il s'avère judicieux d'urbaniser en priorité les terrains englobés dans l'espace bâti avant de consommer les espaces agri-naturels de périphérie.** De plus, le développement antérieur de l'espace bâti ayant entraîné la fragmentation de certaines entités agri naturelles, il s'avère également nécessaire de garantir leur préservation. Une urbanisation non maîtrisée entraînerait de fait une détérioration du cadre de vie et des paysages.

Outre la préservation de l'échelle spatiale du village, ce choix permet d'optimiser la ressource foncière, de ne pas augmenter les dépenses publiques en matière d'extension de réseaux, de réduire les déplacements vers les services communaux, et de protéger le paysage et l'écologie dans leur globalité.

Le projet de développement urbain que s'est fixé le Conseil Municipal, prend en compte les problématiques environnementales, agro pastorales et paysagères du territoire afin d'assurer une préservation du cadre de vie à l'ensemble des habitants.

L'Ariège, véritable colonne vertébrale de la vallée, n'est encore aujourd'hui pas bordée par un cheminement doux intercommunal. La municipalité a souhaité mettre en valeur cet axe naturel, en connectant son cheminement piéton à ses communes limitrophes.

Notons pour finir que le projet de développement se doit de respecter les règles de l'urbanisme applicables au territoire communal. Toutes ces règles sont rassemblées dans le SCOT de la Vallée de l'Ariège, document de cadrage de l'ensemble du PLU de la commune de Prayols.

2/ - Sa mise en œuvre

Ce projet communal se traduit en cinq orientations :

- Préserver la qualité environnementale et paysagère du site.
- Assurer un développement maîtrisé et diversifié.
- Assurer une offre publique de qualité et adaptée.
- Permettre le maintien et le développement des activités.
- S'inscrire dans la dynamique intercommunale, tout en préservant l'identité communale.

➔ **Préserver la qualité environnementale et paysagère du site**

Six objectifs ont été identifiés pour y répondre :

- **Préserver et renforcer la biodiversité des milieux :**
 - Bien que non réglementaire, afficher une volonté de préservation des milieux identifiés dans le zonage des ZNIEFF.
 - Préserver les réservoirs de biodiversité aquatique (les zones humides et plus largement la proximité des cours d'eau) de tout aménagement et transformation par remblaiements, affouillements et dépôts afin d'assurer la protection de ces habitats riches et diversifiés.
 - Conserver les réservoirs et continuités écologiques par l'identification de la trame verte (versant boisé, zones d'estives, haies structurantes, ripisylves* de la rivière Ariège, vergers extérieurs à la zone bâtie) et de la trame bleue (Natura 2000, cours d'eau, zone humide).
 - Préserver les connexions fonctionnelles des milieux boisés et des milieux ouverts.
 - Dans la plaine bâtie, conserver les continuités les plus importantes et assurer ainsi un développement urbain sur le résiduel constructible* du PLU le moins sensible en évitant le morcellement des milieux naturels et semi naturels.
 - Préserver ainsi les espaces agro pastoraux et naturels de bordure situés en entrée de bourg. Préserver les espaces agro-pastoraux des zones intermédiaires (secteur des hameaux), espaces garants d'une mosaïque de milieux ouverts.
 - Inciter à la prise en compte des eaux pluviales dans les principes d'urbanisation, afin de limiter le ruissellement pluvial, d'éviter la saturation du réseau de collecte. Limiter l'imperméabilisation des sols, en préservant la qualité des milieux récepteurs par la maîtrise des rejets de temps de pluie.
 - Maintenir la qualité des sols et des cours d'eau par la prise en compte de la capacité de traitement de la station d'épuration des eaux usées. Permettre la mise en place d'un traitement autonome des eaux usées au besoin.

- **Préserver et mettre en valeur les sites remarquables du paysage :**
 - Le Prat d'Albis et les hauteurs du versant boisé, offrant des panoramas sur la ville de Foix, la Barguillère, le Plantaurel et la plaine de la rivière Ariège.
 - Préserver le Prat d'Albis d'un abus d'implantation d'antennes.
 - La plaine Prayolaise, offrant des ouvertures visuelles d'intérêts sur la vallée de la rivière Ariège, les hameaux suspendus, le Pain de Sucre de Montgailhard et la chaîne des Pyrénées grâce aux espaces ouverts en périphérie et à l'intérieur du tissu urbain.
 - Les espaces ouverts à l'intérieur du tissu urbain offrent des respirations visuelles qui recréent des horizons ruraux au centre du bâti étalé. Ils participent à l'identité rurale de la commune et en font une singularité de qualité. Bien que tous situés dans le résiduel constructible du PLU, il est opportun d'en conserver certains ou de les redimensionner dans une réflexion d'aménagement d'ensemble du village.
 - Réduire la fragilité paysagère de la plaine bâtie et ainsi l'identité rurale, en maintenant un paysage de qualité grâce aux choix des zones de développement urbain, à la façon de les urbaniser et de les structurer par le rapport de proportion entre espaces ouverts/fermés.
 - Respecter la morphologie urbaine existante en préservant l'échelle du village, en poursuivre le développement urbain dans la plaine urbanisée uniquement, en ne développant pas les hameaux et en ne créant pas de mitage supplémentaire des espaces agri naturels.

- Contribuer à préserver l'entité paysagère du relief habité et boisé :
 - Poursuivre la valorisation des sentiers de promenade par une gestion forestière.
 - Maintenir la cohésion de chaque lieu-dit et hameaux en préservant leur morphologie actuelle. Ne pas les développer.
 - Poursuivre la résorption des points noirs paysagers (ex. entourages des espaces poubelles, peinture des infrastructures publiques, plantations de haies bocagères, de plantes grimpantes sur les clôtures des stations de captages).
 - Valoriser certaines vues sur la plaine depuis le relief (ex. petit belvédère comme espace commun, élagage d'entretien pour maintenir une vue, implantation d'un banc...).

- Contribuer à préserver l'entité paysagère de la plaine urbanisée :
 - Préserver le paysage bocager de la plaine formé par les alignements structurants, les arbres remarquables, la bordure de la ripisylve* de la rivière Ariège et le bosquet au secteur le Communal.
 - Préserver le patrimoine emblématique de la commune en poursuivant la valorisation des murets en pierre sèche, des tartiers, du Mémorial, du patrimoine lié à l'eau, du site des cascades de la Piche, des terrasses en bordure de l'Ariège, des anciennes carrières de quartz, du réseau d'irrigation agricole bâti, des « cabanots » et du verger communal.
 - Recréer un jardin partagé bénéficiant notamment aux habitants du tissu urbain dense.
 - Renforcer chaque quartier en les rattachant à un espace public ou un espace ouvert de manière à créer un repère visuel à chacun, une opportunité de doter chaque quartier d'un espace de convivialité. Préserver ainsi le cadre de vie du village rural et ne pas basculer dans une ambiance de « village dortoir ».
 - Créer un projet structurant sur les espaces vacants autour de la place de la mairie et du cimetière.
 - Poursuivre la mise en réseau des différents quartiers et équipements structurants (Mairie, Micouleau) par des cheminements piétons.
 - Mettre en place une réglementation architecturale permettant d'intégrer les futures constructions au paysage urbain existant grâce aux références à la typologie communale, mais sans pour autant refuser les projets contemporains de qualité. Préserver les éléments architecturaux identitaires du tissu urbain ancien en poursuivant l'application du cahier de recommandations architecturales et en le portant à la connaissance du public (habitants et constructeurs).
 - Privilégier les clôtures en haies libres composées d'essences locales qui structurent le paysage et l'enrichissent. Préserver les murets de clôture en pierres naturelles.
 - Organiser un dépôt de déchets verts contribuant au développement de la pratique du compostage en lien avec le verger et les jardins partagés.

- Réduire la vitesse des véhicules en entrées du village :
 - En entrée nord, maintenir la limite actuelle franche entre espace agricole et espace bâti formée par l'église et la mitoyenneté des constructions.
 - En entrée sud seuil 1, marquer la limite actuelle entre espace agricole et espace bâti.
 - En entrée sud seuil 2, renforcer la perception urbaine en tenant compte des marqueurs identitaires du village. Maintenir les alignements de tilleuls et les murets en pierre.

- Inciter à la maîtrise énergétique des foyers et participer à l'adaptation au changement climatique :
 - Encourager la réalisation et la rénovation de bâtiments économes en énergie afin de limiter la consommation énergétique et l'émission de gaz à effet de serre. Encourager la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les bâtiments.

- Ne pas augmenter les émissions de gaz à effet de serre et la facture en carburant des ménages en urbanisant autour des équipements publics existants (plaine urbanisée).
- Augmenter la densification des constructions, et réduire ainsi la consommation des espaces naturels et agricoles.
- Donner toute sa place au végétal dans les futures opérations d'aménagement, par le biais des orientations d'aménagement et de programmation.

➡ **Assurer un développement maîtrisé et diversifié**

Cinq objectifs ont été identifiés pour y répondre :

- Afin d'anticiper le changement climatique, ne pas soumettre de nouvelles populations aux risques connus (feu de forêt qualifié de fort sur la commune, cartographie informative des zones inondables...) et ne pas augmenter la puissance des risques présents sur le territoire communal.
- Recentrer l'urbanisation en conservant prioritairement en zone constructible du futur PLU le résiduel constructible* situé en dent creuse de la plaine urbanisée, en accord avec les enjeux agricoles, environnementaux, paysagers et urbains. Par la même, retrouver l'identité rurale de la commune et stopper le développement urbain de type « nappe urbaine ».
- En lien avec le futur programme local de l'habitat, relancer le développement démographique tout en poursuivant la mixité sociale et intergénérationnelle :
- Redynamiser l'offre en terrains constructibles actuellement présente dans le PLU.
- Proposer des orientations d'aménagement et de programmation déterminant des typologies d'habitat diversifiées permettant d'assurer un parcours résidentiel complet sur la commune suivant les différents publics ciblés et notamment les jeunes actifs (locatif conventionné, locatif libre, accession sociale à la propriété, accession à la propriété). Sortir ainsi de l'offre quasi unique du pavillon implanté au centre de la parcelle.
- Diversifier l'offre en logements en créant, par exemple, de l'individuel diffus aménagé, de l'individuel groupé, en garantissant le niveau d'acceptabilité des concitoyens situés en frange de ces opérations.
- Contribuer à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU portée par la Communauté d'Agglomération en dynamisant le parc de logements vacants (rénovations) et le potentiel de bâtiments réhabilitables existants (7 bâtiments) en incitant au renouvellement urbain, via la sensibilisation des propriétaires, la maîtrise foncière publique (achat/location) et la réorganisation des espaces publics donnant envie de réinvestir ces bâtiments (aménagement d'aires de stationnement à proximité, sécurisation des déplacements piétons...).
- Contribuer à la réalisation d'un parc de logements favorisant un développement urbain durable, grâce à la mise en place d'une réglementation spécifique (conservation des milieux ouverts sensibles, maintien et renforcement de la trame verte, développement des déplacements piétons et cycles, création d'espaces extérieurs conviviaux...).

- Maîtriser la consommation foncière* :
- Maîtriser d'ici à 2035 l'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles et ainsi l'accueil de la population.
- En cohérence avec l'objectif de consommation foncière fixé dans le SCOT, à savoir 3,2ha auxquels est enlevée la consommation foncière réalisée à partir de mars 2015, atteindre une consommation foncière maximale de 3,03ha jusqu'en 2035. Cette consommation foncière permet de tendre vers l'accueil d'environ 84 habitants supplémentaires et environ 47 logements neufs.
- Prendre en compte un pourcentage de 30% de rétention foncière opérée par les propriétaires en zone urbaine du PLU.
- Réduire la consommation foncière vis-à-vis du PLU actuel, d'environ 7 hectares, soit environ 70% du résiduel constructible*.
- Réduire la consommation foncière en augmentant l'optimisation du foncier et en respectant l'objectif de densité* fixé par le SCOT, à savoir 15 logements par hectare.

➡ **Assurer une offre publique de qualité et adaptée**

Quatre objectifs ont été identifiés pour y répondre :

- Préserver le cadre de vie des habitants en développant l'offre d'équipements et de services publics communaux et intercommunaux :
 - Maintenir le regroupement pédagogique intercommunal, les associations...
 - Maintenir l'aire naturelle de sport et de détente au secteur Tarnas. Au besoin, requalifier le site en sentier botanique et le lier au verger communal par exemple.
 - Proposer une alternative à la voiture en développant le réseau des cheminements piétons et cycles, en diversifiant ses thématiques (historique, botanique, artistique...), en le liant sur le territoire communal et intercommunal (projet intercommunal « au fil de l'eau » en bordure de l'Ariège, sentier de randonnées dans le versant boisé à améliorer vers les communes de Ferrières sur Ariège et Montoulieu, connexion sécurisée sur la RD n°8A pour les cycles), en poursuivant sa mise en sécurité et en le mettant en avant (signalétique).
- Poursuivre l'aménagement des deux pôles structurants (mairie et aire de loisirs de Micouveau) en prévoyant leurs extensions afin d'accueillir différents projets (Maison du fil de l'eau, aire de pique-nique, halle d'animation...).
- Recentrer l'urbanisation autour des services et des équipements publics afin de limiter les extensions de réseaux et les renforcements et afin d'augmenter leur rentabilité (voirie, eau potable, assainissement collectif, collecte des déchets urbains, télécommunication).
- Augmenter la capacité et la qualité des aires de stationnement des véhicules :
 - Réduire les difficultés de stationnement dans le tissu urbain dense en créant de nouvelles aires à proximité.
 - Assurer le stationnement des véhicules en dehors de la voirie et des déplacements piétons.
 - Végétaliser les aires de stationnement pour sortir du « tout goudronné ».

➡ **Permettre le maintien et le développement des activités**

Trois objectifs ont été identifiés pour y répondre :

- Permettre le développement des activités économiques compatibles avec la vie urbaine (sans nuisance avérée et dans le respect des réseaux publics présents) dans le tissu urbain. Ne pas porter atteinte aux zones commerciales de la Communauté d'Agglomération.
- Développer l'exploitation publique ou privée de la filière bois en poursuivant notamment l'aménagement de la forêt communale grâce à une voirie de débardage au lieu-dit Bas du Mesclé. Tenter ainsi de réduire la fermeture paysagère par le couvert forestier.
- Maintenir voire développer l'activité agricole existante, et encourager la transmission des exploitations malgré la dynamique périurbaine existante :
- Répondre aux besoins en surfaces agricoles grâce au maintien de la vocation agricole des terres à forts enjeux. Limiter ainsi la fragilisation des exploitations agricoles. Sur le site du Prat d'Albis, faire cohabiter l'activité agro pastorale et l'activité touristique afin de ne pas fragiliser le pastoralisme de ce secteur.
- Permettre la réalisation des projets de diversification ou d'évolution des exploitations agricoles.
- Ne pas porter atteinte à l'accès des vingt fontaines communales aux exploitants ainsi qu'au réseau d'irrigation bâti.
- Limiter les contraintes liées aux difficultés de circulation des engins agricoles (anticiper le déplacement des véhicules dans l'aménagement des voiries...) et des animaux (passages enherbés...).
- Dans le cadre de la révision du PLU, supprimer les secteurs agricoles inconstructibles (Aa) non justifiés affichés dans l'ancien PLU. En lien avec le PNR, assurer une qualité paysagère stricte (choix des matériaux, volume...).

➡ **S'inscrire dans la dynamique intercommunale tout en préservant l'identité communale**

Cinq objectifs ont été identifiés pour y répondre :

- Etre conforme aux règles qui s'imposent au PLU :
- Le panel législatif (loi Montagne, Grenelle de l'environnement, loi ALUR, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) retranscrit notamment dans l'article L101-2 du code de l'urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Les prescriptions de la Charte du Parc Naturel Régional approuvé en 2008.
- Etre compatible au Schéma de cohérence territoriale de la Vallée de l'Ariège approuvé le 10 mars 2015, document intégrateur des autres documents supra communaux. La commune de Prayols est classée en secteur stratégique de bordure de l'espace du pôle urbain structurant de Foix. A ce titre, le SCOT fixe des objectifs et recommandations en termes d'accueil de résidences principales, de densité*, de consommation foncière* et de réalisation de logements à loyers modérés.

- Assurer la compatibilité avec les autres documents qui s'imposent au PLU, dont :
 - **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau 2016-2021** (protection des cours d'eau communaux en protégeant les rives vis-à-vis des constructions, préservation des prairies inondables, préservation et maintien des zones naturelles d'infiltration, préservation et restauration de la continuité écologique, éviter autant que possible l'imperméabilisation des sols en privilégiant les surfaces perméables dans les projets d'aménagements portés par la commune).
 - Schéma Départemental d'Aménagement Numérique approuvé en janvier 2013.

- Soutenir et enrichir les actions du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural ainsi que de la Communauté d'Agglomération du Pays de Foix Varilhes en harmonisant le projet de développement avec les actions en cours, comme par exemple le projet de cheminement intermodal « Au Fil de l'Eau » qui nécessite la création d'une passerelle sur la rivière Ariège pour rejoindre la commune de Montgailhard ou l'opération habitat.

- Contribuer aux différents projets de préservation de la mémoire patrimoniale à l'échelle départementale, avec entre autres :
 - Le lien entre les carrières de quartz Prayolaises et les mines de kaolin de Ginabat à Montoulieu et les mines de gypse d'Arignac.
 - Le lien entre les deux moulins présents sur la commune, celui de Ganac et des Forges de Pyrène.
 - Asseoir l'image touristique et pastorale du site du Prat d'Albis en lien avec les différentes communes limitrophes.

➡ ***DEFINITIONS**

Ripisylve : végétaux situés le long des cours d'eau, pouvant être en partie immergés.

Consommation foncière : surface utilisée pour l'accueil de nouveaux bâtiments, aménagements et installations à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement.

Résiduel constructible : superficie classée constructible au PLU de 2003 mais toujours non bâtie à ce jour.

Densité : rapport entre le nombre de logements et la superficie du terrain (hors voirie et espace public).

3/ - Représentation graphique

