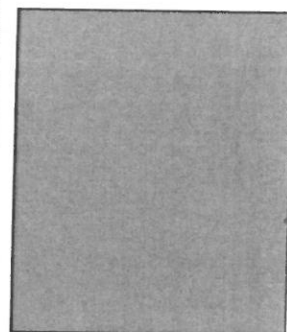


Département
Du Lot

Commune de
PRAYSSAC



3° REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



3° REVISION :

Arrêtée le :

10/07/2013

Approuvée le :

23-01-2014

Exécutoire le :

01-07-2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :
23-01-2014

P.O.S valant P.L.U approuvé le 04/09/1986

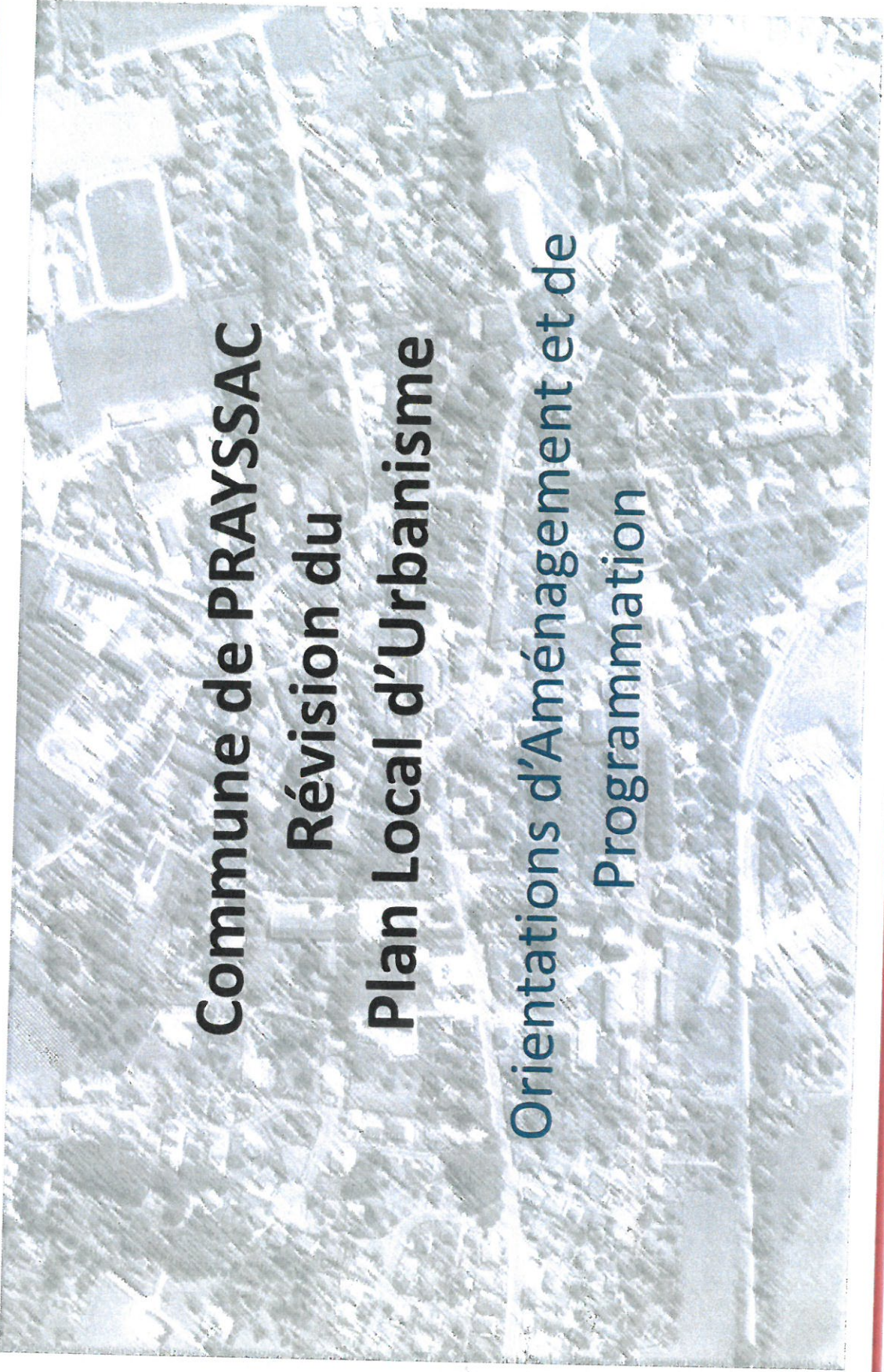
1^{ère} révision approuvée le 26/01/1993

2^{ème} révision approuvée le 15/09/2005

3^{ème} révision approuvée le 23-01-2014.

Atelier Sol et Cite
Gérard FRESQUET-Brigitte FRAUCIEL
Urbanistes OPQU- Architectes dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Faubourg de Narcès - 46800 MONTCUQ
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

3



Commune de PRAYSSAC

Révision du Plan Local d'Urbanisme

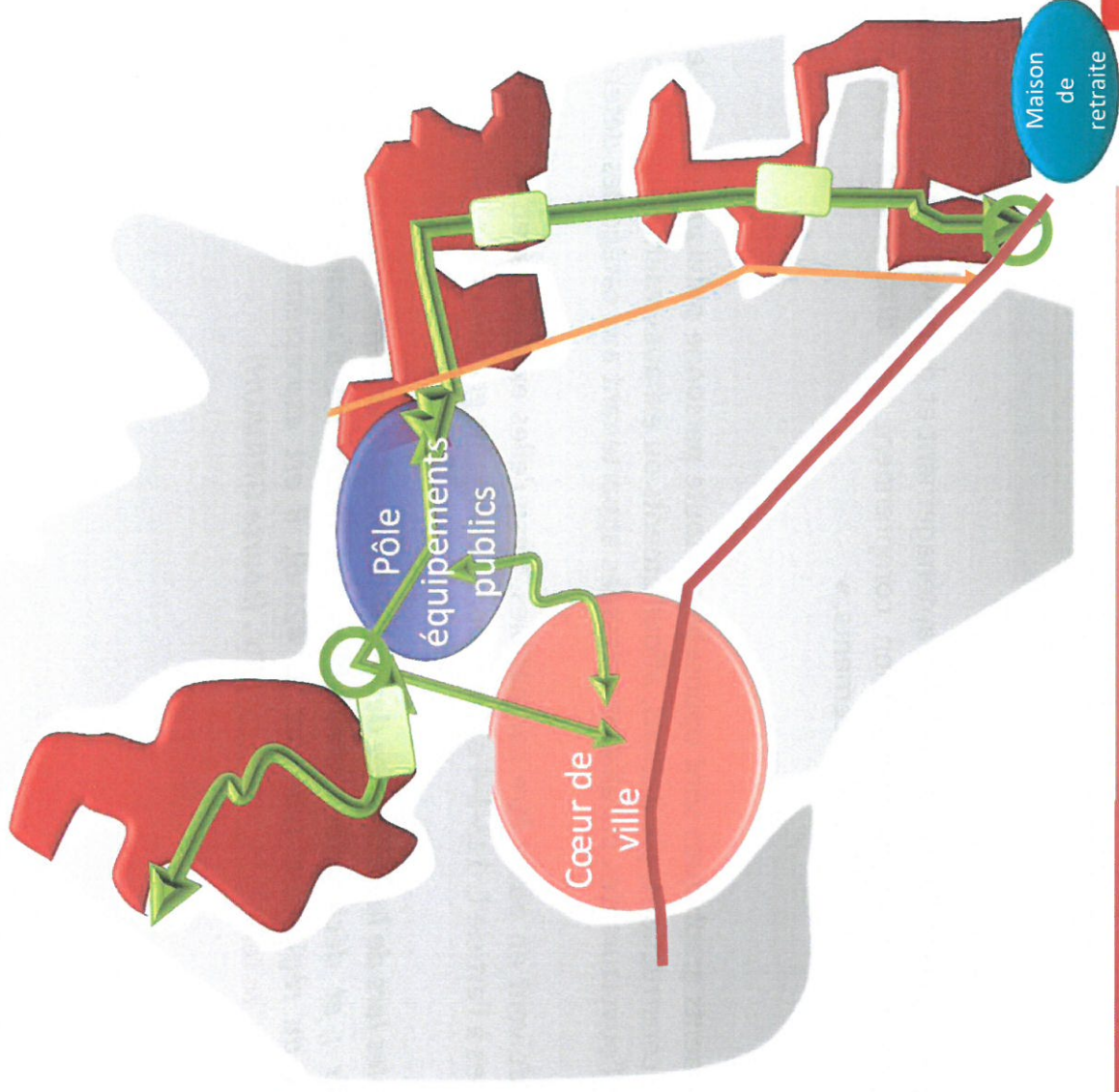
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rappels réglementaires

- Article L123-1-4 du code de l'urbanisme :
- « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »
- Article L123-5 :
- « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.
- Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »
- *Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme devraient les mentionner. Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6), il est expressément prévu que **cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.** (source GRIDAUH)*

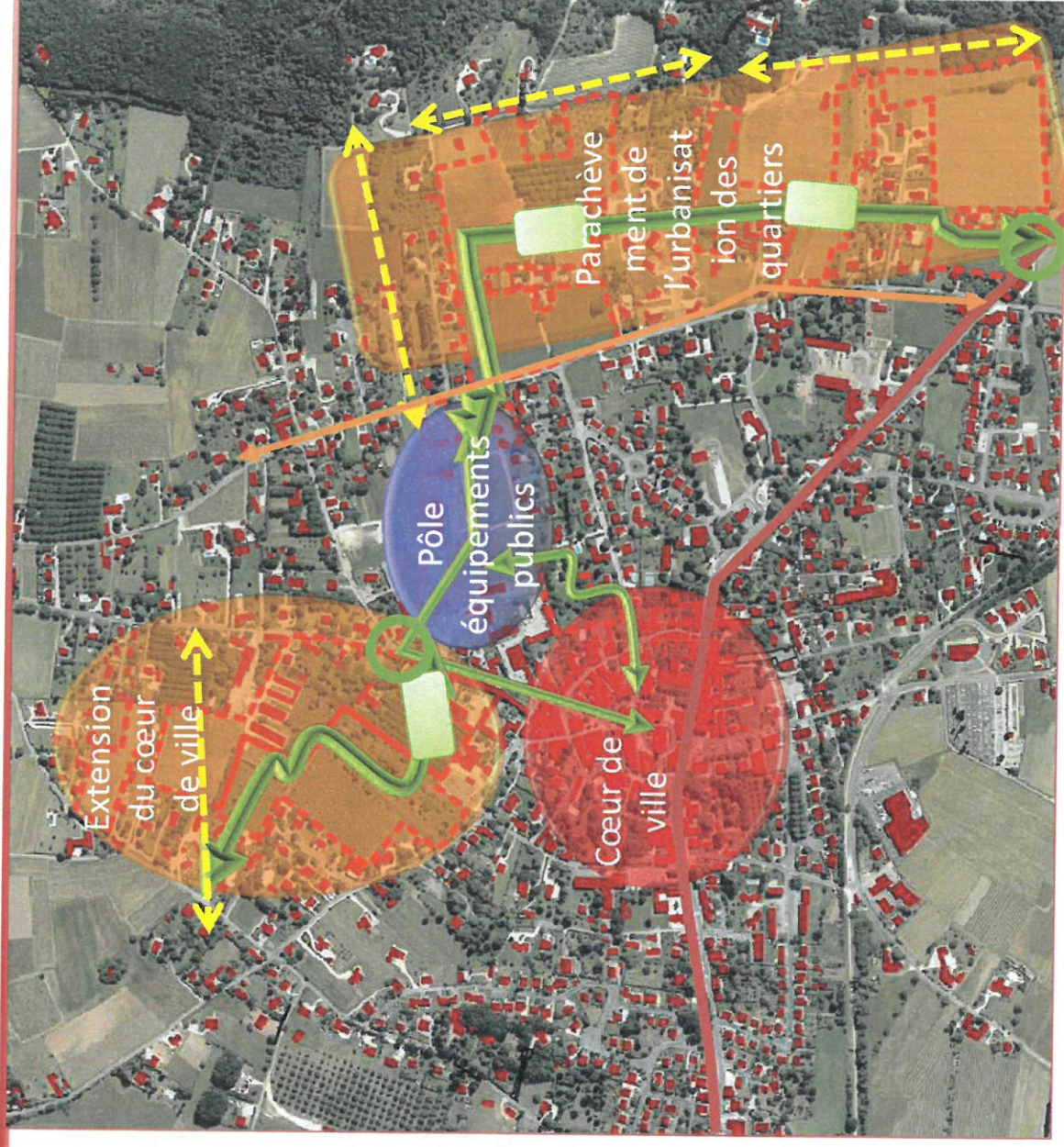
Une structuration des espaces de développement articulés autour d'un axe de déplacements doux : un prolongement du centre-ville

- Relier toutes les fonctions de la cité : commerces, services, équipements et habitat
- Hiérarchiser le réseau de déplacements : certains axes sont propices à la voiture, d'autres doivent être orientés vers les modes actifs
- Créer des séquences urbaines à l'échelle du piéton (400m environs)
- Encrer tous les espaces de potentiel de développement dans le projet urbain
- Créer des espaces partagés structurant la ville et participant à la convivialité des quartiers



Articulation des espaces de développement de l'habitat au centre-ville

- Relier toutes les fonctions de la cité : commerces, services, équipements et habitat
- Hiérarchiser le réseau de déplacements : certains axes sont propices à la voiture, d'autres doivent être orientés vers les modes actifs
- Créer des séquences urbaines à l'échelle du piéton (400m environs)
- Encrer tous les espaces de potentiel de développement dans le projet urbain
- Créer des espaces partagés structurant la ville et participant à la convivialité des quartiers

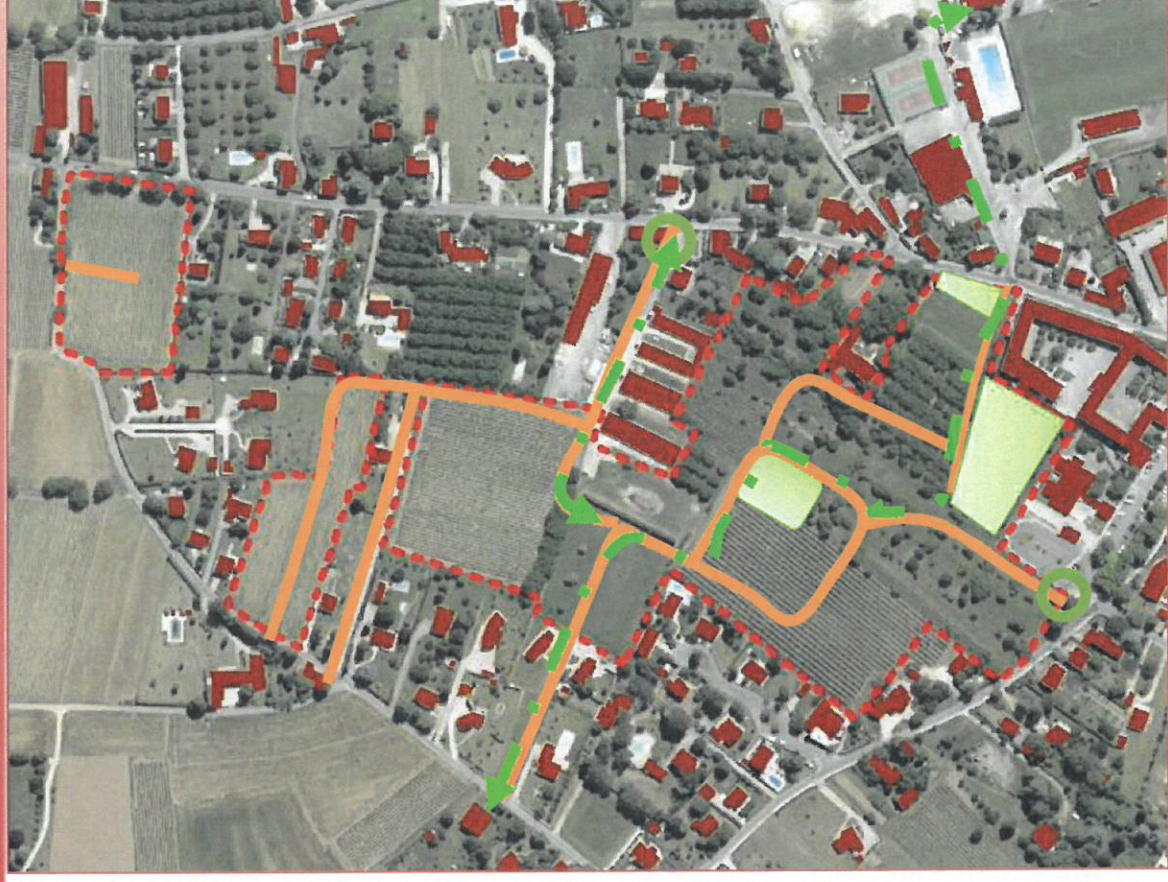


Les Fourqueyries

-  limite de zone
-  voie à créer
-  voie à aménager
-  cheminement doux à aménager
-  carrefour à traiter
-  espace public à aménager

Zone 8,42 ha (0,68 ha + 0,88 ha + 6,86 ha)
Potentiel 120 logements

Le secteur des Fourqueyries constitue un atout considérable pour le développement de la commune. Il s'agit d'un potentiel urbain non aménagé situé en articulation entre le centre-ville, le pôle d'équipement et les espaces résidentiels. L'aménagement de cet espace en quartier permettra de rompre avec les opérations individuelles et de former un espace parfaitement intégré à la ville par la constitution d'un réseau de circulations douces et de voiries participant au maillage communal avec l'amélioration de l'accessibilité des espaces stratégiques (équipements, commerces et services).



La Plaine-Sud

-  limite de zone
-  voie à créer
-  cheminement doux à aménager
-  espace public à aménager

Zone 1,53 ha
Potentiel 12 à 14 logements

La Plaine-Sud constitue l'entrée de ville Ouest par l'avenue du colonel Pardes (RD 811) du centre-ville. Ce secteur permet d'établir une connexion entre la zone d'activité à l'Ouest et les extensions urbaines du centre-ville à l'Est.



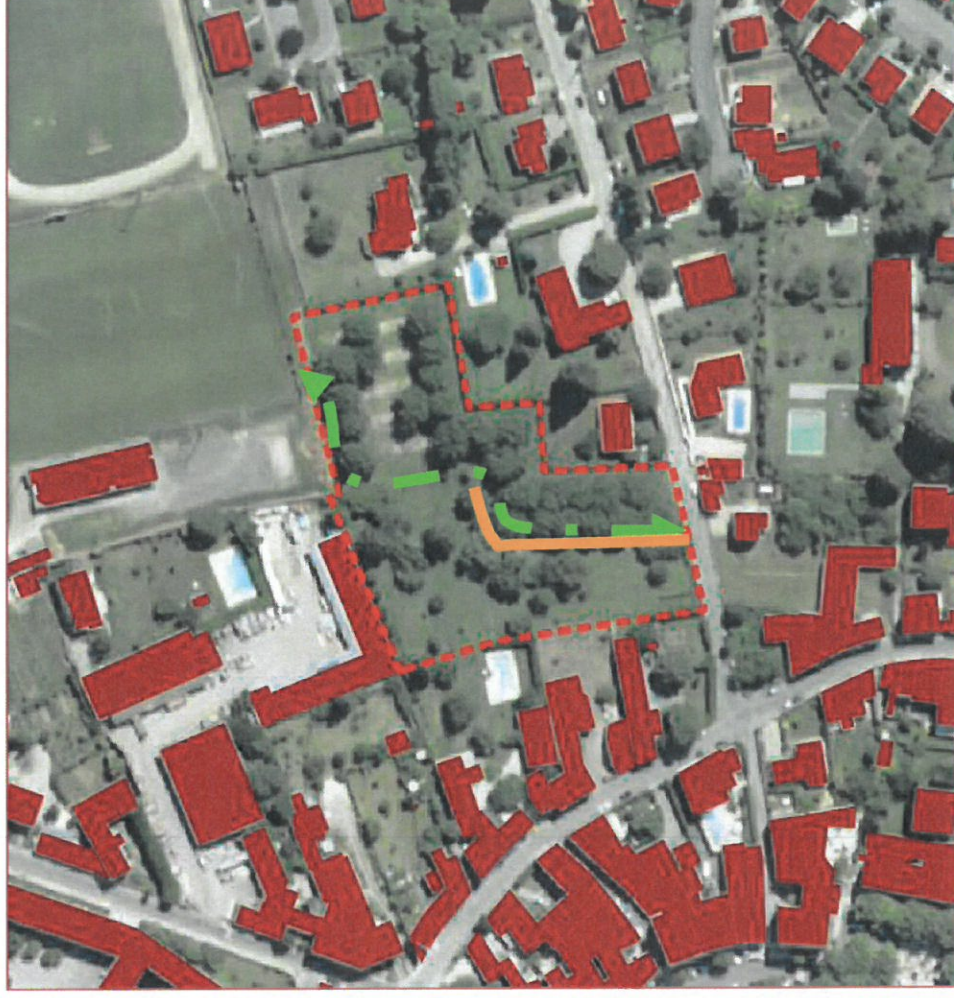
Au bourg

-  limite de zone
-  voie à créer
-  cheminement doux à aménager

Zone 0.74 ha

Potentiel 8 à 10 logements

La zone du bourg bénéficie d'un aménagement répondant à deux enjeux. D'une part elle permet de constituer un lien direct pour la population du centre-ville vers les équipements sportifs. D'autre part elle participe au désenclavement de certains fonds de parcelles et ainsi à la densification du noyau urbain.



Les Plantades

-  limite de zone
-  voie à créer
-  cheminement doux à aménager

Zone 0.49 ha

Potentiel 8 logements (16 logements/ha)

La zone des Plantades, bien que de superficie modeste, constitue un enjeu fort pour l'extension du centre ville par sa fonction de lien entre le futur quartier de Cami-Ferrat et le pôle d'équipements publics.

Afin d'assurer une continuité avec le tissu environnant, la typologie envisagée peut être de la maison individuelle ou maison de ville avec un minimum de 8 logements sur la zone.

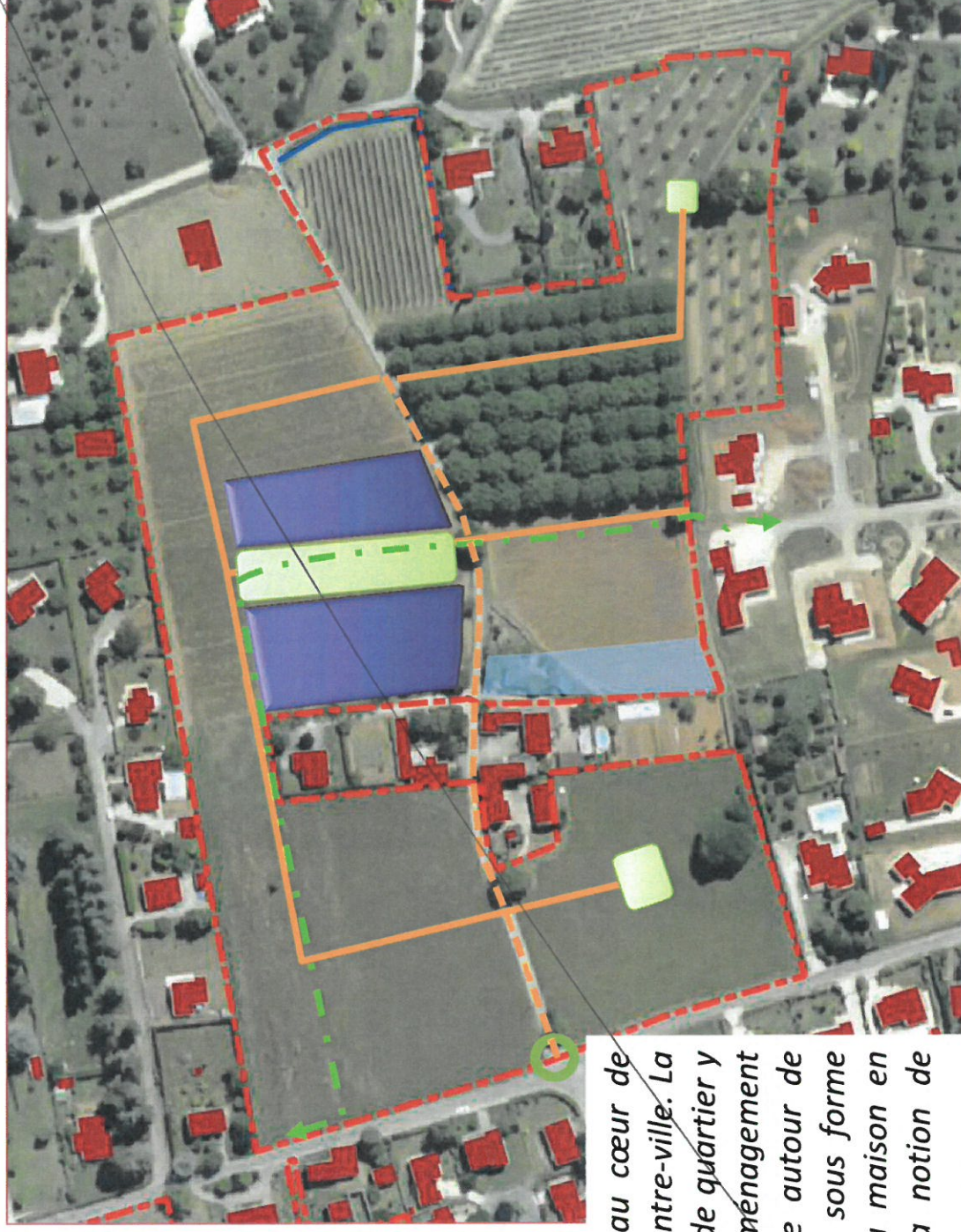


Cami-Ferrat

Une modification simplifiée ci-après

-  limite de zone
-  voie à créer
-  voie à aménager
-  cheminement doux à aménager
-  carrefour à traiter
-  espace public à aménager
-  espace végétalisé et zone de gestion du pluvial
-  cœur de quartier

Zone 5,95 ha
Potentiel 100 logements



Cami-Ferrat se trouve au cœur de projet d'extension du centre-ville. La constitution d'un cœur de quartier y est préconisée avec l'aménagement d'un espace plus dense autour de l'espace public central, sous forme de maisons de ville ou maison en bande participant à la notion de centralité.

Les Gardes

Variation simplifiée a - après

-  limite de zone
-  voie à créer
-  cheminement doux à aménager
-  carrefour à traiter
-  espace public à aménager

Zone 2,74 ha
Potentiel 20 logements



Le secteur des Gardes est imbriqué dans l'urbanisation existante, notamment entre le centre ancien et le lotissement communal. Sa structuration permettra de redonner du lien entre des espaces dont le fonctionnement est isolé. Il participera à la continuité douce reliant la RD 811, l'extension du bourg et le pôle d'équipements.

Les Gardes-sud

-  limite de zone
-  voie à créer
-  cheminement doux à aménager
-  carrefour à traiter
-  espace public à aménager

Zone 4,08 ha
Potentiel 50 logements



Les Gardes-sud constitue à la fois l'entrée de ville et la limite à l'extension du centre-ville. Son articulation sur les axes de déplacements devra être qualitative, il constitue le point d'entrée sur l'urbanisation Est en développement. Il s'agira d'un secteur d'enjeu, notamment au regard des évolutions possibles des dessertes de la ville.

Nouel



limite de zone



voie à créer

Zone 1,06 ha
Potentiel 8 à 10 logements

Nouel constitue l'entrée de ville Sud par la RD 67 du centre-ville. Ce secteur est imbriqué dans l'urbanisation existante, entre le lotissement de La Croix de Fouroux au Sud et les espaces bâtis au Nord. Sa structuration permettra de redonner du lien entre des espaces dont le fonctionnement est isolé et de former un véritable quartier.



Les Landes et le Trioulou

-  limite de zone
-  voie à créer
-  cheminement doux à aménager
-  carrefour à traiter
-  espace public à aménager

Zone 4,48 ha (4,23 ha+0,25 ha)
Potentiel 30 logements

Les Landes et le Trioulou sont des espaces de parachèvement d'une urbanisation initiée sous forme linéaire. Il s'agit de structurer un espace inclus dans les extensions du centre-bourg. Ces quartiers s'inscriront dans le tissu urbain environnant, moins dense que les espaces centraux.

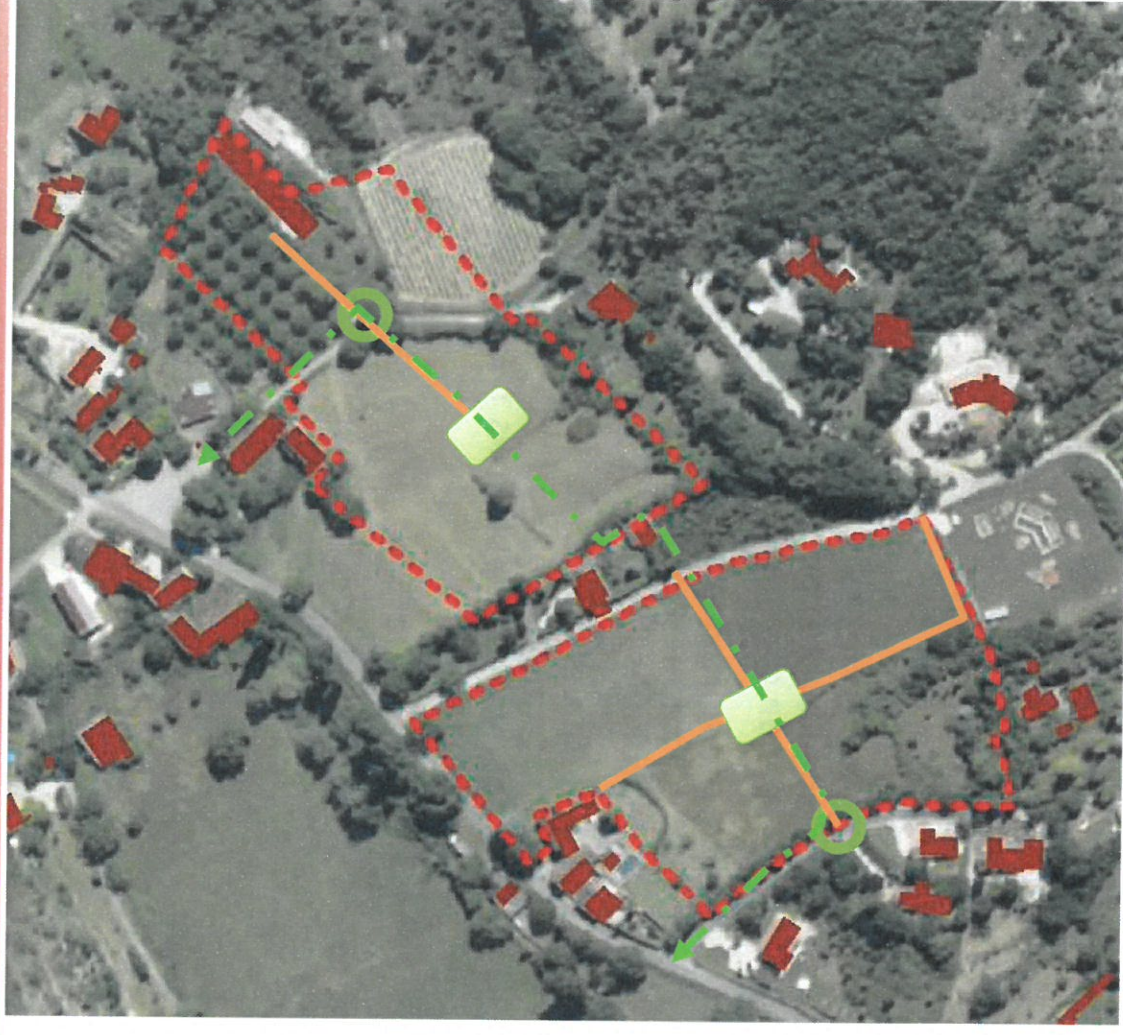


Niaudon

-  limite de zone
-  voie à créer
-  cheminement doux à aménager
-  carrefour à traiter
-  espace public à aménager

Zone 3,24 ha (1,71+1,53)
Potentiel 25 logements

Le hameau de Niaudon est constitué d'un tissu dense en son cœur historique et d'extensions urbaines plus lâches. L'aménagement des deux zones à urbaniser a vocation, d'une part, à développer le hameau sans toutefois en augmenter l'emprise et le contenir dans l'enveloppe actuelle, et d'autre part, à redonner du lien entre le centre et la périphérie. Le réseau des circulations douces sera connecté à la liaison au centre-ville afin d'assurer une meilleure intégration de ce développement au fonctionnement de la cité.



Finalité à horizon 2025

- Les Fourqueyries (8,42 ha):
 - ✓ Potentiel base 120 log.
- La Plaine-Sud (1,40 ha) :
 - ✓ Potentiel base 12 log.
- Le bourg (0,74 ha) :
 - ✓ Potentiel base 8 log.
- Les Plantades (0,49 ha) :
 - ✓ Potentiel base 8 log.
- Cami-Ferrat (5,95 ha) :
 - ✓ Potentiel base 100 log.
- Les Gardes (2,74 ha) :
 - ✓ Potentiel base 20 log.
- Les Gardes –sud (4,08 ha) :
 - ✓ Potentiel base 50 log.
- Nouel (1,06 ha) :
 - ✓ Potentiel base 8 log.
- Les Landes et le Trioulou (4,48 ha) :
 - ✓ Potentiel base 30 log.
- Niaudon (3,24 ha) :
 - ✓ Potentiel base 25 log.

Total zones AU : 32,6 ha

381 logements

Déduction de 30 % de rétention : 22,8 ha

266 logements

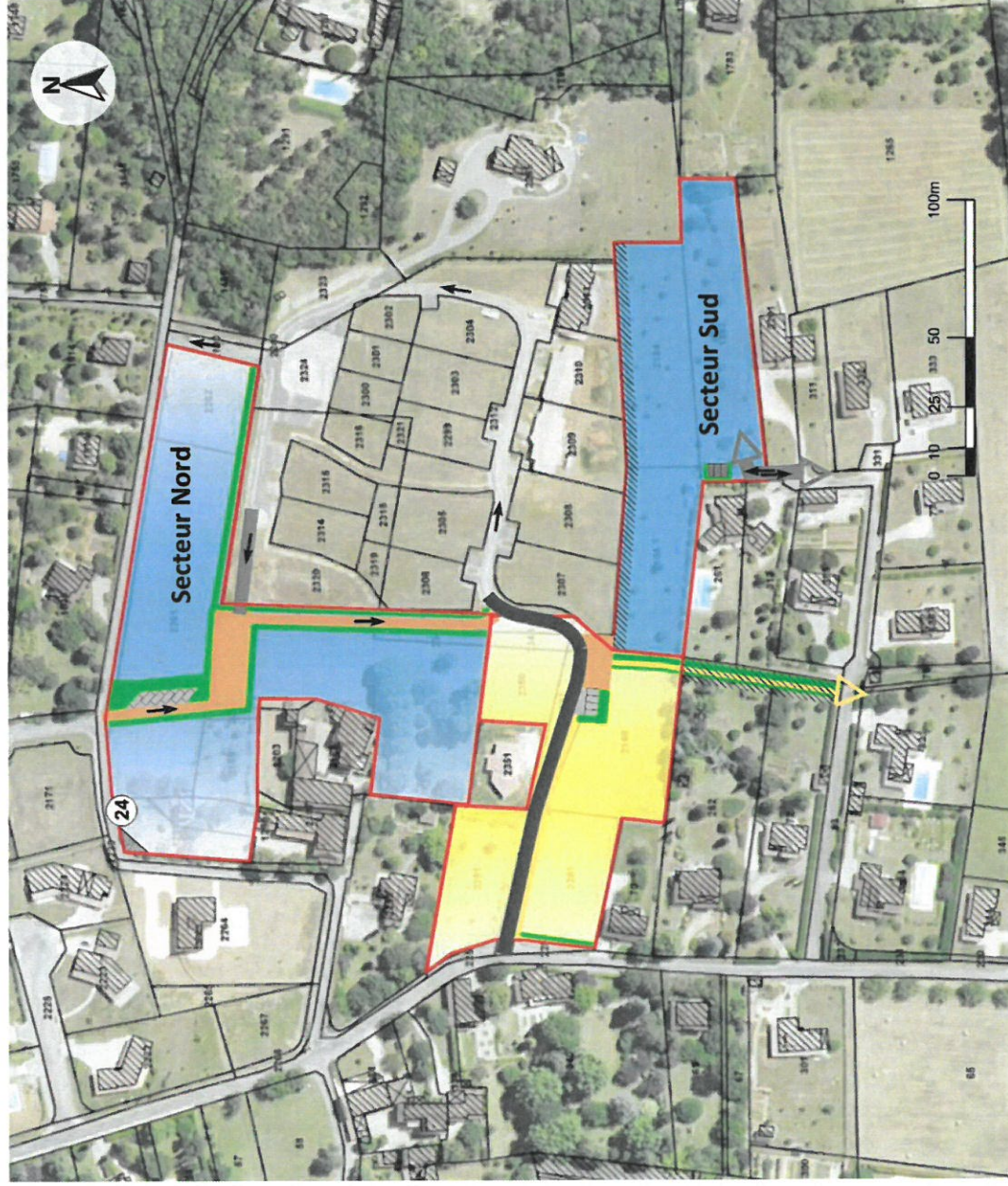
Objectifs du PADD :

- Permettre la construction d'environ 25 logements par an, (moyenne 17 logements par an commencés entre 2006 et 2011),
- Produire des formes urbaines plus denses et permettre la densification des zones urbaines (U)
- Réserver pour les 13 années à venir le potentiel permettant d'accueillir de nouvelles populations : 55 ha de zones à urbaniser,
- Poursuivre la mise à niveau des équipements publics, dont les réseaux et l'aménagement numérique.

3 – EXTRAIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION¹

¹ Les pièces du dossier de la modification simplifiée du PLU seront intégrées dans le dossier approuvé

ZONES UB ET 2AU – SECTEUR « LES GARDES »



Légende

- Zone UB faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Zone 2AU faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Voie de desserte existante
- Voie de desserte à créer
- Zone de rencontre
- Stationnement pour visiteurs
- Espace vert et/ou collectif
- Emplacement réservé existant
- Zone de recul inconstructible

24



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

SUPERFICIE DES ZONES : Zone UB : 0,69 ha (6892 m²) Secteur Nord de la zone 2AU : 1,2 ha (11917 m²) Secteur Sud de la zone 2AU : 0,63 ha (6347 m²)	MODALITES OPERATOIRES : une opération d'aménagement pour chaque secteur (Nord et Sud) de la zone 2AU et pour la zone UB (ou au fur et à mesure de l'extension des réseaux)
PRINCIPES D'AMENAGEMENT : <u>Principe de voirie et de stationnement</u> Secteur Nord de la zone 2AU : aménager une voie à sens unique traitée en zone de rencontre (espace partagé par les différents usagers et dont la vitesse est limitée à 20/h). Envisager à ce titre un circuit à sens unique autour du lotissement communal. Secteur Sud de la zone 2AU : Aménager une voie à double sens dans le prolongement de la voie existante. Une aire de retournement sera à intégrer pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elle devra être positionnée de la manière la plus adaptée au moment de l'aménagement de la zone. Stationnement : Prévoir des parkings pour les visiteurs soit au niveau des entrées de lotissement, soit au niveau des espaces publics. <u>Principe de liaison douce</u> Aménager un chemin piétonnier de 1,5 m de largeur le long des voies à double sens. <u>Principe d'espaces collectifs et plantations</u> L'ensemble des espaces verts devra représenter au minimum 20% de la superficie de la zone. Densité : - Zone UB : habitations pavillonnaires : une superficie moyenne d'environ 1000 m² par lot est attendue soit 5 lots ±1. - Secteur Nord de la zone 2AU : habitations pavillonnaires : une superficie moyenne d'environ 750 m² par lot est attendue soit 13 lots ±1. - Secteur Sud de la zone 2AU : habitations pavillonnaires : une superficie moyenne d'environ 1050 m² par lot est attendue soit 5 lots ±1. <u>Implantation des constructions :</u> Privilégier une implantation des constructions : - avec la façade principale orientée vers le Sud, ou à défaut vers le Sud-est ou le Sud-ouest, - qui favorise une exposition des jardins vers le Sud.	

- sur au moins l'une des limites séparative pour optimiser l'espace des jardins.
Dans le secteur Sud, les constructions seront implantées à au moins 4 m de la limite séparant le lotissement situé au Nord de la zone 2AU pour préserver la haie existante.

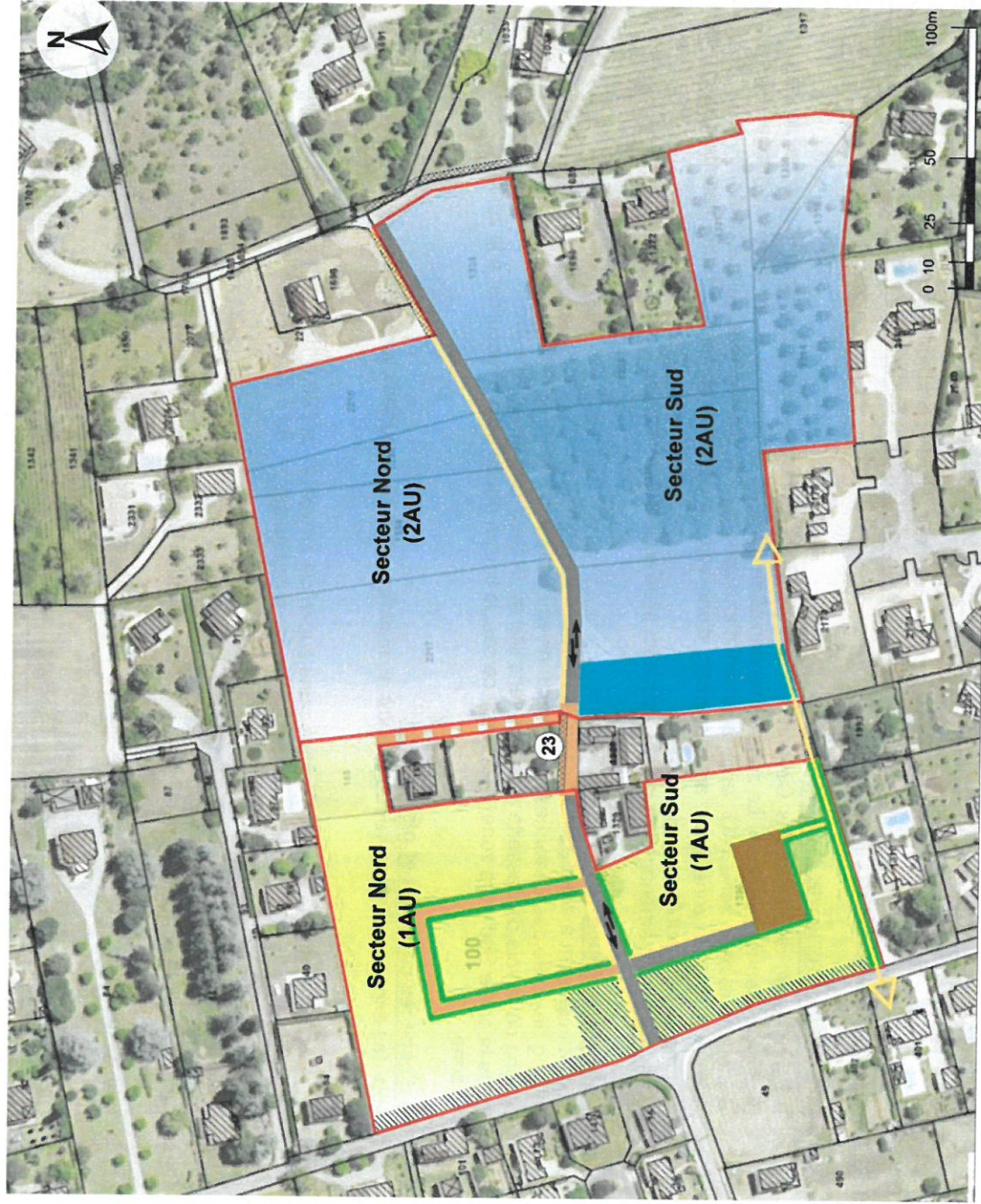
Emplacements réservés et zones de recul :

- Maintien de l'ER dans le secteur Nord pour atténuer le virage.
- Mise en place d'une zone de recul inconstructible pour réaliser une liaison douce reliant le quartier à l'Allée des Cigales.
- Mise en place d'une zone de recul de 4 mètres de largeur en limite Nord du secteur Sud de la zone 2AU pour préserver la haie implantée entre le lotissement et la zone 2AU.

POINTS SUR LES RESEAUX :

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de chaque zone.

ZONES 1AU ET 2AU – SECTEUR DE « CAMI FERRAT »



Légende

- Zone 1AU faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Zone 2AU faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Voie de desserte à double sens de 5,30 m de largeur
- Zone de rencontre (vitesse limitée à 20km/h)
- Accès à aménager
- Liaison douce
- Noüe paysagère
- Emplacement réservé existant
- Zone de recul inconstructible



Source : extrait de la vue aérienne de Géoportail

SUPERFICIE DE LA ZONE : Zone 1AU : 2,10 ha (21009 m²) ; Zone 2AU : 3,75 ha (37516 m²)	
MODALITES OPERATOIRES :	
- Zone 1AU : une opération d'ensemble pour chaque secteur (Nord et Sud) de la zone	
- Zone 2AU : une opération d'ensemble pour chaque secteur (Nord et Sud) de la zone	
PRINCIPES D'AMENAGEMENT :	
<u>Principe de voirie et de stationnement</u>	
- Aménagement de la rue des Cévennes à double sens. Cette voie comprendra une « zone de rencontre ² » au niveau des maisons existantes situées au lieu-dit « Albert ». La zone de rencontre sera traitée de manière à permettre le partage sécurisé de la voie par les différents usagers.	
- Secteur Nord de la zone 1AU : aménagement d'une zone de rencontre à sens unique de 4 mètres de largeur.	
- Secteur Sud de la zone 1AU : aménagement d'une voie de desserte comprenant une placette de retournement. Cette placette pourra être utilisée comme espace public ou collectif.	
- Un accès sera à aménager pour desservir le lot situé au Nord de la zone.	
<u>Principe de liaison douce</u>	
des liaisons douces sont à aménager :	
- le long de la rue des Cévennes, excepté au niveau de la zone de rencontre,	
- le long de la voie de desserte à double sens liée au secteur Sud de la zone 1AU,	
- dans la partie Sud de la zone 1AU. Dans ce cas, la liaison douce sera à raccorder à la zone de 2AU ainsi qu'au lotissement existant situé au Sud de la zone.	
<u>Principe d'espaces collectifs et plantations</u>	
L'ensemble des espaces verts devra représenter au minimum 15% de la superficie de la zone.	
<u>Densité :</u>	
- Zone 1AU : habitations pavillonnaires : une superficie moyenne de 700 à 1000 m ² par lot est attendue, soit 25 lots ±2 sur l'ensemble de la zone.	
- Zone 2AU : A la suite de son ouverture effective à l'urbanisation, 65 à 70 lots devront être réalisés sur cette zone.	
<u>Implantation des constructions :</u>	
Privilégier une implantation des constructions :	
- avec la façade principale orientée vers le Sud, ou à défaut vers le Sud-est ou le Sud-ouest,	
- qui favorise une exposition des jardins vers le Sud.	
- sur au moins l'une des limites séparative pour optimiser l'espace des jardins.	
<u>Emplacements réservés et zones de recul :</u>	
- L'ER existant n° 23 longeant la rue des Cévennes est préservé en zone 1AU pour permettre l'aménagement de la voie à double sens avec la mise	

² Zone de rencontre : espace partagé limité à 20 km/h

- en place d'un cheminement doux d'1,50 m de margeur et d'une zone de rencontre au lieu-dit « Albert » ;
- Maintien de l'ER existant n°5 pour aménager la rue du Chêne Vert.
- Mise en place de zones de recul inconstructible pour :
 - sécuriser le carrefour entre la rue du Chêne vert et la rue des Cévennes,
 - aménager des parkings pour les visiteurs en entrée de zone.

POINTS SUR LES RESEAUX :

Tous les réseaux sont en capacité suffisante en périphérie de la zone 1AU.

