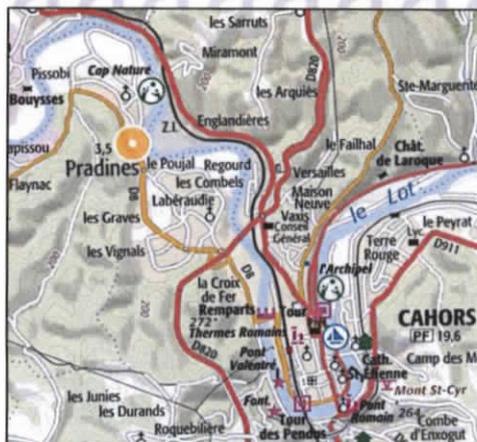


ARRIVÉ le :  
02 OCT. 2017  
PRÉFECTURE DU LOT



## NOTE DE SYNTHÈSE du projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pradines (46)



Par arrêté n° 2016/46 en date du 27 septembre 2016, le Président du Grand Cahors a décidé d'engager la procédure de modification n°2 du PLU de Pradines afin d'améliorer l'opérationnalité du document d'urbanisme avant la mise en œuvre du PLUi (OAP, zonage, règlement...) et supprimer un emplacement réservé dont les acquisitions foncières nécessaires à son objet ont été réalisées.

### PROCEDURE :

#### ❖ Projet de modification n°2 du PLU de Pradines :

La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Pradines, régie par les articles L153-36, L153-37 du code de l'urbanisme, se déroule de la manière suivante :

- Arrêté du président de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors engageant la modification du PLU en date du 27 septembre 2016.
- Elaboration du projet de modification n°2 du PLU de Pradines.
- Notification du projet à la Préfète du Lot et aux autres Personnes Publiques Associées en date du 10 février 2017 (L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme).
- Prescription de l'enquête publique par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors en date du 27 avril 2017
- Mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de Pradines
- Enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU du 19 mai au 21 juin 2017
- Approbation de la modification n°2 du PLU de Pradines par délibération du conseil communautaire du Grand Cahors. La délibération d'approbation de la modification du PLU produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues aux articles R123-24 et 25 du code de l'urbanisme.

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET :

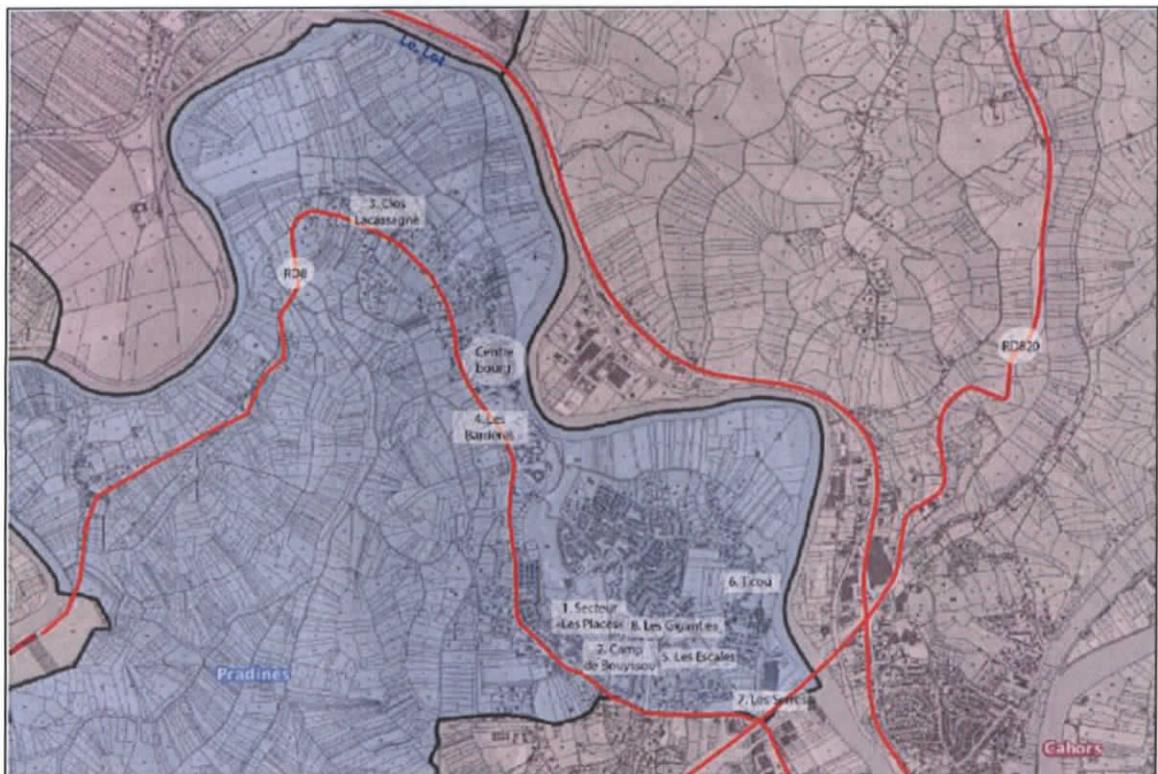
### ❖ Contexte géographique et économique :

La commune de Pradines est une commune du département du Lot, située à 5 km à l'est de Cahors. Elle est un pôle urbain reconnu dans le projet de SCoT de Cahors et du sud du Lot.

### ❖ Un projet élaboré pour adapter certains éléments du PLU dans l'attente du PLUi :

Le PLU de la commune de Pradines, approuvé le 23 mai 2013, nécessite d'être adapté pour résoudre des dysfonctionnements observés à l'usage (règles de recul par rapport à la RD8, réorganisation du zonage U à Camp de Bouyssou, modifications partielles d'Orientations d'Aménagement et de Programmation - Clos de Lacassagne, les Barrières, les Escalles, Ticou, Les Serres) ou bien acter de la réalisation d'un emplacement réservé.

## PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT :



Les modifications envisagées portent sur huit points :

1° Les règles de recul par rapport à la RD 8 empêchent l'évolution des parcelles déjà bâties. Aussi, il convient de faire évoluer les règles de recul en lien avec la RD 8 de manière appropriée pour les secteurs UB et 1AU.

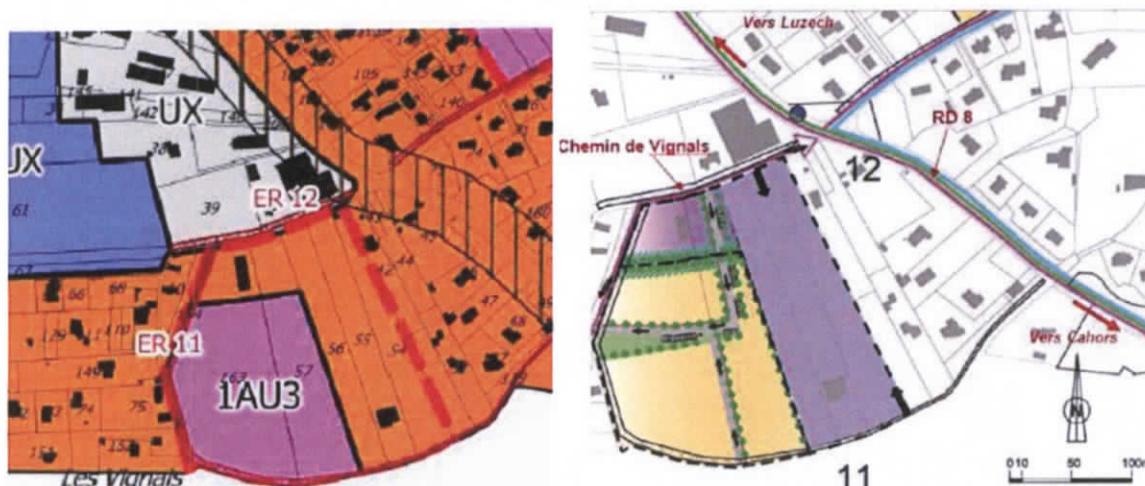
2° Dans la zone 1AU6 secteur des Places un projet sera possible sous réserve de faire évoluer de manière mineure tant l'OAP que le règlement notamment en matière d'implantation des constructions et de voies d'accès.

Extrait de l'OAP de la zone « les places » Dossier de modification n°2 du PLU de Pradines.



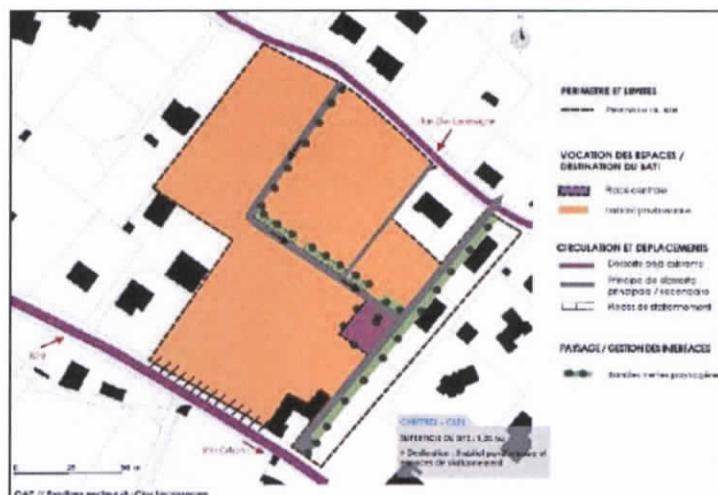
3° Au sud de la commune, secteur « camp de Bouyssou » trois types de zones se jouxtent (UBx, UB, 1AU3), sans cohérence aujourd'hui en terme de réseaux notamment. La commune doit en effet réaliser l'adduction d'eau pour la zone 1AU venant de la RD8 et réaliser l'assainissement en point bas. Il convient donc de rationaliser l'affectation des sols, en UB pour ce qui est actuellement desservi par les réseaux, sachant que le secteur UB permet l'accueil de petites activités économiques ou de service, et en 1AU3, réduit du UB, pour l'accueil d'habitations. La zone UB ne serait plus dès lors dédiée aux seules activités économiques, mais serait mixte, dans l'esprit du code de l'urbanisme actuel.

Extrait du zonage et de l'OAP de « camp de Bouyssou » Dossier de modification n°2 du PLU de Pradines.



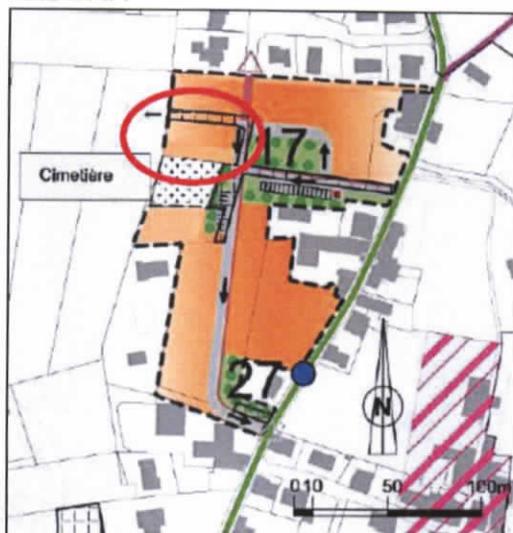
Certains secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n'ont pas donné lieu à la réalisation d'aménagements, bien que les propriétaires aient la volonté d'aménager. Aussi, il convient d'améliorer l'opérationnalité de certaines OAP, tant d'un point de vue graphique que programmatique, et permettre ainsi à la commune de se développer de manière maîtrisée (Clos Lacassagne, les Barrières, les Escales, Ticou).

4° Extrait de l'OAP « Clos de Lacassagne » Dossier de modification n°2 du PLU de Pradines.



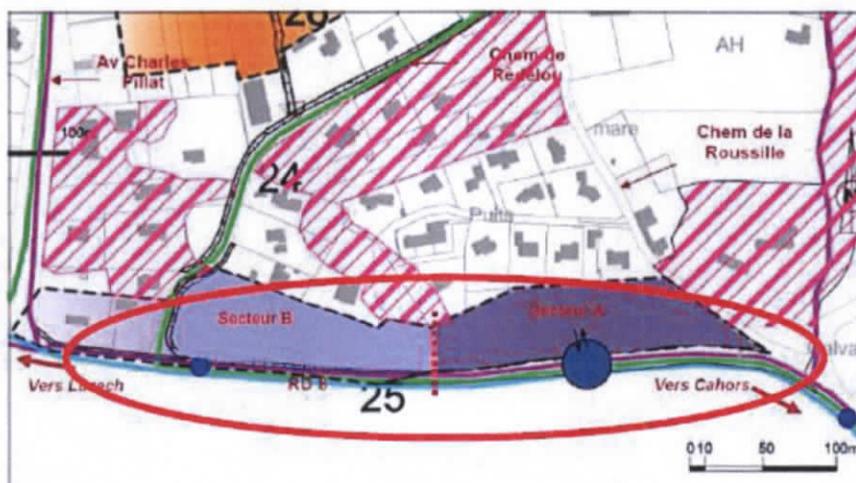
5° Extrait de l'OAP « les barrières » Dossier de modification n°2 du PLU de Pradines.  
 Modification du texte « **modalités opératoires : les secteurs A et B devront être aménagés en une ou deux opérations d'ensemble (soit 2 à 4 au total). Le secteur C sera aménagé en une opération unique. Possibilité est laissée que plusieurs secteurs partent en même temps.** »

6° Extrait de l'OAP « Ticou » Dossier de modification n°2 du PLU de Pradines.  
 Un emplacement réservé et deux accès étaient prévus à l'origine. L'un était en trop, l'autre est supprimé dans la nouvelle OAP.



7° Depuis l'approbation du PLU, le Conseil Départemental a aménagé un giratoire sur la RD 8 aux Serres pour améliorer la fluidité du trafic. Afin de prendre en compte cet aménagement, l'OAP du secteur des Serres UX doit évoluer.

Extrait de l'OAP « les serres » Dossier de modification n°2 du PLU de Pradines.



8° La commune vient de solliciter l'acquisition par le Grand Cahors, titulaire du DPU (droit de préemption urbain) d'une partie récemment détachée de la parcelle AK17 qui supporte l'emplacement réservé n°9 au bénéfice de la communauté d'agglomération. L'acquisition permettra de préparer l'assiette foncière utile pour la réalisation du carrefour et l'élargissement de voirie prévue dans le projet de sécurisation de la traversée de Pradines. Sur la partie à acquérir, l'emplacement réservé aura permis la réalisation de son objet. A l'issue de cette acquisition, le solde foncier de l'emplacement réservé sur cette parcelle ne sera plus utile et doit donc être supprimé.

Le projet de modification n°2 du PLU de Pradines valorise le rôle de pôle urbain de Pradines. Il s'inscrit dans une perspective de gestion économe et équilibrée de l'espace, et est cohérent avec les principes de développement durable.

Du point de vue de l'environnement, le projet élaboré vise à répondre principalement aux objectifs suivants :

- promouvoir une gestion économe des sols,
- préserver et valoriser les paysages et les milieux naturels,
- prendre en compte les risques naturels et les nuisances,
- limiter les déplacements et la consommation d'énergies et les émissions de gaz à effet de serre.

Le Président,



Jean-Marc VAYSSOUZE FAURE

