

PLU de Banassac-Canilhac - Document de synthèse sur le bourg de Banassac

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX

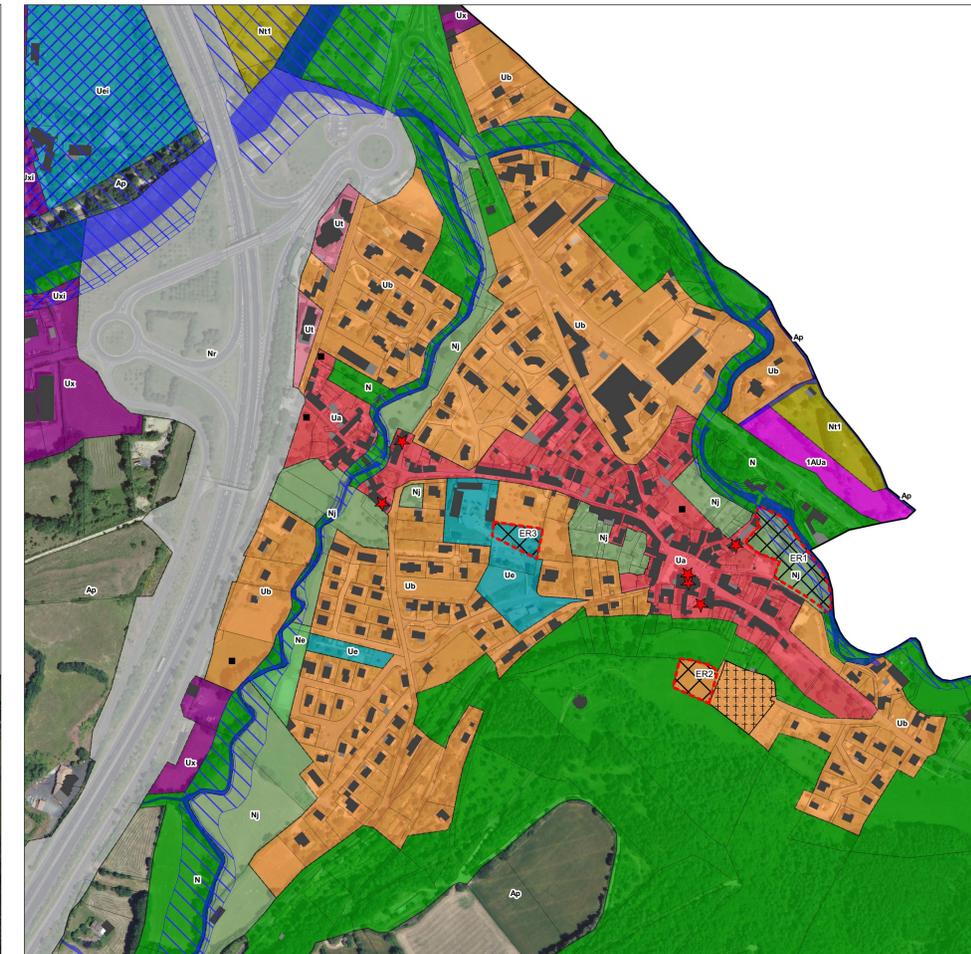
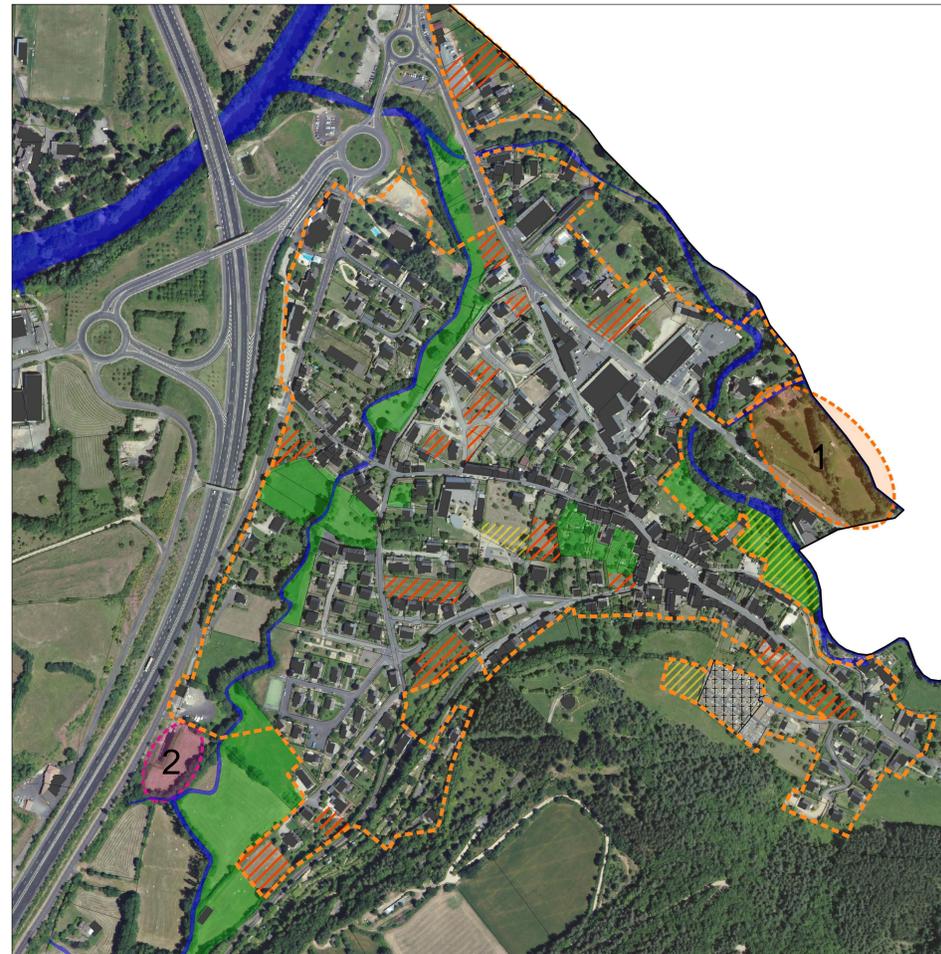
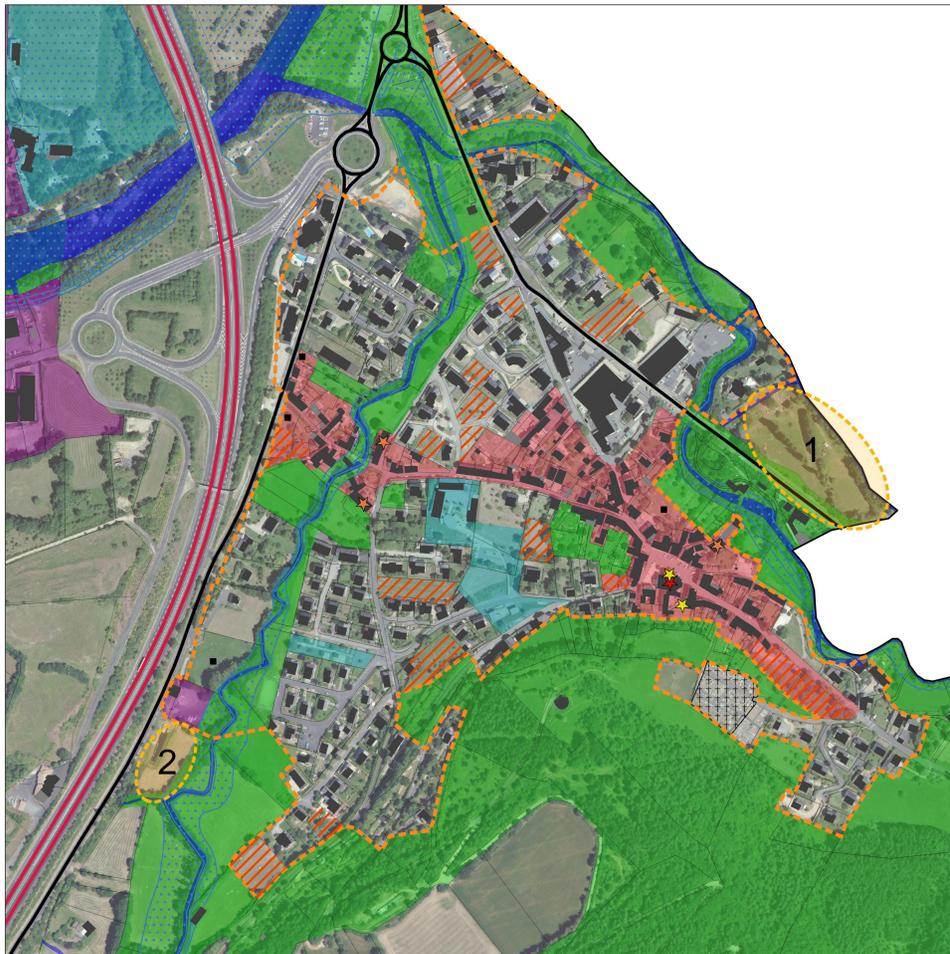
TRAME VERTE ET BLEUE L'Urugne et le Saint-Saturnin dessinent la forme urbaine du centre-bourg de Banassac Massif boisé au Sud et ripisylves des cours d'eau constituent les principaux espaces boisés en périphérie et au cœur du centre-bourg	CENTRE BOURG Cœur historique patrimonial relativement réduit Concentration des équipements entre cœur historique et tissus pavillonnaires Stationnements disponibles limités Importante division fonctionnelle	EXTENSIONS PAVILLONNAIRES Potentialités offertes importantes en densification de la tache urbaine Extensions limitées par la topographie, l'A75 et la limite communale avec La Canourgue : définition d'un « triangle urbain »	PAYSAGE, TISSU BÂTI Paysage peu valorisant aux abords de l'autoroute et de l'échangeur, en entrée de ville Intérêt paysager des ripisylves et espaces non bâtis le long des cours d'eau (respirations paysagères) Importance environnementale et paysagère des jardins privatifs	RISQUES Problématique liée au risque inondation en lien avec les cours d'eau de l'Urugne et du Saint-Saturnin (PPRI) Présence d'Aléas glissement de terrain sur les pentes
---	---	---	--	---

ORIENTATIONS / OBJECTIFS

TRAME VERTE ET BLEUE Mettre en avant la TVB dans une logique de préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (Orientation 6.1a du PADD) Permettre une valorisation et une découverte des milieux naturels par l'intermédiaire d'aménagements légers ou de chemins de randonnée (Orientation 6.1b du PADD)	CENTRE BOURG Valoriser le tissu bâti du centre historique (Orientation 3.1 du PADD)	EXTENSIONS PAVILLONNAIRES Optimiser le triangle urbain en densifiant les tissus pavillonnaires et en investissant les dernières opportunités foncières (Orientation 3.3 du PADD) Faciliter les relations inter quartiers (Orientation 3.4 du PADD)	PAYSAGE, TISSU BÂTI Assurer la qualification des projets urbains (Orientation 4.1 du PADD) Préserver le patrimoine architectural et paysager (Orientation 4.3 du PADD) Qualifier les abords de l'autoroute et de l'échangeur (Orientation 1.1 du PADD)	RISQUES Inclure les zones inondables dans les fonctionnalités urbaines (Orientation 3.5 du PADD)
--	---	---	--	--

REGLEMENT GRAPHIQUE

TRAME VERTE ET BLEUE Transcription : - En zone N dans une perspective de préservation	CENTRE BOURG Transcription : - En secteur Ua à vocation mixte mais avec une au titre de l'articulation patrimoniale - Identification d'éléments patrimoniaux le L151-19 du CU	EXTENSIONS PAVILLONNAIRES Transcription : - En secteur Ub à vocation mixte - En secteur 1AUa pour le secteur constructible à l'Est du centre-bourg - En secteur Nt1 pour le développement d'une activité touristique	PAYSAGE, TISSU BÂTI Transcription : - En secteur Nj en vue d'une valorisation par l'intermédiaire de jardins maraîchers et d'aménagements légers - Règlement encadrant l'aspect extérieur des bâtiments agricoles et des activités économiques	RISQUES Prise en compte des risques dans le règlement (visualisation du PPRI sur le zonage)
--	---	---	--	---



- Limite communale
- ▨ Tache urbaine à dominante résidentielle
- Tissus bâtis à caractère patrimonial
- Tissus bâtis à vocation d'équipements et de loisirs
- Tissus bâtis à vocation d'activités
- Trame verte
- Trame bleue
- Zones inondables du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)
- Autoroute
- Départementale
- Actualisation cadastrale
- ▨ Potentiel constructible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- ▨ Potentiel en franche du tissu bâti
- Éléments de patrimoine identifiés
- ★ Patrimoine domestique
- ★ Patrimoine monumental
- ★ Petit patrimoine

POTENTIEL OFFERT PAR LES DISPONIBILITES FONCIERES EN FRANGE IMMEDIATE DE LA TACHE URBAINE

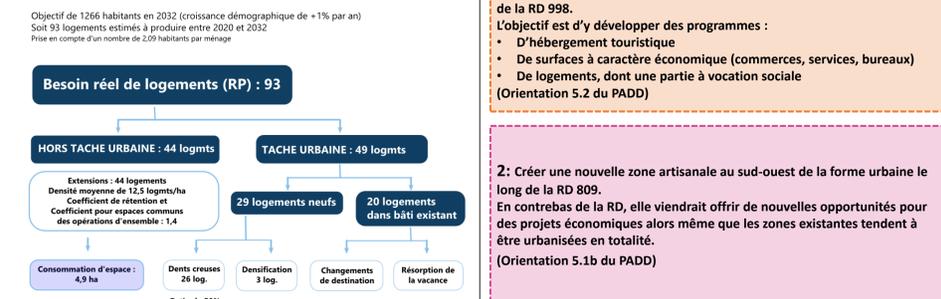
1: Proximité directe avec la RD 998 reliant l'A75 à La Canourgue, via Banassac. Proximité relative avec le cœur de village et ses équipements. Potentiel dans la perspective d'un programme mixte.

2: Proximité directe avec des activités économiques existantes. Proximité avec l'échangeur permettant l'accès à l'A75. Emprise réduite de façon à induire un impact limité à rester en lien direct avec le tissu bâti existant.

- Limite communale
- ▨ Densifier le centre-bourg et y intensifier les usages
- ▨ Potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- ▨ Enjeu de développement économique en franche du tissu bâti
- ▨ Enjeu de développement de l'habitat en franche du tissu bâti
- ▨ Secteurs de projets communaux
- ▨ Zone naturelle à valoriser
- ▨ Trame bleue à préserver et valoriser

Enjeux et problématiques :

- Stationnement à proximité du centre historique à augmenter
- Cheminement inter quartiers à favoriser
- Extension du cimetière
- Prise en compte du risque inondation et aménagements des ripisylves et abords (jardins maraîchers)



1: Encourager le développement commercial à proximité de l'échangeur et de l'avenue du Lot / RD 998 : définir un programme mixte pour la dernière opportunité foncière du triangle urbain en limite de La Canourgue le long de la RD 998.
L'objectif est d'y développer des programmes :

- D'hébergement touristique
- De surfaces à caractère économique (commerces, services, bureaux)
- De logements, dont une partie à vocation sociale (Orientation 5.2 du PADD)

2: Créer une nouvelle zone artisanale au sud-ouest de la forme urbaine le long de la RD 809.
En contrebas de la RD, elle viendrait offrir de nouvelles opportunités pour des projets économiques alors même que les zones existantes tendent à être urbanisées en totalité.
(Orientation 5.1b du PADD)

- Limite communale
 - ▨ Emplacements réservés
 - Actualisation cadastrale
 - Cours d'eau
 - ★ Élément de patrimoine ponctuel identifié au titre de l'article L.151-19 du CU
- Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)
- ▨ Interdictions
- Zonage**
- Ua : Tissus bâtis à caractère patrimonial
 - Ub : Tissus bâtis récents à dominante résidentielle
 - Ue : Tissus bâtis à vocation d'équipements et de loisirs
 - Uei : Tissus bâtis à vocation d'équipements et de loisirs situés en zone inondable
 - Ut : Tissus bâtis à vocation touristique
 - Ux : Tissus bâtis à vocation d'activités
 - Uxi : Tissus bâtis à vocation d'activités situés en zone inondable
 - 1AUa : Zone à urbaniser à vocation mixte
 - Ap : Zone agricole protégée
 - N : Zone naturelle
 - Ne : Zone naturelle à vocation d'équipements
 - Nj : Zone naturelle de jardins à valoriser
 - Nr : Zone dédiée à l'autoroute et ses abords
 - Nt1 : Secteur naturel à vocation touristique

Emplacements Réservés :

- 1. Création d'emplacements de parkings et jardins maraîchers
- 2. Extension du cimetière