

Modification de droit commun n° 2



1. Rapport de présentation

PLUi approuvé en conseil communautaire le 5 mars 2020

Modification simplifiée n°1 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 7 décembre 2023

Révision allégée n°1 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 28 novembre 2024

Modification n°2 du PLUi approuvée en conseil communautaire le 28 novembre 2024



SOMMAIRE

I. NOTE LIMINAIRE	4
I.1. Objet de la modification	4
I.2. La procédure de modification	4
I.3. Le Contexte intercommunal	6
II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD	14
III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION	16
III.1. La localisation des modifications	16
III.2. Les OAP sectorielles du PLUi – Rappel	17
III.3. Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac – modification de l’OAP de Saint-Roch	17
III.4. Montignac-Lascaux - ajustement du zonage (1AU/ UB) et modification de l’OAP secteur Lacoste	20
III.4.1. La modification du zonage	20
III.4.2. La modification de l’OAP de la zone 1AU de Lacoste	21
III.5. Montignac-Lascaux – Modification de l’OAP secteur bourg Est	24
IV. INCIDENCES DE LA MODIFICATION	26
V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION	28
VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION	28
VII. PROCEDURE DE MODIFICATION	29

I. NOTE LIMINAIRE

I.1. Objet de la modification

La communauté de communes de la vallée de l'Homme a approuvé par délibération en date du 05 mars 2020 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le PLUi a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 7 décembre 2023.

Certaines zones 1AU ont vu les projets les concernant évoluer au cours des années suivant l'approbation du PLUi. La collectivité a ainsi décidé de faire évoluer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des secteurs concernés.

La communauté de communes a délibéré en faveur de l'engagement d'une procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi avec pour objets :

- **la modification des OAP des zones 1AU de « Lacoste » et de « Est bourg » à Montignac-Lascaux et de « Saint-Roch » à Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac**
- **En lien avec la modification de l'OAP zone 1AU de Lacoste à Montignac Lascaux, l'adaptation du zonage entre 1AU et UB sur ce même secteur.**

A noter que concomitamment à cette procédure, la communauté de communes a engagé une révision allégée de son PLUi.

La procédure a fait l'objet :

- d'un avis conforme de la MRAe sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;
- d'une notification aux PPA.

L'enquête publique a eu lieu du 9/9/2024 au 9/10/2024.

Suite aux avis des PPA, un complément a été ajouté concernant l'OAP de Lacoste.

I.2. La procédure de modification

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-38 du code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40 du code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article R153-41 du code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article R153-41 du code de l'Urbanisme

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

I.3. Le Contexte intercommunal

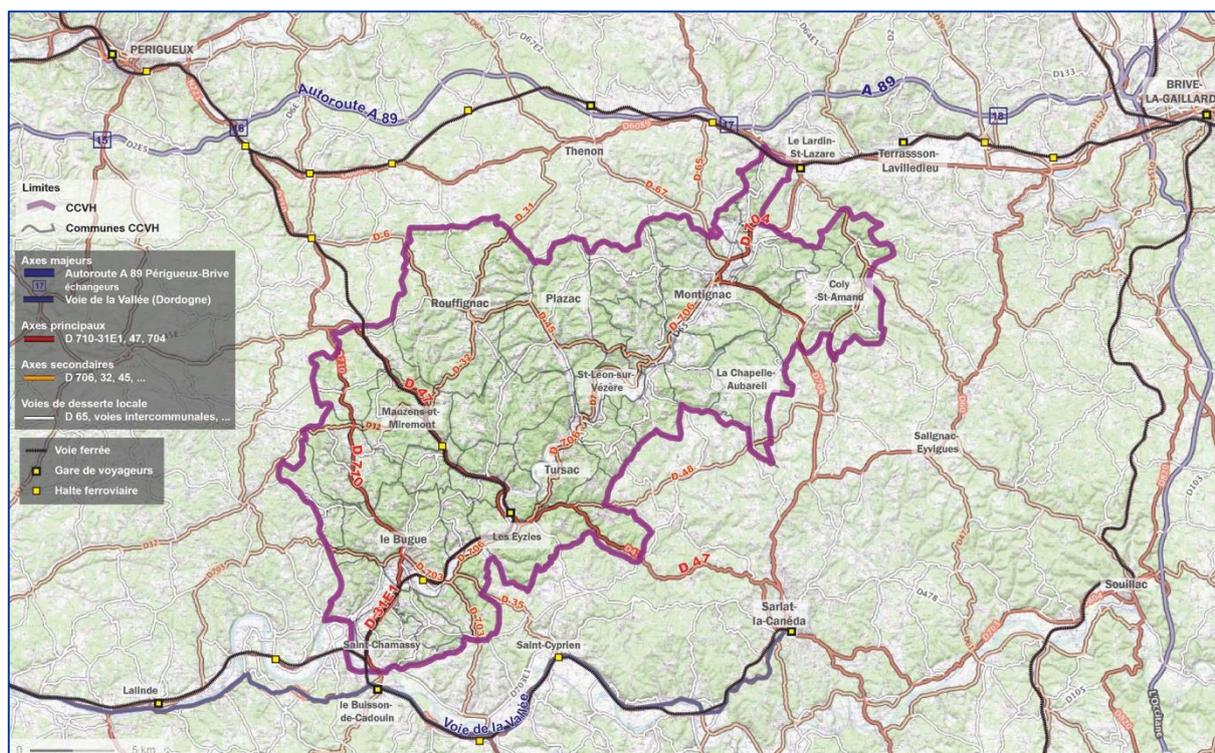
Au Sud-Est du département de la Dordogne, en Périgord Noir, le territoire de la communauté de communes (CdC) de la Vallée de l'Homme regroupe 26 communes le long de la rivière Vézère, entre les communes d'Aubas et de Limeuil. Elle forme un vaste ensemble de 503 km², pour environ 16 000 habitants.

Inserée entre Périgueux au Nord-Ouest et Sarlat au Sud-Est, la Cdc est encadrée par deux axes majeurs de circulation : au Nord, l'A89 Bordeaux-Périgueux-Brive (2 échangeurs de desserte Ouest de Saint-Laurent-sur-Manoire et Est de Thenon) ; au Sud la « voie de la vallée » Bordeaux-Bergerac-Sarlat.

Parallèlement à ces axes routiers, deux axes ferrés (Périgueux-Brive et Bordeaux-Sarlat) encadrent également le territoire ; avec une liaison Nord-Sud de Périgueux au Buisson-de-Cadoun, qui le traverse en partie Est (3 gares ou haltes ferroviaires).

Le territoire est maillé par plusieurs axes de liaisons majeurs : un axe orienté Nord-Ouest/Sud-Est, la RD.47 de liaison Périgueux Sarlat ; un axe orienté Sud-Ouest/ Nord-Est, la RD.706 bordant la vallée de la Vézère.

La communauté compte deux communes principales : Montignac et Le Bugue, auxquelles il faut adjoindre Rouffignac-Saint-Cernin-de-Reilhac ainsi que les Eyzies. Hors Plazac et Aubas, l'ensemble des autres communes ont moins de 500 habitants.





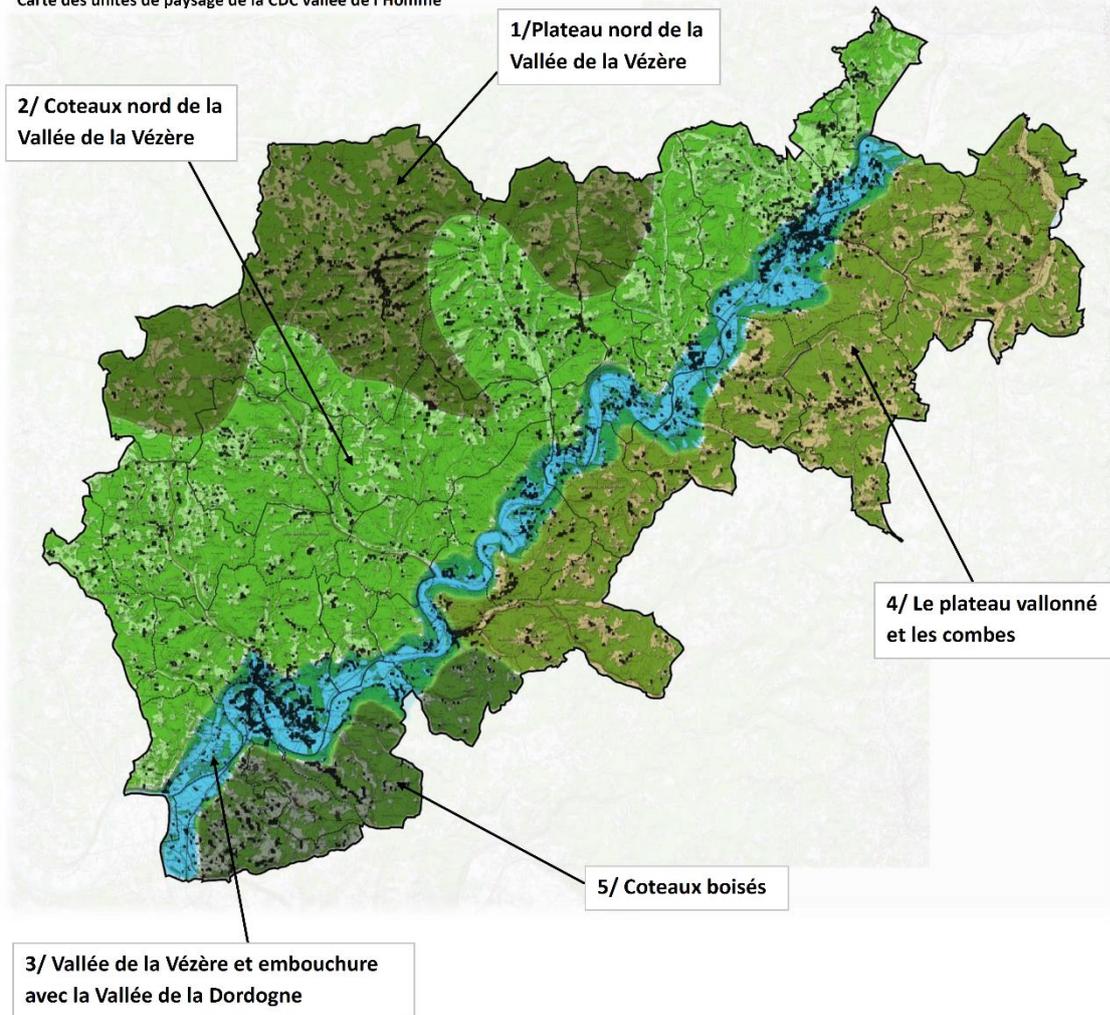
Environnement, paysage, identité du territoire

La communauté de communes de la Vallée de l'Homme constitue une part importante du territoire concerné par le label « Grand Site Vallée de la Vézère », obtenu en Janvier 2020.

Le territoire de la Vallée de l'Homme constitue en effet un site d'exception, tant du point de vue de la qualité de ses paysages, que de son patrimoine naturel, culturel ou encore historique et préhistorique.

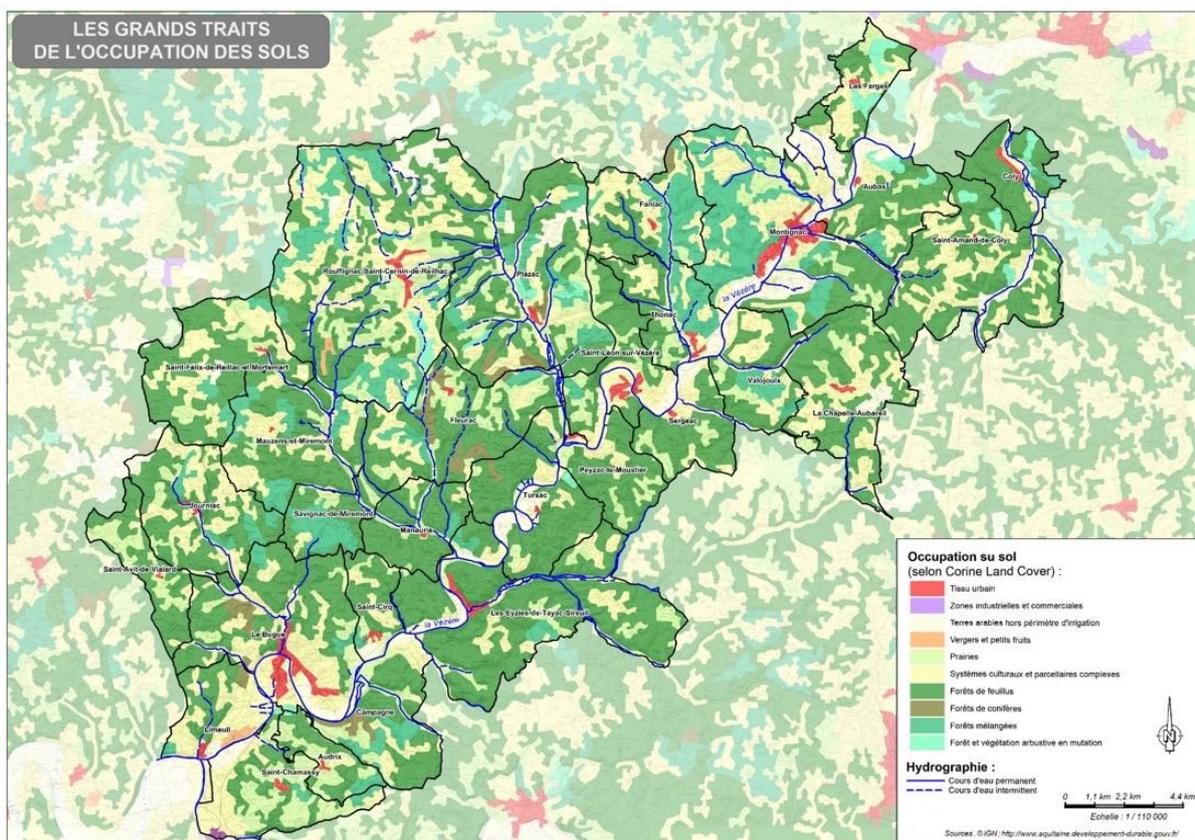
La communauté de communes est structurée autour de la vallée de la Vézère, cours d'eau qui traverse son territoire du Nord-est au Sud-ouest et qui structure l'ensemble des paysages de la CdC.

La Vézère entaille un vaste plateau calcaire ondulé, lui-même également découpé de nombreuses combes et vallons secondaires aux profils plus ou moins escarpés, l'ensemble créant des paysages exceptionnels et spectaculaires.



Carte 1 : Les unités de paysage (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL – FLDC – GERA – COHEO – S. FONTAINE - TRATTEGGIO, 2020).

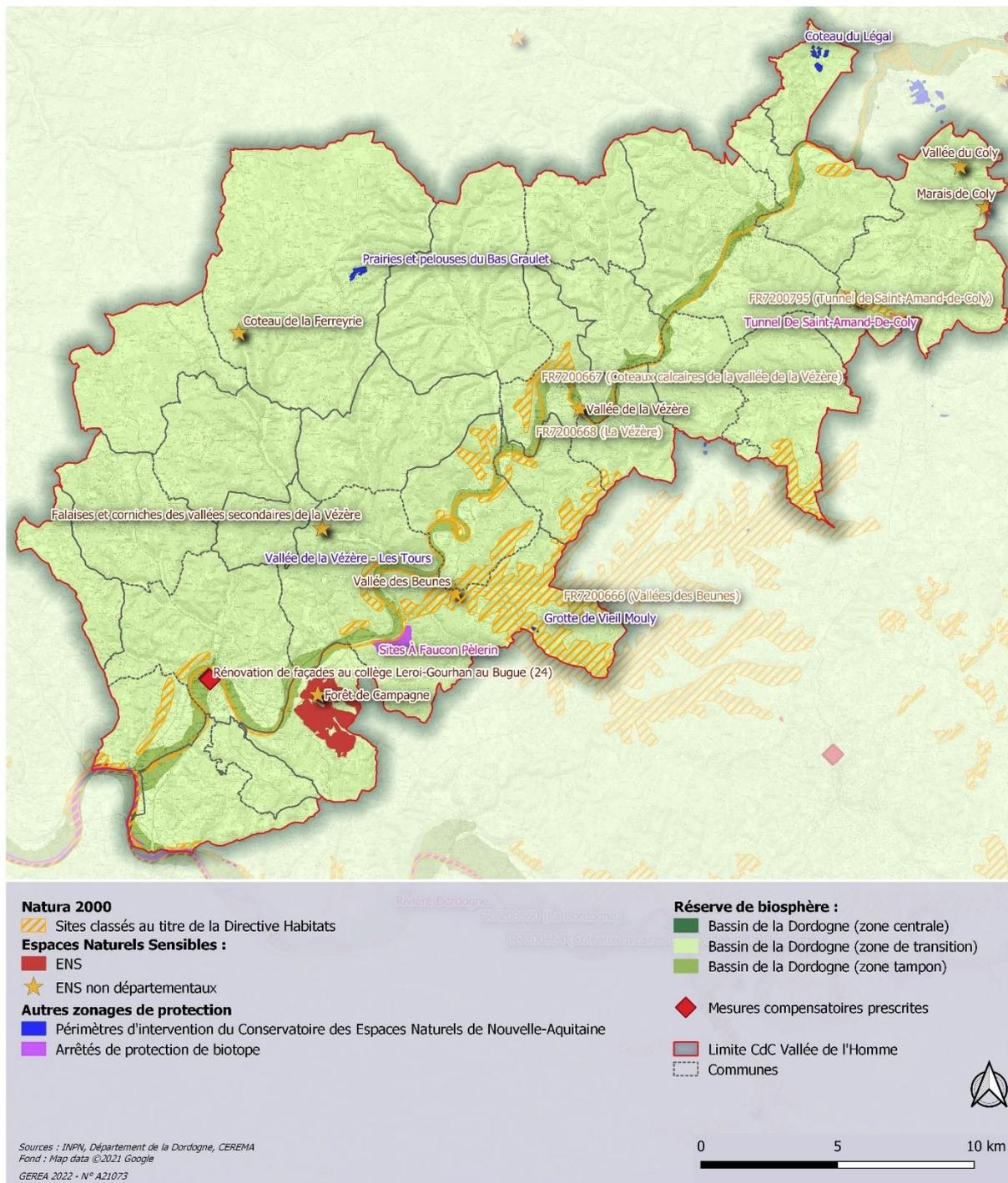
Marqué par sa **ruralité**, le territoire est localisé dans la région agricole du Périgord noir. L'agriculture qui s'y est développée est principalement liée aux clairières agricoles larges et ouvertes, orientées majoritairement vers la céréaliculture sur le plateau Nord de la vallée de la Vézère mais également aux nombreux vallons pâturés des coteaux. L'orientation technico-économique « polyculture et polyélevage » constitue l'orientation dominante sur le territoire. La **forêt marque fortement le territoire** et est principalement composée de feuillus.



Occupation du sol (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL – FLDC – GERA – COHEO – S. FONTAINE - TRATTEGGIO, 2020).

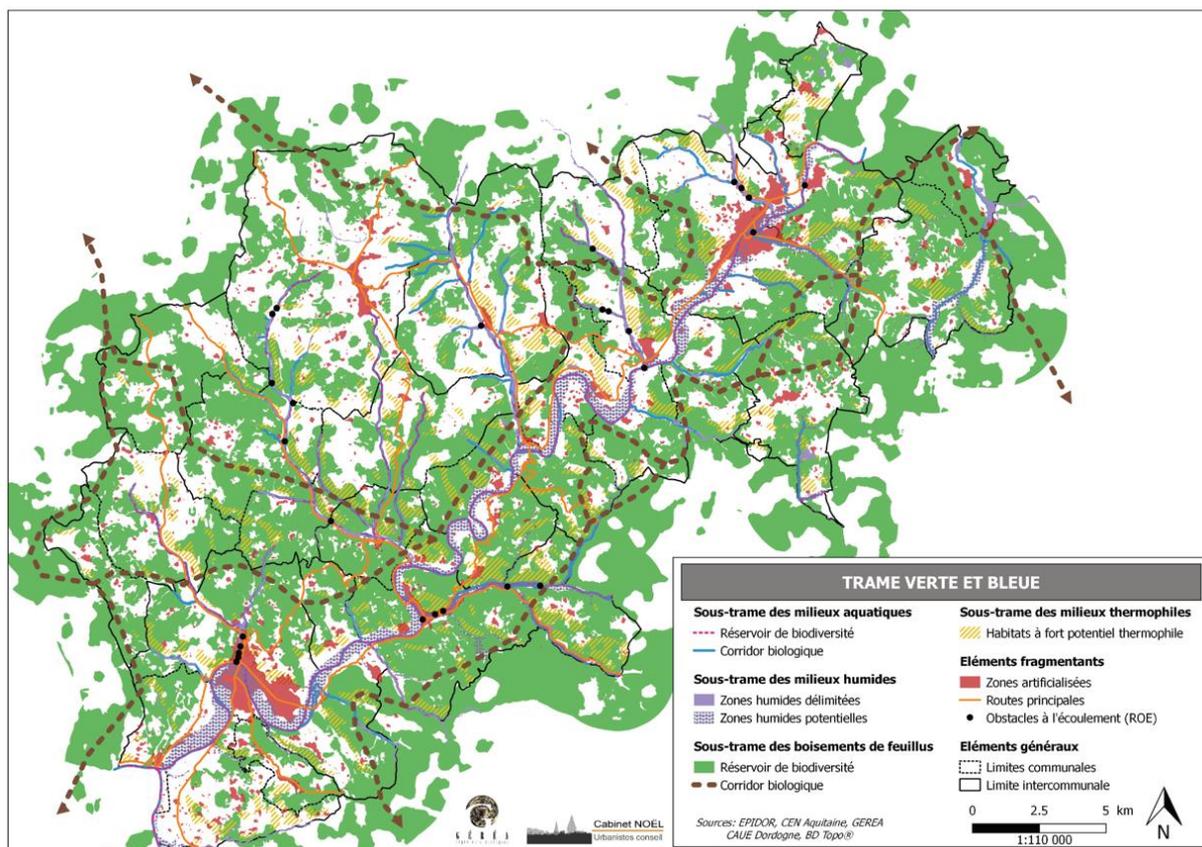
La grande mosaïque de milieux issus d'un relief contrasté introduisant une variété d'expositions, de sols et de substrats, assure également une grande diversité biologique, tant floristique que faunistique.

Le territoire est ainsi concerné par un grand nombre de protections environnementales (ex : ZNIEFF Côteau de Tursac, ZNIEFF Côteau Marzac, ZNIEFF Falaises de la Vézère, ou ZNIEFF Côteau des Eyzies, ou encore zone Natura 2000 Vallée des Beunes, zones Natura 2000 de La Vézère ou des Côteaux calcaires de la vallée de la Vézère).



Les zonages de protection du patrimoine naturel.

Le territoire présente des **milieux écologiques de grande qualité** (ex : trame verte des boisements, trame bleue des cours d'eau, ou encore pelouses et landes sèches calcicoles des plateaux). Le réseau hydrographique principal constitué par la Vézère est associé à un réseau dense de cours d'eau secondaires jouant un rôle majeur de liaison (corridor écologique) mais aussi de réservoirs biologiques.

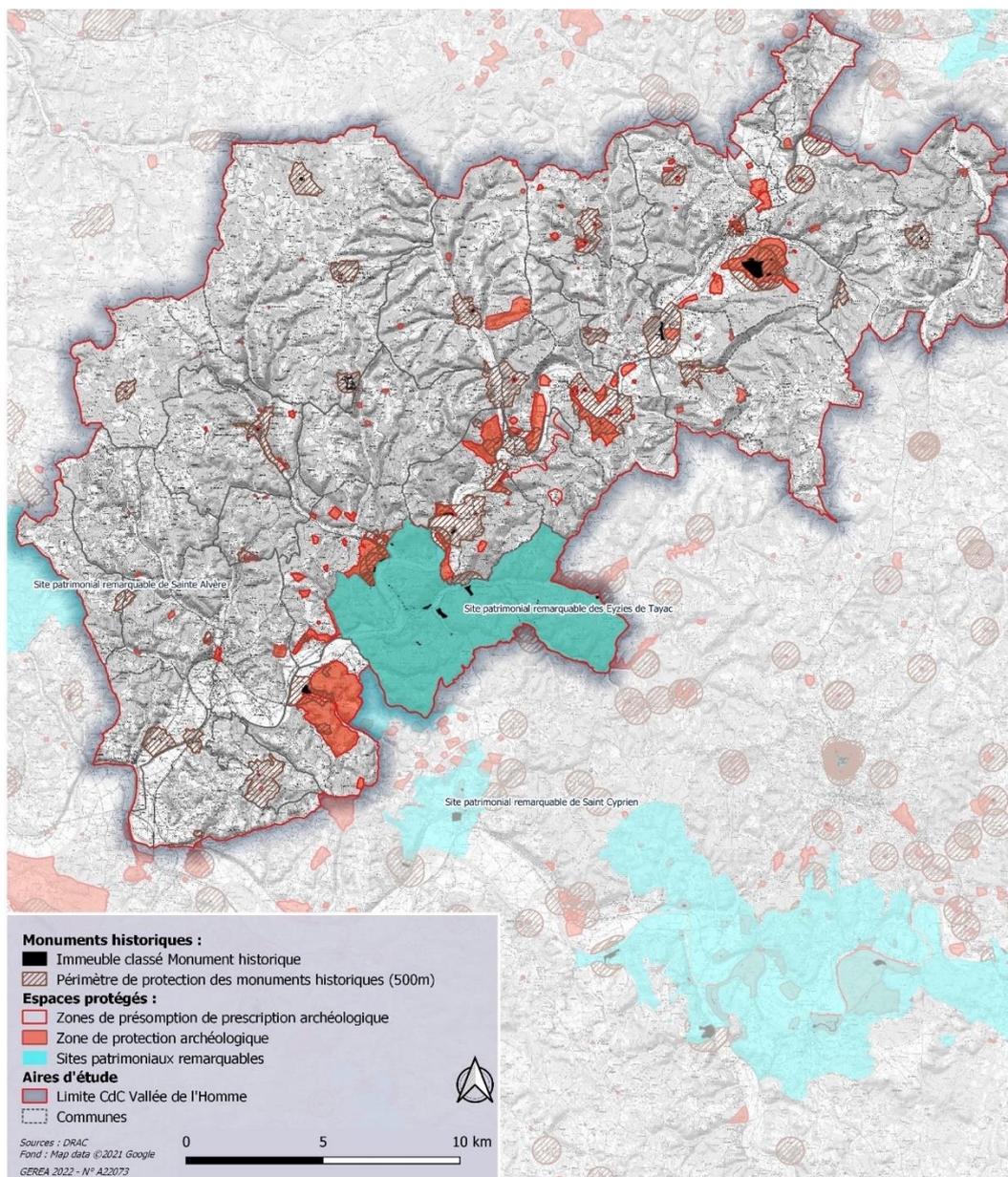


Trame verte et bleue à l'échelle du Grand Périgueux (Source : rapport de présentation du PLUi en vigueur, Cabinet NOËL – FLDC – GERA – COHEO – S. FONTAINE - TRATTEGGIO, 2020).

La vallée révèle également un **patrimoine culturel préhistorique majeur** avec la présence de **sites inscrits au Patrimoine Mondial de l'Humanité par l'UNESCO**, dont l'illustre **Grotte de Lascaux**.

De nombreux villages présentent une forte valeur patrimoniale, dont le village des Eyzies (Site Patrimonial Remarquable).

Le patrimoine bâti est particulièrement riche : châteaux, églises et chapelles romanes ou d'époque Renaissance, prieurés et commanderies, maisons fortes ou encore sites troglodytiques.

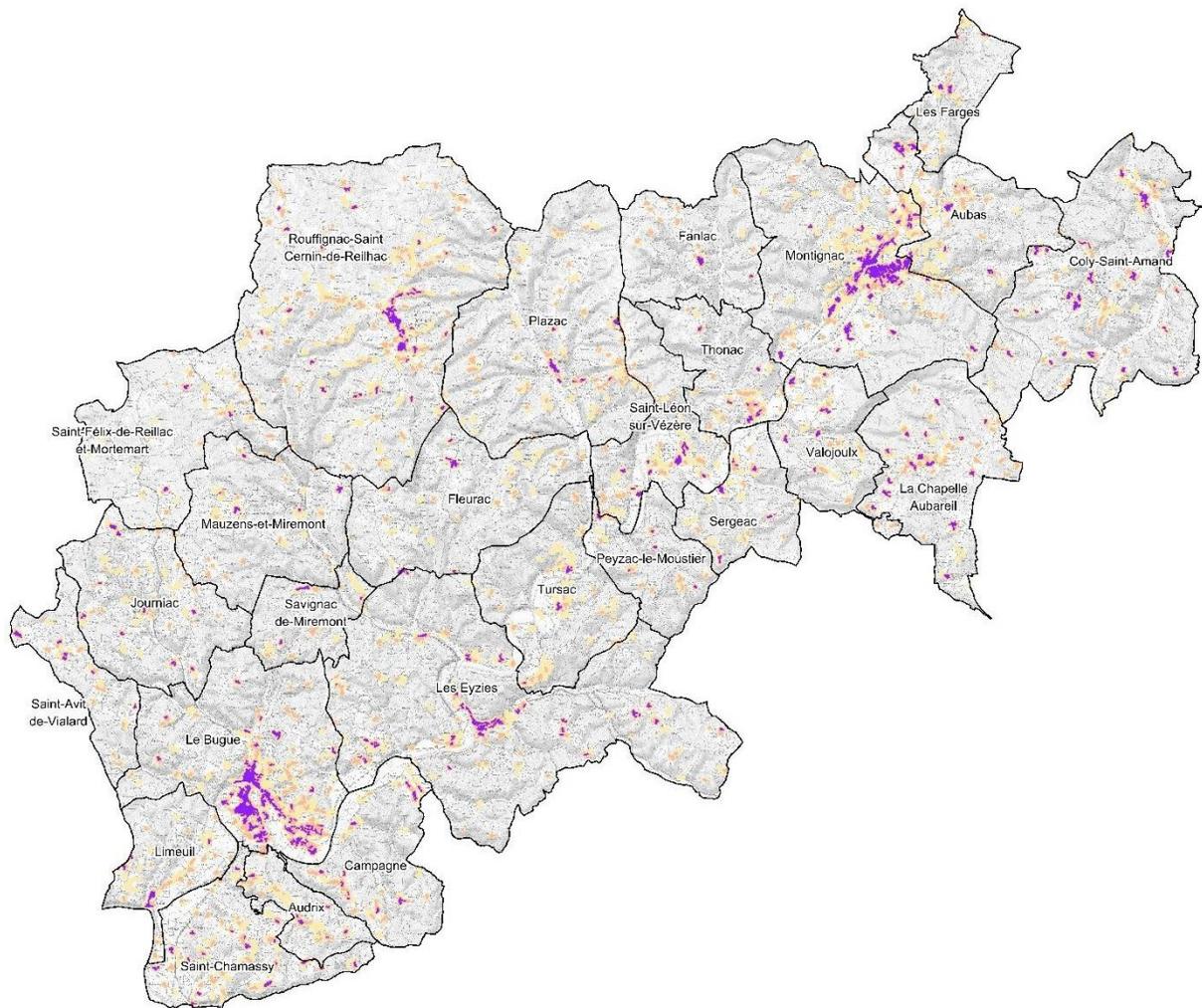


Zones d'inventaire et de protection des sites, du paysage et du patrimoine

Développement urbain et économique

En dehors des noyaux urbains formés par les bourgs et les principaux hameaux, l'habitat est traditionnellement très dispersé du fait des pratiques agricole et de la discontinuité des sols cultivables.

Les implantations bâties varient entre secteurs de vallée, territoire des plateaux et coteaux boisés.



Au plan économique, le territoire se caractérise par une notoriété touristique évidente (avec en particulier la grotte de Lascaux).

La part des activités industrielles y est relativement faible et l'économie locale se caractérise par de nombreux emplois tertiaires (commerces et services) et du bâtiment ; l'économie productive est pour une part conséquente issue du tissu agricole et sylvicole.

L'économie présentielle fortement présente localement, est dynamisée par le tourisme. Celui-ci est un élément majeur de la vie économique locale, outre ses emplois directs, (principalement les secteurs de l'hôtellerie et la restauration) le tourisme génère indirectement un nombre d'emplois importants pour les autres secteurs économiques et permet aussi le maintien d'une infrastructure commerciale locale conséquente.

De plus, si l'agriculture peut parfois paraître en difficulté sur le territoire, comme sur une grande part du territoire national, le tourisme, via l'agrotourisme et la vente en circuits courts, participe au ralentissement du déclin et, pour certaines exploitations, à une véritable relance d'activités.

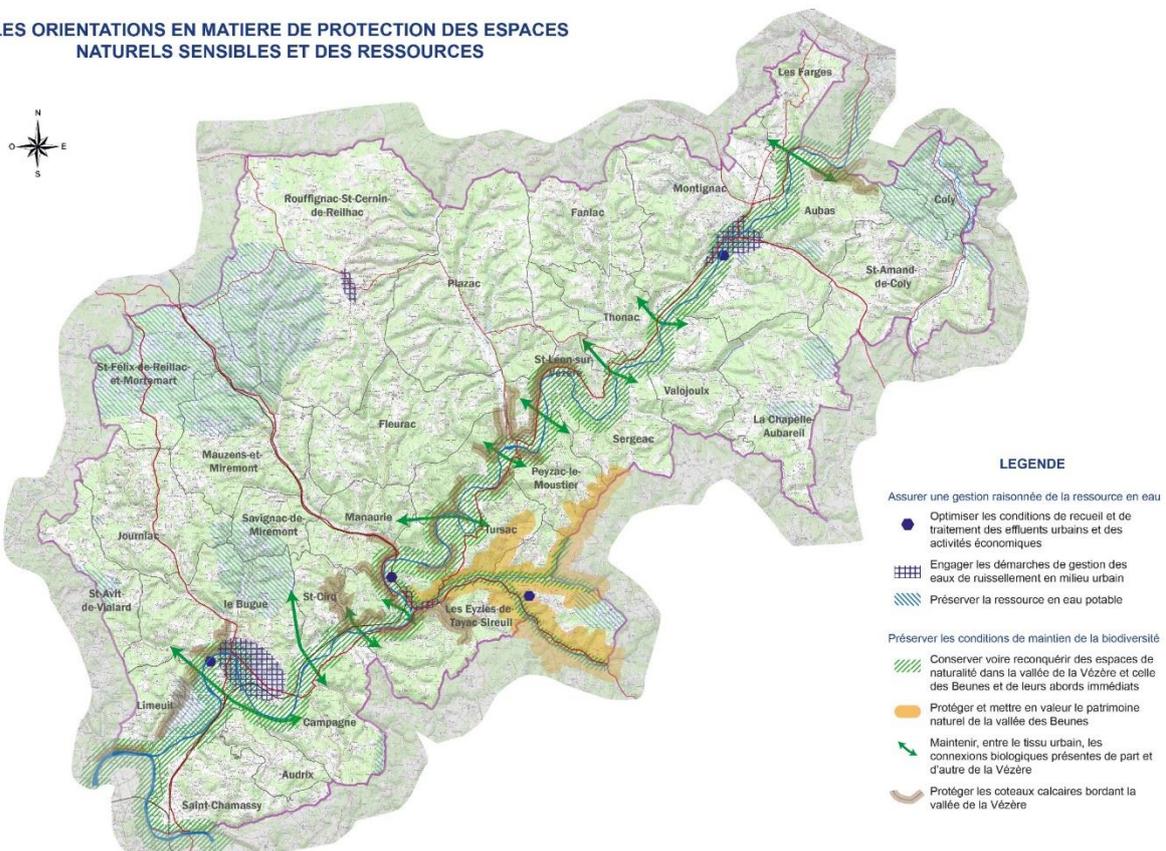
II. LE PLUi : LES ORIENTATIONS DU PADD

Les orientations d'aménagement déclinées dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui ont présidé à la mise en œuvre du PLUi demeurent inchangées :

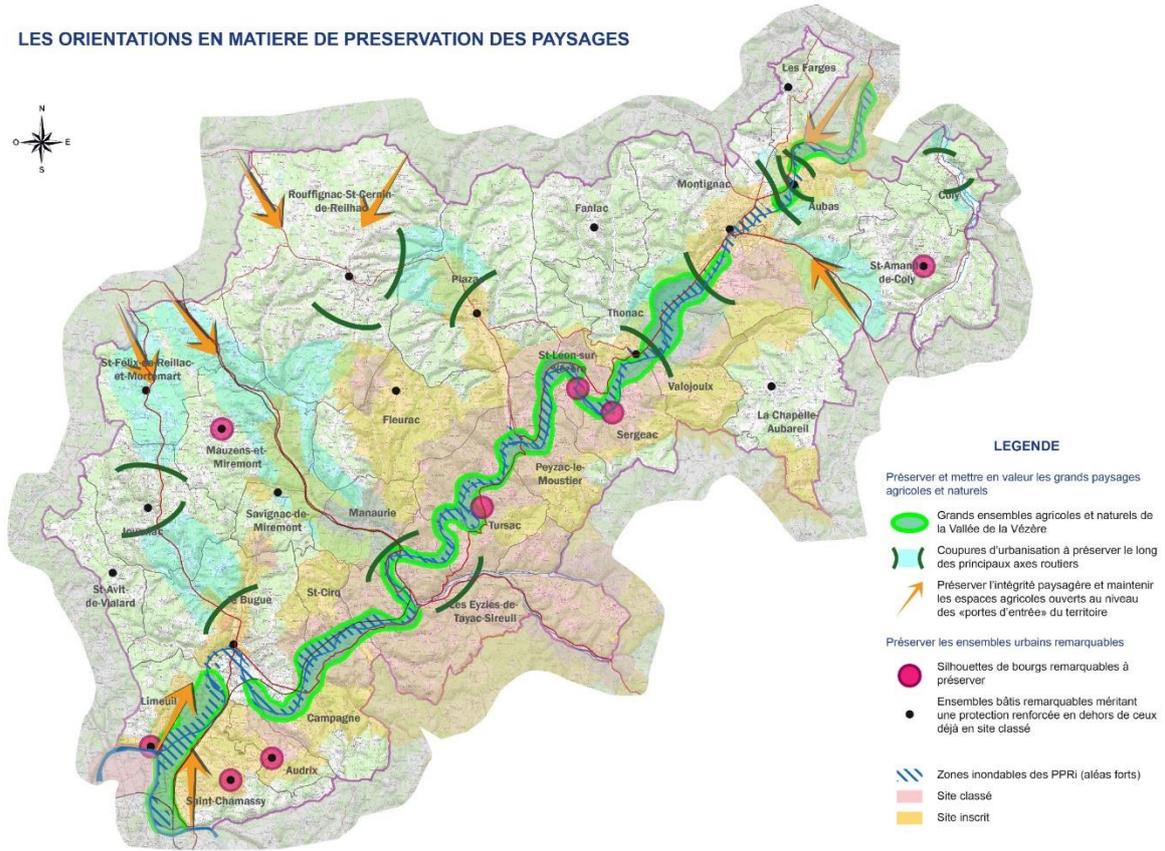
Le PADD repose ainsi sur 6 orientations principales :

1. **Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources**
2. **Préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales**
3. **Maintenir l'attractivité résidentielle du territoire**
4. **Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie**
5. **Favoriser tous les segments de l'économie locale, pour une plus grande autonomie du territoire**
6. **Une politique des déplacements « durable »**

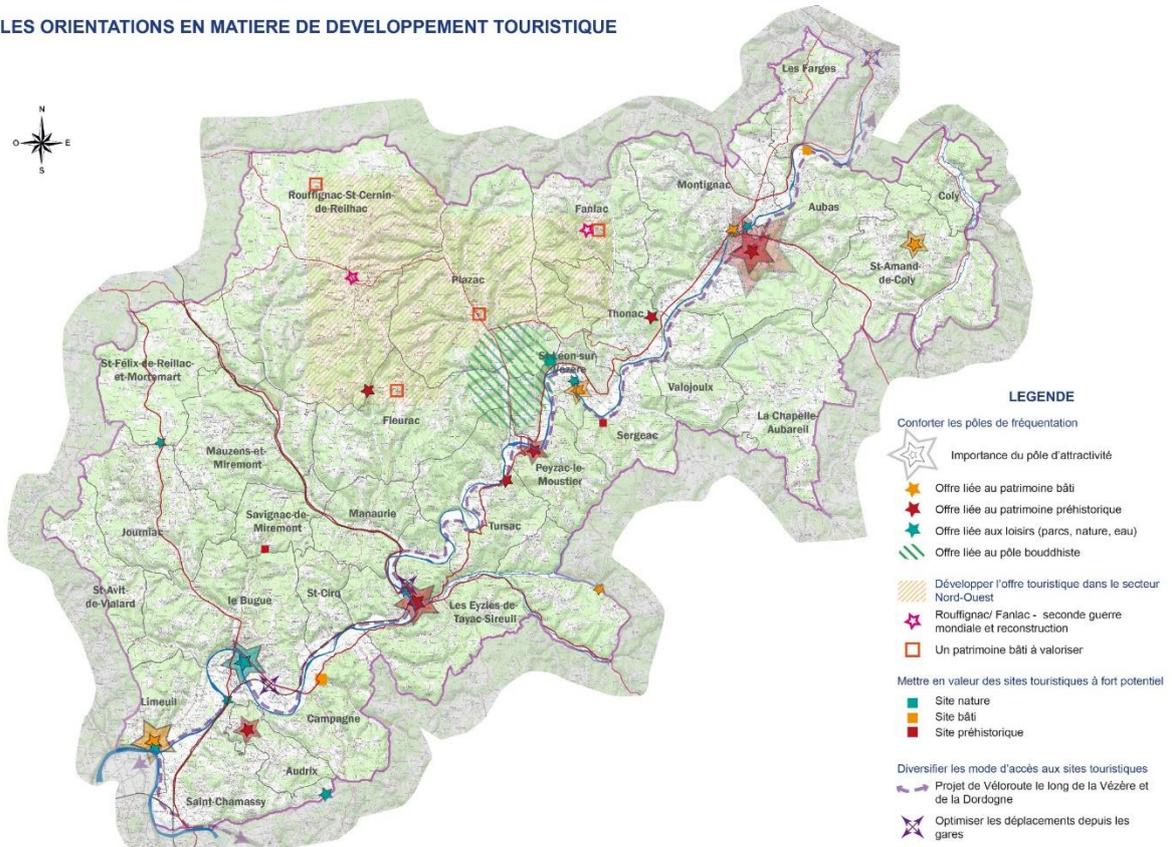
LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS SENSIBLES ET DES RESSOURCES



LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE PRESERVATION DES PAYSAGES



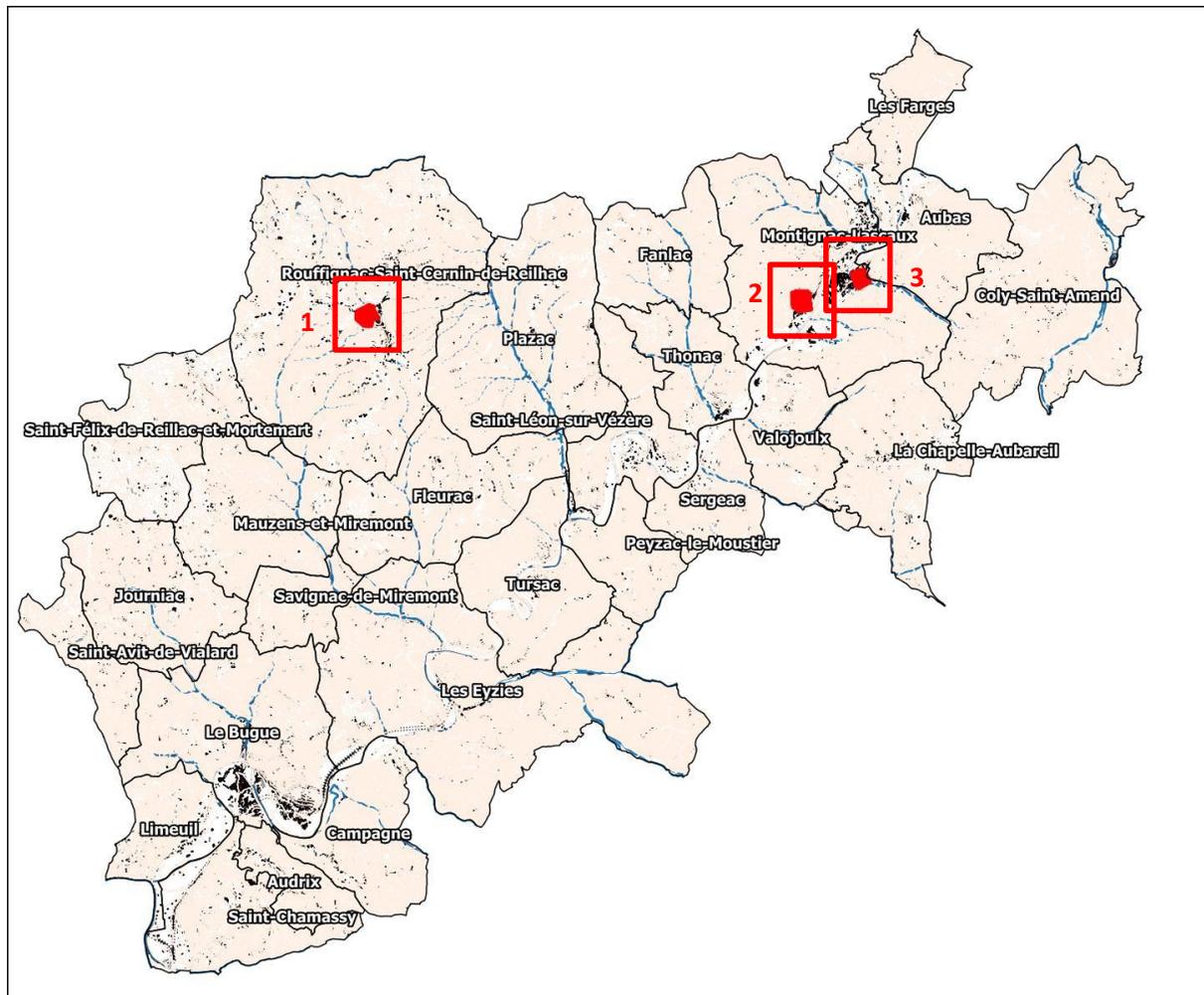
LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE



Les orientations du PADD restent valides dans le cadre de la procédure de modification de droit commun engagée.

III. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

III.1. La localisation des modifications



Au sein de la communauté de communes

1. Modification de l'OAP secteur Saint-Roch à Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac
2. Modification de l'OAP et ajustement du zonage (1AU/ UB) secteur Lacoste à Montignac Lascaux
3. Modification de l'OAP secteur Bourg Est à Montignac Lascaux

III.2. Les OAP sectorielles du PLUi – Rappel

Dans le cadre du PLUi, une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur chacune des zones 1AU et également sur des secteurs en zones urbaines.

3 grands types de zones 1AU font l'objet d'OAP : les zones 1AUb/c (à vocation principale d'habitat et mixte), les zones 1AUt (à vocation touristique) et les zones 1AUy (activités)

Les OAP viennent compléter le règlement écrit.

Le document d'OAP (pièce 3 du PLUi) est composé de principes généraux communs à l'ensemble des zones puis d'une OAP sectorielle pour chacune des zones.

Chaque OAP présente sur une 1^{ère} page le contexte paysager, urbain et environnemental, les accès et réseaux qui encadrent ou desservent la zone puis sur une 2^{nde} page les principes d'aménagement (avec un schéma), la programmation et les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Elles définissent notamment les grands principes de dessertes, la gestion des interfaces, la préservation des éléments paysagers et naturels, le type de constructions, la densité attendue et le potentiel de logements.

Concernant les zone U et AU à vocation principale d'habitat concernées par une OAP, elles sont au nombre de 34 et concernent 17 communes.

La présente modification concerne 3 OAP existantes de zones 1AUb, sur 2 communes.

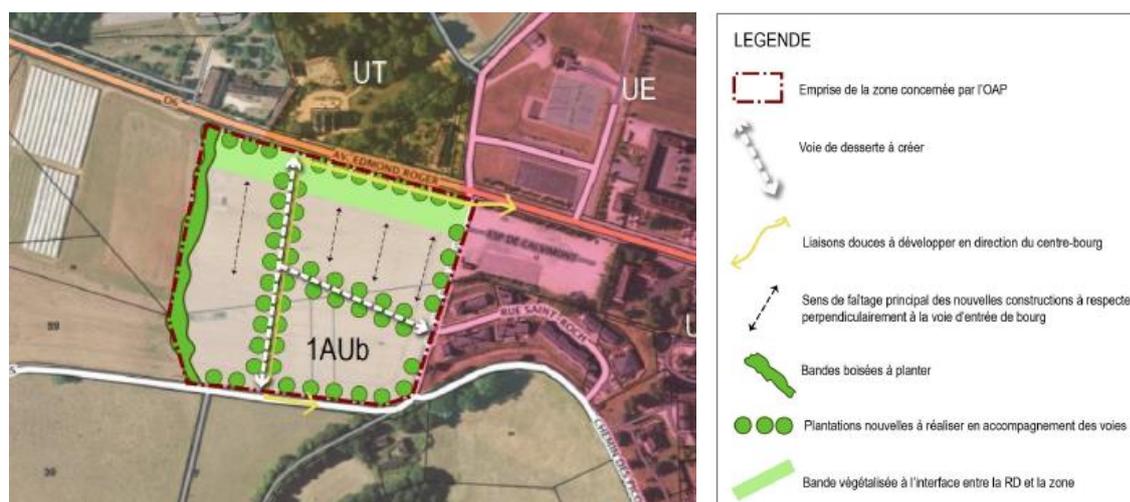
III.3. Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac – modification de l'OAP de Saint-Roch

La zone 1AUb se situe à l'entrée nord-ouest du bourg, au Sud de la D6 - avenue Edmond Roger.

D'une superficie de 3,4 ha, elle s'étend sur des parcelles agricoles, au contact de la principale zone d'équipements (école, terrains de sports) de la commune.

Elle est bordée par 3 voies : la RD 6 au Nord, la rue Pinard-Legry à l'Ouest et la route de Font Marcel au Sud.

L'OAP avant modification



Principes d'aménagement

- Proposer une zone d'urbanisation future en continuité directe avec le centre-bourg existant,
- Création de voies traversantes, connectées au réseau de voirie existant,
- Une trame arborée à créer afin d'inscrire la future opération dans le contexte d'entrée de bourg : plantation d'un alignement d'arbres en bordure de l'avenue Edmond Roger et création d'une bande boisée sur la limite ouest du quartier afin de créer une limite végétale s'apparentant à une haie arborée.
- Plantation d'arbres en accompagnement des voies de desserte interne,
- Création d'une liaison douce en direction du bourg,
- Implantation des constructions perpendiculairement à l'avenue Edmond Roger (sens de faitages principaux) sur la partie nord de l'opération, afin de favoriser l'intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions et les perméabilités visuelles depuis la voie d'entrée.

Programmation

⇒ Programmation envisagée :

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectifs de densité : 8 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1250m²
- Potentiel de logements : 23

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.

Les évolutions

- Mise en place d'un phasage qui distingue les 2 unités foncières et permet, dans le respect d'un aménagement global, une construction différenciée entre la partie sud et la partie nord de la zone.
- Une trame viaire permettant l'aménagement des 2 phases distinctement.
- Une densité de constructions augmentée : de 8 logements/ ha à 12 logements/ha ; permettant une optimisation de la consommation foncière.
→ On passe ainsi d'un potentiel de 19 logements à un potentiel de 31 logements.
- La poursuite de l'alignement des constructions du lotissement existant de St-Roch à l'Est sur la partie sud de la zone, afin de maintenir une cohérence architecturale et urbaine.

A l'inverse, le sens de faitage Nord/ Sud prescrit dans l'OAP avant modification est abandonné du fait de la nouvelle trame viaire.

- La création d'un parc collectif avec jeux pour enfants sur la partie nord.

- Des cheminements doux qui viennent connecter les 2 phases et relier en toute sécurité les futures habitations aux équipements.

L'OAP modifiée

Principes d'aménagement

- o Créer une voirie continue pour chacun des secteurs
- o La totalité des accès individuels aux constructions se feront depuis les voies créées.
- o La voirie sera partagée et sécurisée entre les voitures, les vélos et les piétons.
- o Des cheminements piétons seront aménagés pour connecter les futurs quartiers aux équipements (école, terrains de sport) et entre eux.
- o Dans le secteur de la phase 1, poursuivre l'alignement des constructions du lotissement voisin (à l'Est) de St-Roch.
- o L'entrée de ville, le long de la RD 6, sera plantée d'arbres en alignement de la voirie (en accompagnement du cheminement créé).
- o La façade ouest, en interface avec la zone agricole, fera l'objet d'un traitement particulier avec la plantation d'une haie dense de minimum 5 m d'épaisseur.
- o Un parc avec jeux pour enfants sera aménagé.

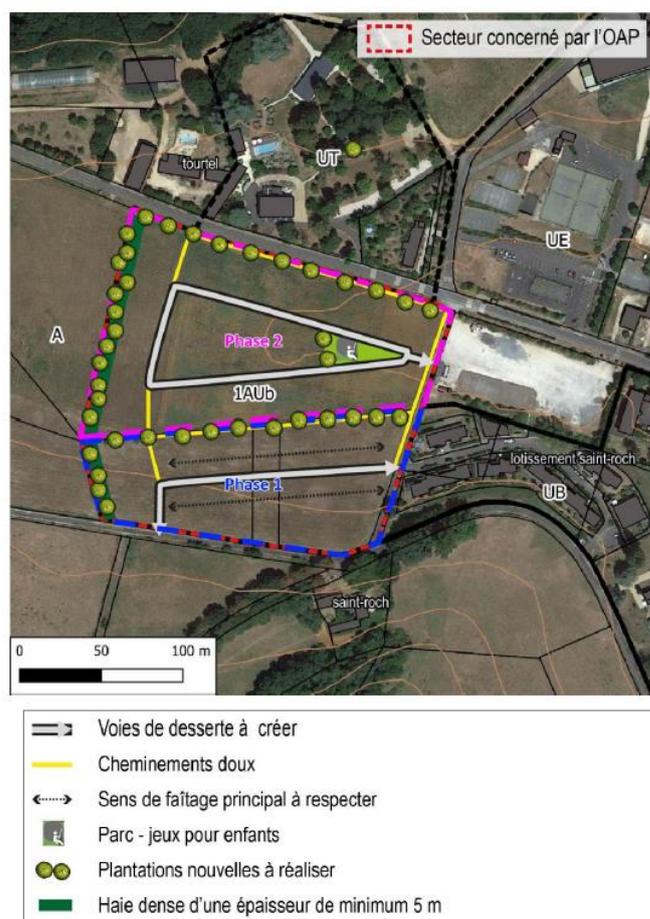
Programmation

- o La zone sera bâtie en 2 phases distinctes : la phase 1, au Sud, de 1,3 ha et la phase 2, au Nord, de 2,1 ha.
- o Objectif de densité et potentiel de logements pour chacune :
 - Phase 1 (1 ha constructible¹) : 12 logements/ ha – 12 logements
 - Phase 2 (1,5 ha constructible) : 12 logements/ ha – 19 logements

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone

- o Chaque phase est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

¹ Hors VRD et espaces publics (= surface totale à laquelle on soustrait 25%)



III.4. Montignac-Lascaux - ajustement du zonage (1AU/ UB) et modification de l'OAP secteur Lacoste

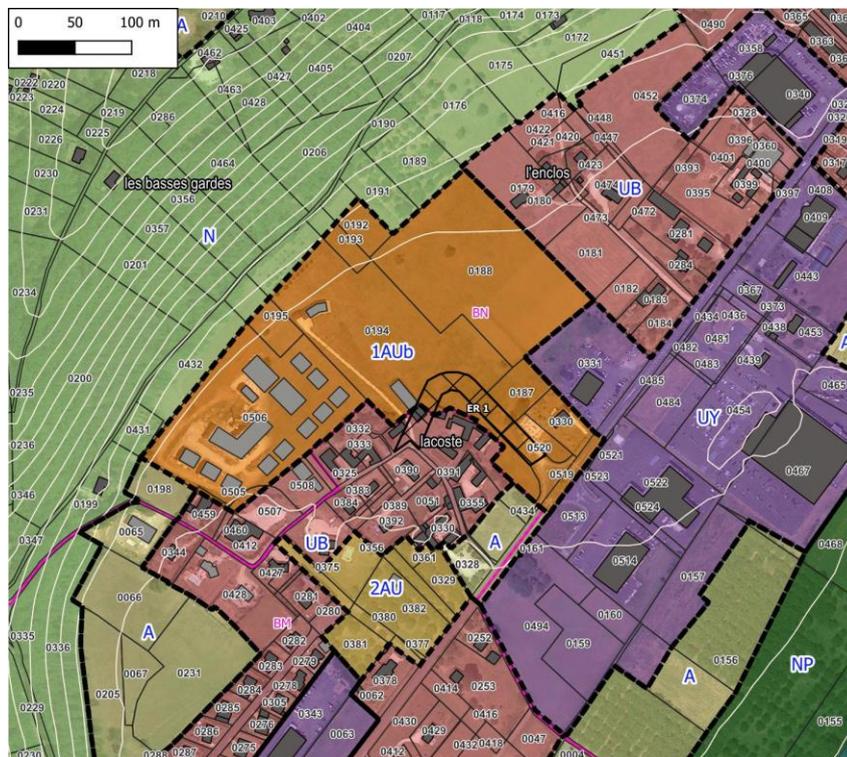
III.4.1. La modification du zonage

Le zonage est ajusté suite à la construction d'une résidence services seniors (et d'une maison individuelle sur un morceau de la parcelle voisine) sur la partie ouest de la zone 1AU.

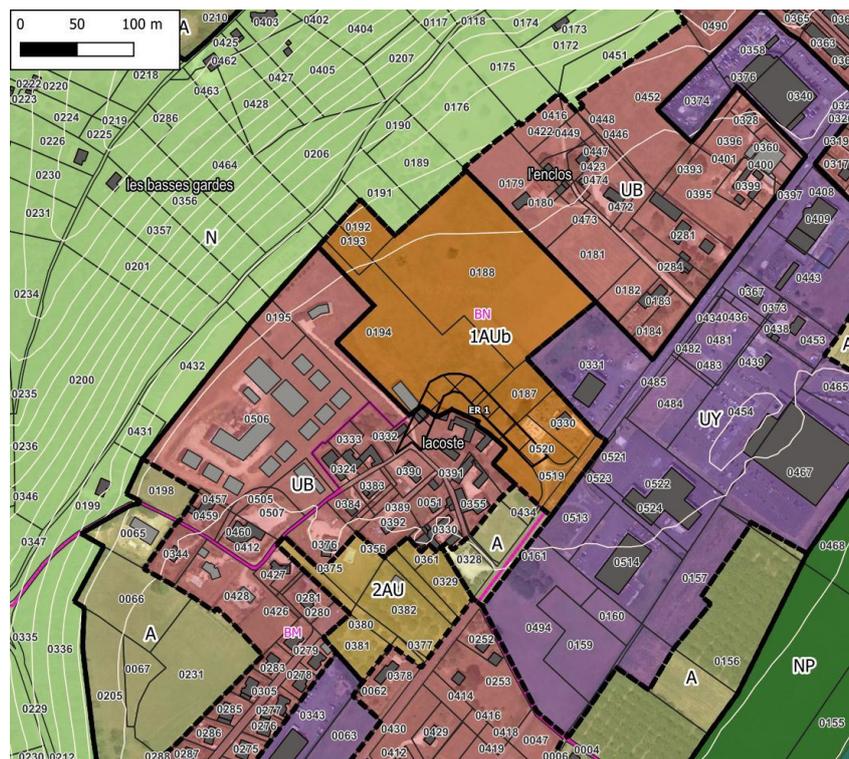


Capture d'écran simulation 3D de la résidence seniors - source <https://abcresidences.fr/>

Les parcelles BN 506, 195 et 194p, bâties et ainsi hors champ de l'OAP, sont classées en zone UB (sur une surface de 2,4 ha).



PLUi actuel



PLUi modifié

Le périmètre de la zone 1AU est ainsi revu (surface passant de 6,3 ha à 3,9 ha) et l'OAP modifiée.

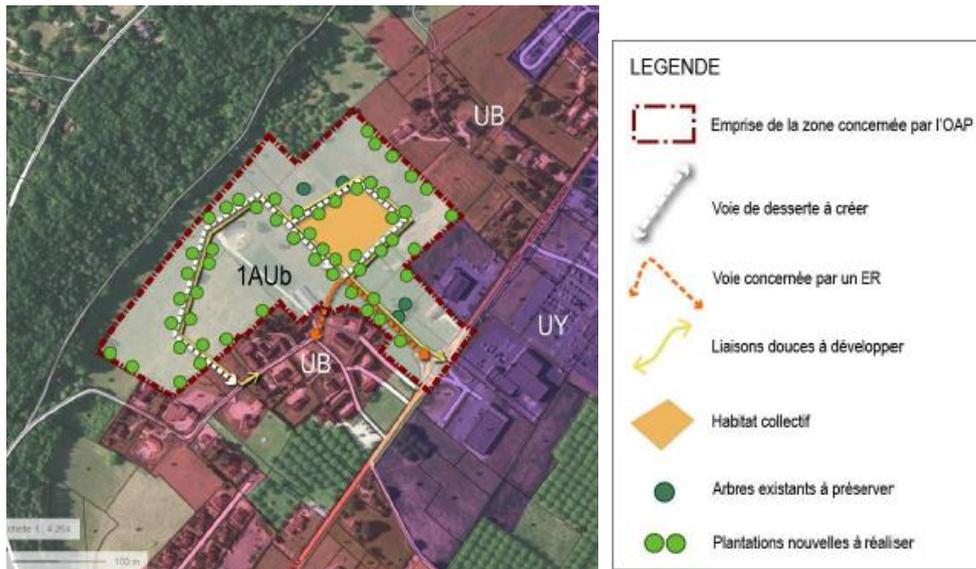
III.4.2. La modification de l'OAP de la zone 1AU de Lacoste

La zone se situe au Sud de la commune, au pied des coteaux. Elle occupe un espace de prairie entretenue sans vocation agricole particulière.

Le secteur est directement accessible depuis la RD 706 « voie de la Vallée » par un giratoire.

Elle est insérée dans un tissu urbain mixte : ancien hameau agricole de Lacoste, nouvelle résidence séniore à l'Ouest, zone d'activités au Sud-Est et pavillonnaire diffus au Nord-Est. La façade nord est marquée par la présence d'une noyeraie puis du coteau boisé au relief abrupte.

OAP avant modification



Principes d'aménagement

- Deux accès : un accès depuis le rond-point de la RD706 et accès donnant le chemin rural traversant le hameau de Lacoste,
- Création d'une voie de desserte traversante,
- Création de liaisons douces pour desservir l'intérieur de la zone et la relier au bourg par la RD706 et aux zones commerciales situées à proximité,
- Envisager une partie de l'opération en habitat collectif,
- Préservation des quelques arbres existants au sein de la zone (noyers principalement),
- Nouvelles plantations à réaliser en accompagnement des voies et liaisons douces, ainsi que sur les limites de la zone (plantations de noyers et/ou de fruitiers),

Programmation

- ⇒ Programmation envisagée :
- Habitat individuel et collectif
 - Implantation libre
 - Objectifs de densité : 7 logements/ ha, soit une taille maximale de parcelle de 1450m²
 - Potentiel de logements : 29

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de l'ensemble de la zone à vocation de logements.

Les évolutions

Outre la délimitation de la zone 1AU qui a évolué afin de prendre en compte les constructions réalisées (voir chapitre précédent),

- Augmentation de la densité pour optimiser la consommation foncière. Maintien de la possibilité d'implanter du collectif (avec de potentiels logements sociaux).

On passe de 7 logements/ha à une fourchette de 8 à 20 logements/ha selon la typologie de logements programmés.

- Un potentiel de logements qui dépend de la typologie de constructions qui sera choisie.

- Modification de la desserte viaire, en lien avec l'augmentation de la densité de constructions.
- Ajustement des cheminements doux avec une desserte en partie en site propre au cœur de la zone.
- Sectorisation de la zone avec la délimitation de 2 secteurs (A et B) conditionnés à la réalisation d'une opération d'ensemble. Les parcelles hors secteurs pouvant être urbanisées au fur et mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Permettre l'installation de commerces et de services à proximité du giratoire
- Maintien d'un accès vers la noyeraie pour les exploitants et servant d'accès pour la sécurité incendie en interface des coteaux boisés.
- Prise en compte du réseau d'irrigation existant, qui pourra être en partie conservé afin d'irriguer les espaces verts.

OAP modifiée

Principes d'aménagement

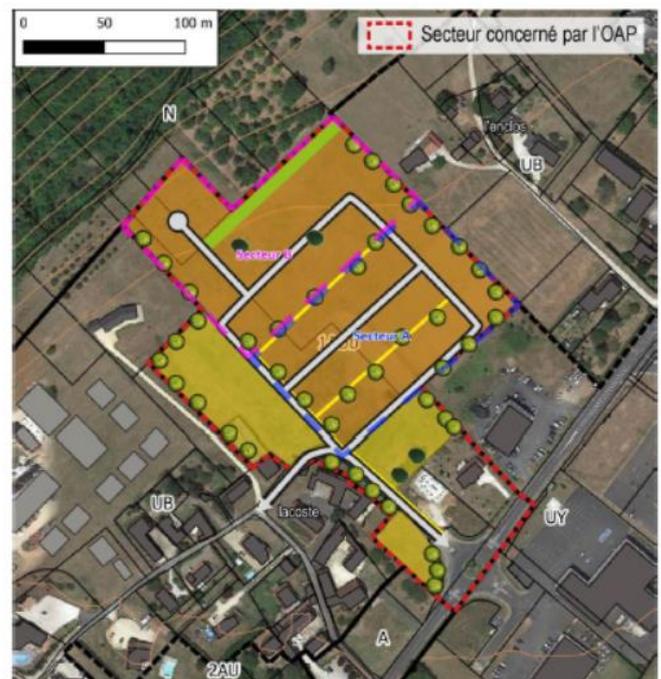
- o Deux accès : un accès depuis le rond-point de la RD706 et accès donnant le chemin rural traversant le hameau de Lacoste.
- o La voirie sera partagée et apaisée entre voitures, vélos et piétons.
- o Des cheminements doux traverseront le cœur de la zone.
- o Envisager une partie de l'opération en habitat individuel groupé ou collectif.
- o Préservation des quelques arbres existants au sein de la zone (noyers principalement).
- o Nouvelles plantations à réaliser, notamment en interface avec les constructions existantes et le long des cheminements doux.
- o Maintenir une bande engazonnée au Nord, accessible depuis la voirie pour la sécurité incendie et l'accès à la noyeraie.
- o Le réseau d'irrigation existant pourra être en partie conservé afin d'irriguer les espaces verts.

Programmation

- o Habitat individuel, individuel groupé ou collectif.
- o Possibilité d'implanter des commerces et des services, notamment à proximité du giratoire.
- o Objectifs de densité (à minima) : 8 logements/ ha pour l'habitat individuel, 12 logements/ ha pour l'habitat individuel groupé et 20 logements/ ha pour le collectif.
- o Potentiel de logements : entre 30 et 60 logements

Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

- o L'urbanisation des secteurs A et B est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de chacun des secteurs à vocation de logements.
- o Hors secteurs, les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



	Habitat individuel, individuel groupé ou collectif, densité moyenne à forte		Plantations nouvelles à réaliser
	Habitat individuel ou individuel groupé, densité faible à moyenne (commerces et services autorisés)		Bande engazonnée non plantée (accès à la noyeraie et défense incendie)
	Voie de desserte à créer		Arbre existant à préserver
	Cheminements doux		

III.5. Montignac-Lascaux – Modification de l’OAP secteur bourg Est

La zone 1AUb Bourg –Est se situe comme son nom l’indique à l’Est du bourg de Montignac-Lascaux. En situation d’entrée de ville (en second rang) au Sud de la RD 704 « route de Sarlat », qui constitue une artère routière importante du territoire. Elle est bordée à l’Est par le chemin de Bord.

Elle est implantée sur une prairie enherbée en continuité de l’enveloppe urbaine au Nord et à l’Est et au contact d’une zone NP (naturelle protégée) aux abords du ruisseau du Doiran, au Sud.

L’OAP avant modification



Principes d’aménagement

- Projet de résidence hôtelière à vocation sociale
- Un accès entrée/sortie sur la route communale située en bordure Est de la zone,
- Création d’une liaison douce traversant la zone, en direction du bourg par la RD704,
- Préservation et entretien des deux grands platanes situés en bordure de la RD704,
- Préservation de la trame arborée de la ripisylve du cours d’eau « le Doiran »
- Respect d’une bande de recul inconstructible par rapport au cours d’eau.

Programmation

- ⇒ Programmation envisagée :
- Habitat collectif
 - Implantation libre
 - Potentiel de logements : à définir selon le projet

Condition d’ouverture à l’urbanisation de la zone

L’urbanisation est conditionnée à la réalisation d’une opération d’ensemble, valant aménagement de l’ensemble de la zone à vocation de logements.

Les évolutions

- Abandon du projet de résidence hôtelière à vocation sociale.
- Intégration d'un projet de caserne de gendarmerie sur la partie nord de la zone.
- L'accès à la zone est conditionné par la création d'un giratoire sur la RD 704 afin de sécuriser l'accès.
La route actuelle (le chemin de Bord) sera déviée et re-calibrée. Elle fera office d'accès principal à la zone 1AUb.
- Sur la partie sud, maintenir la possibilité d'implanter diverses fonctions (habitat/ commerces/ bureaux/ hôtel).
- Renforcement de la protection des abords du ruisseau de Doiran.

L'OAP modifiée

Principes d'aménagement

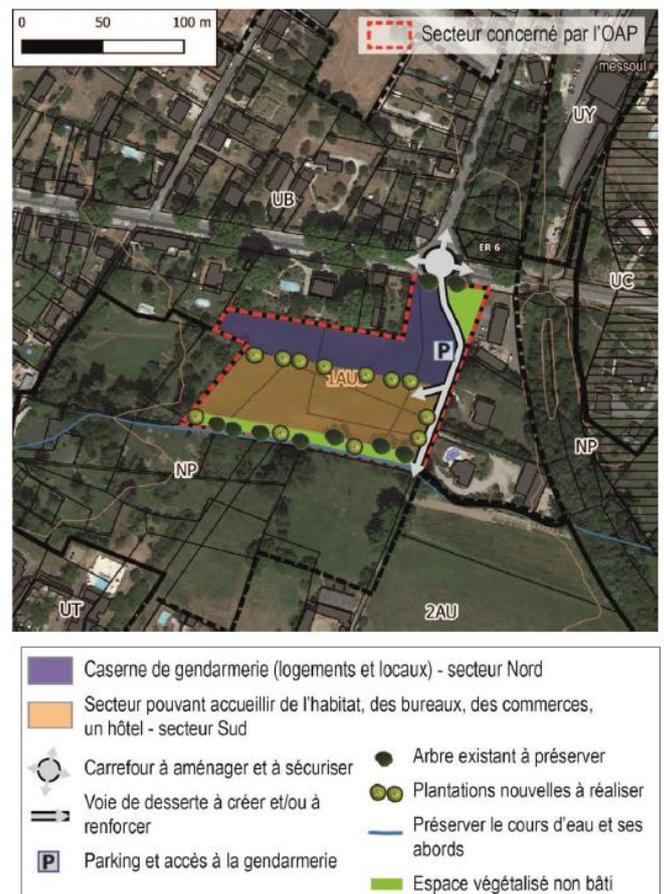
- Créer un accès sécurisé depuis la RD 704 (création d'un giratoire). Cet aménagement se substituera à l'actuel accès du chemin de Bord.
- Créer les conditions d'aménagements sécurisés pour l'accès à la gendarmerie.
- Préserver, hors contraintes techniques, les arbres présents sur la zone.
- Gérer les interfaces avec de nouvelles plantations.
- Préserver le cours d'eau au Sud, avec l'établissement d'une bande végétalisées et plantée d'au moins 5 mètres de profondeur.

Programmation

- 2 phases de constructions :
 - Secteur Nord : caserne de gendarmerie
 - Secteur Sud : habitat et/ou commerces et/ou bureaux et/ou hôtel
- Si construction d'habitat : densité minimum de 12 logements/ ha

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone

- La construction de la gendarmerie est conditionnée à la création d'un accès sécurisé à la zone.
- L'urbanisation du secteur Sud est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble valant aménagement de l'ensemble du secteur.



IV. INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Sur la production de logements

La modification des programmations des OAP de Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac et de Lacoste à Montignac-Lascaux augmente le nombre de logements potentiels, avec une fourchette variable entre une douzaine de logements supplémentaires et plus de 40, selon les projets.

Au PLUi approuvé en 2020, le nombre potentiel de logements issus des zones 1AU était estimé à 287 unités, la modification entrainerait ainsi une augmentation comprise entre 4% et 15% de la production de logements en zones 1AU.

Si on ramène ces évolutions au nombre total de logements potentiels du PLUi, 1775 unités, l'augmentation oscillerait entre +0,7% et +2,3%

Les orientations du PADD en matière de production de logements restent valides.

Sur la densité de construction

A ce titre, la modification promeut systématiquement des densités plus fortes et optimise ainsi la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF).

Elle permet des formes urbaines plus compactes permettant la diversification des typologies de logements.

Sur le plan environnemental

Thème	Auto-évaluation des incidences
Milieux naturels, biodiversité et zones humides	S'agissant de zones déjà à urbaniser (AU), la procédure de modification ne générera aucune incidence supplémentaire sur des secteurs agricoles ou naturels non urbanisables à ce jour et de fait sur la faune, la flore et les habitats naturels qui peuvent y être observés. Les évolutions apportées sur les orientations d'aménagement visent à rendre ces dernières plus opérationnelles et conformes à la réalité de terrain. Elles ne génèrent pas de droit à construire supplémentaire (malgré la rétrocession de près de 2,45 ha de zone 1AUb en zone UB) et ne suppriment aucune orientation visant à préserver certains habitats d'intérêt écologique qui auraient pu être inventoriés et protégés.
Consommation de l'espace	S'agissant de zones à urbaniser déjà délimitées dans le PLUi en vigueur, la modification du PLU ne génère aucune consommation d'espace agricole ou naturel supplémentaire (bien qu'une partie soit reversée en zone UB).

Thème	Auto-évaluation des incidences
Trame verte et bleue	S'agissant de zones à urbaniser existantes, déjà donc vouées à être urbanisées, la procédure de modification ne génère aucune incidence supplémentaire sur les trames vertes et bleues identifiées sur le territoire intercommunal d'autant que l'esprit des principes de plantations déjà proposés dans les OAP initiales est conservé.
Paysages et patrimoine bâti	Les évolutions apportées en matière d'orientations d'aménagement n'auront aucune incidence sur l'intégration paysagère des projets qui sont autorisés au sein de ces zones 1AUb y compris à Montignac, concerné par le site inscrit de la vallée de la Vézère.
Ressource en eau (eau potable, assainissement, eaux pluviales)	Les évolutions apportées au sein des orientations d'aménagement font évoluer un peu à la hausse les objectifs de programmation de logements initiaux (non précisés initialement à Montignac Est), et génèrent une légère augmentation de la population potentiellement accueillie au sein de chaque zone. Dans toutes les OAP, les eaux pluviales doivent être gérées soit à l'échelle de la parcelle, soit à l'échelle de l'opération. Au regard de la nature des évolutions, elles n'augmenteront néanmoins pas significativement la pression générée sur la ressource en eau potable ni les rejets d'effluents à traiter par les systèmes d'assainissement.
Risques naturels et technologiques	S'agissant de zones à urbaniser du PLUi en vigueur, les évolutions apportées en matière d'orientations d'aménagement n'accroîtront pas l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques, cette dernière ayant d'ores et déjà été évaluée et prise en compte lors de l'élaboration du PLUi.
Emissions de gaz à effet de serre, air, énergie et climat	Tel qu'indiqué précédemment, les évolutions générées par la procédure de modification portent uniquement sur des zones à urbaniser vouées à accueillir de nouveaux ménages et les déplacements qu'ils génèreront. Les évolutions apportées n'ont par conséquent pas vocation à augmenter les émissions de gaz à effet de serre de manière significative malgré la légère augmentation en matière d'objectifs de programmation sur certaines OAP. De plus les orientations en matière de cheminements doux sont maintenues au sein de chaque OAP.
Nuisances sonores	Au regard de la nature même des évolutions engagées, aucune nuisance sonore significative supplémentaire n'est à attendre, de même que l'incidence des nuisances générées par les RD704 et 706 n'évolue pas en lien avec la procédure de modification.
Sols pollués et déchets	Aucune incidence particulière n'est attendue sur cette thématique dans la mesure où aucune zone 1AUb ne concerne un site ou sol pollué ou potentiellement pollué identifié dans les bases de données BASOL et BASIAS et où les orientations d'aménagement n'amènent pas à accueillir un projet polluant.

Thème	Auto-évaluation des incidences
Thématiques cumulées	Au regard de l'ensemble des éléments susmentionnés, la somme des incidences sur l'ensemble des thématiques considérées ne constitue pas d'incidence notable sur l'environnement.

V. FONDEMENT JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification, comme précisé aux articles L.153-36 et L-151-31 du code de l'Urbanisme, portant distinction de la modification et de la révision, respecte les critères suivants :

- Ne pas modifier les orientations définies dans le PADD.

La modification s'est limitée aux points précités et ne remet nullement en cause les fondements du PLUi.

- Ne pas avoir pour effet de réduire

- un espace boisé classé,
- une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

La modification ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles ou naturelles. Elle n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé.

- Ne pas comporter de graves risques de nuisances

La modification proposée n'est pas de nature à générer des risques de nuisances.

La modification du PLUi est donc conforme aux prescriptions de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme.

VI. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION

La modification du PLUi est compatible avec :

- les lois d'aménagement et d'Urbanisme

Par sa nature et son caractère limité, la modification respecte les lois d'aménagement et d'urbanisme actuellement en vigueur ainsi que l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

- les Servitudes d'Utilité Publique

La modification du P.L.U. respecte les servitudes d'utilité publique figurant au dossier de PLUi approuvé.

- les Projets d'Intérêt Général

La collectivité n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un Projet d'Intérêt Général.

VII. PROCEDURE DE MODIFICATION

1 – Composition du dossier

Le dossier comporte les pièces suivantes :

1. Le présent rapport de présentation
2. L'extrait cartographique de la modification de zonage
3. Les fiches des OAP modifiées
4. Le rapport de l'enquête publique

2 – Suivi de la procédure

- Le projet de modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe qui a rendu un avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale le 19 juin 2024.
- Le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées.
- Il a fait l'objet d'une enquête publique (conjointe avec la procédure de révision allégée n°1 du PLUi) du 9 septembre au 9 octobre 2024, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées.
- A l'issue de l'enquête, le président en présente le bilan devant le conseil communautaire du 28 novembre 2024, pour adoption du projet.