

## Modification de droit commun n°2



### 3. Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) modifiées

**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**



Cabinet COURTEY-NOËL

Urbanisme



GÉRÉA  
ingénieurs écologues

## SOMMAIRE

<b>Commune de MONTIGNAC-LASCAUX</b> _____	<b>4</b>
Zone 1AUb Est bourg – Avenue Jean Jaurès» (1,2 ha de surface totale – 1 ha de constructible) _____	4
<b>Commune de MONTIGNAC-LASCAUX</b> _____	<b>6</b>
Zone 1AUb de Lacoste - Route de Thonac » (3,87 ha de surface totale – 2,7 ha de constructible) _____	6
<b>Commune de Rouffignac-St-Cernin-de-Reilhac</b> _____	<b>8</b>
Zone 1AUb de Saint-Roch (3,4 ha de surface totale – 2,5 ha de constructible) _____	8

### Zone 1AUb Est bourg – Avenue Jean Jaurès» (1,2 ha de surface totale – 1 ha de constructible)

#### Contexte paysager, urbain et environnemental

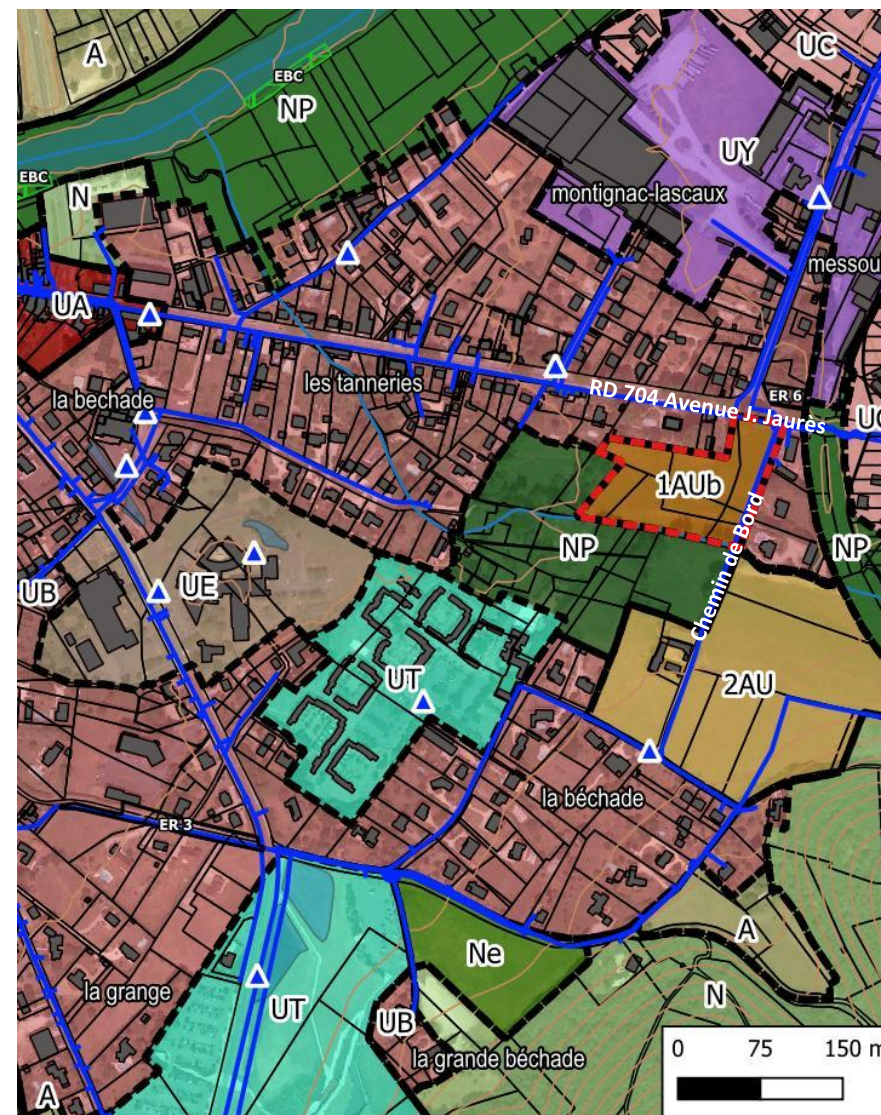
- ✚ Localisation : entrée Est du bourg (route de Sarlat), au sein de tissus urbains existants
- ✚ Zone bien desservie par la RD 704 – avenue Jean Jaurès
- ✚ Enjeux paysagers et urbains : intégration dans le contexte urbain et naturel existant
- ✚ Une identité paysagère marquée par la présence de la trame arborée et du cours d'eau (limite sud).

#### Accès et réseaux

- ✚ Accès par la départementale RD 704
- ✚ Carrefour à sécuriser
- ✚ Réseau d'eau potable : présent le long des voies qui bordent la zone. —
- ✚ Défense incendie : 1 poteau incendie implanté à moins de 200 m (sur l'avenue J. Jaurès) ▲



Vue sur la zone depuis le chemin de Bord



## Principes d'aménagement

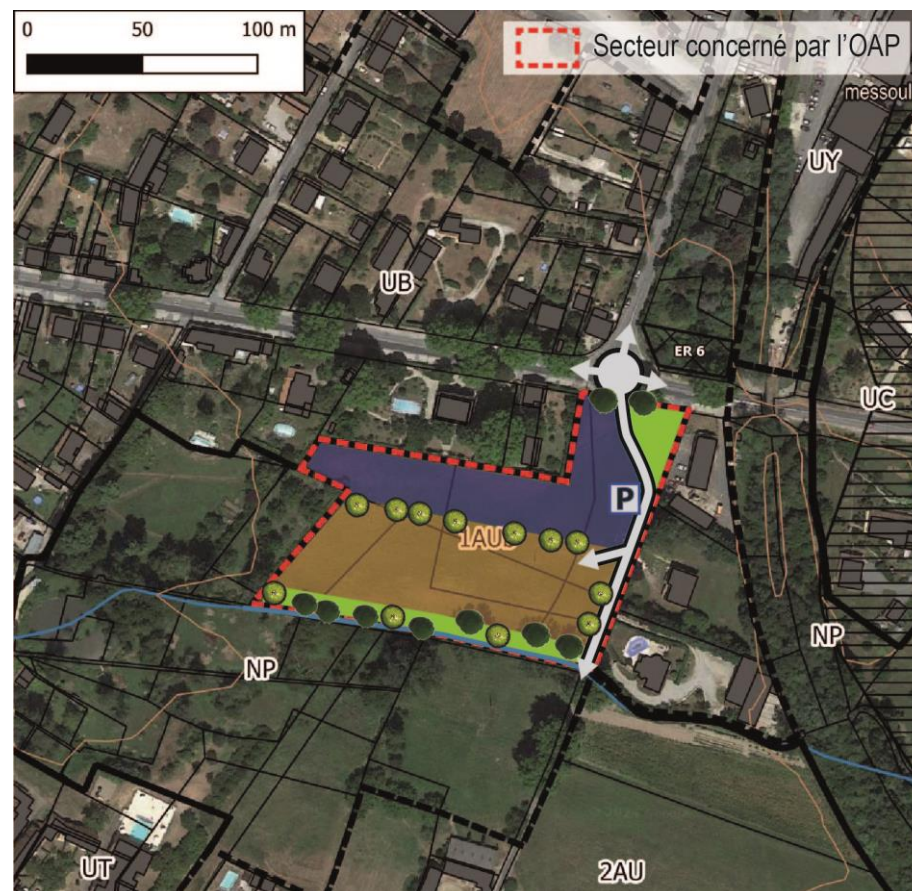
- Créer un accès sécurisé depuis la RD 704 (création d'un giratoire). Cet aménagement se substituera à l'actuel accès du chemin de Bord.
- Créer les conditions d'aménagements sécurisés pour l'accès à la gendarmerie.
- Préserver, hors contraintes techniques, les arbres présents sur la zone.
- Gérer les 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.



	Caserne de gendarmerie (logements et locaux) - secteur Nord		Arbre existant à préserver
	Secteur pouvant accueillir de l'habitat, des bureaux, des commerces, un hôtel - secteur Sud		Plantations nouvelles à réaliser
	Carrefour à aménager et à sécuriser		Préserver le cours d'eau et ses abords
	Voie de desserte à créer et/ou à renforcer		Espace végétalisé non bâti
	Parking et accès à la gendarmerie		

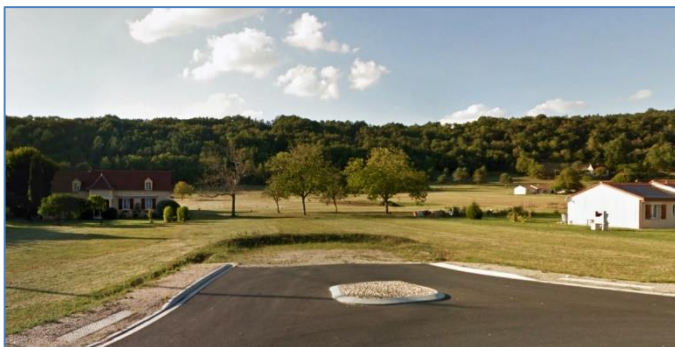
### Zone 1AUb de Lacoste - Route de Thonac » (3,87 ha de surface totale – 2,7 ha de constructible)

#### Contexte paysager, urbain et environnemental

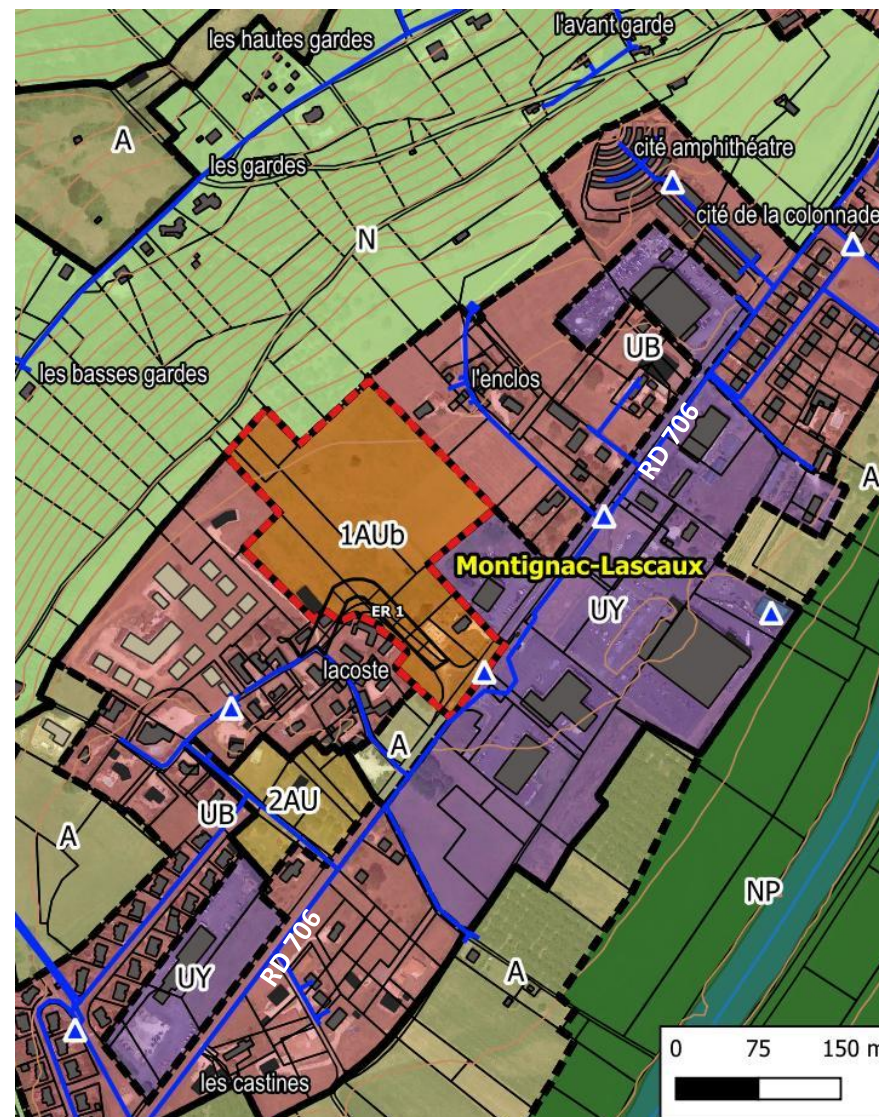
- ✚ Localisation : secteur de plaine agricole, en pleine Vallée de la Vézère, avec les coteaux boisés en fond de scène (au Nord – zone N),
- ✚ Parcelles de prairies encerclées de secteurs déjà urbanisés (zones UB et UY),
- ✚ Présence de quelques noyers

#### Accès et réseaux

- ✚ Accès par le rond-point de la route de Thonac (RD 706)
- ✚ Bonne visibilité et sécurité de l'accès
- ✚ Réseau d'eau potable : présent sur la voie qui traverse le hameau de Lacoste et sur la RD 706. —
- ✚ Défense incendie : 1 poteau incendie en bordure de zone (giratoire de la RD 706) et 2 autres à proximité (moins de 150 m) ▲



Vue la zone et sur l'accès depuis le rond-point de la RD706



## Principes d'aménagement

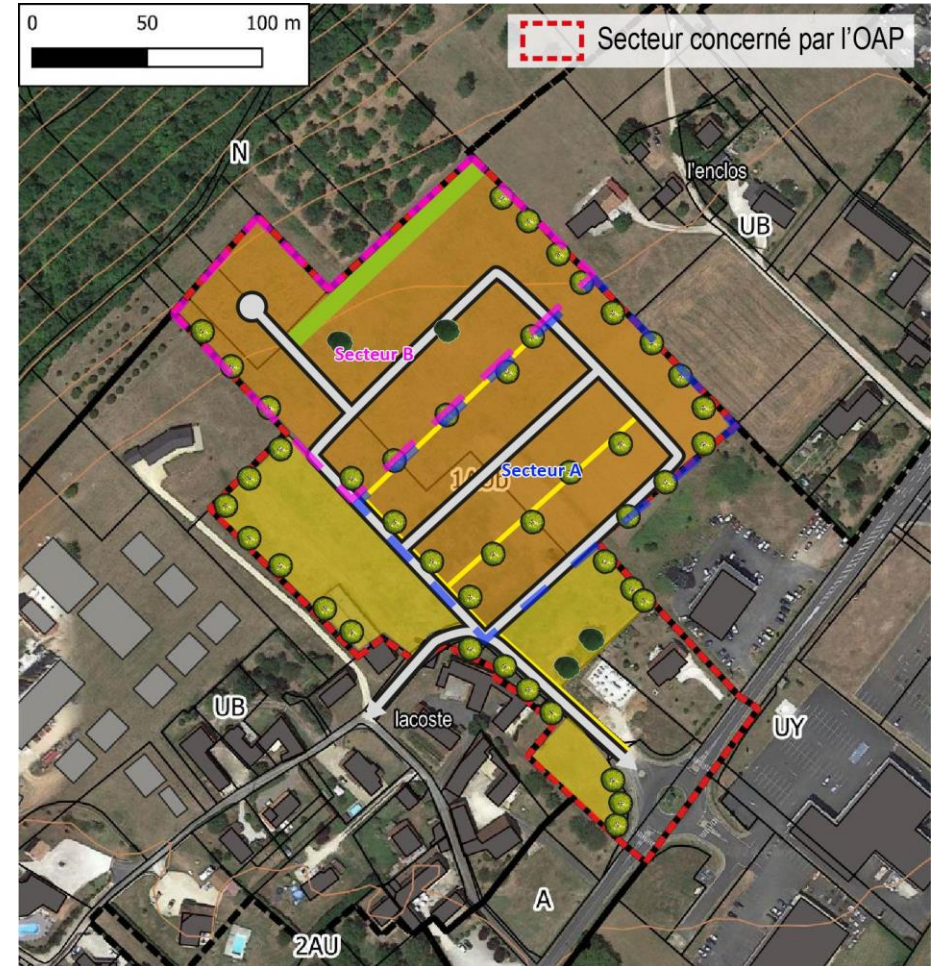
- Deux accès : un accès depuis le rond-point de la RD706 et accès donnant le chemin rural traversant le hameau de Lacoste.
- La voirie sera partagée et apaisée entre voitures, vélos et piétons.
- Des cheminements doux traverseront le cœur de la zone.
- Envisager une partie de l'opération en habitat individuel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








## Programmation

- Habitat individuel, individuel groupé ou collectif.
- Possibilité d'implanter des commerces et des services, notamment à proximité du giratoire.
- 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.
- Potentiel de logements : entre 30 et 60 logements

## Condition d'ouverture à l'urbanisation de la zone

- 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.
- 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		

### Zone 1AUb de Saint-Roch (3,4 ha de surface totale – 2,5 ha de constructible)

#### Contexte paysager, urbain et environnemental

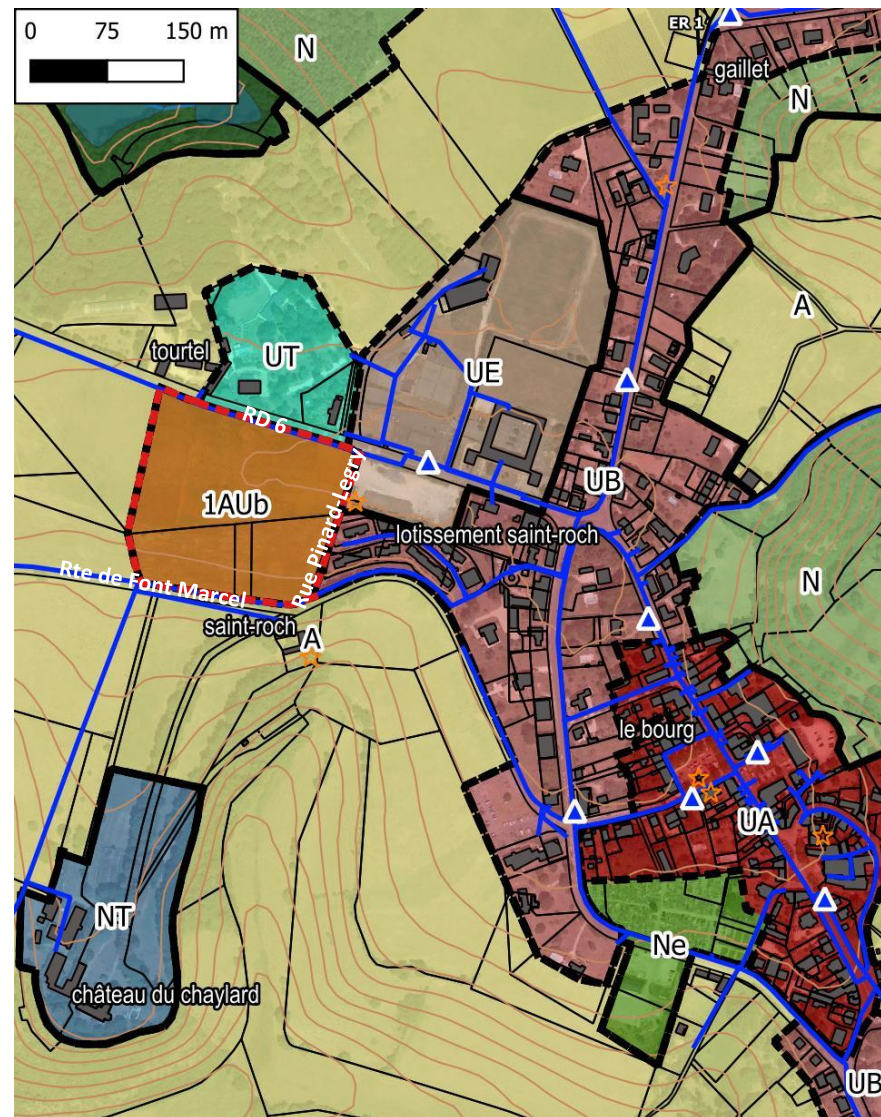
- ✚ Localisation : Entrée de bourg ouest, à proximité des pôles d'équipements
- ✚ Contexte de plateau agricole sans trame arborée préexistante
- ✚ Zone bien desservie par la RD6, qui traverse ensuite le bourg
- ✚ Enjeux paysagers et urbains : intégration en entrée de bourg et dans le contexte agricole environnant, et connexion aux quartiers adjacents

#### Accès et réseaux

- ✚ accès par la RD6, avenue Edmond Roger au Nord et par la route de Font Marcel au Sud + connexion possible à la rue Pinard Levy
- ✚ Bonne visibilité des accès
- ✚ Réseau d'eau potable : présent sur les voies au Nord et au Sud de la zone
- ✚ Défense incendie : un poteau incendie implanté à côté de l'école à moins de 100 m de la zone. ▲



Entrée de bourg ouest avec la zone constructible en partie droite de la voie





## Principes d'aménagement

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

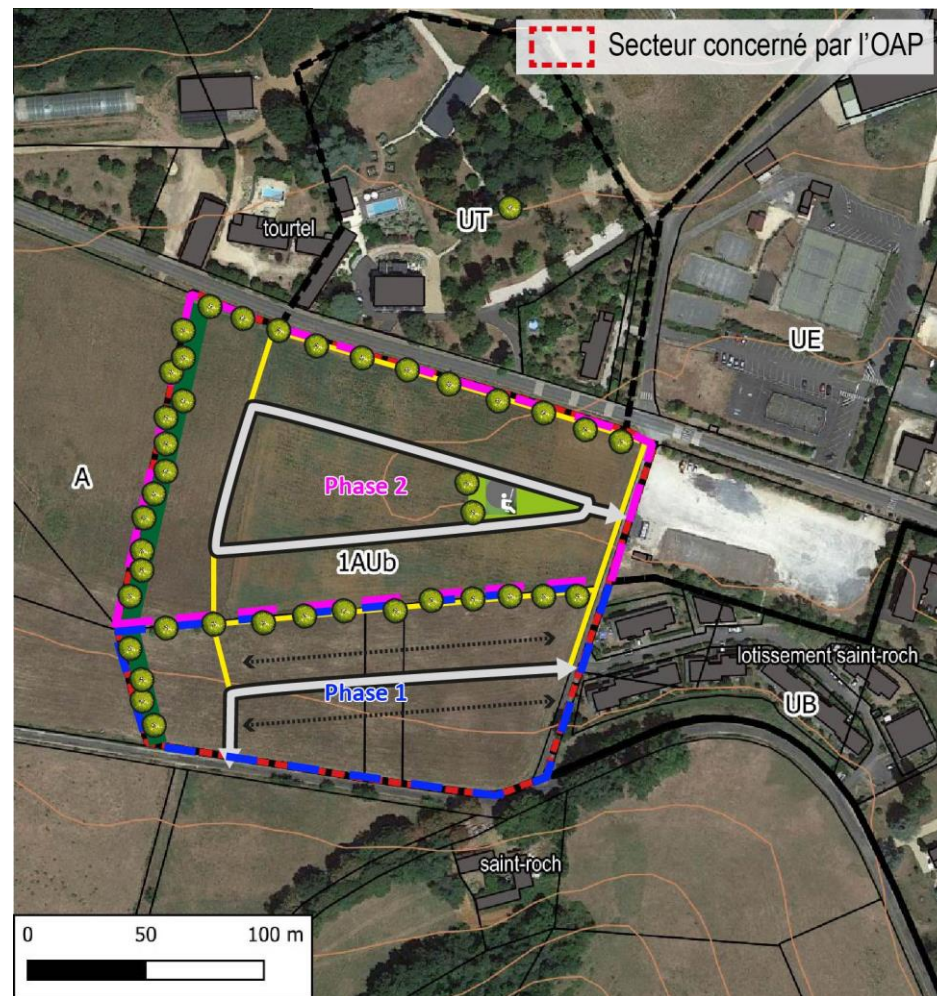
## Programmation

- 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.
- Objectif de densité et potentiel de logements pour chacune :
  - Phase 1 (1 ha constructible<sup>1</sup>) : 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

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

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



	Voies de desserte à créer
	Cheminements doux
	Sens de faitage principal à respecter
	Parc - jeux pour enfants
	Plantations nouvelles à réaliser
	Haie dense d'une épaisseur de minimum 5 m