



**COMMUNAUTE DE COMMUNES SARLAT PERIGORD NOIR**

**VILLE DE SARLAT LA CANEDA**

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
REVISION A MODALITES SIMPLIFIEES n°4**

**REUNION DE CONCERTATION DU 22 juin 2017**

## HISTORIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de SARLAT a été approuvé en 2006. Il a fait l'objet de plusieurs modifications depuis, notamment :

### **2015 – Ville de Sarlat**

Procédure engagée par délibération du conseil municipal de la ville de Sarlat le 24 avril 2015, par délibération n°2015-54 :

**révision à modalités simplifiées n°4 du PLU au lieu-dit« PONTET-SUD»,**

### **2015 – Communauté de communes Sarlat Périgord Noir**

Loi ALUR et transfert de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme » aux communautés de communes

1<sup>er</sup> janvier 2015 : communauté de communes compétente

### **2016**

Reprise des procédures lancées avant transfert validée par les élus communautaires

**La révision à modalités simplifiées n°4 du PLU au lieu-dit« PONTET-SUD» est une évolution ponctuelle qui crée un secteur de zone Uy, dénommé Uyh, permettant l'accueil d'hébergement hôtelier**

### **Une procédure de révision « aux modalités allégées »**

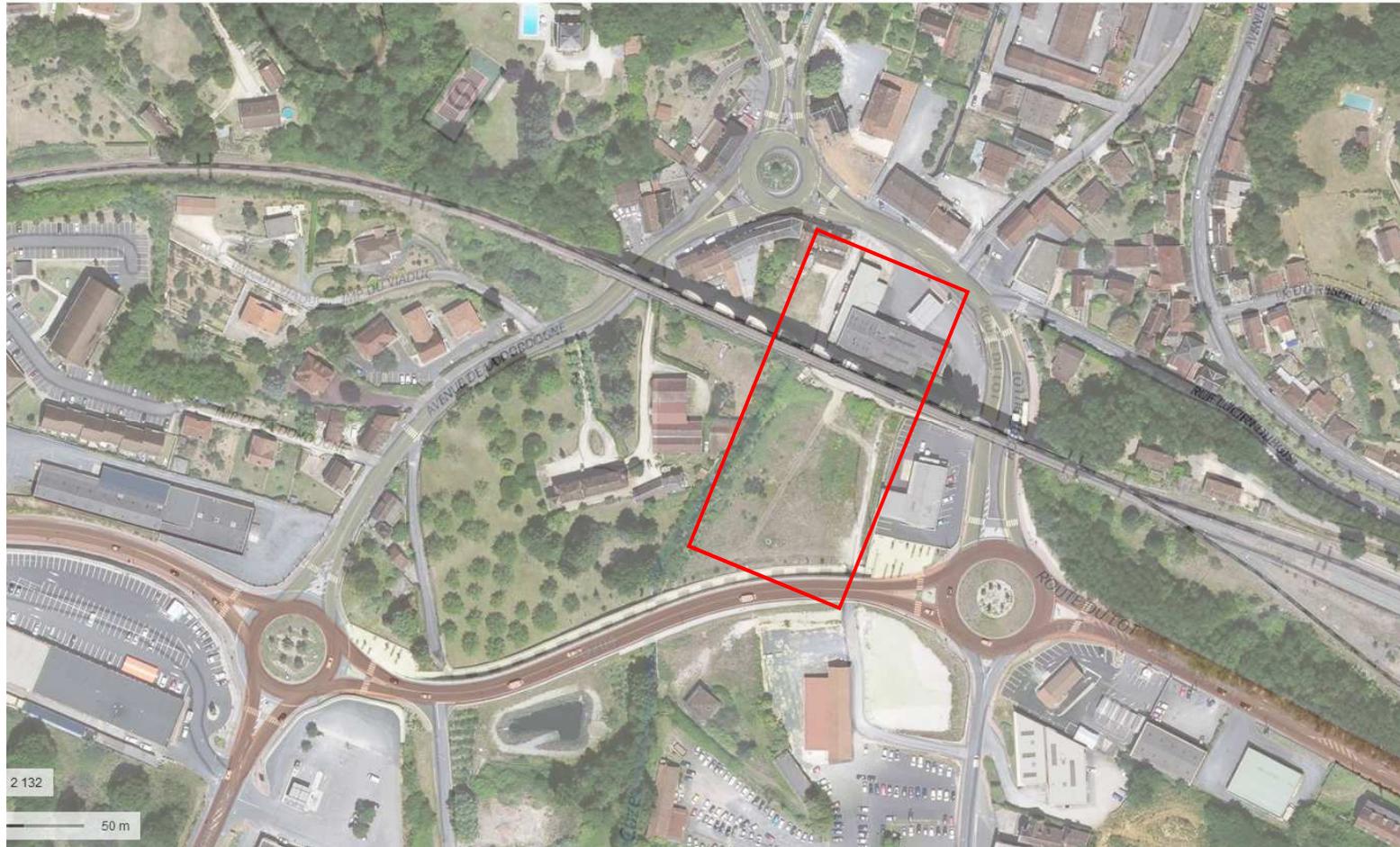
*Article L153-34 du code de l'urbanisme*

**Lorsque la révision** a uniquement pour objet 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, ou **est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables**, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

# Un projet hôtelier au Pontet-sud entre l'avenue du Lot et la déviation

sur l'emplacement de la station-service désaffectée et sur un terrain en friche



Au nord du viaduc  
un bâti hétérogène, sans qualité, en cours de démolition



# Au sud

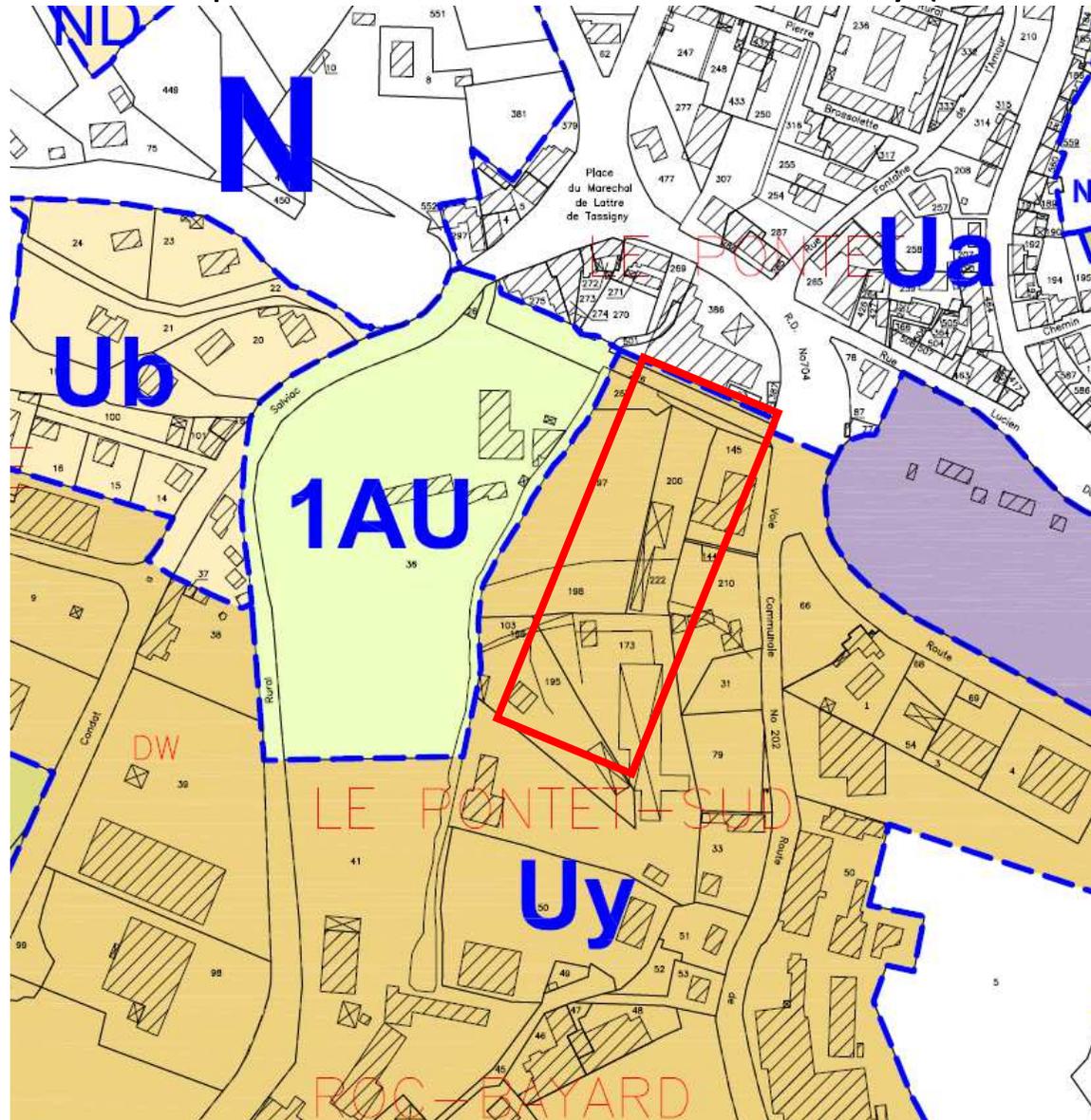
un secteur en mutation depuis la réalisation de la déviation



# CLASSEMENT DU SITE DANS LE PLU APPROUVE

Au nord du viaduc : les parcelles sont classées en zone Ua (urbaine)

Au sud du viaduc : les parcelles sont classées en zone Uy (zone d'accueil d'activités)



# CLASSEMENT DU SECTEUR DANS LE PLU APPROUVE ET EVOLUTION ENVISAGEE

La zone Ua est une zone urbaine centrale : toutes les fonctions de la ville y sont admises.

La zone Uy est une zone à vocation d'accueil d'activités. Le règlement actuel du PLU ne permet pas d'y réaliser des constructions hôtelières.

Plutôt que de permettre les constructions hôtelières dans toute la zone Uy, au risque d'une dispersion non maîtrisée, Il a été préféré une **sectorisation de la zone Uy du Pontet, limitée aux parcelles nécessaires au projet.**

Le **secteur Uyh** permettra les constructions d'hébergement hôtelier avec des règles d'implantation des bâtiments adaptées.

# LE SITE



Au nord du viaduc  
un terrain totalement artificialisé

Au sud un terrain en friche  
partiellement artificialisé



**PAS D'ENJEU EN TERMES DE MILIEUX  
NATURELS :**

Pas de zone humide

Pas de relation avec Natura 2000

# LE SITE

Le terrain au sud du viaduc est bordé à l'ouest par la Cuze qui après avoir été busée en amont, circule à nouveau à l'air libre.

Le terrain est situé dans le lit majeur du cours d'eau.

Les études réalisées lors du projet de déviation de la RD 704 ont déterminé que le terrain était situé au dessus de la côte de la crue centennale.

Le passage de la Cuze sous la déviation a été dimensionné pour en permettre l'écoulement même en période de crue.



La ripisylve de la Cuze a été reconstituée après les travaux de la déviation pour maintenir les berges du cours d'eau.

**PAS D'ENJEU EN TERMES D'HYDROLOGIE**

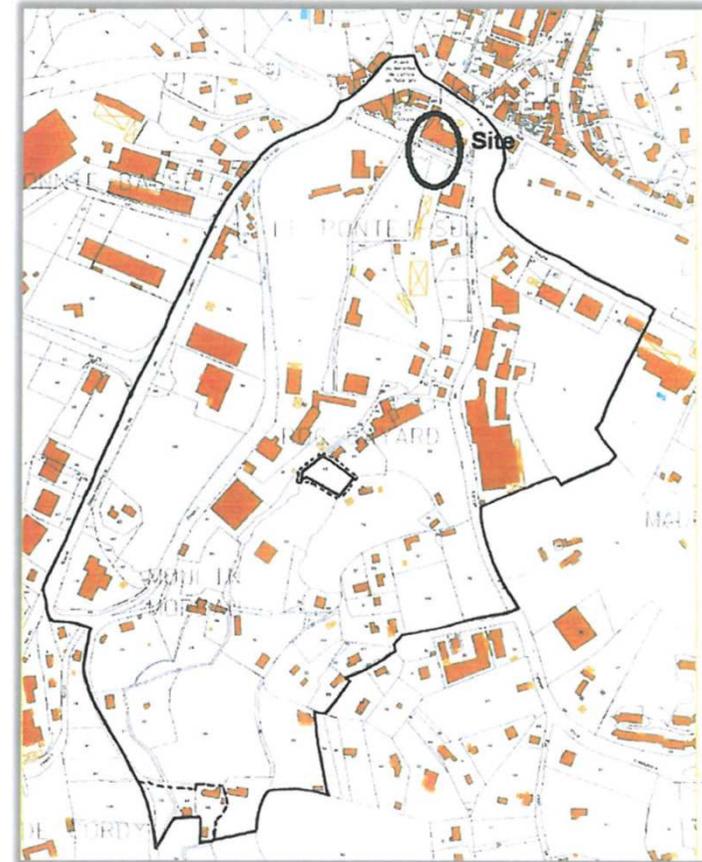
# LE SITE

Le site est inclus dans le périmètre de protection rapprochée des ressources en eau potable de la ville de SARLAT.

Le site est desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées.

Le règlement du PLU impose un prétraitement des eaux pluviales\*

## PAS D'ENJEU EN TERMES DE QUALITE DE L'EAU



périmètre de protection rapprochée

\* d) *Eaux pluviales*

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales résultant de l'imperméabilisation des sols sur leur terrain, sauf impossibilité technique. En ce cas, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public peut être admis à condition de ne pas perturber les écoulements dans le bassin versant et de maîtriser la quantité d'eau versée dans le réseau collectif lors de fortes pluies.

La commune peut exiger un dispositif de prétraitement des eaux pluviales pour les projets qui comportent un risque de pollution. L'étude et la réalisation des dispositifs nécessaires sont à la charge du constructeur, en tant qu'équipement propre à l'opération.

# LE SITE

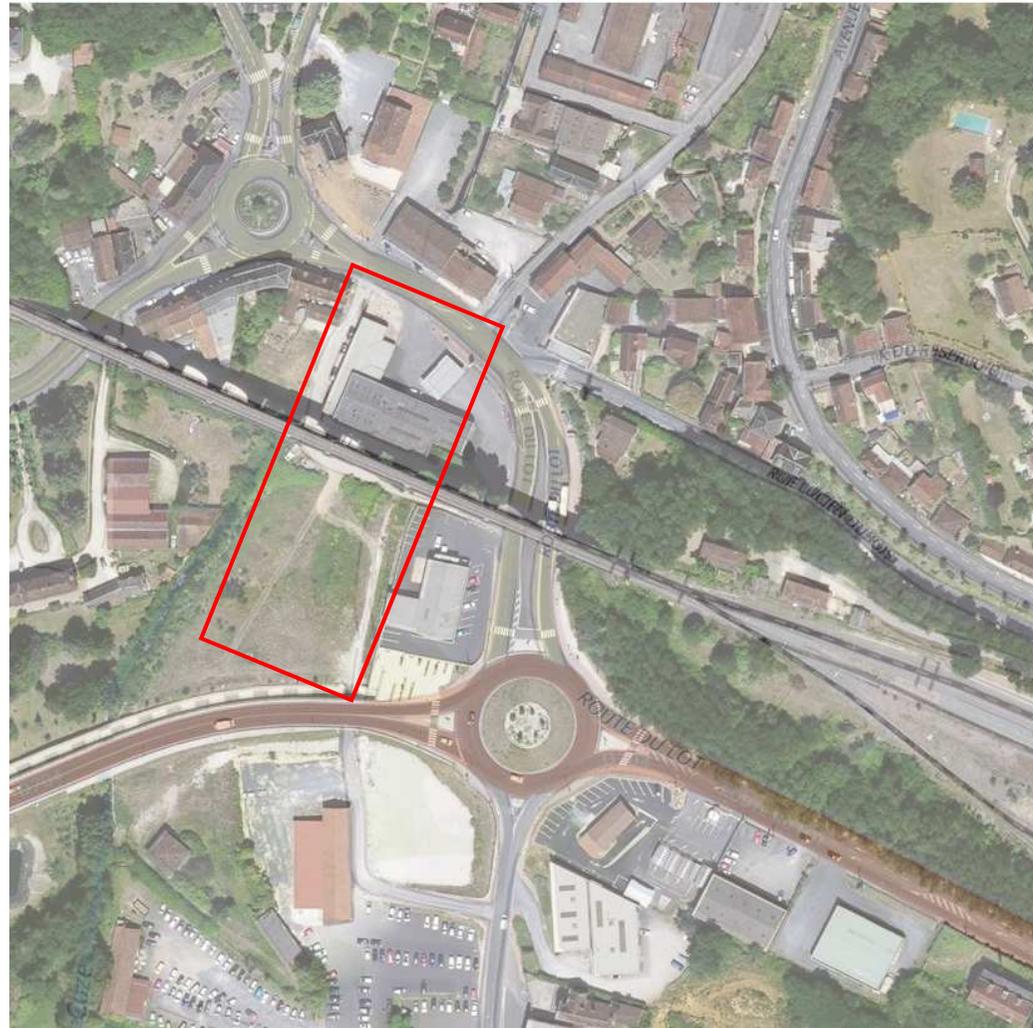
Le site est inséré dans un réseau de voies de circulation

Il n'y a pas d'accès sur la déviation

L'accès s'effectuera par la route du Lot entre deux giratoires qui permettent d'y accéder sans couper la circulation.

**PAS D'ENJEU EN TERMES DE FONCTIONNEMENT ROUTIER**

**LES NUISSANCES SONORES DEVRONT ETRE TRAITÉES PAR LE PROJET**



# LE SITE



## UN ENJEU FORT EN TERMES DE PAYSAGE : LE VIADUC

Le règlement du PLU prévoit que les projets soient étudiés en concertation avec les élus et les services compétents.

*Extrait de l'article 11 du règlement de la zone UY :*

*2.2. Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation, d'hôtel ou de restaurants et de leurs annexes*

... Les projets d'architecture échappant au champ de l'architecture traditionnelle et résultant d'un travail de conception sont des cas particuliers qui doivent être examinés comme tels, en concertation entre les élus et les services compétents.

# LE PROJET présenté aux élus et services compétents

Au nord le pied du viaduc est dégagé, un parking paysager restitue une transparence

	<b>AGENCE</b>	<b>CLARY</b>	<b>ARCHITECTES</b>
	25 Avenue MAILLARD - 19100 BRIVE - Tél 05 55 23 55 11 - Fax 05 55 74 03 63		
	DELPHINE OLIVIER	CLARY CLARY	

**ARCHITECTES ASSOCIES**



**Perspective 01**

Ce plan est la propriété de l'agence, il ne peut être recopié ou traité sans son accord. Document non contractuel.



**LE PROJET** présenté aux élus et services compétents



**LE PROJET** présenté aux élus et services compétents

# LE PROJET

## Accès et stationnements

On accède au bâtiment en véhicules depuis la route du Lot alors qu'à pieds plusieurs accès sont possibles tout autour du terrain.

121 places de stationnements seront aménagées sur la parcelle, dont sept pour P.M.R., réparties comme suit :

• 71 places communes en bord de la route du lot ;

• 50 places en pied d'hôtels dont 31 pour l'hôtel Ibis, 19 pour l'hôtel Mercure.



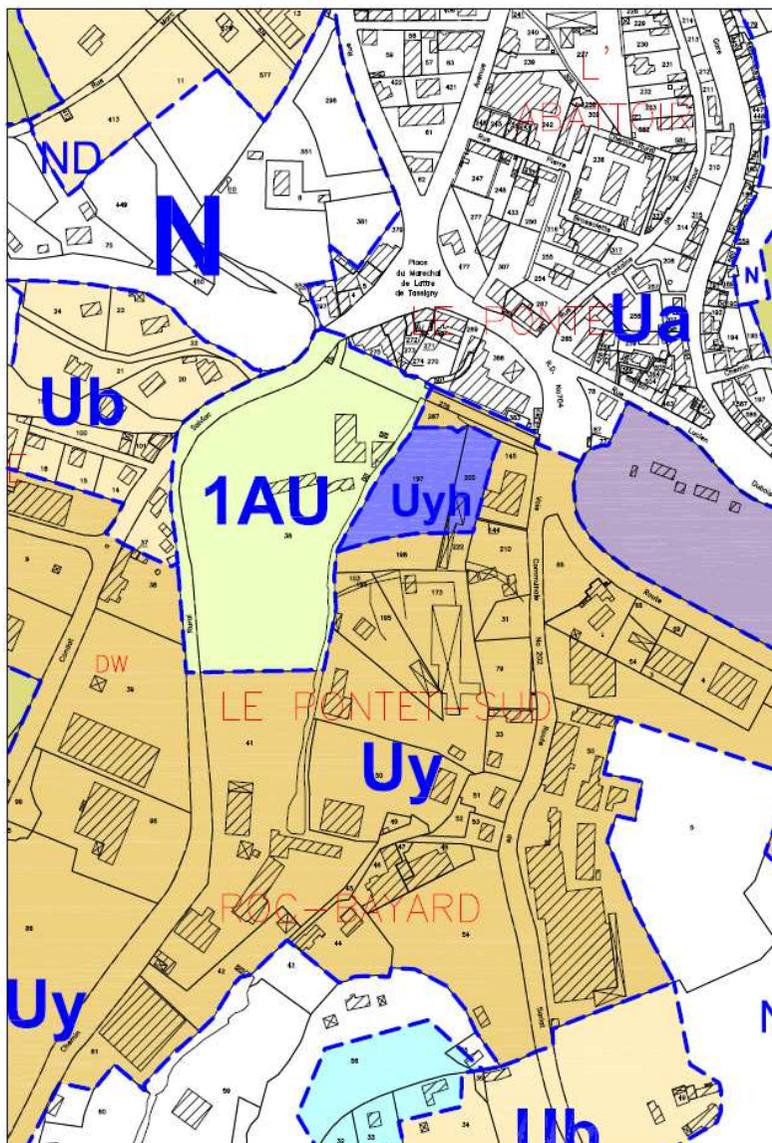
## PROJET DE SCI MYCHARMY

Ech: 1/ 500

Dressé à Brive le 14 03 2017

Ce plan est la propriété de l'agence, il ne peut être recopié ou imité sans son accord. Document non contractuel.

# L'EVOLUTION ENVISAGEE DU PLU



Evolution du zonage : création d'un secteur Uyh dans la zone Uy

Evolution du règlement écrit :

**ARTICLE Uyh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

*Ajout des constructions hôtelières sous conditions d'accès et de niveau du rez-de-chaussée*

**ARTICLE Uyh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Distance d'implantation minimum réduite à 5 mètres*

**ARTICLE Uyh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Distance d'implantation minimum réduite à 5 mètres*

Les règles d'implantation seront plus adaptées au caractère urbain du site

## L'ENQUETE PUBLIQUE

La procédure de révision à modalités allégées n°4 sera prochainement mise à la disposition du public via une **enquête publique**.

- L'enquête publique dure 1 mois, elle est annoncée par voie de presse et affichage. Le dossier est disponible durant ce mois.
- Un commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif, tient plusieurs permanences, il est également possible de lui écrire dans le temps de l'enquête.
- Lorsque l'enquête est achevée, le commissaire enquêteur établit un rapport d'enquête et formule un avis transmis à la collectivité.
- Le maître d'ouvrage peut modifier le dossier arrêté pour tenir compte de l'avis des personnes publiques et du commissaire enquêteur.
- Le dossier est soumis au conseil communautaire pour approbation.
- La révision devient effective un mois après les mesures de publicité de l'approbation.

Pour tout renseignement:

Service urbanisme Communauté de communes Sarlat Périgord Noir - 05 53 31 52 45