

## Aménagement d'un lotissement à "La Rougette"

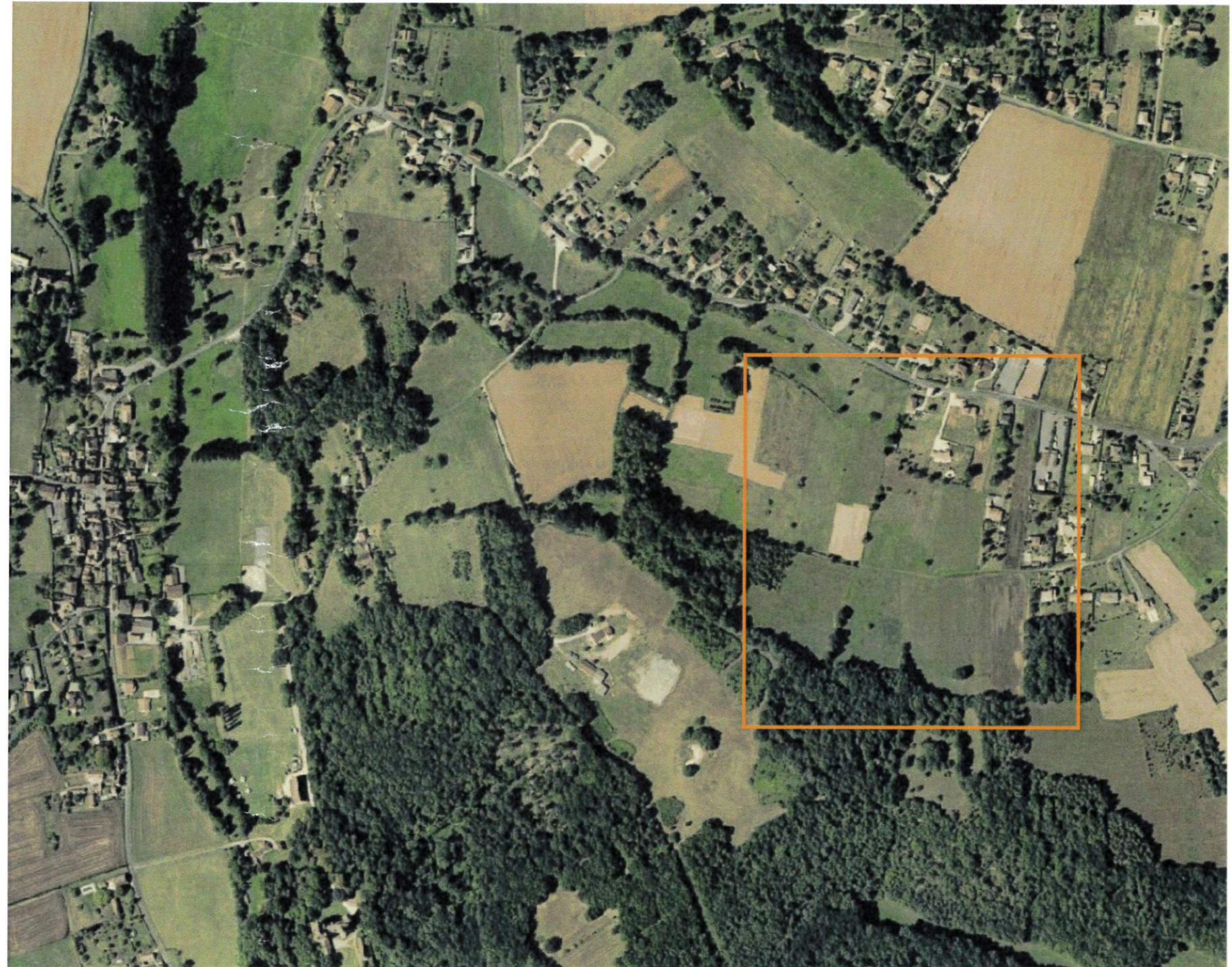
Dossier d'aide à la décision

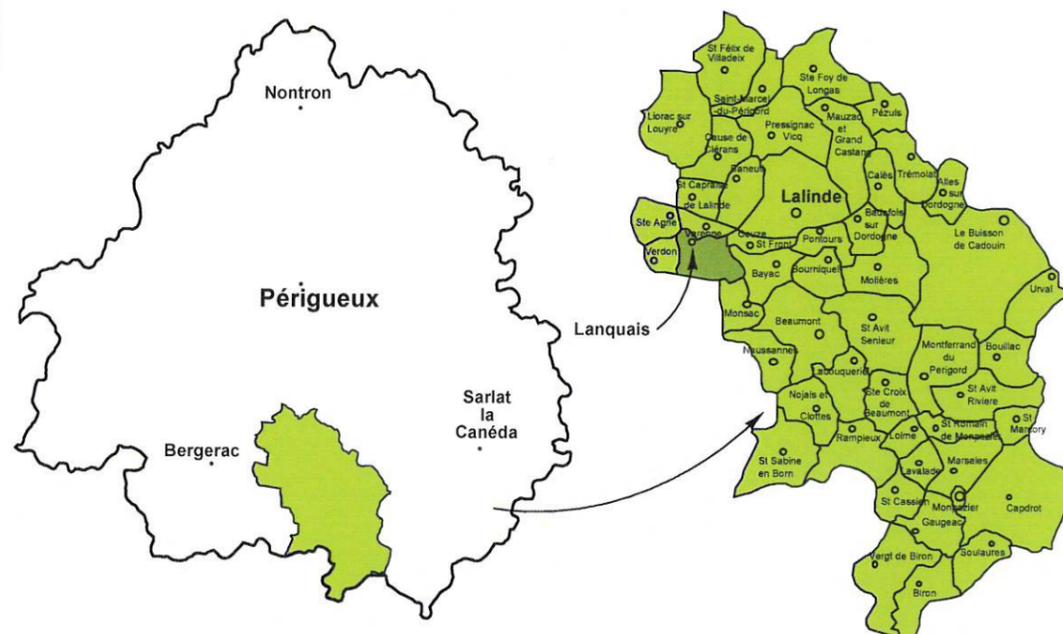
**Etude de  
faisabilité**

*Janvier 2020*

**Option 1**

Ensemble  
construisons nos territoires





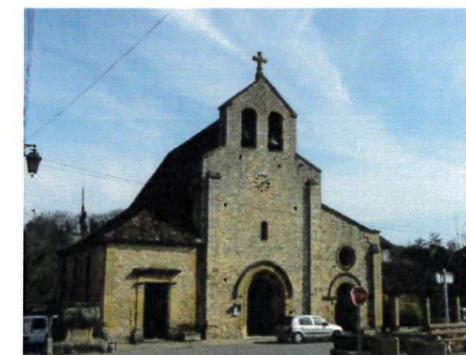
**Situation administrative et géographique**

La commune de Lanquais est située dans la partie Sud du département, dans la vallée de la Dordogne, à environ 20 km à l'Est de Bergerac. Elle est accessible par la RD 37, axe Est-Ouest qui suit le tracé de la rivière, et la RD 22 qui traverse le bourg du Nord au Sud. Petite commune rurale d'environ 500 habitants, elle fait partie de la Communauté de communes Bastides Dordogne-Périgord, dépend de l'arrondissement de Bergerac et du canton de Lalinde.

**Identité paysagère et vie locale**

Sur les hauteurs de la vallée de la Dordogne, le territoire communal est très largement boisé de feuillus. Quelques clairières s'ouvrent sur les plateaux, habitées sous la forme de hameaux et de propriétés isolées. Le bourg de Lanquais est lui-même implanté dans le fond de la vallée du Couzeau, petit affluent de la Dordogne, et sur son coteau Ouest. Le paysage de Lanquais est ainsi rythmé par l'alternance de vues ouvertes ou fermées au gré du relief et de la végétation.

La situation de Lanquais, à proximité de Bergerac et de grands pôles d'activités économiques, permet à la commune de maintenir une certaine attractivité, qui se lit à travers la dynamique de construction du territoire communal. La plupart des habitations récentes se développent le long des voies de communication (en particulier la RD 37) sous la forme d'habitat pavillonnaire de faible densité.



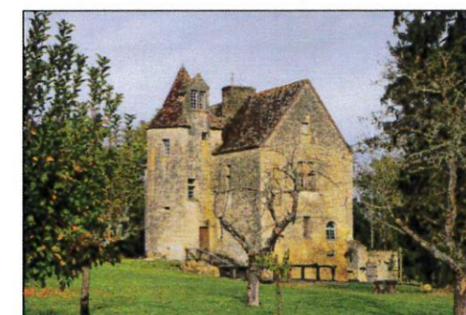
Eglise de Lanquais.



Château de Lanquais.



Grange dîmière.



Château de Laroque.

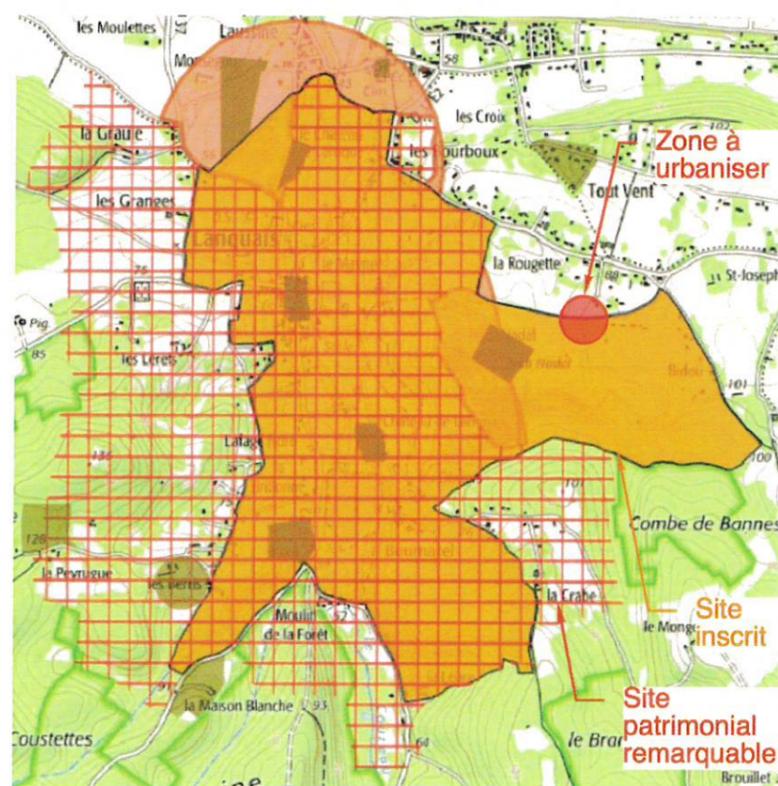
Situation de Lanquais à l'échelle du département de la Dordogne et de la Communauté de communes Bastides Dordogne Périgord.

**Patrimoine**

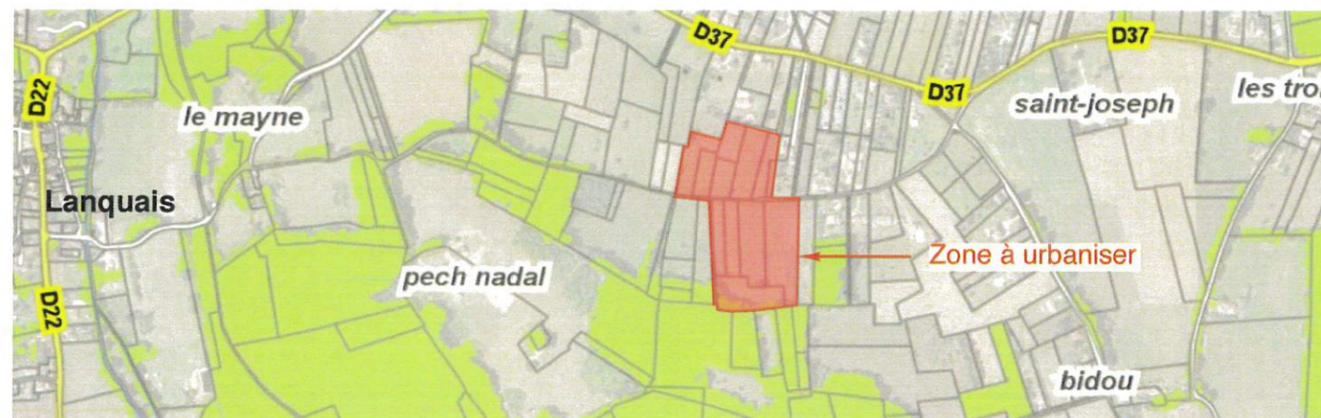
La commune dispose de plusieurs sites remarquables, notamment, un peu à l'écart du bourg, un ensemble constitué du château de Lanquais et d'une grange, protégés au titre des Monuments Historiques. La spécificité patrimoniale et paysagère du bourg de Lanquais est reconnue et protégée par l'existence d'un Site Inscrit, mais également d'un Site Patrimonial Remarquable (ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Plus ponctuellement, certains secteurs sont également protégés par la mise en place de périmètre de protection archéologique. Le projet est situé dans le périmètre du Site Inscrit du village de Lanquais.

**Le développement urbain du secteur de la Rougette**

Le long de la RD 37, les secteurs des Bourboux, de la Rougette et de Bidou ont connu une très forte urbanisation dans la deuxième moitié du 20<sup>ème</sup> siècle. Ce développement résidentiel s'est effectué dans les années 1960-1970 sous la forme de maisons individuelles très souvent à étage et implantées sur des parcelles en lanière de 1500 m<sup>2</sup> en moyenne, induisant une faible densité de 7 logements/ha. Le début du 21<sup>ème</sup> siècle a vu se développer un habitat diffus sur des parcelles encore plus étendues, de 3400 m<sup>2</sup> en moyenne, soit 3 logements/ha. Aujourd'hui, tous les terrains urbanisables ne sont pas construits, notamment sur le secteur de la Rougette. Le présent dossier constitue l'étude de faisabilité de développement urbain d'un ensemble de parcelles, représentant une surface totale de 31 114 m<sup>2</sup>.



Superposition des périmètres de protection patrimoniale et localisation du projet d'urbanisation de la Rougette - 1/25000ème.



Localisation du projet d'urbanisation de la Rougette 1/10000 ème.



Etat des lieux - 1/5000 ème.

**Accès et desserte de la zone**

La zone à bâtir est accessible depuis la RD37 en empruntant le Chemin de Pech Nadal. Cette petite voie communale goudronnée dessert déjà plusieurs habitations et se prolonge en un chemin de terre qui permet de rejoindre le bourg vers l'Ouest. Anticipant le développement urbain de cette zone, la commune de Lanquais a acquis les emprises nécessaires pour un élargissement de ce chemin à 7 m. Cet accès est également un itinéraire doux puisqu'il s'inscrit sur le chemin de Grande Randonnée reliant Sainte-Foy-la-Grande aux Eyzies-de-Tayac, le GR 6.

**Configuration du site**

Le site du projet est constitué de terrains ouverts, aujourd'hui cultivés ou en prairie. Seuls quelques arbres ponctuent les limites parcellaires. Les boisements qui encadrent les parcelles au Sud constituent la toile de fond de ce paysage, tandis qu'au Nord, les habitations existantes se noient dans une végétation bien présente. Avec une pente orientée globalement vers le Nord-Ouest, la topographie reflète le positionnement du site sur le plateau, à l'interfluve de la Dordogne et du ruisseau du Couzeau. Les terrains présentent une faible déclivité, le point haut se trouvant à environ 102 m d'altitude à l'angle Sud-Est et le point bas à environ 86 m d'altitude à l'angle Nord-Ouest.

**Composition des terrains à bâtir**

La zone à bâtir s'étend sur 31 114 m<sup>2</sup> et se scinde en deux parties :

- au Nord du chemin rural, 7 parcelles appartenant à deux propriétaires représentent une surface de 12 970 m<sup>2</sup>,
- au Sud, 5 parcelles appartenant à 4 propriétaires différents représentent une surface de 18 046 m<sup>2</sup>.

La grande majorité des parcelles actuelles sont de configuration rectangulaire, étirées en longueur dans le sens de la plus grande pente.



Vue sur la partie Sud depuis le bout du Chemin de Pech Nadal.



Chemin d'accès goudronné desservant le site (chemin de Pech Nadal).



*Vue sur la partie Sud depuis le chemin rural.*



*Vue sur la partie Nord depuis le chemin rural.*

**Contraintes foncières**

Le découpage parcellaire du projet doit tenir compte des unités foncières actuelles, visibles sur le plan ci-contre.



Plan des unités foncières - 1/2500ème.

**Réseaux**

Le lotissement sera desservi par les réseaux d'eau potable, électricité et télécom.

Aujourd'hui, ces réseaux existent au niveau du Chemin du Pech Nadal :

- le réseau électrique basse tension et le réseau Télécom sont aériens jusqu'à l'angle des parcelles 245 et 250.
- le réseau d'eau potable est présent jusqu'à l'angle des parcelles 245 et 657.

Ces réseaux devront être prolongés le long du chemin rural, jusqu'à la parcelle 240, de façon à desservir l'ensemble des nouvelles unités foncières.



Plan des réseaux - 1/2500ème.

**Assainissement Non Collectif**

Le projet n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Chaque habitation devra être équipée d'un système d'assainissement autonome.

Les dispositifs d'assainissement non collectif doivent respecter certaines distances vis-à-vis des habitations, des limites de propriétés, des arbres, des puits privés, etc. Les distances mentionnées dans le schéma ci-contre sont des distances recommandées, à l'exception des 35 m d'un puits privé et/ou d'un captage d'eau destinée à la consommation humaine qui constitue une distance réglementaire. Avant l'exécution des travaux, le projet d'installation non collectif devra avoir reçu un avis favorable du SPANC.

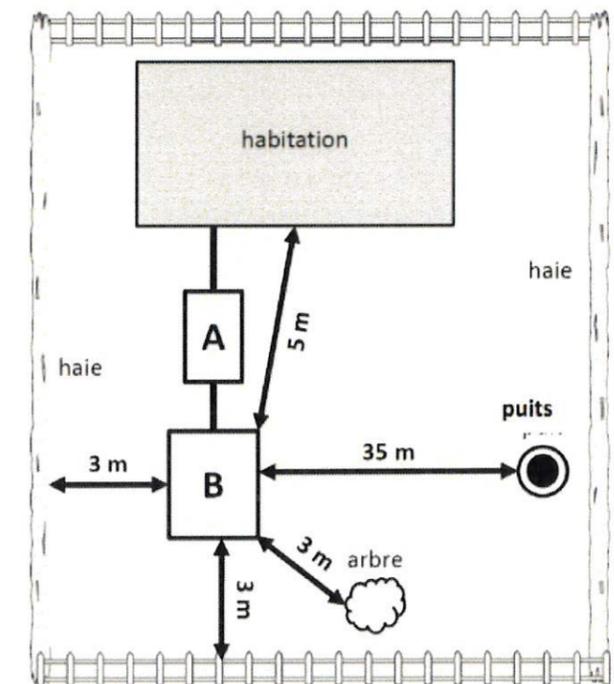


Schéma de principe d'implantation d'une filière d'assainissement non collectif.

**Desserte pour la Défense Extérieure Contre l'Incendie**

Le projet concernant des bâtiments d'habitation de la 1ère famille (habitations individuelles isolées à un étage sur RDC au plus), ceux-ci doivent se trouver à 100 m au plus d'une voie engin. Cette voie doit comporter une chaussée d'une largeur minimale de 3 m.

Un point de défense incendie doit être implanté à moins de 400m des habitations, et permettre un débit de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1h minimum.

Pour répondre à ces exigences, la voie de desserte devra être dimensionnée conformément aux prescriptions du SDIS 24 (largeur, portance, rayons de giration...).

La création d'une borne incendie est envisagée à l'angle Nord-Ouest de la parcelle 657. La canalisation d'amenée d'eau potable présente les caractéristiques exigées pour l'installation d'un tel point.

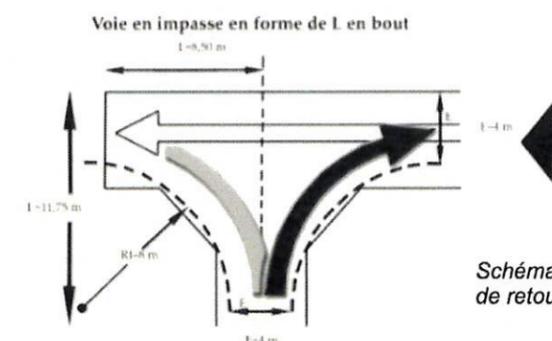


Schéma de principe d'une aire de retournement.



L'aménagement du lotissement doit répondre à un objectif de qualité paysagère en relation avec l'environnement rural dans lequel il s'inscrit.

Aussi, le parti pris d'aménagement consiste en la création d'un ensemble d'une quinzaine de lots, permettant de conserver un caractère végétal dominant.

#### Densité

Compte tenu du contexte paysager environnant, et du modèle de développement urbain sur lequel vient se greffer le projet (entre 3 et 7 logements/ha), la zone à bâtir présentera une densité moyenne d'environ 5 logements/ha, soit 16 habitations sur 31 114 m<sup>2</sup>.

Selon la configuration des unités foncières actuelles, les futures parcelles seront de dimension variable, de 1 200 m<sup>2</sup> à 3 500 m<sup>2</sup>, ce qui favorisera une certaine mixité.

#### Configuration parcellaire et accès

La configuration parcellaire actuelle, en bandes, produit des terrains difficilement aménageables et contraignants pour ce qui est de l'implantation bâtie. Une redélimitation parcellaire peut être envisagée afin de créer des parcelles de forme plus compacte.

Aussi, les parcelles actuelles seront pour la plupart divisées en deux dans le sens de la longueur, de façon à permettre la création de nouvelles unités foncières dans la profondeur des terrains. Certaines parcelles seront donc accessibles directement depuis le chemin rural, tandis que d'autres seront desservies par des voies privées permettant d'accéder à l'arrière des premières.

#### Desserte

La largeur de voirie n'excèdera pas 4 m. Elle est amplement suffisante pour un lotissement de cette taille là. La voie sera toutefois dimensionnée de telle sorte que les véhicules de secours circulent sans difficulté. Les bas-côtés pourront être stabilisés mais resteront enherbés de façon à conserver une image naturelle. Une aire de retournement permettra d'effectuer un demi-tour pour les véhicules de gros gabarit.

#### Déplacements piétons

Compte tenu de l'emprise disponible et de la circulation limitée, aucun aménagement piéton spécifique n'est prévu. La voie de desserte est considérée comme "voie partagée".

#### Implantation bâtie

L'implantation des habitations tiendra compte en priorité d'une bonne orientation : la façade principale sera ainsi préférentiellement exposée plein Sud ou Ouest.

Sur les parcelles présentant une pente plus prononcée, l'orientation de l'habitation pourra également être définie perpendiculairement à la ligne de plus grande pente, afin de minimiser les terrassements et le remodelage du terrain.

Un recul du bâti de 10 à 15 m vis-à-vis de la limite du chemin rural pourra être envisagé, de façon à permettre la mise en place d'écrans végétaux et ainsi conserver une ambiance rurale forte.

#### Qualité architecturale

Il est conseillé d'inciter les pétitionnaires à se rapprocher d'un coordonnateur de lotissement, ou de l'architecte du lotissement, qui approuvera les permis de construire pour une bonne harmonisation des constructions et des aménagements paysagers entre eux. En effet, au stade de l'instruction, il n'y a que le coordonnateur qui puisse éviter les erreurs d'implantation et de vis à vis, car il est le seul à détenir la connaissance des projets en cours. Il s'agit là d'une démarche de bon sens et de développement durable, qui peut éviter les erreurs de promiscuité, de vis à vis ou d'orientation, qui peuvent pénaliser la vie quotidienne des habitants

#### Aménagement paysager

L'aménagement des parcelles devra prévoir une végétalisation conséquente de façon à maintenir le caractère rural du site. Les haies champêtes, entretenues de façon à préserver leur port naturel, seront privilégiées. On évitera la plantation de haies monospécifiques (thuya, lauriers, etc), au profit de haies diversifiées d'essences locales.



Végétalisation des limites parcellaires par une haie champêtre, constituée d'essences locales.



Intégration paysagère du bâti.