

Département de la Dordogne

Commune de SORGES

Modification du PLU

Pièce n°3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Modification prescrite par délibération du Conseil Municipal le 14 mars 2012

Modification mise à l'enquête publique par arrêté du Maire du 20 juin au 20 juillet 2013

Modification approuvée par délibération du Conseil Municipal le 7 novembre 2013



Pôle Environnement et Territoire
Chambre d'agriculture Dordogne
Boulevard des Saveurs - Cré@Vallée Nord -
Coulounieix Chamiers – 24060 PERIGUEUX CEDEX 9
Tél. : 05 53 45 47 84 - Fax : 05 53 45 15 02
urbanae@dordogne.chambagri.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	P 3
ZONE 1AUc-1 et 1AUcd : SECTEUR DU BOURG	P 4
ZONE 1AUy : ENTREE SUD DU BOURG	P 5
ZONE 1AUc-2 : SECTEUR DE LA CROIX DE PIERRE	P 7
ZONE 1AUa-3 et zone UC : SECTEUR DU CLAPIER	P 8
ZONE 1AUa-4 : SECTEUR DE LA PELLETENIE SUD	P 10
ZONE 1AUa-5 : SECTEUR DE LA PELLETENIE NORD	P 11
ZONE 1AUa-6 : SECTEUR DES POTENCES NORD	P 13
ZONE 1AUa-7 : SECTEUR DU LAC CORGNAC	P 15
ZONE 1AUa-8 : SECTEUR DES POTENCES SUD	P 16
ZONE 1AUa-9 : SECTEUR DE PEYTAVIT	P 18
ZONE 1AUa-10 : SECTEUR DU RAT	P 19
ZONE 1AUa-11 : SECTEUR DE LA MAILLONNERIE	P 20
ZONE 1AUa-12 : SECTEUR DE SALEIX	P 22
ZONE 1AUb-13 : SECTEUR DE FONTNIOVAS	P 23

PREAMBULE

Pour l'ensemble des zones 1AU, les projets d'urbanisation devront se concevoir soit sous forme d'opération(s) d'ensemble compatible(s) avec les orientations d'aménagement et de programmation, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans tous les cas, les projets devront être soumis et approuvés par le Conseil Municipal ou l'EPCI compétente.

ZONE 1AUc-1 et 1AUcd : SECTEUR DU BOURG

Mode d'assainissement : collectif

Surface de la zone : ~~6.6 ha~~ 7.29 ha

Capacité d'accueil : ~~40~~ 50 à 70 logements

Dans la zone 1AUcd les fronts bâtis seront privilégiés (constructions disposées en ordre continu avec quelques ouvertures discontinues mais à faible distance)

La transition entre l'habitat dense (zone 1AUcd) et l'habitat moins dense (1AUc-1) devra s'effectuer de façon progressive.

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone		X	
Accès à la voie de desserte principale		X	
Desserte interne	X		

Pour l'aménagement de la zone une seule nouvelle sortie sur la RD 106 et la voie communale du cimetière sera admise. Cette nouvelle sortie aura pour avantage d'offrir une alternative au carrefour « en épingle » de liaison de la RD106 à la voie du cimetière.

La desserte des parcelles s'effectuera par la création de voiries internes à la zone 1AUc-1 et 1AUcd.

Un cheminement doux le long de la RD 106 et de la voie communale du cimetière est prévu. Ce cheminement doux ceinture et sécurise la zone d'habitat.

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie		X	

Mesures particulières : un emplacement réservé est prévu au nord de la zone afin de permettre la réalisation d'un espace vert public.

Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation des constructions ou à l'aménagement global de la zone.

ZONE 1AUy : ENTREE SUD DU BOURG

Mode d'assainissement : possibilité de raccordement à l'assainissement collectif

Surface de la zone : 4.02 ha (dont environ 0.6 ha à maintenir en espace vert)

Capacité d'accueil : 10 à 15 lots

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone	X		
Accès à la voie de desserte principale	X		
Desserte interne	X		

Une déviation de la RD 68 est prévue dans l'aménagement de la zone afin d'éviter la sortie sur la RN21 en plein bourg.

Un espace piéton est prévu entre le musée de la truffe et l'auberge de la truffe.

L'ancienne portion de RD68 sera limitée à l'usage des riverains.

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			X
Electricité			X
Défense incendie			X

Mesures particulières :

Une étude L111-1-4 permet de réduire la zone de recul de 75 m de l'axe de la RN21.

Cependant et pour des raisons à la fois paysagères et de sécurité, un cône de visibilité, depuis la RN 21, sur le musée de la truffe sera préservé et matérialisé par un espace vert (distance de 25 à 50 m de la RN21).

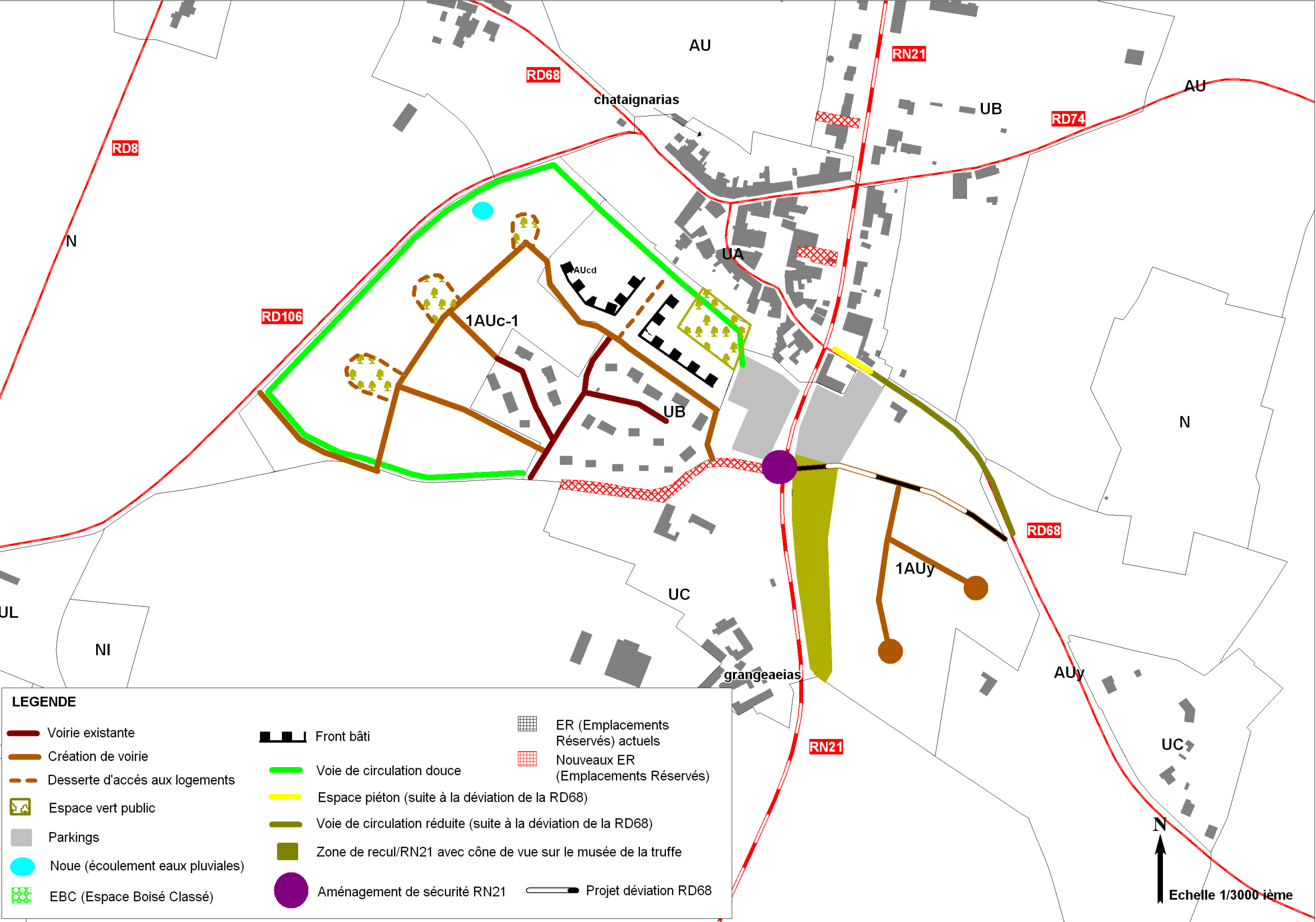
L'aménagement de la zone 1AUy pourra se faire en deux temps :

- un aménagement temporaire (et dans l'attente des travaux de déviation de la RD68) afin de permettre l'urbanisation de quelques lots sans générer de nouvelles sorties sur la RD68. Une sortie sur la RN21 (au niveau du parking du musée de la truffe) sera sécurisée par la mise en place d'un stop implanté à une distance suffisante de la route nationale pour ne pas encombrer la circulation.

Trois lots au maximum seront autorisés tant que le nouveau barreau de la RD68 n'est pas opérationnel (programmé pour 2015).

- un aménagement définitif intégrant la déviation de la RD68 et un aménagement de sécurité au niveau de la nouvelle intersection RD68 et RN21.

Une signalisation adaptée sera installée pour assurer la sécurité et la fluidité de la circulation le long de la RN21 et de la RD68.



ZONE 1AUc-2 : SECTEUR DE LA CROIX DE PIERRE

Transformation en N de l'ensemble de la zone 1AUc-2.

ZONE 1AUa-3 et zone UC : SECTEUR DU CLAPIER

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : ~~2.3 ha~~ 3.58 ha (dont environ 0.2 ha à maintenir en espace vert)

Capacité d'accueil : ~~5 logements~~ 8 à 15 logements

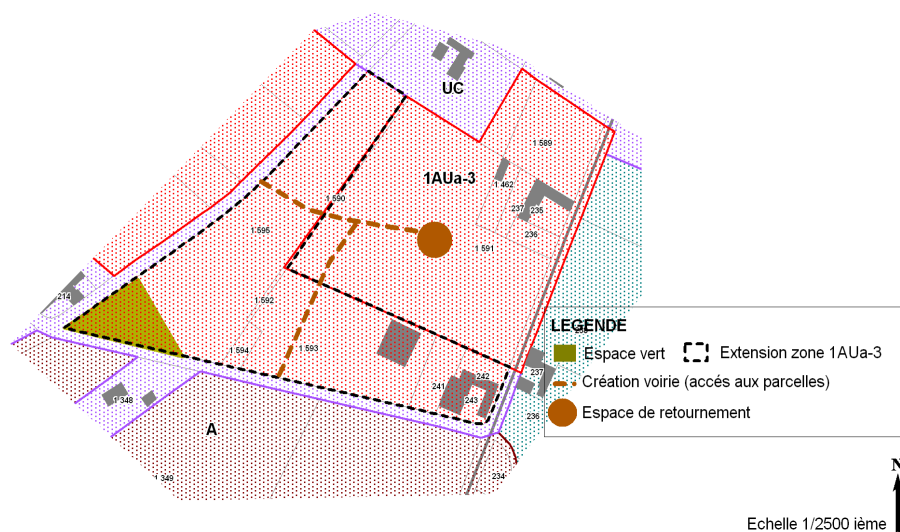
Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale	X		
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Schémas d'orientation et d'aménagement de la zone 1AUa-3 et UC avec deux variantes possibles :



ZONE 1AUa-4 : SECTEUR DE LA PELLETENIE SUD

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 4 ha

Capacité d'accueil : ~~10 logements~~ Secteur non prioritaire nécessitant des aménagements de voirie conséquents ainsi que le renforcement et la création d'équipements publics.
La programmation de l'aménagement de la zone 1AUa-4 s'envisage sur du long terme (+ de 10 ans).

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale	X		
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : l'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à la réalisation d'une voirie structurante au sein de la zone 1Aua-4.

Par ailleurs, le long de la voie communale n°146, les façades principales des constructions devront être alignées à cette dernière.

ZONE 1AUa-5 : SECTEUR DE LA PELLETENIE NORD

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 4.9 ha

Capacité d'accueil : ~~43 logements~~ Secteur non prioritaire nécessitant des aménagements de voirie conséquents ainsi que le renforcement et la création d'équipements publics.

La programmation de l'aménagement de la zone 1AUa-5 s'envisage sur du long terme (+ de 10 ans).

Seules les parcelles OF 161, 162, 163, 164, 166 et 167 peuvent être urbanisées sur du court terme à condition de réserver un accès par l'ouest pour les autres parcelles de la zone 1AUa-5.

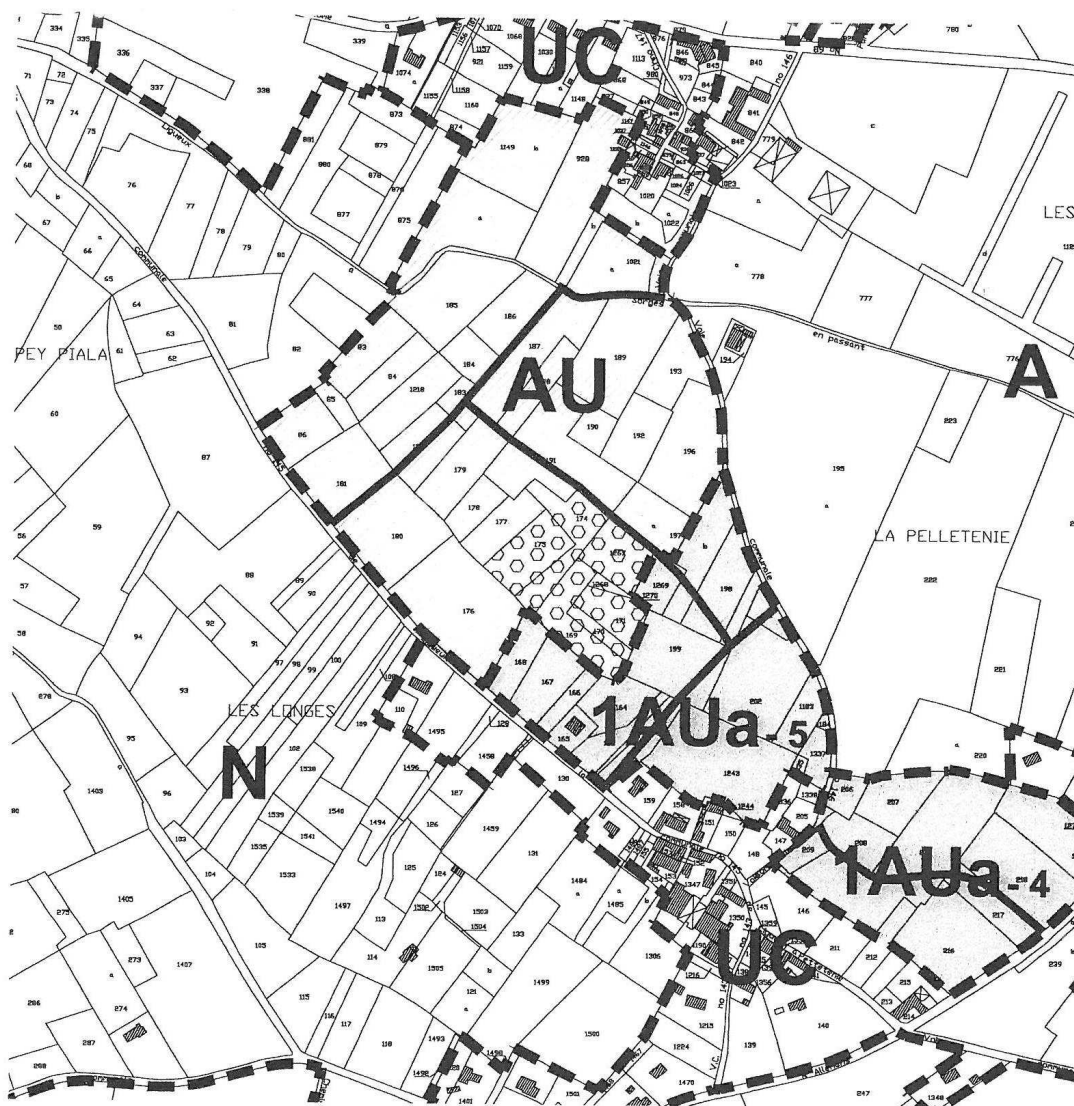
Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone		X	
Accès à la voie de desserte principale	X		
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : la voirie structurante proposée vise à désenclaver l'ensemble du secteur de la Pelletenie (zones 1Aua-5 et AU).



ZONE 1AUa-6 : SECTEUR DES POTENCES NORD

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 16.6 ha 8.8 ha

Capacité d'accueil : 20 logements 30 à 50 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne	X		

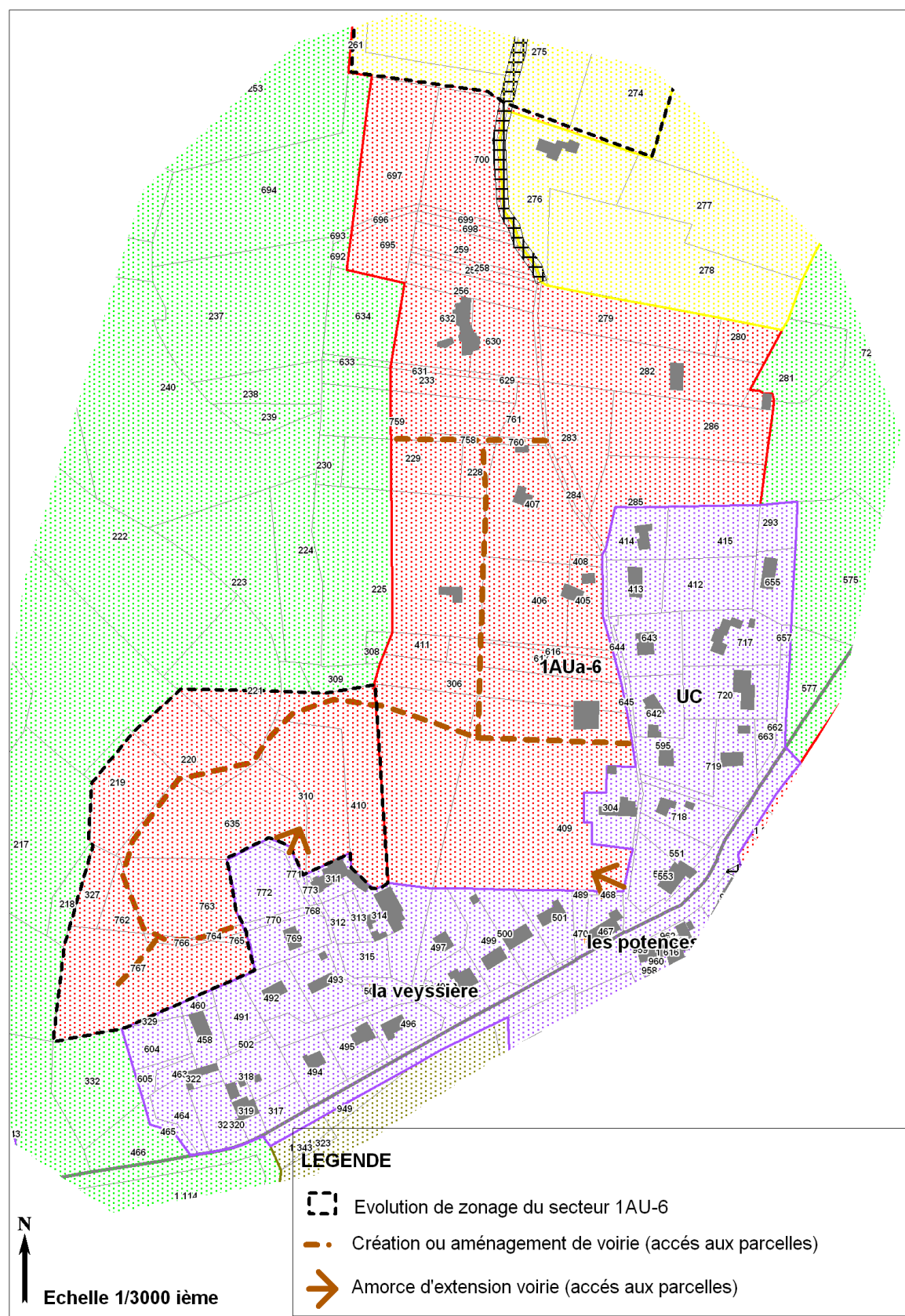
Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable		X	
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : les problèmes de sécurité existants vis-à-vis de la RD 8 supposent l'aménagement d'un accès par le nord dans ce secteur.

La mise en place de sens uniques devra être prévue dans l'aménagement de la zone 1AUa-6 compte tenu de l'étroitesse de la voirie existante à certains endroits. Cette mesure devra être étudiée en même temps que la mise en place de circulations douces.

Schéma d'orientation et d'aménagement de la zone 1Aua-6 :



ZONE 1AUa-7 : SECTEUR DU LAC CORGNAC

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 4.7 ha 3.52 ha

Capacité d'accueil : 15 à 20 logements

Secteur en cours d'aménagement

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale	X		
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			X
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : l'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à la réalisation d'un aménagement de sécurité sur la RD 8. (opération réalisée).

ZONE 1AUa-8 : SECTEUR DES POTENCES SUD

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : ~~4.8 ha~~ 2.60 ha

Capacité d'accueil : ~~15 logements~~ 8 à 12 logements

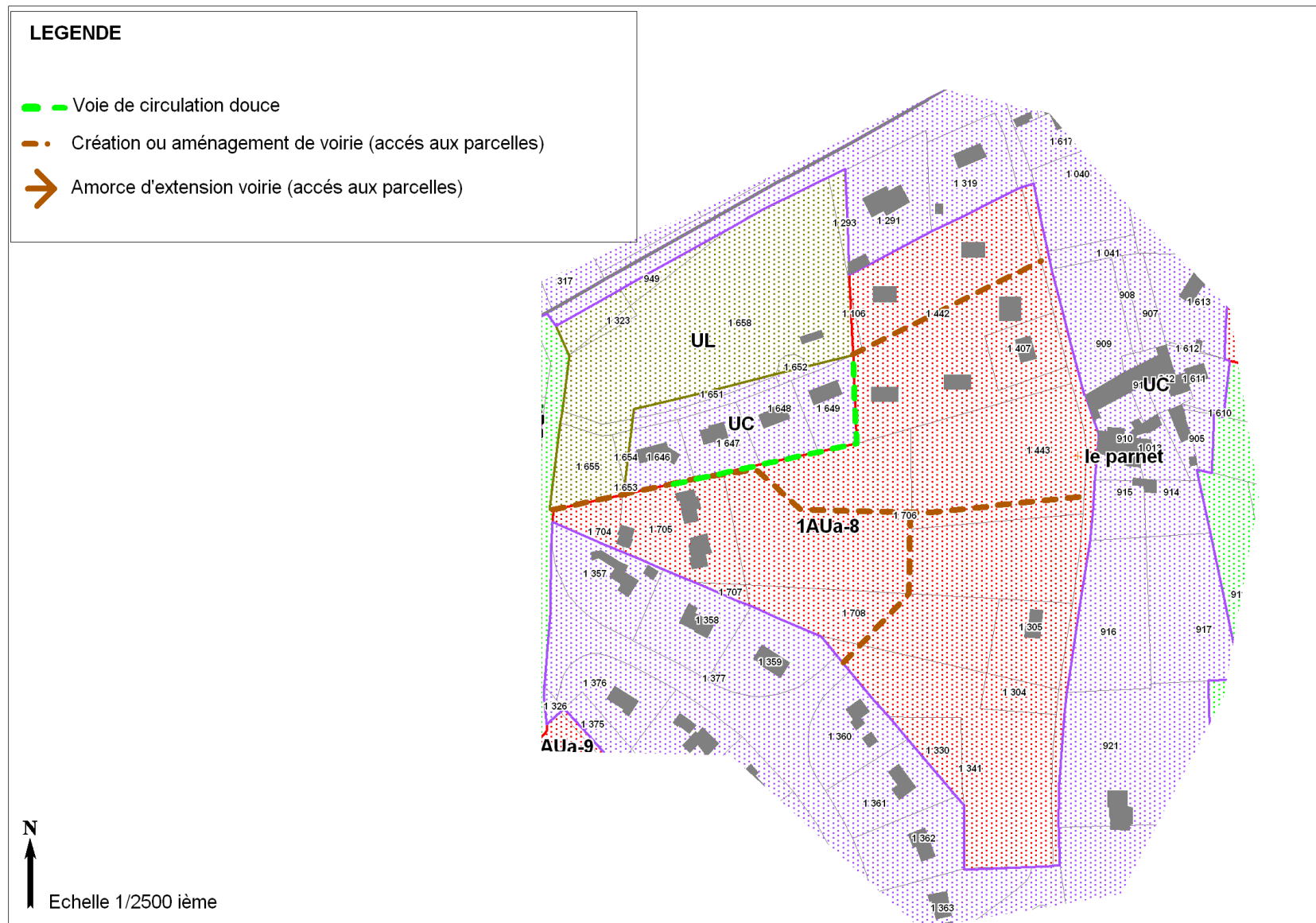
Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale		X	
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Schéma d'orientation et d'aménagement des zones 1Aua-8 :



ZONE 1AUa-9 : SECTEUR DE PEYTAVIT

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : ~~5.2 ha~~ 4.71 ha

Capacité d'accueil : ~~15 logements~~ Secteur non prioritaire qui nécessite des aménagements de voirie ainsi que le renforcement et la création d'équipements publics.

La programmation de l'aménagement de la zone 1AUa-9 s'envisage sur du long terme (+ de 10 ans).

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable		X	
Electricité			
Défense incendie			

ZONE 1AUa-10 : SECTEUR DU RAT

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : ~~3.2 ha~~ 3.13 ha

Capacité d'accueil : ~~8 logements~~ 13 logements au maximum

Secteur en cours d'aménagement

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale		X	
Desserte interne	X		

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : Afin d'écartier tous risques liés à une rétention d'eau dans ce secteur, une expertise hydraulique sera exigée pour toute demande de permis de construire ou d'aménager.

Pour des questions d'intégration paysagère et compte tenu de la densité des constructions environnantes, la surface minimale pour chaque logement sera de 2000 m².

Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation des constructions ou à l'aménagement global de la zone.

ZONE 1AUa-11 : SECTEUR DE LA MAILLONNERIE

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 2.2 ha

Capacité d'accueil : 9 logements au maximum

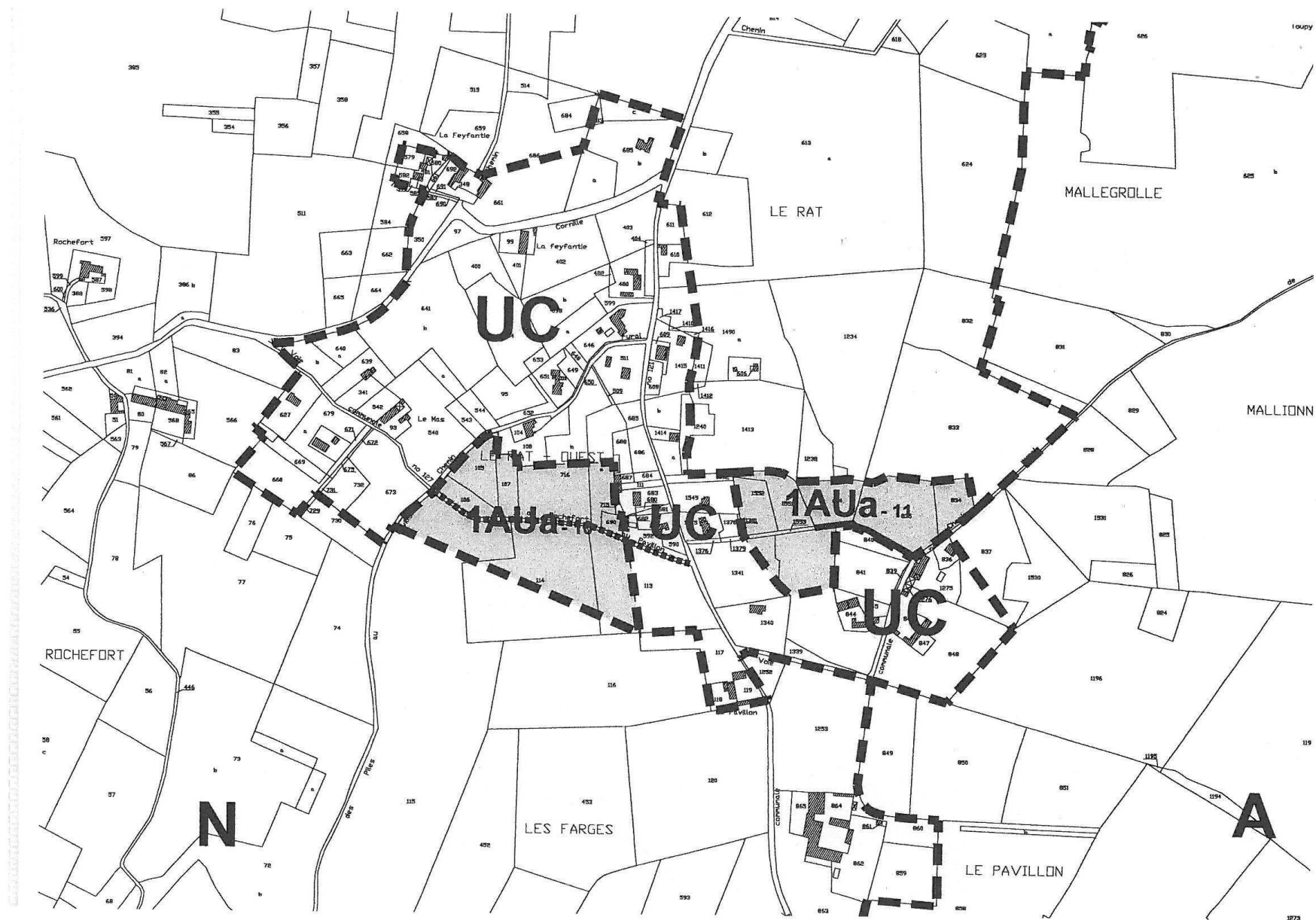
Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne	X		

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : Pour des questions d'intégration paysagère et compte tenu de la densité des constructions environnantes, la surface minimale pour chaque logement sera de 2000 m².
Les plantations existantes devront être maintenues si elles ne nuisent pas à l'implantation des constructions ou à l'aménagement global de la zone.



ZONE 1AUa-12 : SECTEUR DE SALEIX

Transformation en N et en A de la quasi-totalité de la zone 1AUa-12 (reste une possibilité de construction entre le hameau de Saleix et une construction récente).

ZONE 1Aub-13 : SECTEUR DE FONTNIOVAS

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 3.8 ha

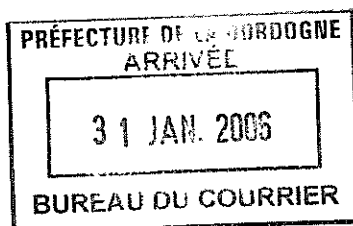
Capacité d'accueil : 10 logements

Secteur déjà urbanisé

Mesures particulières : il s'agit d'un secteur à faible densité des constructions.

Commune de SORGES

Plan Local d'Urbanisme



Pièce n° 3

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT

ELABORATION

PLU PRESCRIT par délibération du Conseil municipal le : 22 septembre 2001

PLU ARRETÉ par délibération du Conseil municipal le : 31 janvier 2005

MIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE par arrêté du Maire le : 24 mai 2005

APPROUVÉ par délibération du Conseil municipal le : 12 décembre 2005



DIRECTION
DÉPARTEMENTALE
DE L'ÉQUIPEMENT
DE LA DORDOGNE



ORIENTATIONS LOCALISEES

ZONE 1AUc-1 : SECTEUR DU BOURG

Mode d'assainissement : collectif

Surface de la zone : 6,6 ha

Capacité d'accueil : 40 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : un emplacement réservé est prévu au nord de la zone afin de permettre la réalisation d'un espace vert public.

ZONE 1AUc-2 : SECTEUR DE LA CROIX DE PIERRE

Mode d'assainissement : collectif

Surface de la zone : 7,7 ha

Capacité d'accueil : 45 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

ZONE 1AUa-3 : SECTEUR DU CLAPIER

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 2,3 ha

Capacité d'accueil : 5 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

ZONE 1AUa-4 : SECTEUR DE LA PELLETENIE SUD

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 4,0 ha

Capacité d'accueil : 10 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : la voirie structurante proposée vise à désenclaver l'ensemble du secteur de la Pelletenie (zones 1AUa-5 et AU).

ZONE 1AUa-5 : SECTEUR DE LA PELLETENIE NORD

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 4,9 ha

Capacité d'accueil : 13 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : l'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à la réalisation d'une voirie structurante au sein de la zone 1AUa-4.

Par ailleurs, le long de la voie communale n° 146, les façades principales des constructions devront être alignées parallèlement à cette dernière.

ZONE 1AUa-6 : SECTEUR DES POTENCES NORD

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 16,6 ha

Capacité d'accueil : 20 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : les problèmes de sécurité existants vis à vis de la RD 8 supposent l'aménagement d'un accès par le nord dans ce secteur.

ZONE 1AUa-7 : SECTEUR DU LAC CORGNAC

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 4,7 ha

Capacité d'accueil : 15 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

Mesures particulières : l'ouverture à l'urbanisation du secteur est subordonnée à la réalisation d'un aménagement de sécurité sur la RD 8.

ZONE 1AUa-8 : SECTEUR DES POTENCES SUD

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 4,8 ha

Capacité d'accueil : 15 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

ZONE 1AUa-9 : SECTEUR DE PEYTAVIT

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 5,2 ha

Capacité d'accueil : 15 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

ZONE 1AUa-10 : SECTEUR DU RAT

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 3,2 ha

Capacité d'accueil : 8 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

ZONE 1AUa-11 : SECTEUR DE LA MAILLONNERIE

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 2,2 ha

Capacité d'accueil : 5 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

ZONE 1AUa-12 : SECTEUR DE SALEIX

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 2,6 ha

Capacité d'accueil : 7 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			

Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

ZONE 1AUb-13 : SECTEUR DE FONNIOVAS

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 3,8 ha

Capacité d'accueil : 10 logements

Voirie

	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne			


Réseaux (en limite de zone)


	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			


Mesures particulières : il s'agit d'un secteur à faible densité des constructions.

LEGENDE DES PLANS

(pages suivantes)

 Zone 1AU

 Zone AU

 Zone AUy

 Emplacement réservé

 Voirie à créer

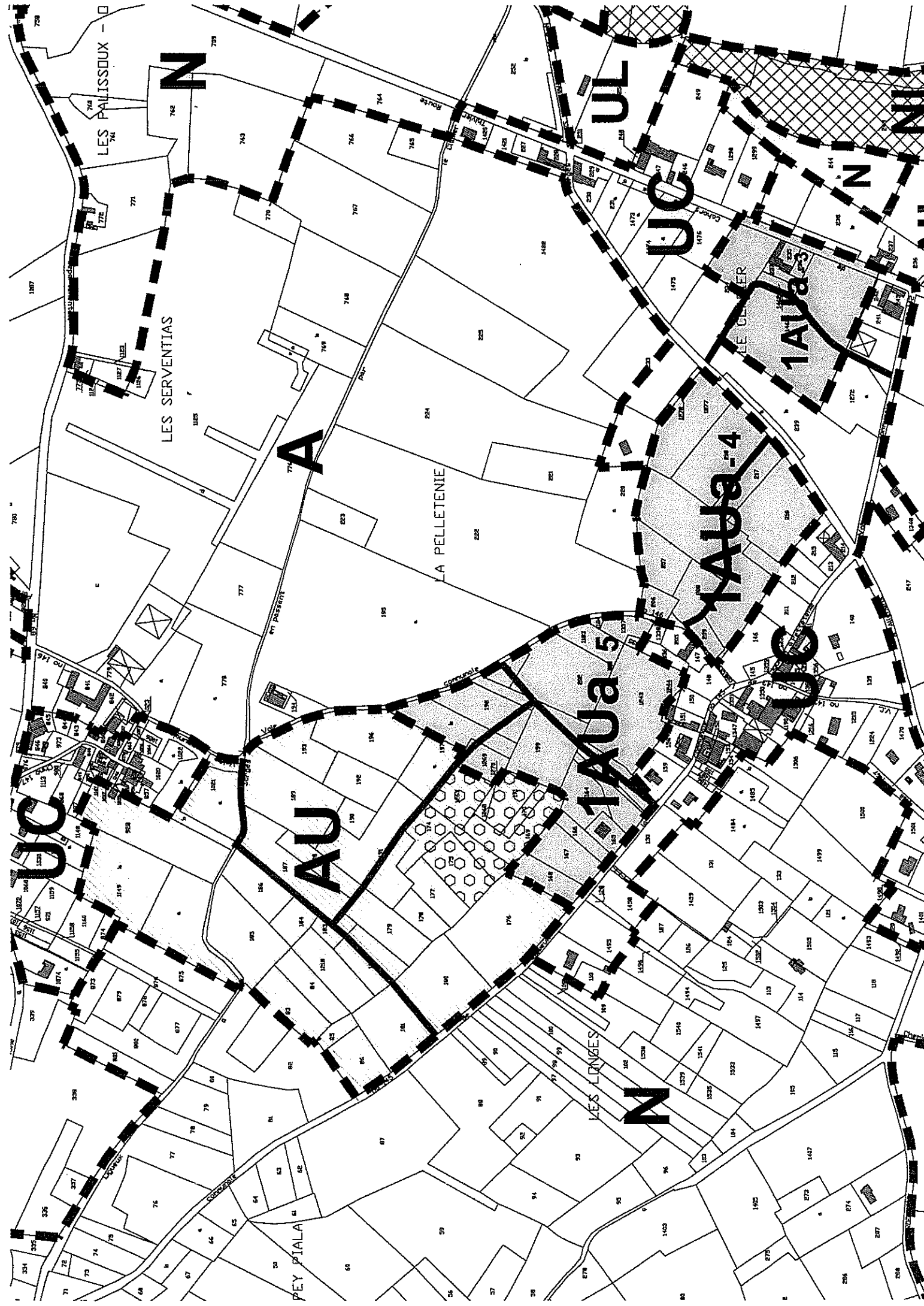
 Voirie à aménager

 Carrefour à sécuriser

 Elément de paysage

Echelle : 1 / 5.000

DOCUMENTS GRAPHIQUES



LES PALISSOUX

LES SERVETIAS

LA PELLETENIE

LES LONGES

PEY PIALA

N

N

UL

UG

1AUA-1

1AUA-2

1AUA-3

AUA

UG

