

Commune de SORGES

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER
D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Donner approuvé
par délibération du 24 septembre 2007*

REVISION SIMPLIFIÉE

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

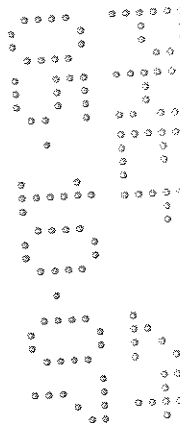
Sommaire

~~~~~

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| <u>I - CONTEXTE DE LA REVISION</u>       | 2  |
| 1 - Présentation de la commune de Sorges | 3  |
| 2 - Les orientations générales du PADD   | 5  |
| <br><u>II - EVOLUTIONS ENVISAGEES</u>    | 7  |
| 1 - Notice explicative                   |    |
| - Motivations de la révision             | 8  |
| - Evaluation des incidences              | 10 |
| 2 - Documents graphiques                 |    |
| - Plans de zonage                        | 13 |
| - Orientations d'aménagement             | 15 |

66-5  
26/01/07  
R

## CONTEXTE DE LA REVISION



## Présentation de la commune de Sorges

~~~~~

Sorges est une commune de la deuxième couronne de Périgueux, située au nord de l'agglomération. Elle connaît depuis quelques années un rythme soutenu de constructions individuelles, sa population s'établissant à 1157 habitants en 2004.

Elle dispose d'un espace très vaste de plus de 4700 hectares, ce qui a notamment pour conséquence de diversifier la pression foncière selon les lieux du territoire, leur desserte par les axes routiers et leur distance à la ville centre.

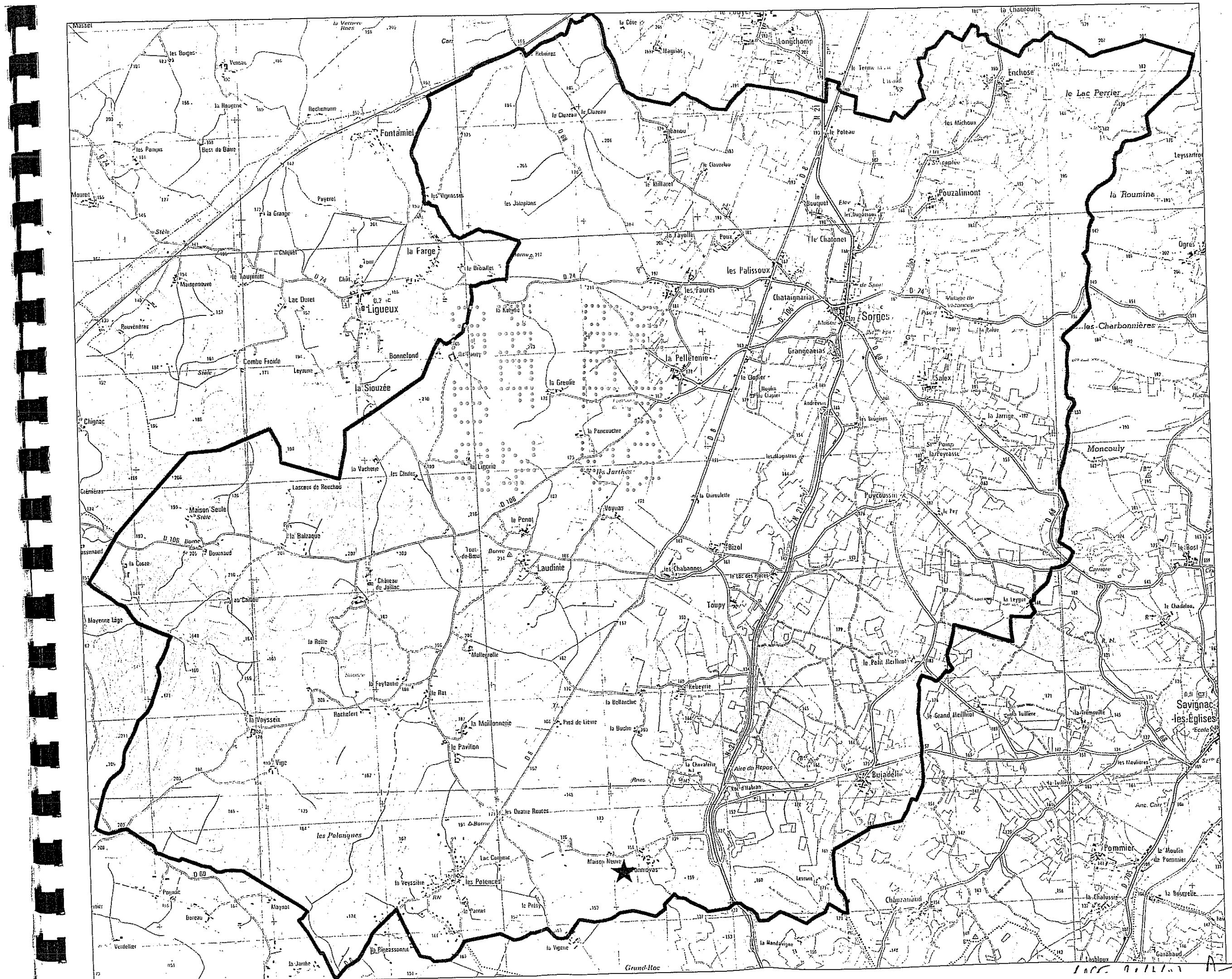
En effet, le centre bourg desservi directement par la RN 21 et indirectement par la RD 8, à une vingtaine de kilomètres de Périgueux, évolue peu, alors que le secteur des Potences à environ 13 kilomètres du centre ville par la RD 8 subit une forte pression matérialisée par de nombreuses constructions éparses et plusieurs lotissements.

Il faut souligner par ailleurs que la RD 8 suit le tracé de la voie romaine Limoges-Périgueux à travers les plateaux du Périgord central pour aboutir directement au centre du chef-lieu de département, après avoir desservi notamment le centre hospitalier et la zone de plus forte concentration d'établissements scolaires de la ville.

La RN 21, pour sa part, rejoint la vallée de l'Isle par un parcours relativement sinueux à travers des vallonnements affluents à dominante boisée. Elle n'aboutit à Périgueux qu'après avoir traversé plusieurs cités de la vallée (Sarliac, Antonne et Trigonant, Trélissac) qui font écran à la progression de la demande foncière.

C'est dans ce contexte que la commune a prescrit une révision simplifiée de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2006, dans le but d'étendre une zone d'urbanisation future de type 1AU située à Fonniolas, au sud de son territoire.

Le fond de plan IGN de la page suivante (échelle : 1/30.000) fait apparaître les limites communales et localise le secteur concerné par la modification.



Les orientations générales du PADD

~~~~~

Les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Sorges, retenues dans le cadre de l'élaboration de son document d'urbanisme approuvé le 12 décembre 2005, sont les suivantes :

### 1 - Renforcer le poids spécifique du bourg de Sorges

Le renforcement urbain du bourg est une priorité pour la commune, dans une optique d'équilibre avec le secteur des Potences.

*Cette orientation se traduit par :*

- Des actions de valorisation du centre ancien, notamment en matière d'aménagement d'espaces publics (espaces verts...) et de réhabilitation du bâti existant (église, maison du pèlerin...).

- La création d'un lotissement au sud-ouest du bourg constituant une amorce de valorisation pour l'ensemble de ce secteur stratégique, tout en intégrant les aspects paysagers et architecturaux.

- La création d'une zone d'activités à dominante artisanale en liaison avec les évolutions futures des axes routiers qui peuvent être envisagées à l'est.

- La préservation des potentialités de développement urbain liées à une future voie de contournement du bourg (déviation de la RN 21).

### 2 - Structurer le développement des principaux villages

D'importants besoins ayant émergé en la matière, il a été nécessaire d'y répondre de façon différenciée en fonction des caractéristiques des lieux.

*Cette orientation se traduit par :*

- Un projet de valorisation de l'ensemble du secteur de la Pelletenie permettant de répondre aux enjeux qui lui sont propres (forte pression foncière, insuffisance des équipements existants...).

- La densification du secteur des Potences (parcelles interstitielles ou contiguës) et son ouverture vers le nord afin de répondre aux problèmes d'accès à partir de la RD 8.

- Le bouclage, en termes de voirie, des villages du Rat et de la Mallionnerie, en liaison avec le développement futur de l'urbanisation.

- La possibilité de financer ces opérations d'aménagement par le biais de la participation pour voies et réseaux (PVR).

### **3 - Renforcer la sécurité le long des axes majeurs**

Les deux axes routiers concernés par cette démarche sont la RN 21, essentiellement au niveau du bourg, mais aussi l'ensemble de la RD 8 qui supporte un trafic important.

*Cette orientation se traduit par :*

- Une étude d'aménagement de la traversée du secteur des Potences sur la base d'un projet de sécurité global.
- La prise en compte de ces contraintes dans la définition des conditions d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones.
- La protection des abords de la RD 8 en évitant, dans sa partie rurale, tout nouveau développement des constructions.
- L'intégration d'une réflexion concernant une future voie de contournement du bourg et la mise en place d'un plan de circulation.

### **4 - Préserver l'activité agricole**

La commune souhaite garantir la pérennité de l'activité agricole du fait de son importance économique mais aussi de son rôle dans la gestion et l'entretien de l'espace.

*Cette orientation se traduit par :*

- La détermination de zones agricoles homogènes, notamment dans la partie centrale du territoire, et la protection des franges de certains espaces urbains.
- La prise en compte de la localisation des sièges d'exploitation et des bâtiments agricoles existants ou projetés vis à vis des possibilités d'extension de l'urbanisation.

### **5 - Préserver la qualité de l'environnement**

Parallèlement aux aspects de développement, la prise en compte des contraintes physiques du site et de ses atouts en termes de patrimoine naturel, culturel et paysager est également une priorité.

*Cette orientation se traduit par :*

- La protection des grands espaces naturels de la commune qui contribuent à son identité tels le Causse de Savignac ou les massifs boisés de la partie ouest du territoire.
- La prise en compte de la silhouette du bourg dans la détermination de zones d'extension de l'urbanisation (vue à partir du sud-ouest, interface avec le bâti ancien...).
- La préservation de certains villages offrant des caractéristiques architecturales et paysagères intéressantes comme Laudinie, Enchose, Saleix, Bujadelle...
- L'identification de certains boisements remarquables faisant l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés ou des éléments de paysage.

## Notice explicative

~~~~~

1 - MOTIVATIONS DE LA REVISION

Les motivations de la révision simplifiée du PLU sont explicitées par la délibération du conseil municipal en date du 14 novembre 2006.

Celle-ci précise en effet la volonté :

- d'agrandir la zone 1AU de Fonniovas vers le sud, sur un certain nombre de parcelles classées en zone N, "afin de permettre la rectification d'une erreur matérielle qui s'est produite dans l'élaboration du zonage du PLU et qui n'a pas été rectifiée au moment de l'adoption de celui-ci par le conseil municipal",

- de restituer en zone N la franche est du secteur "afin de permettre une meilleure cohérence dans de la zone 1AU (en lui donnant un périmètre régulier), de préserver un bon équilibre dans l'urbanisation des alentours du hameau de Fonniovas et d'assurer une meilleure esthétique de l'ensemble".

Ce dernier point vise ainsi à élargir la bande destinée à constituer une sorte de tampon naturel entre le bâti ancien du village existant et la zone 1AU susceptible d'accueillir des constructions contemporaines.

Par ailleurs, dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, un accord concernant la limite de l'extension de la zone 1AU vers le sud a été trouvé avec les différents partenaires, et notamment la DDAF de la Dordogne, afin de garantir la préservation du massif forestier qui forme un écrin au secteur constructible.

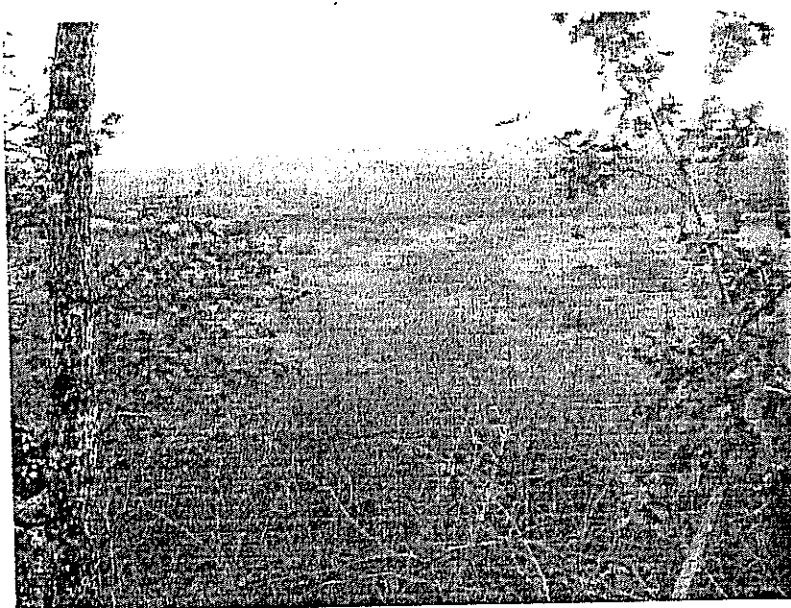
En effet, si la partie nord de la 1AU est localisée sur des prairies (évoluant vers la friche arbustive), la partie sud apparaît quant-à elle plus fortement boisée (association de chênes et de résineux), d'où des risques potentiels d'incendie en cas de pénétration trop étendue dans le massif forestier.

La nouvelle délimitation de la zone 1AU proposée dans le cadre du présent dossier a ainsi été fixée dans l'optique de minimiser ces risques et d'obtenir une réponse à priori favorable de l'administration à une éventuelle demande de défrichement dans la partie sud.

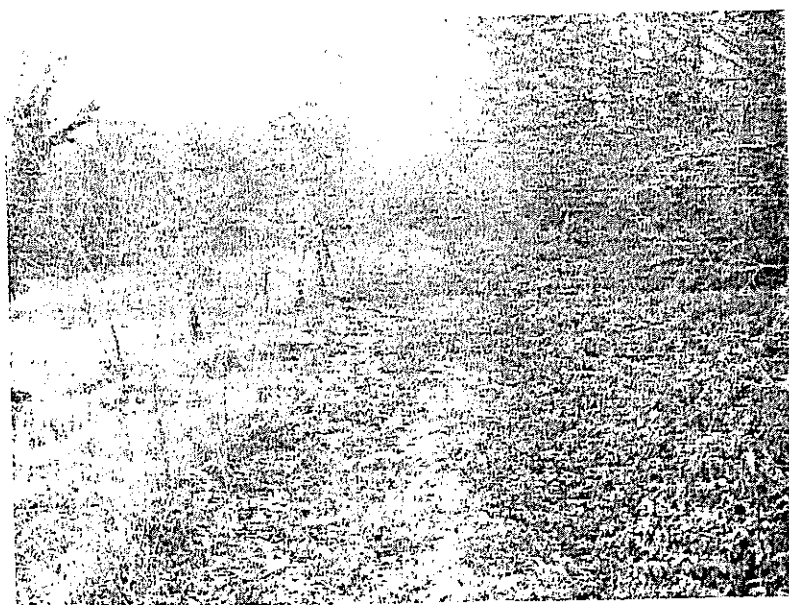
Enfin, vis à vis du petit patrimoine existant sur les lieux (bories, murets de pierre...), dont la présence traduit vraisemblablement une utilisation ancienne des sols à des fins viticoles, il a été prévu une orientation d'aménagement spécifique à la zone 1AU qui stipule que ces éléments patrimoniaux devront être préservés et intégrés dans l'organisation future du secteur.



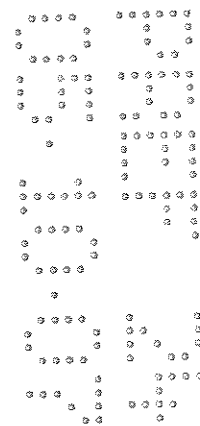
Le village de Fonniovas



Vue de la zone depuis le Nord



La partie boisée de la zone au Sud



2 - EVALUATION DES INCIDENCES

Incidence sur les communes voisines

Le PLU de Sorges correspond aux besoins propres à la commune qui ont été déterminés durant la phase d'élaboration du document d'urbanisme.

Ainsi, sa capacité d'accueil globale s'élève à 320 logements, avec un poids important des zones 1AU (65%), le reste se partageant entre les zones U (22,5%) et les secteurs Nh (12,5%) qui englobent certains villages.

Les perspectives de construction neuve retenues pour les dix ans à venir ayant été évaluées à environ 125 logements, la capacité d'accueil globale du PLU représente ainsi environ 2,5 fois les besoins estimés, ce qui correspond au ratio généralement retenu pour tenir compte des effets de la rétention foncière de certains propriétaires et pour conserver une certaine souplesse au marché foncier.

L'extension de la zone 1AU de Fonniovas ne modifie en rien ces prévisions générales d'autant plus qu'il s'agit d'un secteur soumis à des règles de faible densité des constructions (COS fixé à 0,05) par le règlement du PLU.

Par ailleurs, s'agissant d'une zone réservée à l'habitat, elle ne permet pas d'accueillir de projets qui pourraient induire, du fait de leur taille ou de leur nature, des répercussions économiques notables ou des nuisances sur les communes voisines.

De même, la zone 1AU étant desservie par la voirie communale, qui assure des liaisons vers la RN 21 d'une part et la RD 8 d'autre part, elle n'est pas susceptible de générer de façon significative de trafic routier supplémentaire sur les territoires limitrophes.

Incidence sur l'environnement

Globalement la zone naturelle du PLU représente 3077 ha, soit 65% du territoire communal. La demande de dérogation vis à vis de la zone N s'élevant à 1,90 ha, elle ne concerne donc que de façon marginale l'espace protégé du document d'urbanisme.

Par ailleurs, comme cela a été précisé dans la notice explicative, l'extension projetée initialement dans la partie boisée a fait l'objet d'un réexamen avec la DDAF afin de ne pas porter atteinte à l'intégrité du massif forestier (vis à vis du risque d'incendie notamment).

De même, les éléments de petit patrimoine présents dans la partie sud de la zone seront préservés et intégrés dans l'organisation future du secteur (orientation d'aménagement édictée dans le cadre de la révision du PLU).

Du point de vue paysager, les remarques suivantes peuvent être formulées :

- l'impact visuel potentiel de futures constructions depuis la voie communale longeant la zone au nord sera quasiment inexistant du fait des caractéristiques topographiques du site (replat en bordure de route suivi d'une pente douce et continue vers le sud),

- l'impact visuel potentiel de futures constructions depuis le hameau de Fonniovas sera faible pour la partie de la zone 1AU existante (renforcement de l'espace naturel tampon) ainsi que pour l'extension projetée (distance plus élevée, végétation existante).

De plus, un espace vert à planter a été défini afin de favoriser l'intégration des futures constructions dans leur site par rapport au village ancien (orientation d'aménagement édictée dans le cadre de la révision du PLU).

Enfin, en ce qui concerne l'assainissement, qui sera de type autonome, la faible densité des constructions imposée par le règlement garantit la possibilité d'installer des dispositifs adaptés au terrain, sur les bases du schéma communal d'assainissement dont est dotée la commune.

Incidence sur les activités agricoles

Globalement la zone agricole du PLU représente 1350 ha, soit 28% du territoire communal. La demande de dérogation ne touchant pas à la zone A, elle ne concerne donc nullement l'espace réservé à l'agriculture.

Par ailleurs, les terrains concernés s'avèrent, tant sur la zone 1AU existante que sur son extension projetée, en état de déshérence (évolution généralisée vers la friche arbustive) et ne sont actuellement exploités par aucun agriculteur.

Enfin, il est à noter que dans la cadre de la consultation des personnes publiques associées, la chambre d'agriculture a émis un avis favorable au projet d'extension de la zone constructible du fait de l'absence d'exploitations à protéger et de plans d'épandage à proximité, ainsi que de la faible valeur agronomique des sols dans ce secteur.

CONCLUSION : compte tenu de ce qui précède, les répercussions éventuelles de l'évolution de l'urbanisation envisagée, pour les communes voisines, pour l'environnement et pour les activités agricoles, s'avèrent limitées et ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de développement durable.

La révision simplifiée du PLU de Sorges a ainsi reçu un avis favorable de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (article L. 122-2 du code de l'urbanisme).

Département de la Dordogne

Commune de SORGES

Modification du PLU

Notice de modification

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

A - Rappel du contexte réglementaire	p 3
B - Exposé des motifs	p 5
C – Modifications apportées au document	p 6
C1 - Modifications apportées au plan de zonage	p 6
C2 - Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation	p 19
C3 - Modifications apportées au règlement écrit	p 20
D - Justification des évolutions apportées par la modification du PLU	p 21
E - Récapitulatif : tableau d'évolution des surfaces au regard du projet de modification du PLU de Sorges - Secteurs concernés et évolutions des surfaces	p 22

A - Rappel du contexte réglementaire

Article L123-13 du code de l'urbanisme

«Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle

peut, sur l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, sur l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

B - Exposé des motifs

Le présent dossier vise à présenter les éléments qui méritent d'être corrigés pour assurer un développement cohérent de la commune de Sorges, dans le respect des principes du projet d'Aménagement et de Développement durable.

Il s'agit de :

- Supprimer des zones à urbaniser en totalité ou en partie, utilisées pour l'agriculture ou à vocation naturelle. Concerne le bourg, Saleix et Les Potences,
- Fermer à l'urbanisation une partie de zone 1AU relativement vaste, éloignée des zones d'habitat, non desservie par les réseaux et ne bénéficiant pas d'un accès satisfaisant (concerne le secteur des Potences),
- Créer six nouveaux emplacements réservés,
- Permettre l'extension d'un EBC (Espace Boisé Classé),
- Apporter des précisions et modifications aux orientations d'aménagement et de programmation,
- Apporter des précisions et mise à jour au règlement écrit.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du document ; elles viennent apporter des compléments et des ajustements sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

Deux autres procédures sont menées conjointement, il s'agit de procédures de révision simplifiée N°1 et N°2.

C – Modifications apportées au document

C1 - Modifications apportées au plan de zonage

Modifications de zonage du Bourg de Sorges

Les objectifs poursuivis par les modifications de zonage du bourg de Sorges sont, sans compromettre son renforcement prévu dans le PADD, de recentrer le développement urbain au plus près du bâti existant avec en particulier des possibilités de raccordement à l'assainissement collectif. La préservation de la qualité de l'environnement par notamment la prise en compte de la silhouette du bourg rejoint cet objectif et correspond à un axe du PADD (Projet d'Aménagement et de Programmation).

Enfin, les besoins de places de parking supplémentaires et de permettre un accès direct aux ateliers municipaux sont matérialisés dans le projet de modification de zonage du bourg de Sorges.

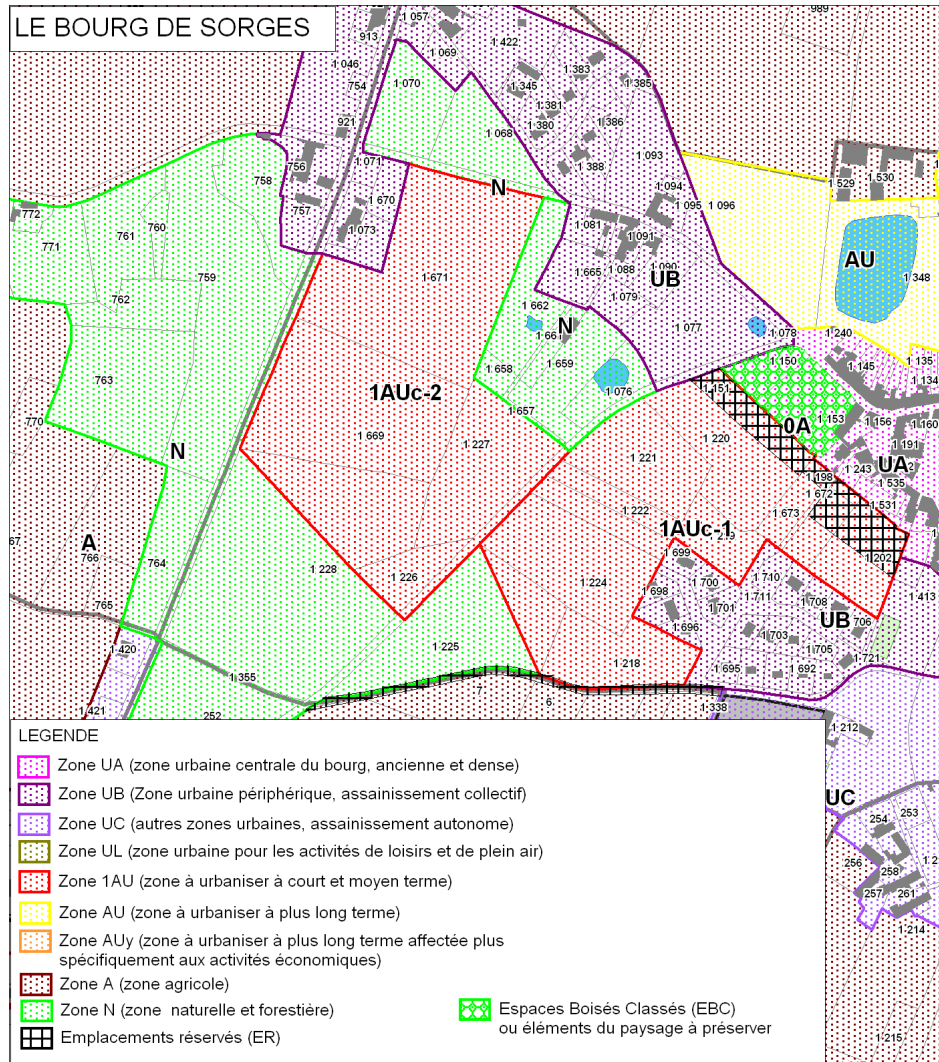
Suppression de la zone 1AUc-2

La préservation de l'espace agricole et naturel au contact direct de la RD 8 apportera une meilleure lisibilité du développement urbain du bourg de Sorges.

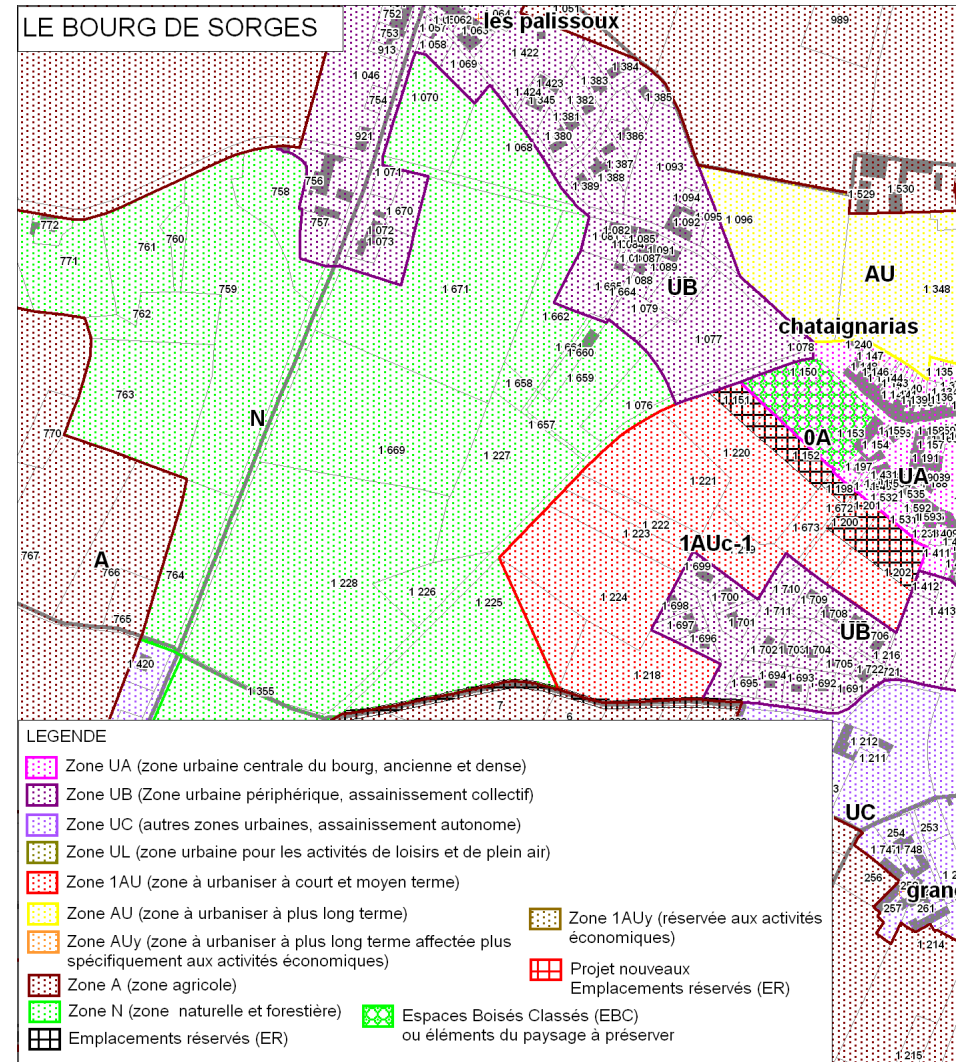
La zone 1AUc-2 est excentrée du bourg de Sorges trop éloignée des réseaux pour bénéficier d'un raccordement à l'assainissement collectif.

De plus cet espace vient d'être planté en pins et en arbres truffiers pour partie.

Zonage actuel

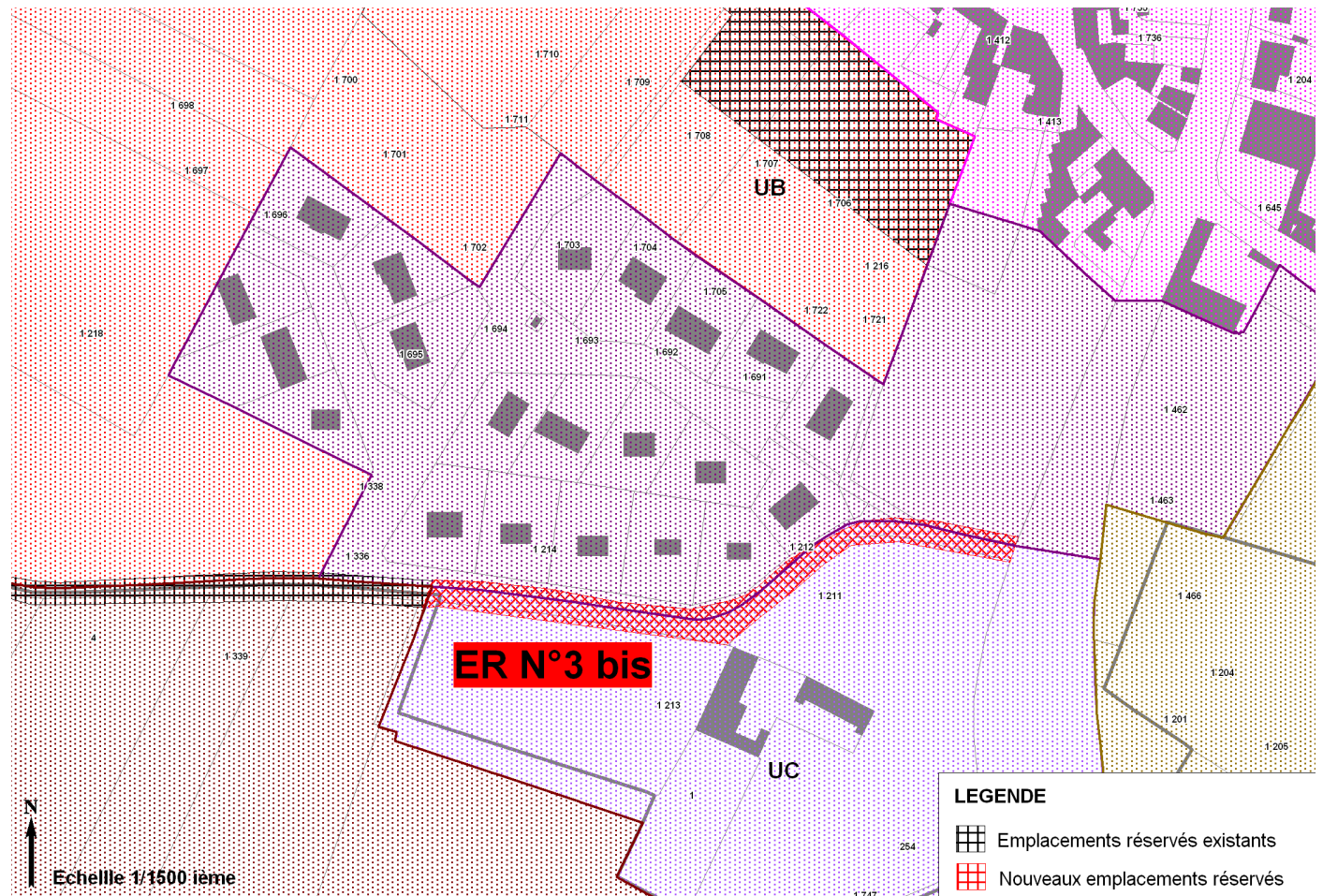


Evolution de zonage



Prolongement de l'Emplacement
réservé N°3 (correspond à l'ER 3
bis)

Le prolongement de cet
emplacement réservé permettra de
faciliter la circulation jusqu'au
carrefour de la RN21.

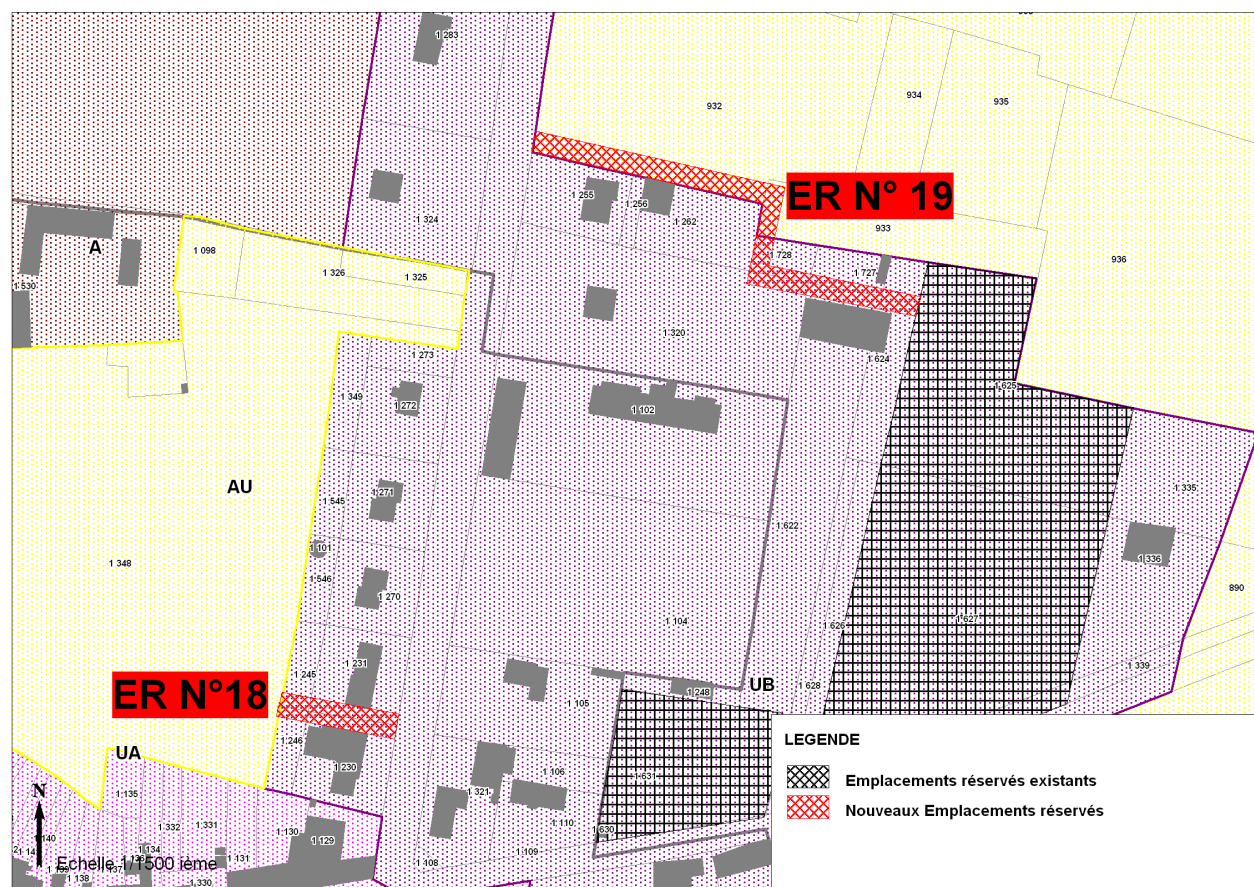


Création de l'Emplacement réservé N°18

Cet emplacement réservé a pour objectif de permettre un accès à l'arrière du front bâti, en prévision notamment d'un besoin supplémentaire en places de parking.

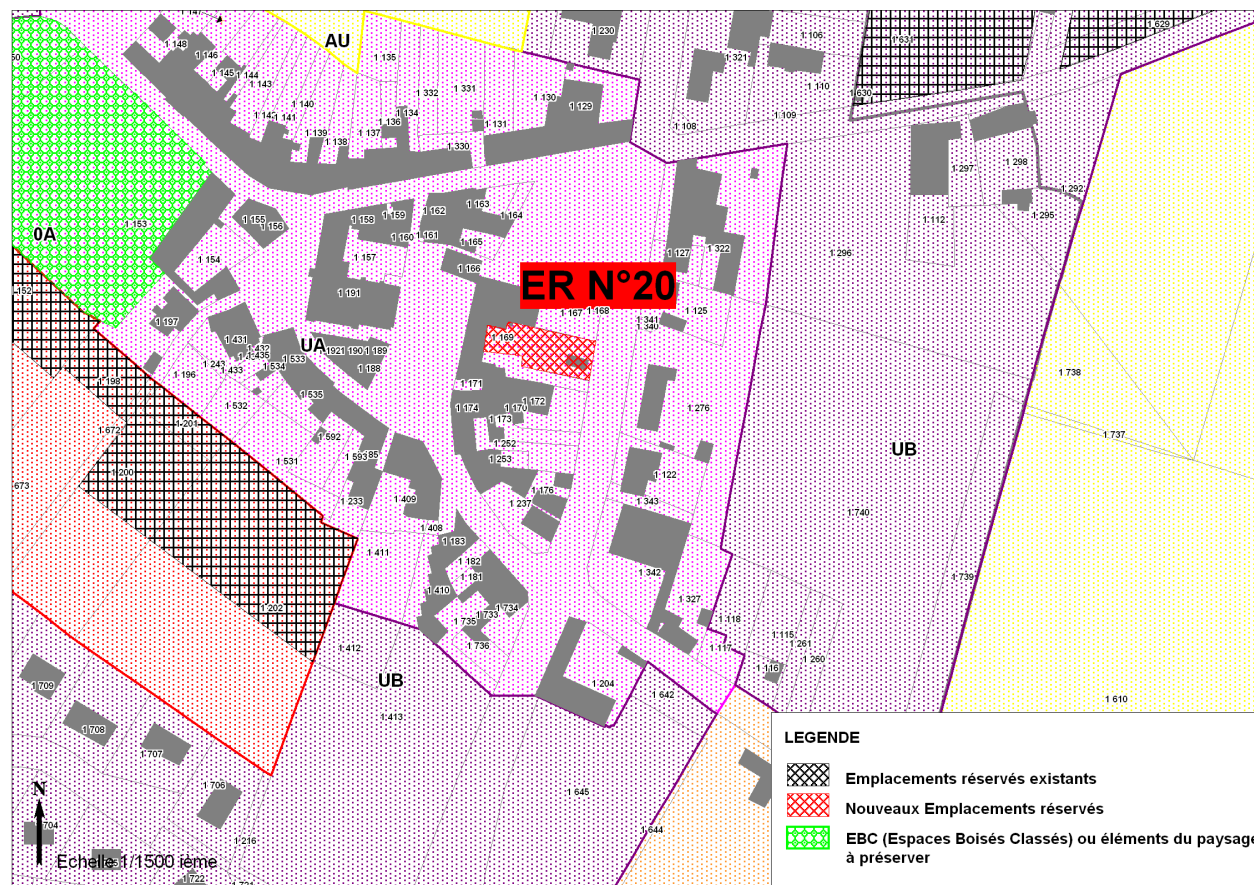
Création de l'Emplacement réservé N°19

Cet emplacement réservé a pour objectif d'accéder directement aux ateliers municipaux depuis la RN 21.



Création de l'Emplacement réservé N°20

Cet emplacement réservé a pour objectif de permettre l'agrandissement de cette petite place et créer du stationnement supplémentaire.



Modifications de zonage aux Potences

Les objectifs poursuivis par les modifications de zonage du secteur des Potences sont de recentrer le développement urbain et de préserver l'activité agricole.

Transformation d'une partie de la zone 1AUa-6 (dite ouverte) en zone AU (dite fermée)

La commune souhaite recentrer le développement des Potences au plus près des zones actuellement bâties ainsi que des équipements et services tels que la micro-crèche (en cour de construction) ou l'espace de loisirs.

La zone 1AUa-6 est relativement vaste (16.58 ha dont 13.60 ha potentiellement urbanisable) avec toute la partie Nord qui est éloignée des zones d'habitat, non desservie par les réseaux et ne bénéficiant pas d'un accès satisfaisant. De plus ce secteur n'a bénéficié d'aucune construction pour de l'habitat depuis l'approbation du PLU en 2005 (cf. bilan du PLU).

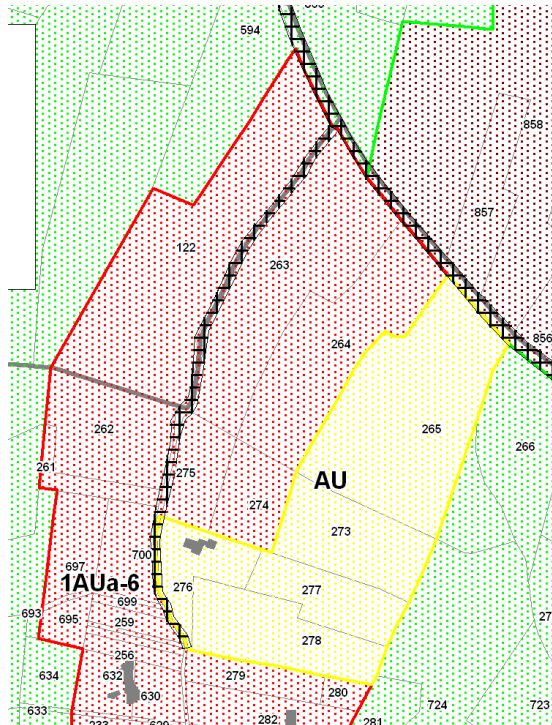
Le développement de la partie Nord de la zone 1AUa-6 pourra être réétudié ultérieurement et en fonction de l'évolution de l'urbanisation des Potences.

Suppression d'une partie de la zone 1AUa-7

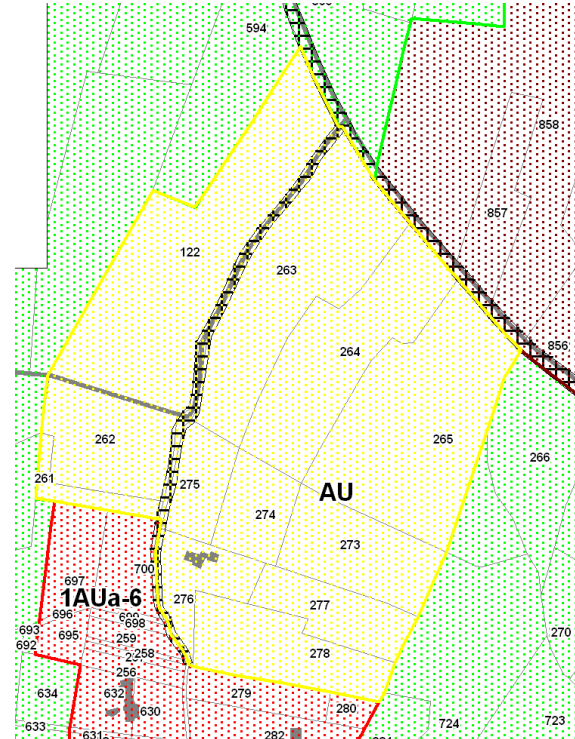
L'objectif poursuivi par la municipalité est de restituer une parcelle à l'espace naturel pour les besoins de l'activité agricole.

Fermer à l'urbanisation (2AU) une partie de zone 1AUa-6 relativement vaste, éloignée des zones d'habitat, non desservie par les réseaux et ne bénéficiant pas d'un accès satisfaisant (secteur des Potences)

Zonage actuel

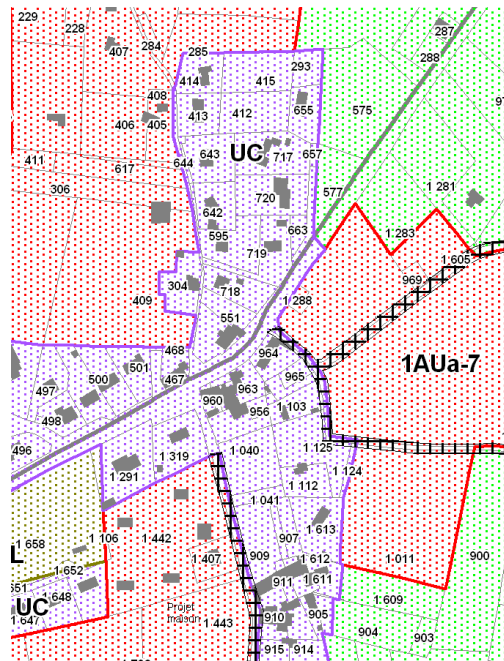


Projet d'évolution de zonage

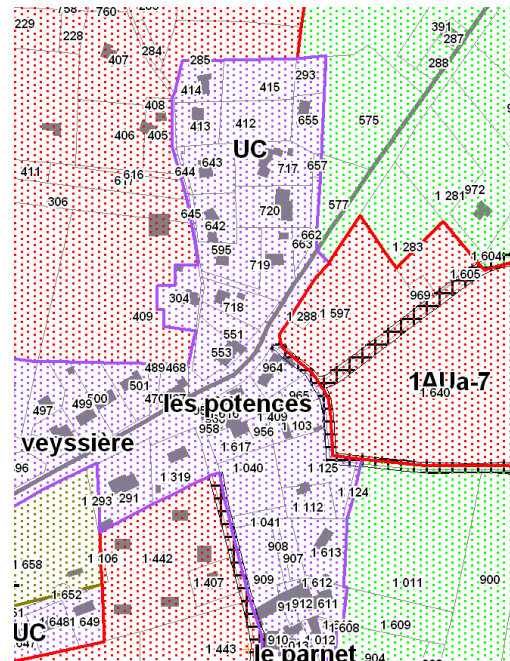


Secteur à l'est des Potences : retour en N d'une partie (sud) de la zone 1AUa-7 (projet en cours sur l'autre partie)

Zonage actuel



Projet d'évolution de zonage



Modifications de zonage à Saleix

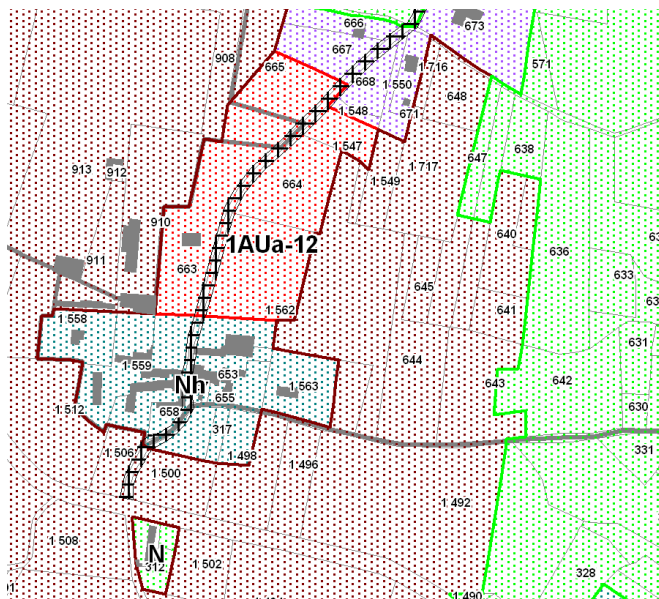
S'agissant du secteur de Saleix, les évolutions prévues sont d'une part de préserver l'environnement d'une exploitation agricole et d'autre part de favoriser les circulations douces entre le village de vacances et le bourg.

Suppression d'une partie de la zone 1AUa-12

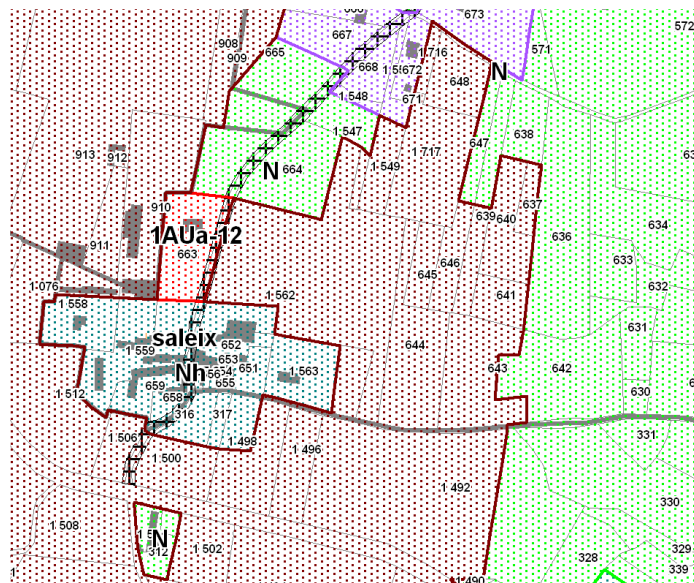
L'objectif poursuivi par la municipalité est de restituer en zone A et N des parcelles situées dans l'environnement d'une exploitation agricole (activité de maraîchage). Ces évolutions de zonage permettront également d'assurer une coupure paysagère entre la zone UC située plus au Nord et le hameau de Saleix bénéficiant de bâti ancien de caractère relativement homogène.

Secteur de Saleix : Retour en N et A d'une partie de la zone 1AUa-12

Zonage actuel

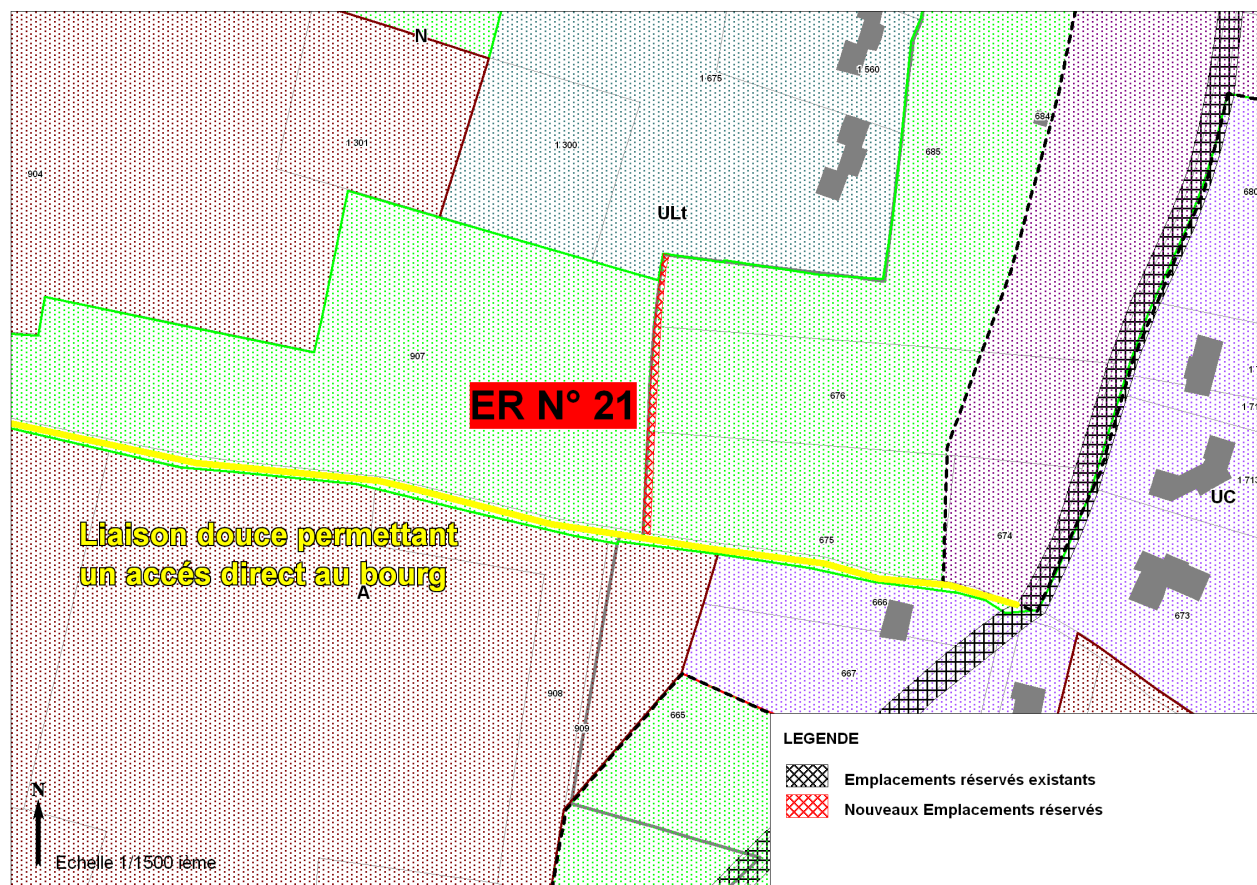


Projet d'évolution de zonage



Création de l'Emplacement réservé N°21

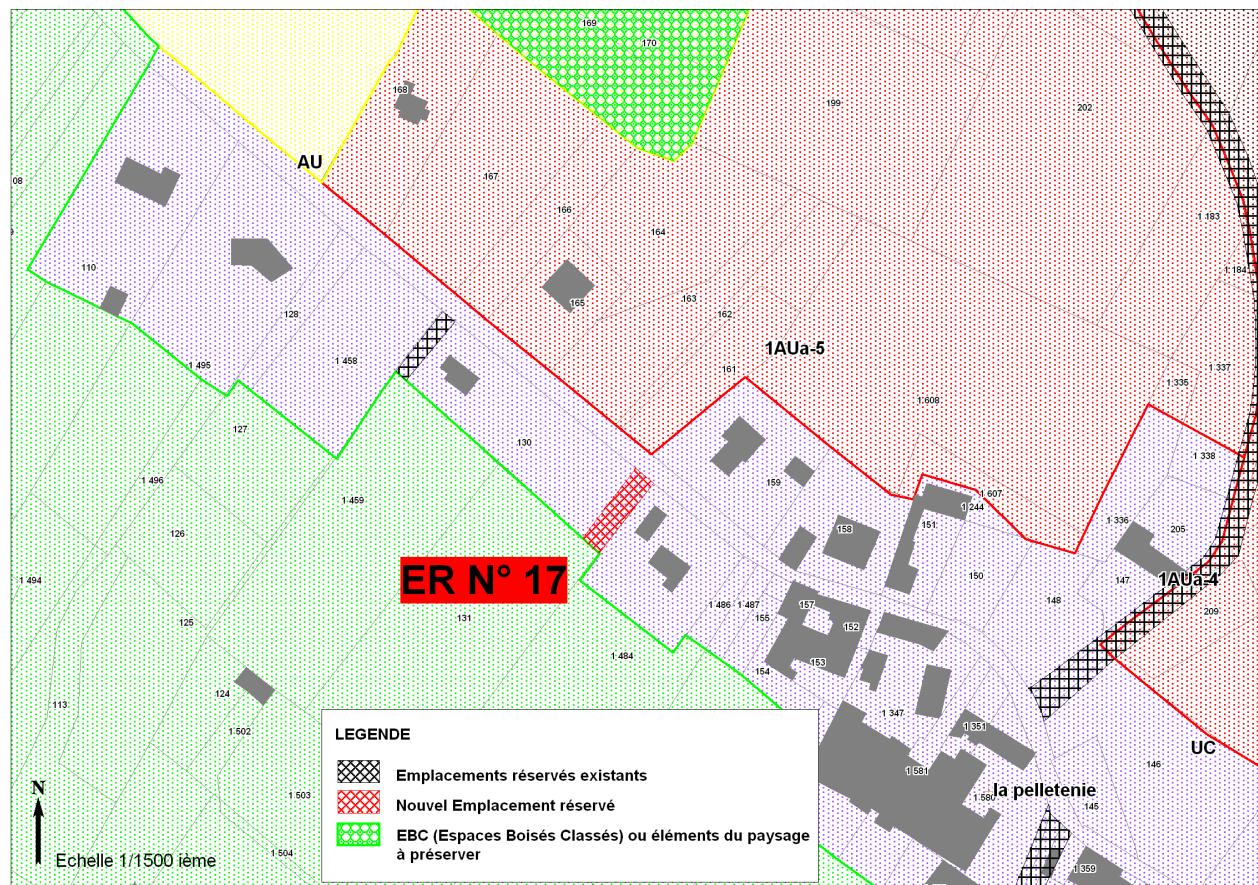
Cet emplacement réservé permettra de relier, par voie de circulation douce, le village de vacances (zone ULt) au bourg, en continuité du chemin existant.



Modifications de zonage à La Pelletenie

Création de l'Emplacement réservé N°17

Cet emplacement réservé est en prévision d'un aménagement futur et il vient en complément de l'emplacement réservé N°16. Ainsi, ce secteur bénéficie de la possibilité d'un double accès à l'arrière du premier rideau bâti situé le long de la voie communale.

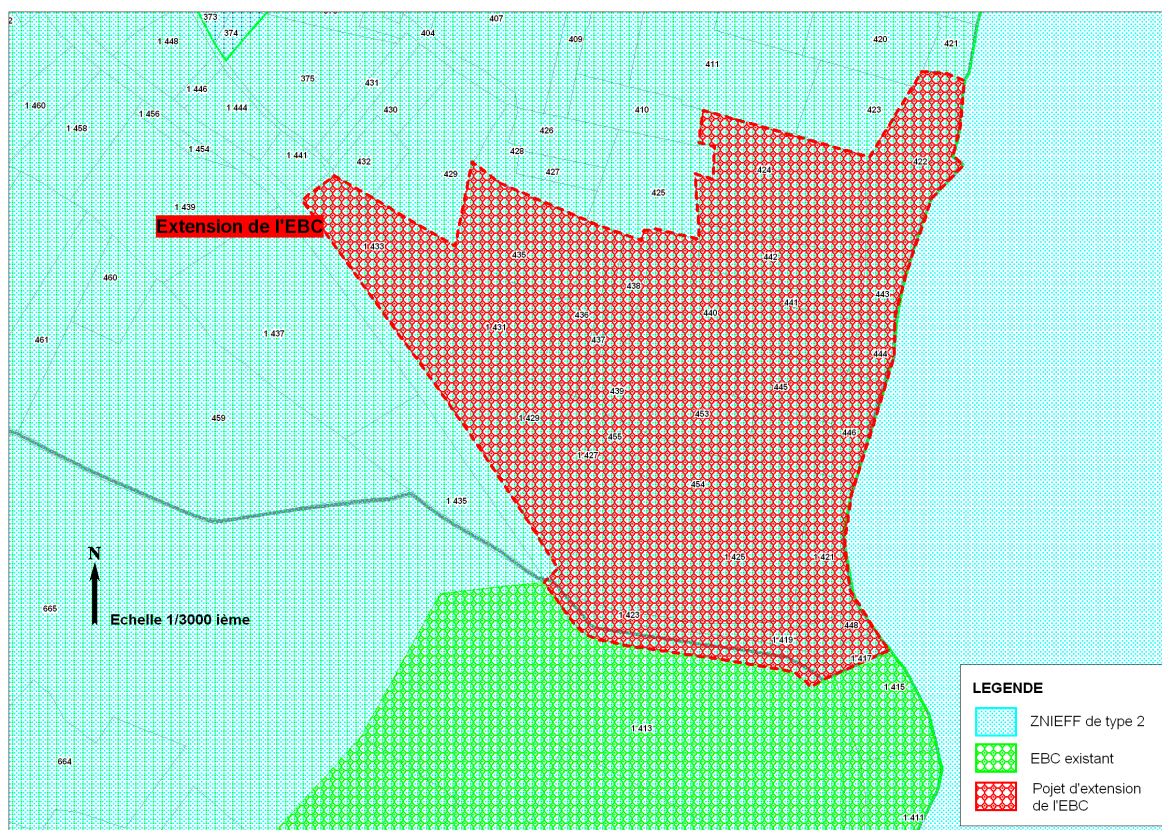


Modification de zonage au Sud-Est du secteur de la Jarrige

Extension de l'EBC (Espace Boisé Classé).

Ce secteur est proche des carrières de Savignac les Eglises et il est concerné par la ZNIEFF de Type 2 des « Causses de Savignac ».

La volonté municipale est de préserver cet espace boisé à fort enjeu d'un point de vue paysager et environnemental.



C2 - Modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

(Cf. pièce N°3 du dossier de modification du PLU de Sorges).

Afin de faciliter la lecture des modifications apportées, les ajouts sont portés en bleu et les suppressions sont barrées. Les secteurs sont repris « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

Pour information : Dans le cadre du projet de révision simplifiée N°1 et par souci de clarification, les évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation sont directement intégrées à la pièce N°3 du dossier de modification du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont évolué vers une augmentation de la densification des zones 1AU.

L'orientation d'aménagement de la zone 1AUa-3 intègre une partie de zone UC.

Certaines zones ont été portées comme non prioritaires en terme d'aménagement et ne pourront s'urbaniser qu'à long terme. Les secteurs concernés nécessitent des aménagements de voirie conséquents ainsi que le renforcement et la création d'équipements publics.

C3 - Modifications apportées au règlement écrit

(Cf. pièce N°4 du dossier de modification du PLU de Sorges).

Afin de faciliter la lecture des modifications apportées, les ajouts sont portés en bleu et les suppressions sont barrées. Les articles sont portés « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

Pour information : Dans le cadre du projet de révision simplifiée N°1 et par souci de clarification, les évolutions apportées au règlement sont directement intégrées à la pièce N° 4 du dossier de modification du PLU.

Certains éléments évoqués dans les dispositions générales ont évolué notamment dans leur numérotation, ils sont présentés surlignés en jaune.

La zone 1AU est la plus concernée par les modifications apportées au règlement écrit.

Deux nouvelles zones ont été créées, la zone 1AUy pour permettre l'accueil d'entreprises artisanales et la zone 1AUcd pour permettre une densification importante en continuité directe du bourg ancien (cf. Révision simplifiée N°1).

D - Justification des évolutions apportées par la modification du PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sorges est conforme à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire. Les évolutions de zonage viennent en effet renforcer les principes de développement durable des territoires par notamment la volonté de recentrer le développement de l'urbanisation et de préserver des espaces utiles à l'activité agricole et à la qualité de l'environnement.

La modification est également compatible et conforme aux textes législatifs et les Servitudes d'Utilité Publiques sont opposables à ces dispositions.

Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation vont également dans le sens d'une recherche de densification des secteurs ouverts à l'urbanisation ce qui permet de répondre à de réels besoins en matière d'habitat, sur la commune de Sorges, tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Le Plan de prévention des risques et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne s'opposent pas à la réalisation de ce projet.

E - Récapitulatif : tableau d'évolution des surfaces au regard du projet de modification du PLU de Sorges - Secteurs concernés et évolutions des surfaces

Lieu-dit	Surface totale actuelle	Surface totale prévue dans le projet de modification	Surface « urbanisable » actuelle	Surface « urbanisable » prévue dans le projet de modification
Le bourg	1AUc-2 : 7,46 ha	1AUc-2 : transformation en N	1AUc-2 : 7,46 ha	0
Saleix	1AUa-12 : 2,63 ha	1AUa-12 : 0,42 Suppression de la quasi-totalité de la zone (environnement agricole maraîchage et ouverture plus au nord dans un secteur en dynamique de développement pour de l'habitat).	1AUa-12 : 2,41 ha	1AUa-12 : 0,20 ha
Les Potences	1AUa-6 : 16,58 ha 1AUa-7 : 4,67 ha	1AUa-6 : 8,59 ha - Passage en AU (dite fermée) d'une partie de la zone AUa-6 (dite ouverte). 1AUa-7 : 3,52 ha (passage parcelle 1011 en N)	1AUa-6 : 13,60 ha 1AUa-7 : 1,37 ha (déduction faite de 20 lots en cours)	1AUa-6 : 5.61 ha 1AUa-7 : 0,25

Récapitulatif du projet de modification (uniquement pour les secteurs faisant l'objet d'une évolution)

	Surface totale actuelle (ha)	Surface totale prévue dans le projet de modification (ha)	Surface « urbanisable » actuelle (ha)	Surface « urbanisable » prévue dans le projet de modification (ha)
Zone UA	Non concerné			
Zone UB	Non concerné			
Zone UC	Non concerné			
Zone Nh	Non concerné			
Zone 1AU	31.34	12.53	24.84	6.06
Zone AU	4.90	12.89	/	/
Total	36.24	25.42	24.84	6.06

Dans les évolutions de zone 1AU : 7,99 ha ont été modifiés en AU ; 0,66 ha en A et 10.03 ha en N.

Au total 18.78 ha ont été fermés (définitivement ou temporairement) à l'urbanisation.

Extension d'un EBC (Espace Boisé Classé) sur une superficie de 11,27 ha.

Commune de SORGES

PLU - Révision simplifiée N°1

Rapport de révision simplifiée

Révision simplifiée N°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal le 14 mars 2012

Révision simplifiée N°1 mise à l'enquête publique par arrêté du Maire du 20 juin au 20 juillet 2013

Révision simplifiée N°1 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

A - Rappel du contexte réglementaire	p 2
B – Introduction	p 4
C.- Exposé des motifs et changements apportés au dossier de PLU par le renforcement du « poids spécifique du bourg de Sorges » en matière d'habitat.	p 6
C1. L'orientation générale du projet dans le PADD du PLU approuvé	p 7
C2. État initial des sites et présentation des projets	p 8
D. Exposé des motifs et changements apportés au dossier de PLU en « structurant le développement » des Potences	p 15
D1. L'orientation générale du projet dans le PADD du PLU approuvé	p 15
D2. État initial des sites et présentation des projets	p 17
E. Exposé des motifs et changements apportés au dossier de PLU par l'ajustement de zones urbaines dans des hameaux proches du bourg et des Potences	p 21
E1. L'orientation générale des projets dans le PADD du PLU approuvé	p 21
E2. État initial du site et présentation du projet	p 22
F - Extraits du règlement écrit et des orientations d'aménagement concernés par les évolutions de zonage	p 32
G - Récapitulatif : tableau d'évolution des surfaces au regard du projet de révision simplifiée N°1 du PLU de Sorges	p 42
H – Conformité et expertise environnementale	p 45
ANNEXE 1 – Exemple d'évolution du bourg de Sorges	p 47

A - Rappel du contexte réglementaire

Article L123-13 du code de l'urbanisme

«Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, sur l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de

formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, sur l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

B - Introduction

La municipalité souhaite permettre l'extension mesurée de certaines zones constructibles sans « porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ».

Le renforcement du poids spécifique du bourg, un développement équilibré entre le bourg et les Potences, la préservation de l'activité agricole et la préservation de la qualité de l'environnement, enjeux exprimés dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), sont des objectifs poursuivis par la révision simplifiée N°1 du PLU de Sorges.

La municipalité souhaite dans son projet de révision disposer d'une offre diversifiée et adaptée aux besoins du territoire par l'ajustement de zones urbaines dans des hameaux satellites du bourg et des Potences. Il s'agit des hameaux de Saleix, Bujadelle et Le Chatonet.

L'objectif général étant de disposer d'une offre mieux adaptée à la demande et de permettre l'accueil et le développement d'entreprises sur la commune.

Cette réflexion conduit ainsi à un projet d'ajustement de zones UC, Nh et 1AU sur la zone Naturelle ou Agricole. Inversement et dans une recherche d'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles et naturels, un ajustement de zones A et N sur des 1AU est souhaité par la municipalité (tissu agricole ou maintien d'une trame naturelle et paysagère sur le territoire – cf. procédure de modification).

S'agissant de l'accueil (ou du maintien) d'entreprises sur le territoire communal, la municipalité a pour projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone AUy au sud est du bourg et d'accompagner le développement d'une entreprise artisanale dans le secteur des Potences.

La présente procédure de révision simplifiée intègre les évolutions du PLU nécessaires à ces projets.

Deux autres procédures sont menées conjointement, il s'agit d'une procédure de révision simplifiée N°2 et d'une modification du PL U.

À noter que ce dossier doit être soumis à l'avis de la Commission départementale des sites et des paysages, conformément à l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, avant enquête publique.

Une étude L111-1-4 accompagne le projet d'urbanisation de la zone 1AUy aux abords de la RN21 classée route à grande circulation.

C.- Exposé des motifs et changements apportés au dossier de PLU par le renforcement du « poids spécifique du bourg de Sorges » en matière d'habitat.

Le bilan du PLU (réalisé en 2012) recense 21 nouvelles constructions pour de l'habitat, dans le bourg de Sorges, depuis son approbation en 2005. Proportionnellement, ce développement représente près de 30 % des nouvelles constructions pour du logement, sur l'ensemble du territoire communal.

L'attractivité du bourg de Sorges est importante du fait de ses commerces et services mais aussi de sa proximité de Périgueux avec un accès direct par la RN 21 ou la RD 8.

Les objectifs visés par la commune sont de continuer à favoriser l'accueil d'une population nouvelle sur son territoire par notamment un renforcement du « poids spécifique du bourg ».

Ce renforcement se traduit par un projet de densification et de développement de la zone d'habitat située en continuité des 21 nouvelles constructions. Ce projet sera conduit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui pourra se réaliser en plusieurs étapes.

Ce secteur en dynamique de développement est particulièrement intéressant en terme d'optimisation des équipements collectifs car il peut bénéficier d'un raccordement à l'assainissement collectif.

Parallèlement, la commune a pour projet d'ouvrir à la construction une partie de la zone d'activité actuellement classée en zone AUy. Le développement des capacités d'accueil du bourg de Sorges pourra répondre à des besoins supplémentaires en logement en lien avec l'implantation de nouvelles activités (pour information, une conserverie est en cours de construction dans ce secteur).

Le fait de prévoir une partie plus dense de l'habitat (concerne la zone 1AUcd) à proximité immédiate du bourg ancien permettra à la fois, d'assurer une transition plus harmonieuse (du point de vue de la forme urbaine) entre les maisons du bourg et les nouveaux logements pavillonnaires et de diversifier l'offre en logements avec la possibilité de répondre à un besoin social pour une partie d'entre eux.

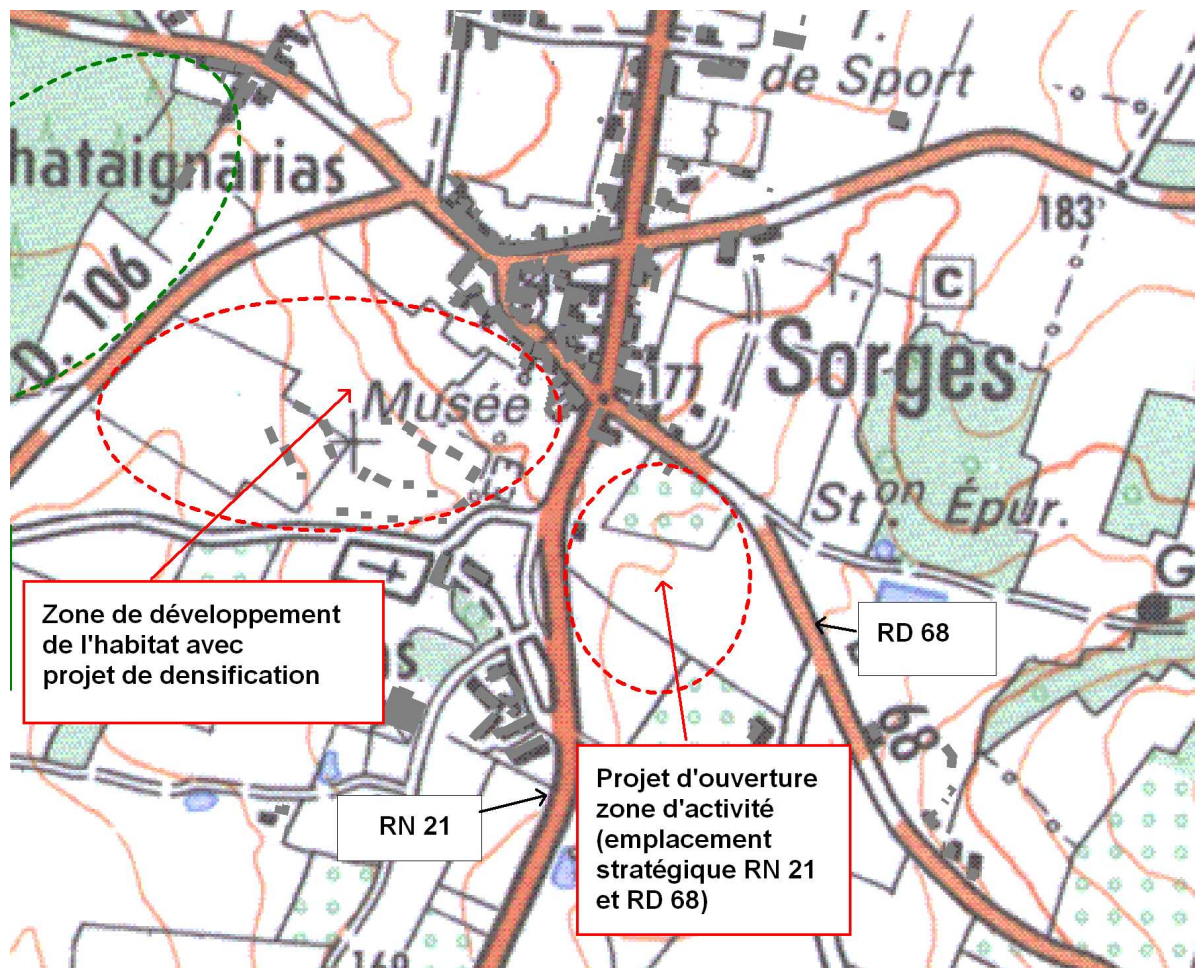
Ces évolutions «ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance».

C1. L'orientation générale du projet dans le PADD du PLU approuvé

Le Projet d'aménagement et de développement durable, dans son objectif N°1, défend la notion du « Renforcement urbain du bourg comme priorité pour la commune ». Cela passe par l'enjeu de « valorisation du centre ancien, notamment en matière d'aménagement d'espaces publics » de «création d'un lotissement au sud-ouest du bourg constituant une amorce de valorisation pour l'ensemble de ce secteur stratégique, tout en intégrant les aspects paysagers et architecturaux ».

C2. État initial du site et présentation du projet

Contexte géographique et présentation du projet



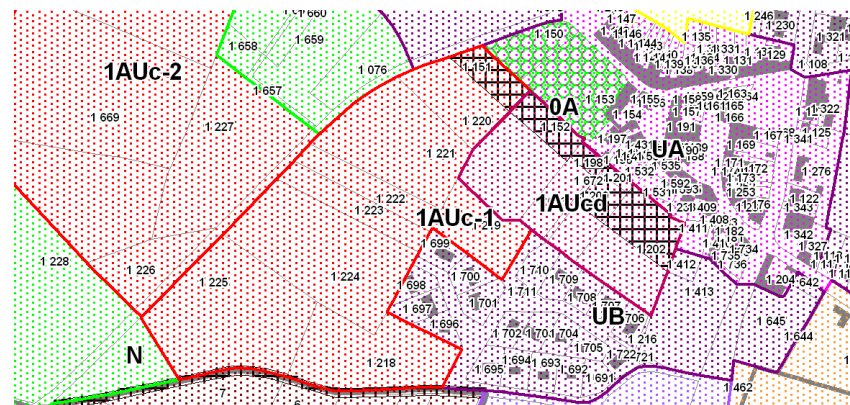
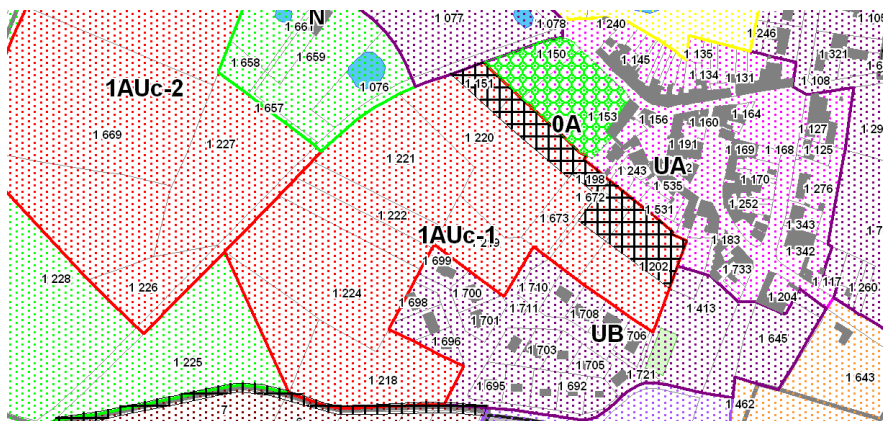
Le projet concerne l'extension et la densification de la zone d'habitat au Sud Ouest du bourg, dans le cadre un projet d'aménagement d'ensemble.

Ce projet est à relier avec l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de zone d'activité économique desservie par la RN 21 et la RD 68.

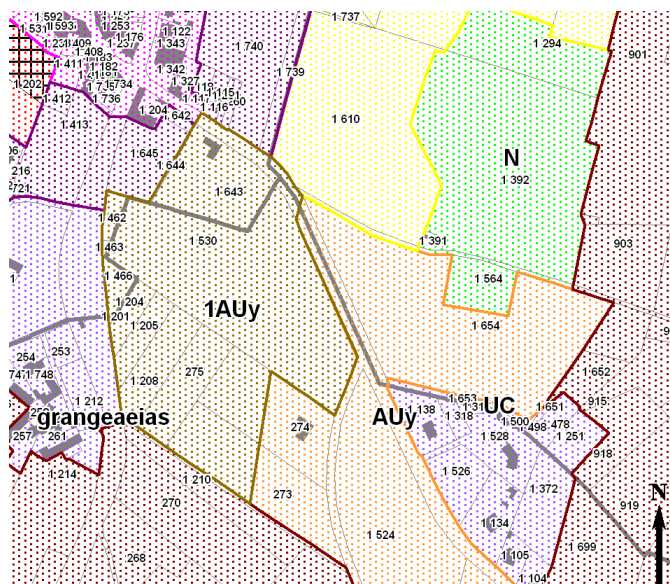
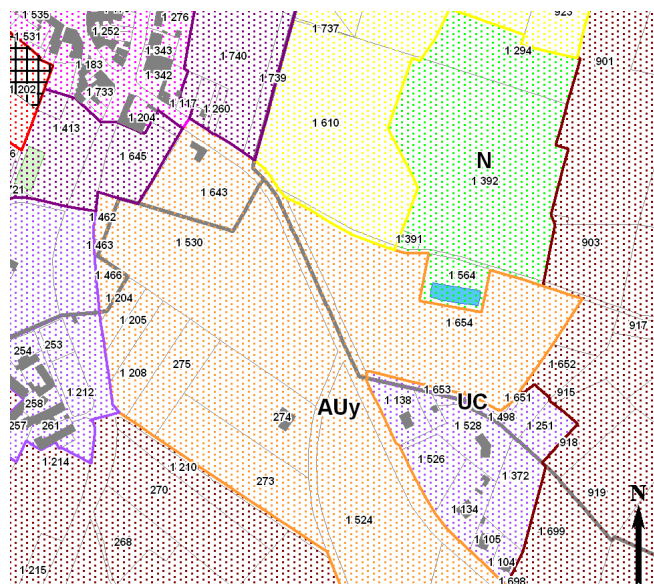
Zonages actuels

Projets d'évolution de zonage

Le bourg Ouest – zone de densification et de développement de l'habitat



Le bourg nord-est – zone d'accueil d'entreprises



Contexte agricole et paysager



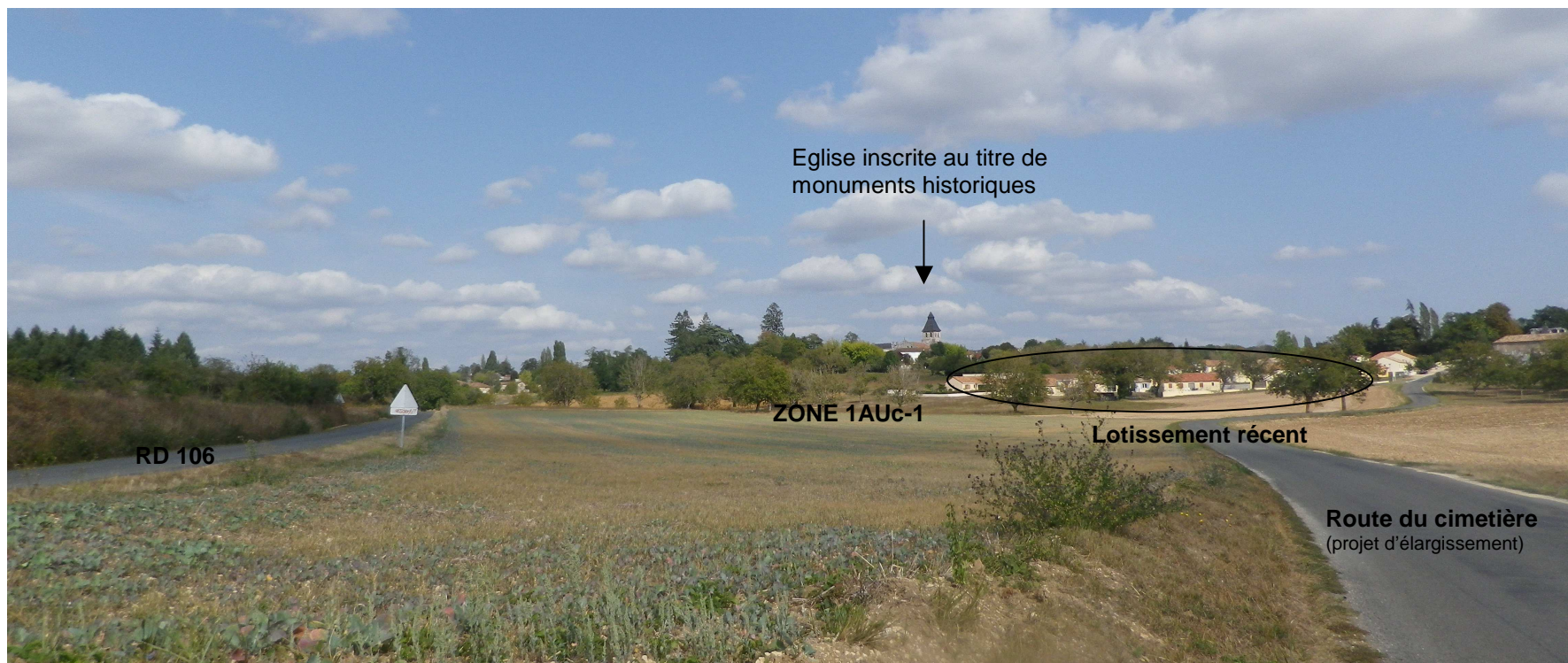
Au niveau agricole et paysager :

La zone 1AUc-1 au Sud Ouest du bourg est un espace ouvert relativement plat. Quelques arbres (noyers notamment) contribuent à l'intérêt paysager de ce secteur et pourront être mis en valeur dans le projet d'aménagement de la zone.

L'évolution du zonage impacte l'espace agricole (classé en N) de façon mineure puisqu'il s'agit de moins de 0.9 ha.

Le secteur prévu pour l'accueil d'entreprises est également un espace ouvert relativement plat. Visible depuis la RN 21 son aménagement doit permettre de préserver le cône de vue sur le musée de la truffe (emblématique du territoire).

Partie Ouest du bourg prévue pour un développement de l'habitat



Enjeu de préservation de l'environnement végétal du bourg

Transformation d'une partie de la zone AUy en 1AUy

La municipalité souhaite pouvoir permettre l'implantation d'entreprises et notamment d'entreprises artisanales pour lesquelles l'activité est compatible avec un habitat de proximité.

Ce projet correspond à un axe fort mis en avant dans le PADD.

Le secteur prévu pour l'accueil d'entreprises est un espace ouvert relativement plat.

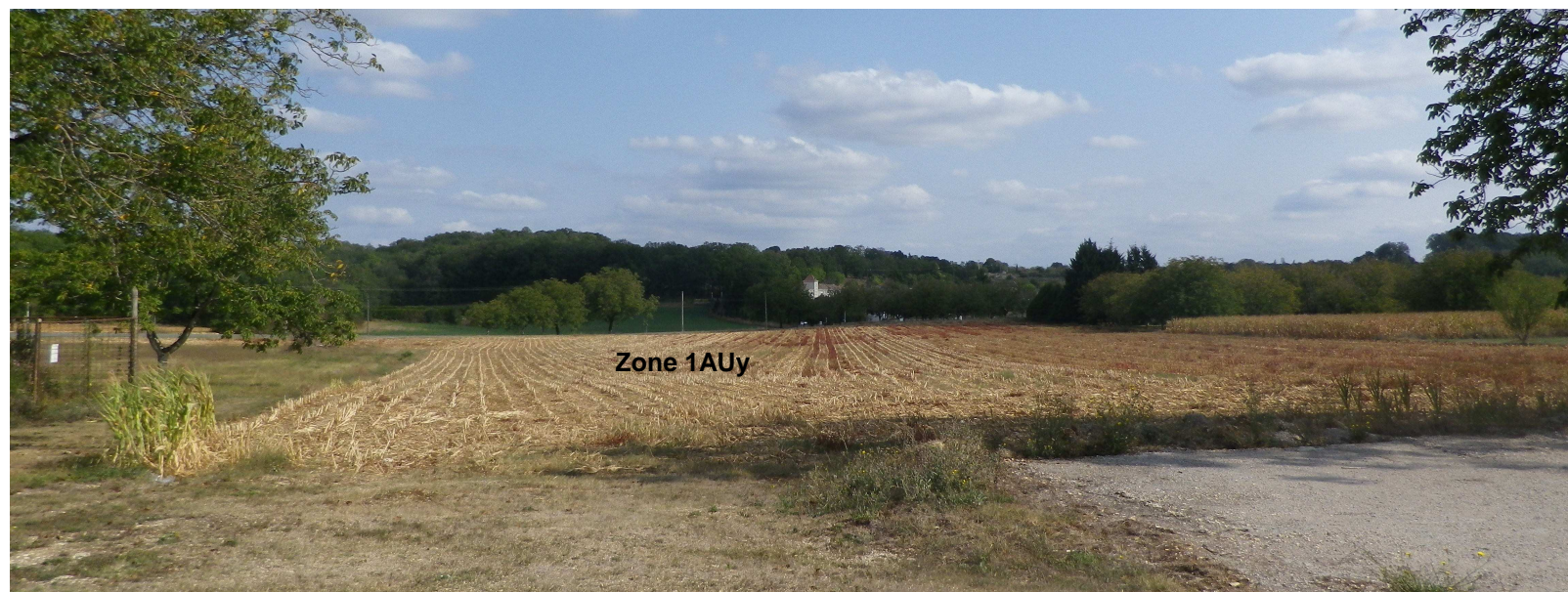
Visible depuis la RN 21 son aménagement doit permettre de préserver le cône de vue sur le musée de la truffe (emblématique du territoire). Au niveau agricole il s'agit de terrains argileux difficiles à travailler.

Le développement de ce secteur est amorcé par l'implantation d'une conserverie (en cours).

La zone 1AUy pourra être raccordée à l'assainissement collectif.

Son développement est soumis à la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation qui prévoient une déviation de la RD8, afin de sécuriser la sortie en plein bourg sur la RN 21, et la création d'un aménagement de sécurité sur la RN 21. Ce projet de renforcement de la sécurité le long de la RN 21 correspond également à un axe fort mis en avant dans le PADD.

Entrée sud du bourg avec la zone d'activité économique à l'est de la RN 21



Contexte environnemental

Les secteurs ne sont pas concernés par une zone Natura 2000 ou d'un d'inventaire naturel de type zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Les habitats recensés, la flore et la faune sont relativement banaux et largement représentés dans les environs proches.

Contexte urbain

Les zones 1AUc-1 et 1AUcd sont en continuité directe du bourg ancien et d'un lotissement récent.

La zone 1AUy tout en étant en prolongement du bourg se distingue des zones d'habitat.

La desserte par les réseaux publics (cf. orientations d'aménagement et de programmation ci-après).

Les sites sont desservis en suffisance au droit de la zone de projet par les réseaux publics d'eau potable. Concernant le réseau électrique il est prévu un renforcement.

L'assainissement sera géré par la station d'épuration existant à l'est de la RN21.

Projet d'élargissement de la voie communale qui mène au cimetière et à la RN21.

D. Exposé des motifs et changements apportés au dossier de PLU en « structurant le développement » des Potences.

Le bilan du PLU (réalisé en 2012) recense 31 nouvelles constructions (dont 21 en cours) pour de l'habitat, dans le secteur des Potences, depuis son approbation en 2005. Proportionnellement, ce développement représente près de 44 % des nouvelles constructions pour du logement, sur l'ensemble du territoire communal.

L'attractivité des Potences est particulièrement importante car ce secteur se situe aux portes de Périgueux avec un accès direct par la RD 8.

Les objectifs visés par la commune sont de continuer à favoriser l'accueil d'une population nouvelle aux Potences par un recentrage des zones de développement au plus près et dans les interstices du tissu actuellement bâti.

Ces évolutions «ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

D1. L'orientation générale du projet dans le PADD du PLU approuvé

Le Projet d'aménagement et de développement durable dans son objectif N°2 prévoit de « structurer le développement des principaux villages » dont fait partie le secteur des Potences.

Compte tenu des évolutions récentes aux Potences, la municipalité souhaite permettre la densification et le développement sur des parcelles contiguës au bâti existant.

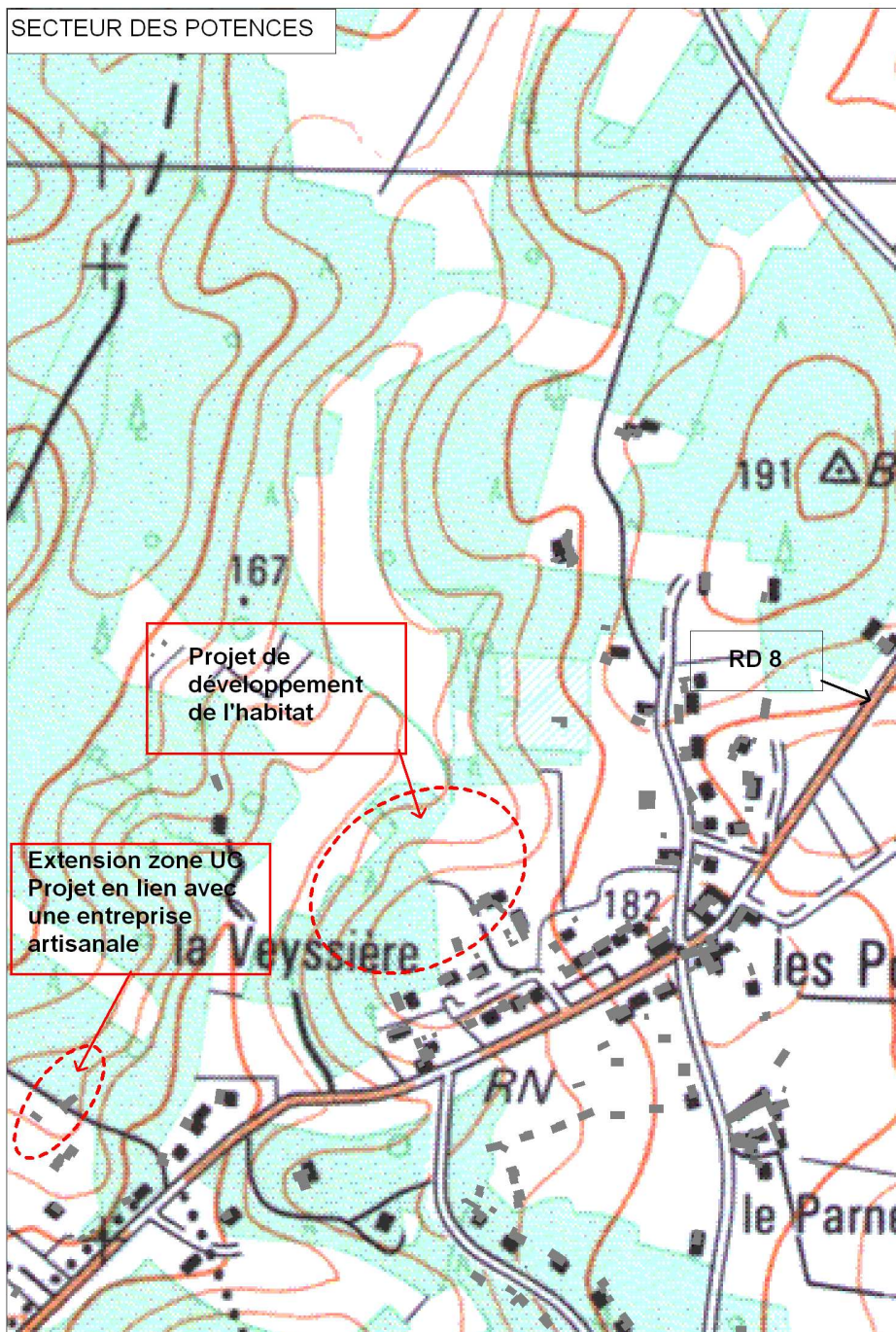
De plus la création récente d'une micro-crèche ou bien le développement des équipements de la zone UL viennent renforcer l'attractivité des Potences et conduit la municipalité à orienter le développement de l'habitat à proximité de ses équipements et services.

L'évolution de zonage des Potences intègre également le projet de développement d'un artisan.

Ces changements ne nécessitent pas la création de nouvelles sorties sur la RD8, ce qui va dans le sens « de renforcer la sécurité le long de cet axe majeur ». Depuis 2005, des aménagements ont permis de sécuriser la traversée des Potences par la RD8.

D2. État initial du site et présentation du projet

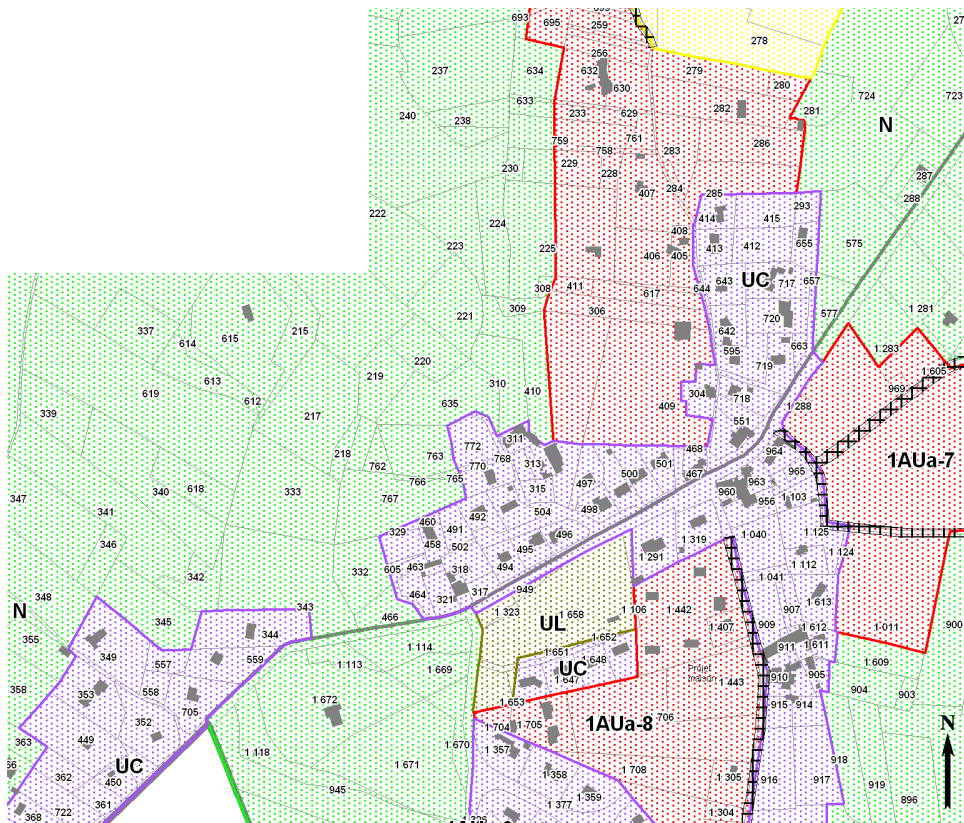
Contexte géographique et présentation du projet



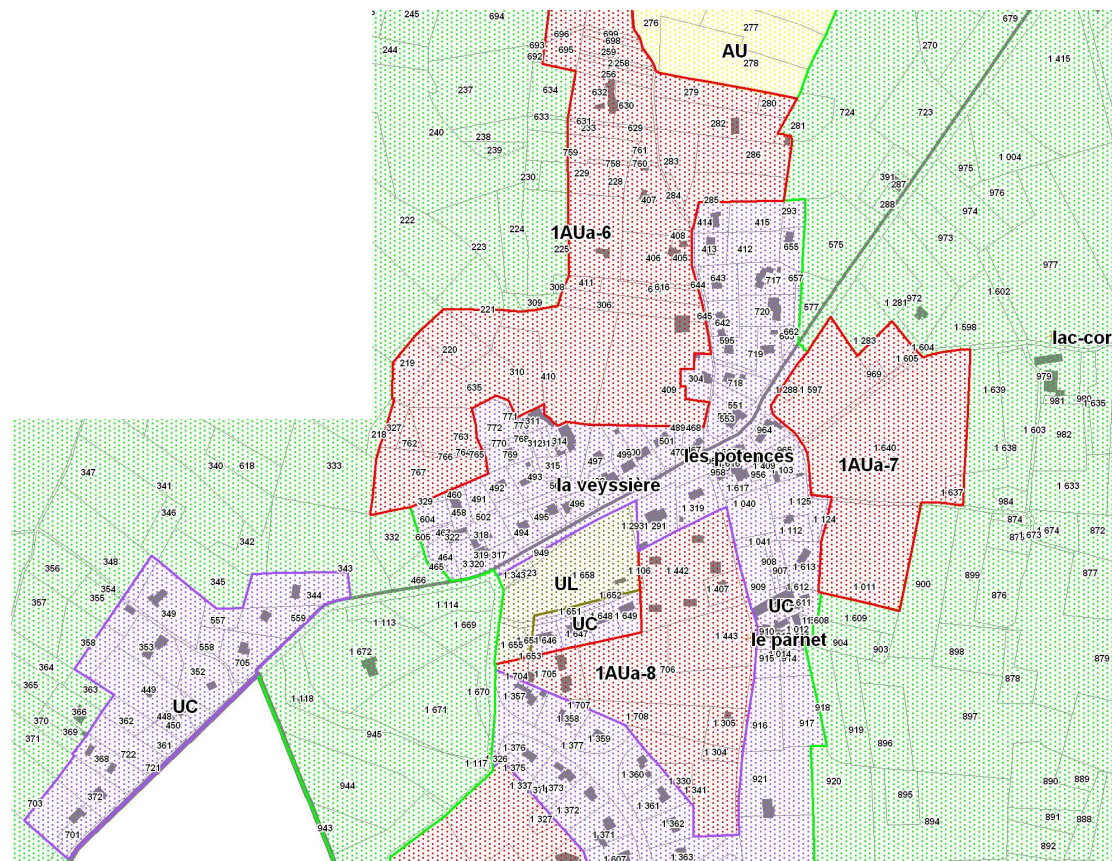
Le projet prévoit :

- Un recentrage des zones de développement au plus près du tissu actuellement bâti et des services.
- L'extension mesurée d'une zone Uc pour répondre aux besoins de développement d'une entreprise artisanale.

Zonage actuel



Projet d'évolution de zonage



Contexte agricole et paysager

SECTEUR DES POTENCES



Au niveau agricole et paysager :

- Les zones de développement n'auront pas d'impacts sur le paysage depuis la RD8. (trop éloignées de cet axe majeur)
- Les terres cultivées ont été préservées.

Contexte environnemental

Les secteurs ne sont pas concernés par une zone Natura 2000, ni par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Les habitats recensés dans les espaces concernés ne diffèrent pas de la flore et la faune qui sont largement représentés dans les environs proches.

Contexte urbain

Les zones de développement sont en continuité directe des espaces actuellement urbanisés.

La desserte par les réseaux publics

Les sites sont desservis en suffisance au droit de la zone de projet par les réseaux publics d'eau potable. Concernant le réseau électrique il est prévu un renforcement.

E. Exposé des motifs et changements apportés au dossier de PLU par l'ajustement de zones urbaines dans des hameaux proches du bourg et des Potences

La municipalité souhaite pouvoir disposer d'une offre diversifiée et adaptée aux besoins du territoire par l'ajustement de zones urbaines dans des hameaux satellites du bourg et des Potences. Il s'agit de Saleix, le Chatonet et Bujadelle.

Ces évolutions «ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comportent pas de graves risques de nuisance».

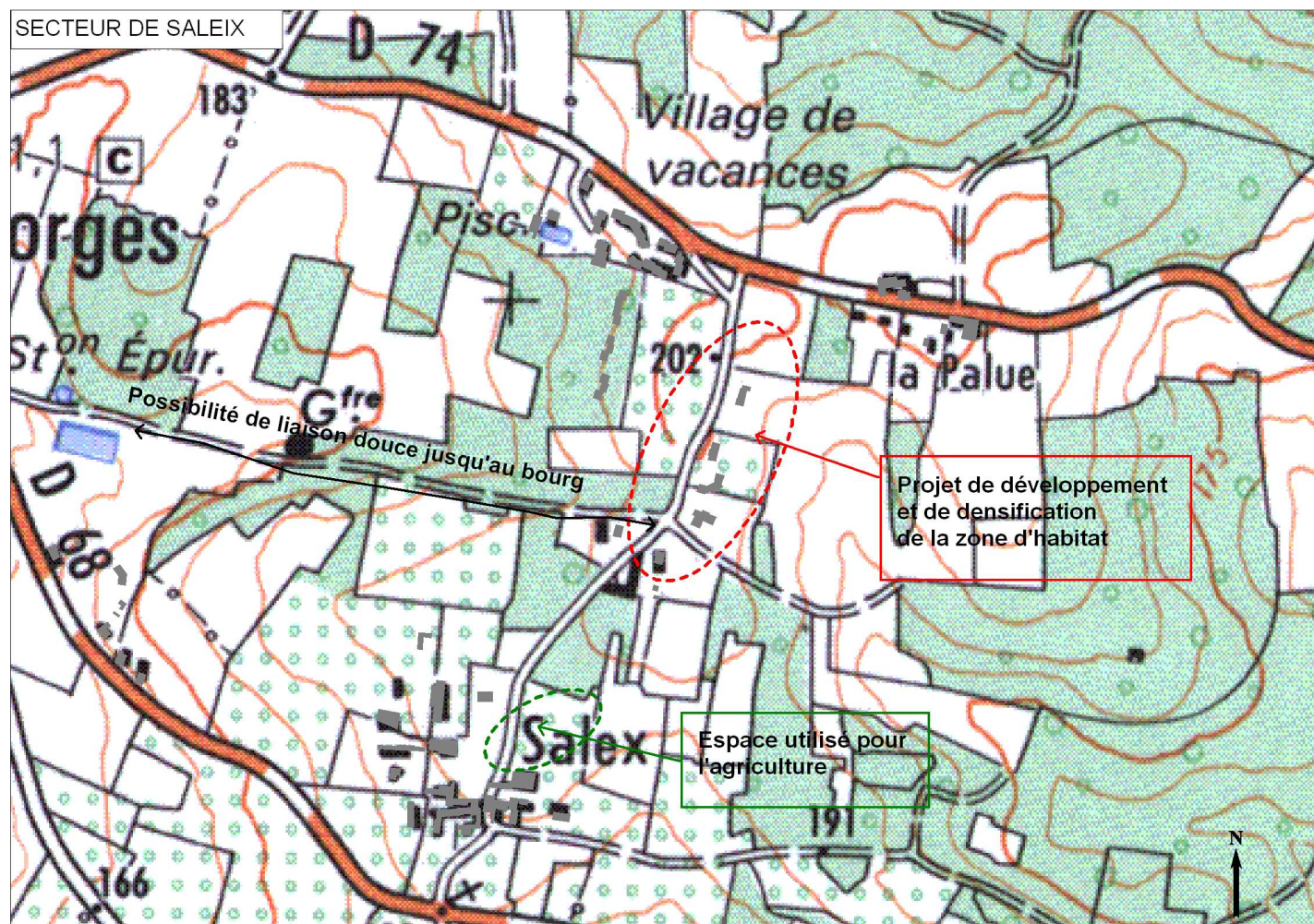
E1. L'orientation générale des projets dans le PADD du PLU approuvé

Le Projet d'aménagement et de développement durable, prévoit de « préserver l'activité agricole » et de « préserver la qualité de l'environnement ».

Les ajustements prévus au Chatonet et à Bujadelle sont mineurs et n'ont aucune incidence sur l'espace agricole et naturel. S'agissant du secteur de Saleix, les évolutions prévues orientent le développement de l'habitat plus au Nord du hameau, sur des parcelles ne comportant pas d'enjeux au niveau agricole ou naturel.

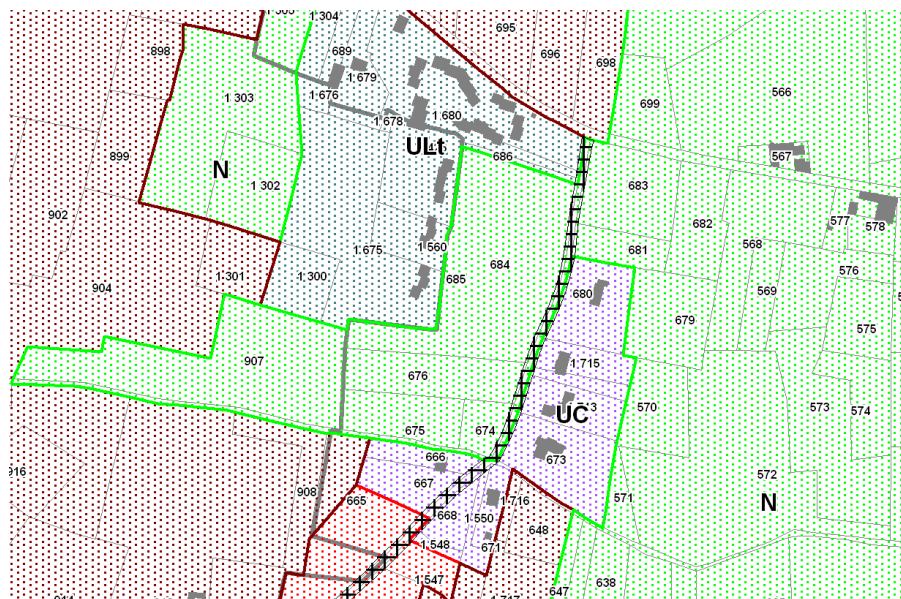
E2. État initial des sites et présentation des projets

Contexte géographique et présentation du projet à Saleix

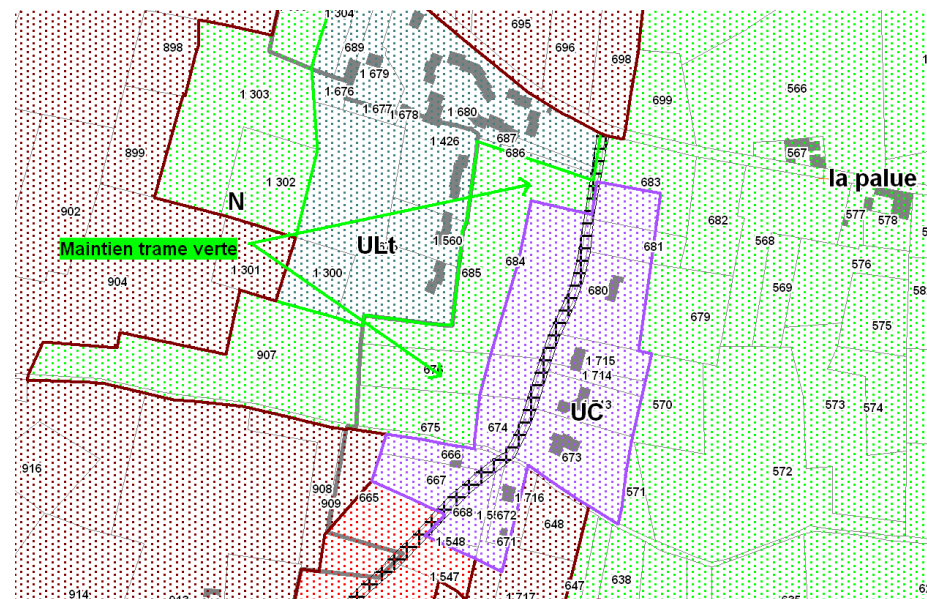


Projet d'extension et de densification de la zone UC du secteur de Saleix. Ce secteur est en dynamique de développement (Cf. bilan du PLU approuvé).

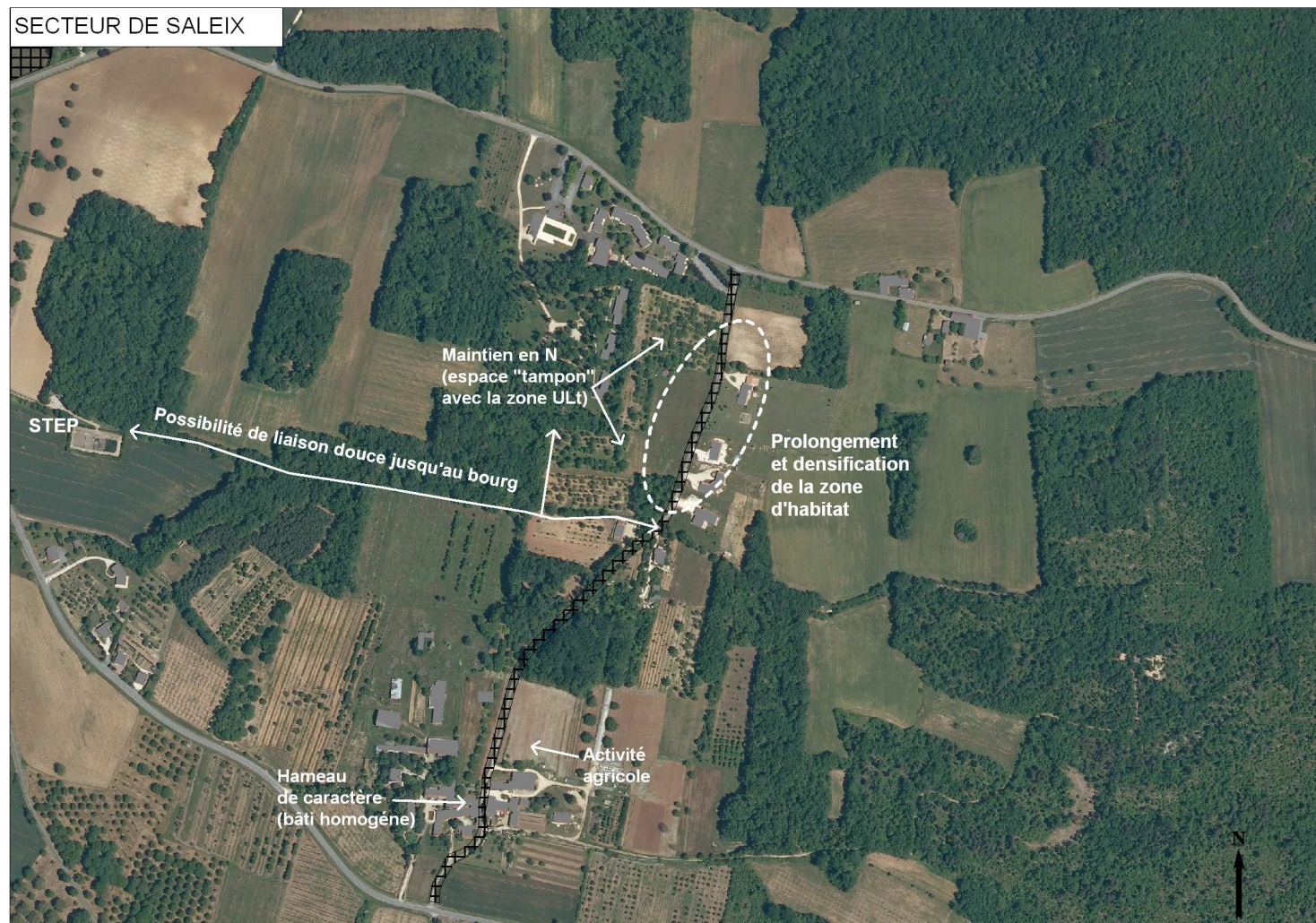
Zonage actuel



Projet d'évolution de zonage

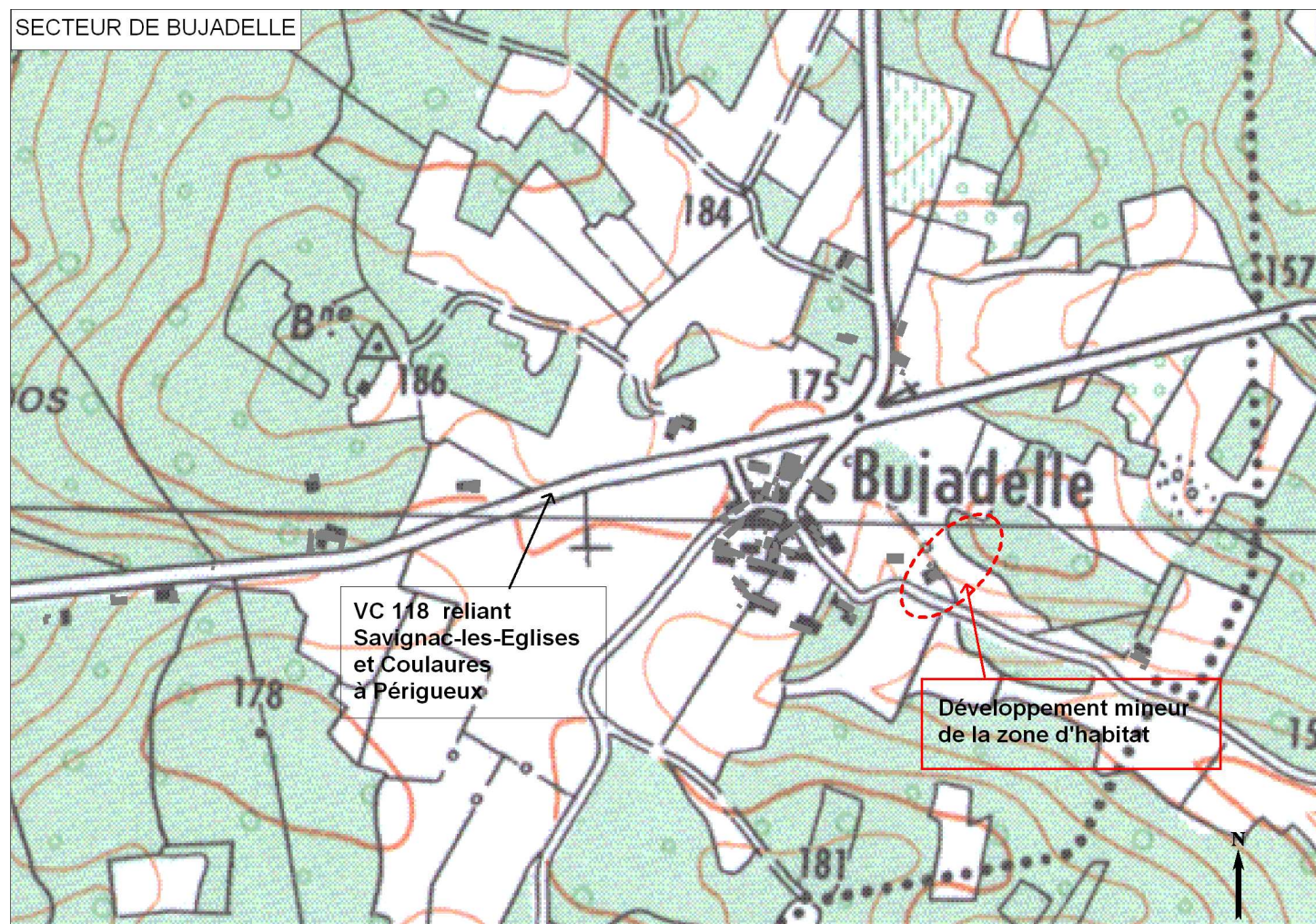


Contexte agricole et paysager



Prolongement et densification d'une zone d'habitat en dynamique de développement sur des espaces à faibles enjeux. Les enjeux au niveau agricole se situent à proximité immédiate du hameau de Saleix (activité de maraîchage). Maintien en N d'un espace « tampon » constituant une trame verte entre la zone UC et la zone ULt. Possibilité de liaison douce jusqu'au bourg par l'utilisation d'un chemin rural.

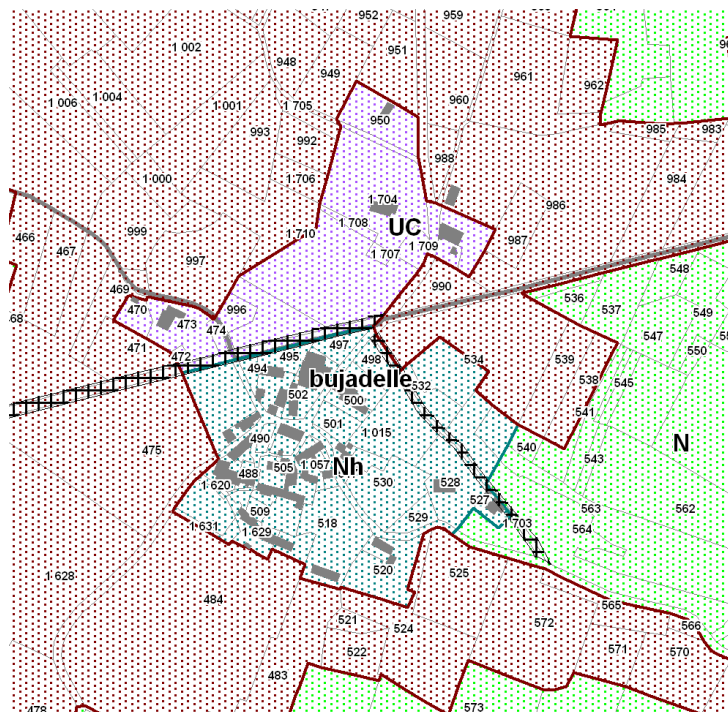
Contexte géographique et présentation du projet à Bujadelle



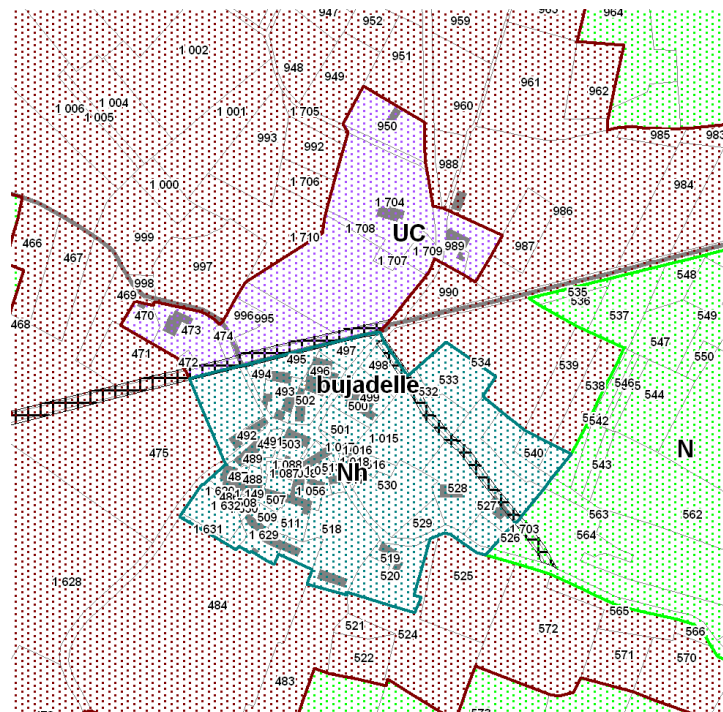
Projet d'extension mesuré de la zone Nh du hameau de Bujadelle. Ce hameau comptabilise une nouvelle construction depuis l'approbation du PLU (Cf. bilan du PLU approuvé).

Bujadelle est un secteur situé le long d'une route d'intérêt intercommunal (liaison Savignac les Eglises, Coulaures à Périgueux).

Zonage actuel



Projet d'évolution de zonage



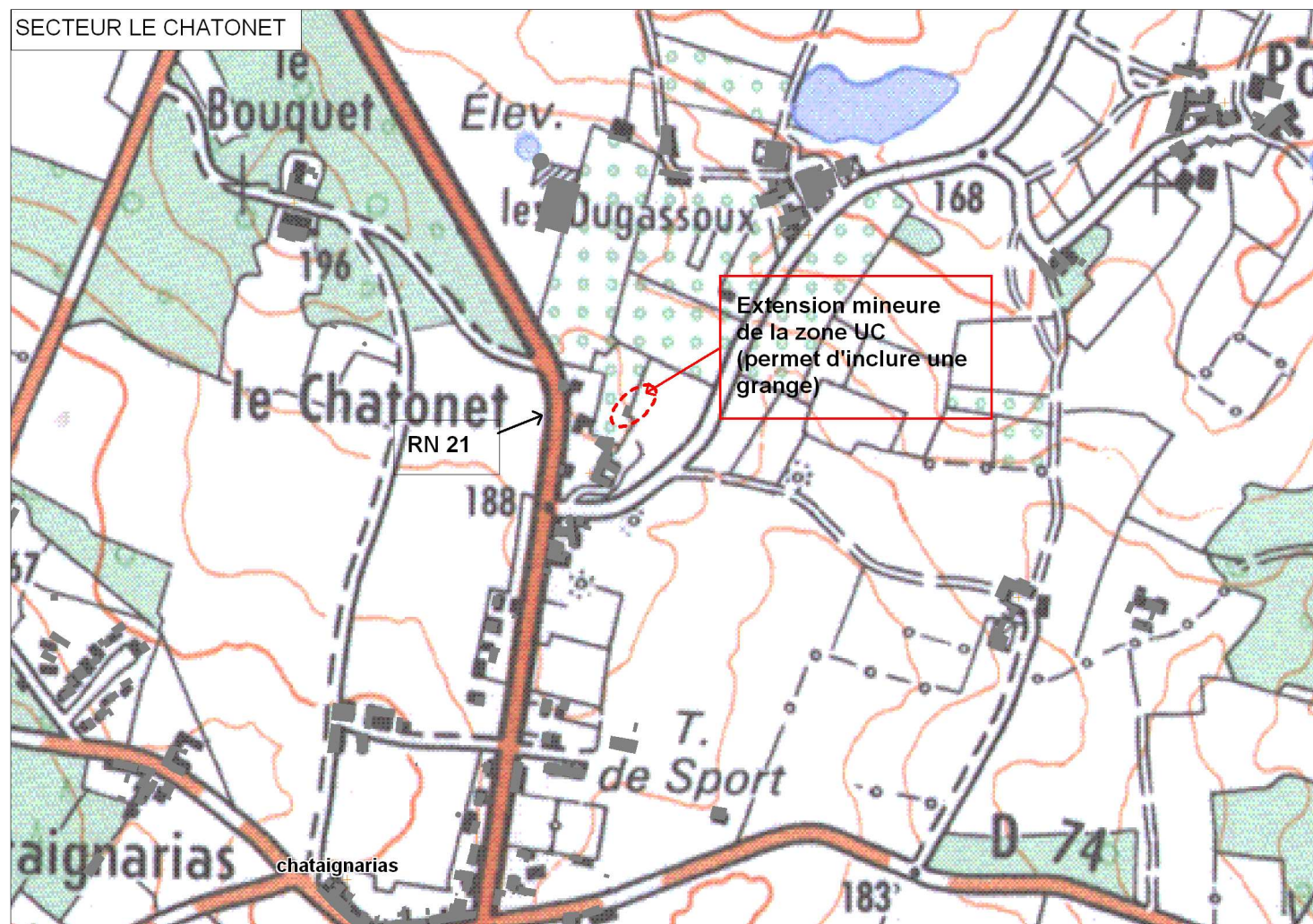
Contexte agricole et paysager

SECTEUR DE BUJADELLE



Développement mineur de la zone d'habitat (zone Nh) sur des parcelles sans enjeux au niveau agricole. D'un point de vue paysager, le développement prévu n'aura aucun impact. Préservation des espaces agricoles et naturels aux abords du hameau de Bujadelle.

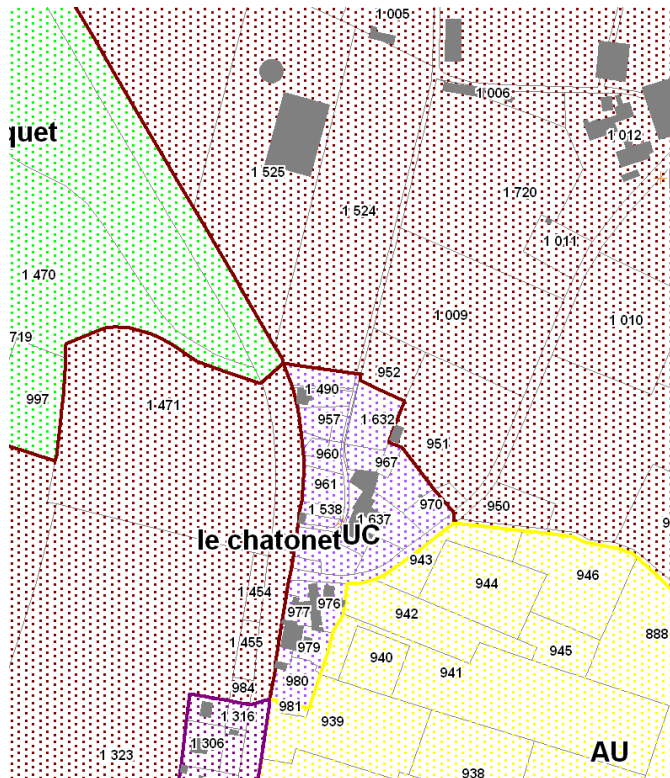
Contexte géographique et présentation du projet au Chatonet



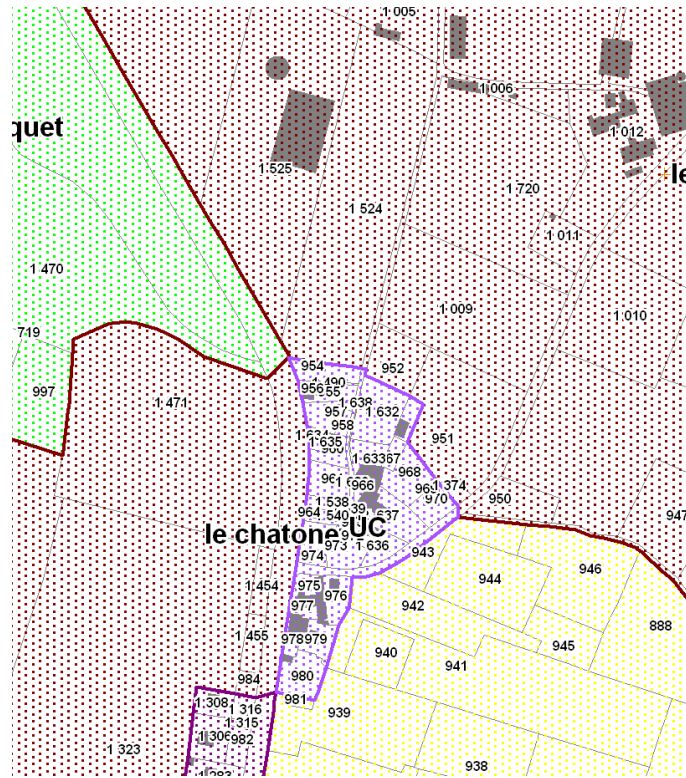
Projet d'extension mineure de la zone UC du hameau de Chatonet.

Hameau situé en continuité directe du bourg de Sorges le long de la RN21.

Zonage actuel



Projet d'évolution de zonage



Contexte agricole et paysager



Développement mineur de la zone d'habitat (zone Uc) sur une parcelle sur laquelle existe du bâti (ancienne grange). L'extension de la zone UC permettra d'accompagner des projets de changement de destination du bâti existant ou bien de créer de nouvelles constructions.

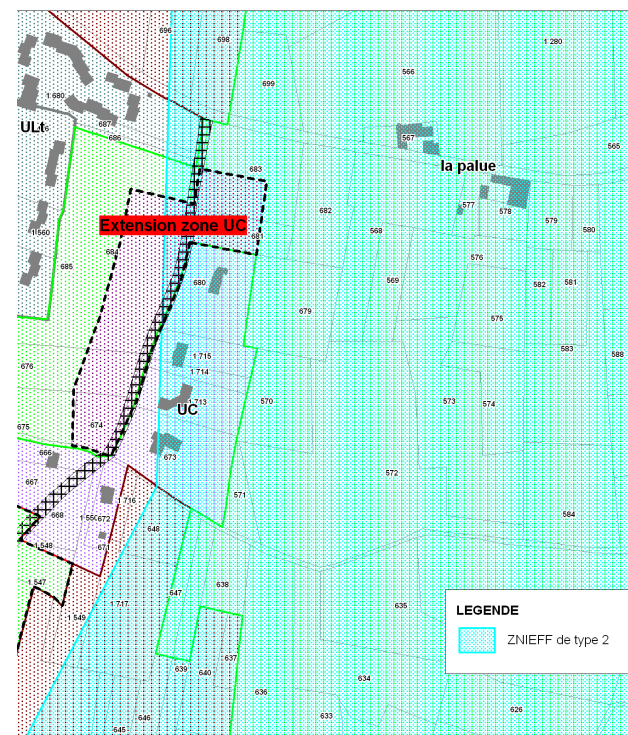
D'un point de vue paysager, le développement prévu n'aura aucun impact. Préservation de l'espace agricole au nord du hameau de Chatonet.

Contexte environnemental

Les secteurs ne sont pas concernés par une zone Natura 2000.

S'agissant de la présence d'un inventaire naturel, une petite partie de la zone UC à Saleix, ainsi que le hameau de Bujadelle sont concernés par zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). Il s'agit de la ZNIEFF de type 2 du Causse de Savignac.

Globalement les habitats recensés, la flore et la faune sont relativement banals et largement représentés dans les environs proches.



Contexte urbain

Les zones de développement sont en continuité directe des espaces actuellement urbanisés.

La desserte par les réseaux publics

Les sites sont desservis en suffisance au droit de la zone de projet par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

F – Extraits du règlement écrit et des orientations d'aménagement concernés par les évolutions de zonage

Modification du règlement écrit en lien avec la création de la zone 1AUcd

Seuls les articles 1AU 10 et 1AU 14 comportent des spécificités en rapport à la zone 1AUcd.

Afin de faciliter la lecture des modifications apportées, les ajouts sont portés en bleu et les suppressions sont barrées.

1AUcd : habitat dense et assainissement collectif

ARTICLE 1AU 10

1 – Constructions nouvelles à usage d'habitation

a- **Définition** : la hauteur des constructions est la différence de niveau entre le sol naturel avant terrassement et l'égout du toit.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade le long de laquelle la pente est la plus accentuée.

b- Zones 1AUcd

Règle : la hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE 1AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixée à 0.30 dans le secteur 1AUc, **0.50 dans le secteur 1AUcd**, ~~0.15~~ **0.2** dans le secteur 1AUa et 0.05 dans le secteur 1AUb.

1AUy : réservé aux activités économiques à caractère artisanal

ARTICLE 1AU 2

Pour la zone 1AUy

Cette zone est réservée plus spécifiquement aux activités économiques à caractère artisanal.

Toutes constructions, installations et tous aménagements, liées à ce type d'activité, à condition d'être en cohérence avec les principes de l'orientation spécifique d'aménagement.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ou services généraux.

Les zones de stockage de matériaux liés à l'activité sous réserve qu'un traitement végétal, composé d'essences locales, permette de masquer ces derniers depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 3

Pour la zone 1AUy

Les voies nouvelles publiques ou privées desservant plus de 2 entités doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de la plate forme ne sera pas inférieure à 8 mètres.

Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par au plus une seule manœuvre en marche arrière.

(cf. ci-après préconisations du SDIS).

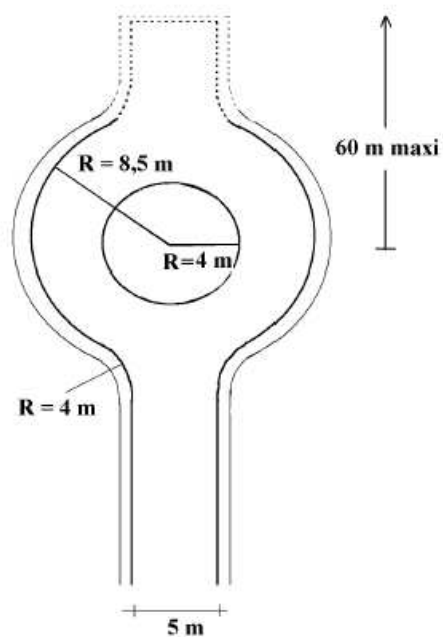
Aires de retournement

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules, au quotidien.

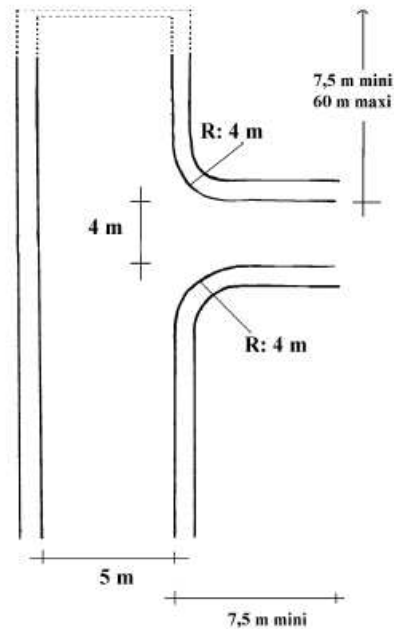
Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens.

Le SDIS préconise leur réalisation pour les voies en impasse de plus de 50 mètres.

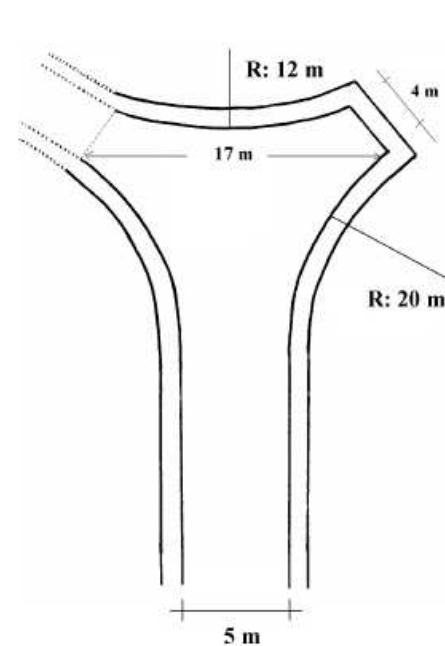
Leurs caractéristiques sont décrites ci-dessous :



Raquette circulaire



Raquette en T



Raquette en Y

ARTICLE 1AU 6

Pour la zone 1AUy

Les constructions doivent être implantées selon le recul suivant :

- RN 21 : de 25 à 50 m de l'axe de la chaussée (cf. étude L111-1-4 et orientations d'aménagement et de programmation).
- RD 68 : 15 m de l'axe de la chaussée.

ARTICLE 1 AU 7

Pour la zone 1AUy

Les constructions devront être édifiées en ordre discontinu, c'est-à-dire isolée sur l'unité foncière et à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale de la construction sans être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AU 10

Pour la zone 1AUy

La hauteur à l'égout du toit mesurée depuis le sol naturel avant travaux ne peut dépasser une hauteur de 9 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure.

ARTICLE 1AU 11

Pour la zone 1AUy

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur aspect ou leur dimension porter atteinte au caractère environnant, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La volumétrie sera simple et privilégiera la sobriété.

Les couleurs de bardages seront limitées à 2. Les couleurs fluorescentes ou trop criardes sont interdites pour les revêtements de murs et de toiture.

ARTICLE 1AU 13

Pour la zone 1AUy

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être intégrés par un traitement végétal composé d'essences locales, permettant de masquer ces derniers depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 14

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif d'infrastructure **et pour la zone 1AUy**.

Modification des orientations d'aménagement et de programmation en lien avec l'extension des zones 1AUc-1, la création de la zone 1AUcd, l'ouverture à l'urbanisation (1AUy) d'une zone d'activité au sud est du bourg et l'extension de la zone 1AUa-6

Concernant la zone 1AUa-6 les orientations d'aménagement et de programmation ne s'applique pas à la partie nord de la zone en cours d'évolution (cf. procédure de modification).

Afin de faciliter la lecture des modifications apportées, les ajouts sont portés en bleu et les suppressions sont barrées.

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 :

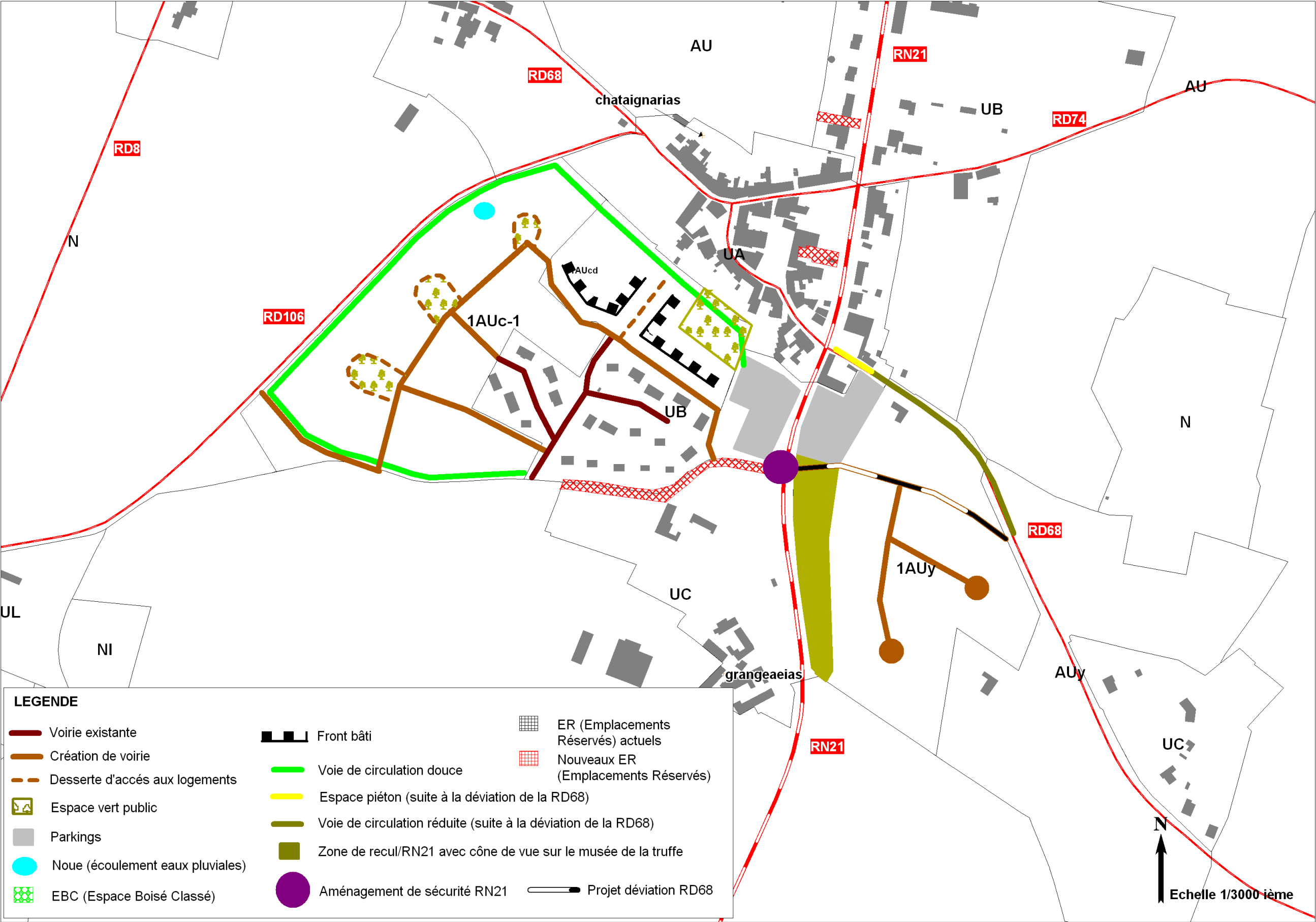
- un aménagement temporaire (et dans l'attente des travaux de déviation de la RD68) afin de permettre l'urbanisation de quelques lots sans générer de nouvelles sorties sur la RD68. Une sortie sur la RN21 (au niveau du parking du musée de la truffe) sera sécurisée par la mise en place d'un stop implanté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

Orientation d'aménagement et de programmation – le bourg de Sorges



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		

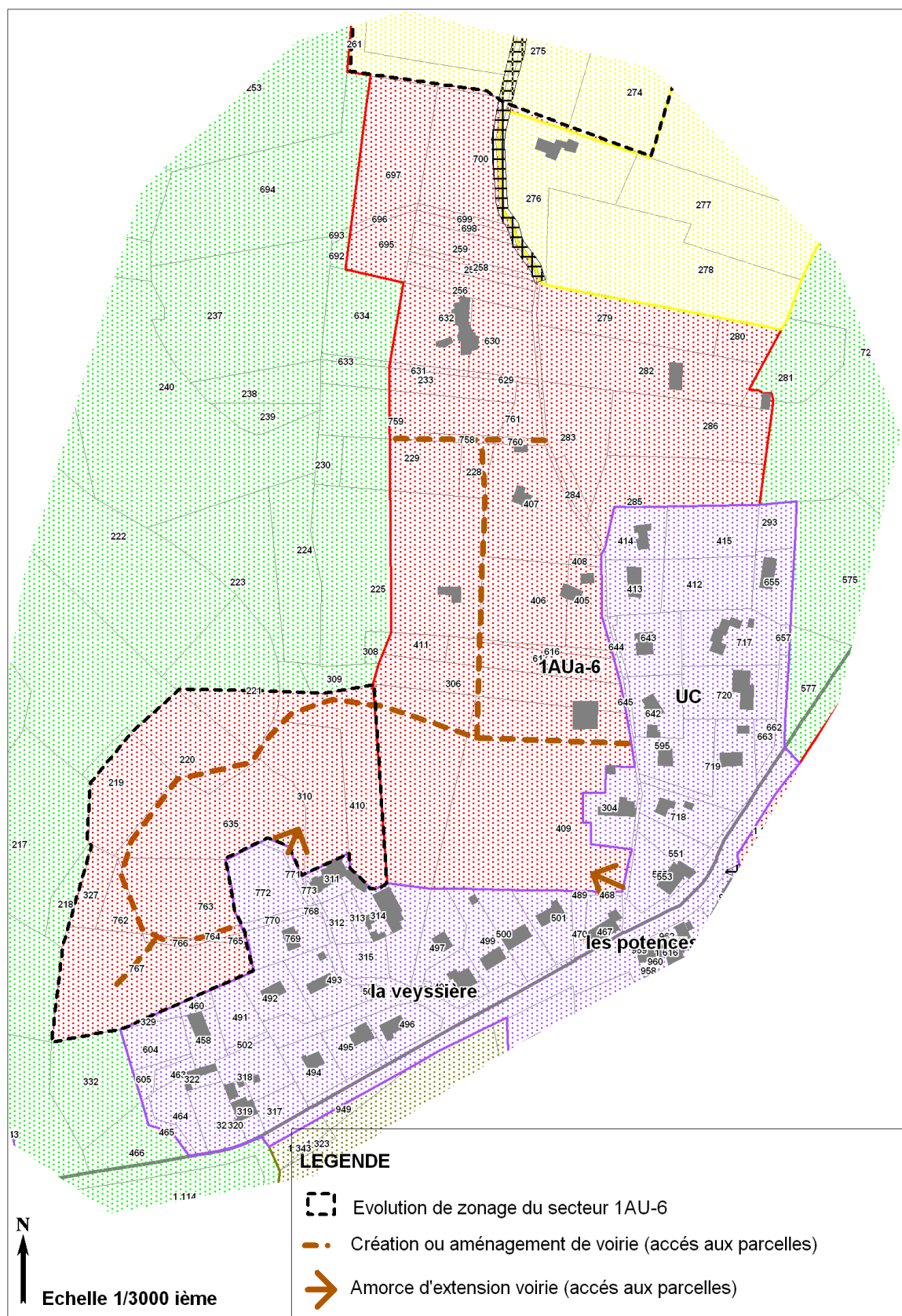
Réseaux (en limite de zone)

	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 :



G - Récapitulatif : tableau d'évolution des surfaces au regard du projet de révision simplifiée N°1 du PLU de Sorges - Secteurs concernés et évolutions des surfaces

Lieu-dit	Surface totale actuelle	Surface totale prévue dans le projet de RS1	Surface « urbanisable » actuelle	Surface « urbanisable » prévue dans le projet de RS N°1
Le bourg	UA : Pas d'évolution. UB : Pas d'évolution 1AUc-1 : 6,42 ha	1 AUc-1 : 5.49 ha (extension sur terrain communal), 1AUcd : 1,8 ha.	1AUc-1 : 6,42 ha	1AUc-1 : 5.49 ha 1AUcd : 1.8 ha
Grangearias	Passage en 1AUY (dite ouverte) d'une partie de la zone AUY (dite fermée). Actuellement AUY : 11,55 ha Dans le projet de révision 1AUY : 4,02 ha et AUY : 7,53 ha			
Chatonet	UC : 1,73 ha	UC : 1,77 ha (extension de la zone UC en incluant un bâti qui pourrait évoluer vers de l'habitat)	Pas de potentiel (parc + RN21)	UC : idem (extension uniquement sur du bâti existant)
Saleix	Nh : Pas d'évolution UC : 2,58 ha	UC : 3,82	UC : 0,41 ha	UC : 1,47 ha

Les Potences	UC : 21,77 ha 1AUa-6 : 16,58 ha	UC : 22,26 ha (projet bâtiment(s) artisan) 1AUa-6 : 19.76 ha	UC : 3,38 ha 1AUa-6 : 13,60 ha	UC : 3,59 ha 1AUa-6 : 16.78 ha
Bujadelle	Nh : 4,72 ha UC : Pas d'évolution.	Nh : 5,04 ha (le hameau de Bujadelle est un hameau important satellite des potences et situé sur un axe d'intérêt communautaire – projet d'extension de la zone Nh tout en se limitant aux parties actuellement urbanisées).	Nh : 1,60 ha	Nh : 1,92 ha

Récapitulatif du projet de révision simplifiée N°1 (uniquement pour les secteurs faisant l'objet d'une évolution)

	Surface totale actuelle (ha)	Surface totale prévue dans le projet de RS N°1 (ha)	Surface « urbanisable » actuelle (ha)	Surface « urbanisable » prévue dans le projet de RS N°1 (ha)
Zone UA	Non concerné			
Zone UB	Non concerné			
Zone UC	26.08 (3 secteurs)	27.85	3.79	5.06
Zone UL	Non concerné			
Zone Nh	4,72	5,04	1,6	1,92
Zone 1AU	23	27.05	20.02	24.07
Total	53.8	59.94	25.41	31.05

L'augmentation de 5.64 ha de la surface urbanisable s'opère au détriment de la zone N du PLU. Cette surface représente environ 31 % de la surface consommée entre 2005 et 2012 (cf. bilan du PLU) et moins de 5 % de l'ensemble de la surface potentiellement urbanisable pour de l'habitat.

Zone d'activité - Ouverture d'une partie de la zone AUy du bourg sur une superficie de 3.72 ha.

Zone AUy	11,55 ha	7,53 ha	/	/
Zone 1AUy	/	4,02 ha	/	3,72 ha

H - Conformité et expertise environnementale

Le projet de révision simplifiée N°1 du PLU de la commune de Sorges a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales connues ou applicables sur les secteurs étudiés.

Examen de cohérence du projet de révision simplifiée du PLU au regard de l'environnement

Analyse des incidences notables du projet de révision simplifiée

Les projets de révision simplifiée ne concernent que des secteurs de taille et de capacité limitées.

Les espaces agricoles ne sont aucunement impactés par la révision simplifiée N°1 du PLU.

Le projet de révision simplifiée N°1 du PLU de Sorges ne remet pas en cause l'économie générale du document (moins de 5 % de l'ensemble de la surface potentiellement urbanisable sont concernés), et réaffirme les objectifs du PADD.

La révision du Plan Local d'Urbanisme veille ainsi à :

- Préserver et valoriser le patrimoine environnemental (cf. maintien trame verte à Saleix)
- Prendre en compte le périmètre de protection des captages (les évolutions de zonage ne concernent ni de près ni de loin ces périmètres) et les orientations prises en matière d'assainissement sur l'agglomération (les évolutions de zonage au niveau du bourg privilégient les possibilités de raccordement à l'assainissement collectif).

- Limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines (orientation vers une augmentation de la densification notamment au niveau du bourg) mais aussi et surtout de préserver les terres présentant un potentiel agronomique connu et sensible d'un point de vue paysager.
- Favoriser les circulations douces (cf. Saleix et le bourg) et concentrer l'habitat au plus près des commerces et services ce qui contribue à limiter les demandes de déplacement et à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

D'une manière globale et dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, la municipalité apporte une compensation des espaces ouverts à l'urbanisation par un retour en N ou A d'espaces comportant des enjeux plus importants au niveau agricole, paysager et naturel.

Ces compensations couvrent ainsi largement l'impact des projets de développement, prévus dans la révision simplifiée N°1 du PLU de Sorges, d'un point de vue qualitatif mais aussi d'un point de vue quantitatif (cf. bilan surfacique des 3 procédures).

ANNEXE 1 – Exemple d'évolution du bourg de Sorges



LEGENDE	
■ Bâti actuel	■ voirie actuelle
■ Bâti potentiel	■ Proposition évolution voirie
■ Espaces verts et cheminements piétons en projet	

Département de la Dordogne

Commune de SORGES

Révision simplifiée N°2 du PLU

Rapport de révision simplifiée

Révision simplifiée N°2 prescrite par délibération du Conseil Municipal le 14 mars 2012

Révision simplifiée N°2 mise à l'enquête publique par arrêté du Maire du 20 juin au 20 juillet 2013

Révision simplifiée N°2 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

A – Rappel du contexte réglementaire	p 2
B – Introduction	p 4
C – Exposé des motifs et changements apportés au dossier de PLU par l'ajustement des zones Nh dans les secteurs le nécessitant	p 5
C1 – L'orientation générale du développement économique dans le PADD du PLU approuvé	p 5
C2 – Etat initial du site et présentation des projets	p 6
D – Récapitulatif : tableau d'évolution des surfaces au regard du projet de révision simplifiée n°2 du PLU de Sorges	p 15
E – Conformité et expertise environnementale	p 16

A - Rappel du contexte réglementaire

Article L123-13 du code de l'urbanisme

«Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné à l'article L. 123-1-3 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement , au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée. La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé

de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

B - Introduction

Tout en préservant les espaces agricoles et naturels, la municipalité souhaite permettre une extension mesurée de zones Nh dans certains secteurs le nécessitant.

Ces projets d'évolution restent mineurs et ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

La présente procédure de révision simplifiée intègre les évolutions du PLU nécessaires à ce projet.

Deux autres procédures sont menées conjointement, il s'agit d'une procédure de révision simplifiée N°1 et d'une modification du PLU.

À noter que ce dossier doit être soumis à l'avis de la Commission départementale des sites et des paysages, conformément à l'article L.122-2 du code de l'urbanisme, avant enquête publique.

C.- Exposé des motifs et changements apportés au dossier de PLU par l'ajustement de zones Nh dans les secteurs le nécessitant.

La municipalité souhaite pouvoir accompagner des projets de constructions sur des terrains qui s'inscrivent dans un contexte favorable à un développement limité du bâti.

Le classement de zones Nh en différents points de la commune, répond à des contextes similaires, à savoir : une volonté de densification de petits secteurs bâtis, sur un parcellaire très réduit et sans porter atteinte au caractère et à l'identité des lieux.

C1. L'orientation générale du développement économique dans le PADD du PLU approuvé

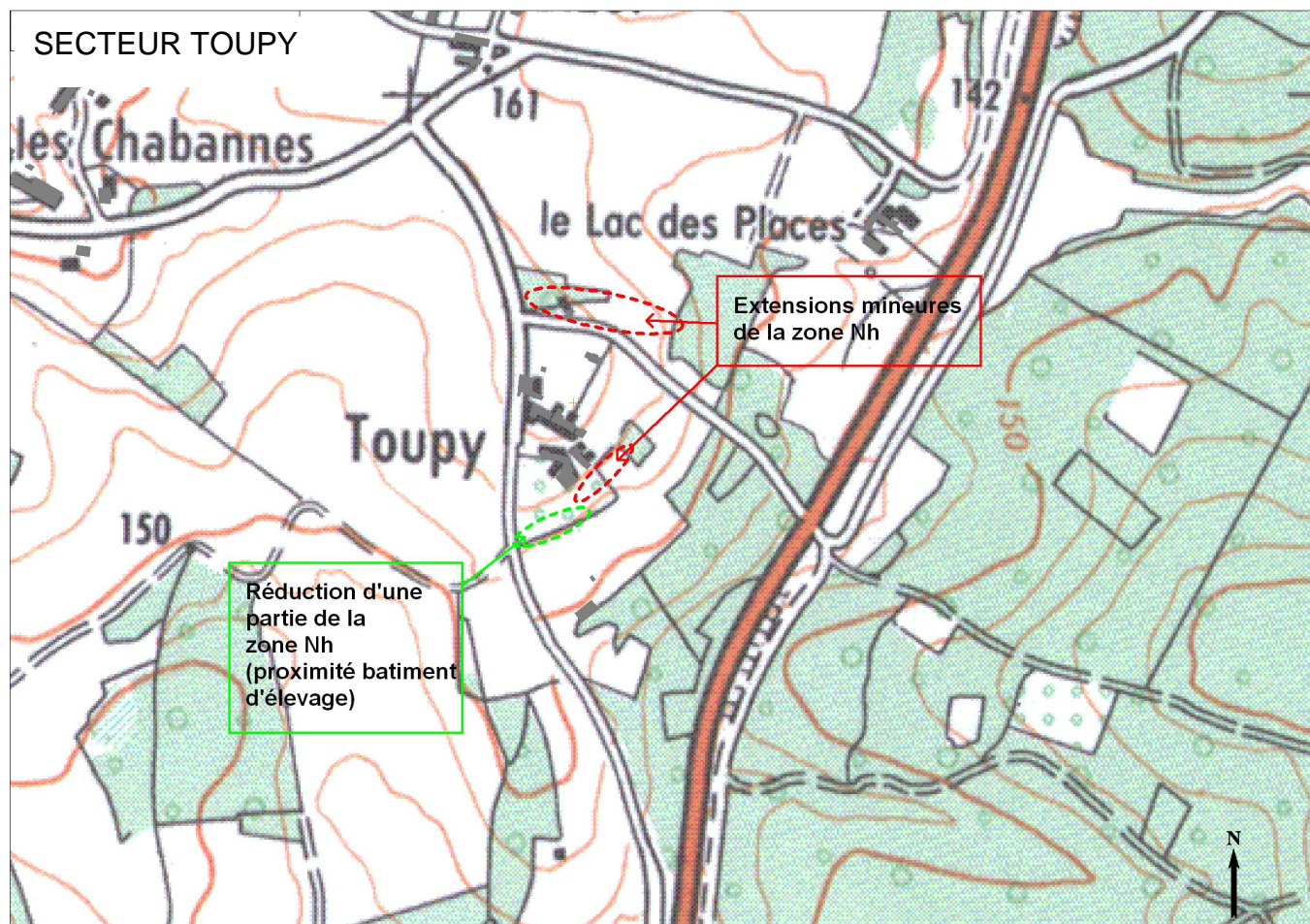
Le Projet d'aménagement et de développement durable prévoit de « préserver l'activité agricole » et de « préserver la qualité de l'environnement ».

Les ajustements de zone Nh, prévus à Toupay et au Poteau, répondent à ces enjeux. En effet pour le secteur de Toupay, un repositionnement de la zone Nh permet de respecter le périmètre de réciprocité de 100 m d'un bâtiment d'élevage situé au nord de la zone. Parallèlement l'extension limitée de la zone Nh vers le sud s'accompagne de la volonté d'identification d'une haie comme « élément du paysage à préserver » ; cette mesure permet d'assurer la transition entre l'espace agricole et la zone bâtie.

S'agissant du secteur Le Poteau, le projet d'extension de la zone Nh concerne des parcelles enclavées dans un espace déjà bâti. La délocalisation récente d'une activité économique (prévue dans la zone 1AUy du bourg – Cf. révision simplifiée N°1) justifie également cette évolution de zonage.

C2. État initial du site et présentation des projets

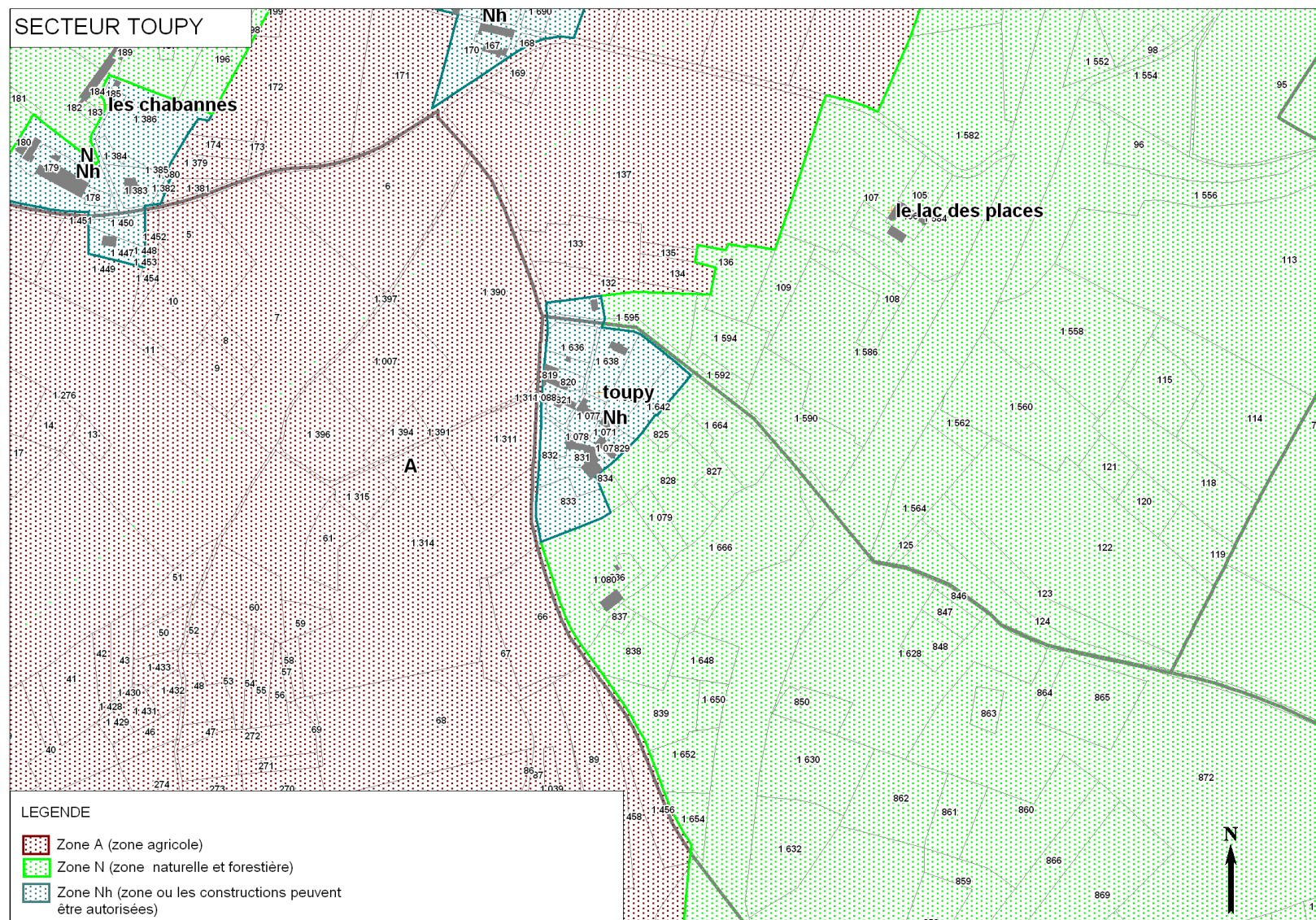
Contexte géographique et présentation du projet pour le hameau de Toupv



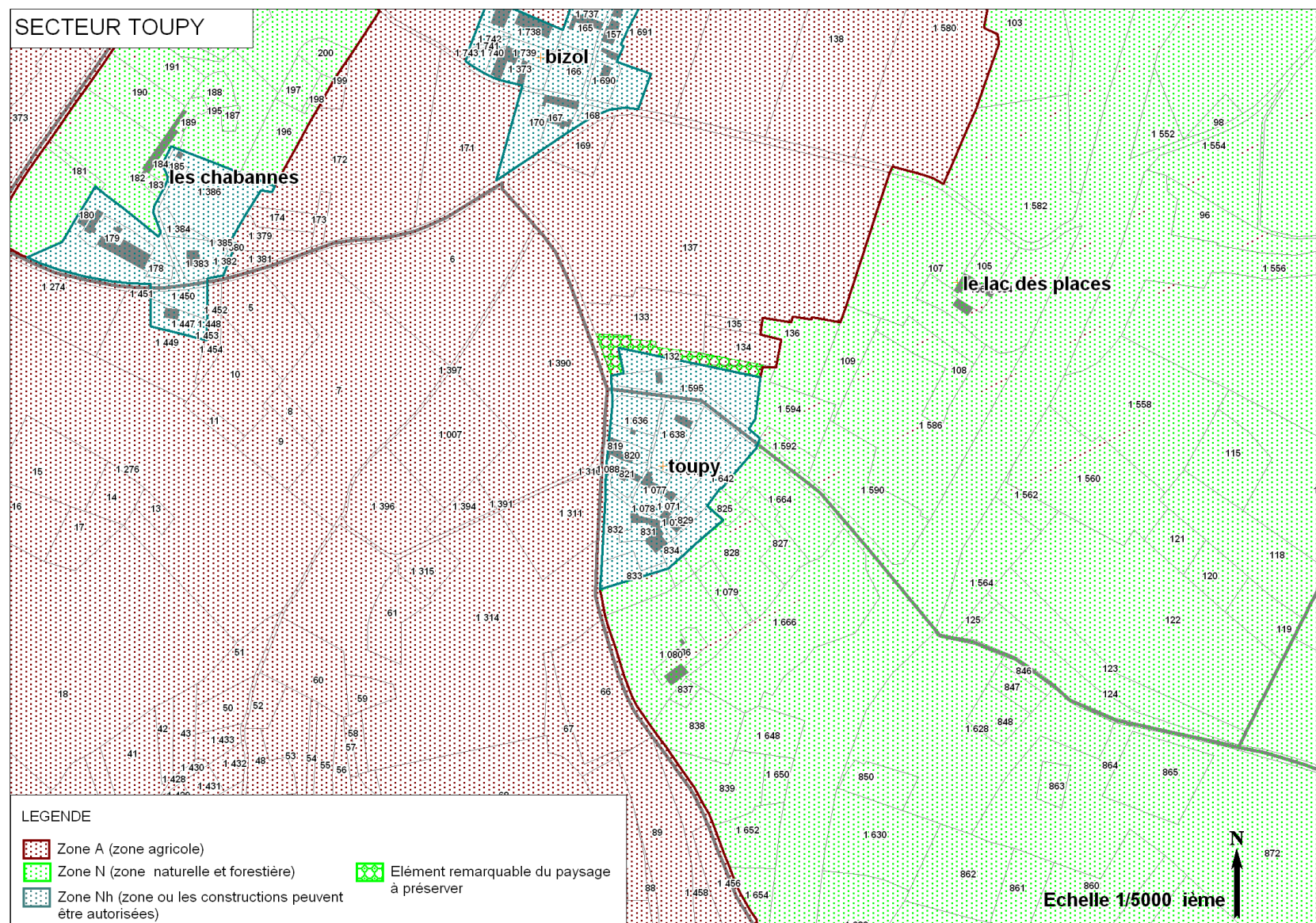
Secteur situé à proximité de la RN21, avec un accès direct par une voie communale.

Ajustement de la zone Nh pour permettre une densification de ce hameau tout en préservant les espaces agricoles et naturels.

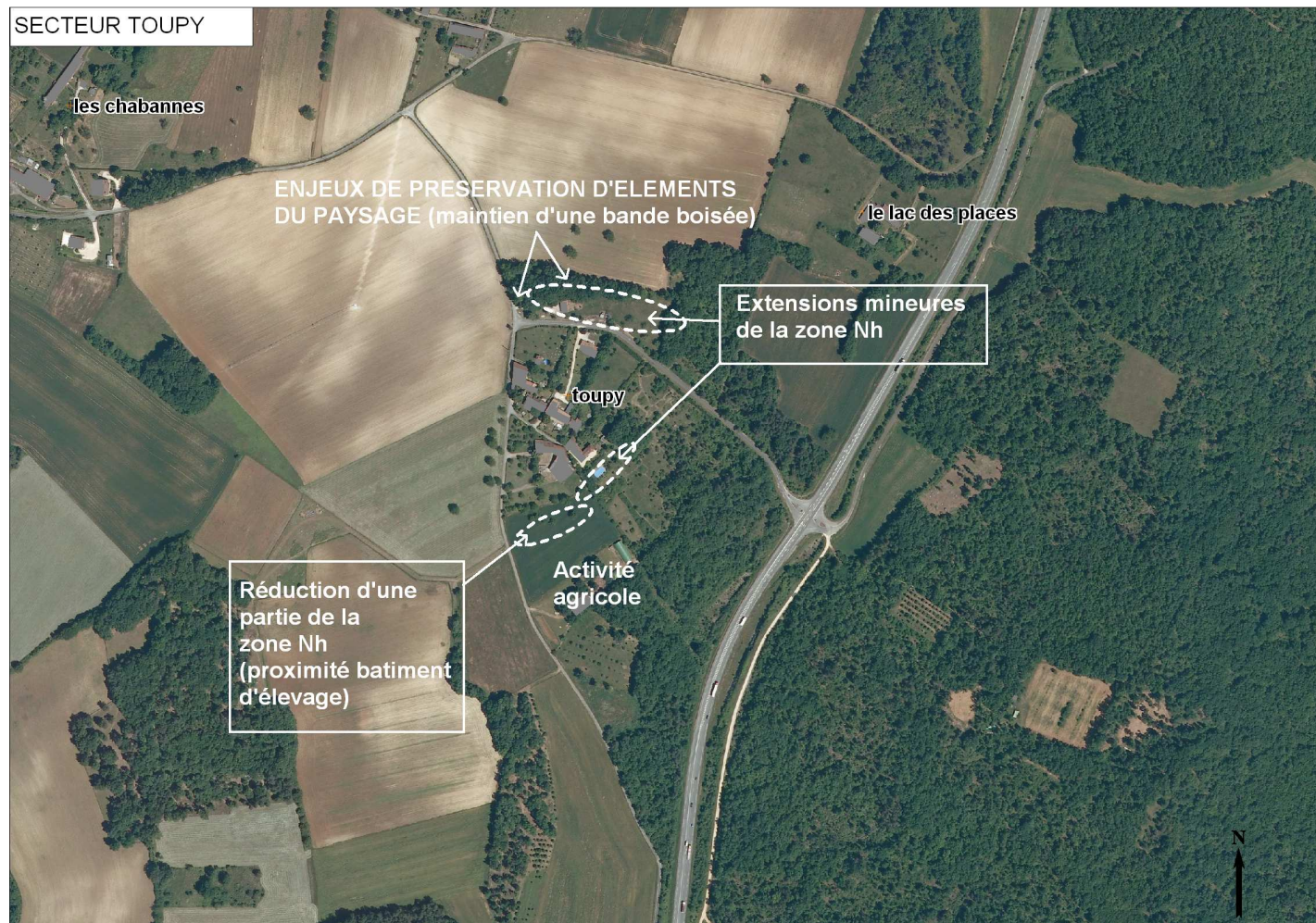
Zonage actuel



Zonage futur



Contexte agricole et paysager

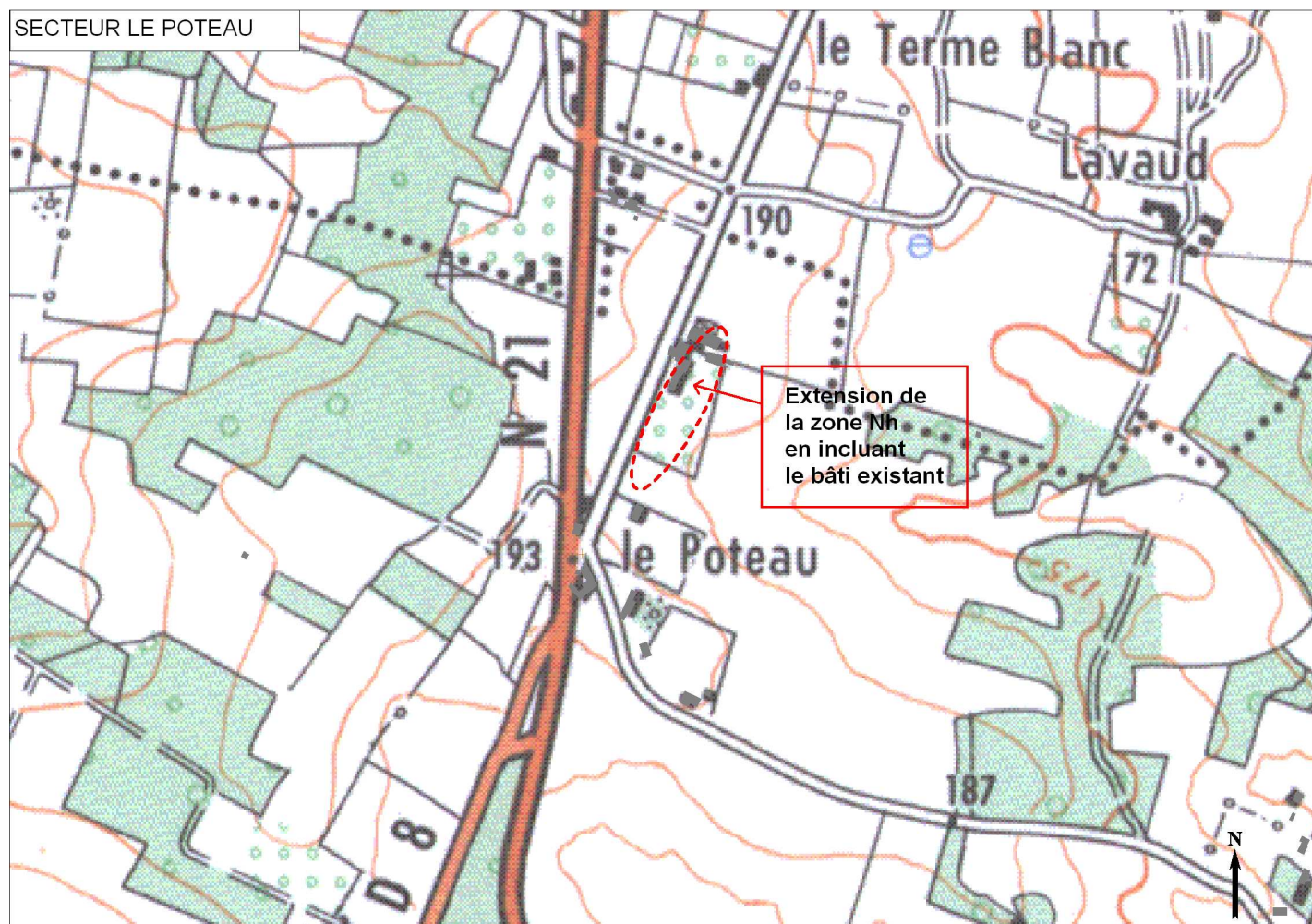


Réduction de la zone Nh au sud du fait de la présence d'un bâtiment d'élevage et extension vers le nord sur des parcelles sans enjeux au niveau agricole.

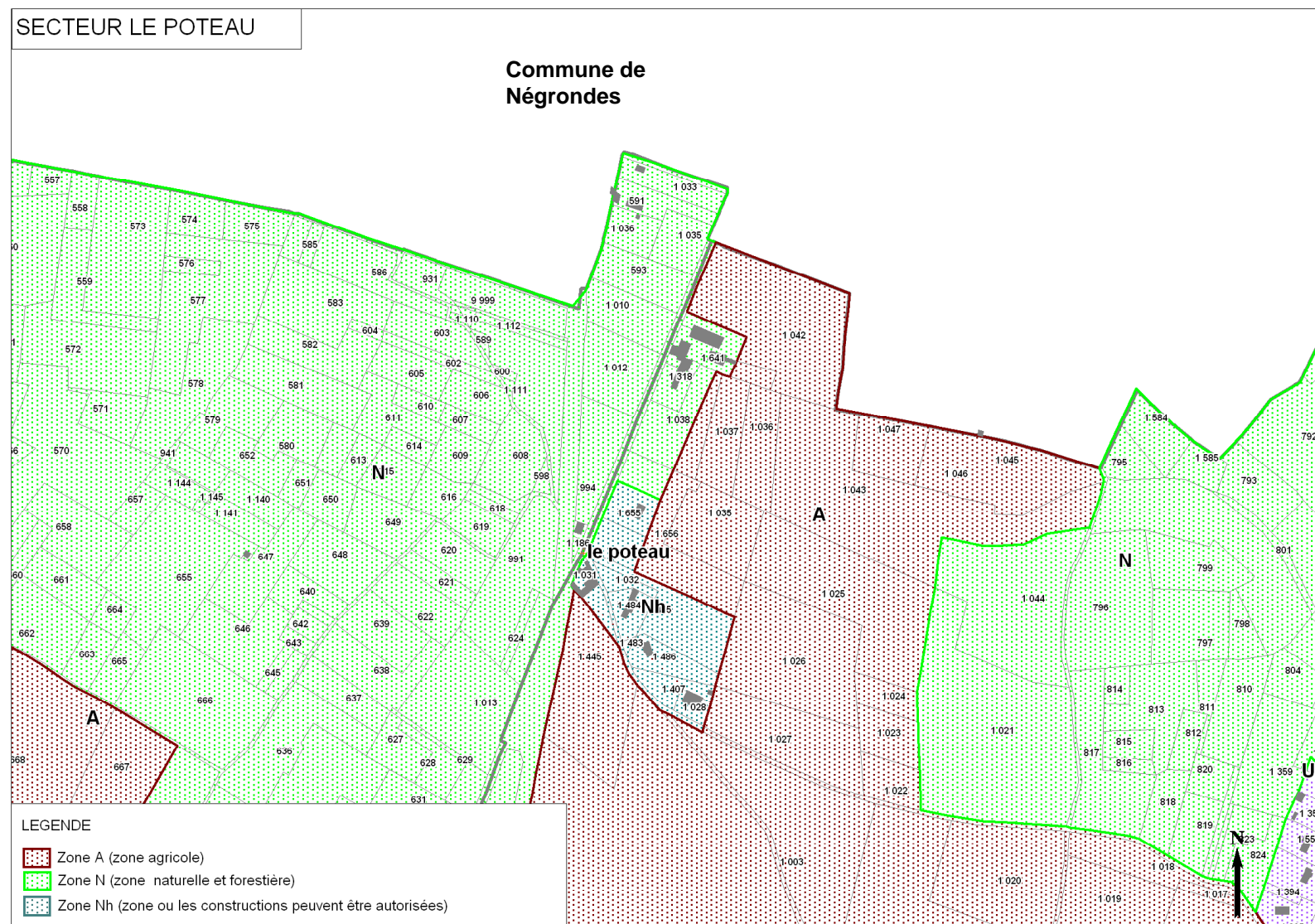
Préservation d'une haie pour maintenir la trame paysagère qui facilitera l'intégration du bâti à venir et permettra d'assurer la transition entre l'espace bâti et la zone agricole.

La zone Nh n'est pas visible depuis la RN21 du fait de la présence d'un écran boisé.

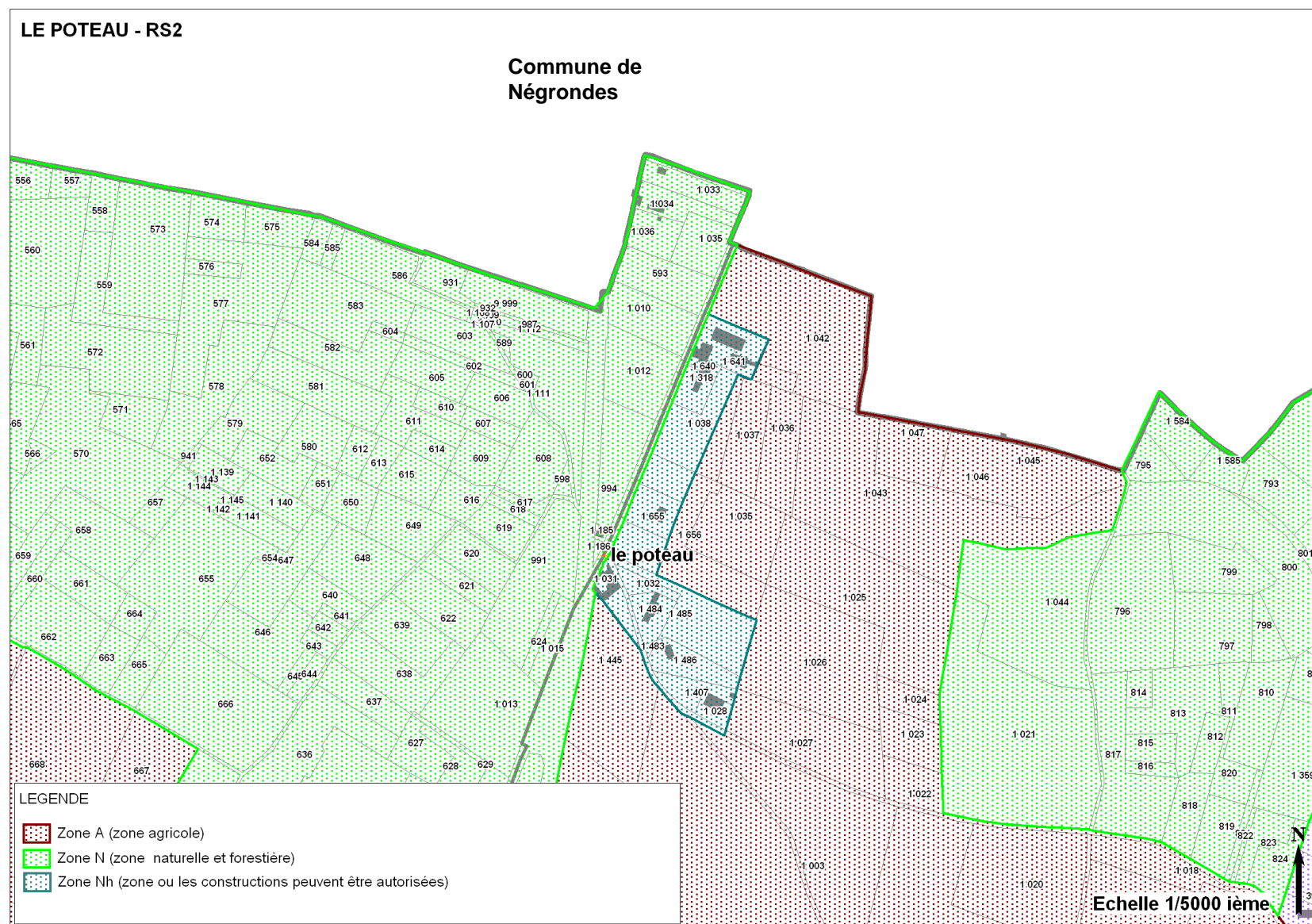
Contexte géographique et présentation du projet au Poteau



Zonage actuel



Zonage futur



Contexte agricole et paysager



La zone Nh est peu visible depuis la RN21 du fait de la présence d'un écran végétal (noyers essentiellement).

D'un point de vue agricole il s'agit de parcelles enclavées dans un secteur bâti et les surfaces concernées sont très faibles (environ 0.5 ha).

Les arbres existants (noyers notamment) pourront être mis en valeur dans les projets d'urbanisation de la zone.

Contexte environnemental

Les secteurs ne sont pas concernés par une zone Natura 2000 ou un secteur d'inventaire naturel de type zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Les habitats recensés, la flore et la faune sont relativement banals et largement représentés dans les environs proches.

Contexte urbain

Les zones de développement sont situées dans des espaces déjà urbanisés et permettront une densification de l'existant.

La desserte par les réseaux publics

Les sites sont desservis en suffisance au droit de la zone de projet par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité.

D - Récapitulatif : tableau d'évolution des surfaces au regard du projet de révision simplifiée N°2 du PLU de Sorges

Lieu-dit	Surface totale actuelle	Surface totale prévue dans le projet de RS N°2	Surface « urbanisable » actuelle	Surface « urbanisable » prévue dans le projet de RS N°2
Toupy	Nh : 2,59 ha	Nh : 3,10 ha (extension de la zone Nh en incluant l'environnement du bâti existant – préservation haie sur la parcelle 132 – réduction d'une partie de la zone Nh située dans le périmètre de réciprocité de 100 m d'un bâtiment d'élevage).	Nh : 1,06 ha	Nh : 1,34 ha
Le Poteau	Nh : 2,21 ha	Nh : 3,36 ha (extension mesurée de la zone Nh pour inclure du bâti qui peut évoluer vers de l'habitat ou des activités compatibles avec l'habitat).	Nh : 0,91 ha	Nh : 1,42 ha
Total	4,80 ha	6,46 ha	1,97 ha	2,76 ha

E- Conformité et expertise environnementale

Le projet de révision simplifiée N°2 du PLU de la commune de Sorges a pris en compte l'ensemble des contraintes et servitudes communales connues ou applicables sur les secteurs étudiés.

Examen de cohérence du projet de révision simplifiée du PLU au regard de l'environnement

Analyse des incidences notables du projet de révision simplifiée

Les projets de révision simplifiée ne concernent que des secteurs de taille et de capacité limitées et n'a que des incidences mineures sur l'environnement et la qualité globale des paysages.

Mesures compensatoires

Le projet de révision simplifiée N°2 décliné sur la commune de Sorges n'ayant pas d'incidences notables sur les composantes de la biodiversité et du cadre paysager, la définition de mesures compensatoires n'apparaît pas nécessaire.

Ressources naturelles

Le projet de révision simplifiée N°2 du PLU de Sorges ne remet pas en cause l'économie générale du document, et réaffirme les objectifs du PADD. Le Plan Local d'Urbanisme veille ainsi à :

- Préserver et valoriser le patrimoine environnemental (cf. espaces à préserver et à valoriser identifiés précisément, notamment au travers du document graphique qui accompagne le règlement).
- Prendre en compte les périmètres de protection des captages.

- Limiter la consommation d'espaces à des fins urbaines mais aussi et surtout préserver les terres présentant un potentiel agronomique connu et sensible d'un point de vue paysager.

Département de la Dordogne

Commune de SORGES et LIGUEUX

Modification simplifiée du PLU de SORGES

Notice de modification simplifiée

Modification simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal le 12 septembre 2016

Modification simplifiée mise à disposition du public du au

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Communautaire le

Sommaire

A - Rappel du contexte réglementaire	p 3
B - Exposé des motifs	p 4
C – Modifications apportées au document	p 5
C1 - Réduction de deux emplacements réservés	p 6
C2 - Modifications apportées au règlement écrit	p 11
D - Justification des évolutions apportées par la modification simplifiée du PLU	p 12

A - Rappel du contexte réglementaire

La procédure de modification simplifiée concerne les articles L153-45 à L153-48 du code de l'urbanisme

Sont repris ci-après uniquement les articles ou extraits d'articles du code de l'urbanisme qui concerne le projet de révision simplifié du PLU de Sorges.

Extrait de l'article L153-45 : «... la modification du plan local d'urbanisme peut, à l'initiative du président de l'EPCI ou du Maire, être effectuée selon une procédure simplifiée, lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle".

Extrait de l'article L153-47 : "Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée".

Article L153-8 : "L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de la publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

B - Exposé des motifs

Le présent dossier présente les éléments qui méritent d'être modifiés pour assurer un développement cohérent de la commune de Sorges, et dans le respect des principes du projet d'Aménagement et de Développement durable.

Il s'agit de :

- Réduire l'emplacement réservé N° 12 au lieu-dit Bujadelle ayant pour objet l'élargissement du chemin rural et dont le tracé s'étend à tort sur une propriété privée. Il s'agit d'une erreur matérielle dans le tracé.
- Réduire l'emplacement réservé N°13 en excluant les parcelles N° OA 1198, 1200, 1815 et 1831, qui ont été (ou vont être) achetées par la commune (réparation d'un oubli lors de la dernière révision du PLU intervenue après acquisition de ces parcelles par la commune) .
- Apporter une précision dans la définition de la zone 1AUy du règlement écrit.

Ces modifications viennent réparer des erreurs matérielles et apporter une précision au PLU sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

Une autre procédure est menée conjointement, il s'agit d'une modification du PLU afin de (d') :

- adapter le PLU aux dispositifs de la loi dite MACRON,
- retirer deux parcelles d'une superficie de 6 165 m² de la zone 1AUy pour être reclassées en zone N,
- identifier des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N (en référence à la loi d'avenir pour l'agriculture de 2014 et à l'article L151-11 du code de l'urbanisme).

C – Modifications apportées au document

C1 - Réduction de deux emplacements réservés

Réduction de l'emplacement réservé N°12

Cet emplacement réservé, dont l'objet est de pouvoir réaliser un élargissement du chemin rural, traverse la zone Nh du hameau de Bujadelle pour lequel un développement mesuré de l'habitat est prévu. Sur 80 m environ l'emplacement réservé s'étend à tord au delà du chemin rural sur un espace privé. La réduction de l'emplacement réservé ne généra en rien les objectifs poursuivis qui sont d'améliorer la desserte des espèces constructibles.

Voir extraits de zonage ci-après.

Légende

Zonage du PLU

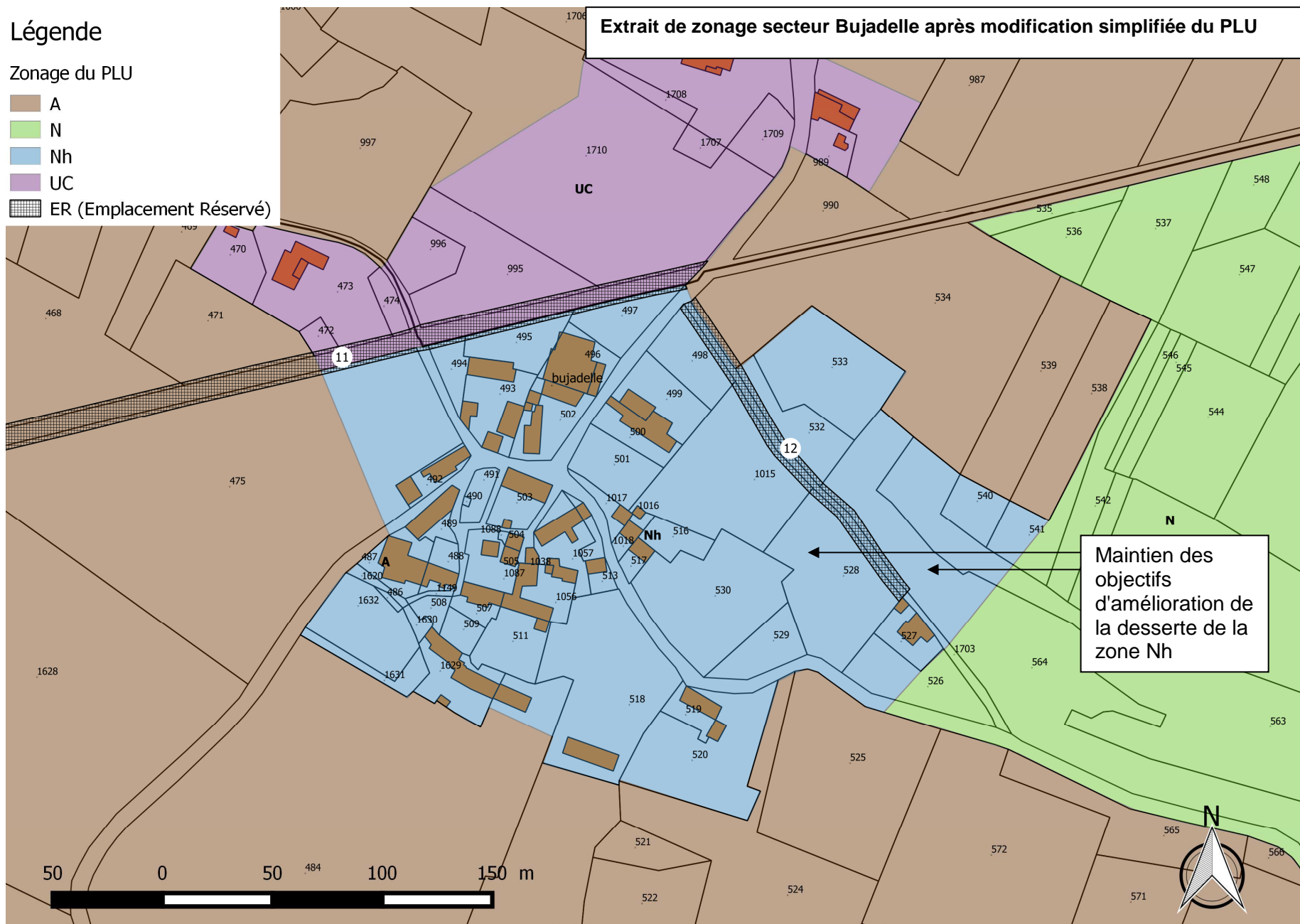
- A
- N
- Nh
- UC
- ER (Emplacement Réservé)



Légende

Zonage du PLU

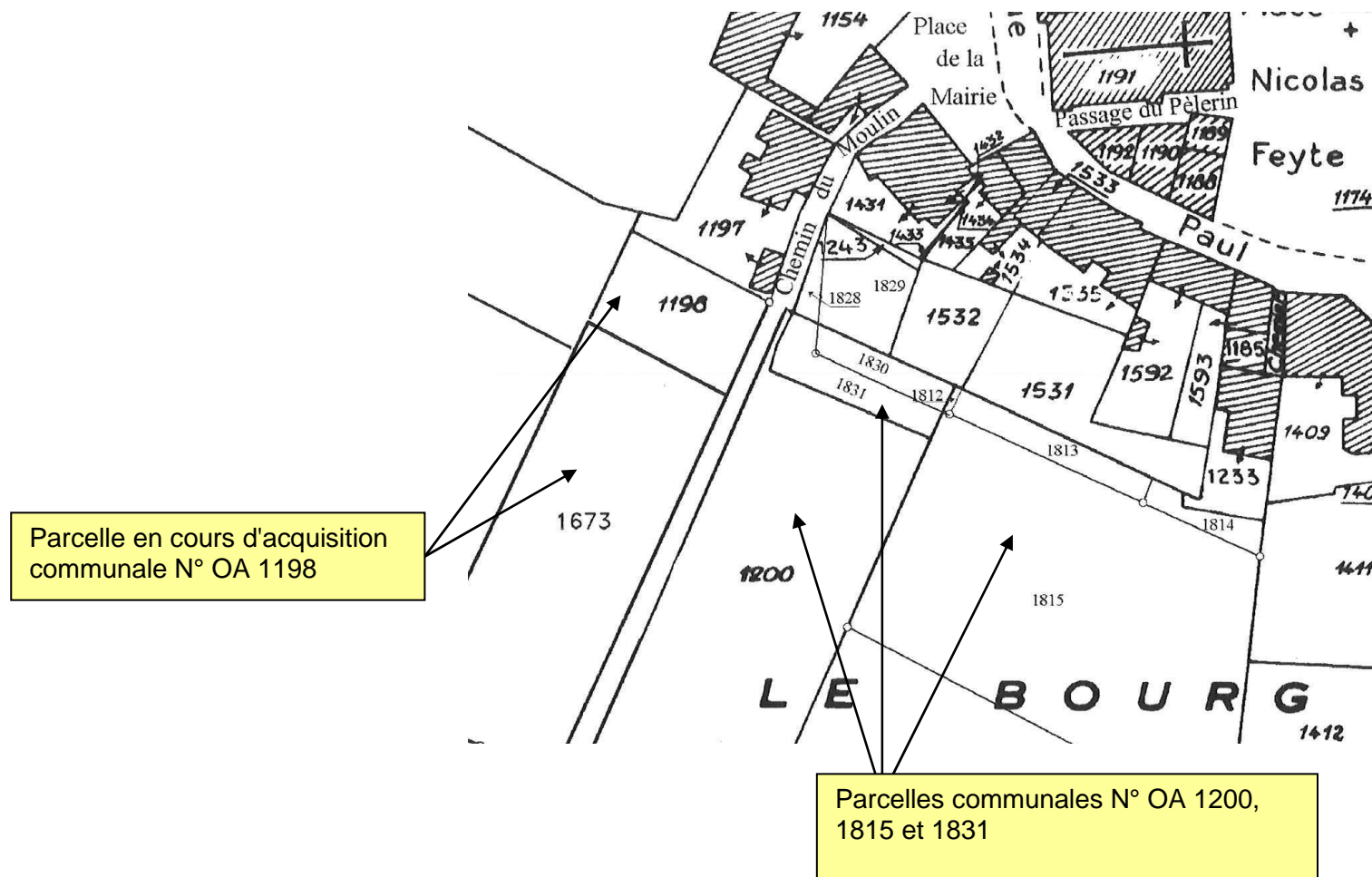
- A
- N
- Nh
- UC
- ER (Emplacement Réservé)



Réduction de l'emplacement réservé N°13

Cet emplacement réservé porte en partie sur trois parcelles communales (N°OA1200, 1815 et 1831) et une parcelle en cours d'acquisition communale (N° OA1198).

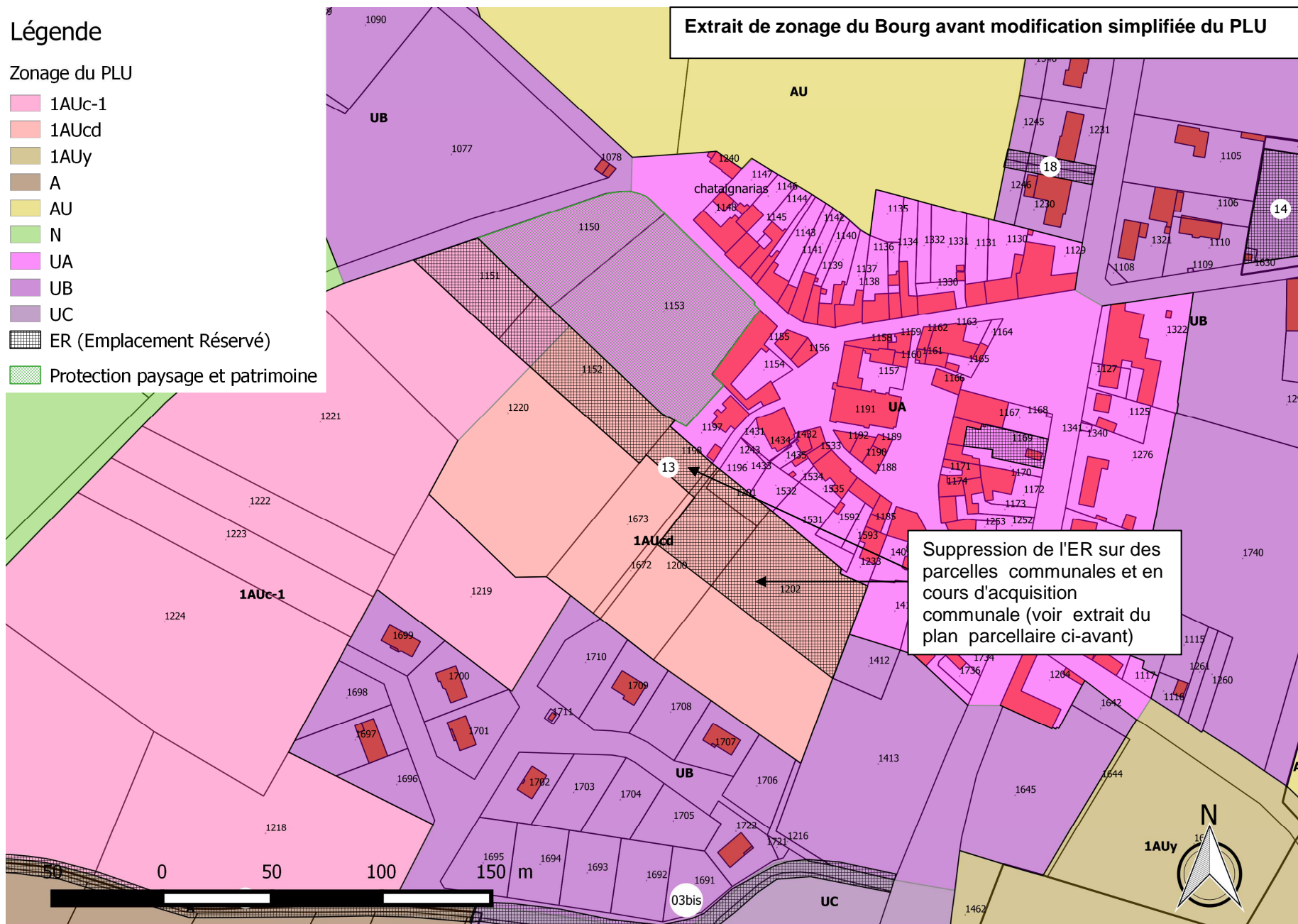
Objet de l'emplacement réservé : créer un cheminement piétonnier, en espace vert, tout autour de la zone d'extension du bourg.



Légende

Zonage du PLU

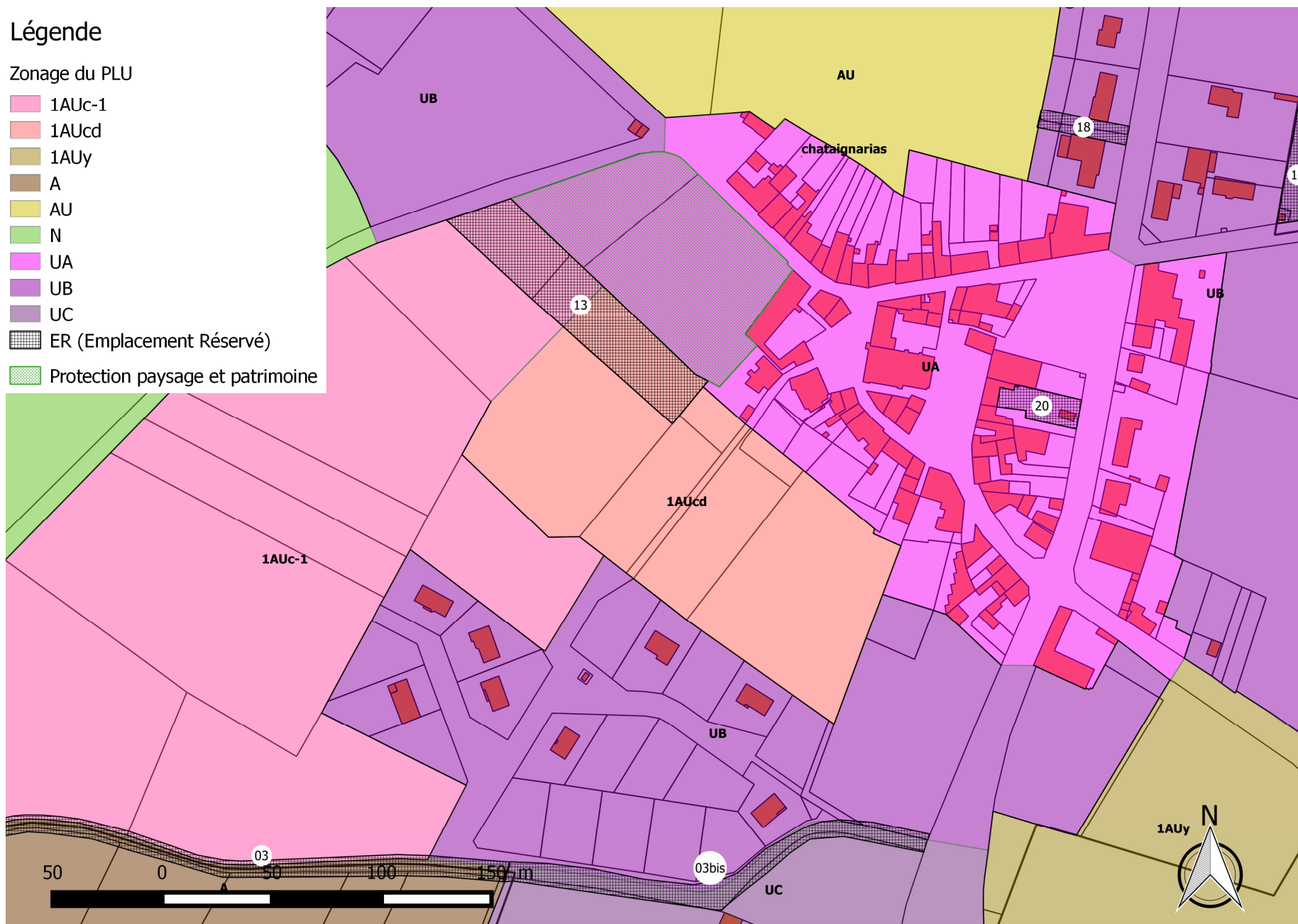
- 1AUc-1
- 1AUcd
- 1AUy
- A
- AU
- N
- UA
- UB
- UC
- ER (Emplacement Réservé)
- Protection paysage et patrimoine



Légende

Zonage du PLU

- 1AUc-1
- 1AUcd
- 1AUy
- A
- AU
- N
- UA
- UB
- UC
- ER (Emplacement Réservé)
- Protection paysage et patrimoine



C2 - Modifications apportées au règlement écrit

(Cf. pièce N°4 du dossier de modification simplifiée du PLU de Sorges).

Afin de faciliter la lecture des modifications apportées au règlement écrit, les ajouts sont portés en bleu et les suppressions sont barrées. Les articles sont portés « in extenso » afin d'assurer une bonne compréhension et une meilleure lisibilité des éléments modifiés.

Extraits du règlement écrit :

"La zone 1AUy est réservée aux activités économiques à caractère artisanal **et commercial**".

La collectivité souhaite pouvoir accueillir des activités commerciales de toute nature (alimentaire ou autres).

D - Justification des évolutions apportées par la modification simplifiée du PLU

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sorges est conforme aux articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme.

Elle s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire.