

Département de la Dordogne

# Commune de SORGES

## PLU - Révision simplifiée N°1

### ETUDE AU TITRE DE L'ARTICLE L 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

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](mailto:urbanae@dordogne.chambagri.fr)

A – Introduction et contexte réglementaire	p 2
A – Analyse du site	p 3
A1. Localisation et périmètre d'étude	p 3
A2. Les servitudes d'utilité publique	p 5
A3. Description du site et de son environnement	p 6
B.- Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RN21 au regard des critères fixés par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme	p 7
B1. Rappel des dispositions de l'article L 111-1-4	p 7
B2. Le site concerné	p 8
B3. Les enjeux du projet	p 8
B4. L'aménagement du site	p 9

## **INTRODUCTION ET CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

La RN21 est classée voie à grande circulation.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L 111-1-4, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en oeuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

Cette étude vise à analyser l'ensemble du périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-1-4 pour définir un parti d'aménagement global et lever ainsi l'inconstructibilité aux abords de la RN 21 pour le secteur concerné par la réalisation du projet de zone d'activités économiques.

Les dispositions de l'article L 111-1-4 s'appliquent aux abords de cette voie sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

## A - ANALYSE DU SITE

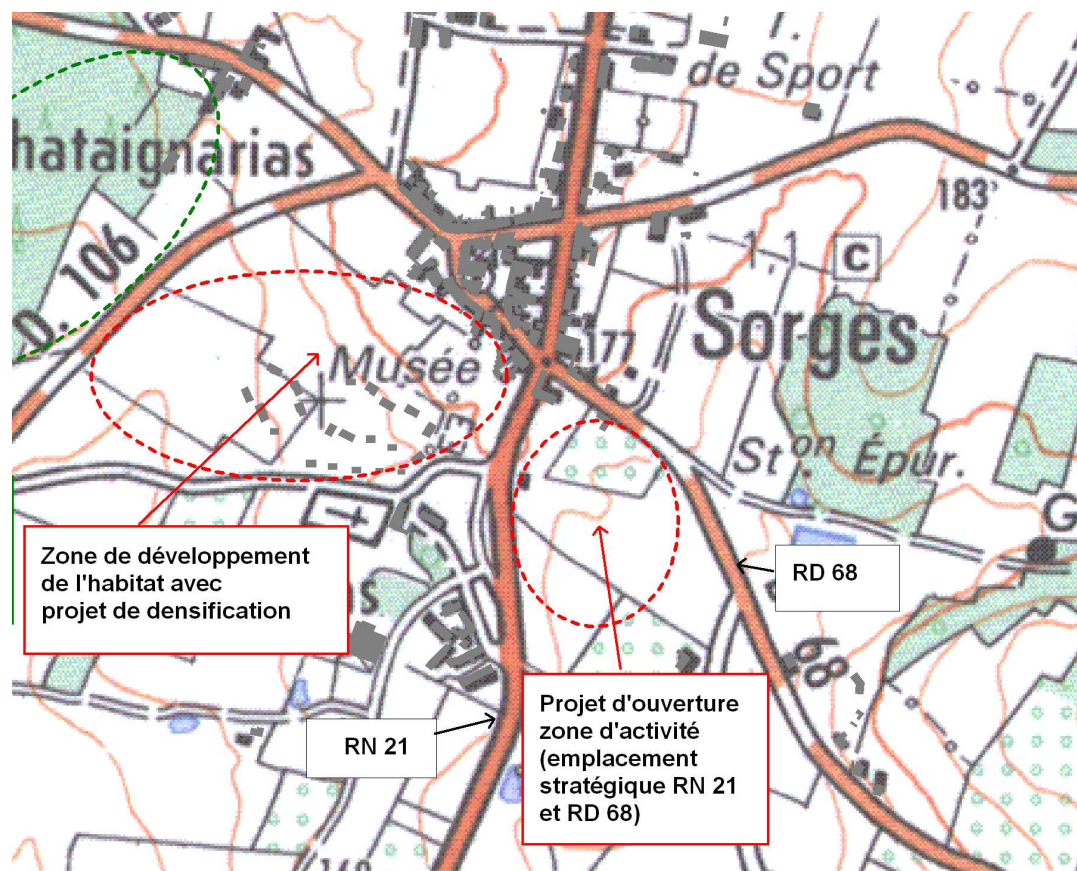
### A1. Localisation et périmètre d'étude

Le site concerné par la présente étude se localise dans la partie sud est du bourg de Sorges.

Il se trouve à l'est de la RN21.

Il s'agit du seul potentiel significatif et particulièrement bien situé pour l'implantation d'activité économique sur la commune de Sorges.

Avec la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble, cet emplacement stratégique a vocation à devenir une interface de qualité entre l'espace agricole et le bourg de Sorges.



Etude L 111-1-4 – RS1 du PLU de Sorges – Novembre 2013



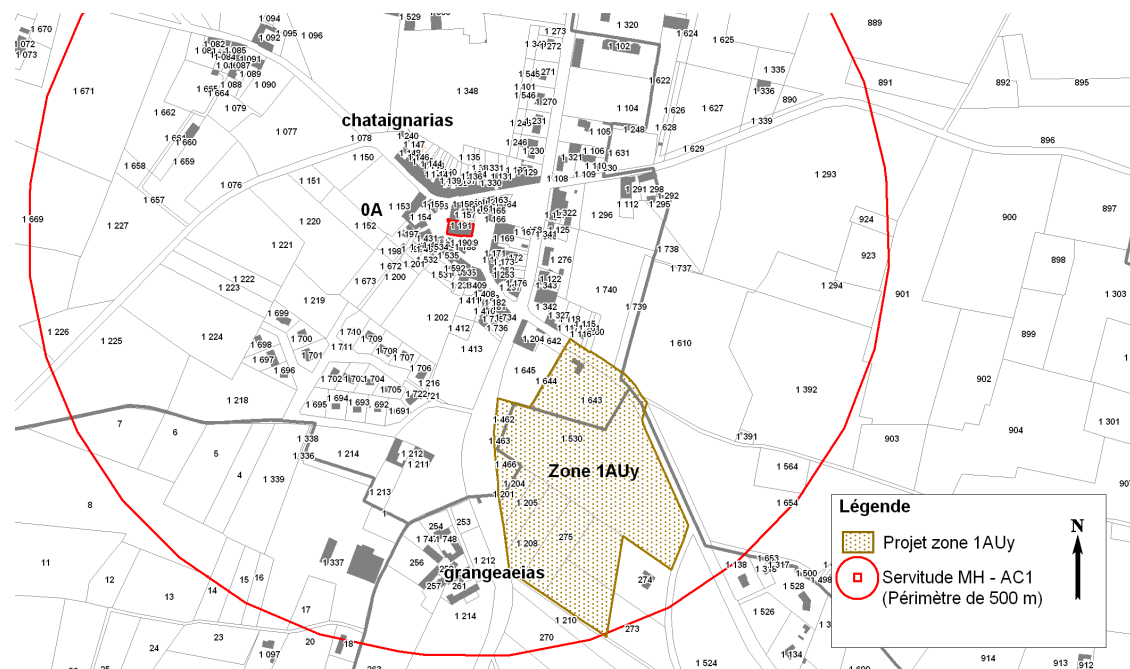
## A2. Les servitudes d'utilité publique

Le secteur est astreint par une servitude relative à la protection des monuments historiques.

Il s'agit de l'église Saint Germain d'Auxerre située dans le bourg de Sorges.

Epoque : 12e siècle ; 16e siècle

Information : inscription par arrêté du 8 juin 1967





### A3. Description du site et de son environnement

Le site se trouve dans un contexte périurbain et à proximité et dans un espace agricole cultivé. Au niveau agronomique il s'agit de terrains argileux difficiles à travailler.

Les inventaires de la flore, de la faune et des habitats naturels n'ont pas révélé la présence d'espèces protégées sur l'aire d'étude. Les habitats et plantes présents sont communs. Aucun corridor écologique majeur n'est recensé sur le site.

La zone d'emprise n'est pas incluse dans un site Natura 2000 ou à proximité immédiate. Le site ne présente aucune caractéristiques de zones humides.

Globalement, le site ne présente pas d'enjeu floristique ou faunistique.



## **B - JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE, LE LONG DE LA RN 21 AU REGARD DES CRITERES FIXES PAR L'ARTICLE L-111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

### **B1. Rappel des dispositions de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme**

L'article L 111-1-4 est rédigé comme suit : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier (au sens de l'article L 222-1 à L 222-5 du Code de la Voirie routière), de route express (au sens des articles L 151-1 à L 151-5) et des déviations (articles L 152-1 et L 152-2) ; ou de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation en vertu de l'article R 1 du Code de la Route ».

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1er janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

En conséquence, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN21, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLU) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.



## **B2. Le secteur concerné**

Atouts du site :

- Il se trouve à mi-chemin entre Périgueux et Thiviers aux abords d'un axe à grande circulation (RN 21).
- Il se situe à l'intersection de la RN21 et de la RD68
- Il présente un potentiel d'attractivité pour le secteur nord est du département
- Il constitue un point d'entrée du bourg de Sorges, avec un cadre de vie fortement attractif

Contrainte du site :

- La RN 21 constitue une coupure physique dans le territoire et en particulier dans le bourg de Sorges avec des risques en terme de sécurité lorsque la vitesse n'est pas respectée.

## **B3. Les enjeux du projet**

La réalisation d'un projet à vocation d'accueil d'entreprises artisanales sur le terrain est conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

La réflexion et les orientations dépassent très largement le cadre strict du périmètre concerné par l'inconstructibilité. Ce projet s'inscrit dans les démarches engagées par la commune de sécuriser la traversée du bourg de Sorges.

## **B4 L'aménagement du site**

Afin de mettre en valeur cette entrée de bourg actuellement cultivée, il s'agit de proposer un projet cohérent qui tienne compte :

- des nuisances
- de la sécurité
- de la qualité architecturale, paysagère et urbanistique

### **En terme de nuisances**

La commune a fait le choix de séparer la zone d'activités des noyaux résidentiels, tout comme elle se réserve le droit de ne pas autoriser une activité qui serait nuisante en zone urbaine.

La zone d'activité 1Auy est destinée à l'accueil d'entreprises artisanales générant peu de nuisances.

### **En terme de sécurité**

Le plan aura des répercussions importantes sur la circulation par une augmentation de la fréquentation liée à la croissance de la population mais aussi à cause du développement de la zone d'activités.

Le Maire et le Conseil Municipal ont saisi à plusieurs reprises, les services de l'état et du département pour attirer leur attention sur les difficultés de circulation et la dangerosité du réseau routier sur la commune. Surtout la RN21 qui traverse le bourg et qui représente pour les riverains une insécurité importante, en particulier pour les véhicules venant de Périgueux au niveau de l'intersection de la RD 68.

De ce fait, le Maire et le Conseil Municipal ont demandé des aménagements de sécurité sur cette portion de la RN21 afin de ralentir la vitesse et de préserver la traversée du bourg.

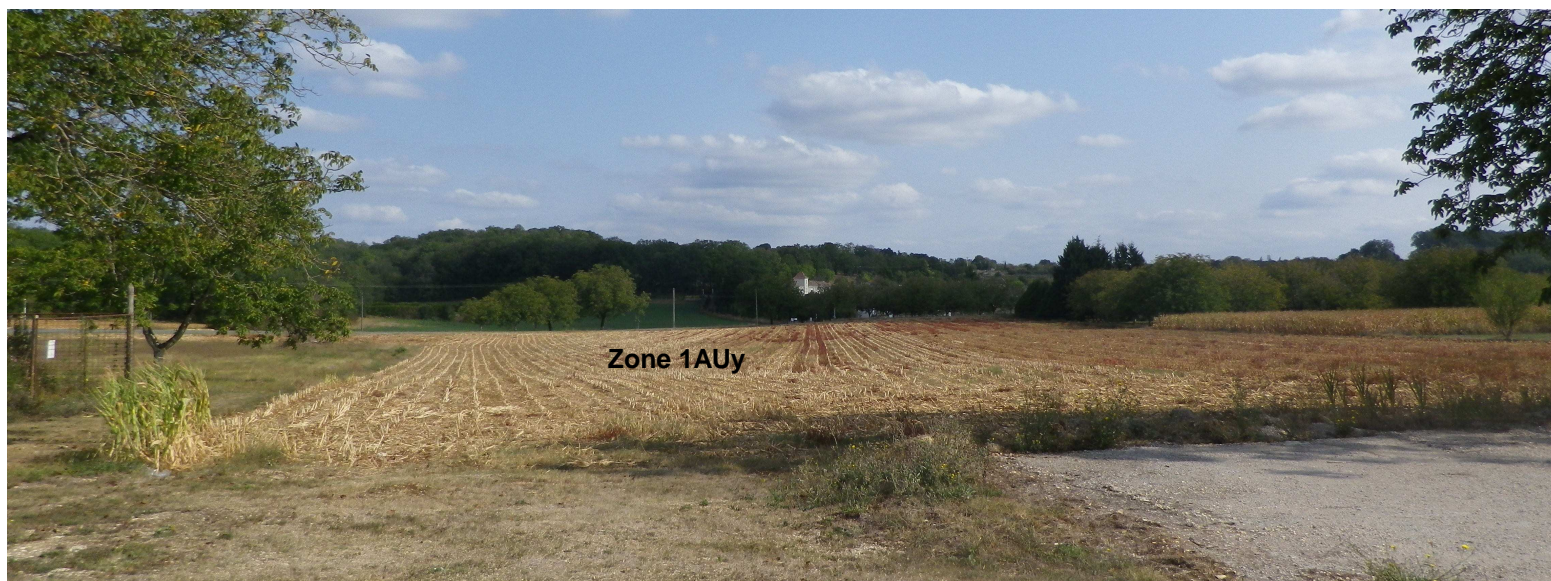
Cet aménagement sera également nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1Auy.

## Au niveau paysager, architectural et urbanistique

Pour permettre l'intégration durable de ce projet d'aménagement, les principes retenus sont de respecter la perspective visuelle sur le musée de la truffe (identitaire du territoire) et de préserver les éléments intéressants des parcelles (ex : certaines plantations de noyers).



L'aménagement de cet espace doit permettre de préserver le cône de vue sur le musée de la truffe (emblématique du territoire).

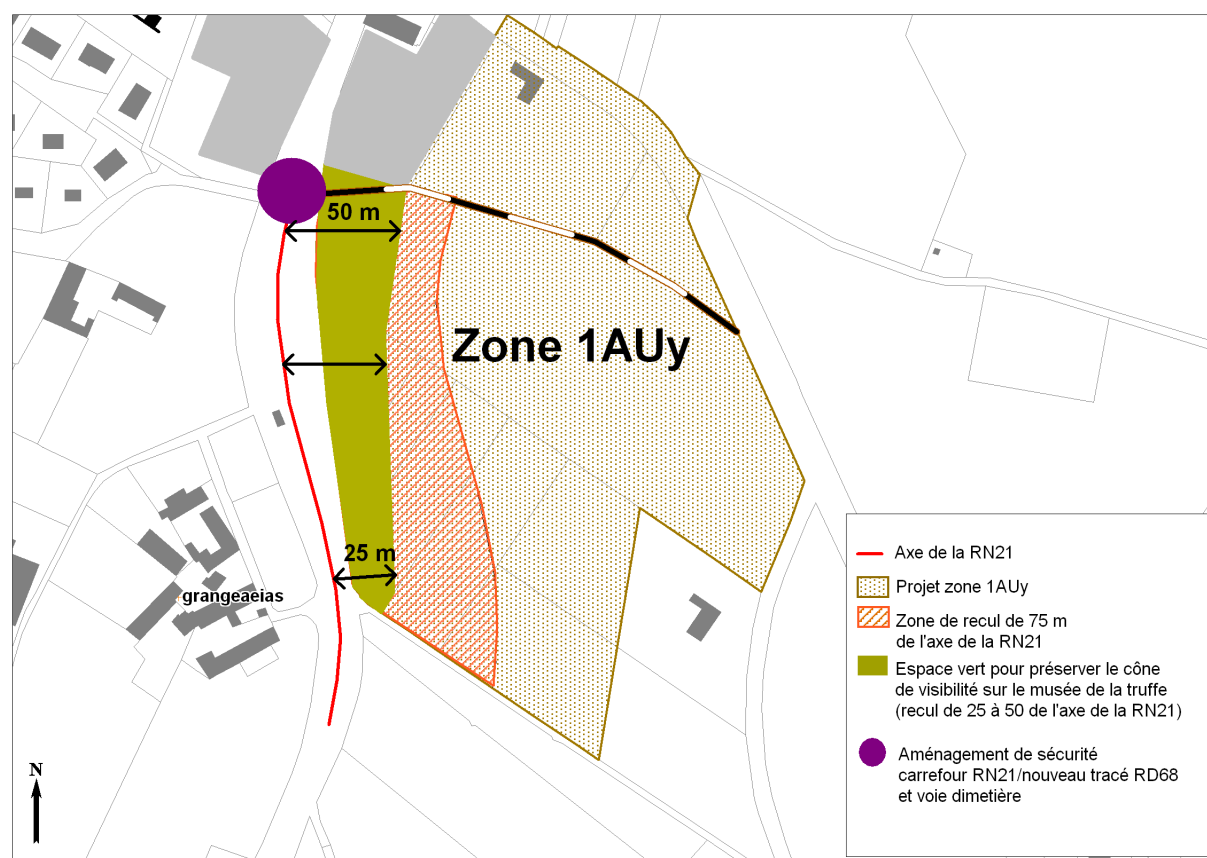


## Traduction réglementaire du projet :

### L'implantation des constructions :

En dérogation à l'article L 111.1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées selon le recul suivant :

- RN 21 : de 25 à 50 m de l'axe de la chaussée afin de préserver le cône de visibilité sur le musée de la Truffe.
- RD 68 : 15 m de l'axe de la chaussée.



### **L'orientation et les caractéristiques des constructions et de l'aménagement de la zone :**

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.

Les constructions devront être édifiées en ordre discontinu, c'est-à-dire isolées 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.

Le stockage de matériaux liés à l'activité et 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.

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.