

Département de la Dordogne

# Commune de SORGES et LIGUEUX

## Modification du PLU de SORGES

### Pièce n°3

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Modification prescrite par délibération du Conseil Municipal le 12 septembre 2016

Modification mise à l'enquête publique du ..... au .....

Modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire le .....

# SOMMAIRE

PREAMBULE	3
ZONE 1AUc-1 et 1AUcd : SECTEUR DU BOURG	4
ZONE 1AUy : ENTREE SUD DU BOURG	12
ZONE 1AUa-4 : SECTEUR DE LA PELLETENIE SUD	19
ZONE 1AUa-5 : SECTEUR DE LA PELLETENIE NORD	20
ZONE 1AUa-6 : SECTEUR DES POTENCES NORD	21
ZONE 1AUa-7 : SECTEUR DU LAC CORGNAC	23
ZONE 1AUa-8 : SECTEUR DES POTENCES SUD	25
ZONE 1AUa-9 : SECTEUR DE PEYTAVIT	27
ZONE 1AUa-10 : SECTEUR DU RAT	28
ZONE 1AUa-11 : SECTEUR DE LA MAILLONNERIE	29
ZONE 1AUa-12 : SECTEUR DE SALEIX	31
ZONE 1AUb-13 : SECTEUR DE FONTNIOVAS	32

## PREAMBULE

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

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

Les modifications apportées aux OAP apparaissent en bleu dans le document ou correspondent à des éléments barrés qui n'ont plus lieu d'être.

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

**Mode d'assainissement** : collectif

**Surface de la zone** : 7.29 ha

**Capacité d'accueil** : 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.

Les présentes orientations urbaines sont accompagnées d'un plan test qui a valeur illustrative, et d'un schéma qui synthétise les principales options arrêtées dans le cadre de l' « Etude urbaine et plan programme d'aménagement des espaces publics du bourg de Sorges ».

#### **a) Présentation des zones à urbaniser**

Les zones 1AUc1 et 1AUcd sont des zones vouées à l'extension de l'habitat du centre bourg sur son flanc Sud-Ouest. Cette progression urbaine vers la plaine agricole est conditionnée par le relief descendant du plateau du bourg. Ces zones sont délimitées par :

la D116 longeant sa limite Nord-Ouest,  
la voie communale du cimetière longeant sa limite Sud,  
le Hameau de Compostelle, à l'angle Sud Est de la zone,  
les jardins privés enveloppant l'ensemble bâti du bourg au Nord.

La zone 1 AUcd qui ceinture le bourg est en maîtrise foncière communale pour aménager une résidence pour personnes âgées accompagnée d'un équipement à vocation multi générationnelle et un parc public garantissant une aération urbaine pour l'agrément des habitants ainsi qu'une valorisation paysagère de la forme du centre historique.

La zone 1 AUc1 partiellement en maîtrise foncière communale doit faire l'objet d'un plan général d'aménagement pour développer une forme d'habitat intermédiaire entre le groupement du centre originel et l'habitat traditionnel du territoire rural.

#### **b) Objectifs**

Les objectifs qui ont été arrêtés dans le cadre du plan urbain sont de développer une stratification confortant le rapport du centre à la campagne ; ceinture végétale du centre contenue par la résidence sénior, ouverture sur le paysage par une place panoramique, finition des contours du lotissement existant et proposition d'un nouvel habitat de type hameaux plus intégré au paysage rural.

#### **c) Contraintes hydrauliques et hydrogéologiques**

Les zones présentent des terrains argileux très peu perméables. Il doit donc en être tenu compte au niveau de l'implantation, de la fondation et de la protection des constructions. La zone à urbaniser ne disposant pas d'évacuation pluviale, un réseau destiné à collecter, stocker et gérer les eaux de pluie doit être intégré dans le plan. Une étude de gestion des eaux de pluie a déjà été réalisée pour la zone 1AUcd. Une étude hydrogéologique et topographique est à mener sur la

zone 1AUc1 pour déterminer l'implantation et la capacité des zones de stockage et du réseau de surverse pour la zone proprement dite et pour les excédents de la zone 1AUcd et du hameau de Compostelle.

Le plan urbain intègre l'implantation de ce réseau par la création au niveau de la zone 1AUcd de fossés de stockage et d'un réseau de vidange et de surverse qui est provisoirement arrêté en aval au niveau du bassin de collecte du Hameau de Compostelle avec une surverse dans les champs communaux contigus destinés à l'urbanisation.

Pour la zone 1AUc1 la simulation du plan urbain anticipe les conclusions de la future étude par la création le long d'axes véhiculaires et (ou) piétons d'un réseau de collecte et de surverse à ciel ouvert avec deux bassins de stockage, l'un contre la D116 où le terrain présente naturellement une dépression en verrou et l'autre plus important au niveau du point le plus bas de la zone contre la voie communale qui réceptionnera aussi la surverse des eaux du bassin du Hameau de Compostelle.

#### **d) Composition générale du plan**

##### **Zone 1AUcd**

Cette zone aménagée par la commune sera distribuée en impasse depuis le rond-point de l'entrée Sud du bourg par une voie principale suivant les courbes de niveau. Les constructions de la résidence pour personnes âgées longeront le flanc Sud de la voie avec le retrait nécessaire et suffisant pour la réalisation des accès et des parkings privatifs. Elles seront implantées en urbanisation mitoyenne continue soulignant la forme du bourg originel par une ceinture bâtie de faible hauteur interrompue par des cheminements piétons transversaux et par la place principale.

Sur le côté Nord de la voie sera implanté le parc public qui constituera un poumon vert avec les jardins privés contigus au bourg et qui intégrera l'équipement multi générationnel qui profitera de ses ambiances paysagères.

Une grande place triangulaire préservera le panorama depuis le bourg sur la campagne sorgeaise avec pour origine sommitale le chemin du moulin la reliant directement à la place de l'église. Sur sa partie basse en contrebas de la voie d'accès sa grande largeur permettra d'aménager des rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite à la zone 1AUc1.

##### **Zone 1AUc1**

Le développement de l'habitat sur la zone 1AUc1 sera structuré de façon concentrique par deux types d'occupation bâtie. Le premier, dans l'esprit du hameau de Compostelle existant viendra compléter ses contours par des constructions individuelles isolées sur parcelle. La deuxième en articulation avec le territoire agricole présentera des hameaux constitués par des regroupements de maisons individuelles autour d'espace de distribution semi-collectifs.

Cette zone sera distribuée de la façon suivante :

- pour l'accès véhicule par une voie à double sens reliant la D116 à la voie communale du cimetière qui sera implantée pour suivre la plus faible pente de la traversée préservant ainsi l'accessibilité de la voie (n'excédant pas 5% de pente). Cette voie distribuera des voies ouvertes en impasse aboutissant aux placettes des hameaux, espace de socialisation et aire de manœuvre des véhicules (notamment ceux d'intervention).
- Les parkings seront assurés par les garages et aires de stationnement privés dans les parcelles et par une bande réservée le long de la voie de distribution principale qui accueillera aussi les équipements commun de type container poubelle.
- Afin d'améliorer les relations de voisinage l'extension sera reliée au hameau de Compostelle par des espaces piétons et non pas par la distribution véhiculaire.
- Le réseau de cheminement piéton est à structurer de la façon suivante :
  - o Un axe principal relie la place de la zone 1AUcd à la voie communale côté Ouest établissant par là une relation traversante entre le centre ancien et le quartier du Clapier situé à l'Ouest.
  - o Le hameau de Compostelle est connecté à l'axe principal à l'extrémité de sa voirie Ouest, par un accès direct à la place triangulaire au Nord et avec l'entrée Sud par le passage existant à l'Est
  - o La zone d'extension est irriguée par des chemins traversant entre les parcelles, par des trottoirs de part et d'autre de la voirie principale et par un cheminement ceinturant l'ensemble de la zone. L'accès aux hameaux se fait par un trottoir longeant la voie d'accès sur un côté.
- Des espaces de rencontre de type placettes et jardins sont à aménager à l'articulation piétonne entre le hameau Compostelle et l'extension, ainsi que dans les zones paysagères destinées à recevoir les bassins.

#### **e) Orientations paysagères**

Afin d'améliorer son intégration dans le paysage de la campagne sorgaise, une zone paysagère tampon contourne la zone à urbaniser sur ses limites Nord-Ouest, Ouest et Sud. Elle comportera une bande avec un cheminement piéton, ouverte sur l'espace public longeant la voie, dont l'aménagement paysager est à composer de façon aléatoire en tenant compte des vues d'ensemble sur le bourg et l'extension, et d'un retrait de limite constructible en parcelle privée.

Les bassins de stockage des eaux pluviales présenteront des talus de pente adoucie et leur zone sera élargie pour qu'ils soient intégrés dans une composition paysagère en parc d'agrément intégrant des cheminements piétons, des aires de socialisation et un mobilier suffisant pour soutenir cette activité (bancs, corbeille, etc.).

Les cheminements piétons, les parkings, les noues, fossés de collecte des EP, etc., seront plantés et traités de manière à soutenir une composition paysagère d'ensemble

Les clôtures en limite d'espace public seront végétalisées ainsi que les clôtures séparatives qui pourront être plantées dans une forme plus aléatoire assouplissant l'effet de cloisonnement du parcellaire. Pour les clôtures de la partie hameaux, il conviendra de mener une réflexion préalable pour que celles-ci

puissent s'intégrer dans l'ambiance campagne recherchée sur la zone (exemple : matériaux rustiques de clôture, transparences des plantations, implantation en retrait dans des bandes enherbées).

Pour les hameaux, les limites de l'espace semi-collectif central seront spécialement étudiées pour présenter l'aspect d'une cour plus minérale, façades en limite, entrée de garage, portail d'accès au stationnement privatif extérieur, mur de clôture, tout en préservant ponctuellement des perspectives sur la campagne. Des arbres de haute tige, des bosquets pourront être plantés dans les délaissés des aires de manœuvre des véhicules.

Dans la mesure du possible les arbres existants seront conservés. Des plantations d'arbres alignées accompagneront les voies et cheminements ceinturant la partie de l'extension du Hameau de Compostelle atténuant ainsi l'effet de densité bâtie dans les perspectives du bourg.

Au-delà des attentes socialisantes du concept de hameau, celui-ci répond à l'objectif paysager de la zone par le fait que ce type de regroupement libère, à densité égale par rapport au lotissement traditionnel, des perspectives élargies et harmonieuses entre le bourg et sa campagne.

#### **f) Composition du parcellaire et de l'implantation du bâti**

Les parcelles libérées pour la propriété privée sont ciblées pour une surface d'environ 900m<sup>2</sup> adaptable en fonction de la composition du plan et de la configuration des terrains.

Pour la partie extension du hameau de Compostelle les parcelles seront composées de façon rayonnante par rapport à la nouvelle voie de desserte à l'ouest. Les constructions ne seront pas mitoyennes et présenteront leur plus petite façade du côté de la voie pour élargir les perspectives sur le bourg. Elles ne comporteront qu'un niveau en rez-de-chaussée et leur emprise au sol restera similaire à celles du Hameau de Compostelle.

Pour les hameaux, trois à quatre habitations pavillonnaires se regroupent autour d'une cour centrale. Par un jeu d'alignement et de retrait, de jumelage par les garages individuels et de murs de clôture, les constructions enveloppent l'espace collectif, réservant les dimensions nécessaires à l'accès aux garages et au retournement des véhicules de sécurité. Les maisons seront soit alignées sur l'espace de la cour ou la voie d'accès soit en léger retrait pour réserver un jardin privatif dédié à l'entrée.

Les maisons présenteront un niveau en rez-de-chaussée avec la possibilité d'un deuxième niveau réduit à environ 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée, dans le respect d'une composition harmonieuse de la toiture.

En complément des garages fermés qui seront intégrés dans le groupe bâti, des annexes de jardins d'architecture simple et légère de 1 niveau pourront être détachées sur le terrain. Elles seront implantées à proximité du groupement bâti de base pour dégager les perspectives du bourg entre les hameaux dont elles valoriseront la composition paysagère. Le nombre sera limité à une annexe détachée par unité foncière.

L'architecture de l'ensemble des constructions de la zone se référera à l'architecture traditionnelle locale et pourra présenter des interprétations contemporaines si elles sont fortement argumentées dans leur relation aux usages constructifs traditionnels locaux. Situé dans le périmètre des 500m de l'église classée du bourg de Sorges, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Plan de synthèse  
des OAP des zones 1AUc1  
et 1AUcd**



- Groupements en hameaux
- Pavillonnaire non mitoyen
- Espace paysager
- Front arboré aligné
- Cheminement piéton principal
- Espace de rencontre
- Cœur de Hameau
- Voirie extérieure à la zone
- Voirie de desserte
- Parking
- Bassin d'eaux pluviales



## 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 non définie

### 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).

Un recul de 60 m de la RN21 permet de préserver l'entrée du bourg et les cônes de visibilité.

### **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.

Située à l'entrée Sud du bourg de Sorges, dont l'aménagement global est orienté sur l'expression du rapport bourg-campagne, la zone d'activité doit, par son implantation, sa composition paysagère et son architecture soutenir cette thématique d'aménagement. Son implantation en retrait de la forme compacte du bourg incite à concevoir cette nouvelle construction en référence aux hameaux ruraux typiques de la campagne alentour.

#### **a) L'implantation**

L'ensemble est constitué de corps de bâtiments, certains avec une volumétrie relativement importante, regroupés dans une vaste unité foncière d'origine agricole. Le retrait par rapport aux voies permet de dégager la visibilité du bourg et de percevoir les constructions comme un groupe intégré dans le paysage rural.

#### **b) L'architecture**

Le parti architectural et la volumétrie de l'ensemble pourront être d'inspiration contemporaine ou vernaculaire, mais devront par la sobriété de l'ensemble, la clarté de la composition volumétrique et le traitement qualitatif des matériaux conjuguer l'intégration dans le site proche et le paysage environnant et soutenir la lisibilité des activités depuis les axes de circulation.

### **Toitures :**

Le mode de couverture, toiture en pente, toiture terrasse, toiture moderne penchée ou courbe, n'est pas imposé, mais, compte-tenu de la situation en contrebas de la nationale, il sera spécialement étudié pour intégrer son profil, sa couleur et ses matériaux, dans les panoramas et angles de vues des accès routiers.

### **Façades :**

Si le parement métallique des façades est retenu, minimiser l'effet « entrepôt » dévalorisant des bardages métalliques et préférer pour les parties en forte visibilité les parements lisses calepinés.

La polychromie des façades sera spécialement étudiée en référence aux principes d'intégration précédemment énoncés. Les menuiseries seront intégrées à la polychromie retenue pour les façades.

Sauf s'ils présentent un traitement qualitatif soutenant le parti architectural, les enduits de façade sont à éviter.

### **Accessoires de façade et annexes :**

Annexes, loggias, parements extérieurs seront intégrés dans la composition de l'ensemble et soutiendront par leur aspect, volumétrie et matériaux, l'intégration des corps de bâtiment dans le paysage environnant.

Une réflexion particulière devra être portée aux enseignes qui devront être intégrées à la composition de l'ensemble.

### **c) L'aménagement extérieur**

#### **Partie commerciale :**

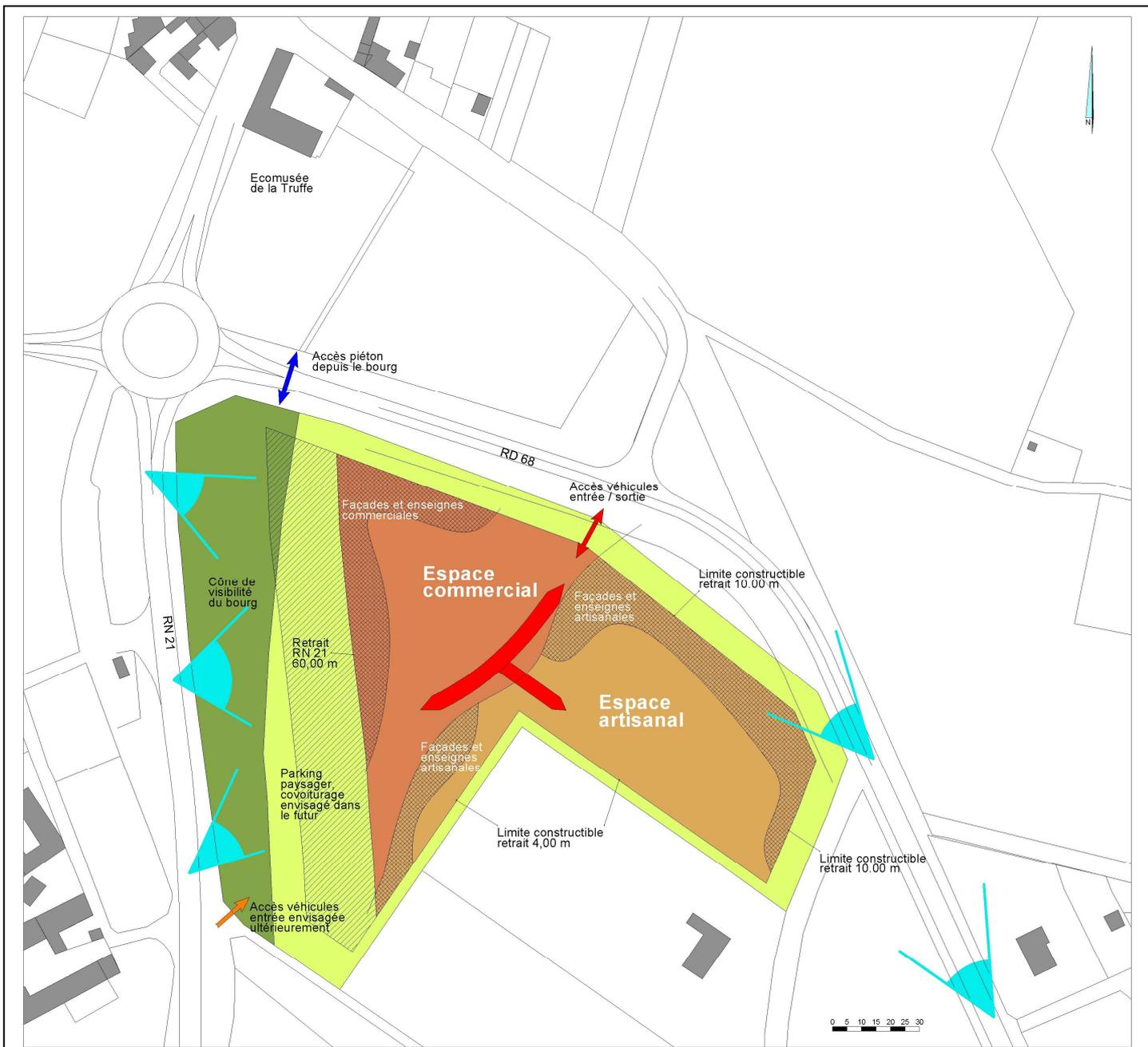
- Maintenir la transparence visuelle
- Arbres d'alignement au maillage lâche tout autour de l'emprise à la manière d'un verger ceinturant le village
- Ne pas masquer l'enseigne des bâtiments
- Peu ou pas d'arbuste, enherbement simple
- Voirie limitée et revêtements filtrants, coloration naturelle du sol (même partielle), conception paysagère des parcs de stationnement

#### **Partie artisanale :**

- Masquer les zones de stockage extérieur
- Arbres d'alignement plus resserrés autour des zones de stockage, bosquets et haies champêtres
- Eviter le vocabulaire horticole (essences décoratives de type jardin)

#### **A Noter :**

- Coffret et éléments techniques intégrés comme des éléments architecturaux
- Prévoir une ou plusieurs noues d'infiltration de faible relief.



SCHEMA D'INTEGRATION URBAINE DE LA ZONE D'ACTIVITE SUD

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

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

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

**Mode d'assainissement** : autonome

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

**Capacité d'accueil** : 8 à 15 logements

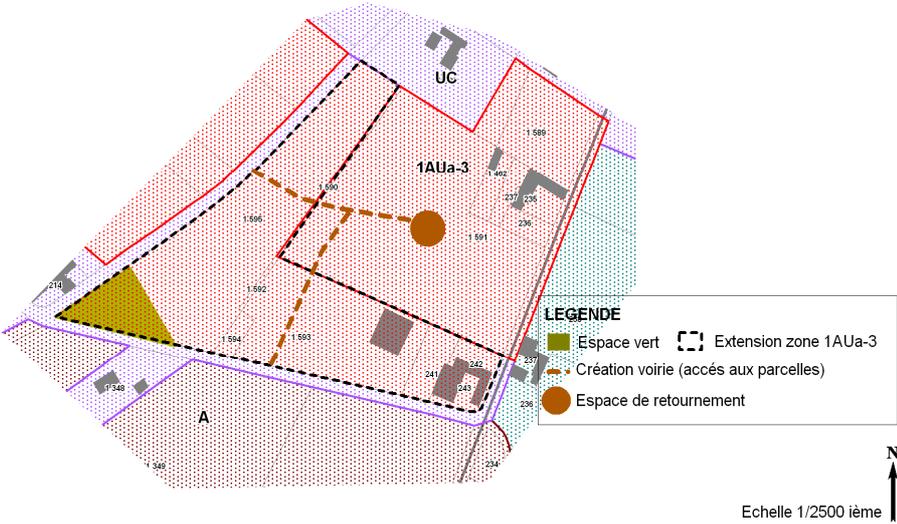
### Voirie

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

### Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

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



## ZONE 1AUa-4 : SECTEUR DE LA PELLETENIE SUD

**Mode d'assainissement** : autonome

**Surface de la zone** : 4 ha

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

La programmation de l'aménagement de la zone 1AUa-4 s'envisage sur du long terme (+ de 10 ans).

### Voirie

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

### Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

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

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

## ZONE 1AUa-5 : SECTEUR DE LA PELLETENIE NORD

**Mode d'assainissement** : autonome

**Surface de la zone** : 4.9 ha

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

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

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

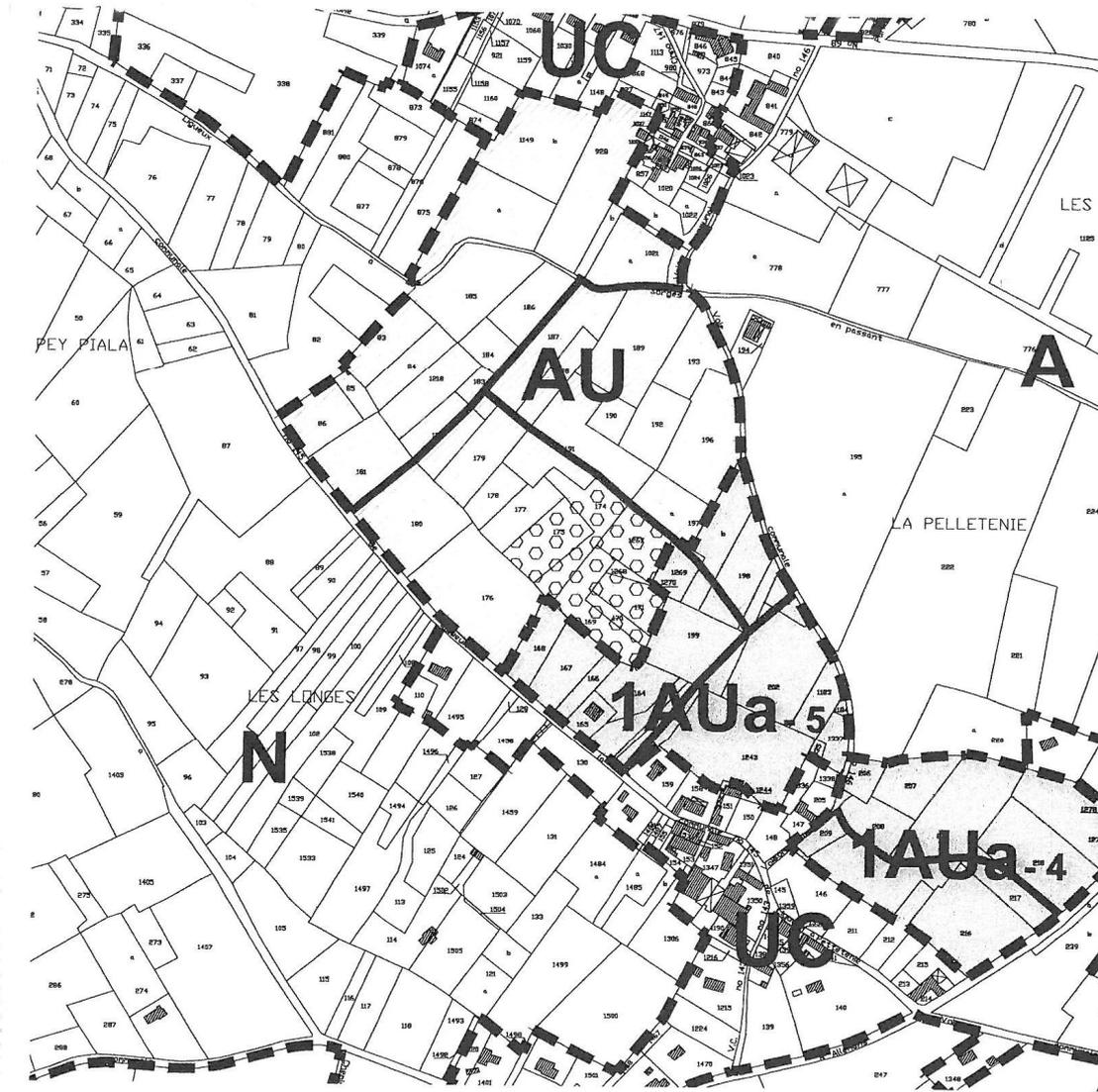
### Voirie

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

### Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

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



## ZONE 1AUa-6 : SECTEUR DES POTENCES NORD

**Mode d'assainissement** : autonome

**Surface de la zone** : ~~16.6~~ ha 8.8 ha

**Capacité d'accueil** : ~~20~~ logements 30 à 50 logements

### Voirie

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

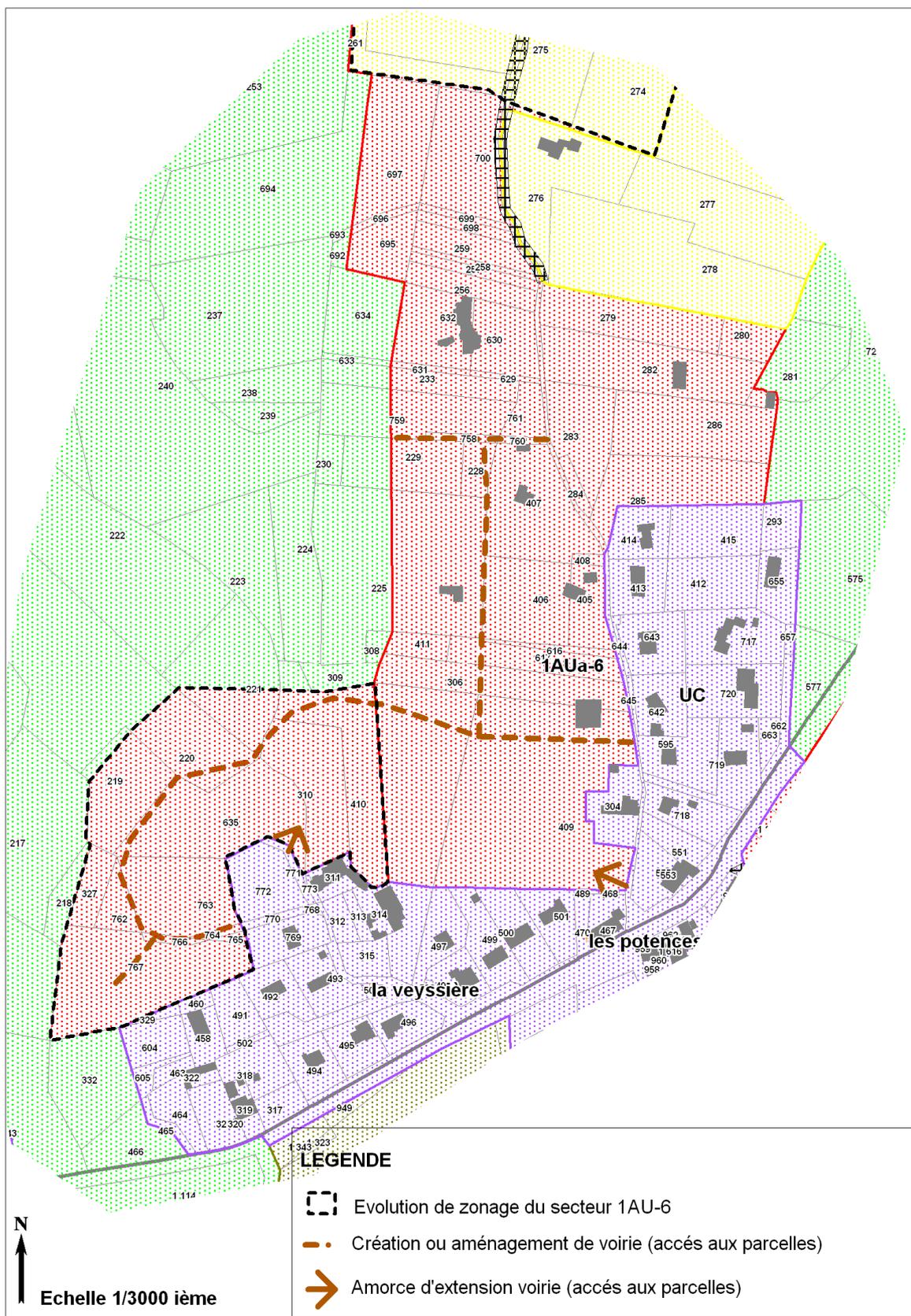
### Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable		X	
Electricité			
Défense incendie			

### **Mesures particulières :**

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

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



## ZONE 1AUa-7 : SECTEUR DU LAC CORGNAC

**Mode d'assainissement** : autonome

**Surface de la zone** : 3.52 ha

**Capacité d'accueil** : 15 à 20 logements  
Secteur en cours d'aménagement

### Voirie

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

### Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			X
Electricité			
Défense incendie			

**Mesures particulières** : (opération réalisée).

## ZONE 1AUa-8 : SECTEUR DES POTENCES SUD

Mode d'assainissement : autonome

Surface de la zone : 2.60 ha

Capacité d'accueil : 8 à 12 logements

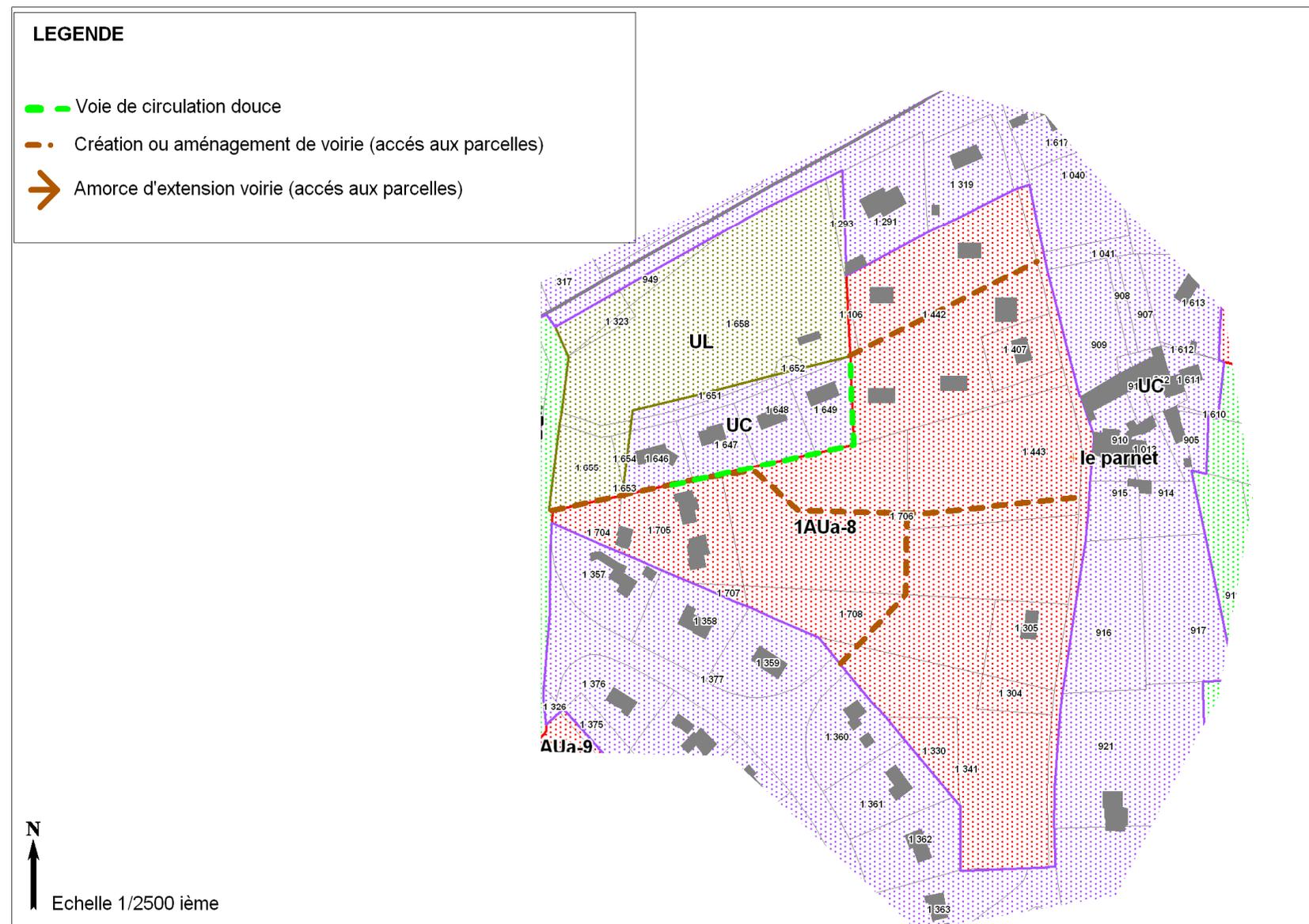
### Voirie

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

### Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

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



## ZONE 1AUa-9 : SECTEUR DE PEYTAVIT

**Mode d'assainissement** : autonome

**Surface de la zone** : 4.71 ha

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

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

### Voirie

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

### Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable		X	
Electricité			
Défense incendie			

## ZONE 1AUa-10 : SECTEUR DU RAT

**Mode d'assainissement** : autonome

**Surface de la zone** : 3.13 ha

**Capacité d'accueil** : 13 logements au maximum  
Secteur en cours d'aménagement

### Voirie

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

### Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

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

Pour des questions d'intégration paysagère et compte tenu de la densité des constructions environnantes, la surface minimale pour chaque logement sera de 2000 m<sup>2</sup>.

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

## ZONE 1AUa-11 : SECTEUR DE LA MAILLONNERIE

**Mode d'assainissement** : autonome

**Surface de la zone** : 2.2 ha

**Capacité d'accueil** : 9 logements au maximum

### Voirie

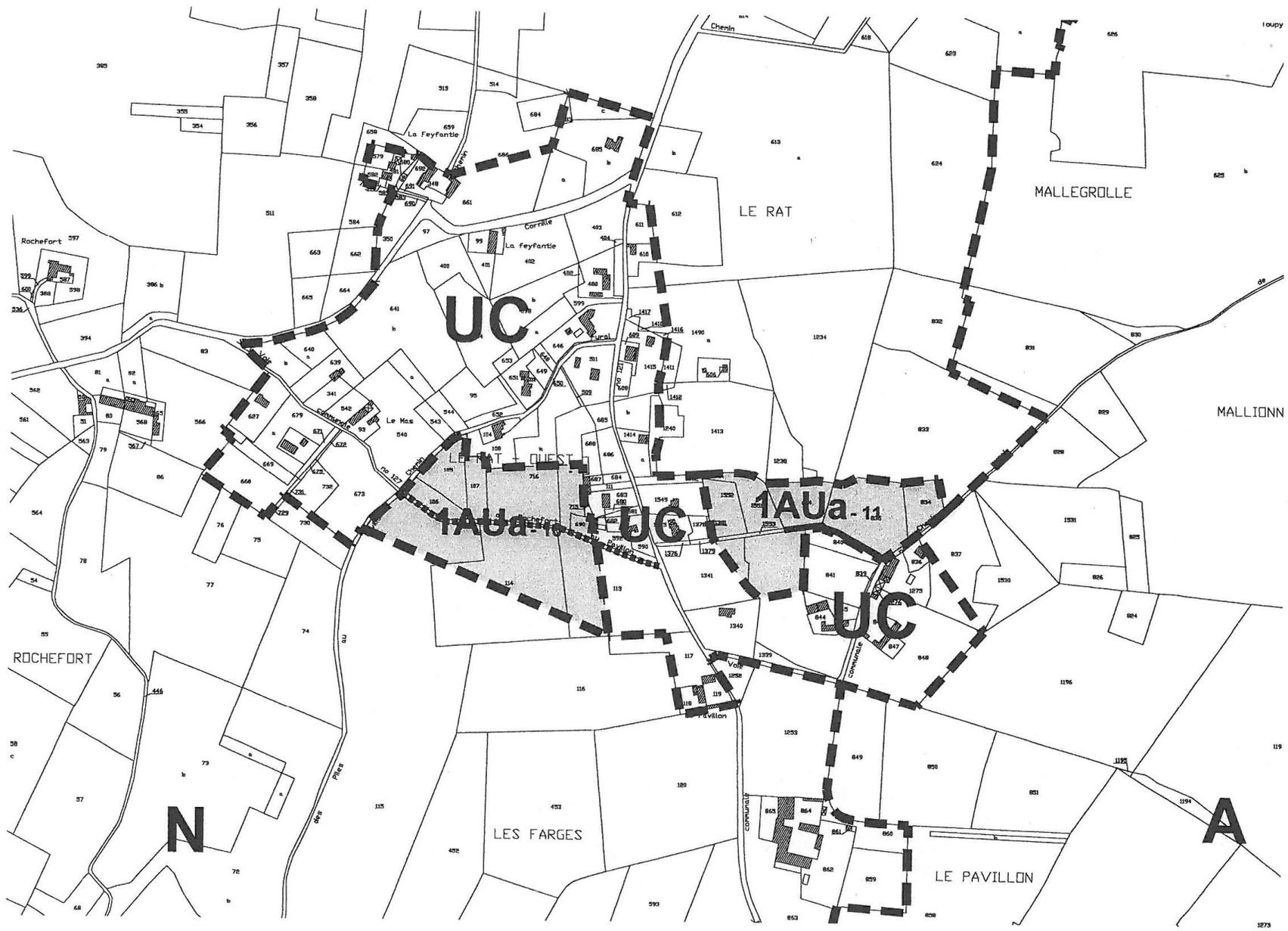
	A créer	A renforcer	Suffisant
Voie de desserte principale de la zone			
Accès à la voie de desserte principale			
Desserte interne	X		

### Réseaux (en limite de zone)

	A créer	A renforcer	Suffisant
Eau potable			
Electricité			
Défense incendie			

**Mesures particulières** : Pour des questions d'intégration paysagère et compte tenu de la densité des constructions environnantes, la surface minimale pour chaque logement sera de 2000 m<sup>2</sup>.

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



## **ZONE 1AUa-12 : SECTEUR DE SALEIX**

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

## **ZONE 1AUb-13 : SECTEUR DE FONTNIOVAS**

**Mode d'assainissement** : autonome

**Surface de la zone** : 3.8 ha

**Capacité d'accueil** : 10 logements  
Secteur déjà urbanisé

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