

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de SOMBERNON

(21611)



Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

### PIECE N°2B – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFIÉES

*PLU approuvé par délibération du : 17/10/2003*  
*MECDU prescrite par délibération du : 29/01/2024*  
*MECDU approuvée par délibération du : 23/06/2025*

DATE ET VISA



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**  
3 Avenue de la Découverte  
21 000 DIJON  
03.80.73.05.90 / [dorgat@dorgat.fr](mailto:dorgat@dorgat.fr)

Il est créé une orientation d'aménagement et de programmation sur l'emprise du site actuel de l'EHPAD qui permet d'encadrer son devenir potentiel en cas de réhabilitation ou démolition – reconstruction.

### OAP Rue du Gué

Les présentes orientations visent à encadrer tout projet de réhabilitation ou reconstruction du site de l'ancien EHPAD.







Deux scénarios de développement potentiels sont envisagés : la réhabilitation (avec possibilité de pouvoir réaliser quelques extensions limitées) ou la démolition totale du site en vue de sa reconstruction.

Dans les deux scénarios, il ne sera admis qu'une seule et unique opération d'aménagement d'ensemble qui portera sur la totalité du secteur soumis à OAP. Dans ce cas, quelque soit la vocation à promouvoir, les orientations générales ci-dessous définies seront mises en œuvre :

- Il s'agit dans un premier temps de prendre en compte les **enjeux de mobilité et d'accessibilité du site** en optimisant les accès existants. Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la façade Sud-Ouest du site le long de la Rue de Lauterecken, si ce n'est pour développer la mobilité piétonne au sein de la zone (permettant ainsi de relier de manière optimale la Rue du Gué et la Rue de Lautercken). À cette fin la création d'un sentier piétonnier sécurisé sera assurée en cas de démolition – reconstruction, il permettra de maintenir une zone non aedificandi de minimum 3m en façade Sud pour assurer une intégration optimale de l'opération vis-à-vis des constructions voisines. Des accès potentiels seront autorisés en façade de la Rue du Gué, toutefois compte-tenu du gabarit de la voie, ces accès devront être limités, mutualisés et présenter une profondeur de minimum 5m permettant le stationnement temporaire de véhicule en dehors du domaine public.
- **En matière d'insertion paysagère**, il est attendu la préservation et la végétation du talus existant le long de la Rue de Lauterecken, ainsi que le maintien des arbres existants qui concourent à la végétation du site et à son intégration dans l'environnement.

## OAP RUE DU GUE - REHABILITATION



-  Site soumis à OAP
-  Principe de limitation des accès potentiels depuis la rue du Gué
-  Préservation des boisements significatifs
-  Optimiser la marge de recul vis à vis des constructions existantes via la création d'un sentier piéton
-  Aucun nouvel accès sur la Rue Lauterecken hormis les accès existants
-  Végétalisation des talus

**En matière de programmation**, il est possible de valoriser le site existant à travers la promotion de l'habitat et / ou de toutes autres destinations compatibles avec la proximité de l'habitat, tels que les bureaux, les services, équipements et commerces.

Toutefois, en cas de démolition – reconstruction d'une opération portant sur la création de logement (en tout ou parti) il est attendu la mise en œuvre des orientations suivantes (ces dernières ne sont pas imposées lorsque l'opération a pour simple objectif de promouvoir une destination autre que l'habitat) :

- L'opération devra respecter une densité brute minimale de l'ordre de 13 logements à l'hectare permettant de promouvoir une forme d'habitat orientée vers la promotion de petits à moyens logements (T1 à T3). Il n'est pas écarté la possibilité de prévoir quelques logements de taille supérieure mais ces derniers devront présenter moins de 50% de l'offre de logements mobilisés. Aussi compte-tenu de la taille de l'opération (0.5 hectares) il est attendu un minimum de 6 logements.
- Afin de s'intégrer dans l'environnement immédiat, le projet de reconstruction pourra soit permettre la création d'un habitat individuel isolé et jumelé et / ou accolé (dans le

respect du principe de mixité des typologies bâties), soit s'appuyer sur la création d'un ou plusieurs bâtiments collectifs ou intermédiaires.

Le principe de la densité permet de compenser une partie des logements initialement programmés au sein de la zone 1AUab en lieu et place du projet de délocalisation de l'EHPAD. Les orientations s'appuient alors sur celles imposées sur la zone et répondent à un principe d'intégration dans le quartier d'habitat existant. Rappelons que le site accueille aujourd'hui un potentiel de 84 chambres. Considérant la possibilité de fusionner certaines d'entre elles pour promouvoir une offre de taille plus diversifiée, il est possible d'envisager la production d'une trentaine de logements (soit 6 à 7 logements par étage). Cette programmation pourra être réévaluée en fonction du parti d'aménagement retenu, et notamment de la possibilité de maintenir des cellules en rez-de chaussée pour accentuer la mixité de destination. Toutefois, une telle mixité n'est pas imposée pour prendre en compte les contraintes déjà très fortes liées à la réhabilitation du site.

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de SOMBERNON

### (21611)



## PIECE N°3 – OAP

PLU approuvé par délibération du : 17/10/2003  
 Modification simplifiée n°5 approuvées par délibération du : 14/09/2020

DATE ET VISA

Le 15/09/2020

Le Maire  
 Michel ROIGNOT



PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
 BOURGOGNE - FRANCHE-COMTÉ  
 PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
 Dépôt n° 1

18 SEP. 2020



DORGAT

**Cabinet d'urbanisme DORGAT**

10 rond-point de la nation

21 000 DIJON

03.80.73.05.90

dorgat@dorgat.fr

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION POUR LA ZONE 1AUy

### VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AUy est destinée à l'installation de nouvelles activités économiques. Elle comporte le secteur 1AUyc réservé aux activités commerciales, de services et artisanales compatibles avec la fonction résidentielle.

### ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE

Est prévue la création d'une voirie de desserte de la zone qui se raccrochera aux voies de desserte existantes à l'Ouest (RD114) et à l'Est (chemin du Stand).

S'agissant de l'accessibilité à l'Ouest, il est prévu l'aménagement d'un accès en face de celui existant le long de la RD114 avec possibilité d'aménager le surplus foncier bordant le carrefour en tenant compte des contraintes techniques engendrées par la présence de la ligne HTA (aménagement paysager, réaménagement du cheminement piétonnier, valorisation de l'entrée de la zone, constructibilité restreinte...)

Cette voie de circulation respectera les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Elle devra être adaptée au trafic sans exagérer la largeur des voies de façon à réduire naturellement la vitesse de circulation et comporter des espaces de circulation piétonne suffisamment larges pour assurer une traversée de la zone qui remplit les conditions de confort et de sécurité.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Afin d'optimiser la cohabitation entre les constructions d'habitation existantes et les futurs bâtiments économiques, un traitement paysager de l'interface entre les fonds de jardin des pavillons situés avenue de la Brenne et la zone d'activité devra être réalisé.

La haie créée sera composée d'espèces locales (par exemple, Charme, Viorne obier, Viorne lantane, Épine-vinette, Cornouillers, Prunellier, etc.) et devra être suffisamment large pour créer une protection visuelle efficace.

Les plantations devront respecter un recul adéquat des câbles électriques souterrains situés le long des fonds de propriété. L'espace de « non plantation », voué à la protection des câbles électriques souterrains, ménagé entre les limites de fond de parcelle et le linéaire de haie, devra être enherbé et sera *non aedificandi*.

### CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT À PRENDRE EN COMPTE

Le schéma d'OAP repère à titre informatif deux contraintes techniques qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'aménagement de la zone :

- Le passage de lignes électriques souterraines moyennes tension (HTA) ;
- Le passage de lignes électriques aériennes haute tension (HTB) qui génère une servitude I4.

Lors de l'exécution de travaux à proximité d'ouvrages électriques, il conviendra impérativement de se conformer notamment :

- Aux dispositions du Code du Travail, articles R.4534 - 107 et suivants qui définissent les règles de sécurité à observer pour tous les travaux à proximité d'ouvrages électriques sous tension ;
- Au Guide d'application de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux (approuvé par arrêté du 27 décembre 2016) et composé de 3 Fascicules.

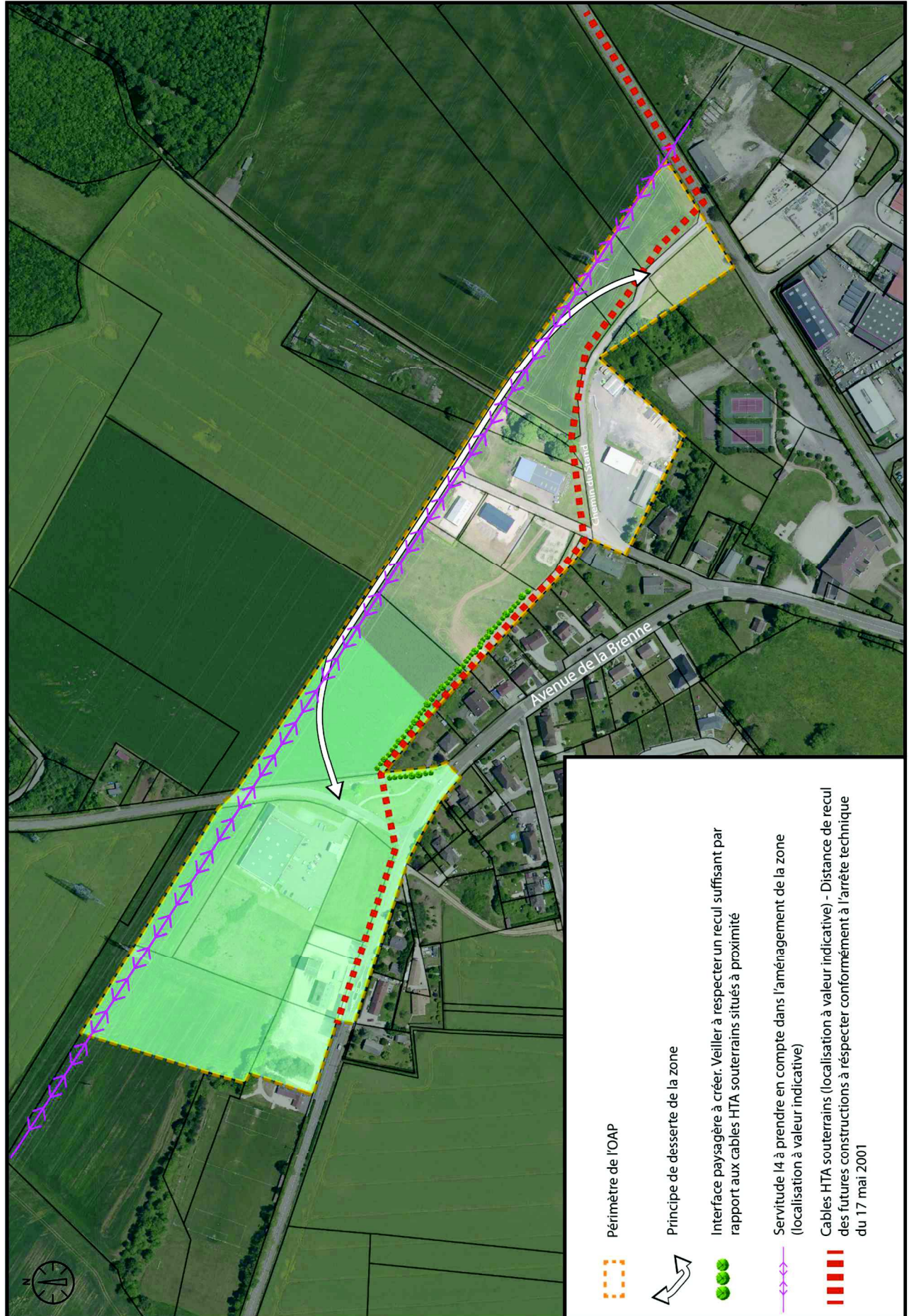
Par mesure de précaution, il est recommandé d'associer les services de RTE et d'ENEDIS lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement sur la zone.

## **PROGRAMMATION**

La délivrance des autorisations de construire au sein de la zone sera subordonnée à la réalisation préalable et au fur et à mesure des équipements internes par la commune.

## **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

L'aménagement de la zone 1 AUY, notamment l'altimétrie de la future voirie et la réalisation d'espaces libres, devra être adapté à la problématique de gestion des eaux pluviales. Des noues végétalisées pourront être créées pour traiter tout ou partie des eaux pluviales issues des espaces publics de la zone.





Commune de SOMBERNON

# Plan local d'urbanisme

## Historique du PLU

Approuvé par DCM du 17/10/2003

Modification n°1 par DCM du  
15/06/2006

Modification n°2 par DCM du  
05/11/2009

Modification simplifiée n°1 par DCM  
du 06/04/2012

Modification simplifiée n°2 par DCM  
du 09/07/2014

Modification simplifiée n°3 par DCM  
du 27/11/2014

## Modification Simplifiée n°3

*Approuvée par délibération du conseil municipal  
du 27/11/2014*

- *PIECE 2.b* -

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**VISA**

Le :

# Commune de SOMBERNON

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Pièce n° 2.b : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

**Plan Local d'urbanisme :**

Elaboration approuvée le 17.10.03

Modification n°1 approuvée le 15 juin 2006

Modification n°2 approuvée le 5 novembre 2009

Modification simplifiée n°1 approuvée le 06 avril 2012

Modification simplifiée n°2 approuvée le 09 juillet 2014

Modification simplifiée n°3 approuvée le 17 novembre 2014

Document réalisé par le cabinet DORGAT  
Droit Développement et Organisation des Territoires  
10 Rd. point de la Nation  
21000 DIJON  
03.80.73.05.90



Dans l'esprit de la loi urbanisme et habitat a modifié la structure du PADD définie par la loi SRU en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune des orientations d'aménagement particulières à certains secteurs, les lois Grenelles et la Loi ALUR .

Ainsi, selon l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements [...]. »*

Les orientations d'aménagement font donc l'objet du présent document pour lequel sera appliquée une notion juridique de compatibilité. Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (art. L. 123-5), étant précisé que celles-ci doivent être comprises comme des objectifs ou des intentions d'aménagement indiquant les principes de structuration et de requalification de secteurs spécifiques, et non pas comme la présentation d'un état figé comme l'est le règlement.

# Orientations d'aménagement pour le secteur 1AUab

Les présentes orientations d'aménagement établissent les principes d'aménagement à respecter pour tout projet d'aménagement du secteur 1AUab de la zone 1AU. Ils sont figurés par le plan schématique ci après et par le libellé ci-dessous.

Nota bene, ce qui n'est pas schématiquement représenté sur les orientations graphiques constitue la mise en œuvre de ce qui est réalisé par l'Association Foncière Urbaine Terres d'Abeilles.

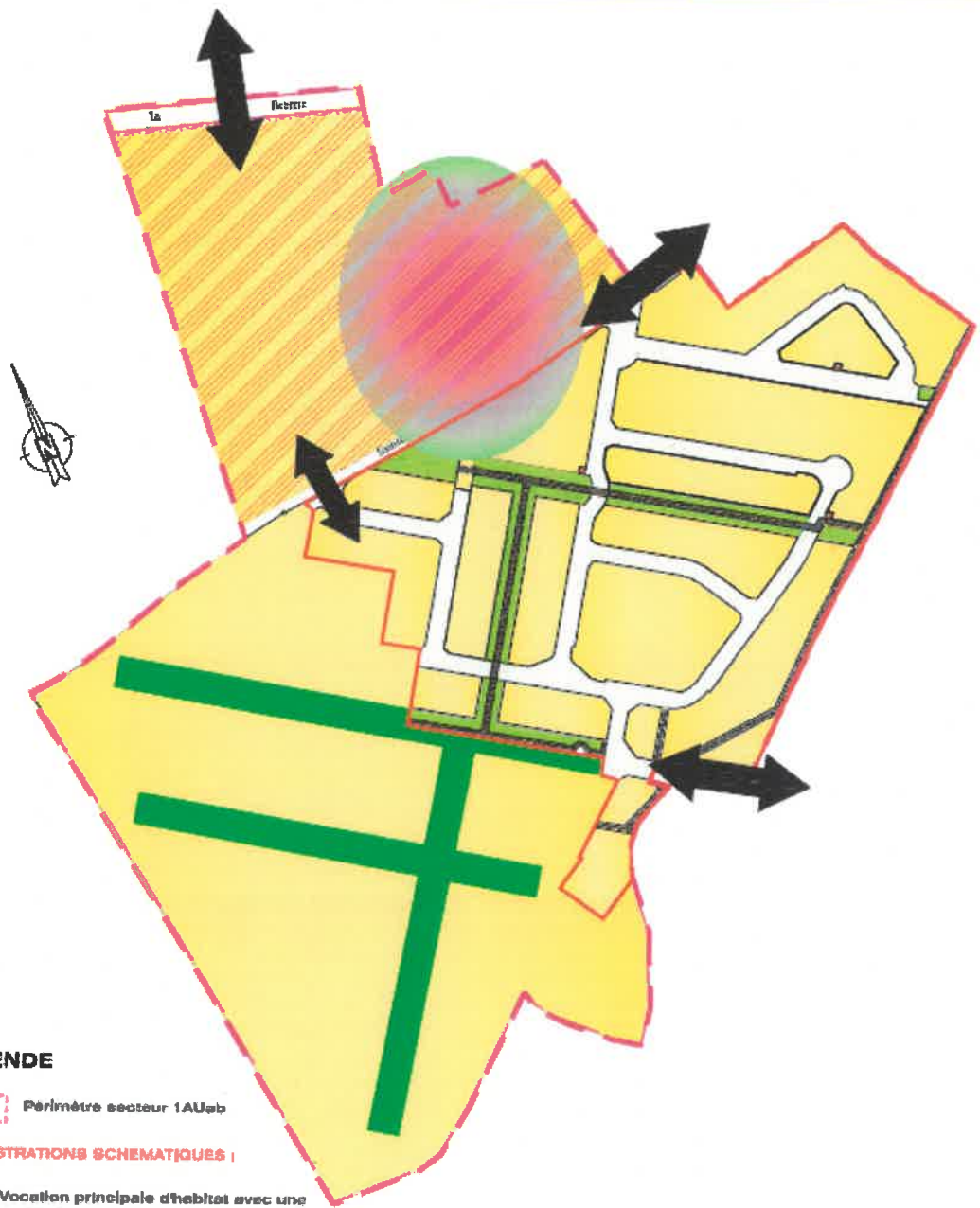
- **Obligation d'une ou plusieurs opérations** : pour être constructibles, les terrains devront faire l'objet d'un aménagement dans le cadre d'une ou plusieurs opérations, avec possibilité d'inclure ou non les terrains non bâtis rattachés à des propriétés bâties riveraines. Dans le cas où l'aménagement de la zone ne serait pas réalisé en une seule opération, chaque opération doit préserver la constructibilité et la cohérence urbanistique de l'ensemble du secteur 1AUab tout en respectant les présentes orientations d'aménagement et en permettant l'application de ces dernières sur le surplus du secteur.
- **Obligation de création d'accès** avec les quartiers environnants existants ou futurs afin de garantir de bonnes liaisons inter quartiers et de respecter le souhait de raccrocher les nouveaux quartiers au centre ancien, exprimé dans le PADD. Des cheminements doux seront prévus afin de permettre la circulation piétonne à travers le secteur mais aussi en lien avec les quartiers voisins. Ces cheminements, qui peuvent être des trottoirs, devront être conformes à la législation relative notamment aux personnes handicapées.
- **Prévoir de la mixité fonctionnelle (activités, services, commerces, équipements collectifs) à localiser préférentiellement dans la zone indiquée dans le schéma d'orientations d'aménagement.** Cette mixité pourra se traduire par des espaces réservés aux activités économiques et / ou par des bâtiments mixtes avec par exemple de l'activité en rez-de-chaussée d'immeuble et du logement à l'étage.
- **Prévoir un pôle de centralité urbanistique dans l'opération** : ce pôle de centralité se veut le cœur de vie et d'animation de l'opération. Il pourra s'appuyer :
  - o soit sur un équipement collectif structurant comme une place publique, une salle polyvalente, ou autre,
  - o soit sur un regroupement de commerces et services avec pourquoi pas des commerces en rez-de-chaussée et du logement à l'étage,
  - o soit sur un pôle de compacité plus important de logements comprenant du petit collectif.

L'idéal serait de créer un pôle central structurant regroupant ces trois destinations.

- **Prévoir une densité minimale globale** à l'échelle du secteur 1AUab de l'ordre de 13 à 18 logements par hectare afin de produire un urbanisme durable et respectueux du principe de gestion économe de l'espace, tout en proposant un cadre de vie compatible avec les quartiers résidentiels environnants.
- **Prévoir une diversité d'habitat** : dans la mesure où ce projet d'urbanisation sera le projet phare de la commune en matière d'habitat pour les 10 à 15 prochaines années, il est primordial qu'il remplisse les objectifs de diversité d'habitat et de mixité sociale prévus dans le PADD. Le secteur 1AUab devra comprendre de l'habitat collectif, de l'habitat intermédiaire, de l'habitat individuel groupé, accolé (jumelé) et isolé, le tout devant répondre au seuil de 13 à 18 logements par hectare à l'échelle du secteur 1AUab.
- **Imposer un échelonnement dans le temps** : L'aménagement du secteur 1AUab devra se dérouler sur les 10 à 15 prochaines années et sa réalisation devra se dérouler dans le respect de la capacité des équipements publics et en particulier les équipements scolaires et périscolaires.
- **Prévoir des espaces paysagers pouvant recevoir des modes de gestion alternatifs de traitement des eaux pluviales.**

Le schéma des orientations d'aménagement figure un maillage très schématique illustrant la nécessité de prévoir des espaces paysagers dans l'opération. Ces espaces pourraient recevoir des modes de gestion alternatifs de traitement des eaux pluviales publics ou privés de type noue ou système d'infiltration à la parcelle, ou bassins paysagers. Les études opérationnelles détermineront si la réalisation de tels dispositifs est possible en fonction notamment de la topographie et de la nature du sol.






## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT du secteur 1AUab



### LEGENDE

 Périmètre secteur 1AUab

#### ILLUSTRATIONS SCHEMATIQUES :

-  Vocation principale d'habitat avec une diversité de typologies d'habitat
-  Localisation préférentielle d'un pôle de centralité
-  Localisation préférentielle pour la marché fonctionnelle
-  Obligation de création d'accès
-  Espace paysager pouvant recevoir des modes de gestion alternatifs des eaux pluviales

Nota bene : Illustrations schématiques des orientations d'aménagement avec reprise des voies et espaces publics du quartier Terras d'Abelle