PLU

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

COMMUNE DE SOURNIA

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT / Modification n°1

PLU approuvé par DCM le 30/11/2011

Modification n°1 du PLU approuvée par DCC le 19/12/2023

Pièce 5 : Orientations d'aménagement

« Suite à la promulgation de la Loi UH du 02 juillet 2003, le PADD a perdu son caractère opposable aux autorisations d'occupation du sol et ne concerne plus que les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Le document Orientations d'aménagement a été créé et reste opposable en compatibilité.

Les orientations d'aménagement sont l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il s'agit d'une pièce facultative, qui expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Les orientations d'aménagement doivent être cohérentes avec les orientations générales définies au PADD.

C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées, se superposent avec les règles édictées au règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'aménagement et règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. »

Toute opération de construction ou d'aménagement engagée dans les secteurs suivants, devra être compatible avec les schémas de principe d'organisation générale des zones ci-après (étant entendu qu'il s'agit de principes de base et non de plans d'intention).

ZONE 1AUa, LIEU-DIT « RAZEILLES » : SCHEMA D'AMENAGEMENT

Etat initial :

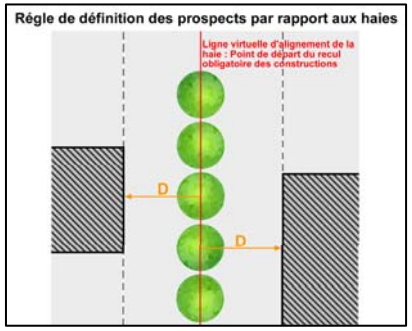
- Routes principales
- Rues ou chemins goudronnés
- Chemin
- Cours d'eau
- Courbe de niveau 50m
- Courbe de niveau 10m
- Relief
- Roches
- Bois-taillis ou haie de jardin
- Forage : Périmètre de protection immédiate

Orientation d'aménagement :

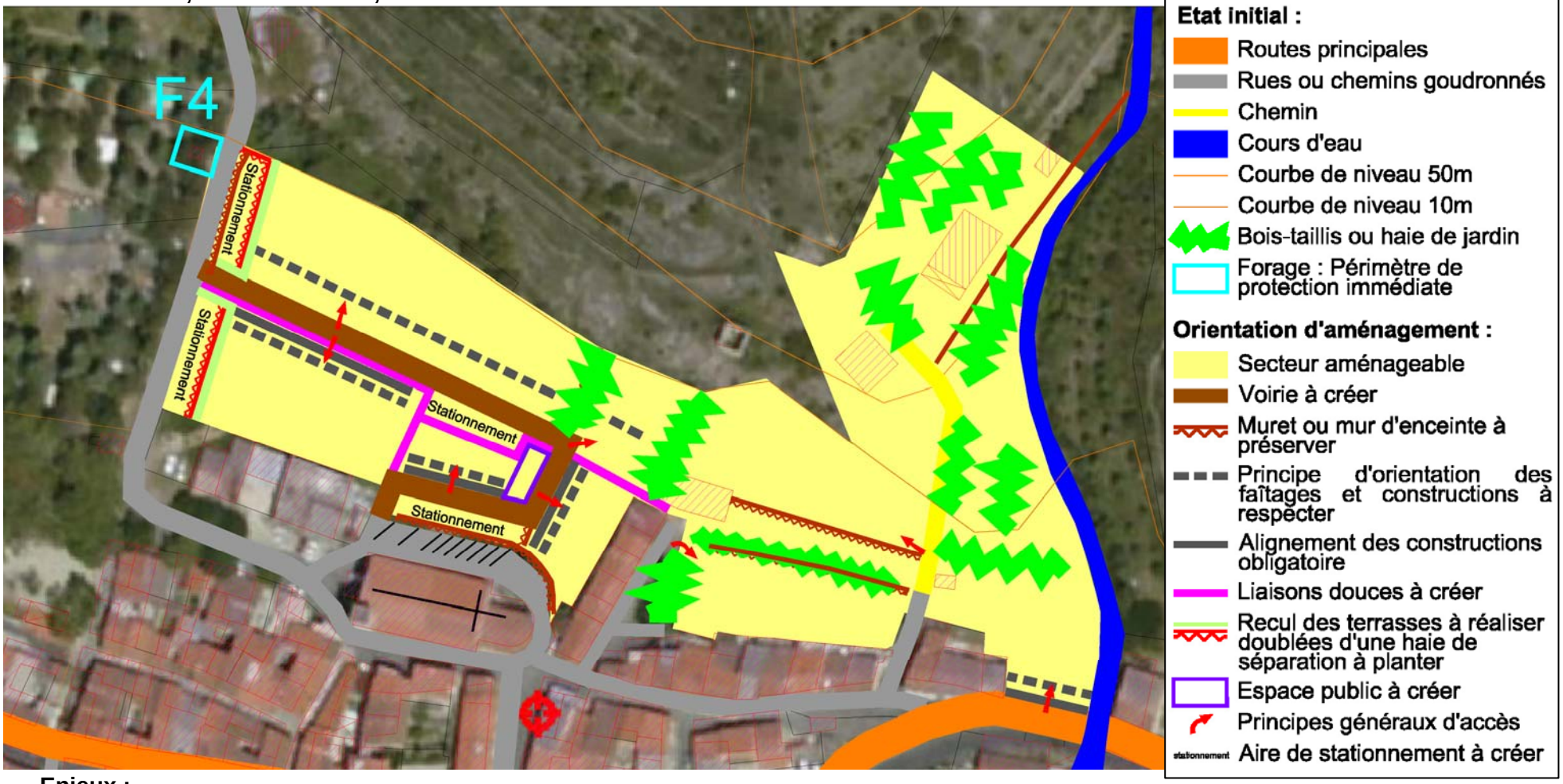
- Secteur aménageable
- Voirie à créer
- Voirie à élargir
- Muret ou mur d'enceinte à préserver
- Principe d'orientation des faîtages, dans la continuité des constructions existantes, à respecter
- Noue végétalisée et plantation d'accompagnement de la voie à organiser
- Haie à conserver
- Canalisation des eaux pluviales à créer
- Principes généraux d'accès

Enjeux :

Traitement paysager pour la valorisation de l'entrée de village : espace vert, noue et plantations le long de la RD2.
Sécurisation de la desserte du secteur en limitant les accès directs sur la RD2 (possibilité de créer un sens unique du Sud-est vers le Nord-ouest pour la desserte du secteur).
Respect du patrimoine naturel et agricole : respect des talus existants, conservation de quelques murets en pierre et d'une haie. Les constructions devront être implantées à une distance minimale D (voir schéma ci-contre) de 5m de cette dernière.
Récupération des eaux pluviales et de ruissellement dans une noue paysagée puis canalisation de ces dernières vers le ravin situé à l'Est du secteur.
L'ensemble des nouvelles constructions devra être relié au réseau d'assainissement communal.



ZONES UAa, 1AUb ET 2AU3, DERRIERE L'EGLISE : SCHEMA D'AMENAGEMENT



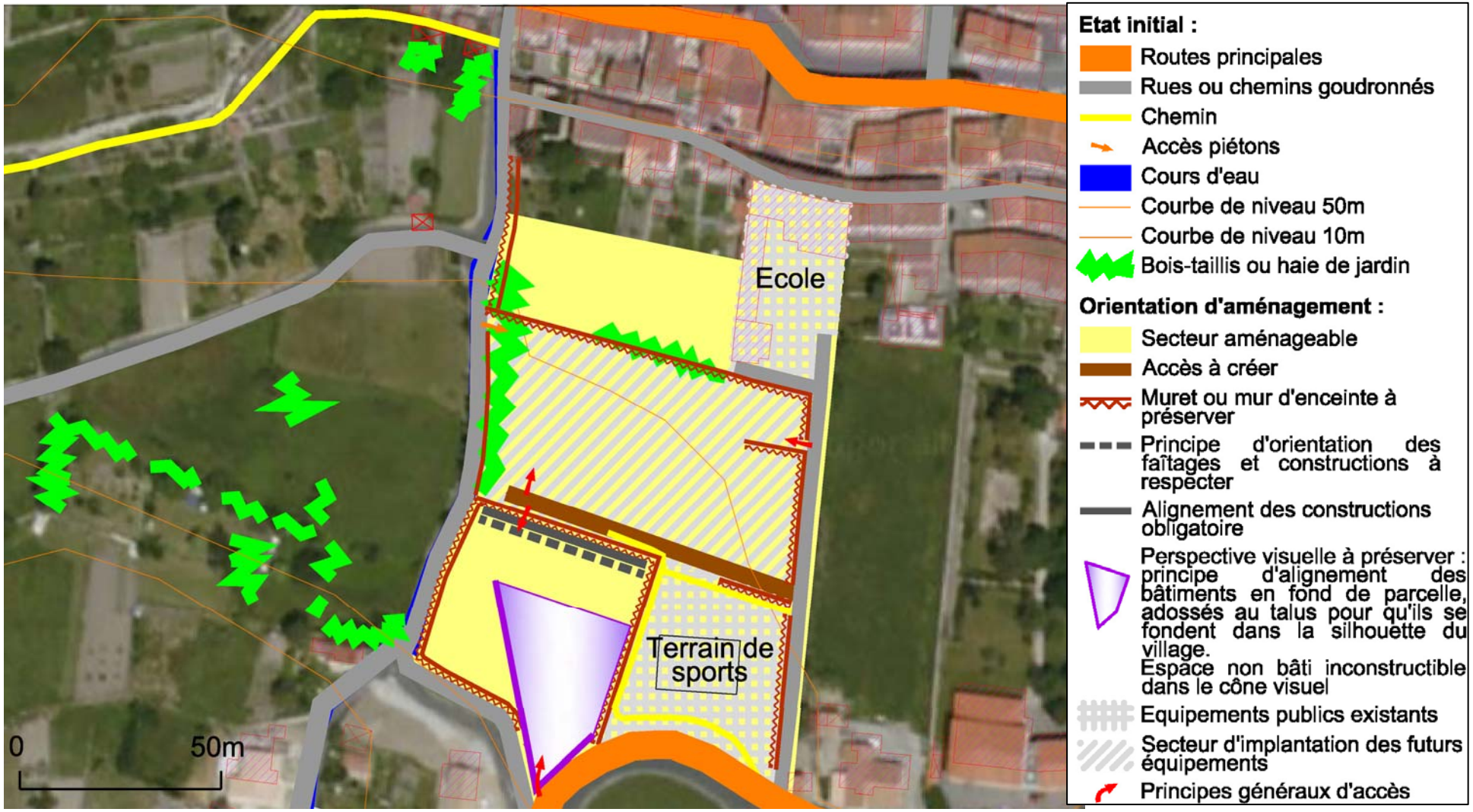
Enjeux :

A l'Est (zone 1AUb et UAa), le secteur étant déjà majoritairement occupé par des jardins privés non accessibles depuis les voies d'accès (accès par les constructions attenantes), seules quelques constructions pourront venir densifier le secteur. Au Sud-Est (zone UAa), les constructions devront s'aligner sur la rue dans la continuité des constructions existantes.

A l'Ouest du secteur (zone 2AU3), les parcelles planes (au nombre de 4), sur 7000 m2, peuvent facilement être greffées à l'habitat ancien. Un habitat du même type, en ordre continu et resserré serait souhaitable. Du fait de la localisation, il faut prévoir du stationnement pour le centre ancien existant et du stationnement pour l'opération. Connexion aux voies du noyau ancien par la création d'une voie d'accès type rue qui dessert l'ensemble de la zone. Un cheminement piéton traversera l'opération. L'aménagement de ce secteur (2AU3) devra se faire grâce à une opération d'ensemble afin de garantir une densité suffisante et des liaisons viaires et piétonnes avec le cœur du village.

Les eaux pluviales et de ruissellement seront canalisées vers le ravin situé à l'Est du secteur et en dehors de la zone sensible du périmètre de protection du forage. L'ensemble des nouvelles constructions sera relié au réseau d'assainissement communal.

ZONES UAa, 1AUb ET 1AUc, LIEU-DIT « LE VILLAGE » : SCHEMA D'AMENAGEMENT



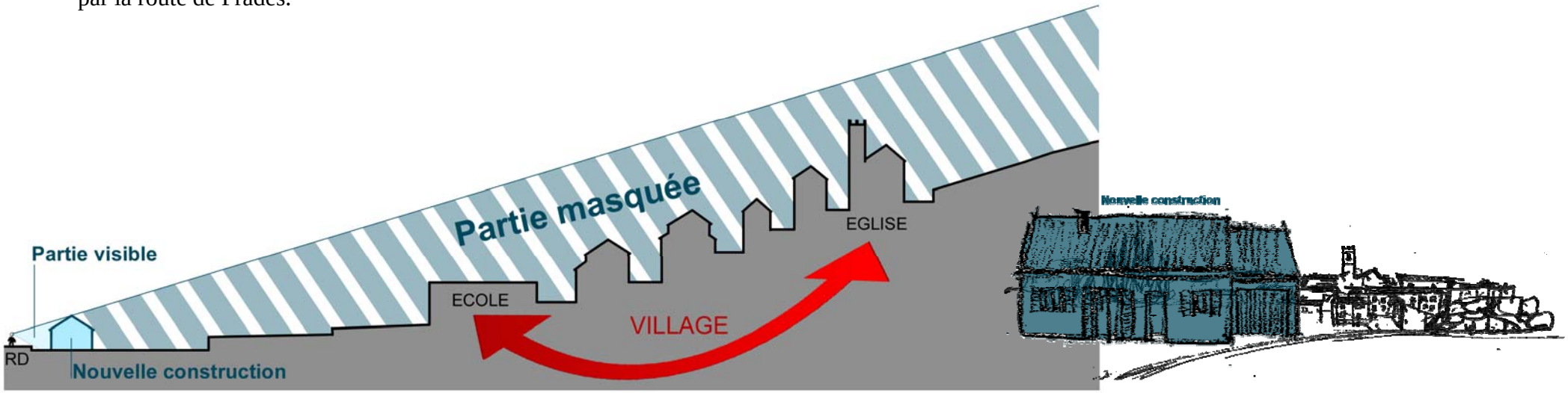
Enjeux :

Afin de préserver la perspective sur l'église et le village, pour les parcelles les plus proches de la RD (donc celles qui jouxtent le terrain de sport), il faut bâtir en fond de parcelle (voir schémas d'implantation page suivante), limiter la hauteur des constructions au R+1, ainsi que celle des haies et/ou des clôtures près de la RD, si possible.

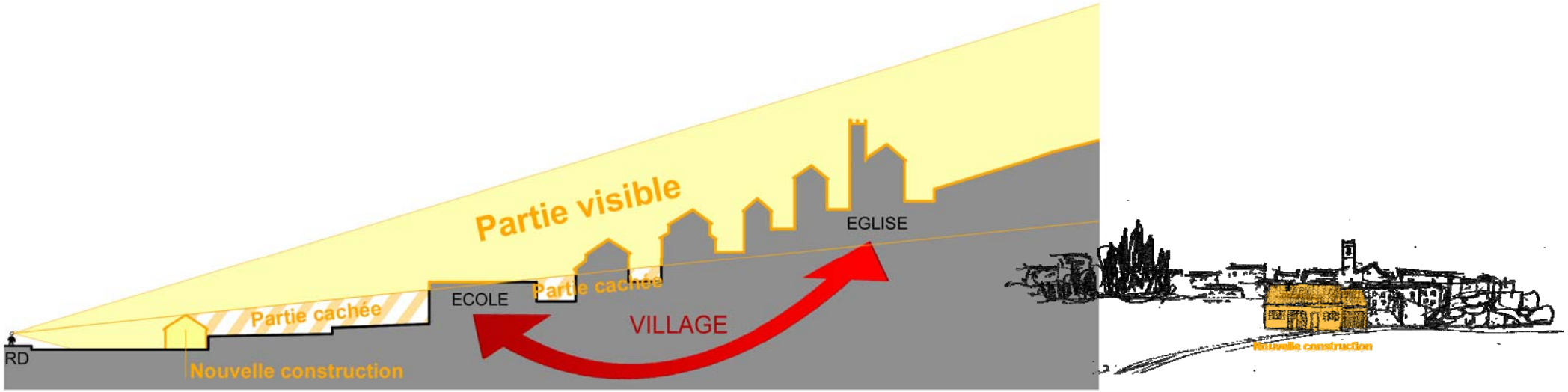
Conserver le cadre bucolique de la rue qui longe les jardins plus ou moins en friches à l'Ouest.

Le secteur est propice au développement de nouveaux équipements à proximité de l'école et du terrain de sports car il est situé à la fois à proximité du cœur du village et de l'entrée de ville. Les nouveaux seront donc implantés à proximité de ceux existants. Quelques habitations peuvent également être implantées sur le secteur.

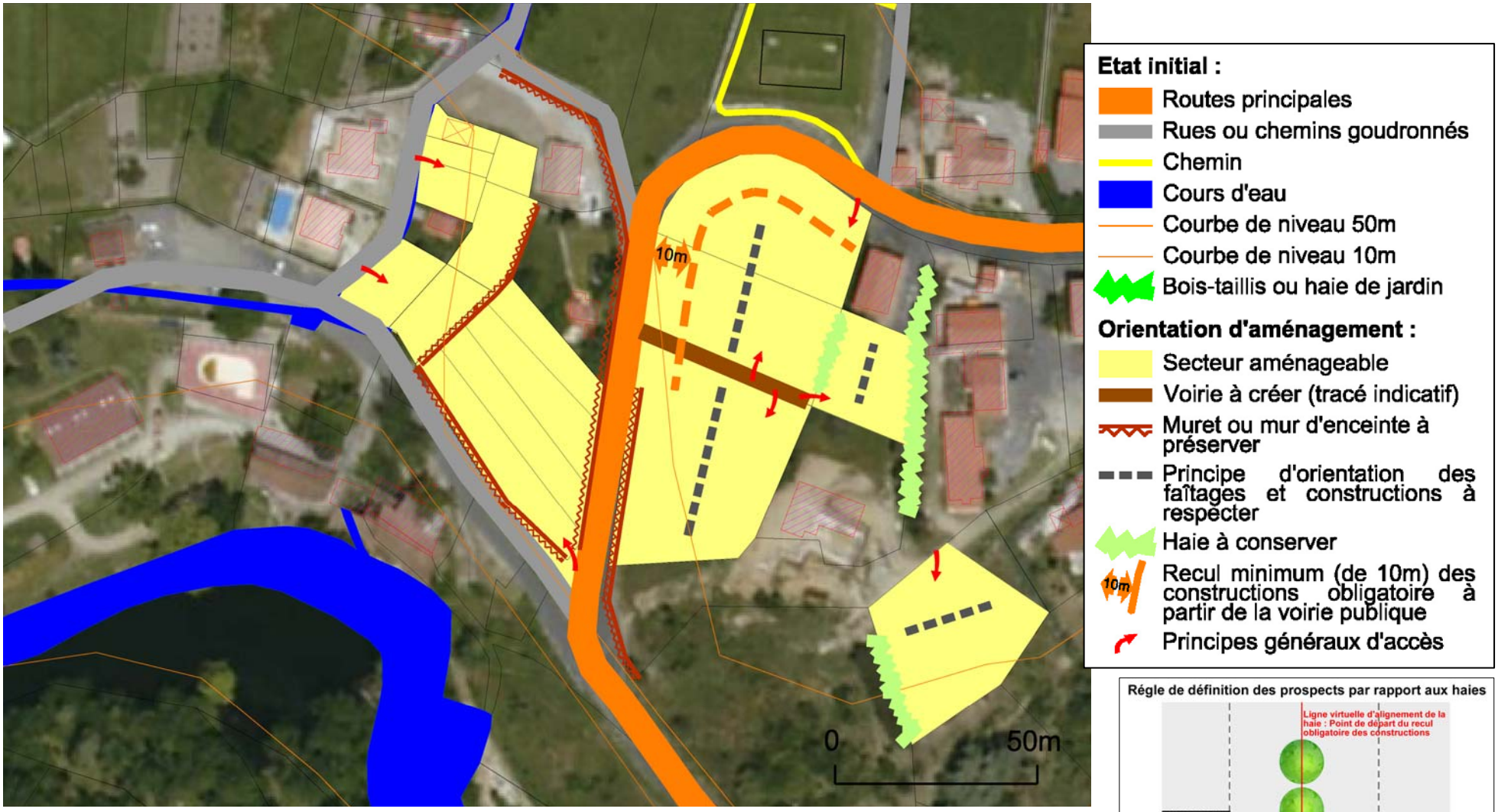
Mauvaise implantation (à éviter) : près de la route départementale.
Les nouvelles constructions masquent la silhouette générale du village et viennent ainsi masquer la perspective sur ce dernier depuis l'entrée de ville par la route de Prades.

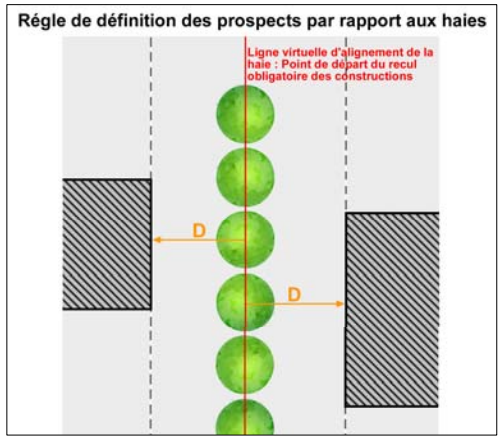


Bonne implantation (préconisée) : en fond de parcelle.
Les nouvelles constructions semblent intégrer le village et participent à sa silhouette générale.



ZONE 1AUb, ENTREE DE VILLAGE EN VENANT DE PRADES : SCHEMA D'AMENAGEMENT





Enjeux :

- En contrebas de la RD : poursuivre l'urbanisation du secteur en cours.
- Sécuriser les accès : limiter les accès sur la route départementale et reculer les constructions de la route (retrait minimum de 10m) dans le virage pour conserver la visibilité au carrefour.
- Les haies existantes à l'Est doivent être maintenues. La plus longue marque la coupure avec la zone d'activités adjacente. Les constructions devront être implantées à une distance minimale D (voir schéma ci-contre) de 5m des haies conservées.