



COMMUNE DE SORNAY

PLAN LOCAL D'URBANISME



2.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

APPROBATION

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le, Le Maire,	Révision du P.L.U. prescrite le :	30 septembre 2008
	P.L.U. Arrêté le : Arrêté d'enquête publique du : Enquête publique du : au :	15 Janvier 2013 07 Août 2013 16 Septembre 2013 19 Octobre 2013
Pour copie conforme, Le Maire,	P.L.U. approuvé le :	



**Bureau
Natura**

Environnement
Urbanisme



Les orientations d'aménagement édictées dans le cadre du P.L.U.
sont les suivantes :

1. Zones AU1 / UYc des Champs Gautriots

Principes d'aménagement :

- **Les liaisons et accès indiqués sur les schémas qui suivent constituent des principes de réalisation. Leur localisation est par conséquent indicative, et l'aménageur est libre du choix du dimensionnement et de l'emplacement précis de ces liaisons.**
L'aménageur est également libre de créer d'autres liaisons ou aménagements qui ne figureraient pas sur ces schémas.
- **L'aménagement d'une opération ne doit pas avoir pour effet d'enclaver des portions de terrain ou de compromettre l'aménagement ultérieur du reste de la zone. Afin d'éviter ce type de situation, l'aménageur devra prévoir les voiries nécessaires au désenclavement des terrains concernés.**
- **Les différentes opérations et aménagements devront systématiquement intégrer à leur organisation la mise en place de liaisons piétonnes et/ou cyclables, afin notamment de favoriser les déplacements des piétons et cycles à l'intérieur du quartier, mais aussi avec le reste de la commune.**

1.

Zones AU1 / UYc Les Champs Gautriots

Zones AU1 / UYc

"Les champs Gautriots"

La zone totalise 6,90 ha, répartis de la façon suivante :

- zone UYc : 5500 m² (0,55 ha)
- zone AU1 : 6,34 ha, dont un peu plus de 1 ha dévolus à l'accueil d'équipements publics futurs et à l'aménagement de leurs abords, le reste (environ 5 ha) étant destiné à l'accueil de logements et à la mise en place de liaisons pour les différents modes de déplacement, à l'aménagement d'un espace public central, ainsi qu'à la mise en valeur du linéaire du bief préexistant et à l'installation éventuelle d'aménagements destinés à la gestion des eaux de ruissellement.

Elle constitue la zone prioritaire de la commune en matière de développement. Elle offre la plus grande partie des capacités d'accueil d'habitat dans le cadre du P.L.U.

Elle se situe entre la rue des Amortets et la route du Temple.

Le parti d'aménagement retenu tient compte de l'existant et de l'environnement naturel, bâti et paysager de la zone, ainsi que des conditions de déplacements et de sécurité.

Située au centre-Sud du bourg, non loin de la mairie, des écoles, et salles associatives, ainsi que du stade et du petit pôle commercial de la commune, elle jouit d'une localisation particulièrement favorable. Elle permet de plus l'urbanisation d'espaces insérés dans un bâti préexistant, qui permet de mobiliser du foncier sans générer d'étalement urbain, sur des terrains difficiles à exploiter d'un point de vue agricole, et sans sensibilité naturelle particulière.

La zone s'articule autour d'un petit bief naturel non pérenne qui draine les terrains en direction du val de Seille.

La zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.

Volet environnemental :

Incidences de l'urbanisation de la zone :

Le secteur est actuellement enclavé entre des zones habitées. Les terrains se partagent entre prés et cultures. Il présente un très faible intérêt agricole.

La principale incidence attendue est liée à l'urbanisation et imperméabilisation des sols, et au changement d'affectation des sols.

La zone présente ponctuellement des haies relictuelles discontinues le long du bief.

Prise en compte de l'environnement et mesures de compensation ou d'évitement :

Compte-tenu des problématiques liées à Natura 2000, une attention particulière est portée au traitement et à la régulation des eaux pluviales, principale incidence de l'urbanisation sur ce secteur, dont le bief central constitue la colonne vertébrale.

Le principe est de ne pas modifier le cours actuel du bief, dont la position en talweg est optimale, et de protéger ses abords, en profitant de ce principe pour mettre en place une bande verte tout le long de son cours, qui aura également un rôle social (espace vert et amélioration du cadre de vie pour les habitants), fonctionnel (usage pour les déplacements doux), et paysager.

Afin de compenser l'imperméabilisation des sols, un certain nombre de mesures sont prévues afin que les écoulements restent inchangés avant et après aménagement (usage de matériaux drainants pour les voiries et espaces publics ou de stationnement, infiltration des eaux de pluie à la parcelle prioritairement, ouvrages de régulation et de rétention temporaire des ruissellements en cas d'insuffisance du premier procédé par le biais de noues, bassins, fossés, systématiquement inclus dans des aménagements paysagers dont la végétation servira également de filtre épurateur naturel).

Les haies présentes seront soit conservées, en raison de leur localisation le long du bief, prévu comme support d'une coulée verte, soit compensées par la mise en place d'espaces verts prévus dans ce contexte. Globalement, le projet devrait même permettre une meilleure prise en compte de l'environnement qu'à l'heure actuelle.

Enfin, les densités prévues permettront par ailleurs une économie d'espace, en effet pour accueillir le même volume d'habitat au cours de la décennie écoulée, il aurait fallu mobiliser pas moins de 15 ha de foncier, emprunté aux espaces agricoles ou naturels.

Les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

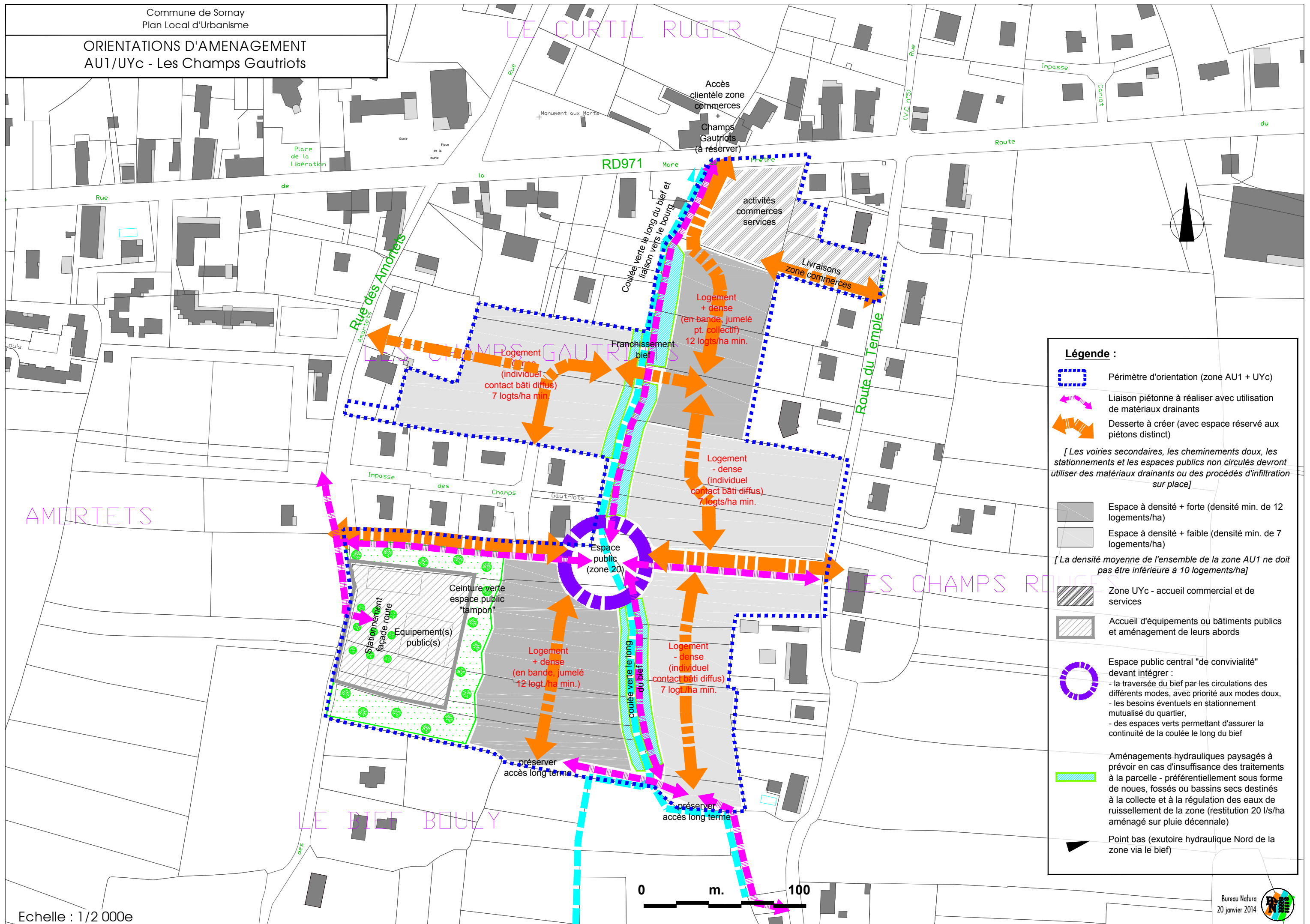
- Mise en avant du rôle central du bief, par le biais d'une coulée verte, permettant la protection de ce dernier, et la mise en place d'un axe Nord-Sud de déplacements doux au sein de la zone. Cet axe pourra se prolonger vers le Sud le long du bief, afin de bénéficier d'un accès sur la Route du Temple.
- Réalisation d'un espace public central de convivialité permettant d'articuler les voiries principales et l'axe vert du bief, les circulations douces (en donnant priorité à ces dernières par rapport aux circulations motorisées, par exemple par la création d'un "zone 20"), ainsi que la mise en place de stationnements mutualisés afin de réduire l'emprise totale de ces derniers. Cet espace devra également être un espace de vie que les futurs habitants pourront s'approprier.
- Mise en relation de la Rue des Amortets et de la Route du Temple, d'une part (axe Est-Ouest), et création d'une pénétrante Nord-Sud depuis le centre-bourg, jusqu'à l'espace public central.
- Desserte de la partie Sud, devant permettre par le biais de deux "antennes" un accès aux terres agricoles, et par la suite une éventuelle extension du quartier vers le Sud, dans une perspective de long terme.
- Définition d'un pôle destiné à des équipements publics le long de la Rue des Amortets, en continuité des équipements existants sur le stade. La réflexion sur ce secteur doit encore être affinée (future salle des fêtes ou autres ?). Afin de protéger les zones habitées des éventuelles nuisances qui pourraient en résulter un espace vert tampon est prévu sur sa périphérie.
- Renforcement des activités commerciales et de services au Nord de la zone (UYc), en continuité du petit pôle existant sur la RD971.
- Limiter l'étalement urbain et mettre en oeuvre une diversité de l'habitat tout en respectant la morphologie de l'environnement bâti, par des secteurs de densités graduées, modérées au contact de la Route du Temple, dont le tissu est plutôt discontinu (7 logements/ha minimum), et plus fortes au contact des zones plus denses proches du centre-bourg, des équipements et des services (12 logements/ha). Ces dispositions induiront également de fait une diversité dans le bâti. La densité

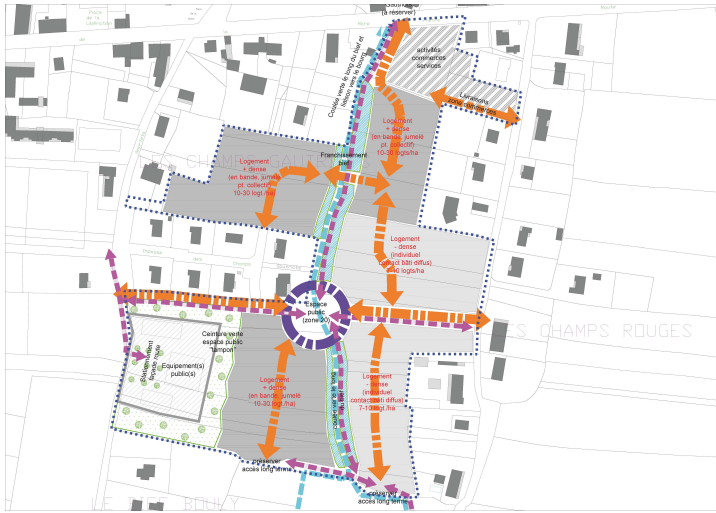
moyenne minimale de l'ensemble de la zone ne devant pas être inférieure à 10 logements/ha.

Outre ces grands principes, les orientations d'aménagement portent, sous forme d'obligations ou de recommandations, sur :

- **Les espaces collectifs, l'insertion et le traitement paysagers**
Objectif : imposer un minimum d'espaces verts pour éviter le "tout minéral" et réintroduire de la biodiversité en milieu urbain, et paysager les opérations. Economiser sur l'arrosage par le choix d'espèces peu gourmandes en eau. Profiter de la nécessité de mettre en oeuvre des dispositifs de rétention des eaux pluviales pour les intégrer dans des aménagements paysagers profitant à tous.
- **Les stationnements**
Objectif : mutualiser les stationnements pour diminuer les emprises qui leur sont dédiées, économiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des sols.
- **Le dimensionnement et le traitement des voiries internes**
Objectif : Favoriser la mise en place de circulations douces et limiter la vitesse, ainsi qu'un traitement qualitatif des voies.
- **La gestion des eaux pluviales et les modes de rétentions envisageables**
Objectif : Limiter l'imperméabilisation des sols, économiser la ressource en eau via la récupération des eaux de pluie, protéger les zones aval des ruissellements.
- **La diversité de l'habitat**
Objectif : Mettre en oeuvre la diversité de l'habitat et répondre aux besoins générés par les différentes trajectoires résidentielles de la population (formes – de l'individuel au collectif, types – libres ou aidés, taille – petits ou grands logements et nature – accession ou locatif).
- **Les liaisons douces**
Objectif : Offrir une alternative fonctionnelle aux déplacements motorisés énergivores, nuisants et dangereux, et réduire les émissions de gaz à effet de serre.
- **Le confort thermique des constructions**
Objectif : Mettre en oeuvre un habitat de qualité, limiter la facture énergétique des constructions et les émissions de gaz à effet de serre, réduire la dépendance énergétique des populations.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
AU1/UYc - Les Champs Gautriots





Les espaces collectifs (Principes obligatoires)
Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs (allée plantée, courées, aires de jeux à hauteur minimale de 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer de délaissés.

Les stationnements (Principes obligatoires)
L'emprise au sol des stationnements sera limitée notamment par superposition et mutualisation du stationnement des voitures particulières entre les différentes constructions.

Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)
Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols.
Ainsi l'espace sur rue sera planté d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.

Gestion des eaux pluviales (Principes obligatoires)
Il s'agit de limiter l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, pour cela plusieurs moyens seront utilisés :
- une gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée, et au cas où cette dernière s'avérerait partielle ou insuffisante, sera mise en place :
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration.
Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- Les espaces publics (espaces verts, stationnements, voiries etc.) pourront être aménagés de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en oeuvre.
Les opérations d'aménagement pourront en outre prévoir des dispositifs de recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts etc.).

Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur intègrent les principes suivants :

- La mise en place d'une bande paysagée ou coulée verte le long du bief central. Elle permettra d'une part la création d'un espace paysager dédié aux circulations douces (axe Nord-Sud), véritable colonne vertébrale de la zone, et également l'intégration d'aménagements consacrés à la rétention des eaux pluviales et à la protection du régime hydraulique naturel du bief existant (noues, fossés, bassin...).

- La mise en place d'un espace public central de convivialité (par exemple zone "20") qui réalisera l'articulation entre les voiries principales et l'axe paysager et circulations douces du bief, en donnant priorité aux modes doux, tout en proposant un espace de vie au cœur du futur quartier. Cet espace public pourra également intégrer des stationnements mutualisés pour le secteur.

- La réalisation de deux voies principales structurantes : Ouest-Est entre la Rue des Amortets et la Route du Temple, et Nord-Sud depuis la RD971 jusqu'à sa transversale. Leur linéaire sera de préférence planté et doublé de liaisons douces suivant les principes ci-contre. Les deux antennes prévues vers le Sud devront également ménager l'accès aux terres au-delà, et permettre l'accès à d'éventuelles extensions dans le long terme.

- L'implantation d'un "pôle" dédié aux équipements publics le long de la Rue des Amortets (continuité du secteur du stade).

- En matière d'organisation interne, le but est d'accueillir :

- au Nord une petite zone commerciale et de services en continuité du petit pôle commercial existant sur la RD971,
- au Sud-Ouest, en face du stade, le pôle dédié aux futurs équipements publics de la commune. Bien qu'intégré au futur quartier, ce pôle en sera isolé par un espace vert tampon destiné à protéger les habitations voisines des nuisances éventuelles (trafic, bruit...).

- Enfin, en matière de densité et de diversité d'habitat, est prévu, en articulation avec le bâti existant :

- des zones de densité faible (habitat individuel), en contact avec les zones bâties préexistantes dont le tissu est lâche (abords Sud de la Rue du temple),
- des zones de densité plus forte, au contact du bourg et des espaces proches des commerces et équipements publics.

Ces densités sectorielles (7-10 logements par hectare le long de la Rue du Temple et 10-30 logements par hectare sur le reste) devront garantir une densité supérieure à 10 logts/ha sur l'ensemble de la zone AU1, largement supérieure à ce qui a été observé par le passé sur la commune (3,8 logts/ha), et cependant compatible avec l'existant d'un point de vue morphologique, et paysager.

Elles garantiront également la mise en oeuvre d'un habitat diversifié favorable à la mixité sociale de la commune.

SORNAY - Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Zones AU1 / UYc – Les Champs Gautriots

Diversité de l'habitat (Principes obligatoires)
La diversité de l'habitat (formes, types, taille et nature) est recherchée afin de répondre à la demande et aux trajectoires résidentielles de la population, pour cela :

- Les opérations prévoyant plusieurs logements devront mettre en oeuvre une diversité de logements.

- La zone AU1 dans son ensemble, et si possible dans chaque opération, devra comporter au minimum 10 % de logements locatifs.

Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)
Une certaine densité de plantations est souhaitée, pour cela :

- Les espaces de stationnement collectifs seront plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.

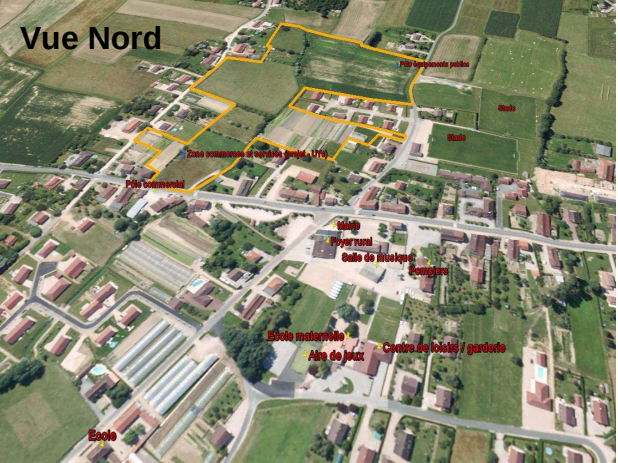
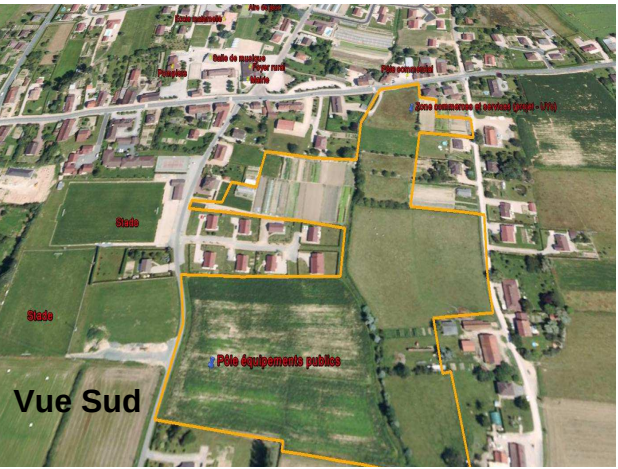
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec une large proportion d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya sont interdites en haies monospécifiques. En effet ces espèces sont aujourd'hui utilisées dans la majorité des développements urbains quelque soit la région et banalisent fortement le paysage.

- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Les arbustes seront plantés en bosquets.

- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Liaisons douces (Principes obligatoires)
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma : une liaison Est-Ouest entre la Rue des Amortets et la Route du Temple, et une liaison Nord-Sud structurante axée sur le bief et permettant de relier directement tout le quartier aux équipements situés au Nord (mairie, écoles, salle de musique, foyer rural...). Les parcours piétons indépendants des voiries (liaison Nord-Sud du bief) seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Un profil du type de celui présenté ci-contre pourra être mis en oeuvre.

Confort thermique des constructions (Recommandations)
Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire. Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en oeuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



Rétention des eaux pluviales (Recommandations) :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra également être mise en oeuvre.

