



Commune de SORBÉY (57)

MODIFICATION N°1 DU

PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles



Dossier Notification PPA

--	--

Introduction

Les Orientations d'Aménagement du P.L.U., pièce qui n'existait pas dans le P.O.S., doivent être respectées pour toute demande d'autorisation concernant les zones d'extension urbaine, au même titre que le règlement. Elles visent à garantir l'application de certains grands principes d'aménagement énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les deux orientations d'aménagement ont été définies à partir des hypothèses d'aménagement qui sont consultables dans le rapport de présentation. Elles concernent les zones d'extension les plus stratégiques où la commune souhaite imposer les grandes lignes du plan d'aménagement, afin de faire respecter aux aménageurs les principes suivants :

1. La mixité urbaine et sociale, garantie notamment par la mixité du type d'habitat. Ainsi, les orientations d'aménagement imposent la constitution de quartiers où se côtoieront des typologies d'habitat diversifiées (maisons isolées ou jumelées, maisons accolées voire habitat intermédiaire). Le respect d'une certaine densité bâtie, au moins dans quelques secteurs spécifiques, contribuera également à limiter l'étalement urbain.
2. La création de nouvelles liaisons avec les quartiers environnants. Plusieurs accès routiers et piétons sont figurés à l'échelle des différentes orientations d'aménagement, cela afin de limiter la création de nouveaux quartiers en impasses pour ce qui est de la circulation automobile, et de maintenir ou créer des cheminements piétons qui permettront le développement des déplacements doux, notamment vers les équipements et services de la commune.
3. La prise en compte de certaines contraintes spécifiques, par exemple imposer la plantation d'une haie vive pour assurer la transition paysagère entre l'espace agricole et la principale extension urbaine, ou encore obliger à maintenir les chemins d'exploitation agricoles au travers des extensions. Dans la même logique, l'accès véhicules à la parcelle faisant l'angle entre la rue du Moulin et le chemin de Mécleuves est imposé sur la rue du Moulin, le chemin de Mécleuves n'étant pas ouvert à l'urbanisation et devant rester une voie réservée aux agriculteurs, aux piétons et aux cyclistes.

Présentation

Zones 1AU, 1AUe et 2AU

Secteur localisé en arrière du centre-bourg et du lotissement du Haut-Jardin.

Surface : **4,70 ha**

Objectifs

■ Urbanisme

- ✓ Mobiliser une **emprise foncière localisée dans la continuité immédiate** du bourg.
- ✓ Prévoir une **typologie de logements variée** et assurer ainsi le cycle résidentiel à l'intérieur même de la commune.
- ✓ Maîtriser la hauteur des constructions pour **harmoniser les gabarits** à l'échelle de la rue et du quartier.
- ✓ Permettre une **intégration paysagère harmonieuse** du nouveau quartier dans son environnement urbain et paysager.
- ✓ Promouvoir une **architecture de qualité**.
- ✓ Prévoir **un axe principal de desserte viaire** connectant le secteur à l'Impasse de Laubane et au chemin agricole latéral.
- ✓ Déployer **deux impasses** en fond de zone 1AU.
- ✓ Mettre en œuvre une **placette de retournement** à cheval sur les zones 1AU et 2AU.
- ✓ Assurer la faisabilité d'une **connexion viaire supplémentaire** en vue de la complétion de l'aménagement à l'échelle de la zone 2AU.
- ✓ Maintenir **plusieurs possibilités d'accès automobiles** à l'échelle de la zone 2AU dans le cadre de la poursuite de l'aménagement.
- ✓ Libérer au maximum l'espace public de l'emprise de la voiture en **priviliégiant le stationnement sur l'espace privé**.
- ✓ Connecter le secteur à la Rue du Haut-Jardin au moyen d'un **linéaire piéton utilisable par les véhicules des services d'urgence**.
- ✓ Garantir des **déplacements piétons** sécurisés au cœur du secteur.
- ✓ Maintenir la fonctionnalité des **chemins d'exploitation agricoles**.

■ Paysage et TVB

- ✓ Établir des **espaces de respiration et de transition paysagère avec le milieu agricole** sous la forme d'une haie champêtre.
- ✓ Assurer la **continuité de la végétation** entre espaces publics et espaces privés nécessaire à la préservation de la biodiversité.
- ✓ Installer des **clôtures perméables** entre les jardins afin d'assurer la circulation de la faune.
- ✓ Préserver les surfaces non occupées par des **constructions à dominante végétale**.
- ✓ Favoriser la plantation **d'essences locales**.
- ✓ Veiller à la **protection de la trame noire** par la mise en place d'un éclairage public adapté.
- ✓ Favoriser grâce à cette forte présence du végétal **la baisse des températures estivales, la captation des poussières et du CO²**.

Orientations d'aménagement

Typologie d'habitats	MAISONS ISOLÉES, MITOYENNES, ACCOLÉES, JUMELÉES OU INTERMÉDIAIRES		
Nombre de logements à l'échelle des différents secteurs	Zone 1AU : 20 logements	Zone 1AUe : <i>Aucun</i>	Zone 2AU : <i>Aucun, urbanisation possible sous réserve de modification ultérieure</i>
Densité à l'hectare	16 logements/ha	/	/
Échéanciers / Conditions d'ouverture à l'urbanisation	Zone 1AU <i>Immédiatement urbanisable</i>	Zone 1AUe : <i>Immédiatement urbanisable</i>	Zone 2AU : <i>Urbanisable sous réserve de modification ultérieure</i>

■ Gestion des eaux pluviales

- ✓ Encourager la rétention et l'**infiltration de l'eau de pluie** à la parcelle.
- ✓ Gérer au moins partiellement les eaux pluviales par des **techniques alternatives** pour préserver l'environnement, améliorer la qualité du paysage urbain et éviter les risques d'inondation.

■ Déplacements doux

- ✓ Assurer la **sécurité des déplacements piétons** par la réalisation de trottoirs qualitatifs ou d'un aménagement de voirie partagée.

■ Performances énergétiques

- ✓ Favoriser les **bonnes performances énergétiques** des constructions.

SORBEY - Modification du PLU
Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur "Les Sorbiers"



-  Limite de la zone
-  Zone d'implantation résidentielle future
-  Maisons accolées et/ou jumelées, voire intermédiaires
-  Maisons isolées et mitoyennes
-  Zone destinée à de l'équipements publics et/ou espaces verts
-  Desserte en voirie carrossable
-  Amorce viaire pour la poursuite de l'aménagement
-  Accès pour les automobiles futures
-  Aire de retournement
-  Connexion piétonne
-  Chemins d'exploitation à maintenir
-  Haie champêtre à planter en limite de l'espace agricole / Espace de respiration



Présentation

Zones 1AUa, 2AU et Ne

Fenêtres d'urbanisation localisées entre la Rue de la Fontaine et la Rue de la Vignotte.

Surface : **0,88 ha**

Objectifs

- ✓ Voir plan de composition

