

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

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

DATE ET VISA

DOSSIER DE CONCERTATION



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90 / 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 existants 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.