COMMUNE DE SOMBERNON

LOTISSEMENT
« Terres d'Abeilles »

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet de lotissement se situe sur le territoire de la Commune de **SOMBERNON**, qui est le chef lieu de canton, et se trouve à environ 25 km à l'Ouest de Dijon.

La Commune est desservie par la RD 905 et bénéficie d'une liaison rapide à Dijon et à Pouilly-en-Auxois par un échangeur sur l'autoroute A38, tronçon non payant. Ainsi cela place la commune de Sombernon à une distance temps véhicule de Dijon d'environ 20 mn.

L'emprise concerne différents propriétaires, dont la commune, qui se sont regroupés en Association Foncière Urbaine Libre dénommée : **AFU « Terres d'Abeilles »**, qui dépose la présente demande de lotissement.

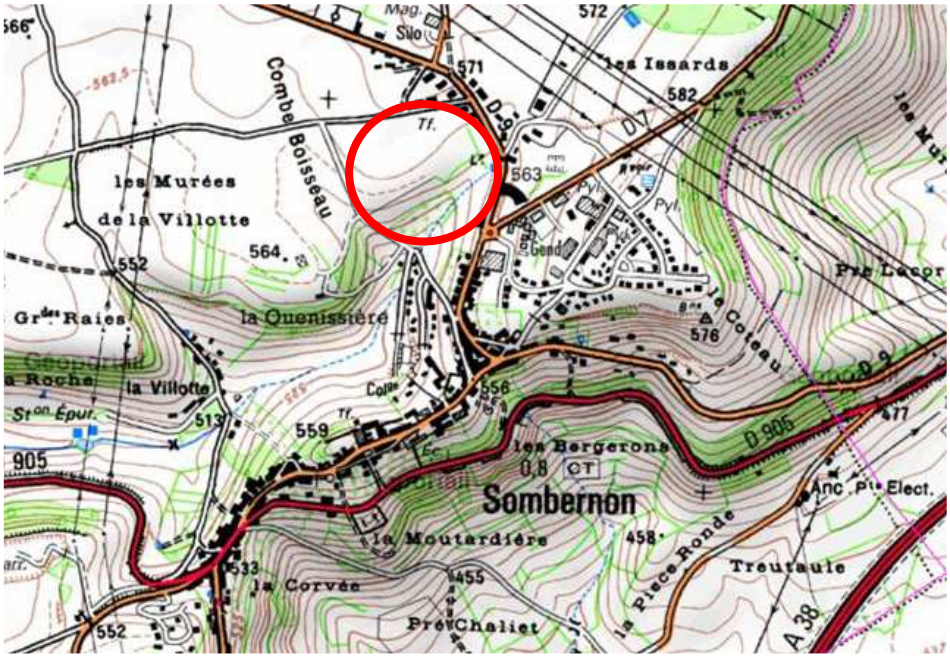
La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme dont la dernière révision date du 5 novembre 2009. Le projet de lotissement est ainsi classé en zone **1AUab du PLU**.

Un dossier au titre de la loi sur l'eau sera instruit en parallèle du dossier.

1 - ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS :

L'emprise du projet de lotissement « Terres d'Abeilles » se trouve dans le prolongement de l'urbanisation existante au Nord du cœur de village, sur le lieu dit « Champ du Gué et la Corotte ».

Le terrain actuel, dénué de constructions, est de nature agricole.



Le projet dans son ensemble porte sur les parcelles cadastrées ci-après.

Section	n°	Surface cadastrale en m²
ZD	9p	**1 412**
ZD	16p	**2 196**
ZD	17	**43 220**
ZD	18	**1 330**
ZD	19	**12 420**
ZD	55	**9 706**
ZD	64p	**2 637**
ZD	65p	**201**
ZD	66p	**2 321**
ZD	67p	**211**
ZD	68p	**4 881**
ZD	69	**316**
ZD	51p	**4001**
Chemin rural n°17		**2 382**
TOTAL		**87 234**

Le périmètre est limité au nord par la rue de Sainte Barbe, prolongée par le chemin du même nom, et au Sud il prend une partie des parcelles communales cadastrées ZD 64, 65, 66, 67 et 68 pour préserver une cohérence technique et urbanistique, et non pas suivre une logique foncière.

La surface cadastrale est graphiquement de 87 234 m², elle est susceptible de varier après bornage. A noter que cette dernière diffère de la surface totale présentée dans le tableau de superficie des lots (87 006 m²) figurant à l'article 14 du règlement du lotissement.

Cette différence s'explique par la prise en compte des arrondis dans le calcul de la superficie des lots.

Le tènement foncier, objet de l'opération, suit une pente régulière orientée Nord-Sud de 3.3 % sur l'essentiel de l'emprise, avec une déclivité qui s'accentue nettement sur la pointe Sud. Seule la petite partie à l'Est, à l'arrière des habitations desservies par l'avenue de la Brenne, est pentée Nord-Ouest / Sud-Est.

La limite Nord-Est surplombe une combe herbeuse où l'urbanisation est proscrite par le PLU du fait de la forte pente.

Le point haut se trouve au Nord du périmètre à environ 568.50 mètres (NGF) et le point bas à environ 553.5 mètres (NGF) à l'angle Sud du périmètre.

La rétention des eaux pluviales sera réalisée à l'extérieur du périmètre de l'opération, en aval du projet.

2 – LES PARTIS RETENUS POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES:

2-A) - AMENAGEMENT DU TERRAIN

L'emprise est classée partiellement en zone 1AUab du Plan Local d'Urbanisme actuel, dont la vocation est destinée à assurer à terme le développement sous forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel, ou bâti existant. A noter qu'une petite partie (4 001 m²) destinée à recevoir le futur bassin de rétention des tranches 4, 5, 6, 7 est classée en zone Npr du PLU. Elle ne couvre pas l'intégralité de la zone pour rester sur une taille de projet en adéquation avec le marché immobilier et les besoins de développement de Sombernon sur une période temporelle raisonnable.

Pour étaler l'urbanisation et la proportionner par rapport aux besoins et capacités d'accueil de Sombernon, et ce en étroite concertation entre la Commune et les propriétaires, le projet sera réalisé en **plusieurs tranches**. Il est ainsi découpé en 6 tranches de travaux de taille cohérente (numérotées de 2 à 7), et une première tranche (tranche 1 ne nécessitant que des branchements) réduite à 2 lots se desservant sur la rue de Sainte-Barbe.

A noter que le lot portant le n°27 (27a et 27b) sera desservi à la fois par la tranche n°2 et la n°3.

Le projet de lotissement se raccorde à la Rue de Sainte-Barbe au Nord, qui prend naissance sur l'avenue de la Brenne, et à la Rue du Gué au Sud, tant en circulation qu'en réseaux : électricité, télécommunications, eau potable, eaux usées.

Le projet dans son périmètre prévoit la création de 103 lots dont la destination, présentée dans le règlement du lotissement, se répartie de la façon suivante :

- 80 lots de terrain à bâtir (dont 5 lots divisibles) représentant une surface graphique de 54 485 m² environ pour une SHON de 23 353 m².

- Surplus de terrains avec SHON attribuée : 3 lots (lots n°41, 64, 75) ne sont pas viabilisés par la présente opération mais se voient affecter de la SHON en vue d'un rattachement futur aux propriétés ou opérations riveraines. Ces lots représentent une surface graphique de 2 210 m² et une SHON de 948 m².

- Des espaces communs présentés dans le tableau ci-dessous: 20 lots représentant une surface graphique de 30 311 m² environ. *A noter que les lots 60 et 63 présentent une double destination, le lot 60 étant destiné à la réalisation d'espaces verts et d'un chemin piétonnier, le lot 63 étant un terrain rattaché à l'opération future pour le prolongement de la voirie et des espaces verts à créer.*

N° de Lot Espaces communs	Surface en m²	Destination
3	105	Voirie Tranche 1
25	4 335	Voirie Tranche 2
39	2 935	Voirie Tranche 3
59	2 555	Voirie Tranche 4
78	2 390	Voirie Tranche 5
87	1 525	Voirie Tranche 6
100	2 740	Voirie Tranche 7
Total VOIRIE	**16 585**	
26	320	Chemins piétonniers Tranche 2
40	345	Chemins piétonniers Tranche 3
60 p	380	Chemins piétonniers Tranche 4
79	130	Chemins piétonniers Tranche 5
80	370	
81	235	
Total Chemins piétonniers	**1 780**	
60 p	240	Espaces verts Tranche 4
61	1 710	
62	1 300	
101	1 465	Espaces verts Tranche 7
102	1 705	
Total Espaces verts	**6 420**	

42	245	Terrain rattaché à l'opération future pour le prolongement de la voirie
63	510	Terrain rattaché à l'opération future pour le prolongement de la voirie à créer tranche 7
	770	Terrain rattaché à l'opération future pour le prolongement des espaces verts à créer tranche 7
Total Terrain rattaché à l'opération future	**1 525**	
103	4001	Terrain dédié à l'aménagement d'un bassin de collecte des eaux pluviales pour les tranches 4-5-6-7
Total espace commun pour la rétention des eaux pluviales	**4 001**	
TOTAL ESPACES COMMUNS	**30 311**	

Le projet prévoit également l'emplacement pour 5 transformateurs, de 15m², dont chaque emprise matérialisée sur les plans est comprise dans la voirie de la tranche correspondante, pour tenir compte de l'étalement du développement.

A l'échelle globale de l'opération, le pourcentage de « perte foncière » représente 31.6%, dont un espace vert de 8.6% d'emprise.

La surface hors œuvre nette (SHON) maximale est fixée à 37 454 m² résultant de l'application du COS de la zone 1 AUab du PLU (surface en 1AUab : 83 233*0.45).

Le résultat de l'addition des surfaces hors œuvre nettes maximales attribuées à chaque lot n'est pas supérieur au total autorisé (24 301 m²). Le règlement du lotissement précise la destination et la répartition de la SHON des lots constructibles.

2-B) – COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

Le projet, inséré en continuité du cadre bâti sur sa partie Est, se trouve :

- au Nord de la rue du Gué, prolongée par le chemin n°17,
- au Sud, du chemin de Sainte-Barbe et de la Rue de Sainte-Barbe,
- à l'Ouest des habitations desservies par l'Avenue de la Brenne.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone 1AUab, le projet dessine une intégration urbanistique cohérente et harmonieuse au village de Sombernon.

Grâce à son plan masse, le lotisseur souhaite donner l'image d'un quartier nouveau répondant aux objectifs actuels de gestion économe de l'espace, tout en se mariant avec l'environnement bâti pavillonnaire immédiat.

L'opération d'aménagement présente des lots de compacité variée afin de proposer une diversité d'habitat, tout en restant cohérent et respectueux de l'esprit du village actuel et des zones pavillonnaires alentours et ce conformément aux orientations d'aménagement existantes sur la zone 1AUab.

Il s'inscrit dans la proposition d'une offre variée en prônant la diversité. Le projet propose un panel de type d'habitat complet (habitat individuel isolé, groupé ou jumelé, habitat collectif ou intermédiaire).

L'opération prévoit la réalisation d'espaces verts paysagers, ce qui favorisera une intégration harmonieuse du projet et une meilleure gestion des eaux pluviales par la création de noues paysagères à la fois sur le futur domaine public et le domaine privé, conformément aux orientations d'aménagement de la zone 1AUab.

Ainsi, des corridors écologiques, constitués de noues et voie douce, permettent de garantir la mise en application du PLU qui prévoit 8% de la surface totale de la zone destinés à la création d'espaces collectifs paysagers.

La trame verte participe notamment à la réalisation de barrières végétales « coupe vent ».

Les eaux pluviales des espaces communs imperméabilisés (voirie) sont collectées pour être envoyées dans des bassins de rétention régulant le débit de fuite évacué vers le fossé existant. Le premier bassin se trouve au Sud-Est du périmètre et il prend le petit bassin versant des tranches 2 et 3. Le second bassin de rétention (lot n° 103) se trouve au sud du chemin rural n°17 et il collecte les autres tranches. L'AFUL « Terres d'Abeilles » bénéficie de convention de servitudes sur les emplacements de ces ouvrages avec les propriétaires concernés.

Les eaux pluviales des lots, considérées comme propres, sont traitées par infiltration dans le terrain naturel via un système de noues privatives.

L'ensemble des réseaux créés dans les voies nouvelles sera souterrain.

Dans l'emprise des espaces futurs publics, un nombre de parkings est prévu, ils sont destinés à l'usage des visiteurs, puisque chaque construction devra être dotée de stationnements propres.

Le positionnement des places de stationnement pourra varier en fonction de la localisation des entrées charretières des habitations.

Le règlement du lotissement apporte peu de compléments aux prescriptions du PLU, restant en adéquation avec les règles des quartiers d'habitats existants ; ce qui permet de conserver le caractère de cohérence collectif / individuel.

2-C) – ORGANISATION ET AMENAGEMENT DES ACCES AU PROJET

Le plan de composition permet une bonne accessibilité, tant véhicule que piétonne, à l'opération.

Le projet prévoit une voie de desserte interne à l'opération accessible depuis la Rue du Gué (au Sud) et par deux accès au Nord sur la Rue de Sainte-Barbe et le chemin de Sainte-Barbe (prolongement de la rue de Sainte-Barbe).

D’une manière générale le projet favorise une trame viaire permettant, à terme, l’extension future de la commune de Sombernon avec notamment la création d'espaces de liaison en vue d’une urbanisation à plus long terme à l’Ouest et au Sud.

Les chaussées circulées ont une largeur de 5.5 à 6 m bordées de trottoirs de 1.50 m minimum. Ainsi elles évoluent sur des emprises, qui sans être surdimensionnées, restent confortables.

Elles sont très régulièrement bordées d’espaces de stationnements visiteurs, qui sont ainsi harmonieusement répartis.

La configuration des chaussées (largeur et tracé) permettent d'éviter les vitesses excessives des véhicules.

Le gabarit des voiries permet le passage des véhicules de services publics, notamment les camions collectant les ordures ménagères, et les véhicules incendie, etc.).

2-D) – TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUEES EN LIMITE DU PROJET

Le projet favorise la recherche d’une intégration harmonieuse des futures constructions avec leur environnement proche d’un point de vue à la fois urbanistique et paysager.

Sur la façade Sud-Est le projet prévoit la réalisation d’une voie douce (piétons et bicyclettes), elle sera prolongée à l’Est sur les terrains communaux (correspondant à l’emplacement réservé n°6 du PLU vers le lavoir) pour faciliter la liaison aux commerces et services situés avenue de la Brenne. Elle permet également de rejoindre la rue du Gué pour se rendre aux écoles.

La frange au Nord-Est correspond à des terrains pavillonnaires en correspondance avec ceux existants limitrophes. Les autres limites, à l’ouest et au sud-ouest, ne correspondent qu’à des limites provisoires puisque la zone 1AUab (qui autorise la réalisation en plusieurs opérations) s’étend sur ces côtés.

La poursuite de l’aménagement de la zone 1AUab est facilitée par des attentes et des réservations de terrains et voiries qui permettront une cohérence d’ensemble.

2-E) – LES EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

A l’exception des voies, des stationnements, espaces végétalisés et de leurs accessoires, des terrains rattachés à l’opération future et du bassin de rétention, il n’est pas prévu d’autre équipement collectif.

La présente demande de permis d’aménager un lotissement comprend un engagement du lotisseur de créer une association syndicale des acquéreurs de lots (pièce 11). Cette pièce est jointe pour permettre l’instruction de la demande.

Toutefois une convention de rétrocession des réseaux publics et espaces communs entre la Commune, l’AFUL « Terres d’Abeilles »’ et le Syndicat des eaux de DREE est

envisagée pour ce dossier. Ce n'est qu'à défaut d'acceptation par délibération du Conseil Municipal et du syndicat des eaux de ladite convention durant le délai d'instruction, qu'une association syndicale des acquéreurs de lots sera créée pour recevoir et gérer les espaces communs.

3- HYPOTHESE 3D D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Confère document ci-après.