

Commune de
Saulx de Vesoul

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION SIMPLIFIEE n°2

Projet de construction de résidences seniors.

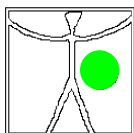
DOSSIER POUR LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

REVISIONS - MODIFICATIONS - MISE A JOUR

Révision simplifiée n°2 :

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 11 avril 2008

INITIATIVE, Aménagement et Développement



4, passage Jules Didier - 70 000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
e.mail : initiativead@orange.fr

38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél. : 03.81.83.53.29

Commune de
Saulx de Vesoul

PLAN LOCAL D'URBANISME

LISTE DES PIECES DU DOSSIER DE REVISION SIMPLIFIEE

1. Additif au rapport de présentation.
2. Extrait du Règlement document graphique au 1/2000^{ème}.
3. Règlement pièce écrite (extraits)
4. Orientations d'aménagement (extraits)

1. ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DE SAULX DE VESOUL

Avant-propos

1.1. Historique de l'évolution du PLU de Saulx de Vesoul

La commune de Saulx de Vesoul, soucieuse de gérer au mieux son évolution, s'est dotée, le 11 avril 2008, d'un Plan Local d'Urbanisme.

La présente révision simplifiée du PLU de Saulx de Vesoul a pour objet de permettre la réalisation de résidences seniors en lien avec le cœur du village et la maison de retraite (EPHAD Jean Michel).

Le secteur retenu est classé actuellement en zone Naturelle (N) du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Ce classement ne permet pas le projet de constructions nouvelles souhaitées et d'intérêt général.

Le zonage d'une partie de la parcelle n°197 (aujourd'hui découpée en 3 parcelles) doit ainsi évoluer en zone à urbaniser (1AU).

Seule la procédure de révision du PLU permet le projet et plus exactement une révision simplifiée du fait de l'opération unique d'intérêt général portée par la commune en collaboration avec un bailleur social.

1.2. Régime juridique de la révision simplifiée

La procédure de révision simplifiée a été instituée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat. Elle a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012.

Pour le projet sur la commune de Saulx, la version antérieure à l'ordonnance est envisageable en raison de la date de la délibération prescrite le 9 novembre 2012 (cf. page suivante). Ainsi la rédaction suivante est retenue pour cette procédure.

La révision simplifiée est utilisée, à l'initiative du maire, « Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. [...] Le dossier de l'enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de Révision simplifiée du PLU de Saulx de Vesoul

Création de résidences seniors.

l'environnement est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

(extrait de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme).

Le projet de document d'urbanisme est ensuite soumis à enquête publique (article L. 123-10 du code de l'urbanisme). Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint complètera le dossier d'enquête publique.

Par délibération en date du 9 novembre 2012, la commune a décidé d'engager une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. Cette procédure est motivée par l'objectif suivant :

Permettre la création du projet de logements seniors sur la commune de Saulx de Vesoul en classant une partie de la parcelle 197 (parcelle n°462 pour partie) au nouveau cadastre) en zone 1AU.

Ce projet est d'intérêt général pour la commune de Saulx de Vesoul puisqu'il permettra de répondre au phénomène de vieillissement de la population avec la mise en place de logements adaptés. Ce projet se place en effet dans une réflexion globale sur le cœur du village avec la maison de retraite (EPHAD), la maison de santé qui vient d'ouvrir et l'ensemble des commerces et services sur le village.

La révision correspond à un projet d'intérêt général pour la commune.

La délibération prescrivant la révision simplifiée a également défini le cadre de la concertation avec notamment un dossier de concertation en mairie et des réunions publiques d'information.

2. Présentation du projet et explication des objectifs de la révision simplifiée.

2.1. Justification et intérêt général du projet

La communauté de Saulx présente une population de 862 habitants au dernier recensement.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	514	576	630	686	672	862
Densité moyenne (hab/km2)	34,0	38,1	41,7	45,4	44,4	57,0

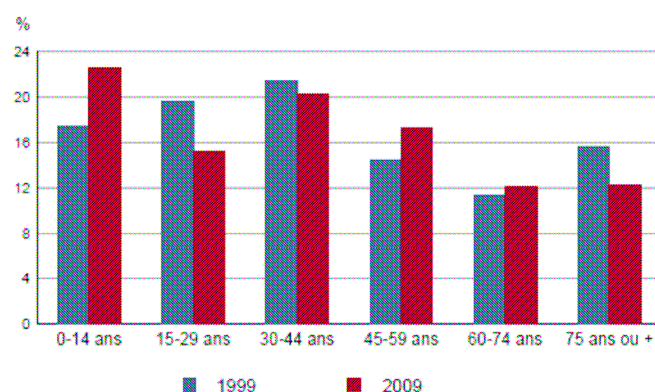
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Progression de la population à Saulx depuis 1968 avec un pic entre 1990 et 2007.

La population connaît une part importante de jeunes habitants (0-14 ans) mais également une croissance des plus de 45 ans et une population des plus de 65 de l'ordre de 184 habitants soit 21,4 % de la population. Ce chiffre est important par rapport à l'EPCI (14%) et par rapport au département (18,1%).

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	393	100,0	469	100,0
0 à 14 ans	103	26,2	92	19,6
15 à 29 ans	60	15,3	71	15,2
30 à 44 ans	87	22,0	89	18,9
45 à 59 ans	72	18,4	77	16,5
60 à 74 ans	46	11,6	59	12,6
75 à 89 ans	23	5,9	58	12,5
90 ans ou plus	2	0,5	22	4,7
0 à 19 ans	121	30,8	106	22,6
20 à 64 ans	210	53,4	241	51,3
65 ans ou plus	62	15,8	122	26,1

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Elle présente un ensemble d'équipements adapté à la population et notamment une maison de retraite, une école, des commerces ..., et dans le domaine de la santé : 2 médecins, 1 pharmacie, 3 infirmiers, 2 kinésithérapeutes.

Dans cet objectif, la collectivité souhaite permettre à ses seniors de rester sur la commune en leur créant des logements adaptés (plus petits) et à proximité de la maison de retraite. Cette dernière pourra en effet être un relais aux futurs habitants en proposant les services (repas, salle de convivialité ...) de cet équipement public.

2.2. Choix et présentation du site d'implantation

2.2.1. Localisation

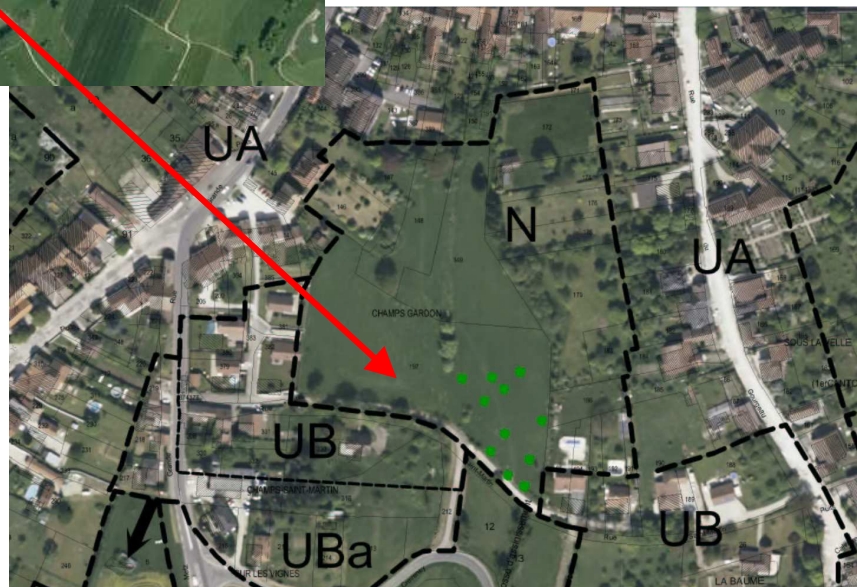
Le site retenu pour le projet de pôle de santé est positionné dans le cœur du village le long de la rue Saint Martin. Il s'insère dans une zone naturelle du PLU qui est en lien avec le parc du château classé sur la commune et également à proximité de la maison de retraite.

Le projet va donc s'inscrire également en fonction du relief. Il occupera un ensemble de 6000 m2 environ.

Le projet se placera ainsi dans le centre ancien.

Les cartographies suivantes illustrent ce positionnement.

photo aérienne du village et parcelle du projet dans le cœur du village.



2.2.2. Description du site concerné par le projet.

Occupation végétale et bâtie

Les milieux présents sur le site sont constitués de :

- une prairie mésophile, bien exposée avec la présence d'un fossé asséché au sein de la prairie. Les deux portions de prairies sont séparées par un chemin de terre aménagé,
- une haie d'arbres/arbustes borde la prairie le long du chemin de Saint-Martin,
- la présence d'arbres au sein du fossé (Saule, *Salix* sp).

A la date des relevés (fin avril 2013), la végétation était bien développée (hauteur mi-genou voire au-delà) notamment en bordure de fossé.



Photographies du site d'étude.

Cinq relevés ont été effectués sur le secteur d'étude. Au vu de l'analyse des relevés, la zone n'est pas considérée comme une zone humide d'après les critères (flore) de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. La végétation est globalement homogène sur l'ensemble du secteur. Seules certaines zones localisées présentent une végétation légèrement différente en fonction de leur exposition entre autres.

La plupart des espèces recensées sont ainsi caractéristiques de prairies plutôt grasses (Renoncule âcre-*Ranunculus acris*, Renoncule bulbeuse-*Ranunculus bulbosus*, Plantain lancéolé-*Plantago lanceolata*, Grande oseille-*Rumex acetosa* et autres graminées ...). En limite de prairie, on observe le Lamier pourpre-*Lamium purpureum* ; le Lierre terrestre-*Glechoma hederacea* ; le Géranium à feuilles molles-*Geranium molle*.

Au niveau des zones plus ombragées, notamment en bordure de haies et au niveau du fossé soit dans des zones plutôt fraîches et aérées, on retrouve des espèces telles que l'Alliaire officinale- *Alliaria petiolata*, la Cardamine des prés-*Cardamine pratense*, ainsi que la Renoncule ficaria-*Ranunculus ficaria* ...).

Accès au site

La parcelle possède un accès sur la rue Saint Martin.

La réflexion du choix du site a pris en compte une démarche de développement durable en intégrant la notion de déplacement des utilisateurs (liaison piétonne vers le centre du village et la maison de retraite). En effet, en ayant à disposition de nombreux services en centre bourg, le projet privilégie les modes de déplacement doux.

L'accès « véhicule » sera donc à réaliser sur la voie communale « Rue Saint-Martin ». Cette voie possède une liaison avec la rue de Creveney et la Grande Rue. Elle restera cependant bloquée au niveau de la parcelle 195 avec un passage piéton afin d'éviter que cette rue ne devienne un « contournement » du village vers la rue du Gourgeau.

Aspects réglementaires

La parcelle n° 462 (du nouveau découpage) est desservie par l'ensemble des réseaux publics (eau, assainissement et électricité).

La parcelle ne figure pas dans le zonage d'assainissement mais les réseaux des eaux usées est présent sous la rue Saint-Martin. Les capacités des stations d'épuration de la commune sont de 1100 eq/habitants (réparties en 2 lagunes de 700 et 400 eq/habitants respectivement) pour une population estimée en 2013 à 862 habitants.

Les réseaux d'eau potable sont également présents sous la rue Saint-Martin et la ressource en eau provient du syndicat mixte des Eaux du Breuchin. Ce syndicat gère une population de 36421 habitants sur 48 communes. Sa capacité de production (arrêté préfectoral) est de 15000 m³/j. Elle en produit 12000 m³/j.

Le projet de 10 logements maximum n'impactera pas de façon significative la ressource en eau et sera ainsi compatible avec les équipements existants sur la commune et le syndicat.

La parcelle est soumise à deux servitudes :

- la servitude AC1 liée à la protection des monuments historiques. A ce titre le projet de construction devra être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- La servitude T8, servitude radio-électrique de protection des installations de navigation et d'atterrissage.

L'urbanisation existante le long de la rue Saint-Martin devrait servir de référence au projet de construction. Le projet de zone constructible se limitera ainsi à la parcelle n°462 et s'arrêtera ainsi au chemin piéton et pompier desservant la maison de retraite.

Ce projet s'accompagnera d'un parc public (cf. schéma précédent) en lien avec les liaisons piétonnes et favorisera les vues sur le paysage sud de la commune.



Vue de la rue Saint Martin et des continuités possibles avec le bâti existant.

En effet une liaison piétonne est envisagée au nord de l'opération en lien avec la ruelle piétonne passant parcelle 383 et permettant l'accès au centre du village (commerces, mairie, maison de santé). Elle servira de transition entre le parc privé de la maison classée et le projet de maison sénior.

Cette liaison piétonne restera dans le domaine public et sera accompagnée d'une plantation d'arbres de haute-tiges afin de conforter le parc privé.



Vue depuis la rue Saint Martin sur la maison classée et son parc privé (délimitation par la clôture grillagée).



Vue depuis la rue Saint Martin sur le paysage sud de la commune.

2.3.2. Architecture et Insertion paysagère et environnementale du projet / implantation du projet

Le projet devra présenter une démarche HQE et atteindre les performances énergétiques en vigueur. Un soin particulier sera porté en conception sur les différents points suivants :

- La fonctionnalité des locaux afin d'éviter les gaspillages en terme de circulation et déplacement.
- La compacité des bâtiments permettant de minimiser les surfaces de déperditions thermiques (façades et toitures), d'optimiser les terrassements et plus généralement le budget travaux.
- La valorisation des vues panoramiques en belvédère offerte sur le paysage Sud.
- L'enveloppe thermique permettant un faible besoin en énergie en hiver ainsi qu'un certain confort d'été évitant tout besoin en climatisation. Une attention particulière sera portée sur le choix des isolants.
- Une gestion de l'entretien et de la maintenance qui se traduit par le choix de matériaux pérennes nécessitant une maintenance réduite si régulière,
- La mise en valeur du parc privé et les relations entre les espaces privés et publics.
- La mutualisation des parkings avec un stationnement par logement et des places collectives en début de rue Saint-Martin.

Le schéma suivant indique certains des principes et le secteur d'implantation du projet.

3. Nécessité de la révision et Traduction dans le Plan Local d'Urbanisme

Le terrain d'assiette de l'opération concerne la parcelle cadastrée n°197 pour partie (soit la parcelle 462 du nouveau découpage parcellaire).

Ce terrain est classé en zone naturelle (N) sur le plan du PLU en vigueur et empêche le projet sur la partie du site retenu.

Le projet architectural propose également une prise en compte du développement durable avec des toitures terrasses végétalisées par exemple, que le règlement actuel du PLU ne permet pas toujours. L'article 11 de la zone 1AU devrait ainsi également évoluer.

En outre, l'emplacement réservé n°6 dont l'objet était la création d'un chemin n'est plus d'actualité depuis la création du chemin de desserte piéton et pompier de la maison de retraite. Cette opération a donc été réalisée dans le même secteur mais pas au même emplacement. La liste des emplacements réservés et le plan graphique doivent ainsi également être modifiés.

L'opération s'intégrera dans une zone à urbaniser afin de définir un projet d'ensemble sur cette zone naturelle présentant l'ensemble des réseaux au droit de la zone. Une orientation d'aménagement traduira le projet dans le cadre du PLU afin également de respecter les principes d'aménagement présentés ci-dessus.

Le projet se situant en co-visibilité avec la maison classée. L'avis de l'architecte des bâtiments de France sera demandé lors de la révision simplifiée mais également et surtout lors du permis d'aménager ou du permis de construire.

La commune de Saulx de Vesoul a donc décidé d'engager une révision simplifiée de son P.L.U afin de classer une partie de la parcelle 197 pour partie (parcelle 462 nouvellement cadastrée) en zone 1AU, de modifier son règlement et la pièce orientation d'aménagement afin de permettre ainsi la réalisation de ce projet d'intérêt général quant à la population de Saulx.

La décision du Conseil Municipal implique de modifier le document d'urbanisme, et plus précisément le règlement dans ses pièces écrites et graphiques.

Modification du règlement - Document graphique - plan « Centre de la commune » au
1/2000^e

La partie de la parcelle n°197 (nouvellement cadastrée 462) sera classée en zone à urbaniser (1AU5) avec une orientation d'aménagement.

L'emplacement réservé n°6 sera supprimé (opération réalisée dans le même secteur par l'accès piéton et pompier indiqué sur les plans de l'orientation d'aménagement).

Modification du règlement – pièce écrite

L'objectif est de permettre les toitures terrasses ou végétalisées dans le cas de projet intégrant les notions de développement durable ou exprimant une recherche architecturale et d'insertion dans le paysage.

Modification des Orientations d'aménagement – pièce complémentaire

La pièce 3 « orientations d'aménagement » sera complétée par un schéma de principe de composition faisant référence aux éléments présentés précédemment.

Les traductions cartographiques apparaissent dans les parties 2, 3 et 4 du dossier.

Evolution de la superficie des zones du P.L.U

La révision simplifiée porte uniquement sur la réduction d'une petite surface de zone naturelle.

La surface concernée est faible au regard de la superficie totale de la zone naturelle de la commune.

Tableau d'évolution des zones :

Zones	Ancien PLU Superficie brute (en ha)	Nouveau PLU Superficie brute (en ha)	Evolution des zones (en ha)
<i>Zone 1AU</i>	10,2	10,8	+ 0,6
<i>Zone N</i>	303	302,4	- 0,6

Elle réduit l'espace central du village passant de 3,2 ha à 2,6 ha.

A noter :

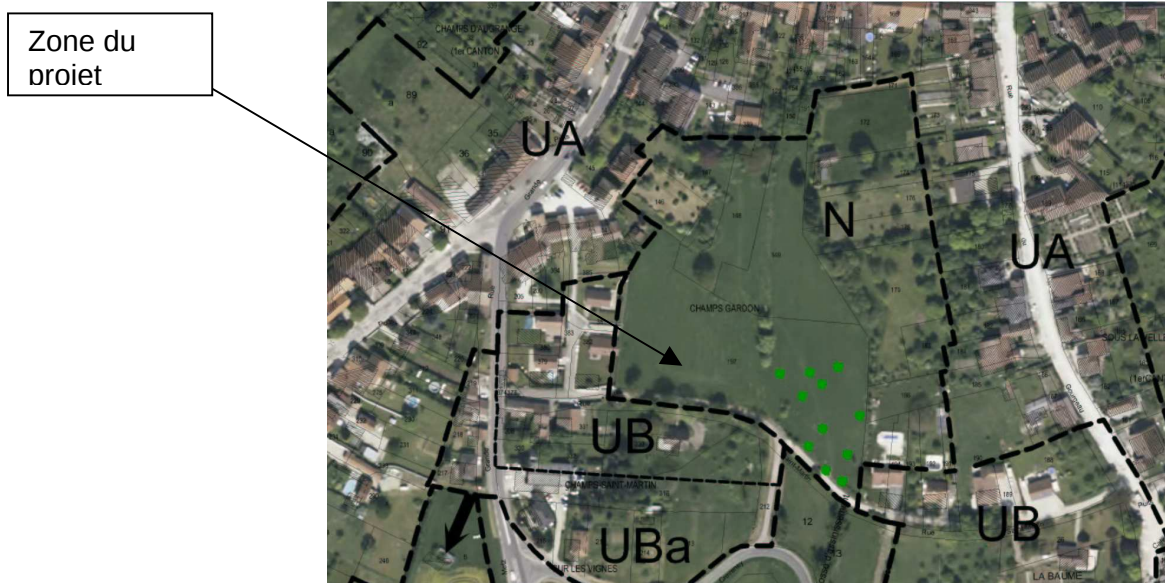
La création de cette nouvelle zone à urbaniser devra également être soumise au SCOT du pays de Vesoul en raison de l'appartenance de la commune au périmètre de ce SCOT.

Une demande sera faite lors de la concertation des services et des personnes publiques associées sur ce projet.

4. Impact de la révision simplifiée sur l'environnement

Le classement de la parcelle 197 pour partie, en zone à urbaniser ne modifiera pas l'activité agricole de la commune.

Concernant l'environnement proche du village, la cartographie aérienne suivante illustre le fait que la parcelle 197 ne corresponde pas à un secteur de prés-vergers très développé comme peuvent l'être par contre les parcelles limitrophes.



La réduction de surface n'est pas significative et la parcelle n'est pas comprise dans la ZNIEFF de type 1 « plaine de Saulx » ni dans une zone de forte valeur écologique (cf. page suivante).

Elle n'est pas située en zone inondable, humide ou Natura 2000 et ne présente pas une flore remarquable.

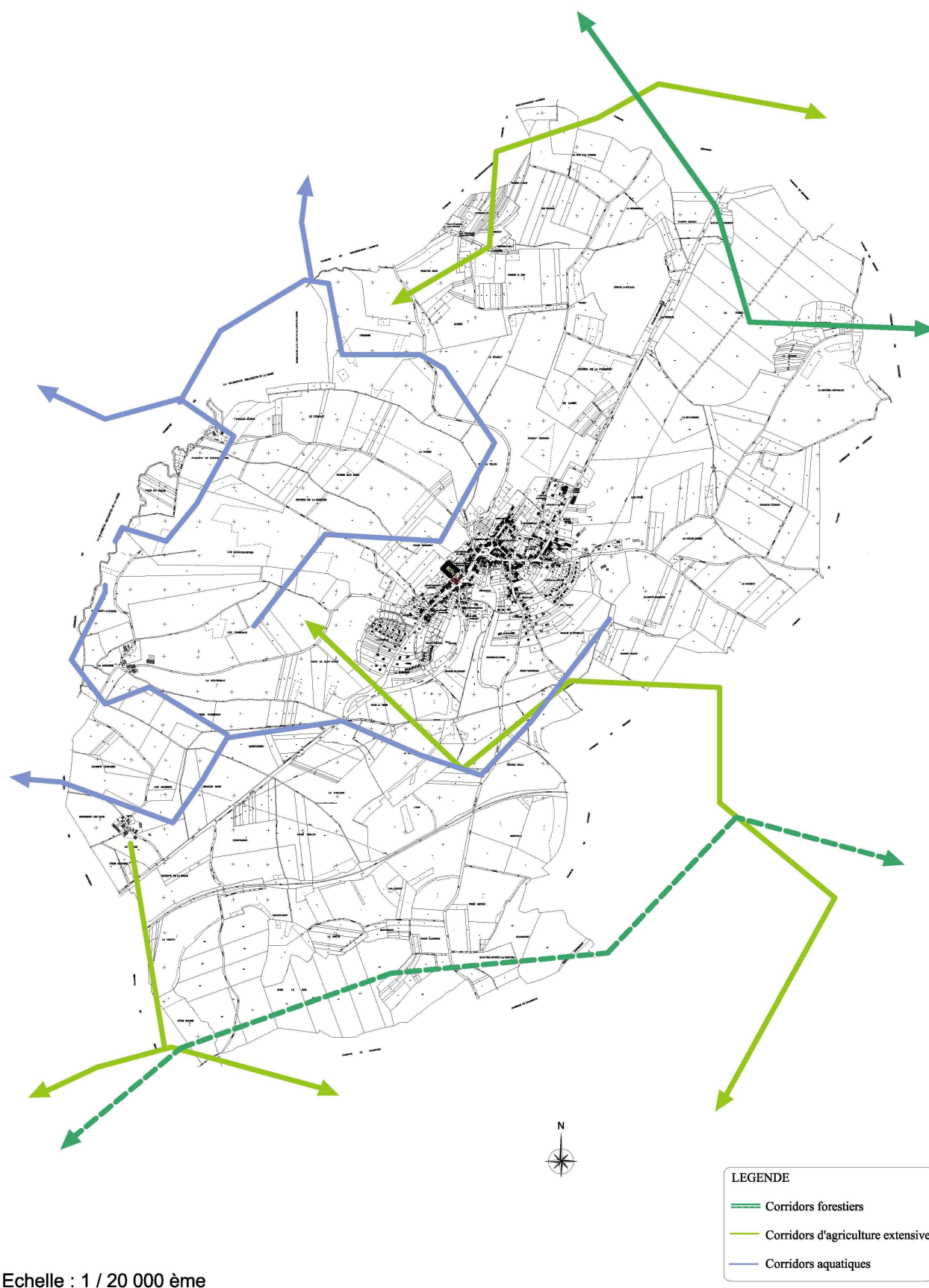
En complément des études du PLU, la cartographie suivante montre que la zone n'est pas traversée par un corridor écologique et ne perturbe pas le fonctionnement écologique local (cf. page suivante).

Les déplacements engendrés par le projet seront supérieurs à l'absence de projet mais la localisation du projet en cœur de village devrait permettre de limiter les déplacements voitures au profit des déplacements piétons.

L'impact visuel sera essentiellement perçu depuis l'arrière du village. Le projet s'insérant cependant dans le tissu urbain et la tâche urbaine existante, il ne devrait pas modifier l'aspect groupé du village depuis la plaine.

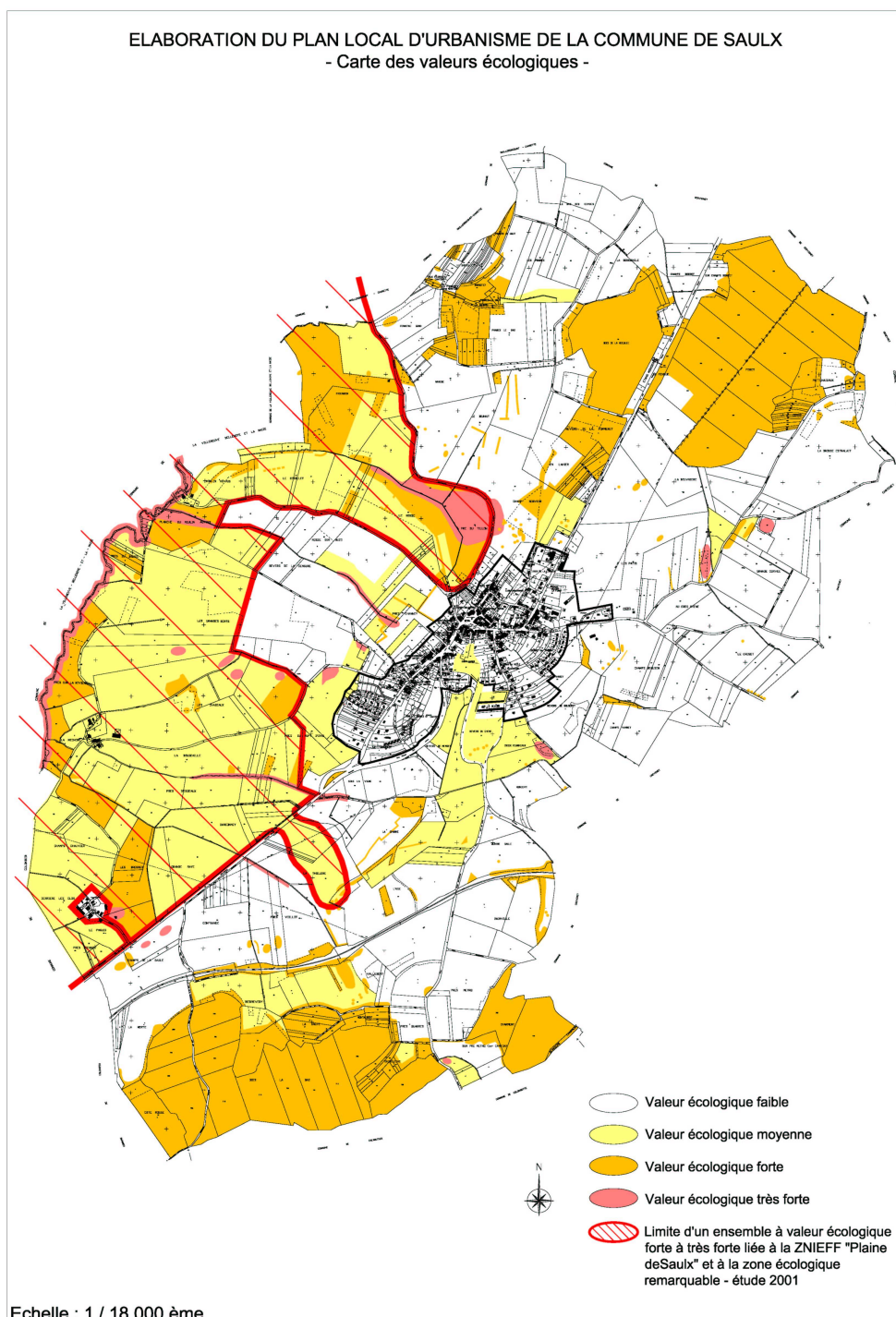
La problématique du stationnement est également abordée dans le projet en créant un stationnement intégré, adapté et non visible depuis la maison classée.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAULX
- Carte des corridors écologiques -



En outre l'orientation d'aménagement impose la création d'un ensemble paysager permettant de qualifier le cœur du village inscrit au PLU et modifié par la révision simplifiée.

L'esprit initial, recherché par la municipalité en classant le cœur végétal du village en zone naturelle, aboutit ainsi avec la création d'un parc privé (qui pourrait être également intégré au classement ou à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques) et d'un parc public accompagnant le projet de constructions seniors en lien avec la maison de retraite existante.



Evaluation des incidences du projet sur un site Natura 2000.

La zone n'est pas concernée par un site Natura 2000.

La carte suivante indique les sites Natura 2000 les plus proches soit :

- le site de la vallée de la Lanterne.

Cette zone Natura 2000 concerne 23 880 ha. La zone d'étude est située à environ 6 km de la plaine. Le Docob (document d'objectifs) a été validé en décembre 2008.



La Lanterne et le Breuchin sont deux cours d'eau issus du massif vosgien.

Les alluvions épaisses de la partie aval du bassin versant, sont exploitées pour l'eau potable par forage dans la nappe. Elles font également l'objet d'extractions de matériaux. Ces cours d'eau s'écoulent sur des matériaux siliceux arrachés au massif vosgien et sont bordés d'une végétation originale, typique des lieux inondés plus ou moins acides.

Les forêts riveraines (aulnaies et saulaies à saule blanc) forment des galeries installées sur les alluvions siliceuses. Dans les dépressions plus engorgées, elles sont remplacées par des bois marécageux acides (aulnaies marécageuses et saulaies à saule en oreillettes). Les zones plus dégagées présentent des mégaphorbiaies dans le cours supérieur. Sur l'ensemble du cours, on trouve des prairies alluviales et des tourbières. On y recense des espèces peu communes comme la Renoncule petite douve dans certaines dépressions de la basse vallée de la Lanterne ou la Petite Montie dans les trouées de la vallée du Breuchin.

De très nombreuses espèces d'oiseaux y ont été identifiées, dont 22 inscrites à l'annexe I de la directive Oiseaux. Parmi les espèces protégées nicheuses, certaines sont directement inféodées aux cours d'eau ou aux zones marécageuses ; le Blongios nain, héron de petite taille, particulièrement rare, habite les roselières. Deux couples de Blongios nain nichent sur le site, ce qui n'est pas négligeable sachant que la population franc-comtoise n'en compte qu'une quinzaine. On rencontre aussi le Bihoreau gris, autre héron souvent présent à proximité des arbres des zones humides, ainsi que le Martin pêcheur et la Marouette ponctuée, dans les surfaces vaseuses et peu profondes des marais bordés d'une végétation touffue. La présence de celle-ci, bien qu'occasionnelle ici, a toute son importance de par la continuité avec les sites de nidification de la vallée de la saône.

Quelques rapaces sont également remarquables ; le Busard Saint-Martin, le Busard cendré, le Milan noir, le Milan royal, et la Bondrée apivore. La présence de cette dernière parmi les oiseaux nichant sur le site n'est pas la seule à témoigner de la richesse entomologique¹ du site ; la Pie-grièche écorcheur, le Gobemouche à collier ainsi que trois espèces de pics dépendent directement de la présence d'insectes variés.

Les vallées de la Lanterne et du Breuchin constituent des systèmes écologiques remarquables comme en attestait la présence jusqu'à une date récente d'une espèce aquatique très rare pour le bassin hydrographique franc-comtois : l'Apron.

On y rencontre de nombreuses autres espèces animales aquatiques (parmi lesquelles 22 poissons) aux exigences écologiques variées, allant de l'Ecrevisse à pieds blancs, dans les secteurs supérieurs et moyens, au Brochet, dans les zones aval (basse Lanterne notamment).

Deux espèces de libellules sont à signaler également, témoins de la bonne qualité de l'eau : la Leucorrhine à gros thorax, et l'Agrion de Mercure dont les larves, aquatiques, se développent dans les petits ruisseaux ou fossés à faible courant. La présence de zones ouvertes, prairies ou friches, présentant cependant de petites zones boisées ou des secteurs forestiers, est un facteur indispensable à leur développement.

Comme indiqué précédemment, la zone du PLU correspond à une pâture insérée dans le village et raccordée au réseau d'assainissement.

Comme tenu de la nature de la zone Natura 2000 (plaine humide) et de sa localisation au nord de Saulx, il n'y a pas de liaison directe ou indirecte avec la zone d'étude.

Aucune incidence n'est évaluée en lien avec le projet par rapport à cette zone Natura 2000.

- le site des Pelouses de la Région Vésulienne et Vallée de la Colombine » (communes de Comberjon, Frotey-lès-Vesoul et Montcey).

Il regroupe les pelouses :

- du Sabot de Frotey, au nord de Frotey-les-Vesoul et dominant la vallée du Durgeon,
- des pelouses et de quelques bois de la vallée de la Colombine entre Calmoutier et Frotey-les-Vesoul (pelouses de la Croisotte, du Charmont, des Accots et des Grandes Planches, pelouses au pied de la Craye, Côte de Roncourt, Moulin Saint Martin et ouest du Moulin des Bois, nord du bois de Calmoutier, du Bois Camet, du Bois du Fay et du Bois de la Grande Côte),
- des bois et bocages de Montcey,
- des prairies humides au nord du lac de Vaivre-et-Montoille (les Collonges, la Paillarde, Près Couchot, le Marais, le Clos, les Vayes), sur Pusey, Vaivre-et-Montoille et Vesoul,
- des pelouses des Fraumons et du Camp de César, et boisements voisins, à Chariez, Mont le Vernois, Andelarrot et Vaivre-et-Montoille,
- des pelouses de Navenne et du Plateau de Cita sur les communes de Navenne, la Demie et Echenoz-la-Méline,- enfin des pelouses de Sainte-Anne à Vellefaux.

¹ Population d'insectes



La zone d'étude de Saulx est située à environ 8 km des secteurs des premières pelouses de la zone Natura 2000 décrite ci-dessus.

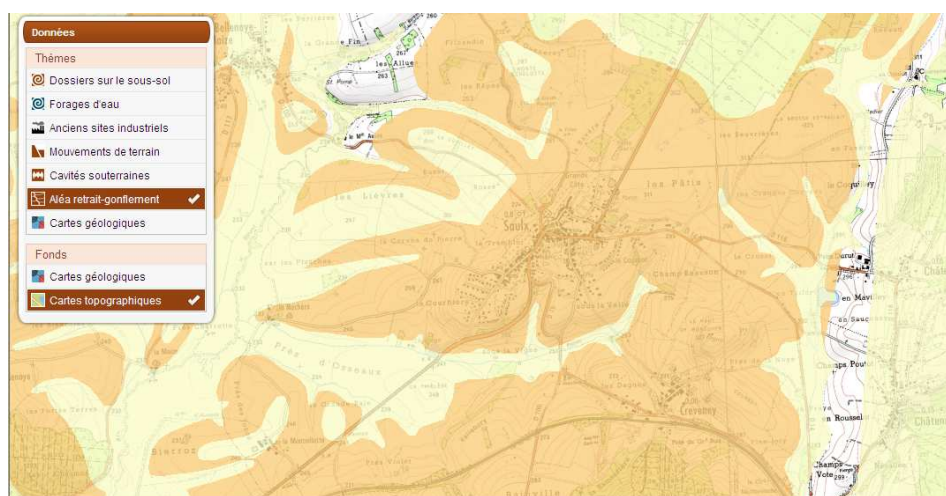
Comme indiqué précédemment, la zone du PLU correspond à une pâture insérée dans le village. Elle ne correspond pas aux pelouses sèches des zones entourant Vesoul.

Comme tenu de la nature de la zone Natura 2000 et de sa localisation au sud de Saulx, il n'y a pas de liaison directe ou indirecte avec la zone d'étude. Aucune incidence n'est à prévoir en lien avec le projet par rapport à cette zone Natura 2000.

La destruction du milieu par la réalisation du projet situé hors des zones Natura 2000 n'aura donc pas d'impact sur les espèces d'intérêt de cette zone.

Retrait gonflement des argiles

Le site est concerné par un aléa moyen pour l'aléa retrait gonflement des argiles.



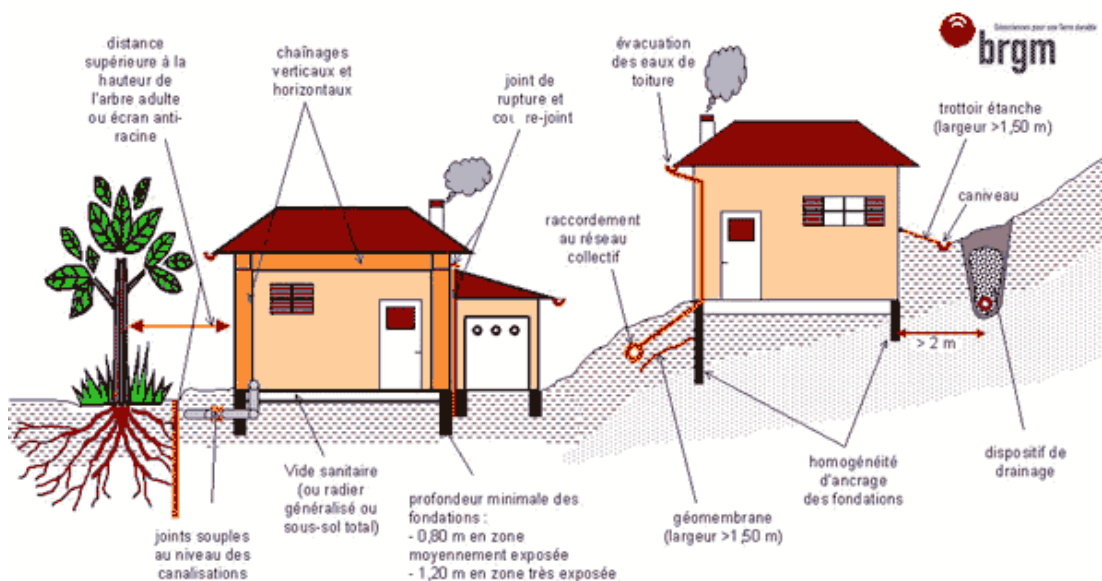
Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982.

Ainsi, en climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation.

Il résulte de ce processus un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ce phénomène peut avoir des conséquences au niveau des constructions, se traduisant par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Pourtant, on sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.



Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argiles gonflantes au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Ces règles préventives à respecter sont désormais bien connues des professionnels de la construction. Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure la plus sûre.

Sismicité

La commune est classée en zone de sismicité modérée (zone 3).

Les constructions nouvelles d'habitation (importance II) devront tenir compte de ce risque en appliquant les normes en vigueur.



Réglementation sur les bâtiments neufs

Dans le détail, les règles applicables aux bâtiments neufs dépendent donc de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité dans laquelle il se trouve.

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2				
Zone 3	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²		Eurocode 8 ³ $a_{gr}=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

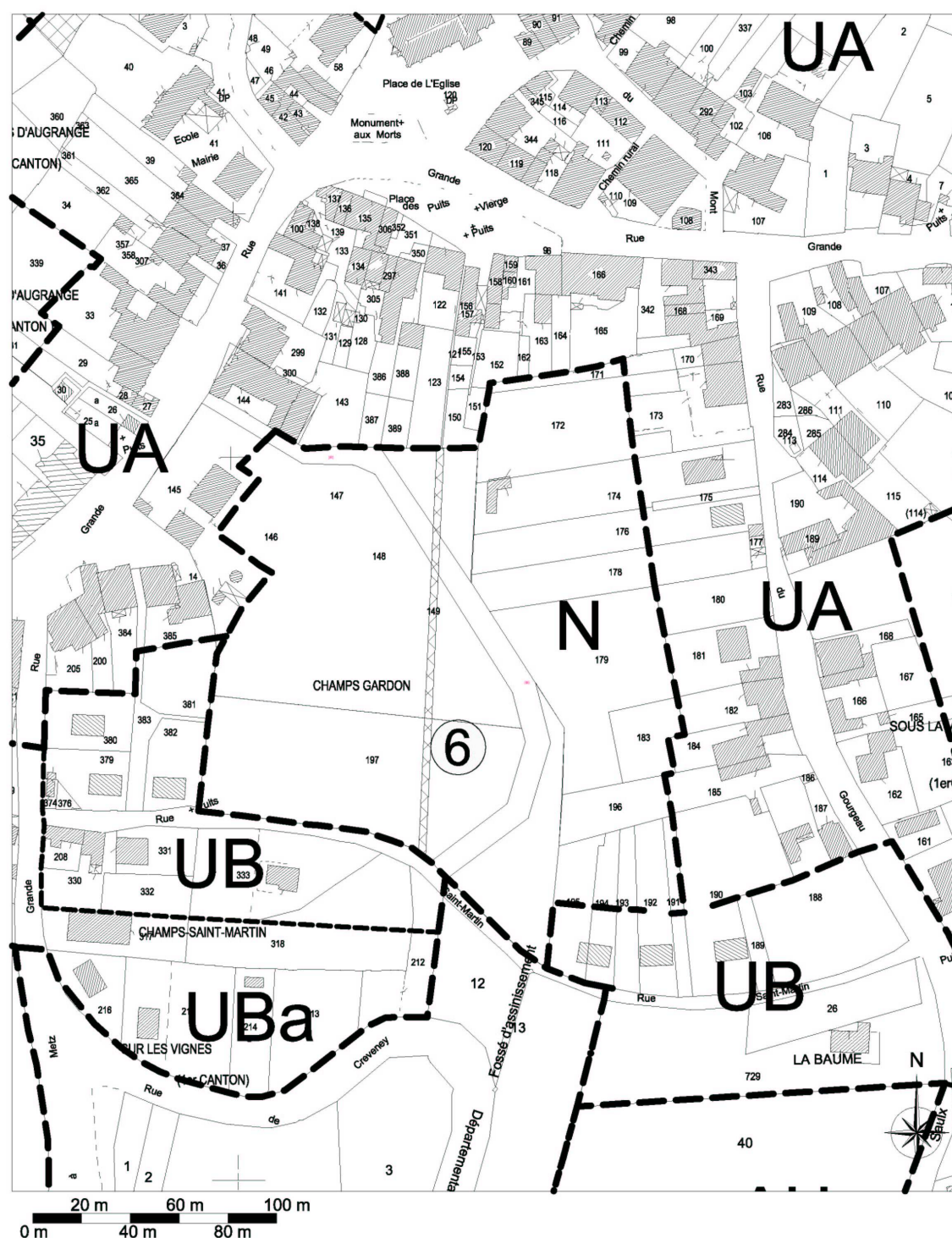
2. PLANS GRAPHIQUES

EXTRAIT DU REGLEMENT DOCUMENT GRAPHIQUE

Plan 4.4 « CENTRE de la commune » au 1/2000

Document d'urbanisme en vigueur

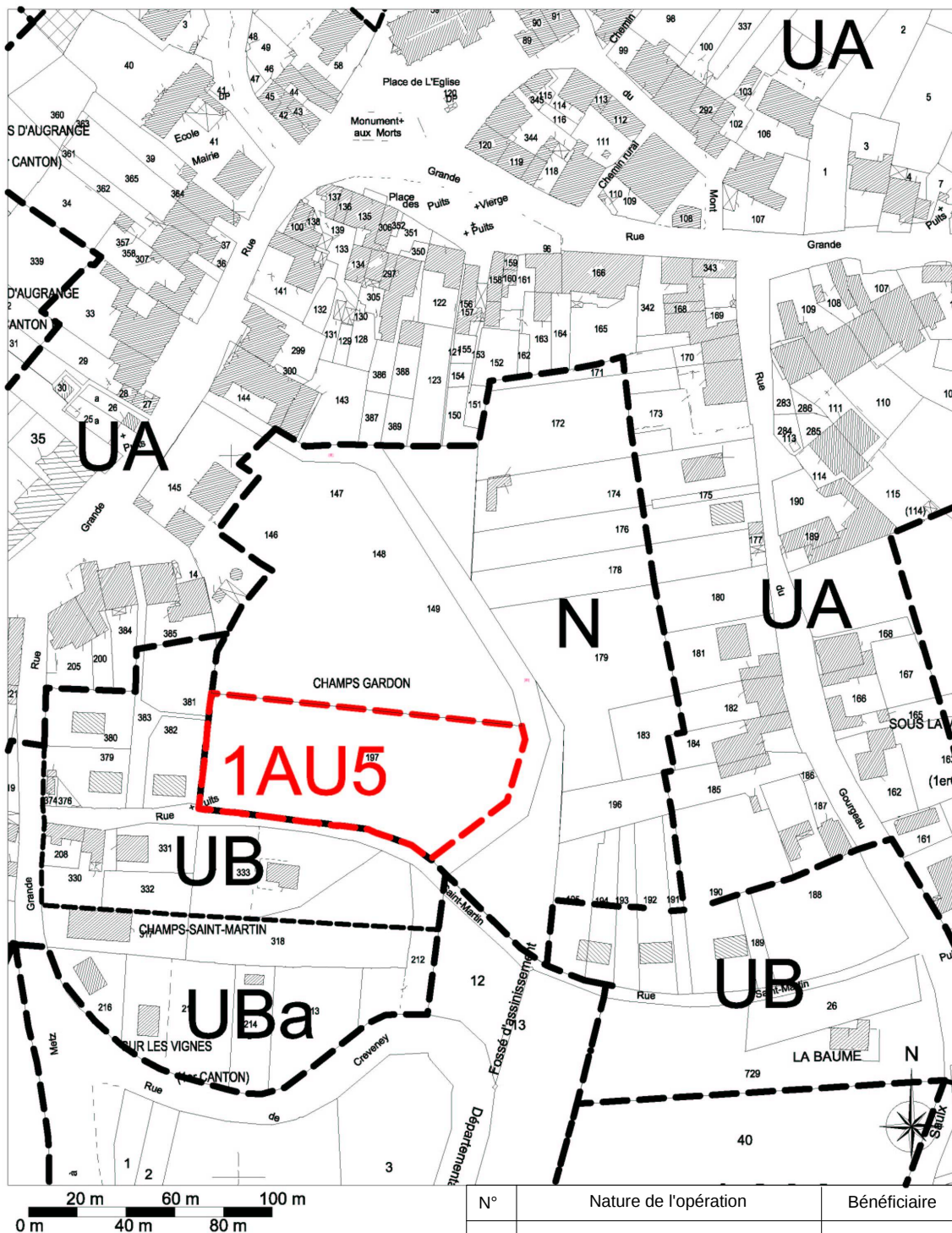
Zonage du PLU en vigueur



**EXTRAIT DU REGLEMENT
DOCUMENT GRAPHIQUE**
Plan 4.4 « CENTRE de la commune » au 1/2000

Document d'urbanisme modifié

Zonage du PLU projeté après modification



N°	Nature de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension de l'aire de sport et de loisirs	Commune	2 435 m ²
2	Création d'une médiathèque	Communauté de Communes	6 255 m ²
3	Extension du cimetière	Commune	1 658 m ²
4	Déviation RN 57 (Fuseau - DUP)	Etat	827 860 m ²
5	Création accès voirie pour la zone AU	Commune	155 m ²
6	Création d'un chemin piéton	Commune	500 m²
7	Création d'un chemin piéton	Commune	300 m ²

3. REGLEMENT – PIECE ECRITE

EXTRAIT DU REGLEMENT

Pièce écrite

Pièce 4.1

Extrait du Document d'urbanisme en vigueur
Création du secteur 1AU5
(les modifications apparaissent en caractère rouge)

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone peut accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités divers, compatibles avec l'habitation. Elle peut s'urbaniser au coup par coup. Toutefois, l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone.

Elle comporte 5 secteurs, soumis à des conditions particulières d'occupation des sols explicitées dans ce règlement et conformes aux Orientations d'Aménagement :

- Le secteur 1AU1 s'ouvrira lors d'opération d'aménagement d'ensemble respectant les schémas d'aménagement et les reculs liés à l'étude L111 .1.4.
- Le secteur 1AU2 s'ouvrira lors d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur en raison de la réalisation des accès en liaison avec les réseaux d'assainissement existant,
- Le secteur 1AU3a, pouvant s'ouvrir à l'urbanisation au coup par coup et où l'assainissement de type autonome est obligatoire sauf dérogation liée au zonage d'assainissement.
- Le secteur 1AU4 s'ouvrira lors d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur en raison de la réalisation des accès en liaison avec les réseaux d'assainissement existant,
- Le secteur 1AU5 s'ouvrira lors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur en raison de la réalisation des accès et en adéquation avec le projet d'intérêt général définie par l'opération pour personnes âgées en lien avec la maison de retraite.

Elle est concernée par le passage de l'oléoduc de l'OTAN et la canalisation de transport de gaz Morelmaison - Oltingue DN 900, ou par la zone de danger de ces canalisations. Ces canalisations induisent des risques. Une grande vigilance doit être de mise lors d'une urbanisation à proximité de ce type de canalisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
--

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article AU 2.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les entrepôts, excepté en secteur 1AU3a.
- Les constructions non mentionnées à l'article 1AU2 pour le secteur 1AU5.

- Dans les zones de dangers graves ou très graves pour la vie humaine, liées au gazoduc ou au pipeline :
 - . la construction ou l'extension d'immeubles de grandes hauteurs,
 - . les établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie pour les zones de dangers graves et susceptibles de recevoir plus de 100 personnes dans les zones de dangers très graves.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 – En dehors du secteur 1AU5, Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les lotissements à usage d'habitation.

2 – En dehors du secteur 1AU5, Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont également autorisées, à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitations, et qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone.

D'autre part, elles doivent être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone. En particulier, si l'opération d'aménagement envisagée ne concerne qu'une partie de la zone, elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone.

- Les constructions à usage :
 - . d'équipements collectifs,
 - . de commerce et d'artisanat,
 - . de bureaux et de services,
 - . d'entrepôt uniquement en secteur 1AU3a,
- Les installations classées soumises à déclaration.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

3 – En secteur 1AU5, seules les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées, à condition qu'elles soient en lien avec l'opération d'intérêt général définie dans le cadre de la révision simplifiée n°2 et compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et avec les principes d'aménagement définis dans la pièce orientation d'aménagement.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées..

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Tout nouvel accès sur les routes départementales devra faire l'objet d'une autorisation du service gestionnaire de la voie.

Le secteur 1AU1 aura un nouvel accès à l'ex RN 59 lorsque le contournement de Saulx sera réalisé.

Le secteur 1AU2 aura un accès routier unique en liaison avec le lotissement Coubot et une liaison vers une éventuelle extension. Ce secteur possèdera également un accès piéton vers le Chemin du Gourgeau.

Le secteur 1AU3 aura un accès unique sur le chemin dit du Gourgeau.

Le secteur 1AU4 aura un accès unique sur le chemin dit du Gourgeau.

Le secteur 1AU5 présentera des accès « véhicule à moteur » uniquement sur la rue Saint-Martin. Des accès piétons pourront être programmés vers le chemin piéton situé au nord du secteur.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, stationnement et déneigement.
- Les voies nouvelles, publiques ou privées, se terminant en impasse et desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Le branchement sur le réseau public est à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, selon la réglementation en vigueur et en respectant ses caractéristiques actuelles ou prévues.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.
- Dans les opérations d'ensemble, les réseaux prévus en attente de leur raccordement au réseau public doivent présenter un minimum de points de rejets.
- En secteur 1AU3a, la mise en oeuvre d'un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

En secteur 1AU3a, et en raison de l'assainissement de type autonome, pour être constructible un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1 000 m² pour les constructions.

ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Pour l'application des règles édictées aux § ci-après ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- cheminées, ouvrages techniques et les autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc. ..),
- lucarnes intéressant au plus 10 % de la longueur de façade,
- toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

- Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 m par rapport à l'alignement. Ce recul est variable entre 25 et 45 m de l'axe de la RN 57 pour la zone 1AU1. Le document graphique illustre le recul dans ce secteur.

- Toutefois :

- des dispositions différentes de celles énoncées au § 2 peuvent être admises dans le cas d'opérations d'ensemble **et notamment pour le secteur 1AU5 dans lequel un périmètre constructible a été délimité dans la pièce orientation d'aménagement.**

- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative, lorsque la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance est portée à 4m pour les piscines.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Néant, excepté en secteur 1AU1 où le CES est de 50% maximum.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 m.

 (Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la hauteur des constructions).

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions, y compris les annexes, et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une recherche traduisant de façon esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments, sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée au moyen de toitures à deux versants au minimum.
- La pente des toitures devra s'harmoniser avec celles des constructions existantes. Elle sera comprise entre 34° et 50° pour les bâtiments principaux.
- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossment à un bâtiment existant.
- Les toitures-terrasses sont interdites (sauf extension d'une toiture-terrasse existante ou en cas de toiture végétalisée).
- Ce minimum de pente pourra être inférieur pour les extensions du bâtiment principal (type véranda,...).

2.2 – Teintes des Matériaux de toitures.

- Les teintes des matériaux de couverture doivent reprendre ceux de l'architecture traditionnelle. Les teintes des matériaux de toiture autorisées sont :
 . les tuiles de tons rouges-bruns à bruns.
- Les tuiles de teintes noires, ciment grises, ou en référence à la teinte du « shingle » sont notamment interdits.
- Le fibrociment et les bacs aciers pré-peints peuvent être admis comme matériau de couverture pour les bâtiments à usage d'activités, dans la mesure où leur teinte s'harmonise avec celles des toitures des autres constructions.
 L'emploi de matériaux non peints, brillants, ou réverbérants est interdit.
- Les panneaux solaires sont autorisés et devront s'intégrer au paysage, notamment lorsqu'ils ont un impact visuel depuis les voies principales.

3 - Couleurs de façades.

- Toutes les façades des bâtiments et annexes, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
 Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
 Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction, y compris le soubassement.
- Les constructions à ossature bois sont autorisées à condition d'être enduites ou peintes.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons ocres (nuancier terre de sienne à coquille d'oeuf). Le blanc est interdit en grande surface, mais reste possible pour des éléments architecturaux de façades.
- Les abris de jardin pourront être réalisés en bois, l'emploi de tôle étant interdit.
- Il est souhaitable de joindre les projets de coloration à la demande de permis de construire.

4 - Clôtures.

- Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

- Les clôtures sont limitées à 2 m, excepté en limite de rue où elles sont limitées à 0,80 m de hauteur, et pour le secteur 1AU1 où elles sont limitées à 1,50 m pour les parcelles donnant sur la RN 57.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers.

- Les constructions doivent s'adapter à la topographie locale et au sol naturel. La hauteur des exhaussements de sol réalisés autour d'une construction doit au plus être égale à 1,20 m, la pente du talus ne devant pas dépasser 30%.
- Les abris de jardins doivent se conformer aux dispositions suivantes :
 - . toiture à 2 pentes ou toiture mono-pente orientée dans le sens de la déclivité du terrain,
 - . murs extérieurs en bois naturel de couleur identique au bâtiment principal ou en matériaux recouverts d'enduits extérieurs de tons clairs ou neutres,
 - . couvertures en tuiles brunes ou fibrociment, ou bac acier imitation tuile en harmonie avec l'ensemble existant ou à créer,

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

1- Généralités.

- Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc. ..) doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m², y compris les accès.

2 - Il est exigé au minimum

2.1. - Pour les nouvelles constructions individuelles à usage d'habitation :

- Il est exigé au moins 2 garages ou places de stationnement par logement, aménagés sur la propriété **en dehors du secteur 1AU5.**
- **En secteur 1AU5, une place par logement est imposée ainsi qu'un espace commun de mutualisation des stationnements. Cet espace devra comporter au moins 10 places de stationnement.**

2.2. - Pour les constructions à usage d'activités :

- Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- Dans tous les cas, le nombre de stationnements sera adapté à la spécificité de l'activité.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

- Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations
- Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences locales.
- Les marges de recul sur les voies de desserte ne peuvent supporter les dépôts.
- Les aires de stationnement de plus de 8 places doivent être plantées.

- Dispositions particulières concernant certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol

- . Dans les opérations d'ensemble comportant la création de plus de 10 logements, 5% au moins du terrain doivent être traités en espace libre aménagé en espace vert ou aire de jeux.
- . Des aménagements paysagers peuvent être imposés pour faciliter l'insertion de constructions ou installations dans leur site. Leur volume et leur nature d'implantation doivent être adaptés à leur fonction.
- . En secteur 1AU1, des espaces verts ou des plantations seront réalisés dans la bande non constructible issue de l'étude L111.1.4 et figurant dans la pièce Orientation d'Aménagement. Ces plantations seront d'essence locale.
- . En secteur 1AU5, des plantations seront réalisés en lien avec le cheminement piéton et le parc privé de la maison protégée au titre des monuments historiques. Ces plantations seront d'essence locale

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

4. ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Pièce 3 - Orientations d'Aménagement

Complément au Document d'urbanisme en vigueur
Création d'orientations d'aménagement pour le secteur
1AU5

Zone 1AU5 : Zone d'urbanisation « Champs Gardon».

Son aménagement se fera sous forme d'une opération unique sur l'ensemble de la zone en réponse à l'opération d'intérêt général liée à la création de logements d'habitations pour personnes âgées dite « maison seniors ».

Le schéma, page suivante, constitue une illustration des principes suivant :

- Le projet devra présenter une démarche HQE et atteindre les performances énergétiques en vigueur :

L'opération devra présenter une fonctionnalité et une programmation évitant les gaspillages en terme de circulation et déplacement.

La compacité des bâtiments permettant de minimiser les surfaces de déperditions thermiques (façades et toitures), d'optimiser les terrassements et plus généralement le budget travaux sera recherchée.

L'enveloppe thermique permettant un faible besoin en énergie en hiver ainsi qu'un certain confort d'été évitant tout besoin en climatisation sera recherchée. Une attention particulière sera portée sur le choix des isolants.

- Le projet urbain comprendra un projet paysager avec :

.La constitution d'un parc public (localisé en zone N pour la parcelle communale) et des plantations d'arbres de haute-tiges autour du projet et du chemin piéton et en lien avec le parc privé limitrophe. L'objectif est de créer au cœur du village un espace vert et arboré constitué d'arbres marquant le paysage.

. La mise en valeur du parc privé et les relations entre les espaces privés et publics.

Le secteur devra en outre répondre à une insertion paysagère de qualité en lien avec les cônes de vue sur le paysage sud du territoire.

- Le projet s'intégrera dans un périmètre constructible permettant la compacité recherchée des constructions et également la mutualisation de parkings avec un stationnement par logement et des places collectives en début de rue Saint-Martin.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAULX

- Orientation d'aménagement et de programmation -

Echelle : 1 / 2 000 ème

