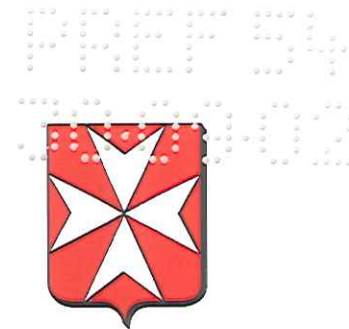


Carte Communale
RAPPORT DE PRESENTATION

Commune de SAFFAIS



PRÉFECTURE de MEURTHE-ET-MOSELLE
Vu pour être annexé à notre arrêté
en date de ce jour,
NANCY, le
Vu pour être annexé à notre arrêté



Septembre 2002

POUR COPIE CONFORME
et par délégation
Le Directeur Départemental
de l'Équipement,

27 JAN. 2003



Fabienne OBERLÉ - Urbaniste
8A Chemin Vieux
57600 KINTZHEIM
☎ 03.88.82.08.88

H. CORBEAU

SOMMAIRE

LE CADRE JURIDIQUE DE LA CARTE COMMUNALE.....	2
PREMIERE PARTIE – LE DIAGNOSTIC	3
SAFFAIS DANS SON ENVIRONNEMENT	4
LES PAYSAGES.....	8
LES ESPACES URBANISES.....	10
LES ELEMENTS DE DEMOGRAPHIE.....	17
LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS.....	22
LES EVOLUTIONS POSSIBLES.....	22
LES CONTRAINTES ET SERVITUDES S'APPLIQUANT A SAFFAIS.....	24
SYNTHESE ET ENJEUX	26
DEUXIEME PARTIE - LE CHOIX DE DEVELOPPEMENT RETENU ET SES IMPACTS.....	27
LE PERIMETRE CONSTRUCTIBLE.....	28
LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	28
LES IMPACTS DU PROJET.....	30
TROISIEME PARTIE – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	33

LE CADRE JURIDIQUE DE LA CARTE COMMUNALE

L'article L.124-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, ..., une carte communale *précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme* prises en application de l'article L.111-1.

L'article L.124-2 du même Code rappelle en outre que « les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Elles *délimitent les secteurs* où les constructions sont *autorisées* et les secteurs où les constructions *ne sont pas admises*, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et des installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. (...) ».

Les cartes communales doivent être élaborées selon les principes énumérés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, qui dispose que « Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les **cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer** :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'une part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L.111.1-1. »

PREMIERE PARTIE – LE DIAGNOSTIC

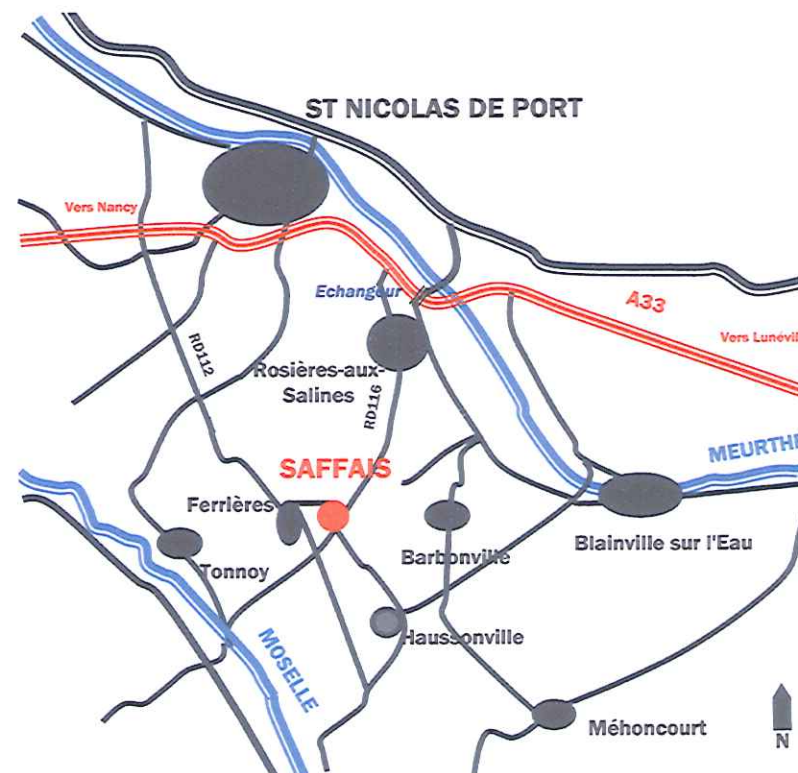
SAFFAIS DANS SON ENVIRONNEMENT

La commune de SAFFAIS se situe à :

- 25 mn de NANCY (28 km)
- 20 mn de LUNEVILLE (20 km)
- 15 mn de ST NICOLAS DE PORT (15 km)

Distante de 4 km de Rosières-aux-Salines, Saffais se trouve être très proche de Nancy, Lunéville et St-Nicoles-de-Port. En effet, les temps de parcours très réduits rapprochent la commune des centres d'emplois et de commerce.

De plus, le village, très rural, du fait de cette proximité, subit des pressions foncières qui ne feront que s'accroître dans les années à venir en raison du renchérissement du foncier autour des grandes agglomérations.



LES ELEMENTS D'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Ainsi que figuré sur l'extrait de carte ci-joint, SAFFAIS se situe dans une entité paysagère homogène ayant été identifiée dans les études et publications récentes comme les plus sensibles et les plus caractéristiques de Lorraine. (cf. « Carte du Patrimoine Naturel et Paysager de Lorraine » - DIREN Lorraine)

Aucune prescription ou contrainte spécifique ne s'applique sur ce territoire.



Le village (figuré en grisé) s'est implanté sur un « plateau », à 350 m d'altitude, en promontoire. La déclivité est ainsi forte au nord-ouest du site, ainsi qu'à l'est.

Deux lignes de crête structurent l'espace communal, l'une, principale orientée nord-est / sud-ouest, l'autre, plus douce orientée à l'inverse de la première. Des lignes de crête secondaires organisent l'espace à l'ouest et à l'est du site.



L'HYDROLOGIE

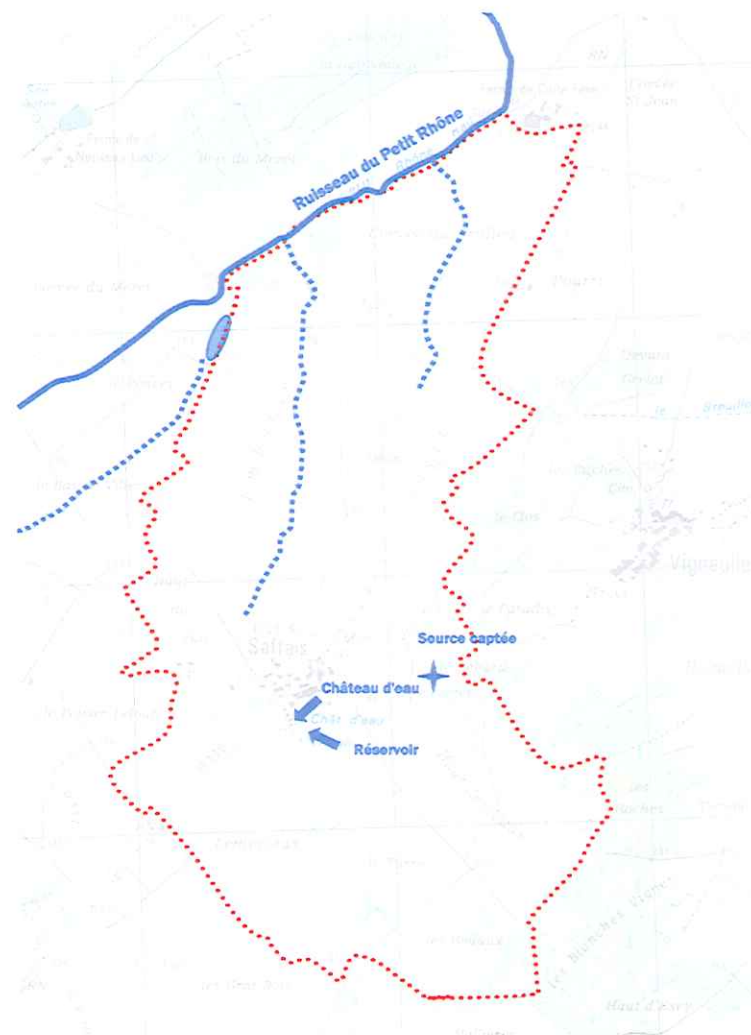
Le réseau hydrographique est composé de deux fossés orientés sud-nord qui se jettent dans le Ruisseau du Petit Rhône, qui borde la commune en limite nord-est du territoire.

Ces deux fossés ne sont pas toujours en eau, et sont à sec en période sèche.

Une source captée existe au lieu-dit « Le Béhard » à l'est du village.

Le château d'eau et le réservoir alimentent la commune en eau potable.

Un troisième réservoir devrait voir le jour à moyen terme. Des mesures de sécurisation du réseau d'eau entre la Meurthe et la Moselle, concernant une cinquantaine de communes, sont également programmés.



L'OCCUPATION DES SOLS

Données générales :

Superficie cadastrée : 403 ha

Surface en forêt : 20 ha

Surface bâtie : 2.7 ha

Surface des terres : 159 ha

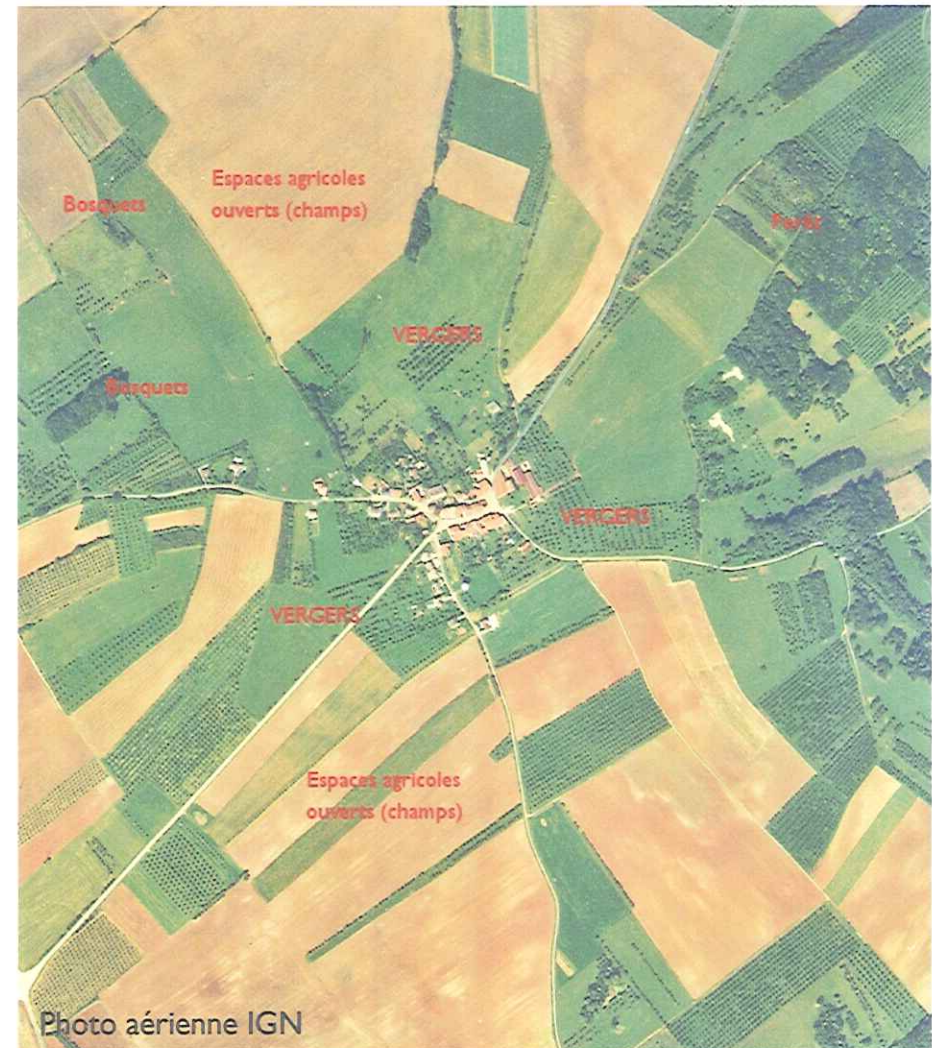
Surface des vergers : 38,7 ha

L'agriculture (terres cultivées en céréales, et prairies) occupent une large part de l'espace communal.

Des espaces boisés bordent le territoire communal à l'est (sur les collines). Il s'agit essentiellement de taillis simples.

Des bosquets résiduels ponctuent également l'espace agricole.

Le village est en outre entouré de vergers, dont certains sont de plantation récente.



LES PAYSAGES

→ La topographie vallonnée offre des paysages et des perspectives visuelles très riches.

La végétation (vergers, bosquets, alignements d'arbres le long de la RD 116, bois) ponctue ces paysages.

Paysage vu depuis le chemin rural au nord de la



Paysage vu depuis la Route de Vigneulles



→ **IL FAUDRAIT RESERVER DANS LA MESURE DU POSSIBLE LES VERGERS CEINTURANT LE VILLAGE**



L'entrée de Saffais par la RD 116 (Nord)



Les vergers rue d'Haussonville (Est)



En contre-bas de rue de Ferrière (Ouest)



Les vergers à l'entrée Nord de Saffais

LES ESPACES URBANISES

Quelques éléments d'histoire

Les origines de Saffais restent assez floues. On peut toutefois repérer une maison comportant une inscription datant du XVI^e siècle. Le choix de l'implantation du village s'explique certainement par un souci défensif, puisque Saffais est positionné sur un plateau balayé par les vents. Ce point haut permet néanmoins de dominer les environs.

A la fin du XVIII^e siècle, le village était de taille relativement importante, puisqu'il était une paroisse ayant son prêtre.

La population communale comptait jusqu'à 143 habitants aux XVII^e et XVIII^e siècles.

Le village

Le bâti villageois traditionnel présente les caractéristiques traditionnelles du bâti lorrain :

- Implantation en bord de voie
- Implantation sur limites séparative latérales
- Constructions parallèles à la rue
- Hauteurs de construction limitées à R + 1
- Couleurs sobres
- Toitures en tuiles mécaniques rouges
- Pentes des toits à 30-35°

Les usoirs traditionnels cèdent peu à peu la place à des espaces en herbes, voire à des espaces de stationnement. La route principale du village est frappée d'alignement depuis la fin du XIX^e siècle (alignement départemental).



Les extensions récentes



Rue d'Haussonville



Impasse des Cyprés



Rue de Ferrières

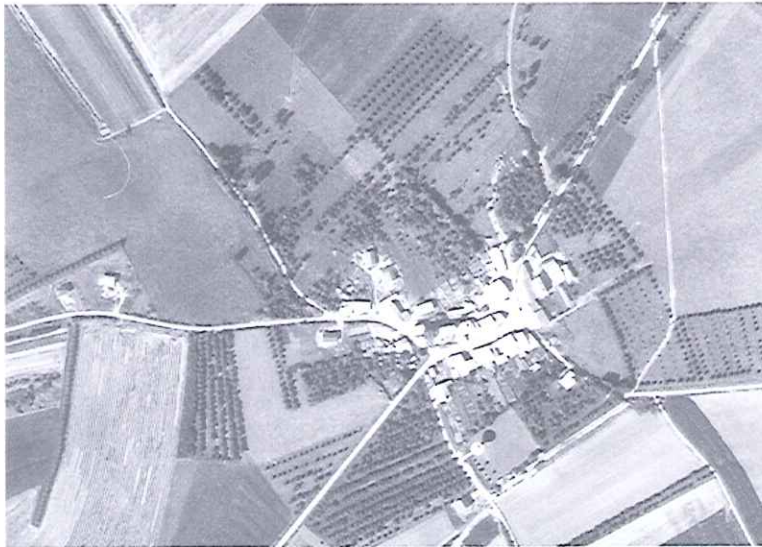
Les constructions récentes présentent une **typologie différente**, tout en reprenant certaines caractéristiques du village ancien :

- Implantation plus en retrait de la voie (5 m et plus)
- Implantation au milieu de parcelle (sur des terrains plus grands)
- Pentes de toitures plus accentuées
- Couleurs de façades plus vives.

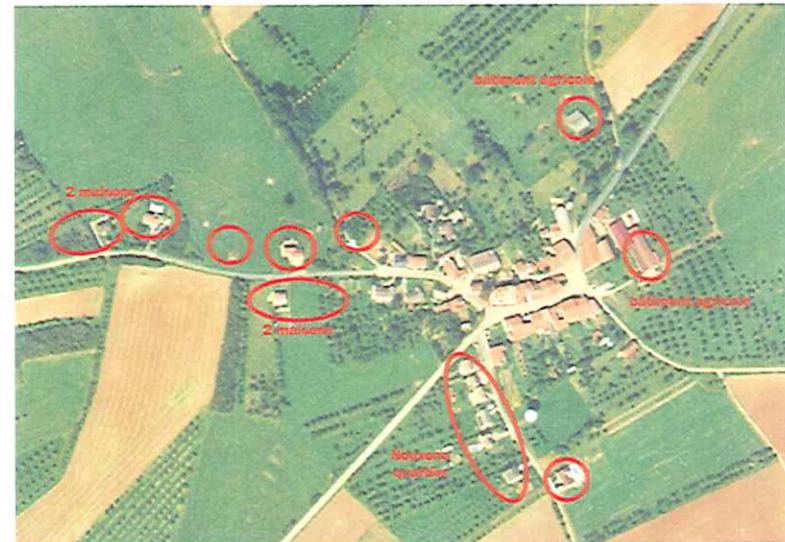
L'implantation des constructions en parallèle de la voie donne toutefois une certaine homogénéité à l'ensemble du tissu bâti.
Par ailleurs, on relève peu de clôtures végétalisées (thuyas) qui ferment la perception visuelle.

➔ **LES CARACTERISTIQUES TRADITIONNELLES DES CONSTRUCTIONS DEVRAIENT ETRE VALORISEES (CELA DEMANDE UNE CERTAINE SENSIBILISATION, DANS LA MESURE OU LA CARTE COMMUNALE N'INTERVIENT PAS SUR LES FORMES DU BATI).**

La spatialisation des extensions urbaines



SAFFAIS en 1977 (photo IGN)



SAFFAIS en 2001 (à partir de la photo IGN)

Les secteurs marqués d'un rond rouge indiquent le positionnement des nouvelles constructions relevées.

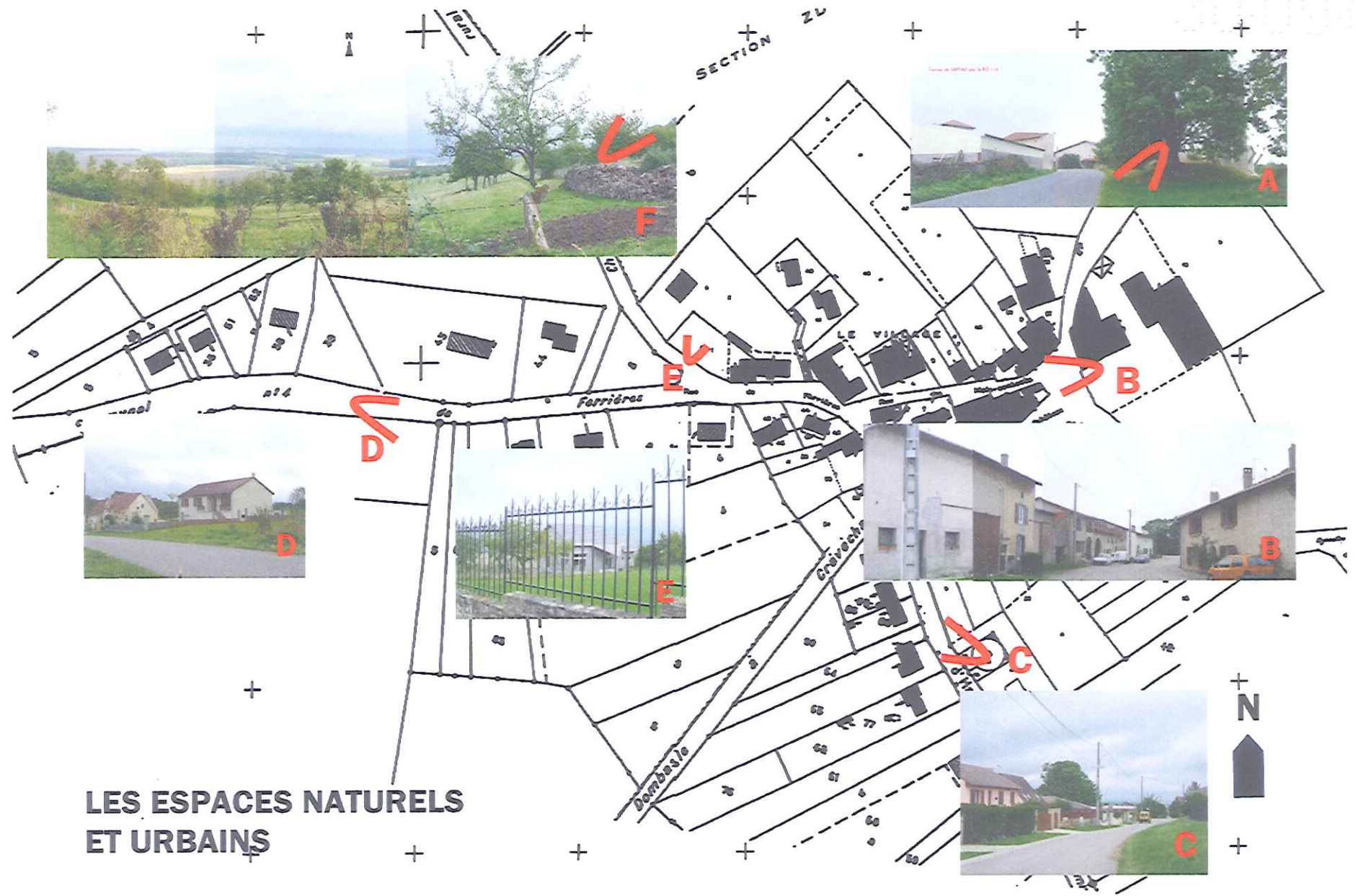
L'urbanisation s'est principalement développée le long de deux axes : la rue de Ferrière et la rue d'Haussonville.

La tendance actuelle (au vu des dernières constructions réalisées et des demandes de certificat d'urbanisme), conforte l'urbanisation linéaire le long de la rue de Ferrière.

Par ailleurs, les constructions édifiées rue de Ferrières posent un problème d'intégration dans le paysage, en raison de la position en crête de ce site.



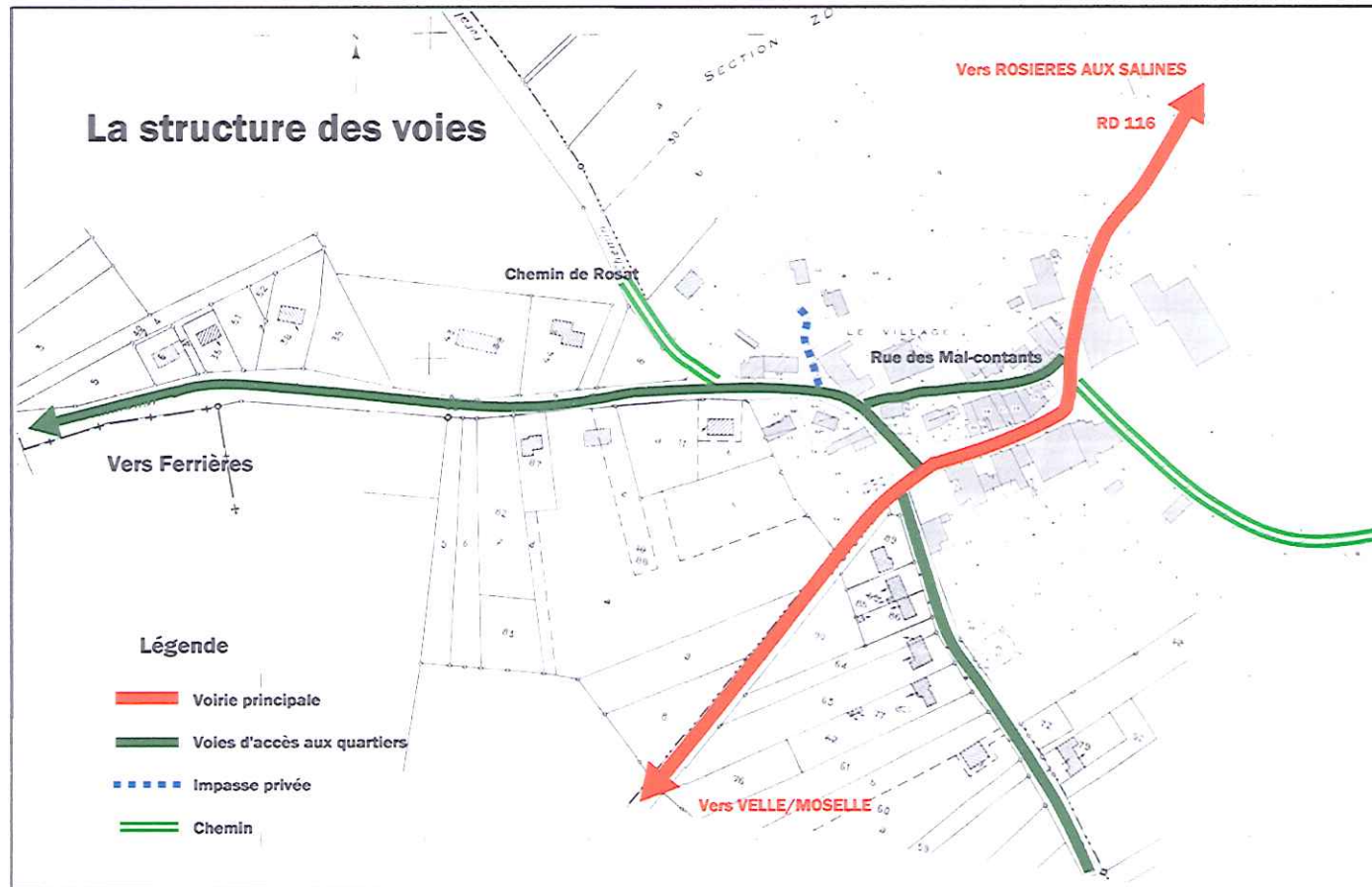
→ LA QUESTION DE L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES A L'ARRIERE DE LA RUE DE FERRIERE (TERRAINS EN PENTE).



LES ESPACES NATURELS ET URBAINS

Le fonctionnement urbain

Structure et hiérarchie viaire

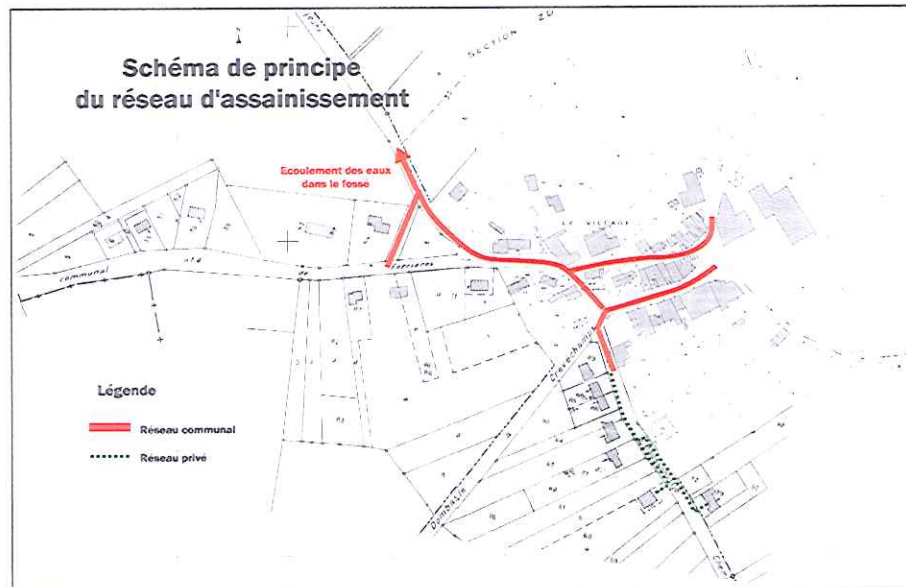


A l'origine, le village s'est formé autour de l'église, au centre du village, de la Place St-Quentin, et de part et d'autre de la rue de Neufchâteau et de la rue des Mal-contants.

Les exploitations agricoles, implantées à l'arrière des habitations, restent dans le village. Ce n'est qu'à partir des années 1970 que les constructions se sont développées le long des autres voies au fur et à mesure de leur équipement.

La hiérarchie des voies reflète cette situation : la voie la plus importante est la RD 116, qui traverse le village, et relie Saffais à RCSIÈRES-aux-Salines. Les rues d'Haussonville et de Ferrières desservent les zones d'extension du village. Deux chemins carrossables permettent l'accès à des constructions implantées en retrait du village.

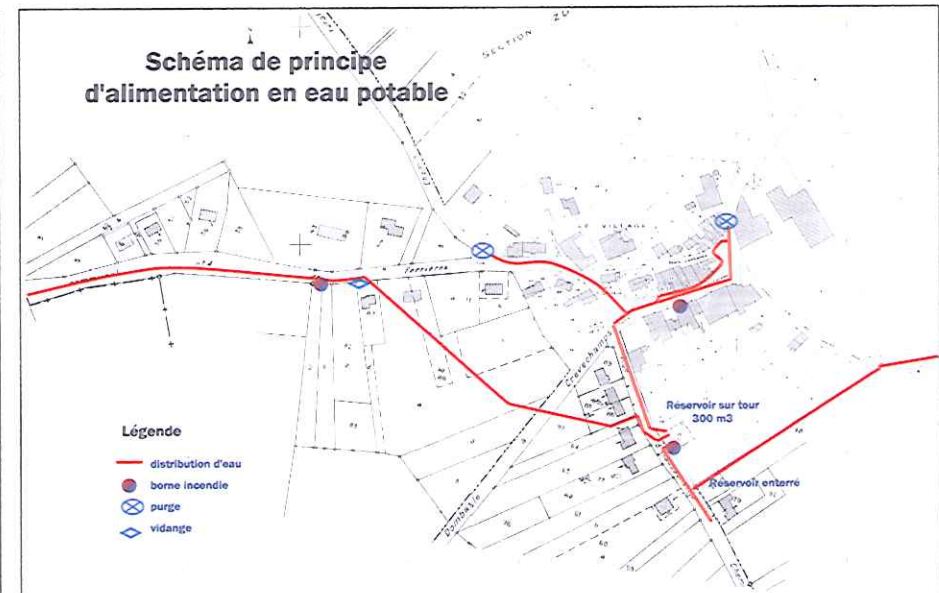
Les réseaux techniques



ASSAINISSEMENT

La commune ne disposant pas d'un ouvrage collectif de traitement des eaux usées, les bâtiments devront être dotés d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

➔ IL EST INDISPENSABLE DE CALIBRER LES EXTENSIONS DU VILLAGE EN TENANT COMPTE DE LA CAPACITE DES RESEAUX EXISTANTS ET PROJETES DANS LE CADRE INTERCOMMUNAL.



EAU

La commune est alimentée en eau par le Syndicat Intercommunal du Plateau du Vermois, qui rappelle les problèmes d'alimentation en eau, notamment pour ce qui concerne la défense incendie.

LES ELEMENTS DE DEMOGRAPHIE

SOURCES : INSEE RGP

LES EVOLUTIONS DE LA POPULATION

La commune de SAFFAIS compte 95 habitants en 1999. La commune, si elle ne représente que 0.36 % de la population cantonale, voit cependant le nombre de ses habitants augmenter nettement depuis 1982 (+ 34 % environ).

Alors que la population cantonale enregistre une baisse, Saffais voit le nombre de ses habitants augmenter, et son poids dans le canton se renforcer légèrement.

Les variations relatives de population enregistrées sont bien plus favorables à Saffais que dans l'ensemble du canton (taux de variation annuel de la population = 1.65 % à Saffais, alors qu'il est négatif (- 0.24 %) dans le canton).

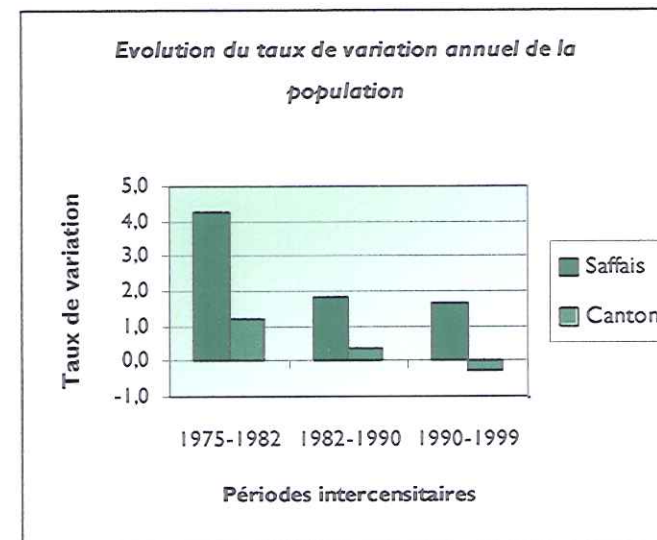
Cependant, en 25 ans, ce taux a connu :

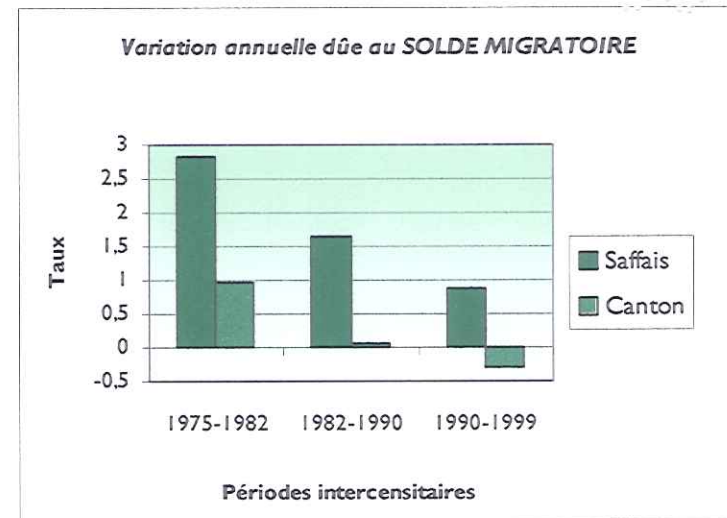
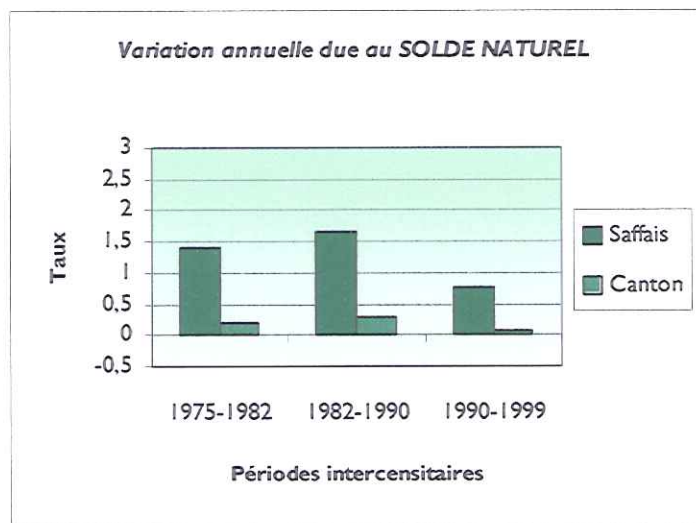
Une baisse de 2.59 points à Saffais

Une baisse de 1.43 points dans le Canton.

Ceci s'explique très facilement : en effet, le nombre d'habitants de Saffais, au vu de sa taille, est bien plus sensible aux mouvements des petits nombres.

	Saffais	Canton	Poids de Saffais dans le canton	Evolution de la population de Saffais
1982	71	26 371	0,27 %	
1990	82	27 100	0,30 %	15,5
1999	95	26 512	0,36 %	15,9





Les deux graphiques ci-dessus illustrent le poids du solde migratoire dans l'évolution de la population. En effet, les arrivées de population ont permis de compenser un solde des naissances de plus en plus faible. Cependant, à l'échelle du canton, le solde naturel, légèrement positif, ne permet pas de compenser les départs (solde migratoire négatif).

→ SAFFAIS PRESENTE DES CARACTERISTIQUES D'ATTRACTIVITE (SOLDES MIGRATOIRE ET NATUREL POSITIFS) QUI IMPLIQUENT DE REFLECHIR SA CAPACITE A TERME A ABSORBER DE NOUVEAUX HABITANTS

LA STRUCTURE DE LA POPULATION

La structure de la population communale est marquée par une part progressivement plus faible des classes les plus jeunes. Ceci s'accompagne assez naturellement d'un transfert vers les classes suivantes : la perte des 0-19 ans est presque entièrement compensée par le gain de la classe des 40 à 59 ans, traduisant ainsi une tendance au vieillissement de la population.

Les écarts entre les classes sont moins creusés à l'échelle du canton.

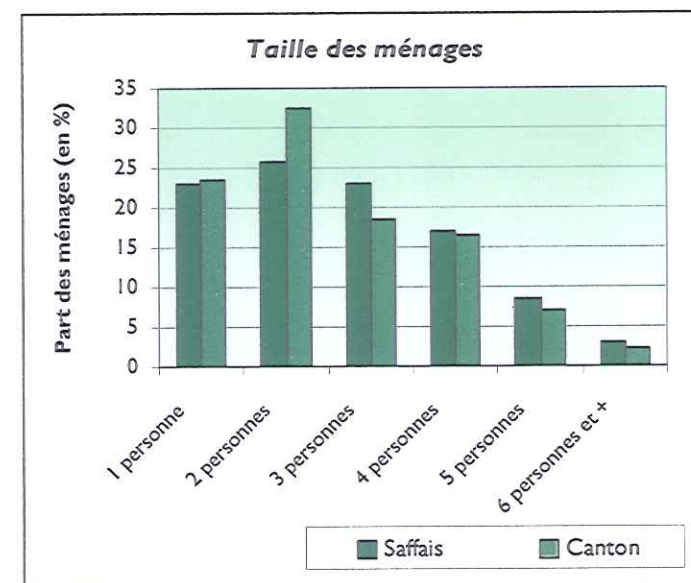
Classes d'âge	1999		1990		Evolution	
	Saffais	Canton	Saffais	Canton	Saffais	Canton
0-19 ans	26,3	26,3	35,4	27,9	-9,1	-1,6
20 à 39 ans	23,2	24,9	14,6	28,2	8,6	-3,3
40 à 59 ans	34,7	27,6	37,8	25,1	-3,1	2,5
60 à 74 ans	7,4	13,7	3,7	11,5	3,7	2,2
75 et +	8,4	7,4	8,5	7,3	-0,1	0,1

La commune de Saffais comptait en 1999 35 ménages, dont la répartition par taille apparaît dans le graphique figurant à droite.

L'extrapolation de ces données nous indique que Saffais compte environ :

- 8 ménages de 1 personne
- 9 ménages de 2 personnes
- 6 ménages de 3 personnes
- 6 ménages de 4 personnes
- 3 ménages de 5 personnes
- 1 ménage de 6 personnes et +.

La taille moyenne d'un ménage est de 2.7 personnes (contre 2.6 dans le canton).



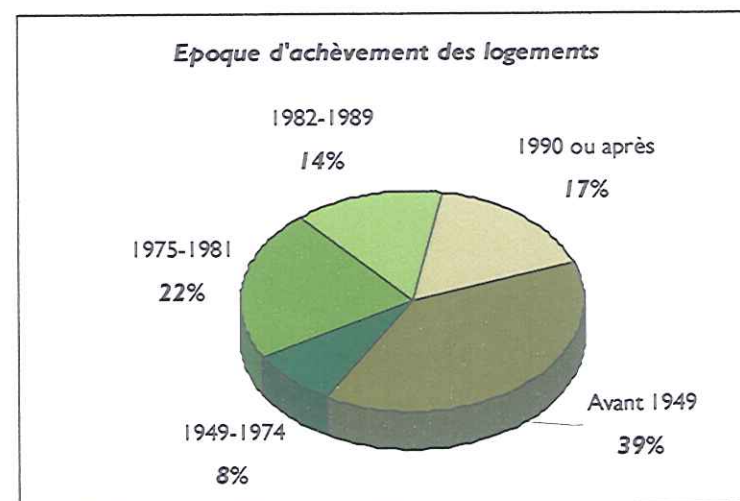
LE PARC DE LOGEMENTS

SOURCE : INSEE RGP

La commune compte 36 logements, dont 35 sont des résidences principales, et 1 logement serait vacant selon l'INSEE. Ce dernier a récemment fait l'objet de travaux, il est destiné à être habité dès leur achèvement.

L'époque d'achèvement des logements apparaît sur le graphique à droite. Ainsi, en valeurs réelles, on dénombre :

- 14 logements construits avant 1949 ,
- 3 logements construits entre 1949 et 1974
- 8 logements construits entre 1975 et 1981
- 5 logements construits entre 1982 et 1989
- 6 logements construits en 1990 et après.



91 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire (contre 69 % dans le canton), et 9 % sont occupées à titre gratuit (soit 3 logements).

→ L'ensemble des résidences principales est constitué de maisons individuelles, on ne dénombre aucun logement collectif à Saffais.

→ IL N'EXISTE AUCUNE ALTERNATIVE A LA MAISON INDIVIDUELLE. DE PLUS, AUCUN LOGEMENT LOCATIF N'EST RECENSE.

→ LA COMMUNE ENREGISTRE ACTUELLEMENT UNE DEMANDE PLUS FORTE DE PERSONNES SOUHAITANT CONNAITRE LES POSSIBILITES DE CONSTRUIRE A SAFFAIS, SANS QUE CETTE DEMANDE PUISSE ETRE QUANTIFIEE.

LA POPULATION ACTIVE

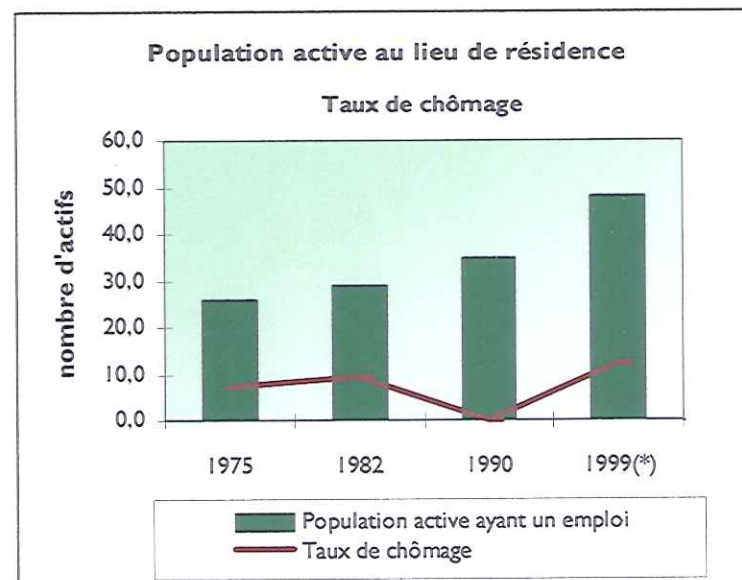
La population active croît régulièrement, et ce malgré une reprise du taux de chômage (+ 12.5 % entre 1990 et 1999).

Le tissu économique communal étant quasi inexistant, l'essentiel de la population active travaille hors de la commune.

La commune compte néanmoins :

- 1 négoce d'animaux
- 1 plombier.

L'agriculture (cf infra) occupe 6 personnes dans la communes.



L'activité agricole

Les dernières données issues du Recensement Agricole de 2000 indiquent que :

- La commune compte 4 exploitations (sans changement depuis 1988), comptant 6 personnes en tant qu'actifs familiaux sur les exploitations
- La superficie agricole utilisée des exploitations est de 150 ha
- La superficie toujours en herbe est de 130 ha.

SAFFAIS compte deux exploitations agricoles d'élevage importantes dont la localisation apparaît sur la carte ci-jointe.

L'une des exploitations compte 140 têtes de bétail (située à l'entrée de la commune depuis la RD 116), la seconde, comptant 40 à 50 bêtes, est implantée dans le village (rue des Mal-Contents).



➔ **UN PERIMETRE INCONSTRUCTIBLE AUTOUR DES ACTIVITES AGRICOLES SOUMISES A LA REGLEMENTATION SUR LES INSTALLATIONS CLASSEES DOIT ETRE MIS EN ŒUVRE.**

LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Il n'existe pas de liaison de transports collectifs depuis et vers SAFFAIS, ce qui oblige les habitants à utiliser la voiture pour tous leurs déplacements, qu'il s'agisse des migrations domicile-travail, ou des déplacements vers les lieux de commerce et de loisirs.

LES EVOLUTIONS POSSIBLES

Les évolutions démographiques récentes indiquent une augmentation de 30 % de la population entre 1982 et 1999, soit sur une période de près de vingt ans, ce qui représente un gain de population de 24 habitants.

Le nombre de logements construits pour la même période est de 11 logements. La taille moyenne des parcelles est de 12 ares ; ce sont en effet essentiellement des pavillons qui ont été édifiés.

Les hypothèses démographiques pour les dix ans à venir, à croissance constante de population, soit 15 %, conduiraient à un gain de population de 15 personnes (résultant tant du solde naturel que du solde migratoire).

L'évolution du nombre de logements neufs, sur la base de croissance des années 1990 à 1999, serait de 6 à 8 logements pour les dix ans à venir, soit un besoin de foncier d'environ 1.2 ha.

Une estimation de 10 constructions signifie un apport de population de 30 à 40 personnes, sur la base d'une moyenne de 3.5 personnes par ménage (population plus jeune, en âge d'avoir des enfants).

LES CONTRAINTES ET SERVITUDES S'APPLIQUANT A SAFFAIS

Aucune servitude d'utilité publique n'affecte le territoire de Saffais. Certaines informations générales sont cependant à relever.

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** du Bassin Rhin-Meuse a été approuvé par arrêté du Préfet de Région du 15 novembre 1996. Des principes et objectifs généraux de préservation de la ressource en eau et l'intégration de l'ensemble du processus de l'eau doivent être pris en compte. A l'échelle du secteur de Saffais, aucun Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau n'existe à ce jour.

Aucun **Schéma Directeur**, définissant les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle d'un grand territoire, n'existe pour Saffais.

Plusieurs sites archéologiques ont été inventoriés à Nonhigny. Ils ont été répertoriés sur l'extrait de plan. Ces 4 sites concernent la présence d'ateliers d'extraction et de taille de silex (outillage lithique), datant de la Préhistoire. Ils sont repris ci-après.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles rappelle que la réglementation archéologique s'applique aux sites recensés, à savoir :

- les travaux d'aménagement (et notamment de construction) sont soumis à l'avis de ce service, qui pourra conduire à refuser la demande de permis de construire ou ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- le signalement immédiat au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine de toute découverte fortuite intervenant sur le site. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat ;
- la possibilité d'ouverture d'une instance de classement.

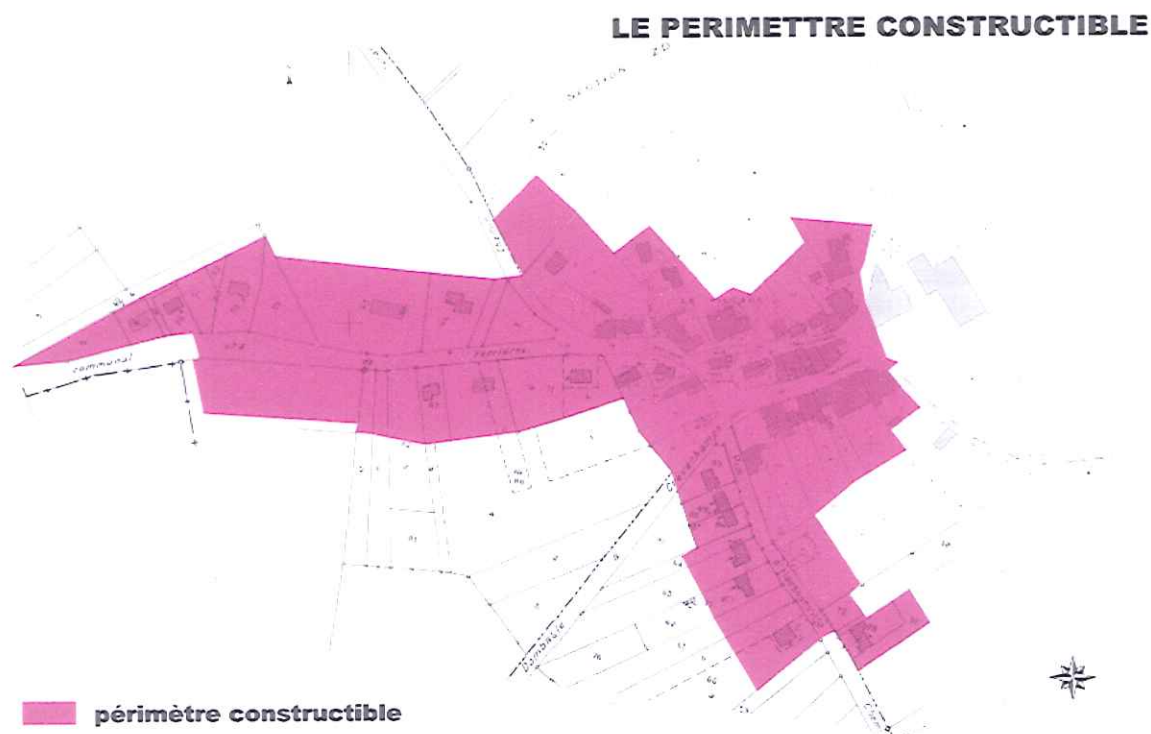
SYNTHESE ET ENJEUX

Enjeux	Principes à retenir
La préservation des paysages périphériques au village	→ Limiter l'urbanisation sur la ligne de crête, ainsi que sur la ligne de crête.
Des réseaux privés existent, et tous les secteurs ne sont pas desservis en eau et en assainissement	<p>→ Adapter les extensions de SAFFAIS à la capacité des réseaux (eau, assainissement, défense incendie) = Éviter d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs qui ne pourraient pas être desservis.</p> <p>→ Mettre en place un secteur à participations pour réseaux et voies nouvelles le long de la rue de Ferrière.</p>
La pression du fait de la proximité de SAFFAIS avec les pôles d'emplois augmente	→ Encadrer les développements du village, afin de préserver le cadre villageois de Saffais.
La pérennisation des exploitations agricoles existantes	<p>→ Définir les zones constructibles en tenant des exploitations agricoles existantes.</p> <p>→ Permettre le développement de ces exploitations.</p>

DEUXIEME PARTIE - LE CHOIX DE DEVELOPPEMENT RETENU ET SES IMPACTS

LE PERIMETRE CONSTRUCTIBLE

Conformément à l'article R.124-3, le document graphique « délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles. (...) ».



Deux facteurs principaux ont conduit à la définition du périmètre constructible :

1. Le positionnement d'installations agricoles d'élevage (soumises au régime des installations classées ou aux dispositions du règlement sanitaire départemental), comportant des périmètres d'éloignement de 50 mètres par rapport aux nouvelles constructions ;
2. Les limites des réseaux d'eau et d'assainissement,

LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable,
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat
3. une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux

Le périmètre constructible retenu par la commune vise à préserver le cadre villageois. Il doit permettre l'installation de nouveaux habitants en dégagant quelques terrains constructibles, déjà viabilisés ou en voie de l'être. En outre, la municipalité a souhaité prendre en compte les besoins souvent exprimés d'édifier de petites constructions à usage d'abris ou de garage, ainsi que de piscine, ces dernières n'étant possibles qu'à l'intérieur du périmètre constructible.

La réflexion communale s'est inscrite dans ce cadre, et le périmètre proposé répond aux objectifs suivants :

La densification dans l'enveloppe urbaine actuelle

La définition du périmètre retenu s'inscrit dans la continuité du tissu existant. En effet, le secteur constructible doit permettre l'édification de nouvelles constructions dans les « dents creuses » du village, en fonction des disponibilités foncières. Mais elle répond également au besoin d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs pour lesquels des projets pourraient voir le jour rapidement. Ceux-ci ne sont pas encore desservis par les réseaux, mais la commune s'engage à les réaliser progressivement, en fonction de l'émergence des différents projets.

Dans la continuité de l'existant

Les extensions projetées le long de la Rue de Ferrières et de la Rue d'Haussonville s'inscrivent dans la continuité de l'existant.

Répondre aux besoins prévisibles en habitat

Compte tenu de la configuration des derniers projets de constructions réalisés et des disponibilités foncières, l'enveloppe constructible telle qu'elle a été définie permettrait de dégager une douzaine de terrains urbanisables. L'objectif retenu est de pouvoir répondre aux demandes pour les dix à quinze ans à venir, en disposant de terrains déjà viabilisés et, si nécessaire, de viabiliser ceux qui ne le sont pas encore.

La préservation des possibilités d'extension des activités agricoles

L'agriculture est une activité dont il importe de préserver les possibilités de développement. C'est pourquoi le fonctionnement actuel des exploitations et leurs perspectives d'évolution ont été préalablement analysées. Les exploitations actuelles disposent du foncier nécessaire à leurs extensions potentielles. L'exploitation agricole implantée à l'entrée du village est située en dehors du périmètre constructible.

LES IMPACTS DU PROJET

Sur la démographie

A l'échelle des 10 à 15 ans à venir, la douzaine de terrains de construction conduirait à un apport de population d'environ 35 à 50 personnes, soit une progression de la population communale de 120 à 135 habitants. Ces chiffres doivent cependant être utilisés avec prudence dans la mesure où ils ne prennent en compte que les nouveaux arrivants sur la base d'un ménage de 3 à 4 personnes. Ils s'appuient également sur une utilisation optimale de toutes les possibilités offertes à l'intérieur du périmètre constructible, sans prendre en compte les probables rétentions foncières.

Ces précautions prises conduisent à une estimation plus vraisemblable de 5 à 8 constructions nouvelles dans les dix prochaines années, soit une progression brute de population de 20 à 30 habitants supplémentaires.

Sur l'activité agricole

L'exploitation agricole située à l'entrée nord du village est concernée par un périmètre d'isolement de 50 mètres. Cette limite a été prise en compte dans la définition du périmètre constructible. La configuration foncière des différentes exploitations leur permet de se développer sans être perturbées par des constructions nouvelles.

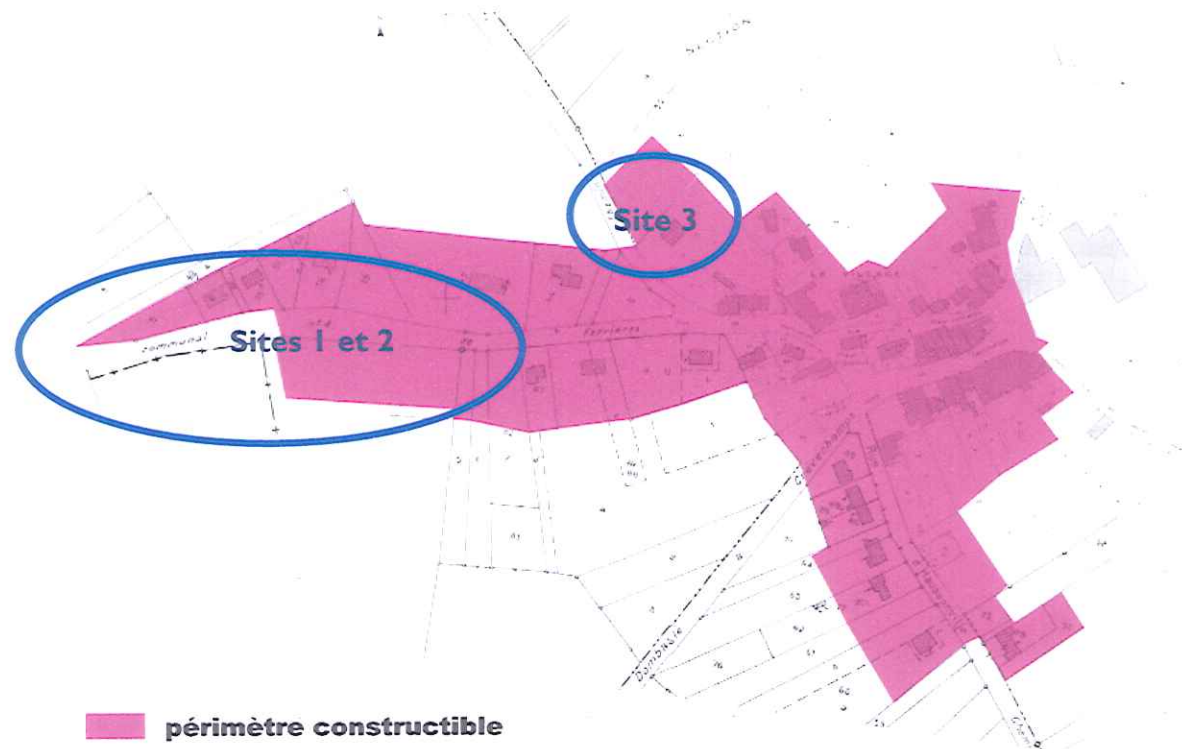
Par ailleurs, la délimitation du périmètre constructible préserve les parcelles exploitées : les secteurs d'extension retenus sont situés en continuité du bâti existant, elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles, et notamment d'élevage.

Sur les réseaux

La configuration actuelle des réseaux (voirie, eau et assainissement) permet aujourd'hui d'absorber de nouvelles constructions. La commune s'engage toutefois à réaliser les réseaux lorsque ceux-ci ne sont pas en place, afin de desservir les constructions qui le requièrent.

La structure viaire existante ne nécessite pas d'être revue : les chemins existants pourront être utilisés pour les nouvelles dessertes.

Sur les paysages



Vue depuis la RD 116 - Entrée Nord-Est de SAFFAIS



Rue de Ferrières



Sites 1 et 2 – Ces deux secteurs situés de part et d'autre de la rue de Ferrières sont très sensibles en terme de paysage car implantés sur une ligne de crête.

Afin d'en limiter les effets sur les vues lointaines, une attention particulière devra être apportée aux volumes des constructions et à la coloration des façades.

De plus, les plantations existantes (vergers) devraient être préservées.

Site 3 – Ce secteur, situé en contrebas de la rue de Ferrière, est partiellement constructible. Là encore, la topographie des lieux impose une sensibilisation aux effets de coloration des façades et d'orientation des constructions.

L'entrée sud du village sera donc déplacée et il importe que la commune sensibilise les futurs constructeurs à l'intégration harmonieuse des futurs bâtiments dans le site.

TROISIEME PARTIE – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les choix de développement retenus par la commune se concentrent sur une urbanisation en continuité du tissu bâti existant. Les impacts de ces choix sont donc analysés à cette échelle.

Les impacts sur la qualité de l'air et les bruits

S'agissant d'une extension qui conduirait, en hypothèse haute, à la construction d'une quinzaine de constructions à long terme (dix à quinze ans), ces développements ne généreront que des impacts extrêmement limités sur la qualité de l'air ou sur le niveau sonore actuellement observé.

L'utilisation des voitures pour les déplacements pendulaires produira certes des émanations de gaz d'échappement, dont l'importance est là aussi particulièrement réduite.

Sur la qualité des eaux

Les eaux usées devant être récupérées dans le réseau d'assainissement existant, leur traitement sera assuré au niveau intercommunal. Par ailleurs, pour les constructions non raccordées, leurs possibilités de raccordement sont étudiées dans le cadre du futur schéma directeur d'assainissement. Dans l'attente de ce document, les constructions devront disposer d'un système d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Sur les milieux naturels, la flore et la faune

Compte tenu de la présence autour du village d'une forte activité agricole, et en l'absence de tout boisement hormis les vergers à l'intérieur même des parcelles bâties, le projet ne porte pas atteinte aux milieux naturels, ni aux sites et écosystèmes.

Sur les paysages

S'inscrivant dans un paysage ouvert, le périmètre constructible aura logiquement des impacts sur le paysage actuel. La collectivité est consciente de la nécessaire sensibilisation des futurs constructeurs en matière de plantations arbustives et ornementales. Il s'agira de favoriser la plantations d'arbres fruitiers d'essences locales, et de limiter l'implantation de haies de résineux, qui fermeraient les perceptions du village.

Sur la structure et le patrimoine urbains

Les zones constructibles s'inscrivent en continuité avec le tissu existant. Les nouveaux standards de confort en matière d'habitat et de construction auront des impacts sur les implantations des constructions et leurs volumes.

Des campagnes de fouilles archéologiques antérieures ont permis de mettre en évidence des vestiges de différentes époques. La commune, ainsi que les habitants sont donc sensibilisés à la richesse de ce patrimoine et à la nécessité de le préserver.