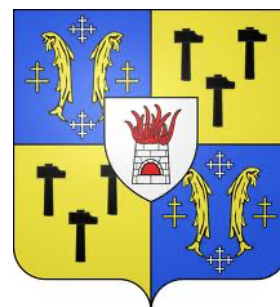


DEPARTEMENT DE
MEURTHE-ET-MOSELLE

COMMUNE DE
SAULNES



REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal de Saulnes en date du 26/05/2023 approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

Le Maire



l'Atelier des Territoires

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ
Tél : 03.87.63.02.00

PLU approuvé

Le projet de la commune de Saulnes identifie deux zones à urbaniser. Le PLU comprend ainsi des orientations d'aménagement et de programmation qui visent à définir les conditions d'urbanisation de ces secteurs amenés à connaître un développement urbain à vocation majoritairement résidentielle.

Afin de limiter l'étalement urbain et éviter le mitage, la commune a choisi de favoriser la densification et le recyclage des friches. Deux zones 1AU et une zone 1AUY sont identifiées dans le projet de PLU :

- Le secteur « église » qui s'étend sur 4,1 ha, qui comprend une zone 1AU à vocation résidentielle de 2,52 ha et une zone 1AUY à vocation d'activités qui s'étend sur 1,58 ha ;
- Le secteur gare qui s'étend sur 2,27 ha.

Ces deux secteurs permettent le recyclage d'une ancienne friche industrielle.

La commune de Saulnes a souhaité y fixer des principes d'urbanisation afin d'organiser et de maîtriser leur aménagement (notamment en ce qui concerne l'accès, la desserte, la qualité urbaine et l'intégration paysagère), tout en laissant une certaine souplesse à l'aménageur.

La programmation (nombre et typologie de logements, échancier ...) et les principes d'aménagement sont présentés ci-après et précisés dans les textes qui les accompagnent. Ils sont à respecter pour l'aménagement de ces secteurs.

I - Mixité fonctionnelle et sociale

Secteur de l'église :

Vocation de la zone :

- Partie ouest de 2,52 ha (1AU) : zone à vocation résidentielle avec une forme urbaine d'habitat mixte (logements individuels pavillonnaires ou en bandes, habitat intermédiaire et/ou collectif, équipements publics, commerce de proximité et services.
- Partie est de 1,58 ha (1AUY) : zone artisanale et de commerces de proximité ou le logement nécessaire de gardiennage est autorisé.

Estimation de logements attendus sur la zone 1AU :

$2,52 * 20 \text{ logt/ha} = 50 \text{ logements}$

Secteur de la gare :

Vocation de la zone :

Sur 2,27 ha, cette zone est à vocation résidentielle avec une forme urbaine d'habitat mixte (logements individuels pavillonnaires ou en bandes, habitat intermédiaires et/ou collectifs, et éventuellement commerce de proximité et services.

Estimation de logements attendus sur la zone 1AU :

$2,27 * 20 \text{ logt/ha} = 45 \text{ logements}$

II – Qualité environnementale du site et prévention des risques

Énergie :

Une orientation intéressante des logements devra être proposée. L'installation de dispositifs d'apports d'énergie solaire et éolienne sera autorisée.

Eau :

Une gestion durable et environnementale des eaux pluviales sera demandée (noues infiltration, récupération...), sous réserve des prescriptions des études de sols qui devront être réalisées en lien avec la gestion de la pollution des sols. À noter qu'en réseau souterrain, le ruisseau de la Côte rouge présente deux affluents : le ruisseau de Nounel et le ruisseau du bois Harioc qui concernent le secteur de l'église.

Déchets :

L'implantation des systèmes de tri et des dispositifs de compostage domestique devra être facilitée. Au besoin, des points de collecte des ordures ménagères pourront être localisés et aménagés en concertation avec le gestionnaire (ex : conteneurs souterrains ou semi-enterrés, ...).

Pollution des sols et risques technologiques :

Le site de la gare et celui de l'église correspondent à des anciens sites industriels. Ces sites sont pollués. Leur urbanisation est donc soumise à la réalisation d'études environnementales (évaluation de la pollution des sols, des eaux souterraines ...) et d'un plan de gestion.

Le site de l'église est concerné par le passage d'une canalisation d'Air Liquide.

III – Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La volumétrie maximum acceptée sur ces zones est le R+2 pour l'habitat collectif et l'habitat intermédiaire.

En zone 1AUY, les constructions destinées au logement sont autorisées à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance des activités autorisées dans la zone, et dans la limite de 70 m² de surface de plancher, intégrés au bâtiment principal d'activités.

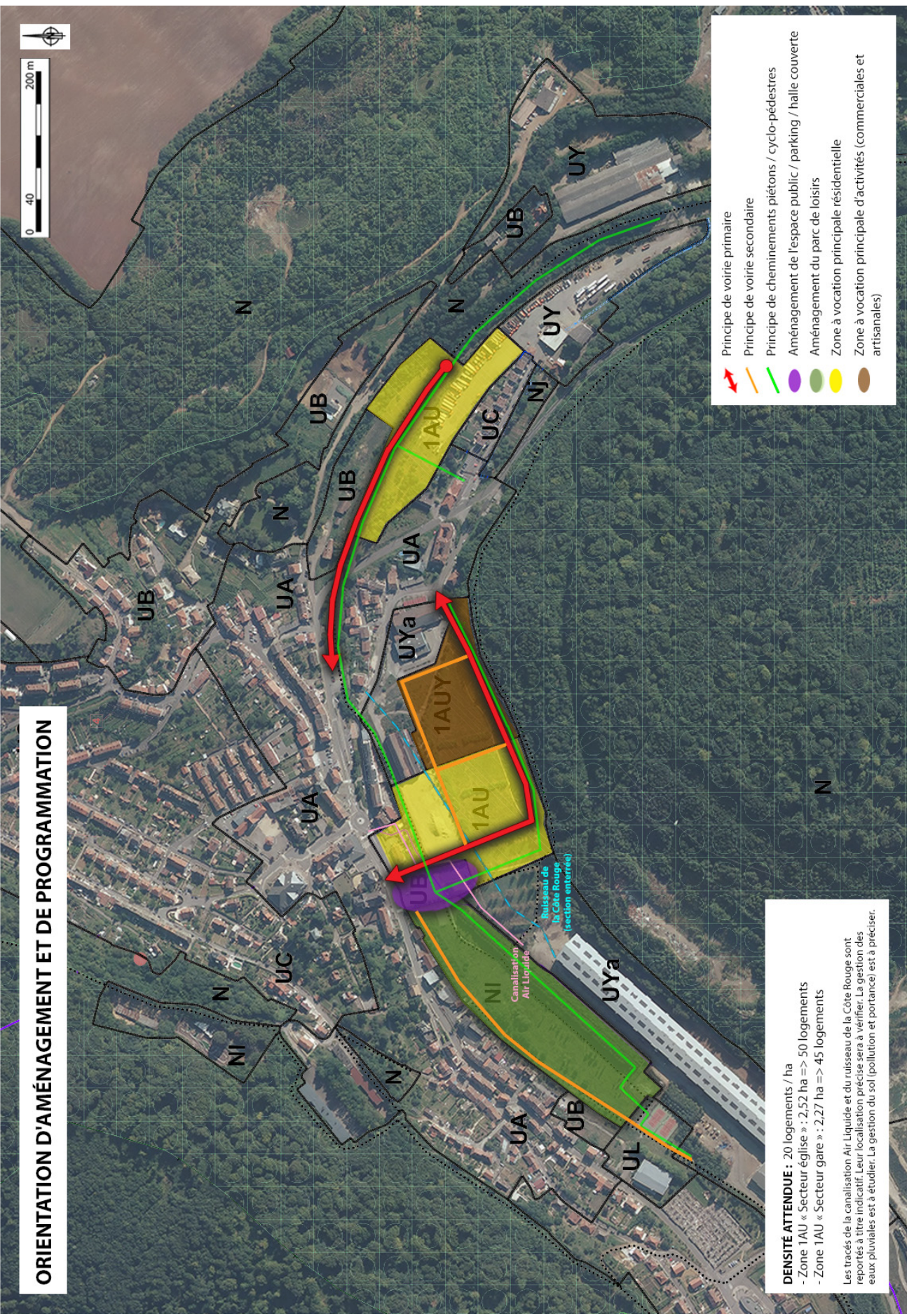
L'urbanisation des sites de la gare et de l'église devra s'accompagner de plantation. Les haies et bosquets présents sur le site seront soit maintenus soit replantés.

La transition entre l'urbanisation et les espaces naturels (forêt, talus, ou espace de loisirs) devra faire l'objet d'un traitement paysager.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



- Principe de voirie primaire
- Principe de voirie secondaire
- Principe de cheminements piétons / cyclo-pédestres
- Aménagement de l'espace public / parking / halle couverte
- Aménagement du parc de loisirs
- Zone à vocation principale résidentielle
- Zone à vocation principale d'activités (commerciales et artisanales)



DENSITÉ ATTENDUE : 20 logements / ha
 - Zone 1AU « Secteur église » : 2,52 ha => 50 logements
 - Zone 1AU « Secteur gare » : 2,27 ha => 45 logements

Les tracés de la canalisation Air Liquide et du ruisseau de la Côte Rouge sont reportés à titre indicatif. Leur localisation précise sera à vérifier. La gestion des eaux pluviales est à étudier. La gestion du sol (pollution et portance) est à préciser.

L 'OAP thématique Trame verte et bleue

« La trame verte et bleue, l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, est une démarche spécifique qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'Homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. En d'autres termes assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, préventions des inondations, amélioration du cadre de vie, etc. » (Source : Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement).

Elle se compose de :

- **Réservoir de biodiversité** : espaces naturels de haute valeur en termes de biodiversité au sein desquels est assuré le cycle de vie (reproduction, alimentation et refuge) d'espèces particulières ou le fonctionnement d'écosystèmes particuliers qui offrent des services écosystémiques ou ont une valeur intrinsèque. Il en existe deux sortes :
 - Institutionnel : soumis à une protection réglementaire (réserves, NATURA 2000...) ou reconnu d'intérêt régional (ZNIEFF...) ;
 - Fonctionnel : présence d'espèces ou d'écosystèmes d'intérêt patrimonial.
- **Corridor écologique** : liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce, permettant sa dispersion et sa migration (axes de déplacement, points de passages...). Il en existe trois types :
 - Continuum ou matrice paysagère : ensemble des milieux favorables à un groupe écologique et composé de plusieurs éléments continus (sans interruption physique), y compris des zones marginales appartenant à d'autres continuums ou simplement accessibles pour des activités temporaires ;
 - Structures linéaires: haies, ripisylves, surface linéaire en couvert environnemental permanent ;
 - Pas japonais : continuum altéré, espaces - relais, îlots refuges...
- **Point de conflit** : élément du paysage peu ou pas perméable aux déplacements de l'espèce considérée, entrant en contradiction avec des zones de continuité identifiées pour cette espèce (tronçons routiers, barrages, zones bâties).
- **Continuités écologiques** : éléments constitutifs du réseau écologique composé de l'ensemble des réservoirs et des différents types de corridors (continuums, structures linéaires et structures en pas japonais) auxquels on peut ajouter les corridors potentiels sur lesquels il y a un objectif de restauration.

Pour chacune de ces continuités sont présentés les principes généraux de cette continuité et les mesures compensatoires à mettre en place en cas de destruction de ces éléments rendue inévitable dans le cadre d'un projet d'urbanisation, mais aussi plus généralement en cas de destruction ou de modification du milieu.

Ces mesures compensatoires ou d'accompagnement peuvent parfois relever de la compétence de la police de l'eau, notamment en cas d'atteinte à une zone humide ou en cas de défrichement. Ses mesures sont opposables sans préjudice des prescriptions des autorités administratives compétentes lorsque l'opération de construction ou d'urbanisation est soumise à une autorisation administrative relevant de la compétence de l'État.

La trame verte de Saulnes est principalement composée par ses espaces forestiers et par des haies et bosquets présents à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

Les principes généraux pour cette continuité sont :

- Maintenir les habitats sources qui sont nécessaires aux déplacements et à l'habitat des espèces forestières : forêts, boisements, haies, cavités dans bois morts, grottes etc.
- Dans le cas d'un renforcement, si un projet d'aménagement est à proximité d'une continuité forestière ou en lisière, il conviendra de mettre en place un réseau de haies en limite séparative des parcelles afin de renforcer la continuité forestière et de donner une plus-value au projet en matière de biodiversité dans le périmètre de la zone à aménager.

Les mesures compensatoires :

En cas de projet autre qu'une urbanisation à vocation d'habitat (modification du milieu) :

- **Reboiser dans la même sous-trame à hauteur de 100%** en intégrant une gestion forestière adaptée.

Dans tous les cas, en accompagnement du projet :

- **Réintégrer des haies et/ou des boisements détruits équivalent à la surface détruite. Cette réintégration se fera dans le périmètre du projet ou à proximité de celui-ci.** Si besoin, des ouvertures dans la haie peuvent être autorisées (cheminement doux).
- **Replanter un linéaire de haie avec une création à 100%** de ce qui a été détruit. Il devra se composer à minima de 5 essences locales différentes.

