

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LE SAUMONT

---

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

*Pièce 3*

---

### **UrbaDoc**

Chef de projet : Etienne BADIANE  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

---

PRESCRIPTION DU PLU	19 octobre 2011
DEBAT SUR LE PADD	10 octobre 2013
ARRET DU PLU	2 mars 2015
ENQUETE PUBLIQUE	28 septembre 2015 au 29 octobre 2015
APPROBATION DU PLU	4 avril 2016

---

<b>LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>2</b>
<b>1. FRANGE SUD DU VILLAGE .....</b>	<b>4</b>
1.1 Etat initial du site .....	4
1.2 Superficie approchée.....	5
1.3 Les principes d'aménagement .....	5
1.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés) .....	5
<b>2. BELFORT .....</b>	<b>8</b>
2.1 Etat initial du site .....	8
2.2 Superficie approchée.....	9
2.3 Les principes d'aménagement .....	9
2.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés) .....	10
<b>GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....</b>	<b>13</b>
▪ La forme urbaine .....	13
▪ La défense contre le risque incendie .....	13
▪ Les réseaux .....	13
▪ L'aspect environnemental.....	14
▪ Confort thermique des constructions .....	14
▪ Gestion des eaux pluviales.....	14
▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres .....	14
<b>SYNTHESE.....</b>	<b>16</b>

## Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de LE SAUMONT plusieurs orientations d'aménagement portant d'une part sur la frange Sud du bourg et d'autre part sur le secteur de Belfort. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en exergue, dans l'un de ses objectifs, la volonté du Conseil Municipal de rechercher pour chaque projet, une cohérence avec l'environnement bâti au sein de chaque secteur appréhendé, cela en favorisant une forme urbaine semi dense de 6 à 8 logements à l'hectare (axe 1.2) et en veillant à la réalisation d'une trame viaire efficiente (axe 2.1).

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser une intégration des constructions respectueuse du cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du centre-bourg et de ses marges. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants
- Optimiser les conditions d'accessibilité et de desserte

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant la frange sud du village et le secteur de Belfort destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes d'accessibilité, l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, le maintien des éléments paysagers de qualité.

L'ouverture à l'urbanisation en frange Sud du bourg a vocation à conforter le village par son extension mesurée sur un secteur dont les aménagements seront peu impactant dans le cadre paysager (écran paysager existant, etc.).

L'urbanisation des zones AU matérialisées à Belfort vise à qualifier des espaces interstitiels pour permettre une meilleure structuration de la trame urbaine et une plus grande cohérence des limites entre zones bâties et espaces agricoles.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.



**Zones AU localisées en continuité immédiate du village, à proximité des équipements structurants, ou bien permettant de qualifier des dents creuses pour une meilleure cohérence urbaine (Belfort).**

# 1. Frange Sud du village

## 1.1 Etat initial du site

### - Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié concerne un terrain faiblement valorisé par l'activité agricole (surface partiellement enherbée).

Le site jouxte sur sa partie Sud une peupleraie ; cet écran végétalisé permettra de limiter la perception de nouvelles constructions dans le cadre paysager en entrée sud du bourg.

Une pente, d'environ 12%, orientée Nord-Est / Sud-Ouest caractérise cette emprise et oblige à veiller à la bonne intégration du bâti à venir.



Zone AU perçue depuis la RD 137, © Google Maps 2013

L'environnement bâti proche est qualitatif avec des constructions anciennes caractéristiques du noyau villageois, revendicatives d'une architecture vernaculaire et implantée en accroche à la voirie.

A proximité immédiate, se localise le château du Saumont, qui a été transformé en résidence d'hébergement temporaire pour personnes âgées. Un imposant mur en pierre délimite le parc du château qui regroupe des arbres majestueux (cèdres, etc.)



Silhouette bâtie du village et du château se devinant en second plan derrière les motifs arborés, © Google Maps 2013

### - Accessibilité / Réseaux

Le site est circonscrit à l'Est par la RD 137 sur une distance d'environ 40 m.

Un chemin privé délimite la zone sur sa partie Nord et assure la desserte d'un bâtiment implanté plus en retrait et en limite de la rue du Centre.

Le maintien de ce cheminement privé obligera à aménager un nouvel accès dédiée à la desserte de la zone AU.



Chemin privé établi au Nord de la zone, © Google Maps 2013

Le site inscrit en continuité du noyau villageois bénéficie de la proximité des réseaux et de possibilités aisées pour leurs extensions en marge de la RD 137 et de la rue du Centre dans le village.

## 1.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
264	0	51	01
599 (en partie)	0	07	82
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>84</b>

*Superficie à bâtir\* : 4707 m<sup>2</sup>*

*\* Déduction de 20% de la surface globale pour l'aménagement des VRD*

## 1.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité minimale de <b>8 logements à l'hectare</b>            Nombre total de constructions envisagées : 4 maisons, soit des lots de 1200 m<sup>2</sup> environ</p> <p>Permis d'aménager pour l'ensemble de la zone</p>	<p>Création d'une voie de desserte dédiée à la zone AU en appui de la RD 137. Bande de roulement d'une largeur minimale de 4,40 m. Amorce positionnée similairement à l'esquisse ci-dessous et tracé de la voie parallèle au chemin privé.</p> <p>A titre indicatif L = 100 m env. pour un coût estimé à 15 000 € (150 € / m.l.)</p> <p>Maintien d'une marge non aedificandi pour l'accessibilité aux parcelles arrière</p>	<p>Maintien de la haie paysagère en marge Ouest de la zone.</p> <p>Implantation d'une partie du bâti à au moins 10 m de l'emprise des voies existantes ou à créer.</p> <p>Découpage en lanière avec une implantation du bâti selon un sens de faitage sensiblement parallèle aux courbes de niveau afin de tenir compte de la pente.</p>

## 1.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de desserte routière et d'équipement réseau. Ces équipements sont chiffrés à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement	Coût au m.l	Total
------------	-------------	-------

### VOIRIE

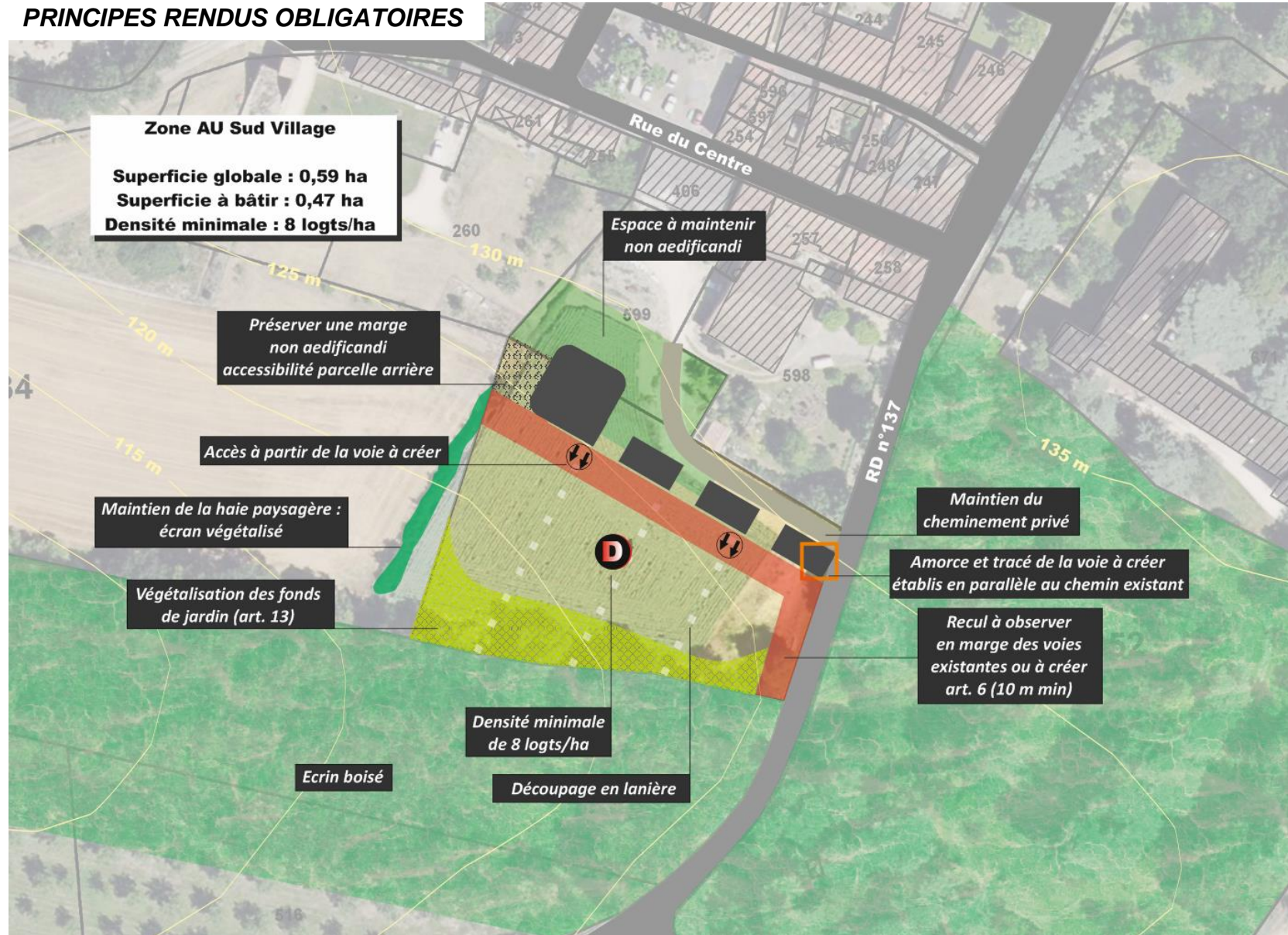
Chaussée légère (L = 100 m)	150 € / m.l	15 000 €
-----------------------------	-------------	----------

### RESEAU avec branchements inclus (L = 100 m)

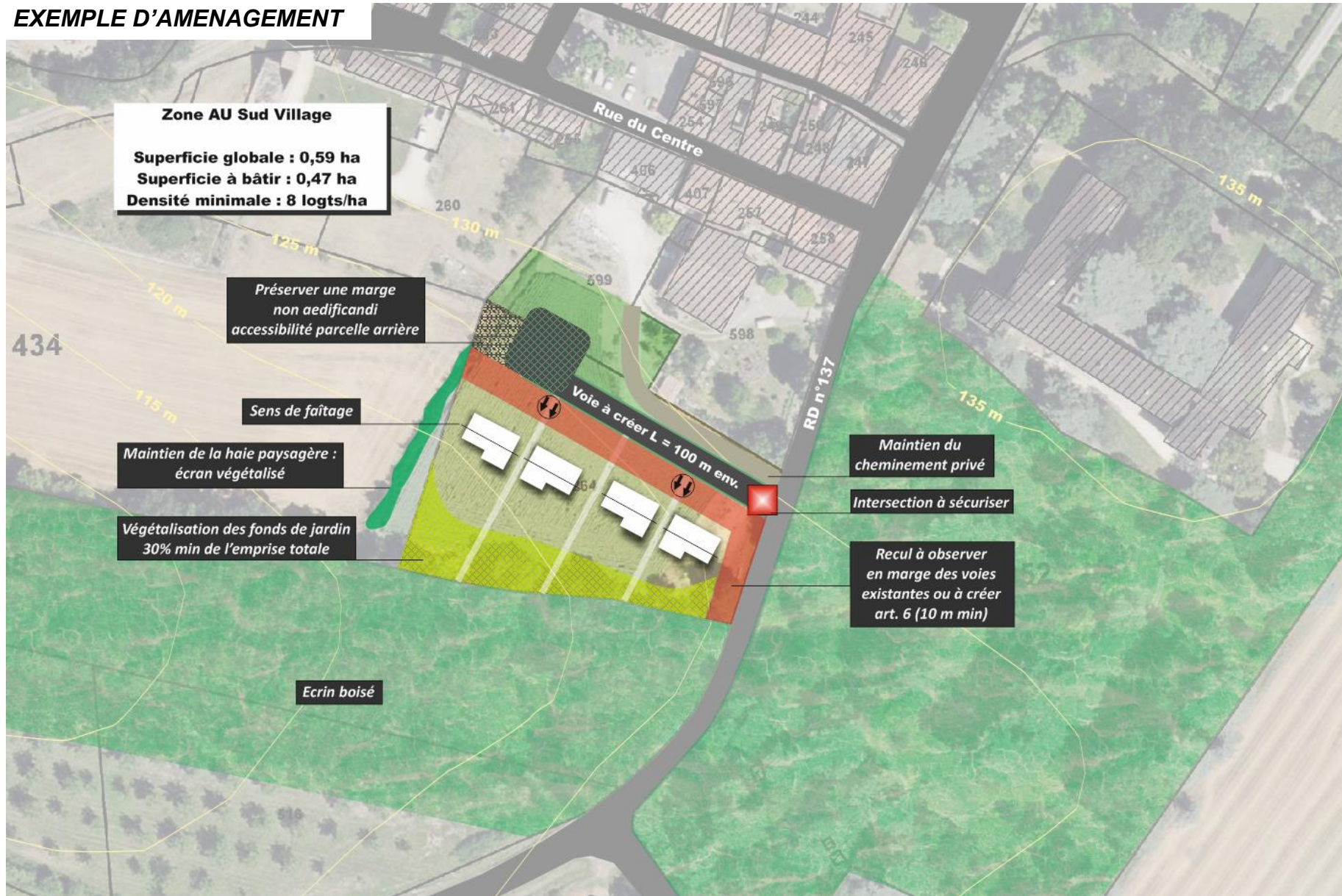
Adduction eau potable	80 € / m.l	8 000 €
Alimentation électrique	75 € / m.l	7 500 €
Télécommunications	75 € / m.l	7 500 €

<b>Coût total VRD</b>	<b>38 000 €</b>	
-----------------------	-----------------	--

## PRINCIPES RENDUS OBLIGATOIRES



## EXEMPLE D'AMENAGEMENT





## 2. Belfort

### 2.1 Etat initial du site

#### - Cadre naturel / vocation actuelle du site

Ilot Nord : le terrain identifié concerne une emprise agricole valorisée par la céréaliculture. Le secteur est caractérisé par une légère pente orientée Sud/Nord. Peu de motifs végétalisés animent ce secteur à partir duquel sont ménagées des vues de large amplitude sur la campagne environnante. Deux arbres de hautes tiges sont implantés en bordure du chemin rural.



Zone AU Nord perçue en marge du chemin rural n°4, © Google Maps, 2013

Ilot Sud : Il s'agit de parcelles pour partie valorisées par la viticulture. Des terrains sont également laissés en jachère.

Le site se caractérise sur sa La partie la plus excentrée du chemin rural se caractérise par une légère pente orienté Nord-Est / Sud-Ouest.

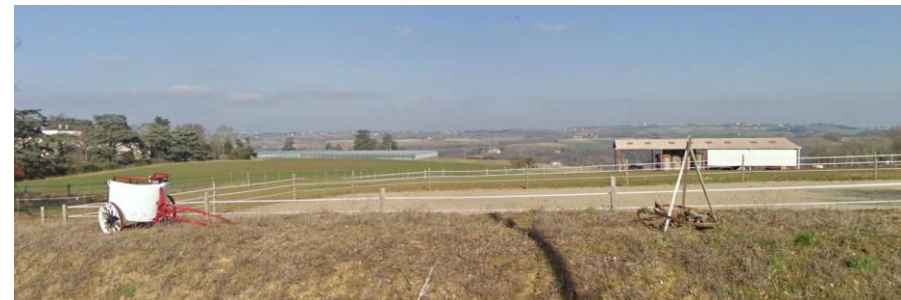
Le cadre paysager demeure ouvert ; très peu de motifs paysagers, à l'exception de quelques arbrisseaux, caractérise ce secteur.



Zone AU Sud perçue depuis le chemin rural n°4, © Google Maps 2013

Ilots Nord et Sud : L'environnement bâti proche atteste des dynamiques de construction récentes opérées sur certains secteurs, à l'écart du noyau villageois ; Une grande part du bâti concerne des constructions pavillonnaires allant de la maison avec bardage bois, à la villa d'architecte cubique.

Maison contemporaine © UrbaDoc, 2013



Bâti agricole et manège pour les chevaux, © Google Maps, 2013

La base agricole est également présente avec des bâtiments servant au stockage des productions et du matériel, notamment en lien avec certains élevages.

#### - Accessibilité / Réseaux

**Ilot Nord** : Le site est circonscrit au Sud par le tracé du chemin rural n°4 dit du Saumont à Francescas sur une distance d'environ 85 m.  
Pour des raisons sécuritaires, il conviendra de mutualiser les accès à l'Ilot Nord.



Gabarit du chemin rural n°4, © Google Maps 2013

**Ilot Sud** : Le site est accessible à partir d'un chemin riverain qui dessert déjà 2 constructions. Cette voie délimite la zone AU en marge Nord-Ouest de la zone sur une distance d'environ 115 m. Son prolongement sera à appréhender afin de desservir les parcelles n°321, 322 et 323.



Chemin riverain établi en appui du chemin rural n°4, © Google Maps 2013

Les emprises étudiées concernent des dents creuses situées au sein d'un secteur ayant servi de support privilégié à l'urbanisation sur la période récente. Ces secteurs bénéficient à ce titre de possibilités de raccordement aux réseaux établis à proximité immédiate.

## 2.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
	Ilot Nord		
721	0	50	66
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>66</b>
Ilot Sud			
321-322-323-324a-324b-325	0	64	00
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>64</b>	<b>00</b>

*Superficie à bâtir : 5066 m<sup>2</sup> et 6400 m<sup>2</sup>*

## 2.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée et modalités d'aménagement	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité minimale de <b>6 logements à l'hectare</b> Nombre total de constructions envisagées :</p> <p><b>Ilot Nord</b> : 3 maisons correspondant à des lots de 1600 m<sup>2</sup> environ</p> <p><b>Ilot Sud</b> : 4 maisons correspondant à des lots de 1600 m<sup>2</sup> environ</p> <p>Urbanisation libre pouvant s'opérer au coup par coup sans permis d'aménager d'ensemble</p>	<p><b>Ilot Nord</b> : Accès directs et mutualisés à partir du CR n°4.</p> <p><b>Ilot Sud</b> : Aménagement du chemin riverain (gabarit, enrobé) sur une distance de 115 m environ et prolongement sur une distance de 40 avec la création d'une aire de retournement en terminaison.</p> <p>Bande de roulement d'une largeur minimale de 4,40 m. Amorce positionnée.</p> <p>A titre indicatif L = 115 m env. à réaménager pour un coût estimé à 8 625 € (75 € / m.l.)</p>	<p><b>Ilot Nord</b> : Maintien des sujets arborés identifiés en bordure du CR.</p> <p>Découpage en lanière pour une implantation du bâti selon un sens de faitage parallèle aux courbes de niveau</p> <p>Implantation d'une partie du bâti incluse dans une bande de 10 m à 20 m par rapport à l'emprise du chemin rural : éviter de positionner le bâti en fond de parcelle pour gérer le foncier de manière économe, tenir compte de la pente et veiller à l'intégration paysagère.</p> <p><b>Ilot Sud</b> : Maintien du sujet</p>

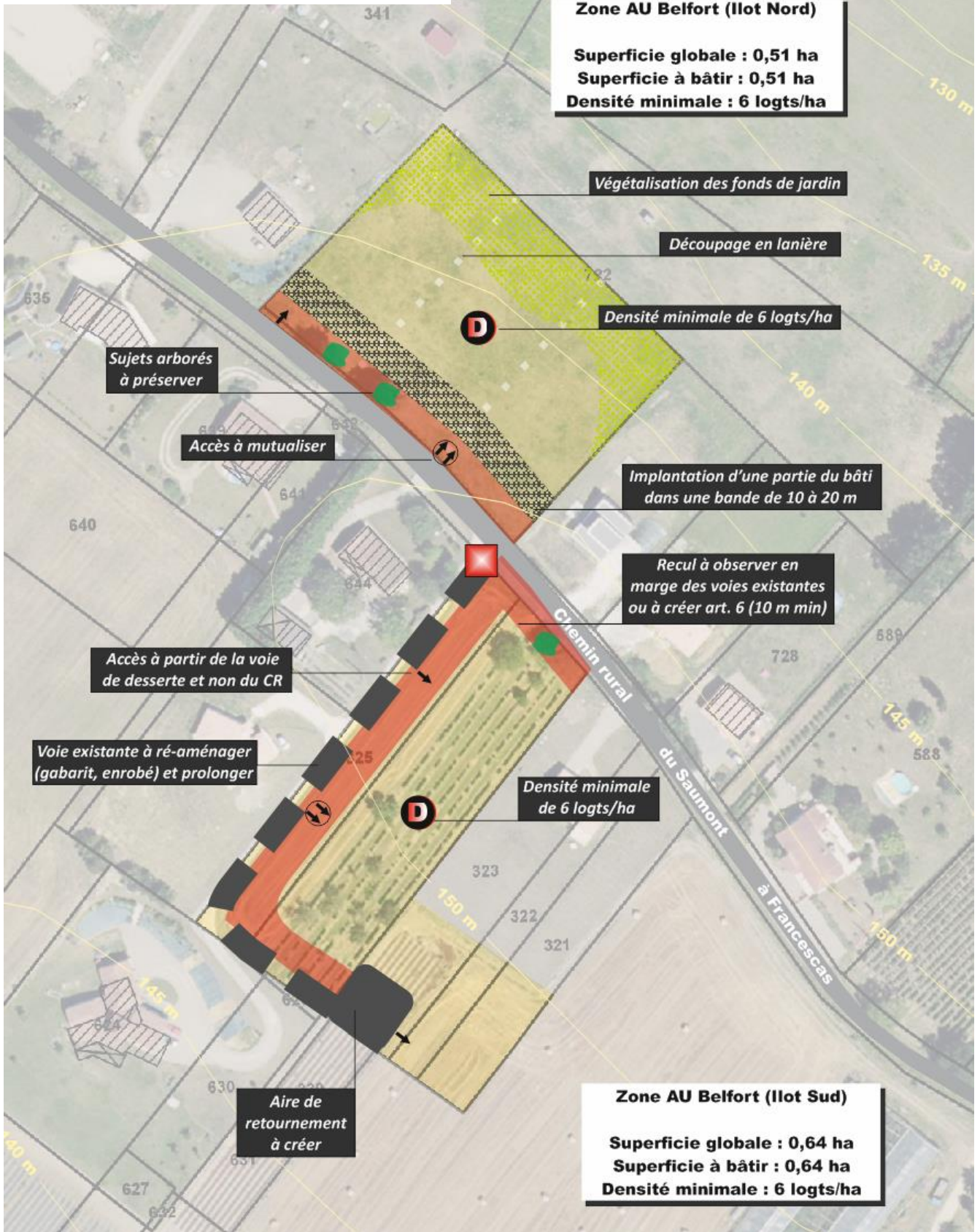
	et L = 40 m à créer pour un coût estimé à 6 000 € (150 € / m.l.)	arboré identifié en bordure du CR.  <u>Ilots Nord et Sud :</u> Traitement végétalisé en lisière des espaces à vocation agricole : clôture végétale et/ou grillage seuls autorisés (art. 11)
--	------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.4 Bilan prévisionnel (coûts approchés)

La viabilisation de ce secteur engendre des coûts en matière de desserte. L'équipement en voirie est chiffré à minima selon les éléments détaillés ci-dessous :

Equipement	Coût au m.l	Total
<b>VOIRIE</b>		
Ré-aménagement chemin existant (L = 115 m)	75 € / m.l	8 625 €
Prolongement du chemin (L = 40)	150 € / m.l.	6 000 €
<b>Coût total VRD</b>		<b>14 625 €</b>

## PRINCIPES RENDUS OBLIGATOIRES



## EXEMPLE D'AMENAGEMENT

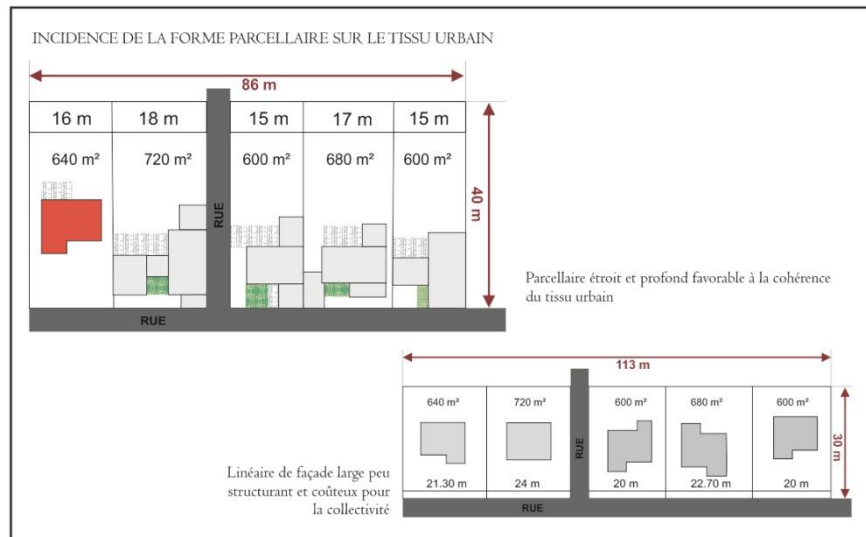


## Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

### ▪ La forme urbaine

#### - Découpage parcellaire

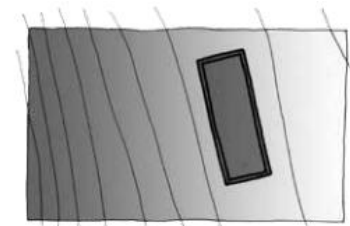
L'aménagement de la zone AU établie au Sud du village et de l'îlot Nord sur le secteur Belfort, s'effectuera selon un parcellaire en long, dans une optique de gestion économe de l'espace.



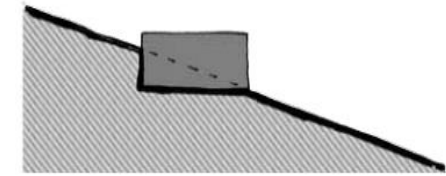
#### - Implantation du bâti dans la pente

Le volume de la construction : il épouse la pente, le terrain est ainsi peu modifié. Les différents degrés de pente du site donnent des indications sur l'endroit le plus judicieux pour implanter la construction. L'installer là où la pente est la plus faible minimisera le nivellement du terrain.

Le déblai est à préférer au remblai. En incrustant le bâtiment dans la pente, plutôt qu'en le perchait sur un remblai important, l'impact visuel dans le paysage est diminué.



Exemple d'implantation d'un bâtiment parallèlement aux courbes de niveau du terrain



Principe « d'incrustation » d'un bâtiment dans la pente

### ▪ La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

### ▪ Les réseaux

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.

La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

## ▪ L'aspect environnemental

### Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

### Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...
- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...  
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

## ▪ Confort thermique des constructions

*(Recommandations)*

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

## ▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires pourront être revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

## ▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

*(Recommandations)*

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc.) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrémente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

**Exemples de sujets végétaux indigènes propices à une bonne intégration paysagère ►**

**Charme commun**

*Carpinus betulus*



**Orme**

*Ulmus*



**Prunellier**

*Prunus spinosa*



**Cornouiller sanguin**

*Cornus sanguinea*



**Fusain**

*Euonymus*



**Sureau noir**

*Sambucus nigra*



**Viorne**

*Viburnum*



**Troène**

*Ligustrum vulgare*





## Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE*	DENSITE RECHERCHEE	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE
<b>AU : Frange Sud Village</b>	0.59 ha	0.47 ha	8 logts / ha	4
<b>AU : Belfort Ilot Nord</b>	0.51 ha	0.51 ha	6 logts / ha	3
<b>AU : Belfort Ilot Sud</b>	0.64 ha	0,64 ha	6 logts / ha	4
<b>TOTAL</b>	<b>1.74 ha</b>	<b>1.62 ha</b>		<b>11 logts</b>

\* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité neuve est de 30 constructions à l'horizon 2024. L'objectif de croissance à cette même date est fixé à environ 70 habitants supplémentaires selon une taille moyenne des ménages de 2,3 personnes. L'urbanisation des zones à urbaniser permet la réalisation de 11 constructions, selon des surfaces parcellaires comprise entre 1250 et 1650 m<sup>2</sup>, conformément aux objectifs du PADD en termes de maintien d'un cadre de vie aéré. L'urbanisation de ces secteurs permettra l'accueil de 25 habitants.

Afin d'augmenter les possibilités d'accueil de nouvelles populations, le conseil municipal examinera les **autres leviers d'action possibles** parmi lesquels :

- Appréhender le potentiel en zone urbaine par le comblement des dents creuses, lesquelles permettent, hors rétention foncière, la réalisation de 12 constructions ;
- Agir sur l'existant en qualifiant les bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Appréhender le logement vacant : 6 unités en 2010 ;
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU