COMMUNE DE SAULON LA CHAPELLE
LOTISSEMENT
"AFUL Les Longs Champs"

NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

Le projet de lotissement concerne la Commune de **Saulon la Chapelle**.

La commune de Saulon la Chapelle s'inscrit au Sud de Dijon, en marge de la plaine alluviale de l'Ouche.
Distant de 42 km de la ville de Beaune, de 8km de l'agglomération dijonnaise et de 11km de son chef-lieu de canton, Saulon la Chapelle se situe dans un sillon en plein développement urbain.

Cette commune fait partie de la Communauté de Communes du Sud Dijonnais, du canton de Nuits-Saint-Georges et appartient au périmètre du SCOT du Dijonnais.

L'emprise du projet correspond au périmètre de **l'AFUL Les Longs Champs**, qui dépose la présente demande de lotissement.

Le projet de lotissement "AFUL Les Longs Champs" se situe en partie centrale du bourg le long de la D31, une des artères principales de Saulon la Chapelle.

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, actuellement en cours de révision générale, qui classe l'emprise du projet de lotissement en zone 1AU.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau est déposé en parallèle du présent dossier d'urbanisme opérationnel.

Conformément à l'arrêté préfectoral de l'autorité environnementale du 8 avril 2016 (joint en pièce PA-14 du présent dossier), le projet n'est pas soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application de la section première du Chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

1 - ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS :

L'emprise du projet de lotissement "AFUL Les Longs Champs" se trouve sur le lieu-dit "les Longs Champs" et s'étend sur un espace agricole résiduel, dénué de constructions.

La zone à aménager est limitée à l'Ouest par l'Avenue de la Gare, au Nord par le chemin rural dit des Longs Champs, au Sud par diverses impasses desservant les habitations depuis la rue du Foyer et à l'Est par les habitations desservies par la rue du Levant.

Section	Numéro Cadastral	Contenance totale En m²	Contenance dans le périmètre en m²
ZN	4	6 880	6 880
ZN	5	12 120	12 120
ZN	6	27 210	25 840
ZN	105	17 701	3 569
AM	1	11 972	11 972
AM	2	3 795	3 795
AM	197	5 446	4 813
TOTAL		**86 558**	**68 989**

La surface cadastrale de l'emprise est de 68 989 m² conformément au tableau ci-dessus. Les surfaces graphiques annoncées sont susceptibles de varier après bornage.

Le tènement foncier, objet de l'opération, suit une légère pente orientée Est-Ouest sur l'essentiel de l'emprise. Le point haut se trouve au sud-ouest du périmètre à environ 208 mètres (NGF) et le point bas à environ 206.50 mètres (NGF) à l'Est de l'opération.

La rétention des eaux pluviales sera réalisée à l'intérieur de l'opération avec un bassin de rétention (dans le lot H) et un bassin complémentaire hors périmètre situé à proximité du bassin de rétention déjà existant.

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

2-a) Aménagement du terrain

L'emprise est classée en zone constructible 1AU, zone susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitat dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Ce secteur "Les Longs Champs" ouvert à l'urbanisation constitue un espace interstitiel qui vise à créer une jonction urbaine entre le bourg de Saulon la Chapelle et le hameau de Layer en poursuivant une logique de densification du village actuel avec une forme urbaine homogène.

L'opération n'est pas incluse dans une zone NATURA 2000. La zone la plus proche "Forêt de Cîteaux et environs "se situe à 3.5 km au sud-Est du projet.
La zone d'étude n'accueille pas d'espaces ou d'habitats similaires à ceux ayant justifié la zone NATURA 2000, le projet n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les sites alentours cités précédemment.

Le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau inclut un formulaire simplifié d'évaluation d'incidences NATURA 2000.

L'ensemble de l'opération a été conçu pour permettre de répondre concrètement aux objectifs du PLU (particulièrement s'agissant du dynamisme démographique) qui s'inscrivent en compatibilité avec le SCOT du Dijonnais.

Le projet de lotissement "AFUL Les Longs Champs" dans son périmètre prévoit la création de plusieurs ilots et lots répartis de la façon suivante :

- **22 ilots de terrains à bâti**r divisibles en **112 lots maximum** pour une emprise graphique de **53132m²** permettent d'accueillir **173 logements environ** pour ***une surface de plancher totale de 26554 m²***, ***une surface d'emprise au sol de 24146m²*** réparties conformément au tableau figurant à l'article 1AU 15 du règlement du lotissement.

Le règlement précise la destination et la répartition de la surface de plancher des ilots constructibles, la répartition de la surface d'emprise au sol ainsi que la forme d'habitat autorisé.

- **9 lots d'espaces communs** (indiqués de A à I) présentés dans le tableau ci-dessous, représentant *une surface graphique de 15 857 m².*

Lots d'espaces communs	**Surface graphique en m²**	**Destination**
A	920	Voirie - réseaux - espaces verts – noues
B	965	Voirie - réseaux - espaces verts – noues
C	2 675	Voirie - réseaux - espaces verts – noues
D	1 785	Voirie - réseaux - espaces verts – noues
E	3 637	Voirie – réseaux – espaces verts – noues
F	3 365	Voirie – réseaux – espaces verts – noues
G	755	Voirie – réseaux – espaces verts – noues
H	1 590	Espace dédié au traitement et à la rétention des eaux pluviales
I	165	Espace de jonction
TOTAL	**15 857**	

Pour faciliter la délivrance des permis de construire en regard de la cohérence altimétrique des futures constructions, les extraits de lot fourniront éventuellement les niveaux altimétriques de référence du terrain aménagé.

2-B) – COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

Le projet, inséré en milieu urbain et en continuité du contexte bâti se trouve délimité :

- au Nord, par des terres labourées cultivées derrière le chemin rural dit des Longs Champs,
- à l'Ouest, par le passage de l'avenue de la Gare (D31),
- au Sud, par l'impasse des thuyas avec en arrière-plan, les habitations riveraines desservies par plusieurs impasses accessibles depuis la rue du Foyer
- à l'Est, par les habitations riveraines desservies par la rue du Levant.

Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone 1AU située à proximité immédiate de la zone de vie du village, le projet dessine une intégration urbanistique cohérente et harmonieuse à la commune de Saulon la Chapelle.

Par son plan masse, la commune souhaite donner l'image d'un quartier répondant aux objectifs de gestion économe de l'espace, en proposant des lots de compacité variée afin de proposer un quartier hétéroclite avec des surfaces de parcelles

diverses et des typologies d'habitat variées (de type habitat pavillonnaire, intermédiaire, collectif).

L'opération "les Longs Champs" permet l'application des règles de densité du SCOT du Dijonnais à savoir **25 logements à l'hectare** (*68 989 m²*25=173 logements environ)*, en proposant **173 logements** et l'obligation d'accueil des logements sociaux avec au **moins 20% de logements locatifs à loyer modéré au sens de l'article 55 de la loi S.R.U**. (opérations conventionnées avec plafond de ressources), *soit environ 35 logements* qui dans le cadre de l'application du SCOT seront implantés sur le **lot 1b**.

L'opération est donc découpée en ilots de terrain à bâtir, découpage qui figure sur la pièce 4 du présent dossier de permis d'aménager dénommée "plan de composition d'ensemble".

Dans le cadre de l'application du SCOT du Dijonnais, la densité de 25 logements à l'hectare est obtenue via la répartition suivante :

Îlots	Surface graphique en m²	Nombre de logements attendus
1a	3 717	*8 logements environ*
1b	5 191	*40 logements environ*
2a	3 949	*7 logements environ*
2b	1 565	*4 logements environ*
3a	489	*1 logement environ*
3b	4 957	*36 logements environ*
3c	3 824	*7 logements environ*
3d	355	*1 logement environ*
3e	665	*1 logement environ*
4a	2 779	*4 logements environ*
4b	1 662	*3 logements environ*
4c	2 316	*7 logements environ*
5a	3 226	*7 logements environ*
5b	4 033	*13 logements environ*
5c	1 439	*5 logements environ*
6a	3 296	*7 logements environ*
6b	1 157	*2 logements environ*
6c	1 297	*3 logements environ*
6d	931	*2 logements environ*
6e	2 025	*6 logements environ*
7a	2 108	*4 logements environ*
7b	2 151	*5 logements environ*
Total	**53 132 m²**	**173 logements**

L’ensemble du projet sera respectueux de l’esprit du village actuel et des zones d’habitat alentours, les nouveaux bâtiments respecteront les nouvelles normes de performance énergétique plus respectueuses de l'environnement et de la durabilité.

Les travaux seront réalisés en plusieurs tranches et échelonnés sur une quinzaine d'années environ.

Les espaces imperméabilisés ont été réduits dans leur emprise à la stricte nécessité des besoins de circulation propres le demandant. Les eaux pluviales des espaces communs imperméabilisés (voirie) sont collectées dans des noues le long des voies.

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

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

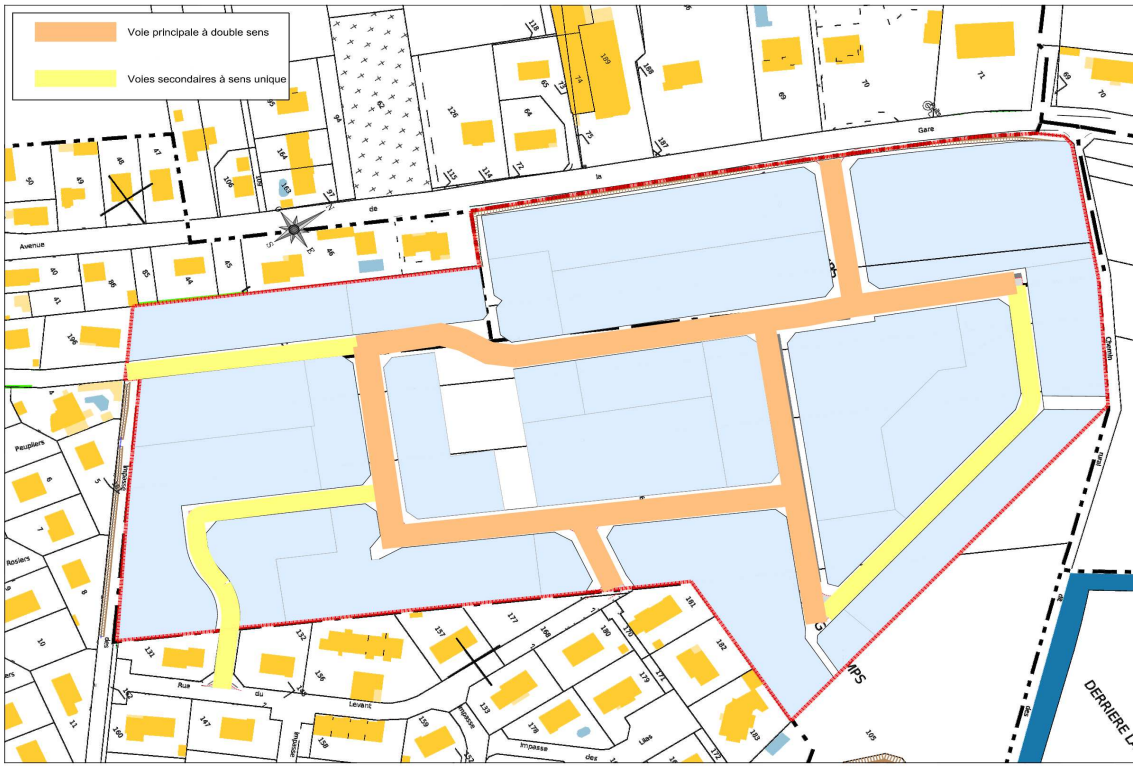
Le plan de composition permet une bonne accessibilité tant véhicule que piétonne à l’opération en proposant quatre greffes avec le tissu urbain environnant facilitant les liaisons inter quartier.

Le lotissement sera principalement desservi avec:

- Un accès à double sens (entrée/sortie) depuis l'Avenue de la Gare (D31) au Nord/ouest,
- Deux accès à l'Est de la zone depuis la rue du Levant (dont un à sens unique),
- Un accès depuis l'impasse des peupliers au Sud (à sens unique).

En précisant qu'en façade Nord-Ouest, les entrées charretières seront autorisées sur l'Avenue de la Gare, dans la continuité des accès charretiers des habitations déjà existantes et dans le souci de donner une urbanité à cette voie principale de la commune.

A l’intérieur du lotissement, la circulation en boucle se fera sur une chaussée principale à double sens de 5,5m ainsi que sur des voies secondaires de 3.75m à sens unique.



Les voiries principales seront bordées d'un côté par une noue enherbée de 2,50m et l'autre par un trottoir de 2m.

Les voies secondaires seront bordées d'un côté par une noue enherbée de 2m et de l'autre par un trottoir de 2,75m.

L'ensemble de l'opération est aménagé dans le concept "circulation en zone 30", qui sera indiqué par des panneaux d'entrée et de sortie aux différentes accès du projet. Cela permettra d'éviter les vitesses excessives des véhicules tout en garantissant la sécurité des piétons, dans un esprit résidentiel.

Cet aménagement de la circulation vise à assurer une cohabitation sécurisée entre les piétons, les cycles, les personnes à mobilité réduite et les véhicules, et à s'inscrire dans le concept de voie partagée et d'équilibre des modes de circulation.

Les chaussées évoluent donc sur des emprises, qui sans être surdimensionnées, restent suffisamment confortables pour permettre les accessibilités charretières et l'évolution des véhicules de déménagement.

Le gabarit des voiries intègre les caractéristiques de passage des véhicules de services publics (véhicules collectant les ordures ménagères, pompiers, etc.).

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

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

- ⇨ En limite Nord, l'environnement proche est relativement ouvert (avec le chemin rural dit des Longs Champs, les espaces cultivés plus au Nord).
  Afin de permettre une transition paysagère douce, l'arrière des lots au Nord sera planté d'une haie arbustive imposée à la charge de l'acquéreur.

- ⇨ Au Nord Est, l'arrière des futures constructions donnera sur des espaces déjà plantés et des bassins de rétention (l'un existant et l'autre à créer).

- ⇨ En limite Ouest, une contre allée piétonne sera mise en place le long de l'Avenue de la Gare relativement circulée.

- ⇨ En limite Sud, Sud-Est, Sud-Ouest et Est, l'environnement proche nettement plus urbain s'organise autour de quartiers d'habitation déjà existant. Dans le même esprit les arrières de lots (type jardins, espaces verts engazonnés et/ou plantés, etc.) situés à proximité de l'existant faciliteront l'intégration paysagère avec les constructions d'habitations riveraines.

2-E) – LES EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF

A l'exception des voies, des espaces végétalisés, des espaces dédiés à la rétention des eaux pluviales, il n'est pas prévu d'autres équipements collectifs.

La présente demande de permis d'aménager un lotissement comprend un engagement du lotisseur de créer une association syndicale des acquéreurs de lots (pièce PA-12). Cette pièce est jointe pour permettre l'instruction de la demande.

Toutefois une convention de rétrocession des réseaux publics et espaces communs entre la Commune de SAULON LA CHAPELLE, l'AFUL "Les Longs Champs" et la Communauté de Communes du Sud Dijonnais est envisagée pour ce dossier.

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

3- HYPOTHESE 3D D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Confère document ci-après.


bafu
la vie l'avenir
Bureau d'Aménagement Foncier et d'Urbanisme
S
E
O
N
REPRODUCTION INTERDITE
PROPRIETE DU CONCEPTEUR A L'INITIATIVE DU PROJET