



COMMUNE DE SALEUX

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

III : Orientation d'aménagement et de programmation

<p><u>ARRET PROJET</u></p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 27/06/2019</p>	<p>Le Maire Ernest CANDELA</p> 
<p><u>ENQUETE PUBLIQUE</u></p>	<p>Vu pour être annexé à la l'arrêté du conseil municipal en date du</p>	

Préambule

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saleux, certains secteurs de la commune sont voués à être repensés par une recomposition urbaine et un autre secteur ouvert à l'urbanisation tout en modérant la consommation de l'espace. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les **modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.**

Les OAP et la mise en œuvre du PADD

Les OAP ont pour finalité de mettre en œuvre les axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Pour cela, elles précisent les moyens pour atteindre les objectifs du PADD, en définissant des prescriptions pour les futurs projets d'aménagement.

1- Secteur d'extension zone 1AU "reconversion de la friche Sapsa Bedding " : principes d'aménagement

Ce secteur est soumis à l'article R151-8 du code de l'urbanisme : les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

CONSTAT :

- Un site marqué par le grand paysage de la vallée de la Selle,
- Une friche isolée par rapport au grand paysage et aux quartiers environnants,
- Une présence végétale importante autour de la Selle,
- Un site historique en lien avec la trame urbaine de la commune,
- Une diversité d'ambiance composant le site,
- Un manque de hiérarchie des espaces publics entre voitures, camions et piétons,
- Une friche localisée à l'entrée de la commune.

ENJEUX :

Un certain nombre d'éléments caractéristiques voire identitaires du lieu sont en jeu :

- Préservation,
- Protection des lisières boisées et végétaux indigènes,
- Préservation et renforcement des structures végétales (arbres isolés, végétation naturelle, ...),
- Préservation de l'identité rurale, caractéristique et atout du paysage du site (topographie, végétation, ...),

Valorisation

- Valorisation et renforcement de la diversité des ambiances paysagères que l'on retrouve sur le site et ses abords,
- Valorisation des vues à l'intérieur du site et vers ses horizons environnants
- Valorisation du site depuis les espaces environnants (Espaces agricoles, lisière du quartier ...),
- Valoriser la pente naturelle du site (écoulement des eaux pluviales),

Valorisation du dialogue entre le tissu bâti et le paysage.

- La trame végétale déjà existante de la friche reconnectée avec les espaces publics de la commune et du projet,
- Ouvrir la friche et la selle depuis les abords (quartiers et entrées de ville),
- Valoriser le cœur du site entre les deux bras de la Selle. Affirmer l'effet « d'île ».
- Valoriser les traces historiques du site,
- Valoriser la colonne vertébrale de la Selle depuis la friche et les abords



Principes :

L'objet de la reconversion de cette friche est de proposer un aménagement où la Selle et le caractère paysager seront prédominants sur l'espace construit : un parc avec des constructions. La qualité paysagère du lieu doit être le support de toutes les réflexions. Sur ce secteur est prévu la construction de logements et des activités en lien avec ces constructions.

L'aménagement de ce secteur sera établi suivant les principes suivants : il doit réduire au maximum l'impact sur l'environnement, favoriser la qualité de vie, la mixité et l'intégration sociale.

Les enjeux de cet aménagement devront répondre aux défis d'aujourd'hui

- Lutte contre l'étalement urbain
- Meilleure gestion de l'eau et le recyclage des déchets
- Construction de bâtiments économes en énergie
- Réduction du trafic automobile
- Promouvoir des espaces publics de qualité
- Respecter la logique du territoire

Dans le cadre du phasage, **un plan d'ensemble est demandé** et chaque phase devra respecter les prescriptions suivantes :

La densité sur l'ensemble du secteur à aménager :

- 400 m² de surface moyenne maximale pour l'habitat pavillonnaire avec un minimum de 300m²
- 30 logements à l'hectare minimum

Le nombre de logements à produire en compatibilité avec le SCoT :

- 30 % maximum de l'offre nouvelle de logements en habitat pavillonnaire
- 70% minimum de l'offre nouvelle en habitat dense (petit collectif, collectif, individuel dense)

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère :

Traitement paysager :



Il est à rappeler que le projet global devra être conçu comme **un parc avec des habitations**. Aussi, le secteur entre les 2 bras de la Selle sera conçu comme un parc avec éventuellement des équipements publics ou des aires de jeu, les abords de la Selle devront permettre la mise en valeur de cet espace de qualité par un traitement paysager adapté. L'espace de transition entre l'axe principal de desserte et la Selle fera l'objet d'un traitement paysager adapté et de qualité permettant de maintenir l'ouverture sur la Selle.

L'ensemble des ponts seront conservés et rénovés.

Le long de l'axe principal, un double alignement d'arbre devra être mis en place en continuité de la rue de la Basse Selle.

Les vues repérées seront mises en exergue par le projet de façon à mettre en valeur la route de Conty vers la Selle permettant ainsi de mettre en valeur la rivière.

Un traitement particulier devra être réalisé entre les futures constructions et les arrières des constructions existantes.

Les arbres existants sur le site devront être conservés au maximum surtout le long de la Selle et sur le secteur entre les deux bras de la Selle.

Seules les essences locales seront autorisées.

Clôtures

- Sur rue

Sur rue, les clôtures sont minérales ou végétales (d'essences locales) doublées ou non d'un grillage.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Il est demandé soit :

- Un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage ou d'un barreaudage doublé ou non d'une haie végétale
- Une haie

- Limites latérales et de fond de parcelle

Les clôtures sont végétales ou minérales.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux hétéroclites et disparates, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras, les clôtures d'aspect plaque de béton.

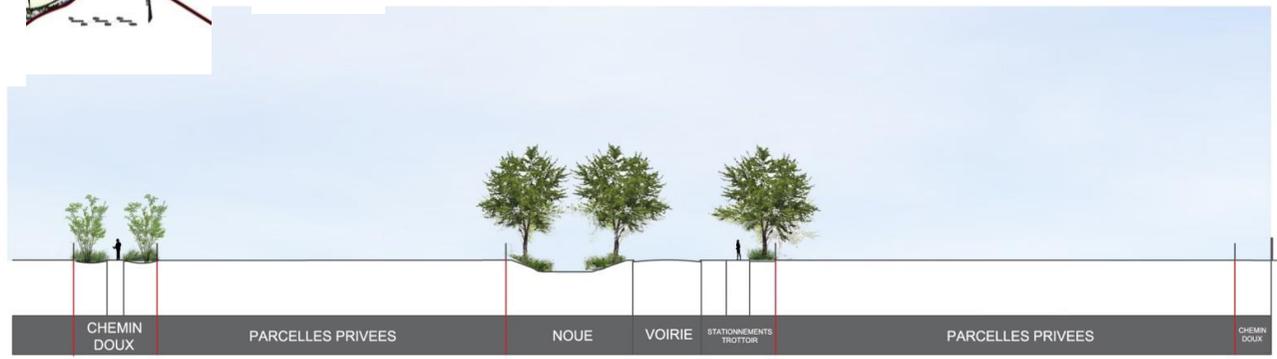
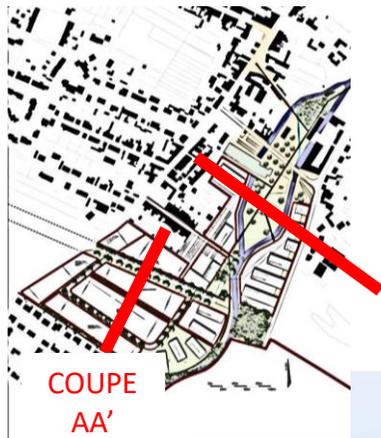
Le long de la Selle, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas discrets et le plus transparent possible (permettant le passage de la petite faune), d'une hauteur maximale de 0.40 m, permettant le passage de l'eau. Sur une profondeur de 4 mètres des berges, les clôtures seront démontables pour permettre le passage d'engin.

Hauteur des clôtures

- Sur rue et autres limites

Les clôtures minérales (y compris le portail) doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur rue. En limites séparatives latérales et de fond de parcelle, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

Les murs de soutènement d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés notamment le long de la route de Conty.



COUPE AA'

COUPE BB'





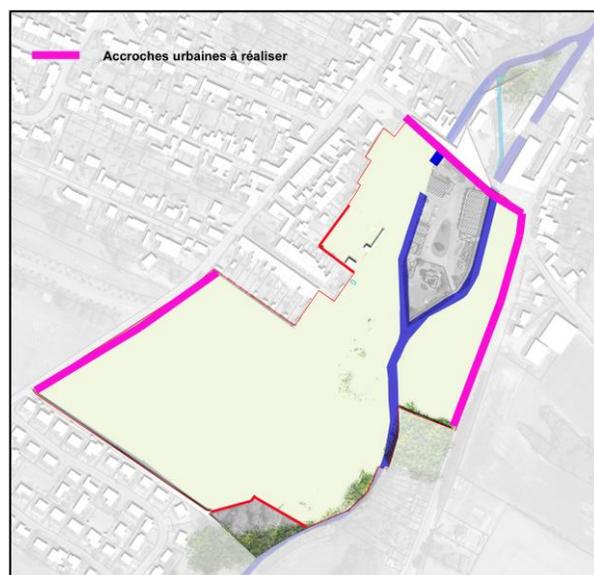
Gabarit des constructions :

Dans les parties les plus proches du centre -bourg ou le long de la route de Conty, les constructions auront un gabarit ne pouvant excéder Rez-de-chaussée + 2 étages + comble ou R+3+toit plat. Une exception est faite pour les constructions donnant directement le long de la route de Conty qui par sa configuration admettra là où la déclivité est la plus grande une adaptation de façon à autoriser jusqu'à 1 étage à compter par rapport au niveau de la route de Conty de façon à qualifier l'entrée de ville.

Dans le reste du secteur, on se rapprochera du gabarit en présence soit Rez-de-chaussée + comble ou R+1+toit plat

Dans le cas des constructions patrimoniales repérées au titre du L151-19 du cu, le gabarit est à conserver.

Les parkings en sous-sols sont interdits.



Il devra être réalisé une accroche urbaine de qualité sur les voiries existantes en périphérie et le long des voies à créer. Spécifiquement, le long de la rue Jean Catelas, les constructions seront implantées de façon à présenter les façades principales des constructions et non des arrières pour assurer la continuité urbaine.

Cette accroche sera caractérisée par la création d'une continuité urbaine réalisée soit par la clôture soit par du bâti. Une cohérence globale du projet sera recherchée.

La desserte des terrains par les voies – espace publics



La voie primaire structurante sera conçue de façon à irriguer l'ensemble du terrain à aménager. Elle sera positionnée dans le prolongement de l'axe de la rue de la Basse Selle permettant une vue sur la Selle.

Les voies secondaires irrigueront en profondeur le secteur à aménager.

Les voiries en impasse seront conçues de façon à favoriser les bouclages. Les voiries seront bordurées.

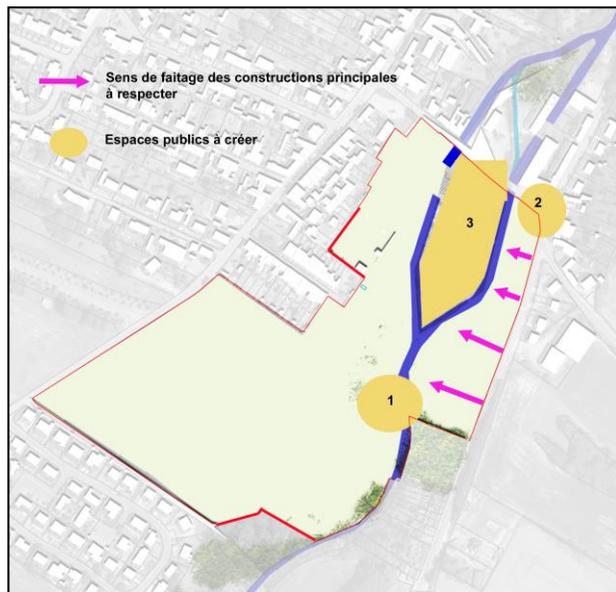
Les voies douces permettront de relier les différentes entités entre elles mais aussi depuis le centre bourg vers la Selle. Les voies douces permettront de mettre en valeur la Selle et ses abords. Les voies douces existantes en périphérie seront conservées et raccordées au projet.

Les voies devront permettre l'accès des véhicules de sécurité et de ramassage des ordures.

En phase 1, les voiries de desserte (autres que piétonnes) longeront ponctuellement la Selle de façon à qualifier les abords de la Selle en voirie douce ou en espace paysager.

Coupe de principe de voirie





Des espaces publics articuleront les différentes structures de voirie :

- 1) Un espace public à la rencontre de la voie structurante et de la Selle permettant de rendre lisible la découverte de la Selle
- 2) Un espace public entre la route de Conty et la rue Jean Jaurès permettant de qualifier cette entrée de ville
- 3) Un espace public de transition permettant depuis la rue Jean Jaurès de qualifier cet espace sensible entre les deux bras de la Selle : un parc paysager est envisagé. Le mur de clôture sur rue sera démoli.

Le long de la route de Conty, les constructions principales seront perpendiculaires à la voie de façon à maintenir des ouvertures paysagères vers la Selle.
De façon générale et sur le reste du projet, les constructions seront soit parallèles soit perpendiculaires aux voies.

Les déplacements routiers : Le principe de voirie interne permettra de favoriser les bouclages sur les voies existantes néanmoins aucune nouvelle sortie routière est prévue rue Jean Jaurès sauf l'accès au stationnement existant. Le flux routier rue Jean Jaurès ne doit pas être favorisé (les difficultés d'accès rue Jean Jaurès sont aujourd'hui important)

La desserte par les transports en commun : Il pourra être évalué la possibilité de desservir ce secteur par les transports collectifs.

La desserte des terrains par les réseaux

Les réseaux seront réalisés en souterrain

- Un renforcement du réseau d'eau potable pourrait être nécessaire notamment pour la défense incendie
- Aucun raccordement en eau potable ne sera possible rue Jean Catelas
- Pas de raccordement des eaux usées route de Conty car le poste de refoulement y est insuffisant

La gestion des eaux pluviales : la problématique des eaux pluviales des espaces communs devra être gérée à l'échelle de la zone à urbaniser. Des aménagements utilisant les techniques d'hydraulique douce devront être recherchés participant ainsi à l'écriture paysagère du projet. Ils pourront, par exemple, se traduire par la création de noues en accompagnement de la voirie interne à la zone.

Les eaux pluviales seront traitées sur les parcelles privées.

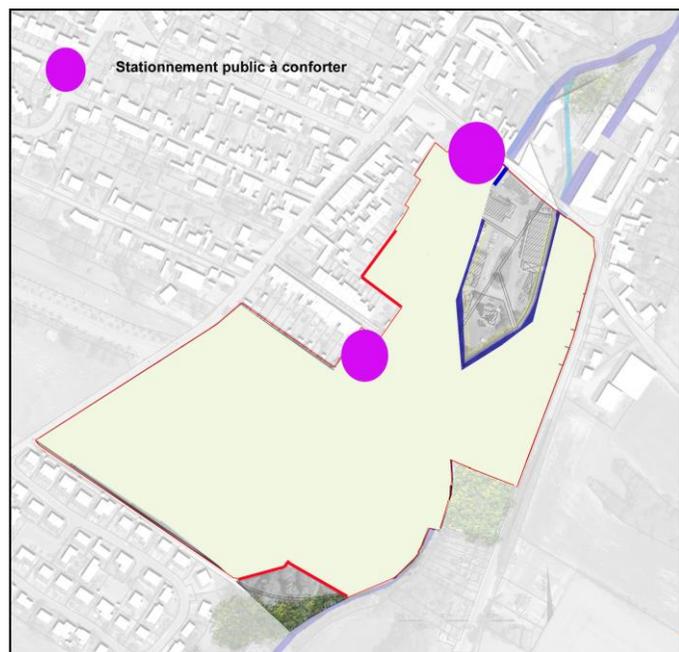
La qualité environnementale et la prévention des risques :

- Le long de la Selle, Sur une profondeur de 4 mètres des berges, cet espace est inconstructible et les clôtures seront démontables pour permettre le passage d'engin. Les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas discrets et le plus transparent possible, d'une hauteur maximale de 0.40 m, permettant le passage de l'eau.
- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants de façon à limiter la pollution lumineuse. On évitera ainsi d'éclairer les berges.
- Ce secteur est soumis aux prescriptions du PPRi de la Somme (cf. servitudes)

Déchets

- Prévoir des zones de collecte communes voire enterrées.

Stationnement



De façon générale, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

- Pour les constructions de logements neufs : 2 places de stationnement par logement
- Pour les réhabilitations, les changements d'affectation, les annexes et extension avec création de nouveau logement, il est demandé 1 place de stationnement au minimum
- Pour les commerces, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 25 m² de surface de plancher au-delà de 200 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement et 1 place pour le vélo pour 60 m² de surface de plancher
- L'ouverture des portails se fera à l'intérieur de la parcelle.

En sus, il sera prévu au moins 2 places de stationnement en dehors des lots par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du public (en dehors des parkings publics à conserver) et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1m² par logement.

Les deux aires de stationnement présentes sur le site (repérées sur le plan ci-joint) seront conservées comme stationnement public et feront l'objet d'un traitement paysager. Celle située rue Jean Jaurès pourra faire l'objet d'un réaménagement de façon à garantir un meilleur accès au projet. L'accès à cette aire sera unique (entrée et sortie).

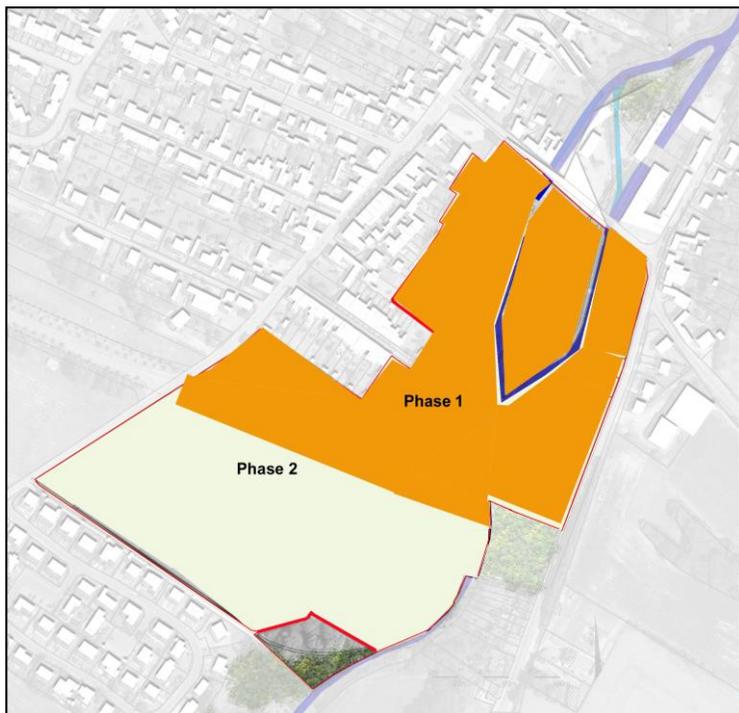
On privilégiera les aires de stationnement publiques soit le long des voies avec un traitement paysager en lien avec l'aménagement global du site. Les stationnements privés seront le moins visible possible de la Selle avec un traitement paysager en lien avec l'aménagement global du site.

On recherchera à limiter l'étanchement des sols.

Energie

- les éclairages publics basse-consommation seront non éblouissants de façon à limiter la pollution lumineuse.
- On privilégiera les apports d'énergie renouvelable.

Phasage



Le projet sera phasé dans le temps de façon à pouvoir absorber l'offre de logement progressivement :

- La phase 1 permettra de construire les logements en lien avec le centre – bourg. Cette phase comprend aussi la réalisation de la voie primaire.
- La phase 2 : ouverture possible à + de 8 ans après l'approbation du PLU et par tranche de 50 logements et après urbanisation de la phase 1 (constructions réalisées, voiries et réseaux réalisés)

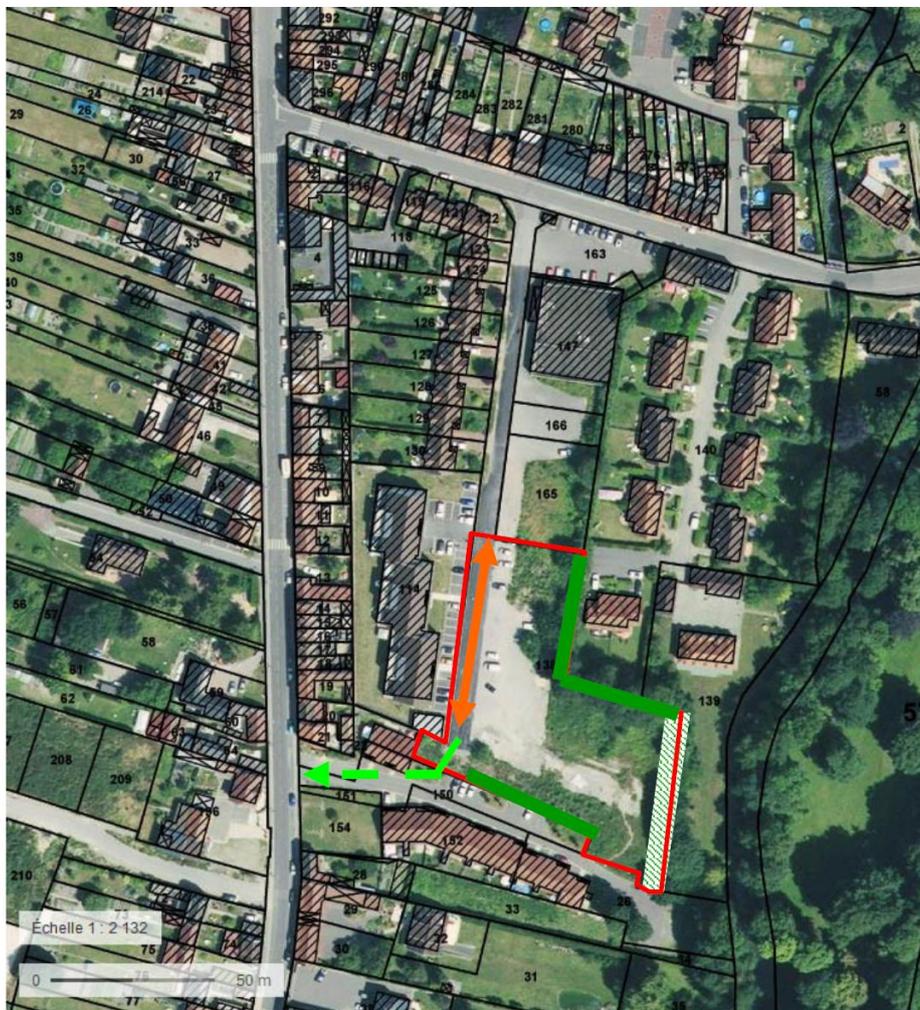
Exemple d'esquisse d'aménagement



2- Secteur de recomposition : principes d'aménagement (au titre du R151-6 du Cu)

Objectifs :

L'aménagement de ce secteur vise à sa densification dans une logique globale d'aménagement.



Chemin piétonnier à réaliser



Principe de voirie à réaliser



Traitement paysager de frange à réaliser visant à l'insertion dans le grand paysage



Traitement paysager de frange à réaliser visant à l'insertion par rapport aux constructions voisines

Principes :

Concernant l'aménagement :

- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport à la commune, par un choix d'éléments d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- les façades principales des constructions principales donneront sur la voirie à créer

Gestion des eaux

- Réaliser une gestion des eaux pluviales alternatives à la parcelle pour chaque lot et/ou à l'échelle de l'opération.

Paysage

- Les plantations doivent être composées d'essences locales.
- En limite d'urbanisation, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec l'urbanisation existante à proximité.

Energie

- Privilégier les éclairages publics basse-consommation, non éblouissants.

Concernant l'habitat :

La densité sur l'ensemble du secteur à aménager :

- 400 m² de surface moyenne maximale pour l'habitat pavillonnaire avec un minimum de 300m²
- 30 logements à l'hectare minimum

Le nombre de logements à produire en compatibilité avec le SCoT :

- 30 % maximum de l'offre nouvelle de logements en habitat pavillonnaire
- 70% minimum de l'offre nouvelle en habitat dense (petit collectif, collectif, individuel dense)

Concernant les transports et déplacements :

- La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation avec le projet et le schéma global de circulation de la commune, tout en prenant en compte l'accessibilité des personnes à mobilité réduite avec un trottoir adapté et la plantation d'une haie sur l'emprise publique.
- la voirie prévoira du stationnement public
- un accès piétonnier devra être réalisé vers la rue Jean Catelas