

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SALOUEL

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rapport

Préambule

Dans le cadre de la révision générale du PLU de Salouël, certains secteurs de la commune sont voués à être repensés par une recomposition urbaine 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.

Le code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports.

Les secteurs d'OAP retenus

Les OAP suivent les **projets phares** de la commune et se rapportent à **4 secteurs géographiques** :

- Les zones AUr et AUri : zone à vocation de logements
- La zone AUe : zone à vocation mixte
- Le secteur Ut : secteur du golf et du poney-club
- La zone 2AU : extension du golf

Une étude spécifique doit être menée concernant la gestion des eaux pluviales, lors de la réalisation de chacun des projets.

1- Secteur AUr à vocation de logements : principes d'aménagement

Objectifs

L'aménagement de ce secteur permettra, dans le cadre d'un projet global la construction de logements en lien avec les quartiers limitrophes.

Principes :

Un certain nombre de principes ont été définis de manière à accompagner la collectivité lors du développement futur de ces 2 secteurs de la commune. Le parti retenu a été de ne pas établir de plan détaillé afin de laisser une certaine flexibilité dans les possibilités d'aménagement de ces secteurs.

Le groupe de travail a réfléchi, en premier lieu, à la zone AUr :

- l'accueil d 'habitat : en logement intermédiaire, locatif et collectif.
- la densité :
 - 400 m² de surface moyenne maximale,
 - 30 logements à l'hectare.
- le nombre de logements à produire :
 - 30 % de l'offre nouvelle de logements en habitat pavillonnaire
 - 70% de l'offre nouvelle en habitat dense (petit collectif, collectif, individuel dense)
 - 20% de logements locatifs aidés

Si les zones à urbaniser ne sont pas ouvertes dans le cadre d'opération d'ensemble alors chaque opération successive doit respecter la densité brute et les pourcentages de formes urbaines du SCoT du Grand Amiénois.

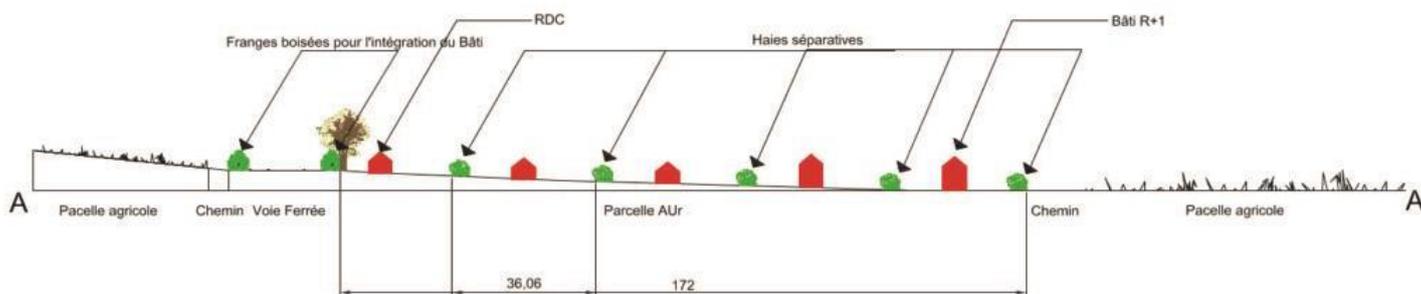
- les déplacements routiers : Définition d'un principe de voirie interne à la zone.
- les déplacements doux : les déplacements piétonniers devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale. Le cheminement piétonnier devra être connecté aux aménagements réalisés par la commune.
- la gestion 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. Ils pourront, par exemple, se traduire par la création de noues en accompagnement de la voirie interne à la zone.
- la végétalisation de la zone ouverte à l'urbanisation : cette dernière est nécessaire, notamment en accompagnement de la voirie, entre les zones urbanisées de manière à préserver l'intimité et le cadre de vie de tous et en limite avec l'espace agricole, sur la voie ferrée. A ce sujet, les plantations existantes devront être maintenues comme indiqué ci-dessous. Les plantations internes à l'opération pourront observer le croquis de la page suivante.



Maintien du talus planté en amont de la zone : le talus planté, situé en amont de la zone AUr, devra être maintenu pour maintenir une coupure avec l'espace agricole et la voie ferrée.

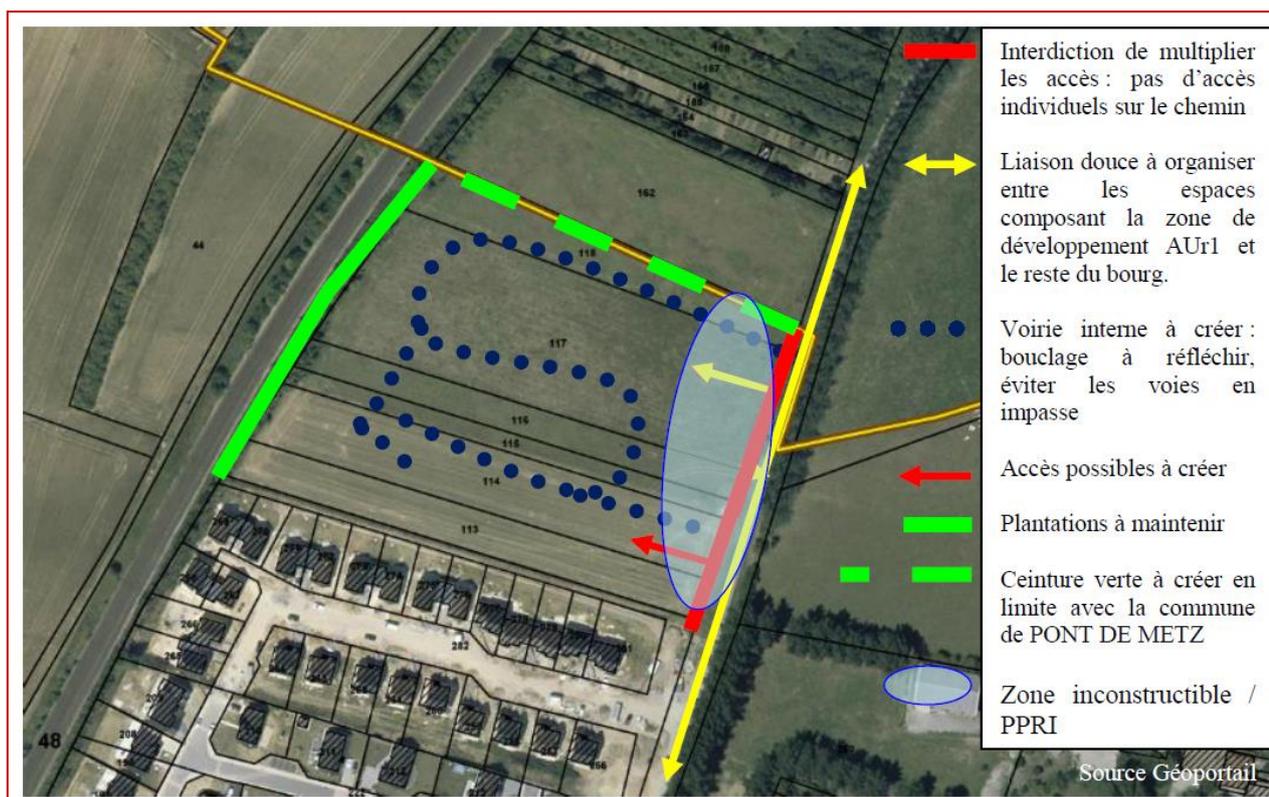
INTEGRATION DU BAT DANS LA TOPOGRAPHIE

Suivant la topographie et l'intégration des constructions, le gabarit des bâtiments pourra varier du rez-de-chaussée+combles au rez-de-chaussée+1 étage + comble et maximum 9 mètres au faitage.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUR

Une voirie centrale en boucle, à l'image de l'opération voisine, pourra être réalisée. Les accès depuis le chemin des ruelles devront être limités à l'urbanisation de la zone. Aucun accès individuel ne sera autorisé sur cette voie. Une zone non-aédificandi est également à respecter suivant le PPRI (cf. document page suivante).



Pour cette zone AUR d'une surface de 2.28 hectares (y compris le secteur concerné par le PPRI), la programmation s'oriente vers la construction de logements intermédiaires, locatifs ou collectifs. Les bâtiments ne devront pas dépasser le gabarit RDC+1 étage + combles et une hauteur maximale de 9 mètres au faitage.

En respect avec le PPRI, le secteur UARi ne pourra pas recevoir de constructions, seuls des accès sont admis.

2- Secteur AUe à vocation mixte : principes d'aménagement

Objectifs :

L'aménagement de ce secteur vise à réaffecter et requalifier une friche urbaine non valorisée réservée à l'habitat et aux équipements compatibles qui y sont liés dans une logique globale d'aménagement.

Principes :



- ● ● Structure paysagée à créer en limite avec la commune voisine : elle constituera une zone tampon. Sa composition est précisée page précédente.
- Interdiction de multiplier les accès : pas d'accès individuels.
- ⋯ Voies internes à créer.

- l'accueil d'habitat : en logement intermédiaire, locatif et collectif.
 - la densité :
 - 400 m² de surface moyenne maximale,
 - 30 logements à l'hectare.
 - le nombre de logements à produire :
 - 30 % de l'offre nouvelle de logements en habitat pavillonnaire
 - 70% de l'offre nouvelle en habitat dense (petit collectif, collectif, individuel dense)
 - 30% de logements locatifs aidés
- Si les zones à urbaniser ne sont pas ouvertes dans le cadre d'opération d'ensemble alors chaque opération successive doit respecter la densité brute et les pourcentages de formes urbaines du SCoT du Grand Amiénois.

Les déplacements routiers : Définition d'un principe de voirie interne à la zone. Les éventuels accès sur les RD 1029 et 138 devront faire l'objet d'un avis du département de la somme car ces voies sont d'intérêt communautaire.

Les déplacements doux : les déplacements piétonniers devront être réfléchis en accompagnement de la voirie principale. Le cheminement piétonnier devra être

connecté aux aménagements réalisés par la commune.

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. Ils pourront, par exemple, se traduire par la création de noues en accompagnement de la voirie interne à la zone.

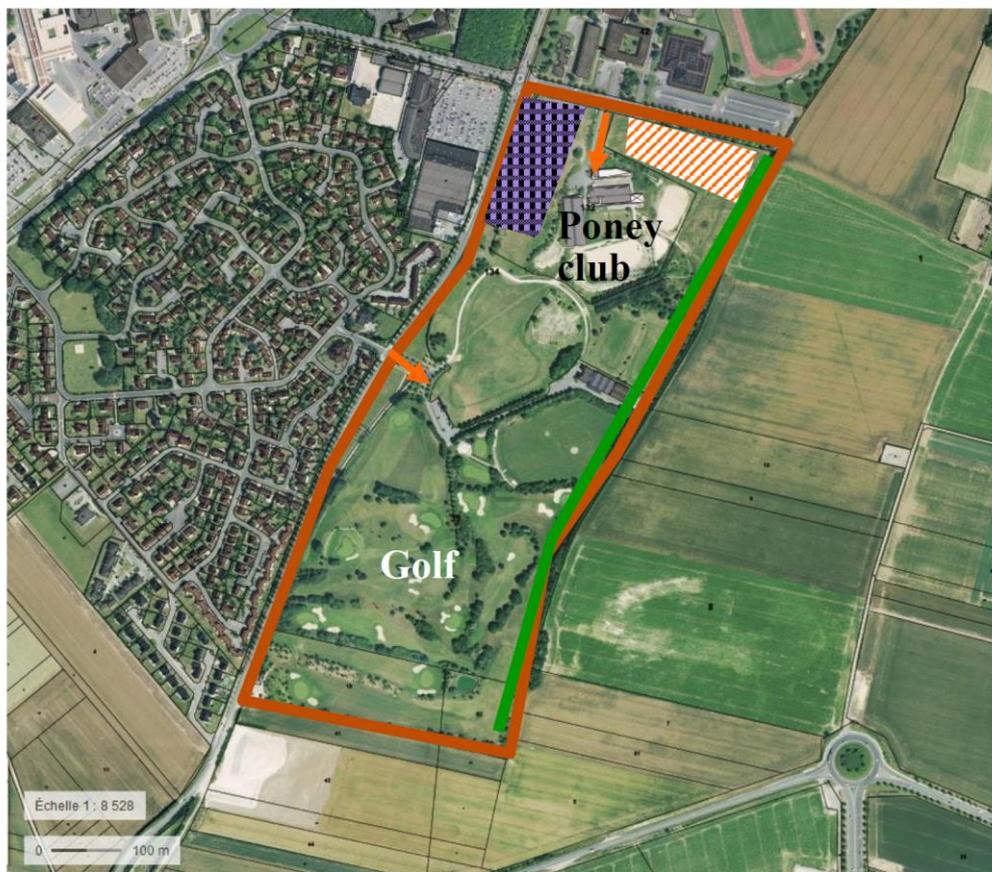
Réseaux : prévoir la mise en place d'un poste de relevage
Prévoir raccordement sur la rue Victor Hugo

3- Aménagement de la zone à vocation sportif, d'équipements publics, d'hôtellerie en lien avec les activités existantes

Objectifs :

Pérenniser les activités existantes développer ce pôle sportif.
Le projet d'aire de stationnement du BHNS est intégré

Principes :



-  Principe de piquage de voirie à conserver
-  Traitement paysager de frange à conserver
-  Parking BHNS
-  Possibilité d'implantation d'un hôtel

Le principe vise à :

- Permettre l'accueil d'activité hôtelière
- Permettre l'accueil d'une aire de stationnement en lien avec le BHNS
- Pérenniser voire développer les activités existantes

4- Prévoir l'extension du Golf

Objectifs :

L'aménagement de ce secteur vise à proposer une extension du golf existant

Principes :



Principe de piquage de voie piétonne à réaliser dans le cadre de l'extension du golf



Traitement paysager de frange à conserver

L'aménagement prévoit une extension du golf en continuité de celui existant. Un traitement paysager permettra d'assurer l'intégration du projet dans le grand paysage. Aucune sortie n'est prévue sur les voiries environnantes.