

Le présent PLU contient des orientations particulières d'aménagement, facultatives, qui visent à définir les conditions d'urbanisation de certains quartiers ou secteurs qui sont amenés à connaître des développements urbains.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Les études ont permis de repérer plusieurs îlots qui représentent un potentiel de constructibilité. La commune souhaite fixer des principes d'urbanisation sur ces secteurs afin d'en préserver l'avenir, tout en laissant une certaine souplesse pour leur aménagement.

Ainsi, plusieurs secteurs de projets ou projet ont été recensés sur la commune :

- ★ A PENDE, en entrée de ville en venant de SAINT VALERY
- ★ Zone AUr située au Sud de SALLENELLE.

Chacun d'entre eux répond bien entendu aux objectifs généraux du PADD. Mais afin d'accompagner leur développement, d'affirmer et de présenter les principes d'aménagement, le PLU y définit de manière précise les orientations et prescriptions particulières.

Orientation n°1 : A PENDE, en entrée de ville en venant de SAINT VALERY

Il s'agit de créer, comme ailleurs sur la commune, un nouveau secteur résidentiel bien intégré dans son environnement.

C'est le plus grand secteur qui sera ouvert à l'urbanisation. La commune se doit de donner des recommandations dans le développement de ce secteur afin d'avoir une gestion économe de l'espace.

Pour éviter la création d'un "quartier" en impasse, les axes de circulation seront créés de manière à créer un véritable bouclage dans le secteur.

Un traitement spécial des entrées de ville est à prévoir. En effet, pour les personnes venant de SAINT VALERY, le champ de vision se trouvera "fermé". Dans un souci d'intégration dans le paysage, la commune a mis un emplacement réservé afin de créer le système en place et les aménageurs devront eux aussi prévoir la plantation d'essences locales.

Un autre emplacement réservé est créé afin de pouvoir laisser un accès à l'arrière des parcelles en vue d'une urbanisation à long terme et de réaménager l'entrée de ville afin qu'elle reste agréable mais aussi pour améliorer la sécurité des futurs riverains.

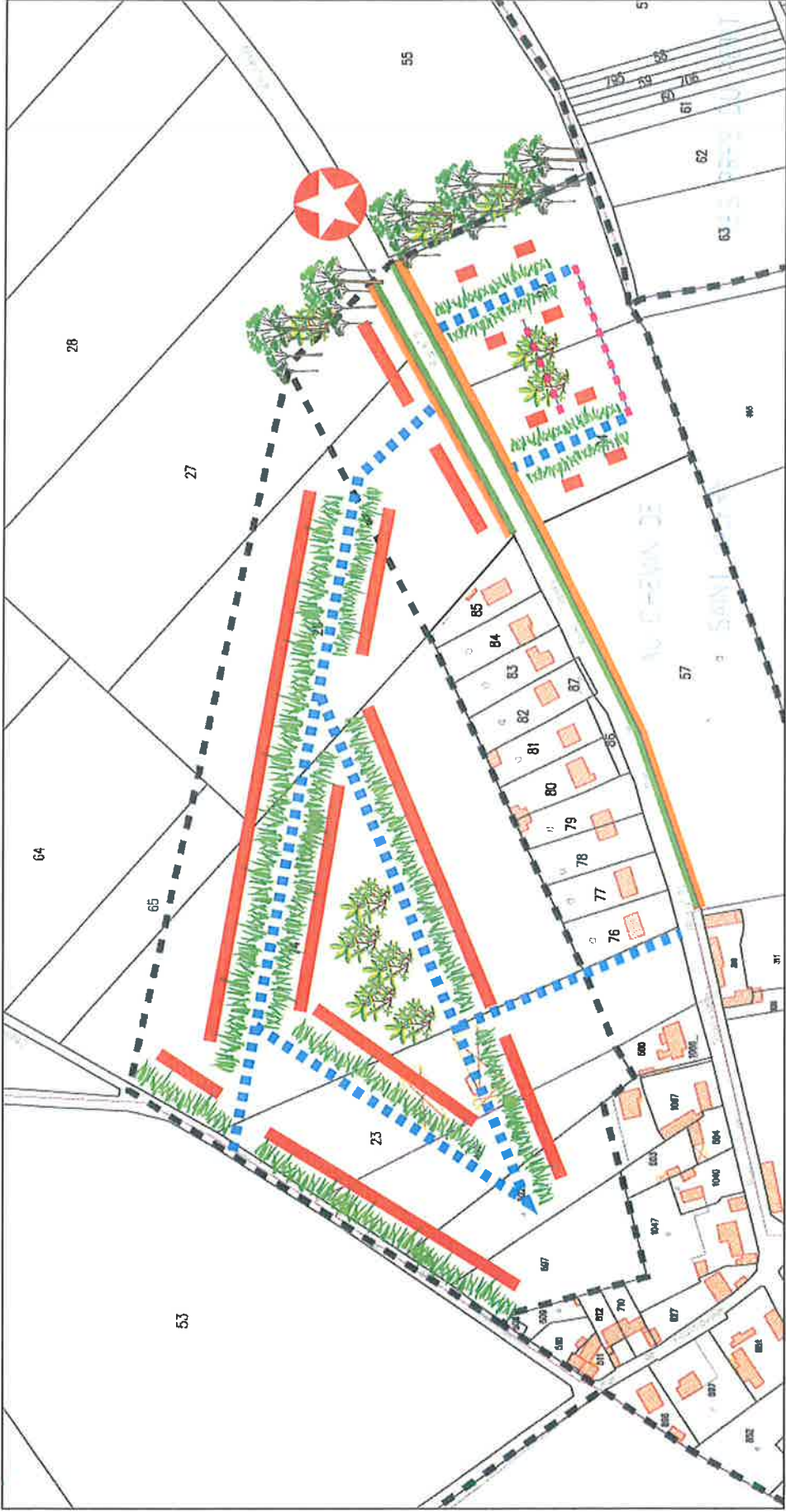
Dans un souci d'intégration dans le paysage, les constructions sur les parcelles bordurant la RD devront avoir le faîtage principal parallèle à cette même voie.

Afin de reproduire ce que l'on trouve dans le reste du village et pour une meilleure gestion des eaux pluviales, il est préférable que les trottoirs soient enherbés (ou doublés d'une bande enherbée) et que des espaces soient créés.

En vue d'une gestion de l'entrée de ville, le secteur Ua devra lui aussi être traité et des liaisons piétonnes devront être créées entre les différents lots pour éviter l'enclavement des constructions.

Au vu de l'emplacement de la zone, un traitement spécial des entrées de ville devra être réalisé. En effet, les portes et les itinéraires de traversée du territoire communal sont des espaces de référence très importants l'image des villes. Ces secteurs sont généralement très prisés pour les opérations de développement urbain (foncier disponible, proximité d'infrastructures majeures, vitrine commerciale,...), et nécessitent donc une attention particulière en terme de qualité urbaine et paysagère, mais aussi de préservation des espaces naturels et agricoles.

Figure 1 : Orientation n°1



orientation des principales lignes minérales

les constructions

les axes de circulation

des trottoirs enherbés à créer

aménagement un trottoir composé d'une bande encailloutée et d'une bande enherbée

création de liaisons piétonnes



reconstituer un écran végétal

aménagement l'entrée de ville pour sécuriser les piétons et faire ralentir les véhicules

aménagement un espace public, aire de jeux

Orientation n°2 : Zone AUR située au Sud de SALLENELLE

Ce secteur répond à une logique d'ensemble de densification de SALLENELLE. Il est à vocation principale d'habitat.

Des aménagements paysagers seront à prévoir lors de l'aménagement du secteur afin d'intégrer les nouvelles constructions.

Ce secteur devra être urbanisé sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Dans ce cadre, lors de la construction des parcelles, il faut veiller à ce qu'il existe une réelle cohérence en créant une connexion entre elles.

Certains critères doivent être pris en compte tels que la végétalisation des espaces publics, la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, ... d'où la mise en place d'espace public ou de trottoirs enherbés (que l'on retrouve en majorité dans le village).

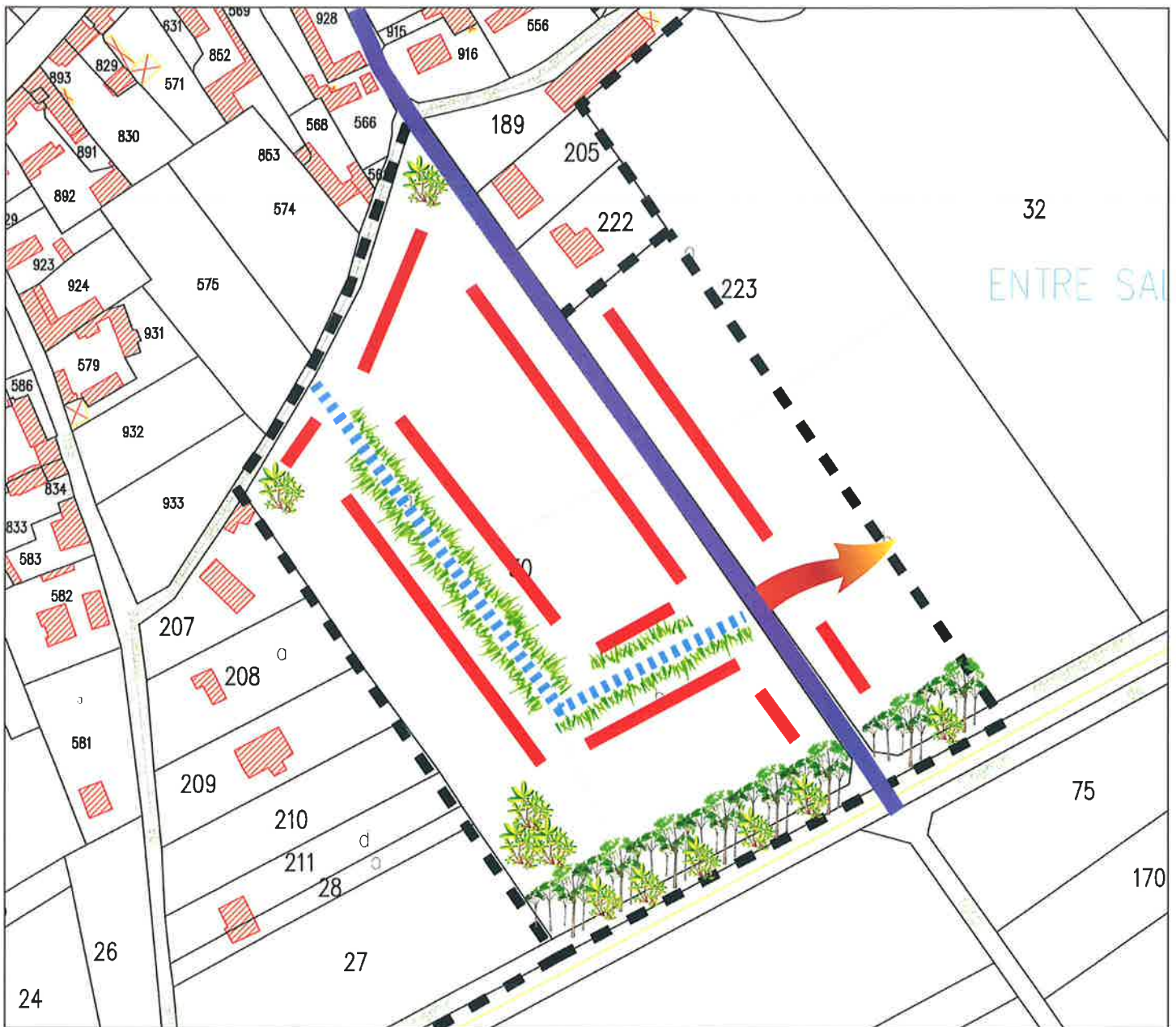
Pour éviter la création d'un "quartier" en impasse, les axes de circulation seront créés de manière à créer un véritable bouclage dans le secteur.








Les constructions à la parcelle devront avoir le faitage principal parallèle à ces axes pour reproduire l'organisation à la parcelle de la majorité des habitations du village. Cette organisation permettra de créer une réelle homogénéisation sans pour autant dégrader la qualité et le cadre de vie des futurs administrés.

La proximité de la voie ferrée n'apporte que peu de nuisances. En effet, le train qui circule sur cet axe est un train touristique à vapeur qui ne circule pas tout au long de l'année et qui ne fait pas des allers-retours incessants. Les principales nuisances seraient pour les touristes qui verraient la qualité paysagère se dégrader. Afin d'éviter cela, la commune a décidé de créer un emplacement réservé permettant la plantation d'essences locales en vue d'une insertion paysagère et les aménageurs se voient dans l'obligation de doubler cette bande par des haies champêtres.

Figure 2 : Orientation n°2

ORIENTATION DU SECTEUR "AU" DE SALLENELLE



-  route existante
- orientation des principales lignes minérales
-  les constructions
-  les axes de circulation
-  des trottoirs enherbés à créer
-  reconstituer un écran végétal
-  aménager un espace public, aire de jeux
-  prévoir un emplacement libre dans le but d'urbaniser à l'arrière des parcelles à long terme