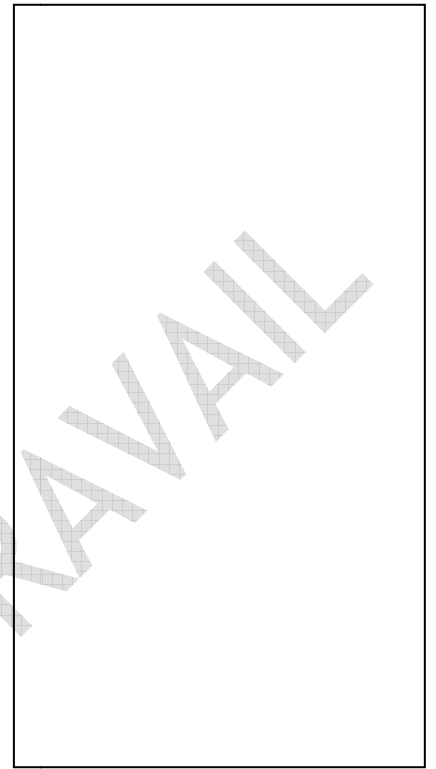
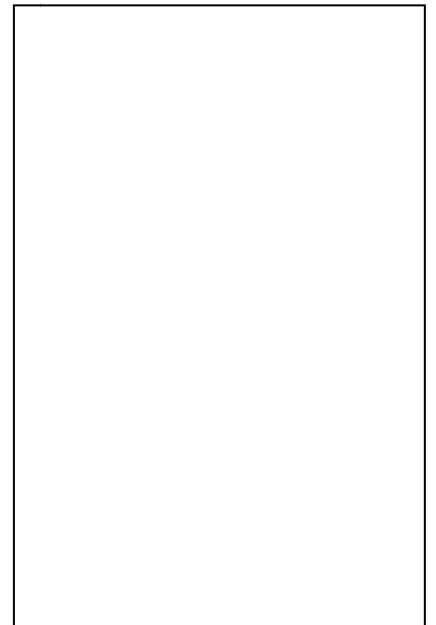


# Commune de Salins-Fontaine

Département de Savoie



## Plan Local d'Urbanisme



## Orientations d'Aménagement et de Programmation



PIECE N°4

07/05/2019

# LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## CONTENU DU DOCUMENT

Les 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes concernent les secteurs de projet du PLU de Salins-Fontaine.

Chaque OAP présente:

- le contexte des secteurs de projets,
- les objectifs d'aménagement et la programmation,
- les principes d'aménagement, au travers d'un schéma indicatif et d'éléments rédigés d'orientations.

## REMARQUES PRÉALABLES

### Les objectifs des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture), mais à déterminer ce qui constitue un « invariant » de l'aménagement projeté : objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation, etc.

Elles sont donc rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs des « objets » de l'aménagement (schémas d'aménagement, constructions) la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Elles constituent cependant des éléments qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés dans le cadre du PLU, et qui sont traduits dans le règlement. Les bâtiments dessinés sont purement indicatifs et laissent la liberté aux futurs concepteurs de proposer d'autres formes ou dispositions.

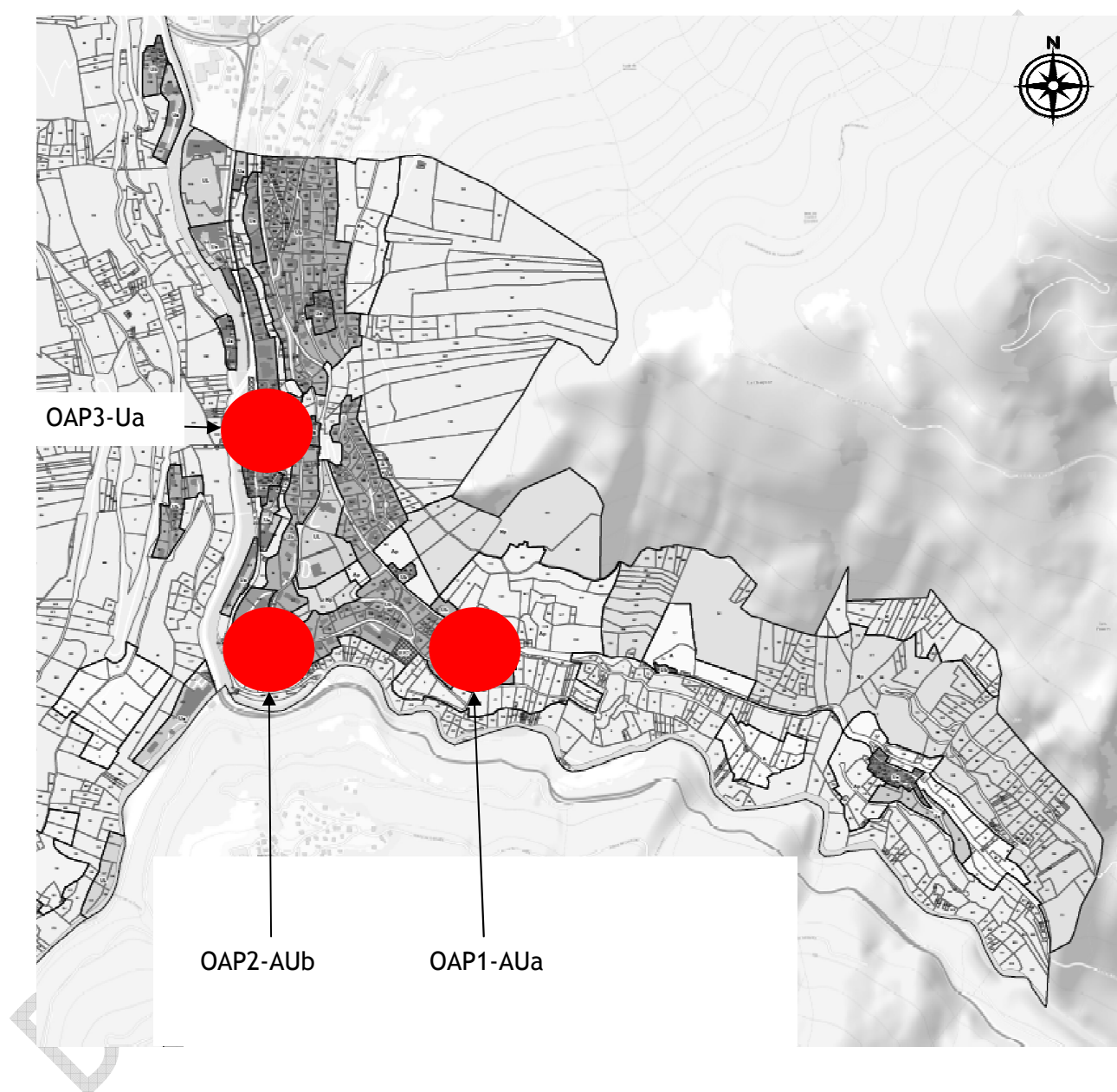
## FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Les principes de tracé viaire représentés dans les schémas qui suivent sont indicatifs, ils illustrent les principes de connexion et de desserte. La conception des routes, et notamment les tracés, pourra différer à condition que les principes de connexion et de desserte soient respectés.

## LOCALISATION DES ESPACES PUBLICS

Quand un espace public est indiqué sur un schéma d'aménagement, il devra être réalisé à l'emplacement représenté ou dans son environnement proche.

## LA SITUATION DES 3 OAP



# OAP 1 : AUa-Sud Est -Logements

## CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

### CONTEXTE URBAIN

Au Sud-Est de la commune, le secteur « AUa-Sud Est - Logements » de l'OAP1 s'étend en limite Est des zones urbanisées de la commune. Il est limité au Nord par une zone agricole, à l'Est par une zone bâtie, au Sud par un espace agricole, à l'Ouest par le tissu urbain périphérique. Il est desservi par une voie au Sud et une voie au Nord du site. Ces voies sont relativement larges, elles avaient été aménagées et sont de qualité.

Aujourd'hui, ce secteur Est de la commune connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain.

## OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle d'un grand terrain libre entre des habitations de part et d'autre. Son organisation fonctionnelle interne doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les habitations qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- Créer et valoriser une poche urbaine libre qui s'intègre à l'existant bâti à l'Est et à l'Ouest.
- Améliorer l'accès et le stationnement interne au secteur.
- Lier différents morceaux d'un secteur d'habitat périphérique peu dense et contemporain au Sud-Est de la commune.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Alors que le site est accessible par deux voies, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles habitations en partie basse se fera en impasse à double sens de 5 mètres de largeur et une raquette de retournement au bout. Par ailleurs, le stationnement sera organisé le long de la voirie et en centre de zone avec l'aménagement de places pour les invités.

L'augmentation du trafic générée par ce programme d'aménagement nécessitera la mise en sécurité du carrefour (stop et priorisation du passage).

Enfin, un accès piéton est à prévoir en partie centrale afin de permettre un accès libre à la nouvelle zone et maintenir les échanges piétons Nord/Sud.



## INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

---

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des logements individuels en partie basse, avec jardin, de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune et des logements collectifs en partie haute.

L'espace vert résiduel à l'Est est maintenu comme zone tampon verte de la nouvelle zone avec la zone existante à l'Est et ne sera pas cessible.

La partie Nord accueillera 12 logements collectifs en bande desservis directement à partir de la voie existante au Nord et créant une différence morphologique entre le haut et le bas du secteur.

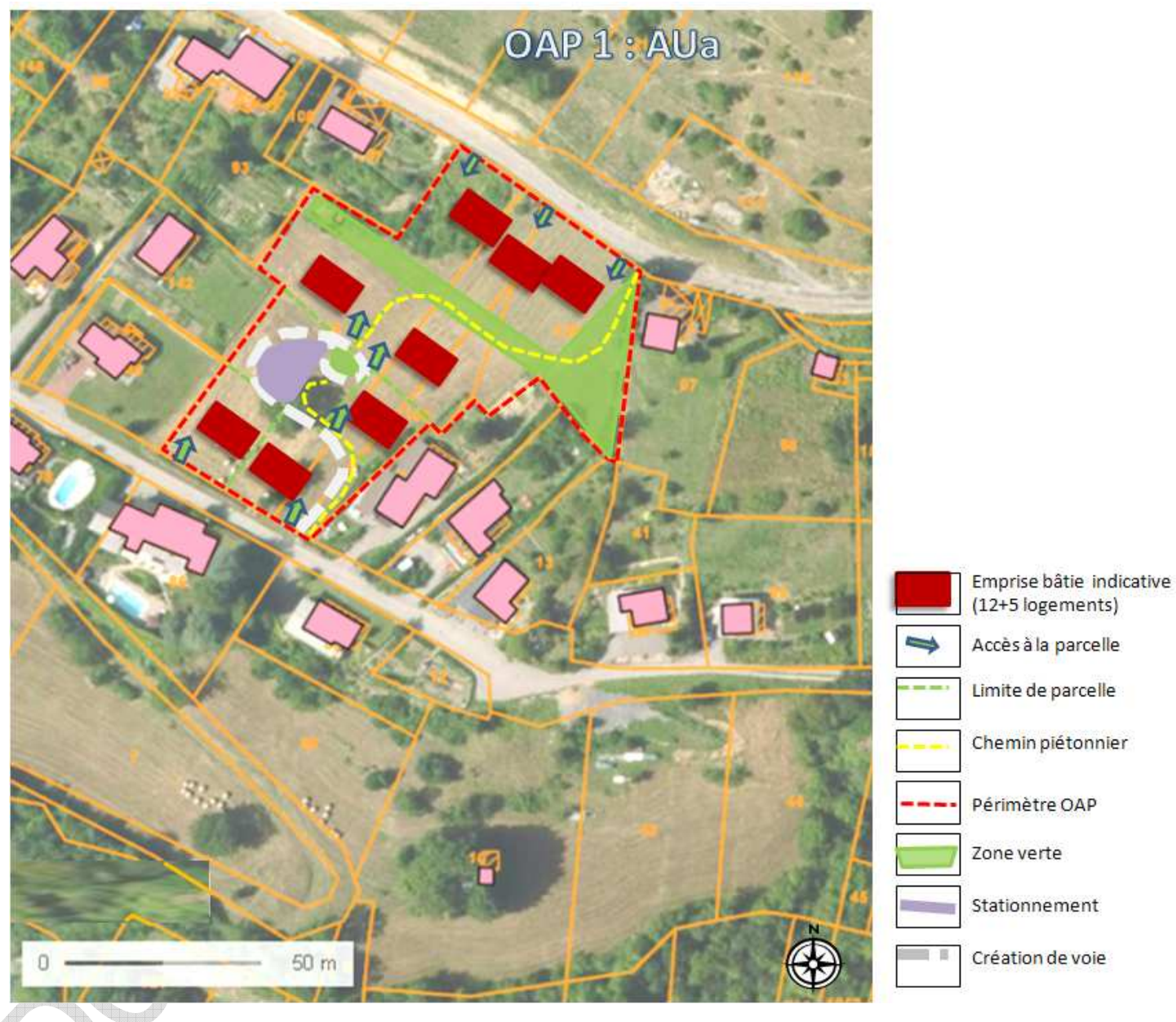
La partie Sud accueillera 5 logements desservis par une voie en lacet et en impasse raccordée sur la voie existante au Sud.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien harmonieusement à son environnement bâti existant.

En effet, ce programme vise la réalisation d'environ 17 logements entre individuel et collectif assurant ainsi la mixité dans cette zone AUa (environ 0.6 ha) soit une densité moyenne d'environ 26 logements par hectare.

Ce secteur entre des maisons existantes à l'Est et à l'Ouest et entre deux voies au Nord et au Sud, n'est pas considéré comme une extension urbaine mais plutôt comme une grande dent creuse intégrée au tissu urbain existant.

## Schéma de principe de l'OAP 1 « AUa-Logements»



### CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

---

#### CONTEXTE URBAIN

---

Au Sud du centre historique, le secteur « AUb -Sud Ouest-Logements » s'étend en limite Sud du noyau historique de la commune et au cœur de la zone périphérique. Il est limité au Nord par une zone d'habitat de type collectif très dense accompagnée d'un parc, à l'Ouest par un espace boisé et la falaise, au Sud et à l'Est par un espace pavillonnaire. Il est desservi par une voie en impasse à l'Est qui dessert la zone pavillonnaire existante. La voie nouvelle à créer avec raquette de retournement permettra de faciliter la desserte de cette zone imbriquée dans un tissu urbain et paysager.

Aujourd'hui, ce secteur connaît un développement urbain qui reste à être achevé afin d'obtenir une cohérence d'ensemble.

Il s'agit d'un secteur concerné par peu de parcelles, qui constituent elles-mêmes la dernière phase d'urbanisation de ce secteur de la commune. Ce secteur couvre une surface d'environ 0.5 hectare en zone AUb, il a toujours fait l'objet de projet d'aménagement dans tous les documents d'urbanisme de l'époque et concerne une seule parcelle.

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

---

Les nouvelles opérations d'habitat devront achever l'urbanisation de la commune de manière qualitative (traitement architectural et insertion paysagère) en participant au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation. Les objectifs poursuivis par ce secteur sont :

- Conforter le secteur lié à l'immeuble collectif par un développement maîtrisé de la commune vers le Sud.
- Définir les lignes directrices de la tâche urbaine au Sud, en assurant son insertion paysager et son fonctionnement urbain.
- Veiller à la qualité du projet en termes d'intégration des contraintes environnementales et de réseaux.
- La voirie projetée permettra de desservir uniquement l'opération.

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

---

### PRINCIPE DE DESSERTE VIAIRE

---

Le secteur a vocation à se raccorder sur le système viaire existant de cette partie Sud de la commune de Salins-Fontaine, avec la mise en place d'une voie tertiaire de desserte liée uniquement à l'opération.

La voie de desserte interne au secteur sera en prolongement de la rue en impasse existante au Sud.

Les cheminements piétons seront réalisés au Sud de l'opération afin d'assurer la continuité piétonne d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Une poche de stationnement sera par ailleurs réalisée au Nord du site d'accueil des constructions pour répondre aux besoins des places de stationnement pour les invités et résidents. Leur intégration paysagère sera en outre un élément important quant à la qualité des espaces publics de ce secteur (enherbement, revêtement écologique, ...).

### PRINCIPE D'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

---

Le secteur devra s'intégrer dans son environnement urbain et architectural, en continuité notamment avec le bâti environnant entre collectif et individuel. Les opérations d'habitat devront participer au projet de la commune de diversification de son offre résidentielle, tant en forme qu'en statut d'occupation, en mobilisant des formes urbaines différenciées permettant d'atteindre environ 8 logements construits sous la forme de logements de petits collectifs jumelés.

Pour cela, les logements bénéficieront tous une vue vers le Sud et bénéficieront du parc à proximité au Nord, et devront permettre le passage de la faune. Un nouvel espace vert central et sur les côtés Est et Ouest, comme respiration verte devra se raccorder au parc paysager existant autour.

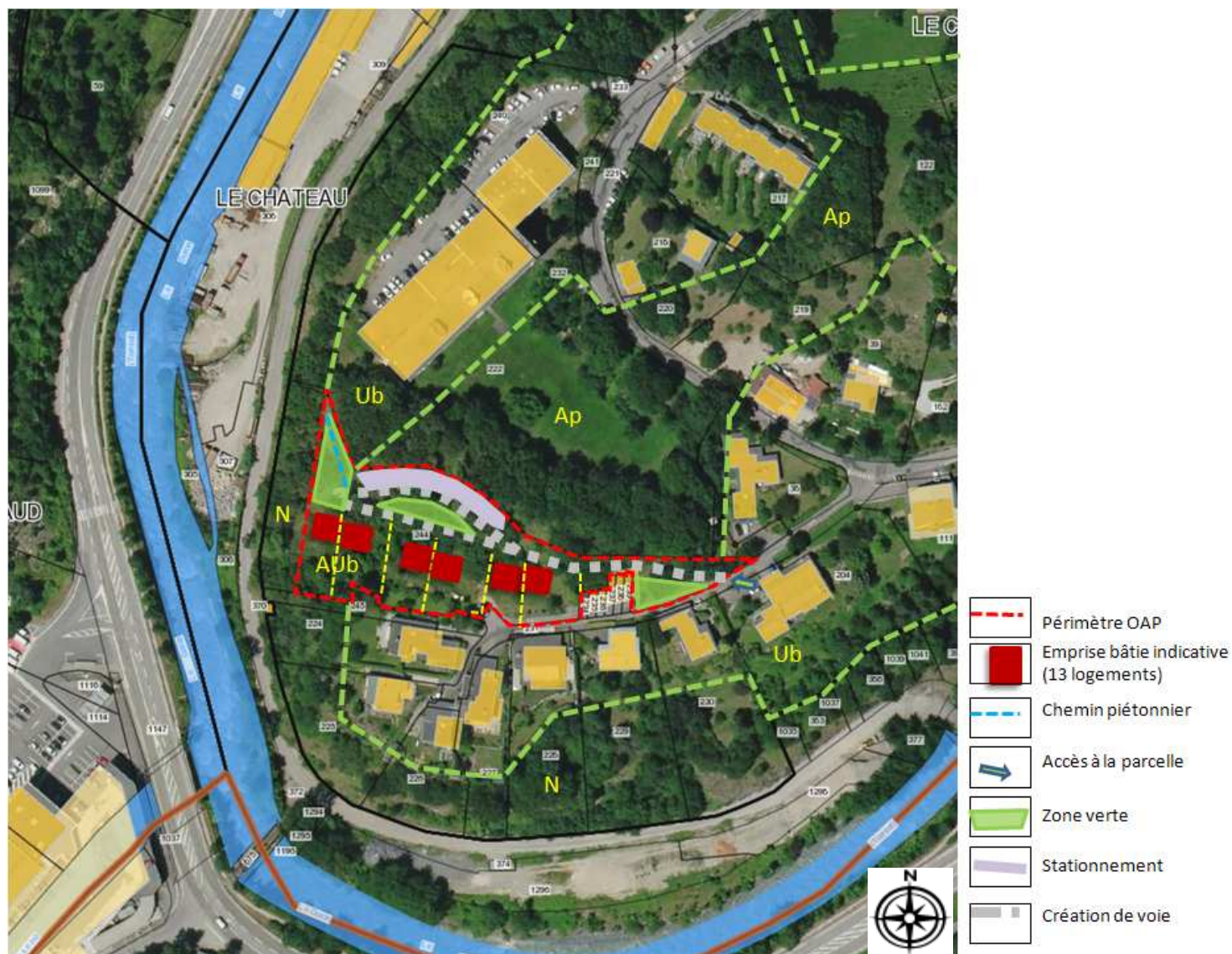
En effet, ce programme vise la réalisation de 13 logements en bande de logements collectifs superposés dans la zone AUb soit une densité moyenne d'environ 26 logements par hectare.

Ce secteur entre des maisons existantes à l'Est et au Sud ou un immeuble au Nord, n'est pas considéré comme une extension urbaine qui consomme un espace agricole mais plutôt comme une grande dent creuse.

L'opération devra être inscrite dans le cadre type d'un Eco-quartier.



## Schéma de principe de l'OAP 2 « Aub - Sud-Ouest-Logements »



## OAP 3 : Ua-Centre - Activités, Equipements et Commerce

### CARACTÉRISTIQUES DU SECTEUR

#### CONTEXTE URBAIN

Au Centre de la commune, le secteur « Ua-Centre - Activités, Equipements et Commerces » de l'OAP3 se situe au centre des zones urbanisées historiques de la commune. Il est limité au Nord par l'entrée au centre et un parking, à l'Est par une zone bâtie occupée par les thermes, au Sud par un espace bâti en linéaire, à l'Ouest par le cours d'eau. Il est desservi par une voie à l'Est du site. Cette voie est relativement large, elle avait été aménagée pour accéder au centre.

Aujourd'hui, ce secteur central de la commune connaît un développement urbain qui reste à remplacer les anciens thermes qui ont fermés afin d'obtenir une cohérence d'ensemble et de finir le développement de cet ensemble urbain central.

### OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

Le secteur doit connaître une évolution qualitative au-delà de la situation actuelle d'un grand bâtiment des thermes abandonné. Son organisation fonctionnelle interne doit être optimisée compte-tenu du contexte urbain. Les constructions qui y seront réalisées devront veiller à s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et architectural des constructions voisines. Ainsi, les grands objectifs d'aménagement et de programmation seront de :

- Créer et valoriser une poche urbaine libre et abandonnée qui s'intègre à l'existant au cœur même de la commune.
- Améliorer l'accès et le stationnement interne à ce secteur appelé à muter.
- Lier différents morceaux d'un secteur central qui devra changer de fonction suite à l'abandon de l'activité thermique.

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT - ORIENTATION ET PROGRAMMATION

#### FONCTIONNEMENT VIAIRE ET ESPACES PUBLICS

Alors que le site est accessible par une voie structurante, les problématiques d'accès et de stationnement de la nouvelle poche de développement urbain sont à gérer dans la continuité de l'existant. La desserte locale des nouvelles constructions se fera à partir de la voie existante. Par ailleurs, le stationnement sera organisé au Sud et en partie du bâtiment, voir par la création d'un parking silo.

L'augmentation du trafic générée par ce programme d'aménagement nécessitera la mise en sécurité du carrefour (stop et priorisation du passage).

Enfin, une sécurisation du piéton est à prévoir autour de ce nouveau projet.

## INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE

---

Le programme d'aménagement privilégiera des formes urbaines correspondant au contexte de l'îlot et de sa topographie, c'est-à-dire des constructions de qualité architecturale équivalente à l'existant environnant et répondant aux besoins du marché immobilier sur la commune et des besoins nouveaux.

Ainsi, le programme a vocation à organiser les conditions de densification de ce secteur, en limitant son impact sur les réseaux et services urbains et s'intégrant bien harmonieusement à son environnement bâti existant.

En effet, ce programme vise la réalisation d'activités d'environ 500 m<sup>2</sup> de Surface Plancher, des équipements d'environ 500 m<sup>2</sup> de Surface Plancher et des commerces d'environ 500 m<sup>2</sup> de Surface Plancher assurant ainsi la mixité dans cette zone Ua (environ 0.6 ha).

Aucun logement ne devra s'y implanter sur ce site.

## Schéma de principe de l'OAP 3 « Ua-Centre-Activités-Equipements et Commerces»

