

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SALAVAS



**Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**

Les orientations générales

Avant Propos

Le présent document a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Salavas.

Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

Le plan local d'urbanisme ne se présente alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet de développement.

Synthèse du diagnostic

Généralités :

Une commune de 534 habitants en 2007 (pour une superficie de 1711 hectares) qui connaît actuellement une très forte progression du nombre de logements pour une croissance faible de la population permanente.

L'environnement :

Un environnement reconnu et faisant l'objet d'inventaires de protection (ZNIEFF - NATURA 2000 - SDAGE - SAGE), notamment sur les abords de l'Ardèche, l'entrée des gorges de l'Ardèche et le Bois des Bruyères.

Un relief, marqué par le massif des Costes, la vallée de Lantousse, le bois des Bruyère et les rochers de la Selve.

De nombreux petits ruisseaux et un contexte hydrographique complexe.

L'entrée des gorges de l'Ardèche présente un cadre unique et fortement protégé : Site classé du Pont d'Arc, site Natura 2000, ZICO, opération «grands sites», canyon du Ruissec ...

Le paysage et les risques naturels :

Des paysages en mutation rapide du fait du développement touristique, avec des structures viaires et urbaines non adaptées : Notion de paysage émergent.

Une entrée de ville très «routière» et une traverse de village à réhabiliter.

Un village ancien implanté sur un promontoire et pas assez mis en valeur au regard de sa qualité patrimoniale et architecturale.

Des ripisylves qui marquent profondément le paysage et impriment un rythme dans les zones agricoles.

Les collines de Jeu et de la Costette, où les crêtes sont à préserver.

Les falaises du Travers de Font Garnide et la vallée de Lantousse sont des éléments majeurs du paysage de la commune

Des risques d'inondation encadrés par le PPRi au bord de l'Ardèche et par le principe de précaution autour des cours d'eau secondaires. Un PPRi contraignant notamment pour la majorité des campings existants sur la commune.

Une commune relativement bien desservie par les moyens de lutte contre les incendies au niveau du village. La partie sud du territoire et la zone du Devès ne sont pas équipées.

L'étude socio-économique :

Une population qui a été multipliée par 3 entre 1962 et 2007.

Une commune très attractive pour une population extérieure.

Une moyenne d'âge légèrement supérieure à celle du Département mais un futur vieillissement annoncé avec déjà un basculement des 20/40 ans dans la tranche des 40/60 ans.

Une progression très forte du nombre total de logements pour une croissance très faible de la population sur les deux derniers recensements (1999 et 2007).

Des résidences secondaires qui représentent 65 % du nombre total de logements.

Une moyenne de 0,64 personnes par logement et un taux de 88,4 % de maisons individuelles = forte consommation d'espace naturel et agricole destiné à l'urbanisation.

Un parc de logement récent et un rythme de construction soutenu (13,5 logements/an).

Un taux de locataires de 22,1 % des résidences principales.

66 % des habitants travaillent à l'extérieur de la commune.

Une structure commerciale et d'équipement minimale adaptée aujourd'hui mais demain ?

Un secteur touristique très développé et vecteur de gros enjeux économiques.

Des zones agricoles à préserver, notamment le long de la plaine de l'Ardèche.

L'urbanisation et le développement de la construction :

Un bâti ancien réparti sur un principe d'économie des terres agricoles avec le village implanté sur une position défensive.

Une urbanisation récente et très linéaire le long de la RD 579 en direction de Barjac.

Il s'agit d'une zone développée sous forme d'urbanisme dit «de tuyau» n'ayant pas généré de zones de vie ou de convivialité.

En bordure de l'Ardèche, se sont développées de grandes unités d'accueil touristique (campings) qui sont aujourd'hui fortement contraintes par le plan de prévention des risques inondation (PPRi).

Un bâti résidentiel récent qui vient parfois en rupture avec l'architecture traditionnelle (ex : Mas de Gravier).

Des cheminements piétons à compléter, mettre en valeur et à créer.

Même si le village ne présente pas d'éléments classés ou inscrits (seul le site de la Gleyzette est inscrit), il est nécessaire de mettre en avant sa qualité qui réside dans son «ensemble» (calades, ruelles, espaces publics, portes anciennes). Il s'agit de faire mieux connaître ce patrimoine aujourd'hui trop confidentiel...

Une traverse de village qui doit être réaménagée.

Un réseau d'assainissement collectif qui dessert la quasi-totalité des zones urbanisées avec une station d'épuration d'une capacité de 4000 eq/h qui sera portée prochainement à 8500 eq/h.

Une commune incompatible avec toutes installations d'éoliennes.

Un très bon niveau d'équipement lié aux loisirs et au tourisme mais qui devra être adapté au futur vieillissement de la population et aux objectifs définis en matière de politique de l'habitat.

Les orientations générales

La commune de Salavas connaît actuellement une forte croissance en terme de logements pour un développement de la population permanente faible.

La population est néanmoins passée de 192 habitants en 1962 à 534 habitants en 2007.

La municipalité se fixe comme objectif démographique une hausse de 250 habitants dans les dix à quinze prochaines années, afin d'arriver à un seuil de population se situant aux alentours de 750/800 habitants. Cet objectif nécessite ainsi un rééquilibrage en faveur de l'habitat permanent et donc des orientations précises en terme de politique de l'habitat, d'équipements et de services.

La municipalité souhaite ainsi que les zones urbanisables qui seront définies puissent permettre l'accueil de résidents permanents et que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable soit adapté au contexte de vieillissement de la population.

1 - URBANISATION ET POLITIQUE DE L'HABITAT

Objectif : L'accueil 250 habitants supplémentaires à un horizon de 10 /15 ans.

Comment ?

- En bâtissant un nouveau quartier «en greffe» du centre-bourg.
- En encourageant le développement du marché locatif, notamment à proximité du centre bourg de Salavas.
- En remplissant les dents creuses le long des zones déjà urbanisées et équipées.

Où ?

- En prévoyant la création d'un véritable quartier à l'ouest et au sud-ouest du village (La Bironne, Les Clastres, Bouzet...). Ce quartier sera directement relié au village («greffe») et devra supporter une densité urbaine plus forte que dans les secteurs plus éloignés du centre bourg. Il devra également avoir une vocation mixte permettant l'installation d'équipements et de services à la population. L'objectif étant de favoriser l'implantation d'habitants permanents. Ce nouveau quartier pourra par ailleurs accueillir des projets de logements locatifs.
- En remplissant les dents creuses des secteurs déjà urbanisés (la Costette, extension est du village, quartier du Chambon, Lalauze). Des règles de densité seront définies afin de conserver une certaine homogénéité résidentielle dans ces secteurs et de régler des problèmes de cohabitation entre habitat permanent et petites unités touristiques (petits villages de vacances, parcs résidentiels de loisirs...).
- En accompagnant le développement résidentiel de la zone d'urbanisation linéaire le long de la RD 579. L'objectif est là encore de remplir les «dents creuses».
 - En améliorant les conditions d'accès sur la route départementale (regroupements d'accès...).
 - En prévoyant des lieux de vie via une politique d'emplacements réservés au bénéfice de la commune (micro-espaces publics).
 - En assurant une vocation mixte afin de permettre une cohabitation de l'habitat avec des activités commerciales ou artisanales «non nuisantes».

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - 27 MAI 2010 -

2 - POLITIQUE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES A LA POPULATION

Objectif : S'adapter aux besoins de la population actuelle et future et encourager l'implantation d'habitants permanents.

Comment ?

- En renforçant le rôle de centralité du centre-bourg et du futur quartier (Lieux de vie, de rencontre, de travail, équipements scolaires...).
- En réservant des secteurs destinés aux services à la personnes (ADMR, cabinet d'infirmières, services médicaux...).
- En anticipant le futur vieillissement de la population et en réservant des secteurs adaptés (résidences services pour personnes âgées par exemple).
- En développant le service de «navettes» vers Vallon Pont d'Arc (transport en commun).

- En réservant des petits espaces publics dans la zone d'habitat linéaire le long de la RD 579 afin de créer des «petits lieux de vie sociale ».
- En développant un réseau complet de chemins piétons permettant d'accéder au village, aux abords de l'Ardèche et à la colline de Jeu.
- En réaménageant la traverse de village depuis le pont sur l'Ardèche jusqu'au complexe Odalys (les hauts de Salavas).
- En redéfinissant les zones de stationnement notamment sur l'entrée nord du village (à côté de la station d'épuration).

3 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Objectif : Ne pas prévoir de zone d'activités (dont la compétence est déléguée à la communauté de communes) mais encourager une activité mixte «habitat-économie». Pérenniser les activités touristiques et les structures d'accueil existantes.

Comment ?

- En s'inscrivant dans une logique intercommunale concernant le développement des zones d'activités.
- En permettant l'implantation d'activités compatibles avec un voisinage résidentiel dans les quartiers résidentiels, notamment le long de la RD 579.
- En pérennisant les activités économiques touristiques et les structures d'accueil existantes, dans la limite des possibilités offertes par le plan de prévention des risques d'inondation.
- En conservant intégralement les zones agricoles de la plaine de l'Ardèche, de Cigeaille, de la vallée de Lantousse et de Champagnac.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - 27 MAI 2010 -

4 - ENVIRONNEMENT / PATRIMOINE / PAYSAGE / RISQUES NATURELS

Objectif : Préserver très strictement les entités environnementales et paysagères remarquables et gérer les risques naturels.

Comment ?

- En préservant les arrières plans naturels du relief des Costes, de la vallée de Lantousse et des Rochers de la Selve.
- En conservant une ligne de crête naturelle entre Lalauze et Cigeaille.
- En appliquant les prescriptions réglementaires édictées par les inventaires environnementaux (ZNIEFF, ZICO, SDAGE...) :
 - Bois des Bruyères
 - Abords de la rivière Ardèche
 - Site classé du Pont d'Arc
- En respectant le document d'objectif dans le cadre du programme Natura 2000 (définition d'espaces boisés classés, limitation du développement touristique...).
- En classant les ripisylves majeures en tant qu'espaces boisés classés.
- En prévoyant une coupure verte entre le quartier du Chambon et la zone résidentielle d'extension est du village (rôle de corridor naturel).
- En préservant la colline de Jeau.
- En prenant en compte la protection des captages en eau potable.
- En appliquant les dispositions réglementaires de lutte contre les incendies.
- En appliquant les dispositions réglementaires du plan de prévention des risques d'inondation et un principe de précaution adapté.

Objectif : Mettre en avant les atouts architecturaux, paysagers et patrimoniaux du centre bourg ancien de Salavas et des hameaux.

Comment ?

- En stoppant le développement de l'urbanisation linéaire dite «de tuyau» le long de la RD 579.
- En assurant une meilleure réglementation des aspects extérieurs des constructions et des réhabilitations.
- En préservant les abords directs du Mas de Gravier (fronts bâtis ouest et sud).
- En réaménageant la traverse de village
- En investissant le secteur situé en entrée nord du village (à côté de la station d'épuration). Ce dernier secteur pourra alors servir de zone de stationnement mais également de site de «découverte» du village avec des cônes de vue ouverts sur le front bâti nord du village. Depuis ce site, des parcours piétons pourront desservir le village, le site de baignade aménagé sur l'Ardèche et la colline de Jeau.
- En conservant une zone naturelle «tampon» entre le quartier de la Lalauze et le village. Le point de vue sur le village a été récemment aménagé.