

### 3.3.2 - LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

La commune de Salavas est membre du Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable de Barjac qui regroupe 12 communes. La gestion est assurée par la SAUR.

Avant toute création ou extension de zones constructibles, il est indispensable que la commune s'assure auprès du maître d'ouvrage du réseau, que la capacité de la ressource en eau et l'état du réseau communal sont suffisants pour absorber l'augmentation potentielle de la population et assurer un débit satisfaisant aux constructions existantes et à venir.

La commune devra également s'assurer de la qualité de l'eau desservie par les réseaux. Le respect des limites réglementaires, chimiques et bactériologiques de l'eau distribuée est nécessaire.

#### Captages bénéficiant de périmètres de protection :

Il convient de signaler la présence de deux captages, situés en bordure de l'Ardèche, destinés à l'alimentation en eau potable. Il s'agit :

#### Captage du Puits de Pouzaras :

Ce captage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral du 31/03/2008 et bénéficie de périmètres de protection.

#### Captage Sources du Boeuf :

Ce captage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique prise par arrêté préfectoral du 6/09/2010 et bénéficie de périmètres de protection.

Ces deux captages, ainsi que leurs périmètres de protection, sont localisés sur le plan des servitudes d'utilité publique (AS1).

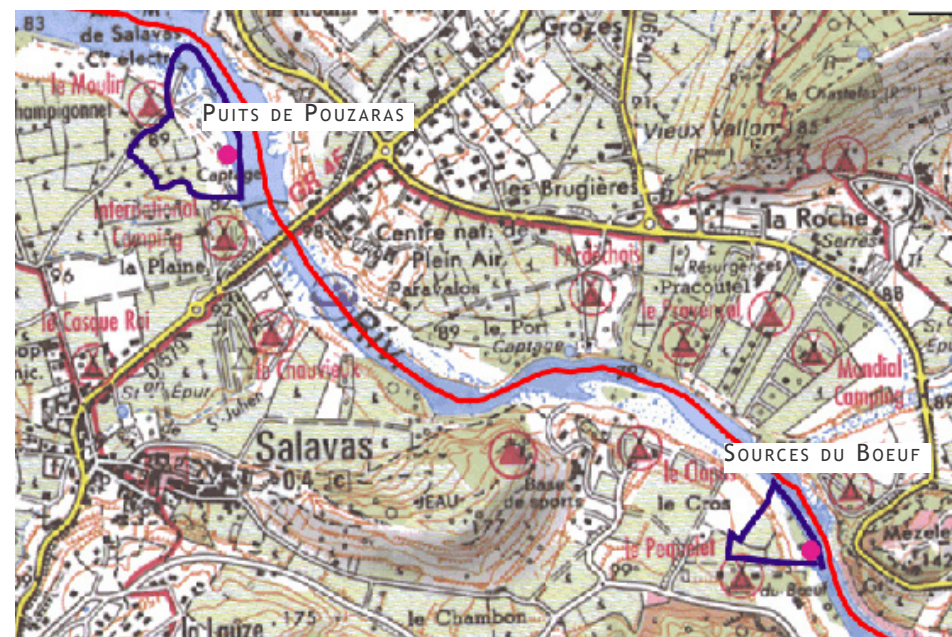
Conformément aux articles L 121-1 2° et 3° du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme doit assurer la préservation de la qualité de l'eau et du sous-sol.

Les projets d'aménagement proposés doivent donc rester cohérents avec la protection des captages d'alimentation en eau potable.

#### Captages privés et unifamiliaux :

Dans les zones non raccordées au réseau public, l'alimentation en eau doit respecter le code de la santé publique. Ainsi, l'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel en vue d'être consommée est soumise, soit à déclaration (captages unifamiliaux) soit à autorisation préfectorale (captages privés alimentant du public).

L'eau consommée doit par ailleurs être conforme aux normes sanitaires et protégée de tout risque de contamination.



Localisation des périmètres de protection des captages

### 3.3.3 - LA GESTION DE L'ASSAINISSEMENT

#### Le réseau collectif d'assainissement :

La quasi totalité des constructions sont desservies par le réseau collectif d'assainissement disposant, à son extrémité, d'une station d'épuration.

Les eaux usées sont traitées par une station d'épuration à boues activées (d'une capacité de 4 000 E.H. en charge organique), située non loin du chef-lieu. Les analyses de contrôle de qualité du rejet sont satisfaisantes et ne déclassent pas la qualité de l'Ardèche.

Des travaux d'améliorations de la station d'épuration ont été réalisés en 2016 pour un meilleur traitement des effluents en période de pointes estivales.

#### L'assainissement autonome :

Seule l'extrémité sud de la commune (Champagnac et Chantignac) et le lieu-dit le Devès ne sont pas raccordés au réseau d'assainissement collectif

Ces habitations étant en petit nombre et parfois isolées (Le Devès), la municipalité a limité les possibilités de construire dans ces secteurs.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la CCGA et le Syndicat des Eaux du Bassin de l'Ardèche (SEBA) sont en charge de l'instruction des demandes de constructions sur les secteurs de la commune non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Si la commune souhaite développer ces quartiers, il sera nécessaire de les raccorder au réseau d'assainissement collectif ou d'élaborer un schéma général d'assainissement et une carte d'aptitude des sols à recevoir des assainissements non collectifs.

### 3.4 - LES SERVITUDES DIVERSES

#### 3.4.1 - LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

AS 1 : Servitudes relatives aux périmètres de protection des captages.

A 1 : Servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier.

A 4 : Servitude de passage le long de l'Ardèche (rive droite jusqu'au lieu-dit le Cros à l'aval).

AC 1 : Servitudes relatives aux monuments historiques inscrits (rayon de 500 m). (La Gleyzasse)

AC 2 : Servitudes relatives au site classé du Pont d'Arc et ses abords.

T5 : Servitudes aéronautique de dégagement : Limite de hauteur maximum de 557 m NGF (non reporté graphiquement).

JS 1 : Servitudes relatives au patrimoine sportif (terrains de sport dont le changement d'affectation est soumis à autorisation).

EL 2 : Servitudes relatives à l'application du PPRi.

- Servitudes relatives à l'arrêté préfectoral n°2011357-0012 du 23/12/2011 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche - Routes départementales.

Les enjeux du PLU sont de prendre en considération les servitudes d'utilité publique et d'appliquer un zonage du territoire compatible avec celles-ci.

Les servitudes d'utilité publique sont complétées sur la thématique du risque par 2 études portées à connaissance de la commune :

- L'étude Artelia sur le risque d'inondation.

- L'étude CEREMA sur le risque rocheux sur le site de la falaise de Jeu.

#### 3.4.2 - LES POLLUTIONS

Par l'arrêté préfectoral n°ARR 2003-217-8, l'ensemble du département de l'Ardèche est classé zone à risque d'exposition au plomb.

Un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1948 et situé dans le département de l'Ardèche.

#### 3.4.3 - LE BRUIT

La RD 579 a été répertoriée dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Ardèche. Il convient d'appliquer l'arrêté préfectoral qui sera annexé au PLU.

#### 3.4.4 - LE SOL ET LE SOUS SOL

Pas de source de pollution particulière connue. Il conviendra d'appliquer les dispositions du schéma général d'assainissement afin de ne pas générer de pollution par des systèmes d'assainissement non collectifs défectueux.

#### 3.4.5 - LE SCHÉMA ÉOLIEN DE L'ARDÈCHE

Le schéma éolien a répertorié le territoire de la commune comme étant incompatible avec toute installation d'éoliennes, en raison de la servitude aéronautique liée à l'aérodrome d'Aubenas-Lanas d'une part, et en raison du site classé du Pont d'Arc et de la réserve naturelle de la vallée de l'Ardèche, d'autre part.

Il n'existe à ce jour aucune zone de développement de l'éolien sur le secteur communal et intercommunal.

### 3.5 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Les équipements scolaires et de garderie :

- Ecole primaire publique

Les équipements administratifs, sportifs et de services :

- Une mairie
- Une salle polyvalente

Les équipements culturels :

- L'Eglise
- Cimetière

Les équipements sportifs et de loisirs :

- Tennis : Base départementale
- Plateau sportif : Base départementale
- Site d'escalade de Jeu
- Site d'escalade de Les Branches
- Site d'escalade de Font Garnide
- Equipements équestres : Le Gour d'Estelle

Les enjeux :

L'état des lieux fait apparaître un très bon niveau d'équipements sportifs et de loisirs correspondant à la vocation touristique de la commune.

Les équipements pour la population permanente, notamment administratifs et scolaires, sont primordiaux pour la vie locale de Salavas. Les orientations du PLU devront conduire à les maintenir et à les renforcer.



Ecole primaire publique



Mairie



Cimetière



Eglise

## 4 - Les choix retenus pour établir le P.A.D.D

### 4.1 - LES CHOIX DU P.A.D.D

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) 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.

#### 1- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole

Salavas connaît depuis les années 1960 une croissance démographique positive due principalement à son solde migratoire lié à son attractivité.

En classant Salavas parmi les communes de polarité 1, le PLH confirme au niveau intercommunal l'attractivité de Salavas qui est identifiée comme l'une des principales polarités du territoire. Les objectifs démographiques du PLH proposent un développement supérieur sur les centralités du territoire, notamment en terme de croissance démographique. Ces orientations sont donc en adéquation avec le développement actuel de la commune.

Cependant, favoriser la croissance démographique et l'attractivité de la commune n'est pas sans conséquence sur son développement urbain. L'attractivité de Salavas a d'ores et déjà engendré une croissance urbaine qui n'est aujourd'hui plus soutenable pour la collectivité, au vue des problématiques qu'elle a engendré :

- Un mitage du territoire qui fragilise la cohérence des terres agricoles et qui remet en cause leur exploitation;
- Un paysage qui tend à se morceler et perdre de sa qualité;
- Des hameaux qui, «noyés» dans les extensions urbaines, perdent de leur attrait et de leur lisibilité dans le paysage;

- Des terres naturelles et agricoles aux spécificités topographiques, géologiques et environnementales qui, en étant urbanisées, ont créé des situations de risques et de catastrophes naturelles (glissements de terrains, inondations) ;

- Une urbanisation qui s'est développée en majorité sous la forme de maisons individuelles qui ne permet pas aujourd'hui de répondre à une demande en matière de logement qui se diversifie.

Pour faire face à ces problématiques engendrées par l'étalement de l'urbanisation, la municipalité a donc choisi de modérer la consommation des espaces naturels et agricoles. Mais l'objectif n'est pas pour autant de modérer l'attractivité de Salavas. Il s'agit d'envisager une nouvelle manière d'appréhender le développement urbain du territoire, d'analyser le tissu urbain existant afin de le consolider et de limiter au mieux son extension.

#### 2 - Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune de Salavas

##### Compléter les zones résidentielles existantes :

L'analyse du tissu urbain existant nous a permis d'identifier l'ensemble des parcelles pouvant être urbanisées et ainsi de quantifier le nombre de logements qui pourrait être construit sans avoir à ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. L'urbanisation de ces dents creuses et la prise en compte des logements vacants qui pourraient être remis sur le marché permettent de limiter l'étalement urbain et de répondre au premier objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole.

##### Assurer une mixité dans les formes d'habitat :

Nous avons pu constater à travers le diagnostic que l'urbanisation de la commune s'était faite en majorité sous la forme de maisons individuelles. Nous avons également mis en avant dans le diagnostic les orientations du PLH qui consistent en partie à répondre aux besoins spécifiques en terme de logement sur le territoire :

- Développer le locatif social et notamment les petites typologies ;
- Développer l'accession sociale à la propriété;

- Développer de la production de logements plus compact, qui est financièrement plus accessible.

Pour répondre à ces enjeux, la municipalité se donne pour objectif de diversifier son offre de logements.

Mais si les dents creuses identifiées précédemment dans le tissu urbain existant peuvent répondre aux besoins en matière de logements construits sous forme d'habitat individuel «avec procédure» ou hors opérations d'aménagements, nous avons constaté que celles-ci, de part leur forme, leur accès, leur situation géographique vis-à-vis du centre village et des services permettent peu d'accueillir du logement sous la forme d'habitat groupé et ne permettent pas d'accueillir du logement sous la forme de collectif.

Une extension en greffe du centre village est donc nécessaire pour répondre aux enjeux de mixité des formes d'habitat et d'équilibre social de l'habitat.

L'accessibilité de la commune à une nouvelles populations de jeunes ménages et de personnes âgées permettra également de contrebalancer le poids des résidences secondaire qui représentait en 2012 60 % des résidences.

Permettre la réalisation d'un nouveau quartier «en greffe» du centre bourg :

Pour répondre aux enjeux de mixité social, il a été choisi par la collectivité de créer une nouvelle zone à urbaniser en greffe du centre bourg, dans le prolongement du quartier du Bouzet. Le choix du site se justifie par sa proximité avec le centre bourg, qui permettra aux futurs usagers de privilégier les déplacements non motorisés vers les commerces et services du centre village. Sa capacité à accueillir les typologies d'habitat que sont l'habitat individuel groupé et le collectif ont également été un élément déterminant dans le choix du site.

L'aménagement accueillera un minimum de 30% de logements conventionnés afin de contribuer aux objectifs fixés dans le PADD et tirés du PLH.

Mettre en valeur le patrimoine bâti, paysager et le centre bourg de Salavas :

Le diagnostic a mis en évidence les problématiques liées à l'urbanisation contemporaines vis-à-vis du paysage et du bâti ancien. Les orientations du PADD ont pour but de mettre en valeur le patrimoine urbain ancien (calades, ruelles, espaces publics,...) et à plus grande échelle de mettre en valeur les silhouettes compact du bâti anciens, les terres agricoles qui marquent des coupures franches avec le bâti, les ripisylves et les coteaux qui participent à la vue d'un paysage de qualité. La mise en valeur de ces éléments passe notamment par leur préservation.

3 - Prévoir le maintien et le développement de l'offre de services et des activités économiques de Salavas

Le diagnostic a fait apparaître un niveau d'équipement et de service minimal mais adapté aux besoins de la population.

Au vu des objectifs de croissance démographique et le classement de Salavas en tant que polarité au sein de la communauté de communes, la politique d'équipement et de service doit être renforcée afin que celle-ci reste à minima adapté aux besoins de la population future.

4- Préserver les richesses naturelles et patrimoniales et prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique

L'état initial de l'environnement a fait ressortir les richesses naturels de Salavas : la diversité des documents cadres en terme de préservation de l'environnement qui impacte la commune (SRCE, SAGE, ZNIEFF ZICO, sites classés Natura 2000, Opération grand site,...) démontre l'importance du patrimoine naturel de la commune, qui dépasse d'ailleurs les frontières administratives.

L'importance de ses sites sur le territoire communal et leur sensibilité justifie les actions de la municipalité qui s'est donnée pour objectifs de les préserver. La commune ayant une forte attractivité touristique directement liée à la qualité de ses espaces naturels, elle se doit de contrôler au mieux les activités touristiques pour éviter la dégradation des milieux tout en encourageant un tourisme raisonné et soucieux de l'environnement.

5 - Prendre en compte les risques naturels

La diversité des espaces naturels entraîne aussi une diversité des risques dont la liste a été établie précédemment dans le diagnostic. Ainsi la commune de Salavas se donne pour objectif de prendre en compte l'ensemble de ces risques afin d'éviter toute catastrophe naturel susceptible de provoquer un danger pour la population et ses biens.

## 4.2 - LA DIMINUTION DES OBLIGATIONS DE DÉPLACEMENTS

En terme de déplacements locaux et quotidiens, le parti d'aménagement communal qui consiste à «regrouper» l'urbanisation dans les parties actuellement urbanisées engendre un «non-développement» de l'urbanisation diffuse qui est très génératrice de déplacements.

La réponse à cet objectif de diminution des obligations de déplacement passe donc par la politique de l'habitat mais aussi en favorisant la capacité du réseau internet afin d'encourager le télé-travail et en autorisant l'implantation dans les zones à majorité résidentielles, les activités économiques compatibles avec ce voisinage.

### 4.3 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les enjeux du PLU sont de permettre la valorisation des dispositifs d'énergie renouvelable sans que cela nuise à l'environnement et aux paysages.

À ce jour, il n'existe toutefois pas de projet de parc éolien ou photovoltaïque sur le territoire communal.

#### Coefficient de pleine terre :

Au regard de la trame urbaine et des densités présentes, il n'est pas nécessaire de prévoir un coefficient de pleine terre (assurant la possibilité de faire de la géothermie). Cette disposition est intéressante uniquement dans les zones urbaines très denses, ce qui n'est pas le cas de Salavas.

## 5 - Les choix du zonage et du règlement

Le territoire communal a été divisé en quatre types de zone :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

À ces zonages viennent s'ajouter des périmètres relatifs à des risques divers qui s'accompagnent de prescriptions particulières :

- Les espaces boisés classés. Ils ont été définis suite aux résultats de l'évaluation environnementale. Les prescriptions relatives à ces espaces permettent de garantir la protection d'espaces naturels sensibles tels que les ripisylves de l'Ardèche, de la Lantousse et du Rieussec.

- Les zones inondables du PPRI et de l'étude Artelia. Dans ces zones inondables, repérées sur le plan graphique, les dispositions du PPRI et de l'étude Artelia s'appliqueront. Un nouveau PPRI est en cours d'élaboration.

- Les périmètres délimités par l'arrêté préfectoral n°2011357-0012 du 23 décembre 2011 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Cet arrêté délimite les secteurs, figurés sur le plan de zonage, qui sont affectés par le bruit et où les constructions sont soumises à des prescriptions ;

- Le périmètre délimité par l'étude CEREMA sur la propagation de l'aléa «risque rocheux» sur le versant de la falaise de Jeau ;

- Les périmètres de protection des captages du puits de Pouzaras et de la source du Bœuf ;

- Le périmètre des servitudes relatif au monument historique inscrit ;

- Les périmètre liés aux servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier ;

- Le périmètre des servitudes relatif au site classé du Pont d'Arc et ses abords

### 5.1 - LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent aux secteurs de la commune déjà équipés et/ou urbanisés. On distingue plusieurs sous-secteurs : UA, UB, UI et UT.

#### 5.1.1 - Les zones UA

Il s'agit de zones à caractère d'habitat dense (centre village et hameaux traditionnels) où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

Les règles d'implantations et de hauteurs des zones UA permettent une urbanisation dense adaptée au bâti existant dans ces zones.

Les zones UA des hameaux ont été tracées de manière très resserrée autour du bâti existant afin de préserver ces ensembles patrimoniaux et de ne pas générer de «verrue» architecturale sur le même plan visuel que les parties anciennes et denses.

Le règlement, et notamment l'article UA 11 sur les aspects extérieurs, a également été rédigé afin d'assurer une certaine homogénéité architecturale et patrimoniale, y compris pour les projets de réhabilitations de l'existant.

Le potentiel constructible en zone UA correspond à des projets de renouvellement urbain.

### 5.1.2 - Les zones UB

Il s'agit des zones équipées de moyennes à faibles densité à vocation principalement résidentielles.

Elles sont destinées à accueillir des constructions en ordre continu ou discontinu.

Le règlement de la zone UB permettra de continuer sur des principes d'une urbanisation résidentielle sous la forme de logements individuels avec procédure et hors procédure.

Les zones constructibles en zone UB présentent un potentiel constructible de 4,14 hectares.

Ce potentiel constructible se situe essentiellement dans des espaces urbains résiduels ou en continuité des parties actuellement urbanisées (P.A.U).

À l'intérieur du zonage UB plusieurs parcelles ont été classées en zone 1AU. Dans ces zones différenciées sera imposée une réglementation plus stricte permettant d'assurer une densité de logement et une typologie d'habitat ; ce qui permettra à la commune de répondre à la fois à ses objectifs de diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles et de répondre à ses objectifs de mixité social.

#### 5.1.2.1 - La zone UBe

Cette zone UBe inscrit à l'intérieur de son périmètre la parcelle où se trouve la mairie et l'école et une partie de la parcelle C 1386. Cette dernière parcelle a fait l'objet de toute les attentions durant les réunions qui ont porté sur la définition de son zonage. Celle-ci est en effet à proximité direct d'équipements publics (mairie et école) et du centre ancien, et pourrait de par sa superficie (7 874 m<sup>2</sup>) être un site intéressant pour la création de logements collectifs. La proximité avec les équipements, commerces et services permettrait à la population de ces nouveaux logements d'accéder facilement à l'ensemble de ces structures sans avoir recours à un véhicule motorisé.

En approfondissant cette première orientation et en étudiant le terrain et ces abords, la collectivité s'est rendue compte qu'un projet de logement collectif n'était pas soutenable. Les accès à la parcelle et le réseau viaire qui devrait supporter les déplacements des nouveaux habitants sont sous-dimensionnés, pas adaptés. Les travaux à prévoir pour une mise en conformité seraient lourds à porter financièrement et devraient s'effectuer en partie sur des parcelles privées, déjà urbanisées.

Une deuxième orientation a donc été envisagée par la municipalité qui recherche un terrain pour répondre à différents besoins :

- Les locaux de la mairie manquent aujourd'hui d'espace de stockage et le local en face de la mairie, qu'elle loue actuellement à un particulier pour stocker divers équipements, ne sera bientôt plus en location ;
- Elle souhaiterait se doter d'une maison des associations ;
- Dans le cadre du PCS, la mairie étant actuellement en zone inondable, elle souhaiterait se doter d'un lieu sûr pour faire face à une éventuelle crise et pouvoir la gérer dans les conditions optimales.

Une partie de la parcelle C 1386, accolée à la parcelle de la mairie, répond à l'ensemble de ces besoins et a donc été classé en zone Ube.

La seconde partie de la parcelle C1386, en dehors de la zone UBe, peut tout de même accueillir du logement, dans une moindre proportion, et fait l'objet d'une OAP.

### 5.1.3 - Les zones UI

Il s'agit de deux zones à vocation d'activité économique destinées à préserver les activités déjà en place sur la commune. Le périmètre des zones UI a été tracé de manière très resserrée autour du bâti existant, ce qui ne permet pas le développement de ces zones d'activité. La volonté de la commune est en effet de s'inscrire dans la logique intercommunale qui ne prévoit pas le développement de zone d'activité sur la commune de Salavas.

#### 5.1.4 - Les zones UT

Il s'agit de zones à vocation d'accueil touristique qui délimitent les campings existants.

L'objectif du PLU est de pérenniser cette activité économique.



### 5.1.4.1 - Les zones UTe

Construite en extension de zones UT, elles définissent des zones d'équipements touristiques qui ont pour objectifs de répondre aux besoins des campings auxquels elles sont affiliées. Il sera toutefois interdit de créer de nouveaux emplacements destinés à la location dans ces nouvelles zones. Ces parcelles seront uniquement dédiées à la création d'équipements touristiques en structure légère ou de parking sans imperméabilisation du sol.

## 5.2 - LES ZONES À URBANISER

### 5.2.1 - Les zones 1AU

Il s'agit de zones suffisamment desservies par les équipements publics, urbanisables pendant la durée du PLU.

Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à s'implanter dans l'ensemble des zones.

Les constructions sont admises uniquement sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

Excepté la zone 1AU du Burzet qui se trouve en extension du tissu urbain existant, l'ensemble des parcelles situées en zones 1AU se trouve englobé ou en dent creuse de la zone UB. L'intérêt de classer ses parcelles en zone 1AU est d'imposer une réglementation plus stricte permettant d'assurer une densité de logement et une typologie d'habitat qui permettra à la commune de répondre à la fois à ses objectifs de diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles et de répondre à ses objectifs de mixité sociale.

Les zones constructibles en zone 1AU présentent un potentiel constructible de 3.28 hectares.

#### Les zones 1AU les Brugières et le Rieussec

Situées au sud du centre village, ces deux zones se situent dans un tissu urbain composé principalement de maisons individuelles. Si la voirie dessert au mieux ces deux zones, les voies piétonnes n'ont pas été développées et incitent de fait à ce déplacer en voiture. Il a donc été choisi de prévoir une OAP permettant la construction de logements sous la forme

de maisons individuelles avec procédure qui permettra de garantir une densité minimum et une bonne intégration de la future opération dans le tissu urbain existant.

#### Les zones 1AU du la Lauze 1 et de la Lauze 2

Situées dans un tissu urbain plus dense où l'on retrouve des opérations de logements sous la forme de maisons individuelles groupées, ces deux zones se situent à moins de 500 mètres à pieds du centre village. Le règlement et les OAP de ces deux zones permettront donc la création d'opérations d'aménagement d'ensemble imposant du logement individuelle groupé.

#### La zone 1AU du Bouzet

Nous avons précédemment évoqué l'objectif de création de logements collectifs sur la commune de Salavas. Nous avons également évoqué le fait que les zones potentiellement urbanisables de la commune ne permettraient pas d'accueillir du logement sous la forme de logement collectif. Leur forme, leur accès, leur situation géographique vis-à-vis du centre village et des services n'étant pas compatible avec cette typologie de logement.

Une extension en greffe du centre village est donc nécessaire pour répondre aux enjeux de mixité des formes d'habitat et d'équilibre social de l'habitat. Les parcelles qui englobent la zone 1AU du Bouzet permettent de répondre à ces enjeux. Elles se situent à proximité du centre village, et permettent d'accueillir dans une opération d'aménagement d'ensemble du logement collectif et de l'habitat individuel groupé.

De nombreux scénarios ont été étudiés, par ailleurs, pour répondre aux objectifs de diversité de l'habitat. Les diverses contraintes du territoire, relief, aléas, ou du tissu urbain existant, accès, et les critères de choix pré définis notamment la proximité du centre bourg, ont orienté le choix vers la zone défini dans le PLU.

#### La zone 1AU de la Bironne

Cette zone englobe la deuxième partie de la parcelle C 1386 (la première partie a été classée en zone UB). À proximité des équipements publics et des services du centre village, cette zone sera renforcée par une OAP qui imposera une opération d'aménagement d'ensemble avec de l'habitat individuel groupé, une typologie d'habitat cohérente avec les formes urbaines qui se trouvent à proximité.

## 5.3 - LES ZONES AGRICOLES (A)

Il s'agit des zones, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules sont autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Toutefois, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En comparaison avec le zonage du précédent document d'urbanisme, le périmètre des zones agricoles a été resserré autour des terres encore exploitées et ayant une réelle valeur agricole. Ainsi le zonage correspond principalement aux parcelles agricoles inscrites au registre parcellaire graphique. Ces terres agricoles se situent principalement dans la vallée de la Lantousse, dans la plaine de l'Ardèche au nord du centre village et dans la vallée du Rieussec.

Les terres qui étaient classées en zone agricole et qui ne le sont plus dans le zonage actuel ont été reclassées en zone naturel.

### 5.3.1 LES ZONES Ap

Certaines parcelles agricoles ont été classées en zone Ap. Ce zonage particulier garantit la préservation des terres agricoles de qualité de toute construction, y compris les constructions à usage agricole. Ce sous secteur permet d'autre part, la préservation des cônes de vue vers le château et le piton rocheux de Salavas ainsi que du Mas des Graviers. Elle permet toutefois les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 5.4 - LES ZONES NATURELLES (N)

La zone N est la plus importante en terme de surface sur la commune de Salavas. Son importance traduit le désir de la commune de répondre aux objectifs de protection et de préservation des espaces naturels de la commune ; espaces dont l'importance a été démontrée par les divers et nombreux documents cadre en terme de préservation de l'environnement qui impact le territoire.

La zone N correspond donc aux zones naturelles, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes dès

lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## 5.5 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

### 5.5.1 - Le potentiel démographique et foncier du PLU

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 10 ans à partir de 2017 (date prévisionnelle d'approbation du PLU) sur un taux annuel de croissance de 1,7 %, en conformité avec le taux défini par le PLH pour la commune de Salavas .

Cette projection aboutit à une population de 778 habitants en 2027, ce qui représente une hausse de 121 habitants (à partir de la population estimée en 2017).

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur une occupation de 1,84 habitants par résidence principale et une résorption de 10 % des logements vacants comptabilisés en 2012 (41 logements).

On obtient ainsi un besoin de 81 nouveaux logements en résidence principale. Cette donnée est compatible avec les orientations du PLH qui prévoient la réalisation de 8 logements par an pour Salavas.

Ce besoin en logement est ajusté pour tenir compte de la proportion importante (60% en 2012) de résidences secondaires sur la commune. Le PLH propose pour cela une surcôte de 40% soit un besoin ajusté à 114 nouveaux logements.

L'analyse des parties actuellement urbanisées de la commune nous a permis de définir les tènements potentiellement constructibles. Ces tènements ont été classés selon les typologies de logements qu'ils sont en capacité d'accueillir (en fonction de leur taille, de leur forme, de la topographie, des typologies urbaines et des équipements, commerces et services alentours).

Les parties actuellement urbanisées présentent donc une capacité d'environ 87 logements pour 6.4 hectares de surface potentiellement constructibles.

L'objectif théorique de 114 nouveaux logements en résidences principales et secondaires n'est donc pas atteint dans les parties actuellement urbanisées.

De plus, les dents creuses du tissu urbain existant ne permettent pas la production suffisante de logements de type «petit collectif» et «habitat groupé» pour répondre aux objectifs fixés par la commune et répondant aux exigences du PLH.

Il est donc nécessaire de prévoir une zone d'extension en greffe de l'urbanisation de la commune pour atteindre les objectifs définis en terme de nombre et de type de logement, et d'équilibre social du PLU.

Le quartier 'Bouzet' a été identifié pour cette extension 'en greffe' du centre bourg. Cette nécessité s'accorde parfaitement avec la volonté identifiée de renforcer le centre bourg, de favoriser les déplacements doux et d'augmenter le nombre de logements conventionnés sur la commune.

### 5.5.2 - Adéquation du zonage avec les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Dans le précédent document d'urbanisme, les zones urbaines et à urbaniser représentaient une surface de 117,16 hectares (les zones UT et UTe actuelles sont classées en zone naturelle dans le POS).

Le projet de PLU présente une surface de 109,11 hectares en zone urbaine et à urbaniser. Les surfaces urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat (hors zones Ut et UTe) présentent une surface de 73,91 hectares.

Nous pouvons ainsi constater que les zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat vont diminuer de 43,25 hectares.

La consommation moyenne de terrain par nouvelle résidence principale induite par l'application du PLU sera de 644 m<sup>2</sup> (115 logements pour 7,41 hectares), soit une densité de logement par hectare de 15.5.

Sachant que la consommation foncière est la plus élevée du département sur le secteur avec une moyenne de 1430 m<sup>2</sup> par logement, les chiffres de 644 m<sup>2</sup> de terrain par logements et une densité de 15.5 logements par hectare sont très raisonnables.

La différence entre le besoin identifié de 81 nouveaux logements en résidence principale et le potentiel constructible du PLU s'explique par :

- La nécessité d'une extension en greffe pour palier à l'impossibilité de prévoir de l'habitat 'dense' dans les dents creuses du tissu urbain existant
- La nécessité de prévoir une surcôte du besoin en résidence principale pour prendre en compte l'importance des résidences secondaires (60% en 2012) sur la commune. Le PLH prévoit «une marge d'ajustement pour environ 30% à 40% de la production» de résidence principale. Soit un besoin en logement 'ajusté' compris entre 106 et 114 logements.

Même si la commune souhaite modérer la proportion de résidence secondaire, la fourchette haute du pourcentage d'ajustement est retenue pour s'accorder avec le marché

## DOCUMENT POUR APPROBATION - NOVEMBRE 2017

actuel. Ces logements supplémentaires (environ 33 logements) seront réparti principalement sur les catégories de habitats individuels qui correspondent aux typologies de logements recherchés pour les résidences secondaires.

	Surface en m <sup>2</sup>	Type d'habitat projeté	Potentiel en logements
OAP BOUZET	8344	Petit collectif Habitat individuel groupé	Entre 25 et 30
OAP La Bironne	4265	Habitat individuel groupé	Entre 6 et 8
OAP La Lauze 1	2605	Habitat individuel groupé	Entre 5 et 7
OAP La Lauze 2	4035	Habitat individuel groupé	Entre 5 et 10
OAP Rieussec	4339	Individuel avec procédure	Entre 5 et 7
OAP Les Brugières	9194	Individuel avec procédure	Entre 11 et 14
<b>Total des OAP</b>	<b>32782</b>		<b>Entre 57 et 76</b>
		<b>Soit en petit collectif et individuel groupé</b>	<b>Entre 41 et 55</b>
		<b>Soit en individuel avec procédure</b>	<b>Entre 16 et 21</b>

*Détail des surfaces et des nombres de logements projetés par OAP*

Les OAP couvrent une surface de 3.27 hectares et projetant la production d'environ 66 logements soit une densité d'environ 20,2 logements à l'hectare.

Les dents creuses hors OAP représentent une surface de 3.97 hectares et se situent principalement dans le tissu urbain récent, périphérique du centre bourg et destiné à accueillir de petit ensemble d'habitat individuelle avec procédure ou encore de l'habitat individuel hors procédure. Ces espaces résiduels pourraient accueillir 49 logements soit une densité d'environ 12.3 logements par hectare.

Plus largement, les objectifs chiffrés présentés dans le PADD correspondent au potentiel constructible du zonage.

Les objectifs de mixité des typologies d'habitat sont atteints avec un potentiel constructible supérieur pour la typologie individuel avec procédure. Ce point ne viendra pas entraver les objectifs de densification car au regard des dernières opérations de lotissements en cours sur la commune, les densités sont proches de l'habitat individuel groupé.

	Besoin décrit dans le Projet de PLH	Potentiel proposé dans le PLU	
		Dans les OAP	Dans les dents creuses
Forme collectif - A -	28	entre 41 et 55	0
Individuel "groupé" - B -	24		0
Individuel "avec procédure" - C -	17	entre 16 et 21	37
Individuel "hors procédure" - D -	12	0	12
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>66</b>	<b>49</b>
	Besoin ajusté RII : 114	115	

*Comparaison entre les besoins calculés et le potentiel proposé dans le PLU*

### 5.6.3 - Le niveau d'équipement

Le zonage du territoire a été tracé en fonction du niveau de desserte en réseaux divers et du potentiel démographique induit par le PLU.

La station de traitement des eaux usées semble être adaptée pour recevoir les effluents générés par le développement de la construction induit par le PLU, cependant cette donnée devra être suivie et étudiée par ailleurs.

En ce qui concerne les équipements et les services à la population, en plus de ceux présents sur la commune, Salavas bénéficie de la proximité des centralités principales que sont Vallon-Pont-d'Arc et Ruoms.

Il n'a pas été décidé de développer de zones commerciales ou artisanales sur le territoire communal, en dehors des activités existantes.

## 6 - Incidences notables prévisibles sur la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Ci-après l'évaluation environnement du projet de plan local d'urbanisme de Salavas.

Sources utilisées pour la création du rapport :

- Porter à la connaissance - Préfecture de l'Ardèche ;
- Diagnostic des sensibilités des structures agricoles vis-à-vis de la pression urbaine sur le territoire de l'Ardèche - Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche ;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - Comité de Bassin Rhône Méditerranée ;
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique - Région Rhône-Alpes ;
- Charte de gestion durable des territoires - Département de l'Ardèche ;
- Programme Local de l'Habitat- Communauté de communes des Gorges de l'Ardèche ;
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Salavas ;
- Plan Communal de Secours de Salavas ;
- Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs de Salavas ;
- Données de l'Institut national de l'information géographique et forestière ;
- Données de l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
- Données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel ;