

DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SALAVAS



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 Aubenas

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du projet de PLU.

Le Président

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

La commune de Salavas souhaite modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur trois leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste.
- La mise en place d'une politique urbaine plus dense et plus mixte (habitat individuel groupé ...).
- Le renouvellement urbain et la résorption des logements vacants.

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 10 ans à partir de 2017 sur un taux annuel de croissance de 1.7 % (Rappel : Taux annuel moyen entre 1990 et 2012 : 2.5 %). 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 future de 1.84 habitants par résidence principale en 2027 et une résorption de 10 % des logements vacants comptabilisés en 2012.

On obtient ainsi un besoin total de **81 nouveaux logements** en résidence principale pour la période 2017-2027.

Afin d'assurer la mixité dans les formes d'habitat, l'objectif de répartition en terme de typologie de logements est la suivante :

- | | |
|--|-------------------|
| - 35 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type «petit collectif» | soit 28 logements |
| - 30 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type «habitat groupé» : | soit 24 logements |
| - 20 % des logements construits dans des opérations d'habitat individuel « avec procédure» : | soit 17 logements |
| - 15 % des logements construits hors opérations d'aménagement : | soit 12 logements |

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

D'autre part, les objectifs de production de logements conventionnés sont estimés à 25% des logements à produire dont une part importante de PLAI.

Comparaison entre les besoins et le potentiel de densification des espaces bâtis existants :

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants nous a permis de quantifier le potentiel en nombre de logements qui pourrait être construit dans les parties actuellement urbanisées de la commune (le tissu urbain existant).

Celui-ci s'élève aux environs de **88 logements** (voir étude dans le diagnostic communal).

Les besoins en nombre de logements ne sont donc pas satisfaits mathématiquement dans les espaces disponibles. De plus, les dents creuses du tissu urbain existant ne permettent pas la production suffisante de logements de type «petit collectif» et «habitat groupé». En effet, Salavas étant classé dans le PLH comme une «centralité principale du territoire», la répartition des typologies d'habitat projetée donne une part importante au petit collectif et à l'habitat groupé.

Il est donc nécessaire de prévoir une zone d'extension de l'urbanisation de la commune pour atteindre les objectifs chiffrés et de typologies de logements.

Les critères d'implantation de ces typologies de logement sont la proximité des commerces, des services et donc du centre-bourg afin de renforcer son attractivité, de limiter les déplacements motorisés, de favoriser les déplacements «doux», de rendre accessible les commerces et les services pour la population vieillissante de Salavas, et enfin de permettre une intégration paysagère vis à vis du château et du vieux village.

Afin de s'assurer de l'optimisation des tenements présentant des enjeux urbains, des orientations d'aménagements et de programmations ont été définies.

Dans un objectif de mixité de l'habitat et des formes urbaines, la commune a choisi d'aménager un secteur d'urbanisation «en greffe» du centre-bourg. Ce terrain en continuité des habitations, le long du ruisseau de Loumet et derrière le cimetière, offre une possibilité de densification du centre bourg de Salavas.

DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018

Assurer une mixité dans les formes d'habitatLes besoins en matière d'équilibre social de l'habitat :

Afin d'assurer la mixité dans les formes d'habitat, l'objectif de répartition en terme de typologie de logements est la suivante :

35 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type « petit collectif » : soit 28 logements.

25 % des logements construits dans des opérations d'aménagement de type « habitat groupé » : soit 24 logements.

20 % des logements construits dans des opérations d'habitat individuel « avec procédure » : soit 17 logements.

15 % des logements construits hors opérations d'aménagement : soit 12 logements.

Pour les catégories « collectif » et « habitat groupé », les « dents creuses » ne répondent pas aux critères de proximité ou de surface. Une extension « en greffe » du village est donc projetée sur un terrain de 8344 m² du quartier 'Le bouzet' au sud du cimetière, à moins de 200 mètres à l'ouest du centre-bourg.

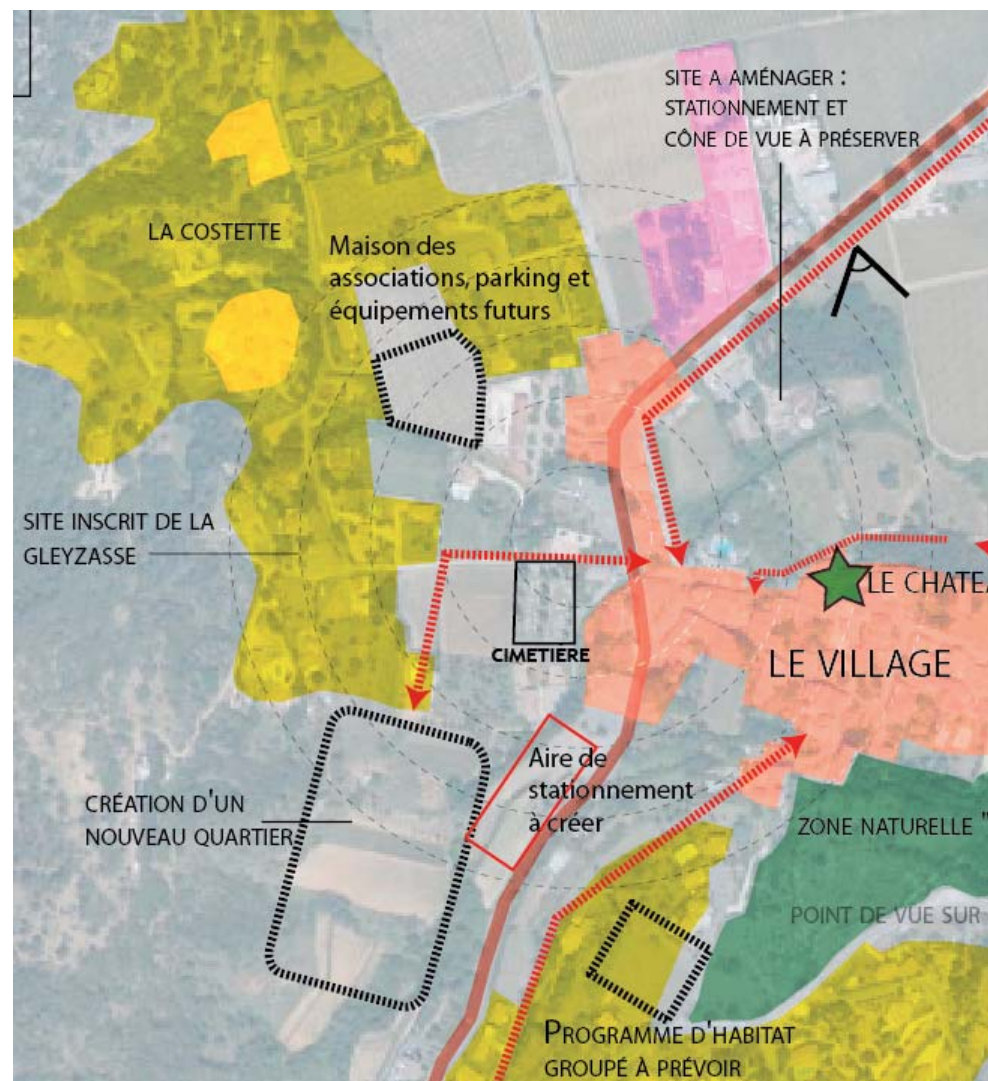
Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies sur ce secteur afin de garantir un aménagement cohérent du foncier et la typologie des logements construits (densité de constructions, implantation, volumétrie, schéma de voirie ...).

L'objectif en matière de politique de l'habitat est, via ce projet, de favoriser l'accueil de jeunes ménages au regard de la forte proportion de résidences secondaires et du coût du foncier qui est devenu un « frein » pour l'implantation de jeunes actifs.

En effet, on recensait en 2012, 60 % de résidences secondaires, une large majorité de maisons individuelles et un vieillissement relativement prononcé de la population (voir diagnostic communal).

Ce type de programme permettrait de faciliter l'accueil de jeunes ménages, de renforcer « la vie de village » de Salavas, de redonner un dynamisme démographique à la commune et aussi d'avoir une offre de logement pour les personnes âgées souhaitant se rapprocher des services.

L'intérêt est de rester une commune attractive pour une population extérieure mais d'élargir le profil des nouveaux « arrivants ».



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

La commune a choisi d'aménager un secteur d'urbanisation nouvelle «en greffe» du centre-bourg, au niveau du quartier de Bouzet.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) très précise devra être réalisée sur ce secteur (plan de masse, typologie des logements, implantations du bâti, volumétrie ...) : Voir ci-contre pour l'orientation d'aménagement.

Ce secteur a été retenu car il se situe à proximité immédiate du centre-bourg et des commerces et services.

L'extension du quartier de Bouzet accueillera de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé; un pourcentage de logement conventionné sera imposé afin de favoriser la mixité sociale. La proximité immédiate du centre-bourg et la position peu stratégique du terrain pour le commerce permettent difficilement d'envisager une mixité d'usage, par exemple 'habitat/commerce'.

Les objectifs sont :

Organiser le développement de l'urbanisation en greffe du centre-bourg avec une diversification de l'habitat (habitat individuel groupé et habitat collectif à promouvoir) et une optimisation de l'utilisation des terrains.

Renforcer la centralité du village et son «attractivité économique» en engageant un développement en faubourg proche des commerces et des services.

Prévoir une connexion urbaine de cet espace par le développement de cheminements piétons et cyclables.

L'objectif est d'encourager les modes de déplacement non-motorisés et de favoriser les échanges entre le centre-bourg et les zones périphériques.

Autres OAP :

Les deux dents creuses dans le quartier de La Lauze font l'objet d'OAP et favoriseront l'habitat groupé.
Les parcelles de taille suffisante pour accueillir de l'habitat individuel avec procédure font l'objet d'OAP.



Orientation d'aménagement et de programmation du quartier «Le Bouzet»

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

POLITIQUE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES A LA POPULATION

Les objectifs sont de s'adapter aux besoins de la population actuelle et future et d'encourager l'implantation d'habitants permanents.

- Renforcer le rôle de centralité du centre-bourg et du futur quartier (Lieux de vie, de rencontre, de travail, équipements scolaires...).
- Réserver des secteurs destinés aux services à la personne (ADMR, cabinet d'infirmières, services médicaux...).
- Développer le service de «navettes» vers Vallon Pont d'Arc (transport en commun).
- Développer un réseau complet de chemins piétons et de déplacement doux permettant d'accéder au village, aux abords de l'Ardèche et à la colline de Jeau.
- Réaménager la traverse de village depuis le pont sur l'Ardèche jusqu'au complexe Odalys (les hauts de Salavas).
- Définir des zones de stationnement aux entrées nord et sud du village pour palier au manque de stationnement dans le centre lors des événements.

Salavas bénéficie d'un bon niveau d'équipement lié aux loisirs et au tourisme. Les équipements pour la population permanente, notamment administratifs, scolaires et associatifs, sont primordiaux pour la vie locale de Salavas. Les équipements devront, d'autre part, s'adapter au futur vieillissement de la population et aux objectifs définis en matière de politique de l'habitat.

Le pôle d'équipement autour de la mairie pourra être complété par une maison des associations sur la parcelle à l'arrière de la mairie. Cette parcelle au centre village ne peut être densifiée pour des problèmes d'accès, elle représente une réserve foncière pour les équipements de proximité futurs.

La mairie souhaite poursuivre ses actions en terme d'économie d'énergie (isolation des bâtiment communaux par l'extérieur...) et promouvoir les énergies renouvelables.

LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Les objectifs sont d'encourager une activité mixte «habitat-économie» et de pérenniser les activités touristiques et les structures d'accueil existantes.

- En s'inscrivant dans une logique intercommunale concernant le développement des zones d'activités et donc en ne prévoyant pas de zone 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 les zones agricoles de la plaine de l'Ardèche, de Cigeaille, de la vallée de Lantousse et de Champagnac.

De manière générale, le règlement devra favoriser la mixité habitat/activités économiques «non nuisantes» afin de ne pas cloisonner de manière trop importante les utilisations et occupations du sol.

En terme de communications numériques, le télé-travail devrait être facilité par l'amélioration progressive des conditions d'accès au réseau internet très haut débit (fibre optique dans le cadre du projet ADN).

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

Les objectifs sont :

Protéger les espaces naturels sensibles du bois des Bruyères et du bois des Egaux. Importance du programme Natura 2000.

Préserver les arrière plans paysagers et notamment les rochers de la Selve, le devès de Virac, le bois des Bruyères, la vallée de la Lantousse et les gorges de l'Ardèche.

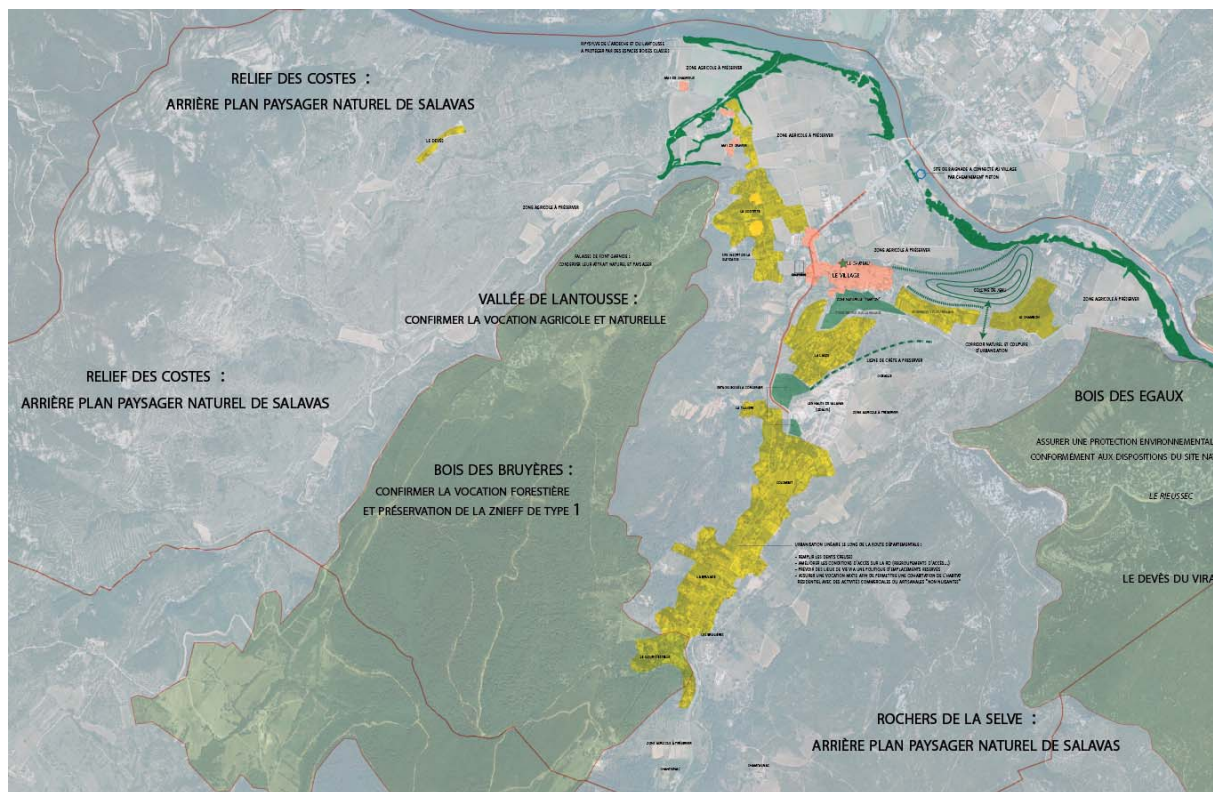
Stopper le mitage urbain et fixer des limites franches aux zones urbanisées.

Préserver fortement les espaces agricoles de la commune : Enjeu économique, paysager et environnemental.

Préserver les cônes de vue sensibles en maintenant des espaces naturels et agricoles.

Mettre en valeur le petit patrimoine du village de Salavas qui constitue un ensemble de qualité.

Assurer une bonne qualité de l'eau de l'Ardèche, de la Lantousse et des autres cours d'eau et prendre en compte la sensibilité des zones humides recensées sur la commune.



Appliquer les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en préservant :

- Le rôle de réservoir de biodiversité du bois des Bruyère, du bois des Egaux, le coteau nord de devès de Virac et la partie ouest de la vallée du Rieussec.
- Les abords des cours d'eau jouant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité.
- Remettre en bon état une partie du plateau entre la Lantousse et le relief des Costes, corridors d'importance régional.

5 - Prendre en compte les risques naturels

Les objectifs sont :

Appliquer les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 25 avril 2001.

La révision de ce PPRI est actuellement en cours.

Dans l'attente de l'approbation de la révision du PPRI, l'étude dite «Artélia» plus contraignante que le PPRI de 2001 et dans le respect du principe de précaution sera le document qui déterminera l'aléa inondation.

Pour les autres cours d'eau : Application du principe de précaution.

Prendre en compte le risque d'incendie notamment dans les zones d'interface entre les secteurs urbanisés (camping compris) et les espaces forestiers naturels.

Appliquer les dispositions de l'étude GEODERIS concernant les risques miniers : Toute nouvelles constructions, ou modifications substantielles du bâti, dans les secteurs concernés par une zone d'aléa sont interdites.

Prendre en compte les risques sismiques définis par le zonage sismique national élaboré en octobre 2010.

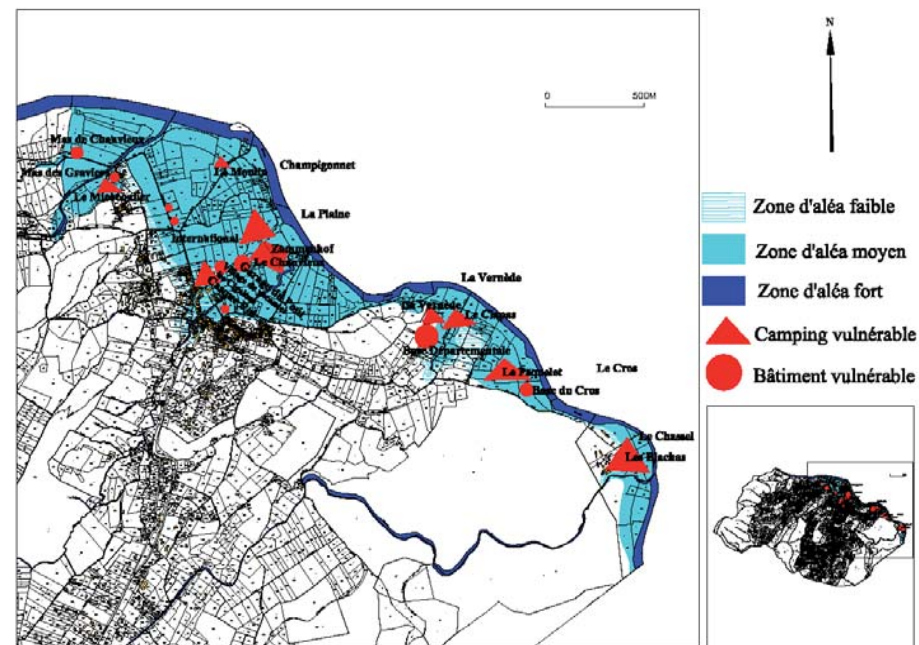
Prendre en compte les risques de mouvements de terrain liés aux cavités naturelles présentes sur le territoire communal.

Au vue de l'affluence touristique, la commune s'est dotée d'un plan communal de secours et d'un document d'information communal sur les risques majeurs.

Prendre en compte la problématique du ruissellement des eaux pluviales dans la définition des zones urbaines et à urbaniser.



PCS - Vues de la tour du moulin lors de la crue d'octobre 2008 en comparaison avec 2009



PCS - Cartographie du risque inondation à Salavas