

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SALAVAS



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Le Président

Bureau d'études IATE
2 avenue Jean Monnet
07200 Aubenas





AVANT PROPOS

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

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

Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé.

Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

La commune de Salavas a décidé de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones suivantes :

- La zone 1AU du quartier «Le Bouzet»
- La zone 1AU du quartier «La Lauze 1»
- La zone 1AU du quartier «La Lauze 2»
- La zone 1AU du quartier «La bironne»
- La zone 1AU du quartier «Rieussec»
- La zone 1AU du quartier «Les brugières»

DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018

1 - Quartier nouveau «Le BOUZET»

La commune souhaite aménager un nouveau quartier d'habitat «en greffe» qui permettra d'assurer une mixité typologique et sociale de l'habitat. L'objectif de cette zone est d'offrir un autre type de logements que celui disponible dans les zones résidentielles aérées et de favoriser le développement du marché locatif. Ce secteur est idéalement situé au regard de sa proximité avec les commerces et les services et présente une topographie facilement aménageable.



Surface concernée par l'OAP	8 344 m ²
Nombre de logements souhaités	Entre 25 et 30 logements

Typologie de logements	Habitat collectif
	Habitat individuel groupé

Le projet présentera un minimum de 30% de logements conventionnés

Insertion architecturale et paysagère	Le projet, qui sera vu sur fond de pentes arborées, devra donner une place importante aux plantations afin de limiter son impact visuel.
	Intégrer la végétation au projet permettra d'autre part de limiter l'effet 'ilot de chaleur' lié à la minéralisation.
	Des espaces communs seront aménagés; Placette centrale, espace pique-nique, jardins partagés, jeux...

Les plantations seront d'essences locales.

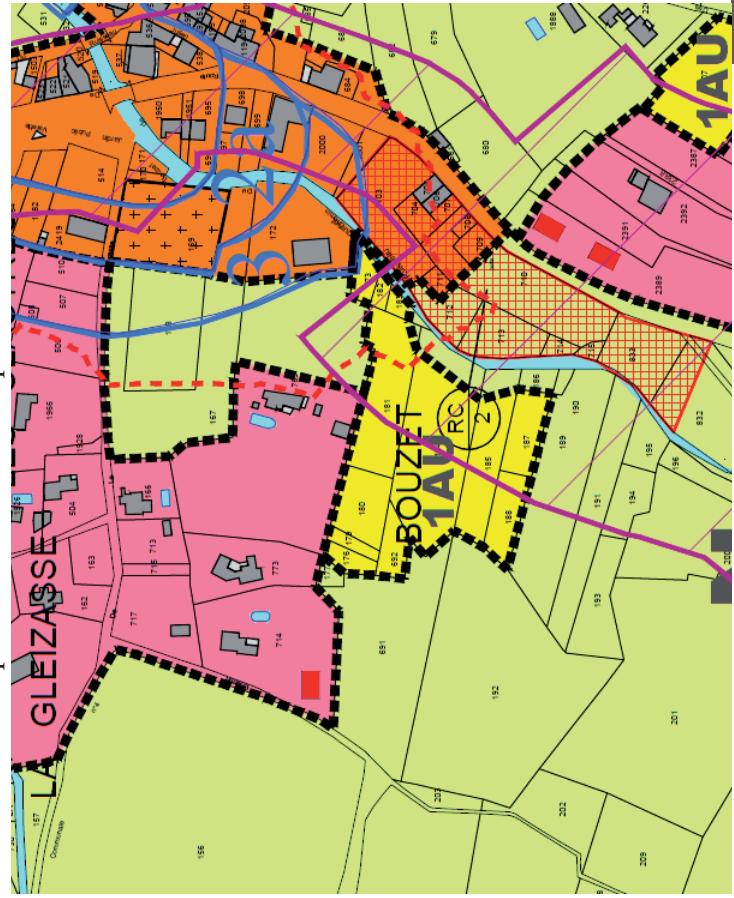
Cheminement et accès carrossable	Le projet sera connecté au centre bourg par un cheminement aménagé sur le chemin de Bouzet.
	L'accès carrossable se fera soit en renforçant la voie agricole actuelle, soit en aménageant un ouvrage par dessus le ruisseau de saint julien.

Stationnement et delaissements de voirie	L'accès vers les parcelles agricoles au sud du projet sera préservé.
	Ces espaces seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

1 - Quartier nouveau «Le BOUZET»

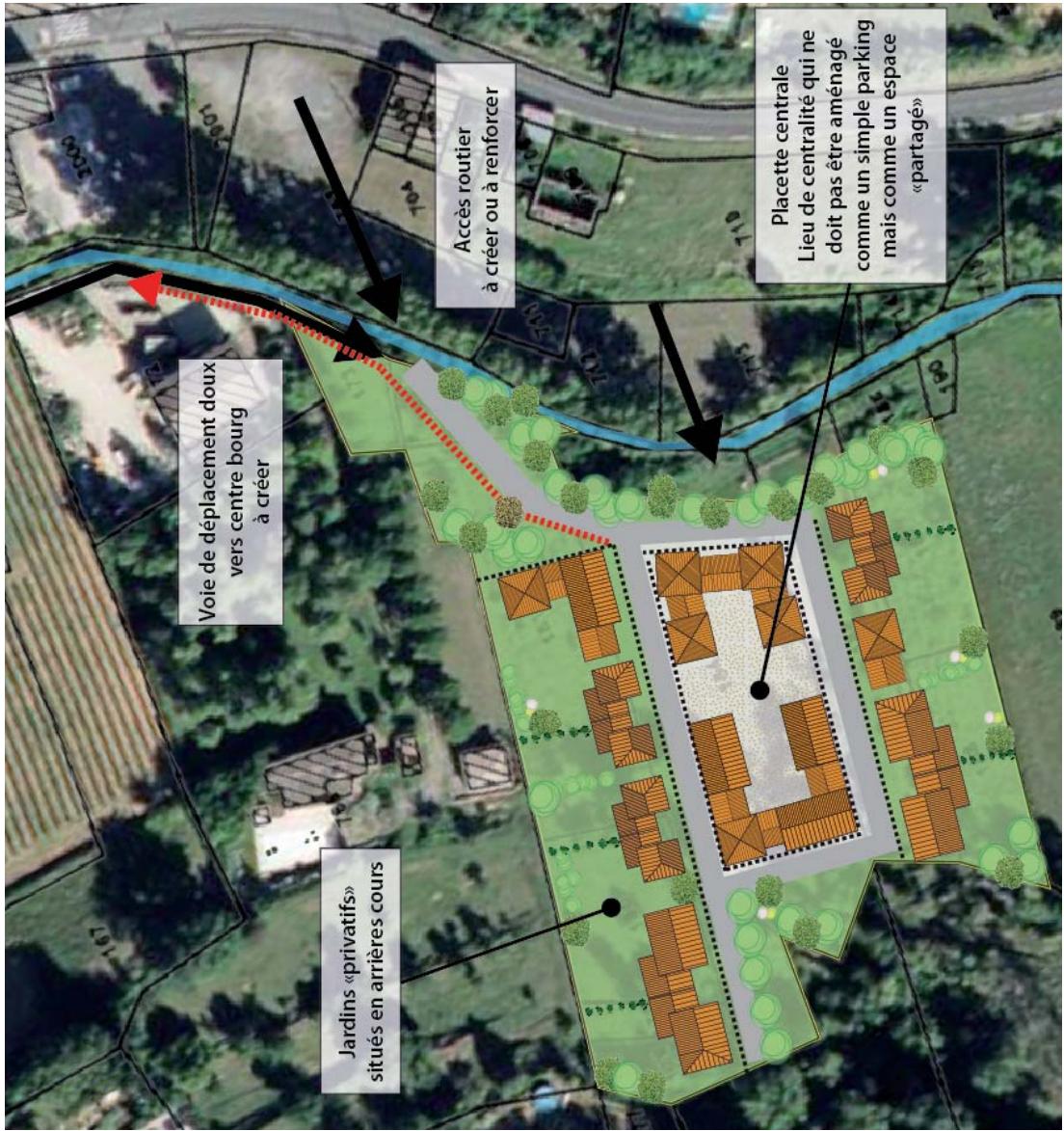
Prévention des milieux naturels

Dans le cas où l'accès routier devait enjamber le ruisseau, l'option la moins impactante pour la ripisylve devra être retenue. Le recul du ruisseau et du pied de pente à l'ouest sera respecté afin de préserver ces écosystèmes spécifiques. L'ambroisie, espèce exotique envahissante, a été repérée sur la parcelle, sa destruction devra respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral.



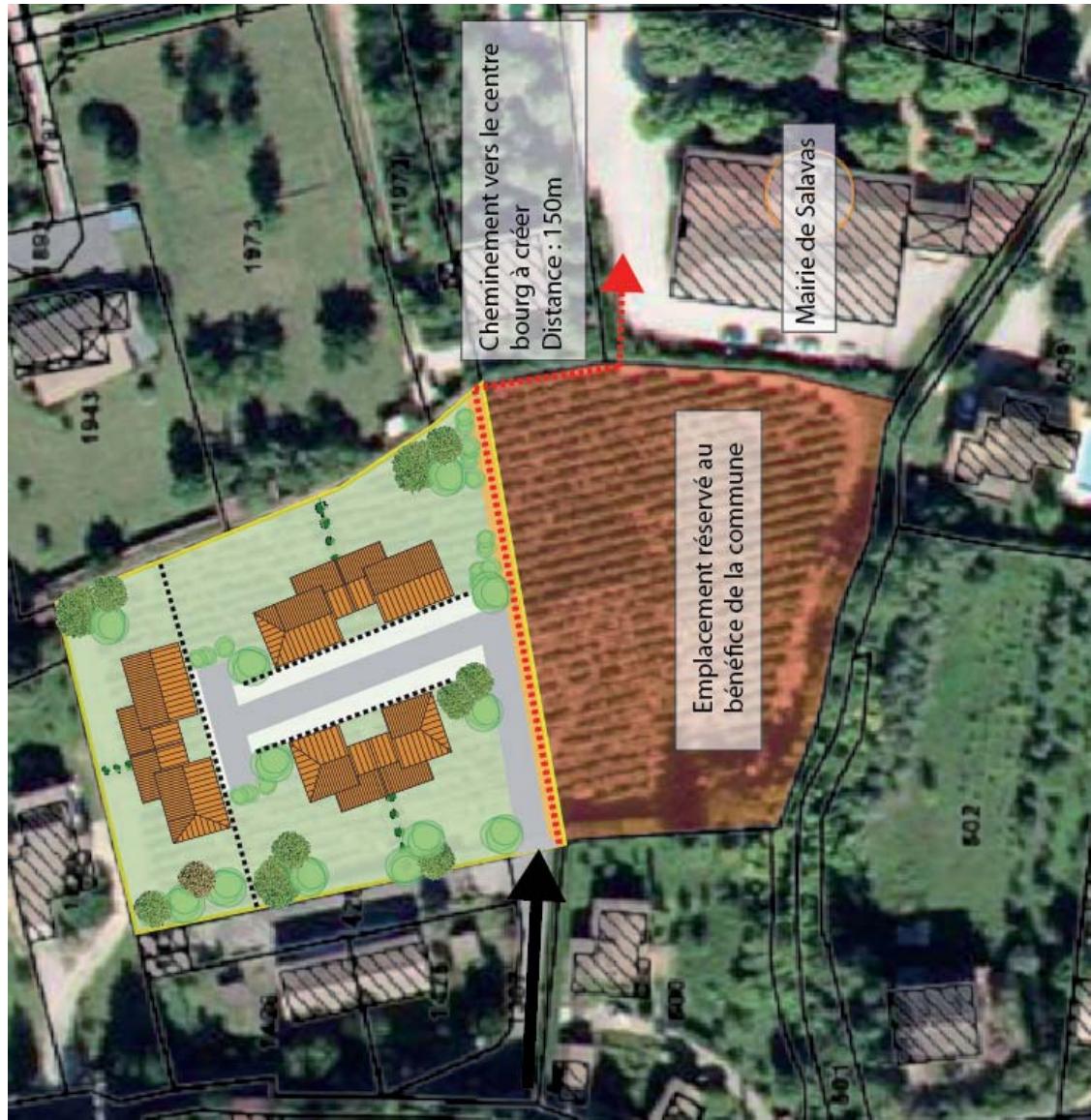
Risques naturels

La proximité du projet avec des espaces boisés devra être prise en compte dans le cadre de la prévention contre les incendies.



DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018
2 - OAP «LA BIRONNE»

L'objectif de cette zone est de densifier le centre bourg. La largeur des accès et la difficulté pour les élargir limitent les possibilités de densification.
Ce secteur est idéalement situé au regard de sa proximité avec les commerces et les services et présente une topographie facilement aménageable.



Surface concernée par l'OAP	4 265 m ²
Nombre de logements souhaités	Entre 6 et 8 logements
Typologie de logements	Habitat individuel groupé

Insertion urbaine, architecture et paysagère

Le projet s'inscrit dans un tissu urbain existant très imbriqué laissant peu d'amplitude. La covisibilité avec le hameau de La costette impose l'implantation de bâtiments aux volumes simples et un respect strict du nuancier annexé au règlement.

Comme sur les parcelles alentours, une place importante sera donnée aux plantations tout en évitant les alignements.
Les plantations seront d'essences locales.

Cheminement et accès carrossable

Le projet sera connecté au centre bourg par un cheminement à aménager le long du sud de la parcelle jusqu'à la mairie. Ce cheminement permettra de raccorder les quartiers de la Costette et le mas Decoutay au centre bourg.

L'accès carrossable unique se fera par l'ouest.

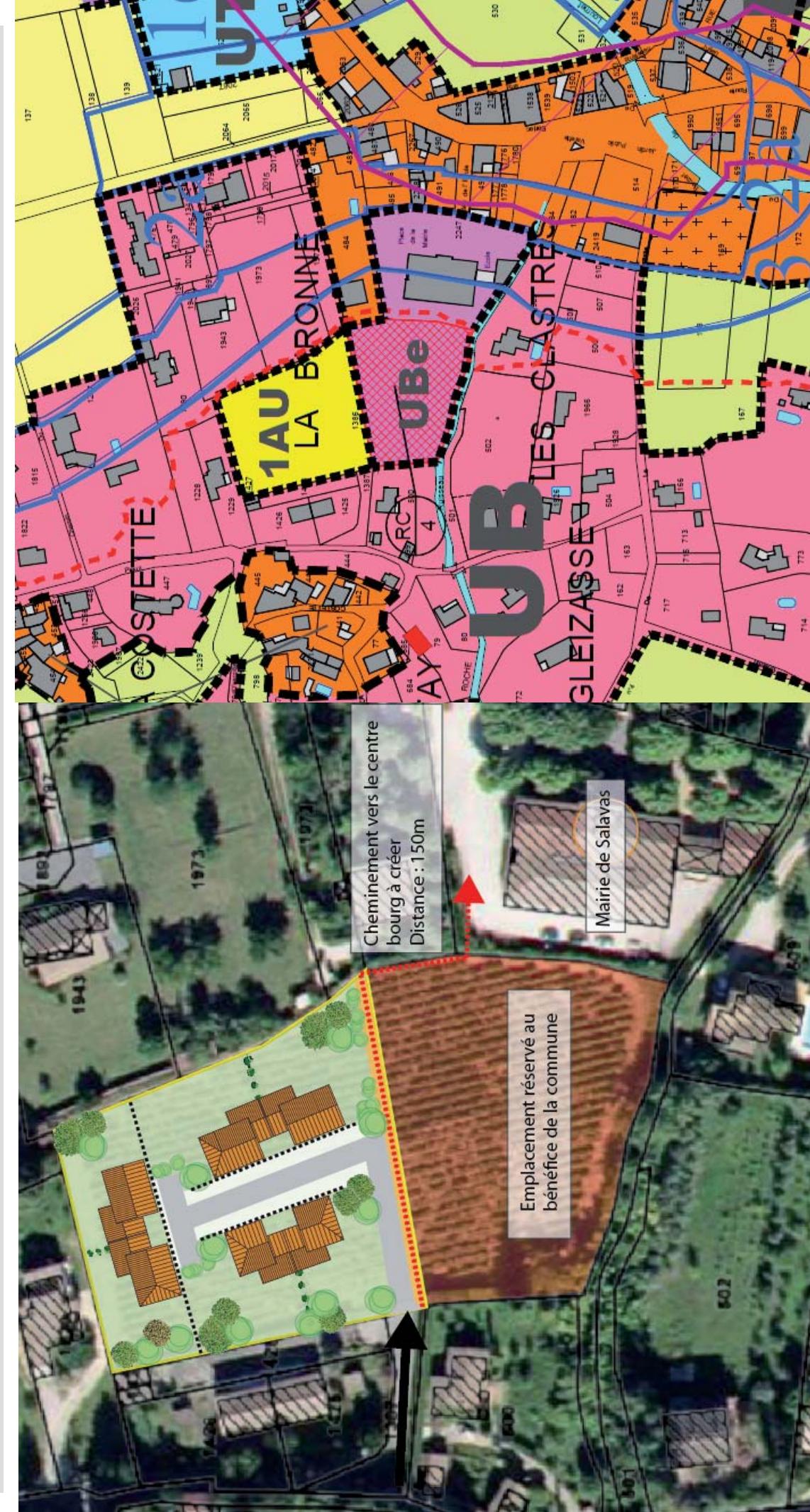
L'accès vers les parcelles agricoles au sud du projet seront préservées.

Stationnement et délaissés de voirie

Ces espaces seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018

2 - OAP «LA BIRONNE»



DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018
3 - OAP «La Lauze 1»

L'objectif de cette zone est de densifier une dent creuse en périphérie proche du centre bourg. Ce secteur reste à proximité des commerces et des services mais présente une topographie assez difficile.



Surface concernée par l'OAP	2 605 m ²
Nombre de logements souhaités	Entre 5 et 7 logements
Typologie de logements	Habitat individuel groupé
Insertion urbaine, architecturale et paysagère	
<p>Le projet entre dans un tissus urbain existant à densité moyenne. Les bâtiments devront s'incérer dans la pente en évitant au maximum les terrassements.</p> <p>Les plantations seront d'essences locales. Une attention particulière sera donnée aux clotures donnant sur la voie communale (GR4), le talus pierreux pourra être préservé.</p>	
Cheminement et accès carrossable	
<p>La parcelle est connectée au centre bourg à 250 mètres par une voirie communale. Cette voirie est un tronçon du sentier de Grande Randonnée GR4.</p>	
Stationnement et délaissés de voirie	
<p>Ces espaces seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.</p>	

DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018

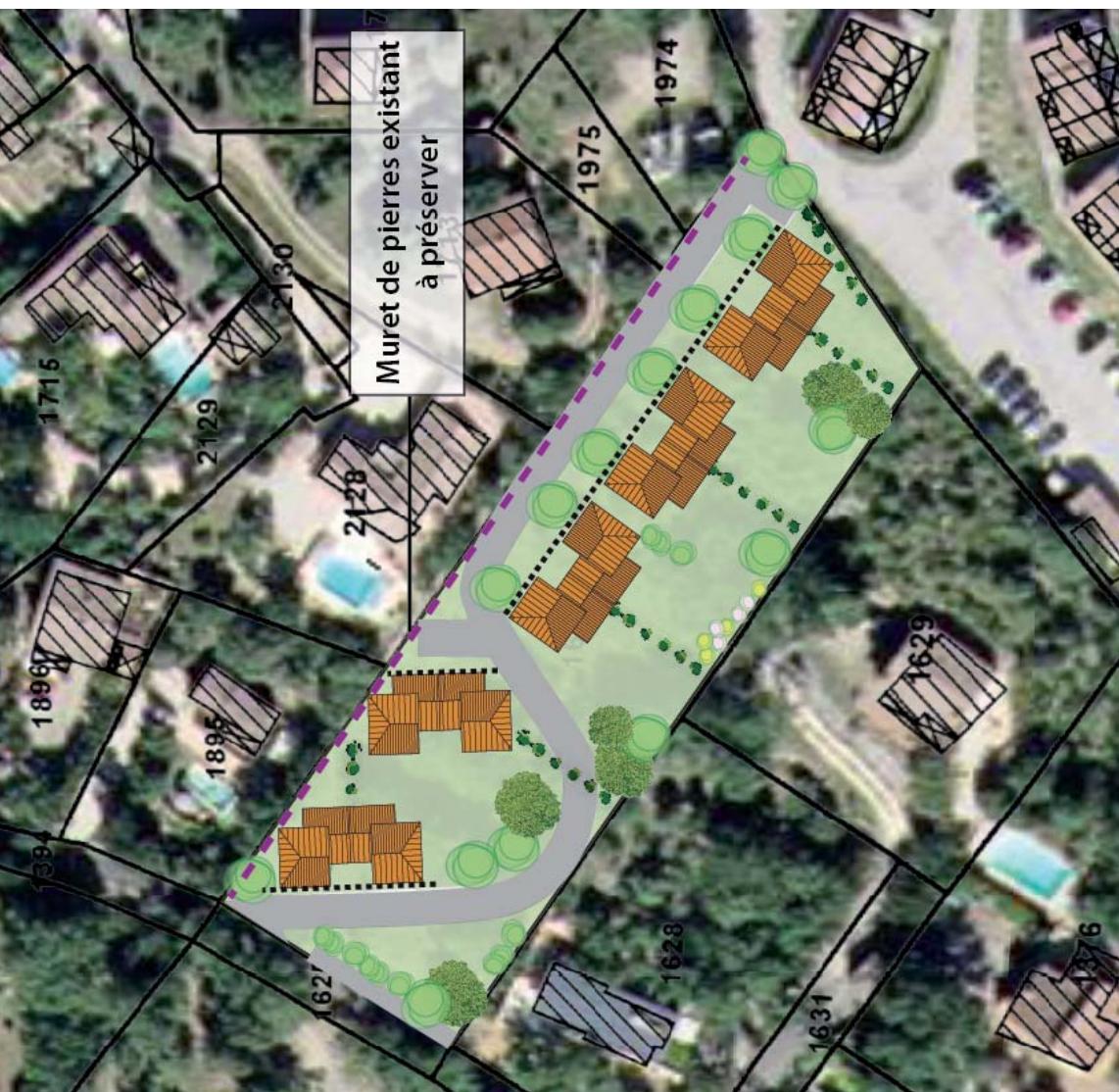
3 - OAP «La Lauze 1»



DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018

4 - OAP «La Lauze 2»

L'objectif de cette zone est de densifier une dent creuse en périphérie proche du centre bourg. Ce secteur reste à proximité des commerces et des services mais présente une topographie difficile. Une démarche d'optimisation de l'espace sera engagée afin de densifier autant que possible. Cependant, au vu de la topographie, la capacité réelle du terrain n'est pas encore déterminée ; une fourchette large de logements souhaités est donc proposée pour éviter de bloquer les futurs aménagements.

**Surface concernée par l'OAP**

Nombre de logements souhaités Entre 5 et 10 logements

Typologie de logements Habitat individuel groupé

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Le projet entre dans un tissus urbain existant à densité moyenne. Les bâtiments devront s'incérer dans la pente en évitant au maximum les terrassements.

Les plantations seront d'essences locales. Une attention particulière sera donnée à la gestion des eaux pluviales qui devra être faite sur la parcelle.

Cheminement et accès carrossable

La parcelle est connectée au centre bourg à 250 mètres par une voirie communale. Cette voie est un tronçon du sentier de Grande Randonnée GR4.

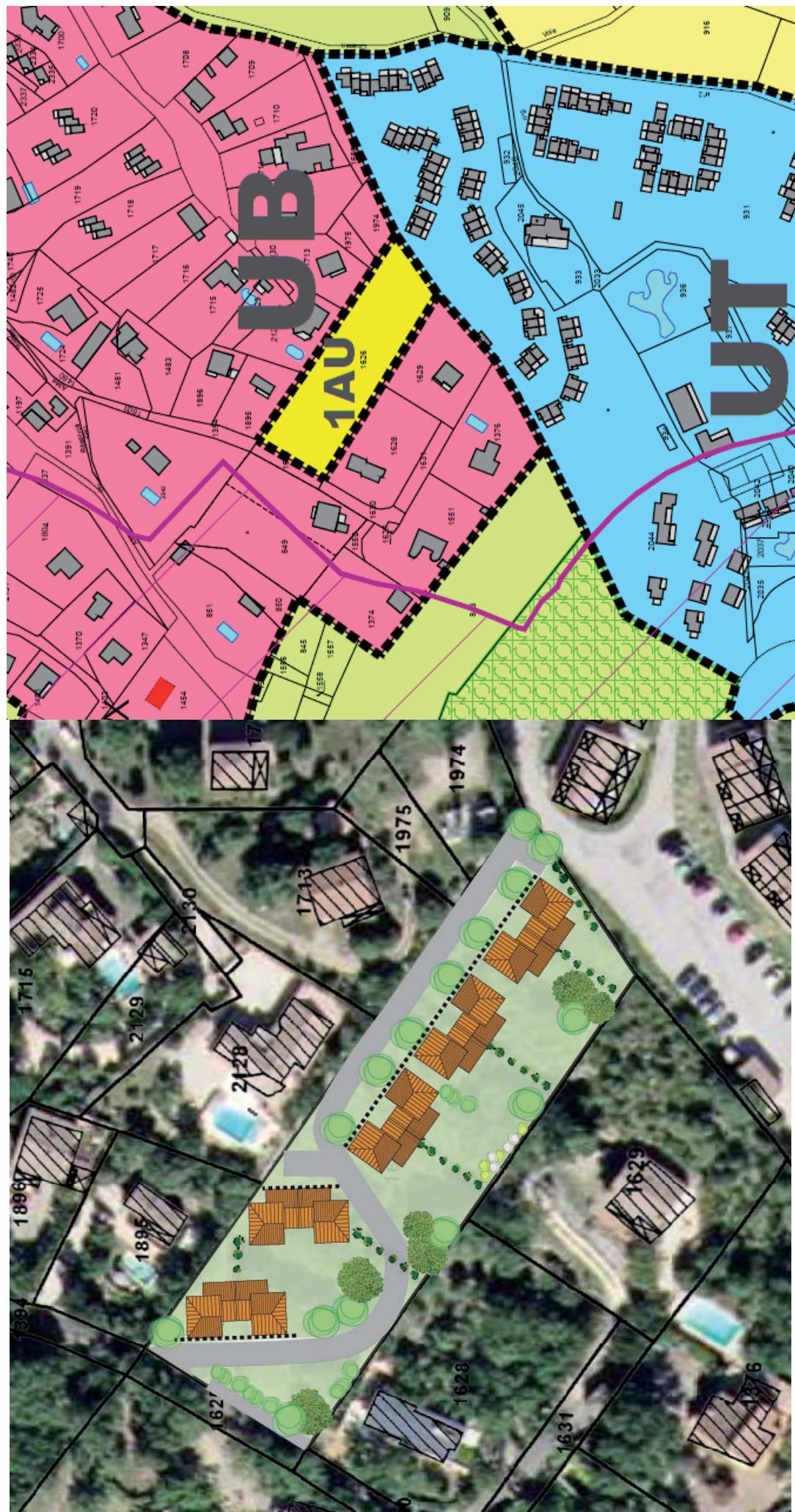
Stationnement et délaissés de voirie

Ces espaces seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

Plan de masse à titre indicatif.

DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018

4 - OAP «La Lauze 2»



DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018

4 - OAP «Rieussec»

L'objectif de cette zone est d'optimiser une dent creuse en périphérie large du centre bourg dans ce secteur urbanisé le long de la RD 579.



Surface concernée par l'OAP

 4 339 m²

Nombre de logements souhaités

Entre 5 et 7 logements

Typologie de logements

Habitat individuel avec procédure

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Le projet entre dans un tissus urbain existant de type pavillonnaire à densité moyenne.

Les plantations seront d'essences locales.
Un muret de pierre existant est présent le long de la voie d'accès, il pourra être préservé / restauré.

Cheminement et accès carrossable

Un chemin agricole praticable à pied passe sur l'arrière de la parcelle, il rejoint le centre bourg à une distance de 1.5 Km.
Accès carrossable à la RD 579.

Stationnement et délaissés de voirie

Ces espaces seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

Risques naturels

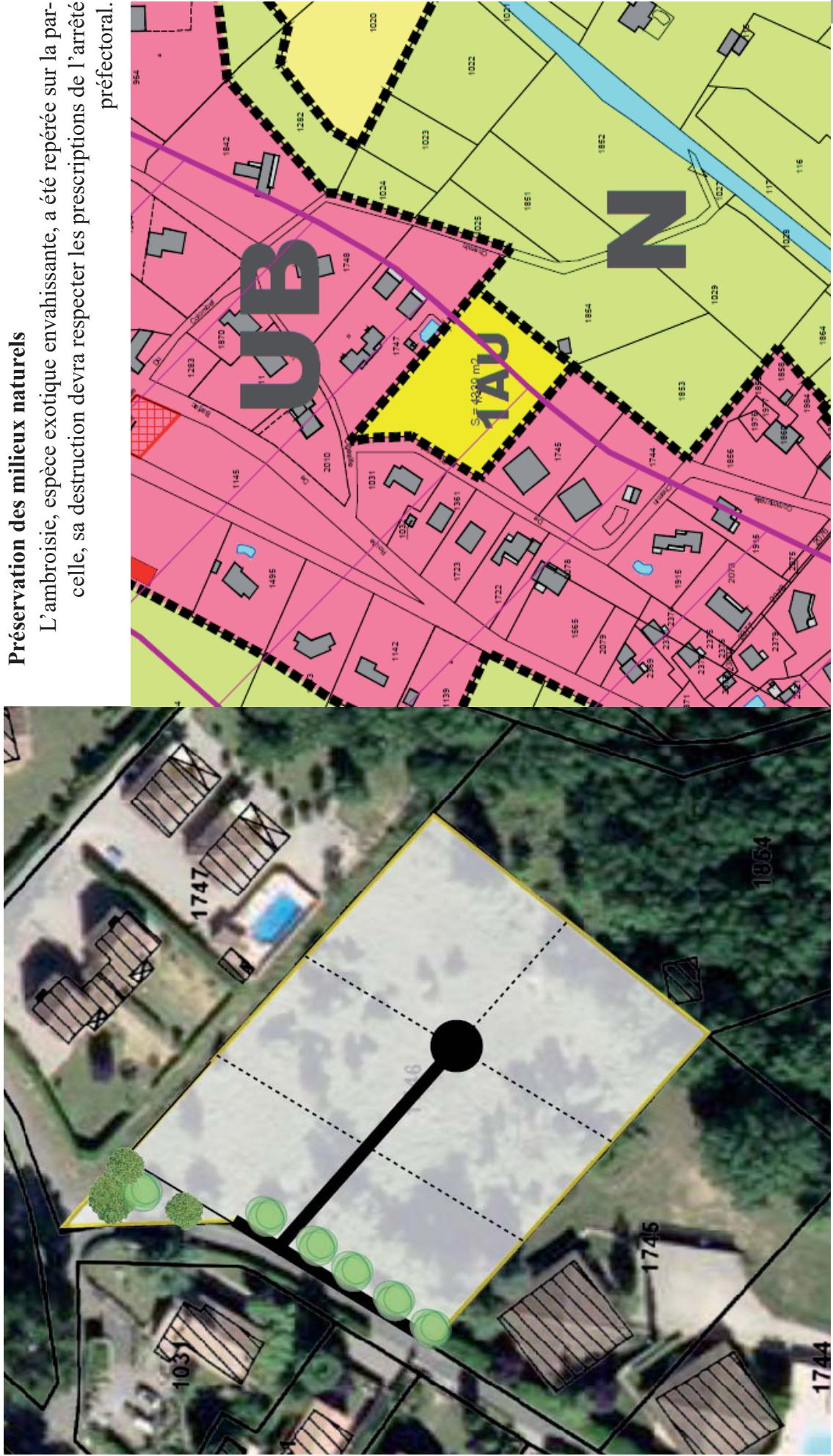
Le périmètre du projet est concerné par un aléa modéré pour le retrait-gonflement des argiles qu'il faudra prendre en compte.
La proximité du projet avec des espaces boisés devra être prise en compte dans le cadre de la prévention contre les incendies.

Plan de masse à titre indicatif.

4 - OAP «Rieussec»

Prévention des milieux naturels

L’ambroisie, espèce exotique envahissante, a été repérée sur la parcelle, sa destruction devra respecter les prescriptions de l’arrêté préfectoral.



DOCUMENT POUR APPROBATION - SEPTEMBRE 2018

5 - OAP «Les Brugières»

L'objectif de cette zone est d'optimiser une dent creuse en périphérie large du centre bourg dans ce secteur urbanisé le long de la RD 579.
Ce secteur présente une topographie facilement aménageable.

**Surface concernée par l'OAP**9 194 m²**Nombre de logements souhaités**

Entre 11 et 14 logements

Typologie de logements

Habitat individuel avec procédure

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

Le projet entre dans un tissus urbain existant de type pavillonnaire à densité moyenne.
L'aménagement prévoira un espace public à l'échelle du quartier qui en est dénué.

Un recul arboré des voies RD et communale sera prévu pour une meilleure insertion paysagère.

Les plantations seront d'essences locales.

Cheminement et accès carrossable

La parcelle ne présente pas de cheminement vers le centre bourg distant de 3 Km par la RD. Deux possibilité d'accès carrossable peuvent envisager; en renforçant l'accès par le haut ou en créant un accès sur la RD sur la parcelle. Le double aménagement serait optimal, permettant cet aménagement dans le quartier existant.

Stationnement et délaissés de voirie

Ces espaces seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

Risques naturels

La proximité du projet avec des espaces boisés devra être prise en compte dans le cadre de la prévention contre les incendies.

5 - OAP «Les Brugières»

