

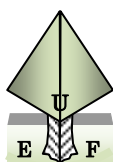
Département de l'Ardèche

Commune de LES SALELLES



Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



SARL Urbanisme – Environnement- Forêt

415 chemin des Traverses – 07200 Lachapelle sous Aubenas

Tel : 04.75.36.24.70 - Fax : 04.75.36.24.70 - Mobile : 06.82.57.51.27 - Email : contact@uef-expertise.fr

Préambule : Le P.A.D.D : expression d'un choix stratégique

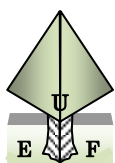
Le PADD «définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologique". Il "arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain».

Art L123-1 al.3 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD repose ainsi sur des orientations décidées par la municipalité, en accord avec les enjeux dégagés lors du diagnostic et les principes du développement durable :

- le **respect du principe d'équilibre** entre renouvellement et développement urbain maîtrisé d'une part et la préservation des espaces naturels et agricoles et des paysages d'autre part.
- la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** en organisant des opérations visant à satisfaire sans discrimination les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements tout en tenant compte des équilibres entre emploi, habitat, transport et gestion des eaux.
- l'**utilisation économe et équilibrée des espaces** en intégrant les besoins de déplacement modes doux et de circulation automobile, la préservation qualitative et quantitative des ressources (eau, air, sol et sous-sol...), des écosystèmes, des paysages, tout en réduisant les nuisances sonores ou d'autre nature.



Par ailleurs, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (loi ALUR).

Il définit les besoins en matière d'habitat en intégrant les objectifs de mixité de ce dernier.

Le PADD est donc le document qui exprime, dans le PLU, les choix stratégiques de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

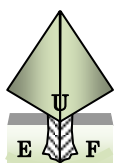
Ces choix stratégiques sont triplement encadrés :

- par les lois hiérarchiquement supérieures au PLU (notamment : loi SRU, loi UH, loi ENE, loi grenelle, loi Alur etc.) ;
- par les documents hiérarchiquement supérieurs au PLU : PLH, PDU et SCOT quand ils existent, ce qui n'est pas le cas ici ;
- par les besoins de la commune et la réalité de sa situation.

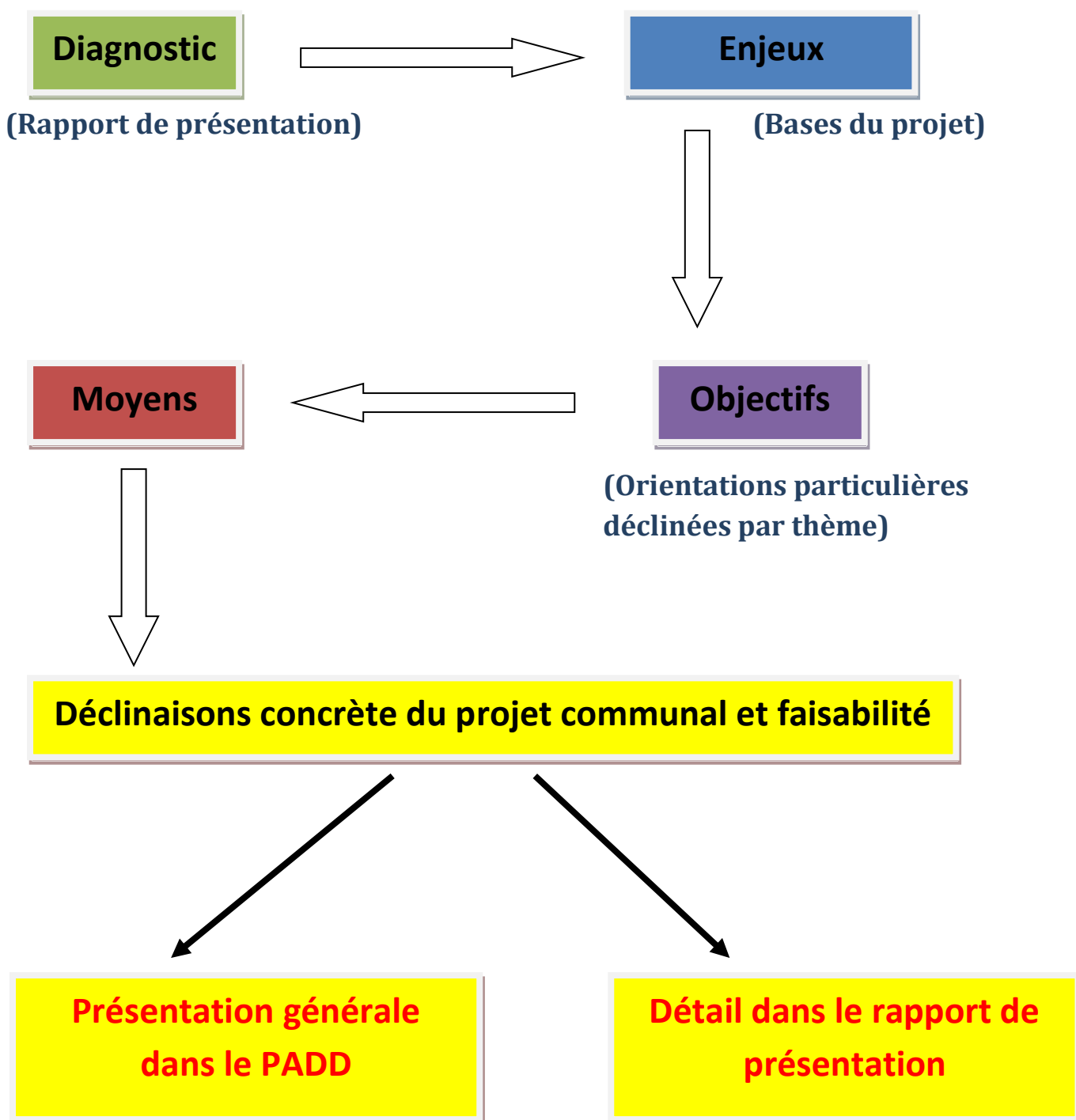
Le projet communal devra être compatible avec les futures orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de l'Ardèche méridionale en cours d'étude.

Ce document sera organisé de la façon suivante – il fera référence aux éléments de diagnostic portés dans le rapport de présentation :

- Résumé du projet communal et des grands objectifs de la commune
- Orientations retenues par la commune pour son développement
- Pour chacune de ces grandes orientations, on présentera :
 - Les enjeux
 - Les moyens définis en conséquence et mis en œuvre dans le P.L.U. pour atteindre les objectifs fixés.



- Pour conserver un document facilement lisible, les modalités d'application des mesures retenues seront détaillées dans le rapport de présentation.



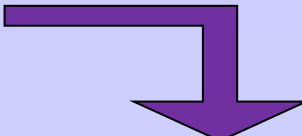
Les grands objectifs de la commune

CONSTAT : Par sa proximité de la rivière Chassezac, sa situation générale en piedmont Cévenol, la qualité de son environnement, sa position au sein de la communauté de communes du Pays des Vans, la commune de Les Salelles s'impose comme un lieu de villégiature et de résidence privilégié qu'il convient de préserver et de développer pertinemment.

L'urbanisation ancienne, dispersée sur une vingtaine de hameaux, a généré des effets de mitage dans le paysage général. Les zones résidentielles et agricoles tendent à s'imbriquer sans logique apparente. Le PLU devra redéfinir des limites nettes entre les différents espaces qui participent à la qualité du cadre de vie.

Cette dispersion défavorise les échanges entre habitants à l'échelle communale. Les habitants des quartiers les plus proches du Chassezac n'entretiennent que très peu de relation avec ceux des hameaux situés aux abords de la RD 4.

Du point de vue économique, les besoins en équipement sont gérés à l'échelle de la communauté de communes. On relève peu de besoins locaux. Seules les activités touristiques, très en retrait sur la commune malgré un fort potentiel, présentent un réel potentiel de développement in situ.



Dans le cadre de son PLU, la commune se donne aujourd'hui les moyens d'anticiper les actions à mener pour permettre une gestion cohérente et un développement réfléchi de son territoire qui intègre la préservation des espaces naturels, agricoles et du patrimoine bâti.

Le PLU favorisera l'émergence de lieux de rencontres entre habitants pour dynamiser une "vie de village".

La vocation des zones à potentiel agricole sera clairement affichée et le PLU garantira durablement leur préservation.

Pour atteindre ces objectifs, il est nécessaire de :



1. Permettre un développement urbain recentré et maîtrisé

2. Dynamiser les activités touristiques

3. Renforcer la place de l'agriculture au sein de la commune

4. Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel

Orientations en matière d'aménagement urbain

DELIMITATIONS - ZONAGES et INTERFACES

ENJEUX

- ➔ Créer des zones de rencontre susceptibles de faciliter les échanges entre les habitants
- ➔ Recentrer les zones d'urbanisation sur les hameaux principaux dans le respect des Lois Montagne, Alur et Grenelle II - Valoriser la qualité du cadre de vie avec une gestion économe de l'espace
- ➔ Prendre en compte les enjeux spatiaux liés à l'activité agricole pour préserver les équilibres entre espaces bâtis et espaces « naturels »
- ➔ Préserver des espaces interstitiels entre bâti remarquable et extensions urbaines
- ➔ rendre possible le développement d'activités de loisir et d'accueil touristique

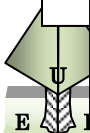


Orientations

- Profiter des espaces disponibles autour de la mairie pour organiser un espace de rencontre entre les habitants
- Sur les hameaux, limiter l'urbanisation au comblement des dents creuses et des zones déjà aménagées
- Affirmer la vocation agricole des espaces dotés d'un potentiel agronomique
- Détourer les hameaux historiques grâce à des espaces périphériques non urbanisables

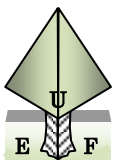
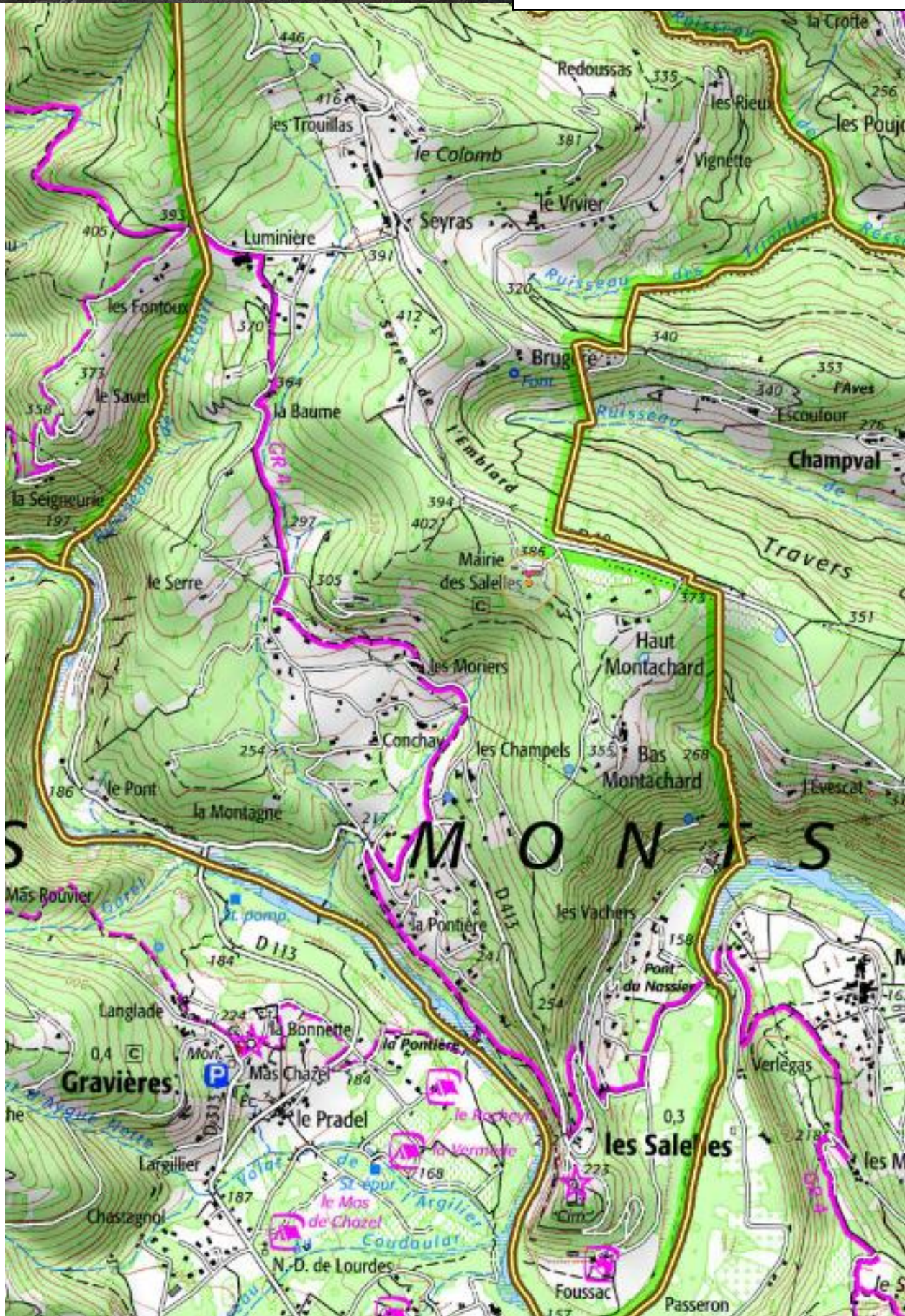
Choix du pôle central- espace de rencontre

- Cet espace dédié à l'accueil des habitants de l'ensemble de la commune doit se situer dans une zone facile d'accès, qui dispose à proximité de terrains offrant des possibilités d'aménagements légers, et qui emporte l'acceptabilité de l'ensemble des habitants de la commune.
- Des projets d'aménagements d'espace de rencontre et de détente avaient déjà été envisagés aux abords de la mairie, avant que des incendies importants ne conduisent à les différer.
- Les habitants sont amenés à se rendre régulièrement sur ce site pour leurs démarches administratives. Il est globalement central et dispose déjà d'emplacements de stationnements en nombre suffisant. C'est par ailleurs le lieu de départ des sentiers pédestres qui irriguent l'ensemble du territoire communal.
- Pour l'ensemble de ces raisons, les aménagements publics participant à favoriser la rencontre des habitants seront concentrés à proximité de la mairie





Situation de la mairie par rapport aux
voies publiques et aux principaux
hameaux

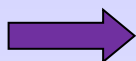


Orientations en matière d'aménagement urbain

DENSIFICATION/ EXTENSION, DIVERSITE, PRESERVATION

ENJEUX

- ➔ Densifier les zones urbaines existantes pour une gestion économe de l'espace
- ➔ Combler le déficit en logements locatifs et favoriser de nouvelles formes d'habitat
- ➔ Répondre aux besoins en matière d'accueil de la population permanente et touristique
- ➔ Diversifier l'offre de logement à l'échelle de la commune conformément au principe de mixité sociale



Orientations

- Concentrer sur le hameau de Seyras les extensions du tissu urbain dans une logique de densification et de diversification des formes d'habitat soutenue par des opérations d'aménagement d'ensemble
- Privilégier le développement sur les autres hameaux (Grand Bois, Lumières, La Barbière) dans les enveloppes déjà urbanisées - favoriser la densification des espaces interstitiels (dents creuses)
- Diversifier les types d'hébergements touristiques
- Valoriser le patrimoine architectural vernaculaire des noyaux bâtis anciens (zonage et réglementation spécifiques)

Besoins en matière d'habitat

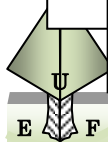
Etat actuel : maison individuelle avec logement unique : 90%

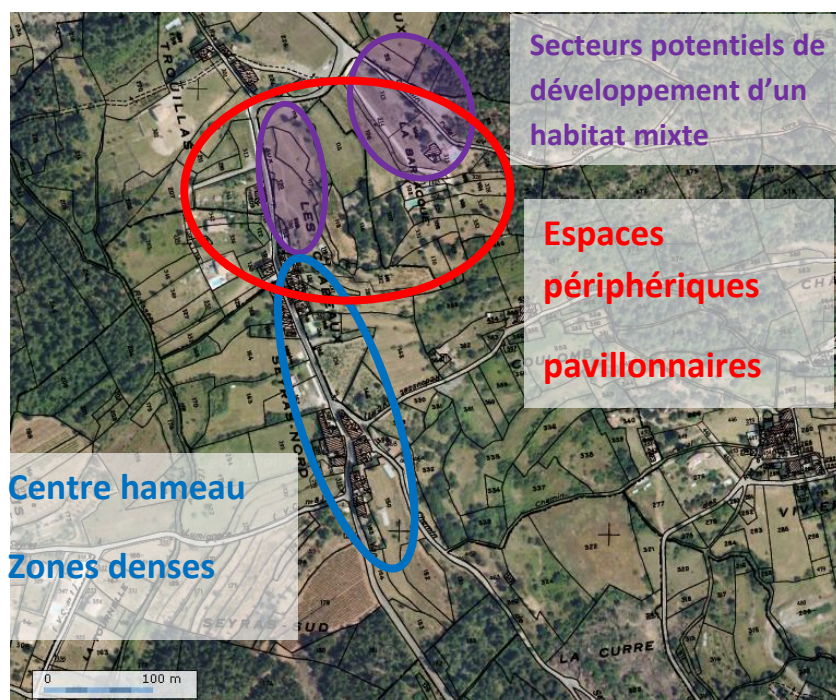
Petit habitat individuel se rapprochant de maison de villes en zone de hameau avec forte densité : 10%

Propriétaires : 86% / locataires : 14% - logements vacants : 1.4% (données INSEE)

Besoins : liés aux demandes enregistrées :

- individuel groupé et petits pavillons pour primo accédant : 15 logements
- peu de demandes pour du locatif à vocation sociale notamment en raison de l'éloignement des services et commerces





Pour les opérations sous forme d'aménagement d'ensemble, les orientations d'aménagement et de programmation retiennent le principe d'un dégradé de la densité des futures constructions dans la continuité de l'existant.

Evaluation des surfaces à urbaniser / capacités d'accueil

Constat

Evolution du NOMBRE D'HABITANTS : + 3,8%/an sur 20 ans

Après une longue période de stagnation, la commune a connu une forte poussée démographique entre 1999 et 2006, avec une progression annuelle de la population atteignant 5,9%. On revient à un rythme de croisière de + 2.5% habitants par an entre 2007 et 2012. Cette croissance globalement linéaire se poursuit aujourd'hui.

Evolution du nombre de logements principaux : + 60% sur 20 ans

La progression du nombre de logement suit logiquement la courbe démographique.

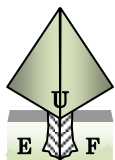
Le nombre de logement principaux s'est accru de 33% sur la période 1990/1999, de 46% entre 1999 et 2006.

Cette augmentation soutenue s'explique par la construction de nouvelles habitations, mais aussi par la transformation de résidences secondaires en logements permanents occupés à l'année.

A la fin des années 2000, le taux de création de logements principaux atteint +3% par an et correspond principalement à la construction de maisons individuelles.

Le nombre de permis de construire délivrés annuellement depuis 2010 est de 8 en moyenne dont 5 créations et 3 extensions

On ne recense presque plus de logement vacant.



Evaluation des ensembles à urbaniser / capacités

Prospective

Evolution prévisible du NOMBRE D'HABITANTS sur les 10 prochaines

Hypothèses d'évolution démographique en valeur absolue

	2,0 %/an	2,5 %/an	3,0 %/an
2015/2025	75	97	120

L'hypothèse moyenne de +2,5% est cohérente au regard de la progression observée dans un passé récent de 2012 à 2015

Besoins correspondants en résidences principales

taille des ménages	besoins induits par desserrement des ménages	Augmentation de la population : +2,5%	
		2017	2027
2,1 hab./logement	0	377	474
évolution démographique			97
nombre logements correspondants			46

Il est nécessaire d'envisager la création de 4 à 5 logements par an si la croissance démographique se poursuit sur les bases actuelles, ce qui implique un rajeunissement de la population et donc peu ou pas de desserrement des ménages attendus.

Avec une quasi absence de logements vacants et en intégrant une transformation de 3 résidences secondaires qui permette de fluidifier un marché très tendu, il faut prévoir 4 à 5 nouveaux logements par an pour satisfaire aux besoins identifiés.

Types de logements et densité de bâti correspondante

Les besoins en matière de nouvelles formes d'habitat pour satisfaire :

- à la demande de ménages recherchant des logements à louer ou un premier accès à la propriété,
 - de seniors souhaitant un moindre isolement,
- ...conduisent à prévoir la création de 25 logements de type individuel - petite taille ou logements mitoyens



La surface à urbaniser se déduit directement de la densité résidentielle liée à chaque type d'habitat - le contexte rural conduit à retenir :

- opération d'aménagement d'ensemble avec habitat groupé : 14 logements par ha en moyenne
- maison individuelle : 8 logements par ha

Zones constructibles disponibles dans le tissu déjà bâti

- on recense 3,78 ha d'espaces interstitiels non construits dans le tissu urbain existant dont 9 entités de faible surface correspondant à des lots libres pour habitat individuel

- 3 zones sont de tailles suffisantes pour faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant de diversifier l'habitat (avec présence d'individuel groupé) et quelques lots libres :

- Aux abords du hameau de Seyras, au lieu-dit « Les Chabeaux »
- Au lieu dit « La Barbière »
- Au lieu dit « Le Grand Bois »

Cette dernière zone présente des contraintes d'urbanisation forte et offre un intérêt environnemental important au cœur d'un secteur fortement urbanisé. De sorte que la densité de logements créés doit prendre en compte les aspects écologiques et paysagers.

Extensions nécessaires

- il convient par ailleurs de trouver une zone complémentaire pour satisfaire aux besoins de la commune en matière de logement notamment pour répondre aux besoins d'habitat groupé et de petit individuel à destination de primo accédants ou proposé à la location.

- le site le plus approprié, en raison notamment de sa situation à proximité du hameau de Seyras, d'une bonne accessibilité, de la présence des réseaux publics, d'une bonne intégration paysagère, de l'absence d'enjeux agricoles, écologiques, et de risques naturels très faibles est recensé au lieu-dit « La Barjacque ».

- ce site sera également aménagé sous forme d'opération d'ensemble.

La surface du site de « La Barjacque » venant en extension directe d'enveloppe urbanisée est de 5 700m². Il n'empiète pas sur des espaces à vocation agricole.

Contenu des zones à urbaniser – habitat – aménagement – équipements

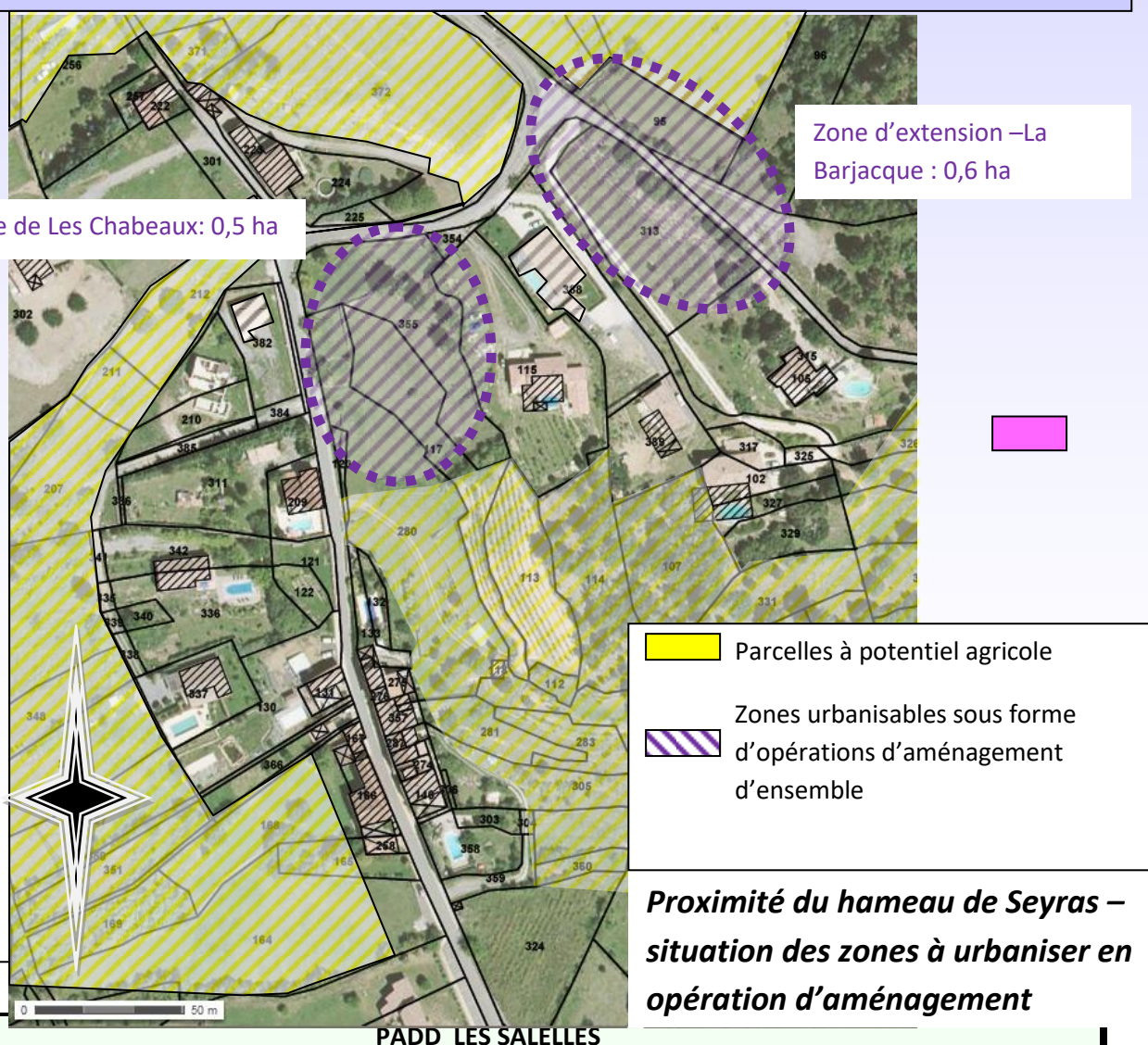
- Les orientations d'aménagement et de programmation précisent l'organisation interne de l'urbanisation au sein des zones à aménager sous forme d'opérations d'ensemble. Elles sont classées en zone AU au titre de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme.

Elles accueillent de l'habitat individuel groupé de façon à répondre aux besoins communaux en matière de diversification des formes d'habitat.

Les équipements publics créés à proximité participent à l'atteinte de divers objectifs :

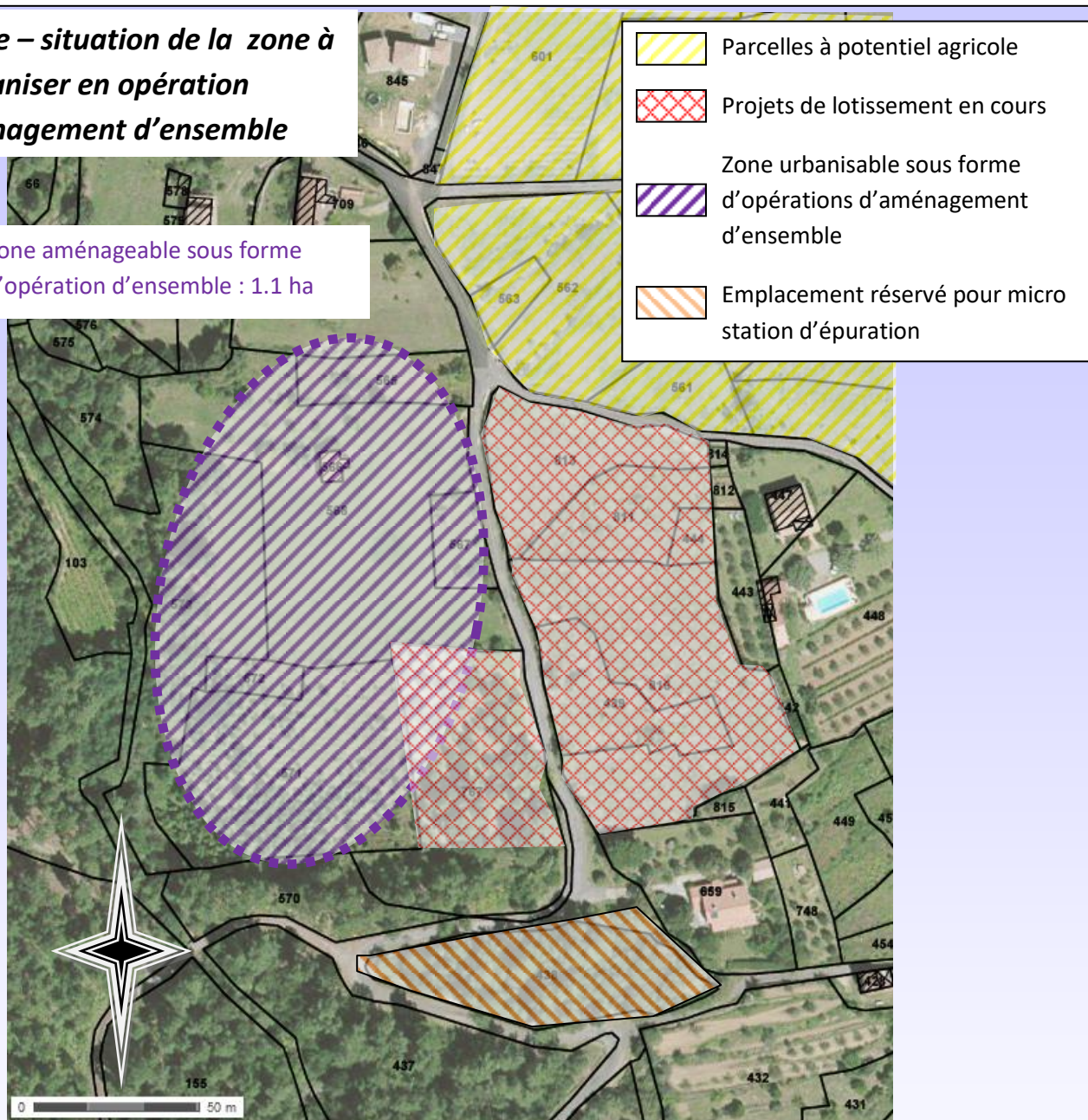
- diversifier l'offre de logement notamment en faveur de primo accédants, de seniors
- étoffer le parc ouvert à la location
- densifier le tissu urbain. A ce titre, une micro station d'épuration est prévue en contrebas du secteur AU de « La Barbière »

Les autres espaces urbanisables, classés en zone U, accueillent de l'habitat individuel.



La Barbière – situation de la zone à urbaniser en opération d'aménagement d'ensemble

Zone aménageable sous forme d'opération d'ensemble : 1.1 ha



Logement locatif et social

La mairie s'est engagée dans une politique d'acquisition d'immeubles proposés à la vente au cœur des hameaux traditionnels. Après réhabilitation, ce patrimoine est proposé à la location en faveur de population en difficulté.

Cette politique communale sera poursuivie au gré des opportunités durant les 10 prochaines années. Compte tenu d'une demande faible en matière de logement social qui s'explique par l'éloignement des centres urbains, elle permet globalement de répondre aux besoins exprimés.

Une partie du parc de résidences individuelles est déjà loué à l'année avec notamment des appartements indépendants détachés de l'ensemble bâti. Là encore la demande est faible, les nouveaux arrivants sur la commune recherchant prioritairement un accès à la propriété.

Evaluation des ensembles à urbaniser / synthèse

Tableau récapitulatif

	Localisation	SURFACE à urbaniser (m²)	Nb Lgts	densité	Type d'habitats	Commentaires
Dans le tissu urbain	Dents Creuses :				individuel	Petite parcelles correspondant à des lots libres
	- Seyras	3280	3			
	- Luminière (PA en cours)	6750	4			
	- Les Champels	1220	1			
	- La Rivière	1320	1			
	Ss Total dents creuses	12570	9	7 lgts/ha		
	OAP les Chabeaux	4780	6	12 lgts/ha	Bâti groupé + bâti individuel	
	OAP Grand Bois	7580	3	4 lgts/ha		Partie boisée non constructible + fortes pentes
Extension	OAP La Barbière	12000	12	10 lgts/ha	Bâti groupé + bâti individuel	
	OAP Barjacque	5700	6	10 à 11 logts /ha		
Reconversion résidences secondaires en principales			3			
TOTAL		42630	39 logements		12 habitats groupés 27 habitats individuels	
Autorisation d'urbanisme en cours			12 logements		4 habitats groupés 8 habitats individuels	

Adéquation avec les besoins

- **Besoins : entre 4 et 5 habitations par an**
- **Prévus : 39 logements sur 10 ans**
- **En cours de réalisation : 12 logements**
- **Risques : rétention foncière – report des projets sur secteur de La Barbière dans l'attente de réalisation de station d'épuration**
- **Conclusion : le cumul des logements en cours de réalisation et des constructions projetées sur 10 ans permet de répondre aux besoins en s'affranchissant des risques. Les besoins exprimés en matière de répartition par types d'habitats sont satisfaits.**

Orientations en matière d'équipements publics et de service

ENJEUX

- ➔ **Créer un espace de rencontre et d'échanges entre les habitants aux abords de la mairie**
- ➔ **Tirer partie des aménagements urbains pour projeter l'implantation des équipements et des services permettant une amélioration de l'existant**



Déclinaison en actions :

- **Mise aux normes du réseau de protection contre l'incendie**
- **Création d'emplacements réservés pour amélioration des conditions de circulation, de croisement et de retournement sur la voirie communale.**
- **Aménagement d'espaces publics dédiés à la détente et aux loisirs aux abords de la mairie**
- **Installation d'une micro station d'épuration au lieu dit « la Barbière »**

Orientations en matière de développement économique

ENJEUX

- Répondre aux besoins de la population locale et notamment des seniors
- Renforcer le nombre d'emplois locaux
- Faciliter l'installation d'activités tertiaires et de service
- Permettre le développement des activités touristiques et de loisirs

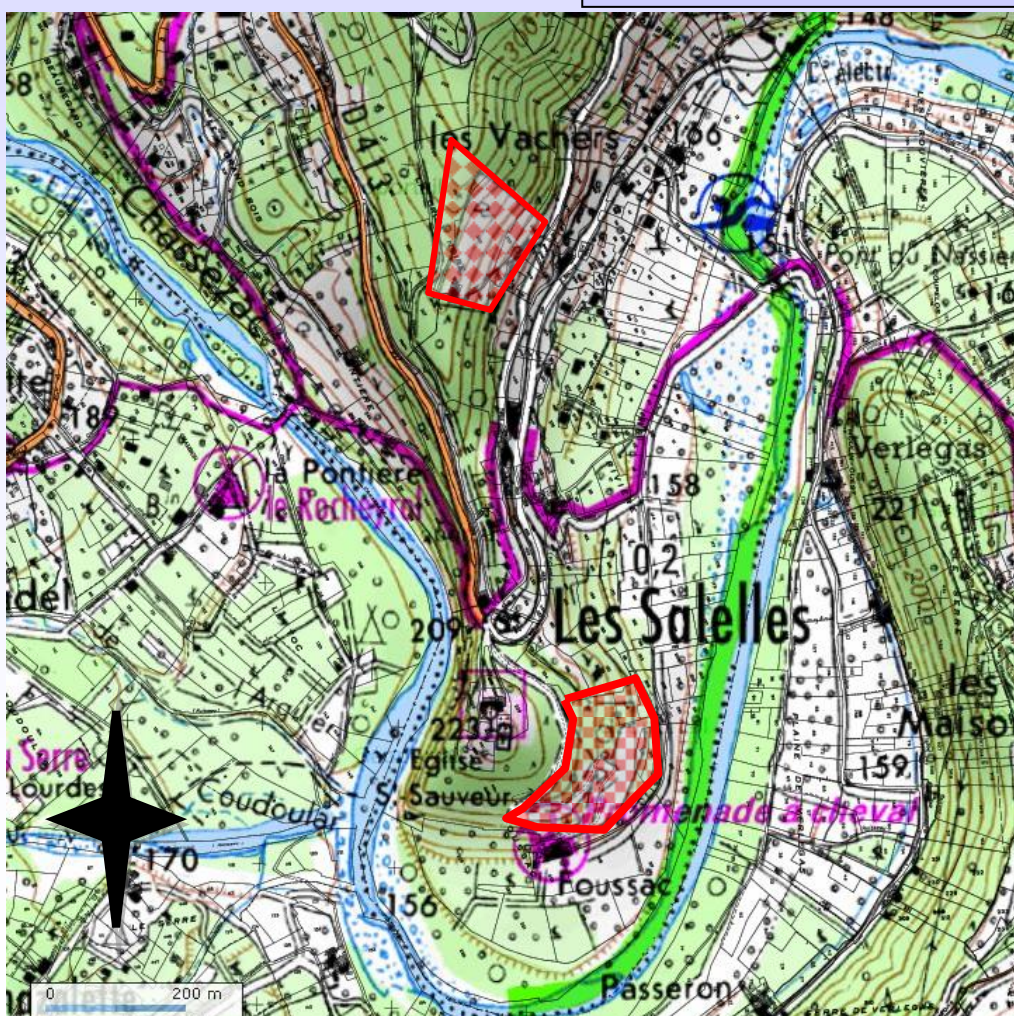


Prévoir des zones dévolues à l'hôtellerie de plein air en lien avec des projets d'acteurs locaux

Réserver une partie des locaux construits dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble à l'accueil de commerces ou d'activités de services

Zone artisanale exclue en raison de la situation excentrée, des accès, de la demande restreinte.

Mise à disposition de locaux communaux sur Seyras pour accueil d'activités commerciales



Zones retenues pour l'accueil d'une hôtellerie de plein air intégrant les différents enjeux d'intégration

Orientations en matière d'agriculture

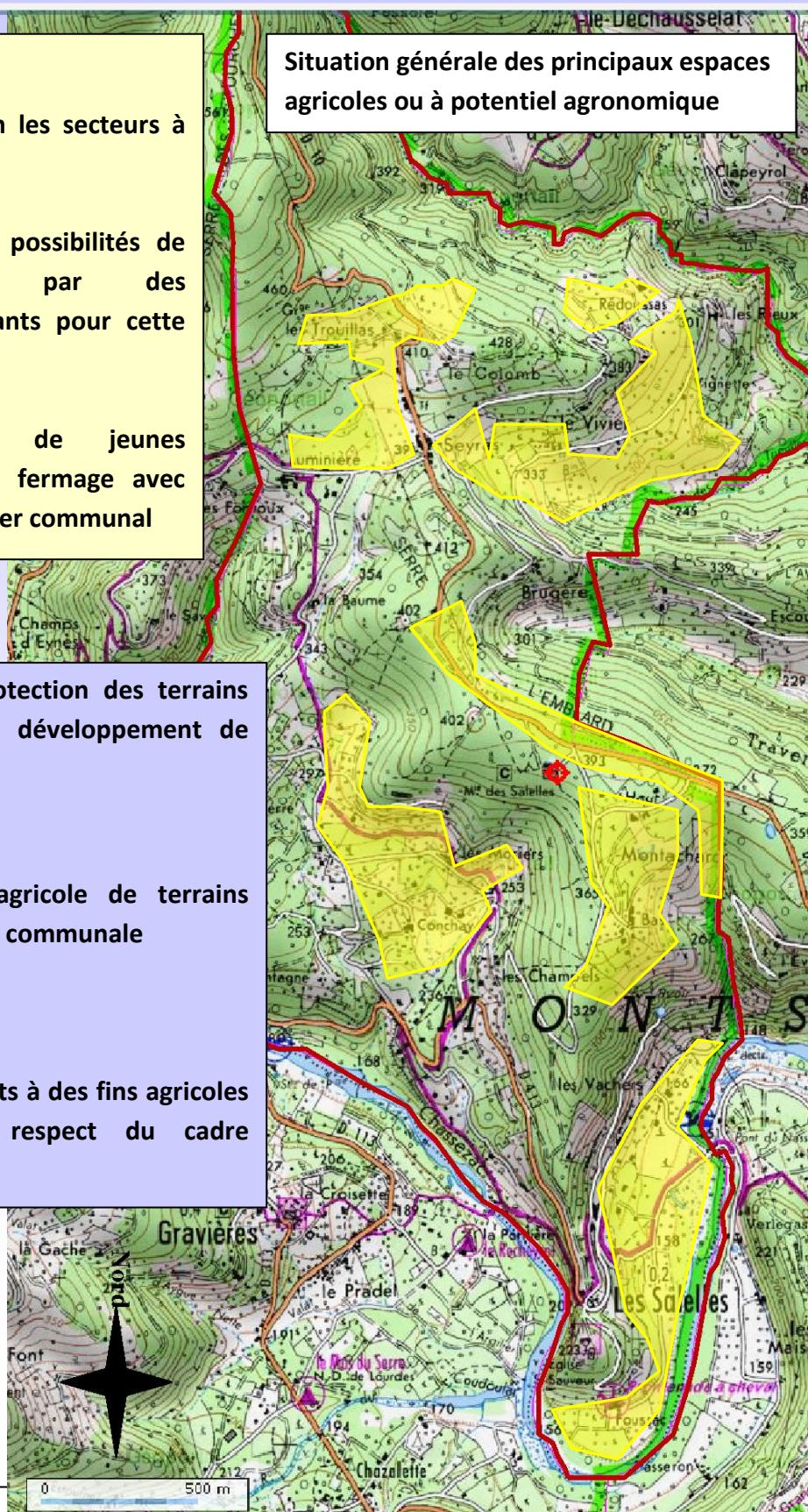
ENJEUX

- ➔ Protéger de l'urbanisation les secteurs à potentiel agronomique
- ➔ Ne pas hypothéquer les possibilités de reconquête agricole par des aménagements handicapants pour cette activité
- ➔ Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs par voie de fermage avec mise à disposition de foncier communal

Situation générale des principaux espaces agricoles ou à potentiel agronomique

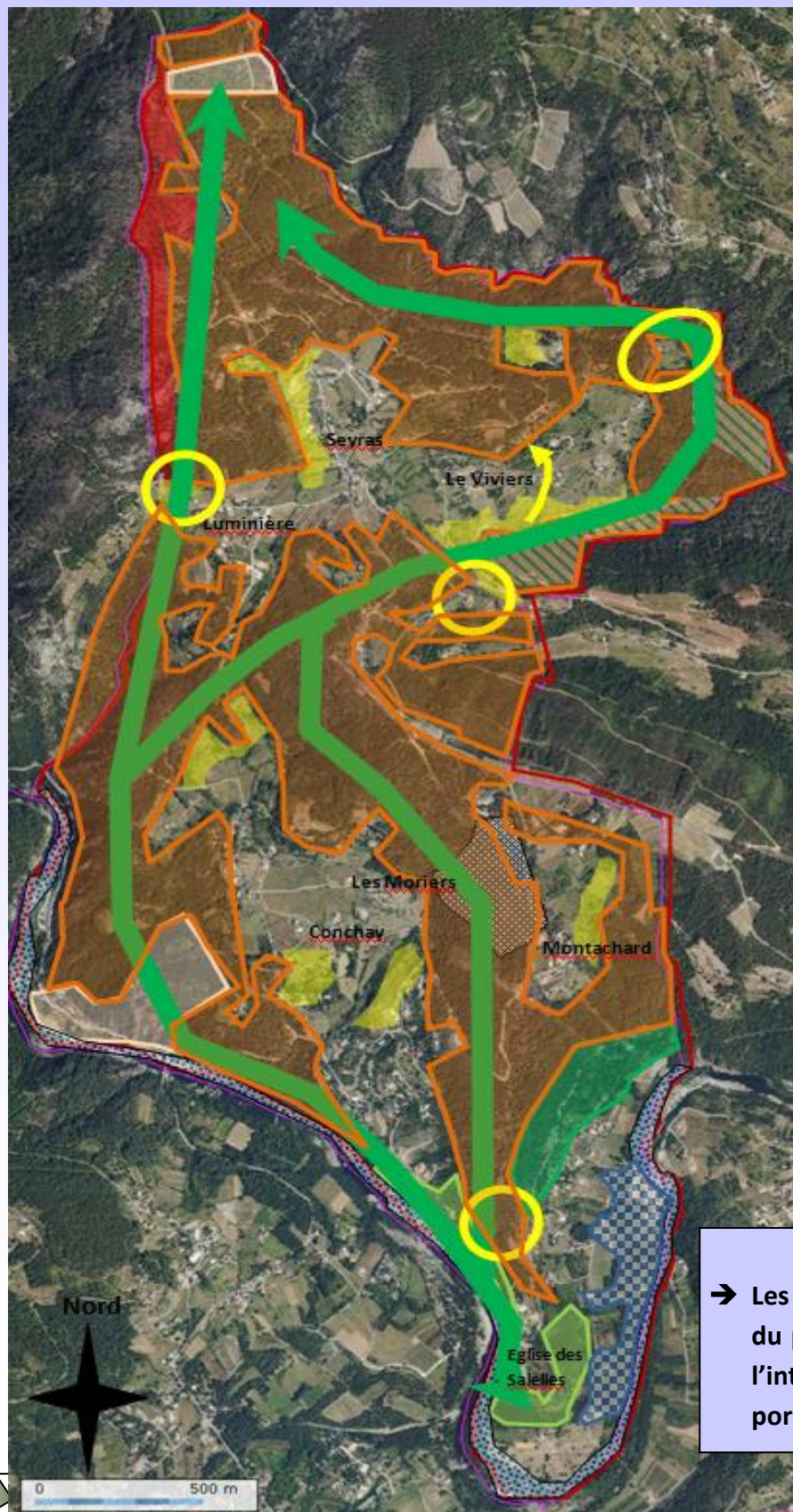
Objectifs en matière de protection des terrains agricoles / perspectives de développement de l'activité

- ➔ Réintégration en zone agricole de terrains urbanisables selon la carte communale
Soit 23.30 ha
- ➔ Possibilité d'aménagements à des fins agricoles en zone A dans le respect du cadre réglementaire général



Agriculture

Orientations en matière de protection des milieux naturels



LEGENDE

Zones remarquables à protéger

 Ripisylve et lit du Chassezac

Corridors écologiques et zones d'échanges à ménager

 Trame verte – corridors boisés à conserver

 Zones d'échanges et de passage – connexions biologiques

EBC Espaces boisés classés

Espaces naturels recensés

 Pinède

 Chênaie

 Landes

 Affleurements rocheux

 Plaine alluviale en cours d'embroussaillage

→ Les terrains situés en zones à protéger du point de vue de la biodiversité ou de l'intérêt écologique des milieux seront portés en zone naturelle N

Orientations en matière de protection des milieux naturels

ENJEUX

- Protéger les espaces naturels identifiés à fort intérêt écologique**
- Pérenniser les corridors écologiques**
- Constituer une trame verte et bleue en cohérence avec les prescriptions du SRCE**
- Préserver de l'urbanisation les zones forestières les plus anciennes**



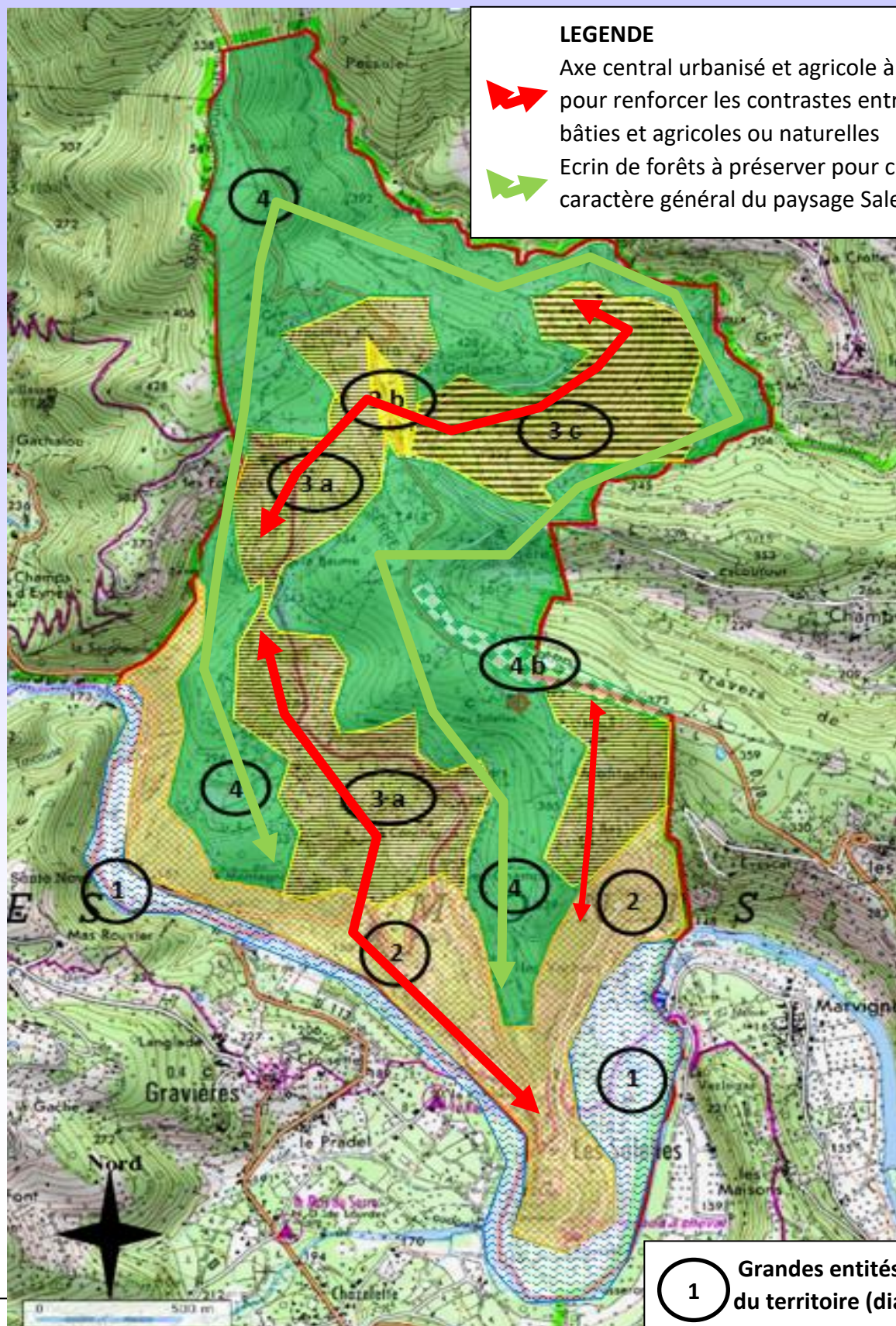
1/ Conserver une continuité de bandes boisées en pins ou chênes – exclure toute forme d'urbanisation sur cette « ligne verte »

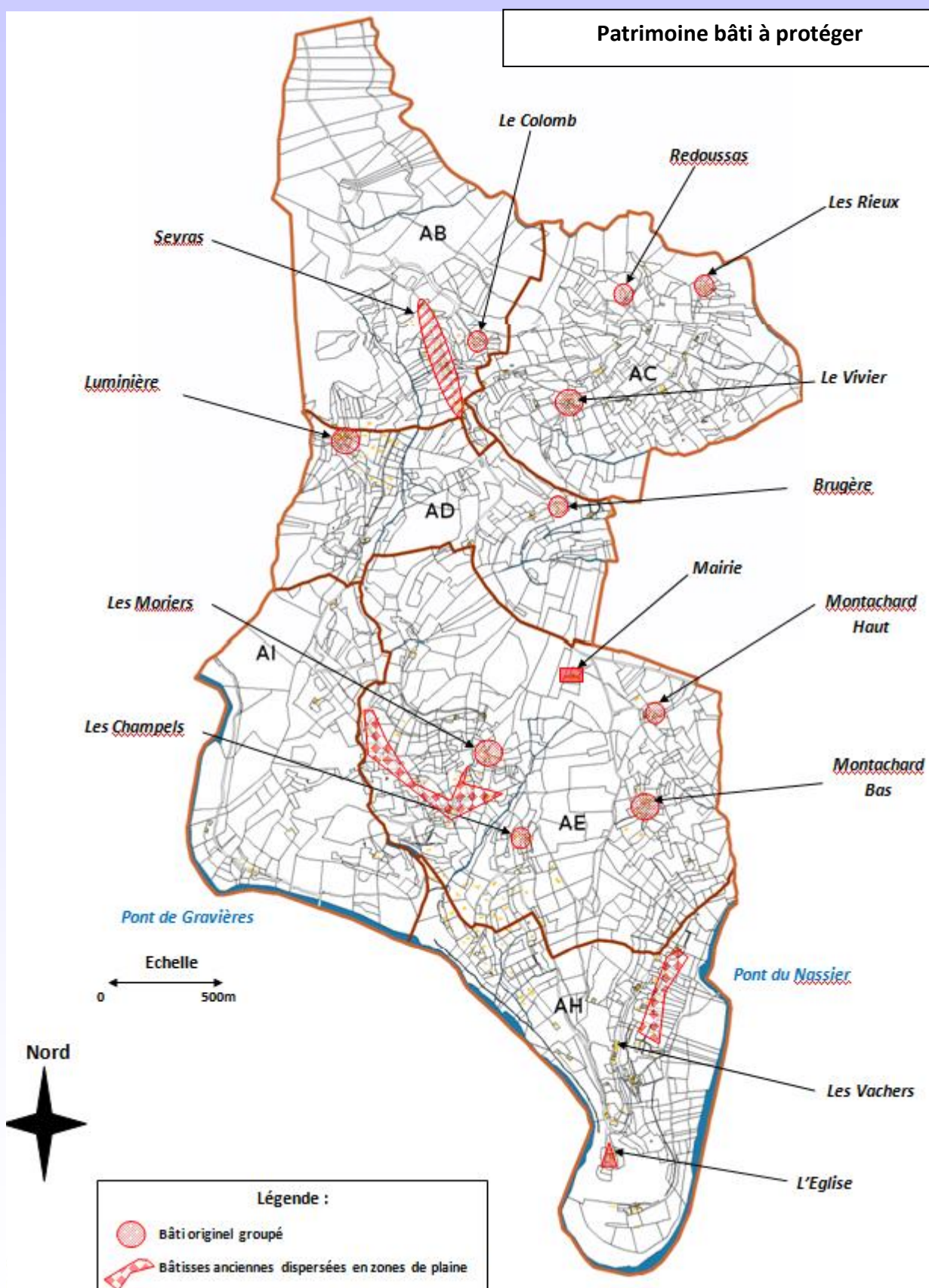
2/ Création d'espaces boisés classés sur les zones les plus intéressantes soit pour l'apport paysager des peuplements, soit pour la qualité et la diversité des boisements soit 3 sites prédéfinis :

- **Abords de la mairie (cadre boisé à conserver)**
- **Chênaie en surplomb de la RD 413 (peuplement intéressant par la nature des essences forestières et sa forte visibilité en situation de versant)**
- **Pinèdes entre hameaux de Seyras et Lumières (participation directe à la qualité du cadre de vie)**

3/ Abords des vallons préservés de l'urbanisation pour former une trame bleue

Orientations en matière de protection du patrimoine paysager





Orientations en matière de protection du patrimoine paysager

ENJEUX

- Pérenniser les grands ensembles qui forment le cadre de vie**
- Renforcer la lisibilité du paysage**
- Préserver l'environnement immédiat des constructions à forte valeur architecturale et/ou historique**



Préservation des espaces forestiers en situation de pente dominant les plateaux urbanisés

Classement en Espaces Boisés Classés des forêts limitrophes des zones urbanisées

Unité paysagère du Chassezac est exempte de toute urbanisation

Mise en œuvre de règles d'intégration paysagère des aménagements visibles à partir de l'église Saint Sauveur

Pas d'urbanisation nouvelle aux abords immédiats du bâti ancien à forte valeur patrimoniale

Orientations en matière de transport et déplacement

ENJEUX

- ➔ Réaménager et sécuriser les liaisons routières entre les principales zones urbanisées
- ➔ Améliorer le stationnement
- ➔ Sécuriser les déplacements piétons et cycles au sein des hameaux principaux



Aménagement de carrefours pour optimiser la fonctionnalité et la sécurité

Créer des voies nouvelles sur les zones urbanisées en extension

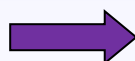
Créer des parkings notamment sur Seyras qui permettent le covoiturage

Concevoir des cheminements piétons et cycles sécurisés notamment dans les nouveaux espaces urbains

Orientations en matière d'économies d'énergie et de prise en compte d'énergies renouvelables

ENJEUX

- ➔ Développer les systèmes de production d'énergie solaire
- ➔ Limiter les déperditions d'énergie ou de ressources naturelles



Orientation d'aménagements définissant des règles d'exposition et des regroupements de bâtiment favorables aux économies d'énergie

Pas d'obstacles réglementaires à la mise en place de système de production d'énergie renouvelable individuels

Nouvelles zones urbanisées à proximité des réseaux existants