

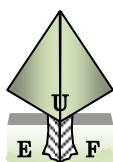
Département de l'Ardèche

Commune de LES SALELLES



Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'aménagement et de programmation



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

Conformément au 1er alinéa de l'article L.123-1 et à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour « mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. »

« Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

La commune de Les Salelles fait le choix d'inscrire des orientations d'aménagement et de programmation relatives à 6 secteurs en zone AU dont 4 en zone AU à vocation résidentielle (zones AU et AUa)

→ la Barjacque ;

→ Les Chabeaux;

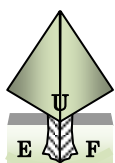
→ Les Barbières ;

→ Le Grand Bois.

et 2 en zone AUt à vocation touristique :

→ Foussac ;

→ La Croix Noire.



En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune, ces orientations permettent de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour concilier développement de la commune, la valorisation fonctionnelle et la préservation de des paysages et de l'environnement, la limitation des impacts sur les quartiers limitrophes en matière d'accès, de qualité des constructions et du traitement de leurs abords, développement des modes doux etc....

Les orientations d'aménagement par secteurs ou par quartiers s'imposent en termes de compatibilité aux futures opérations d'aménagement réalisées sur la commune, elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement d'initiatives publiques et privées.

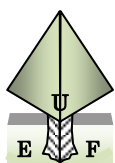
L'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, présentées dans les pages suivantes, devront faire l'objet d'opérations d'ensemble sauf partie Nord du secteur du Grand Bois où les prescriptions concernent le maintien d'ensembles boisés.

Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation prévoient la réalisation par tranche, il pourra y avoir une opération d'ensemble par tranche opérationnelle, ou une opération portant sur la totalité du secteur.

Sauf impossibilité liée à la desserte, la tranche 2 peut indifféremment être urbanisée avant ou après la tranche 1.

Préalablement à tout aménagement, l'opérateur devra appliquer les dispositions nécessaires à la protection des espaces contre l'incendie.

A ce titre, il est rappelé ci-après la réglementation en matière de défrichement :



Les dispositions en matière de débroussaillage, article L322-3 du code forestier qui est complété au niveau départemental par les arrêtés préfectoraux n° ARR-2013-073-0002 du 14 mars 2013 et ARR 2017-07-028-0007 du 28 juillet 2017 portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage dans le cadre de la prévention des incendies de forêts.

L'article L. 322-3 du Code Forestier désigne le propriétaire de l'habitation ou de l'installation et ses ayants droits, du terrain en zone urbaine.

Le décret d'application du 21 décembre 1988 indique que le débroussaillage doit être effectué par la personne qui occupe les lieux, pour sa propre sécurité, qu'il soit propriétaire, locataire ou usufruitier.

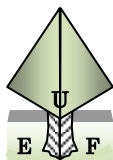
Pour les habitations groupées ou les lotissements, le débroussaillage incombe à l'occupant et le débroussaillage des parties communes au syndic ou au gestionnaire de l'ensemble collectif.

L'obligation de débroussailler concerne les propriétés situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et boisements, et **jusqu'à une distance de 200 mètres des lisières de ces types de végétation.**

Le débroussaillage doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de la propriété :

- 1- aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature **sur une profondeur de 50 mètres** (qui peut être portée par arrêté du Maire ou du Préfet, à 100 m, voire 200 m dans les secteurs à fort risque) et de part et d'autre des voies privées y donnant accès, **sur une largeur de 10 m** de part et d'autre de la voie.
- 2- sur l'ensemble des terrains situés en zone urbaine ou à urbaniser délimitée par le PLU.

Des zones de sécurité "non-aedificandi" seront respectées au contact des espaces forestiers.



Orientation d'Aménagement et de Programmation La Barjacque

Principes d'aménagement à retenir :

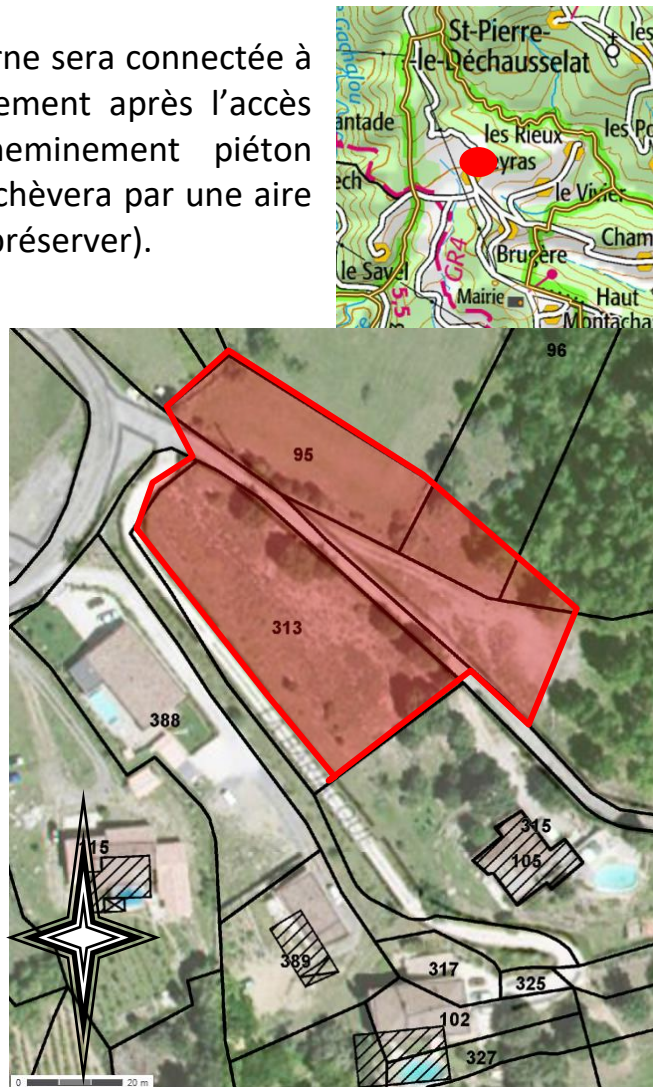
Aménagements :

- Au Sud de la voie communale, la desserte interne sera connectée à cette voie publique par une entrée immédiatement après l'accès privé existant. Elle sera doublée d'un cheminement piéton indépendant situé dans la partie boisée. Elle s'achèvera par une aire de retournement (talus de la voie communale à préserver).

Au Nord du chemin communal, une voirie interne contournera le tènement pour garantir un accès pompier aux zones boisées situées en contrebas. Cette desserte se raccordera à la voie communale aux deux extrémités de la zone. Elle sera également doublée d'un cheminement piéton indépendant.

Coté Nord, un alignement de feuillus résistants à l'incendie telle que chêne vert ou micocoulier sera planté avec des arbres hautes tiges de plus de 2.5 m de façon à créer un écran paysager et limiter la co-visibilité du projet avec le village de Saint Pierre Saint Jean. Cet alignement servira également de rideau brise vent.

Les espèces les plus inflammables (pins) seront supprimées.

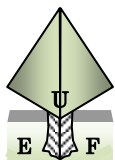


L'implantation des constructions sera adaptée à la topographie des lieux et notamment épousera la forme des terrasses présentes en partie Sud.

Habitat : minimum 6 logements pour une densité minimale de 12 logements par hectare

Environnement : les espaces boisés (pinèdes) présents à l'Est de la zone devront faire l'objet d'un débroussaillage du sous bois dans un rayon de 50 mètres autour des constructions. Sur la partie Sud une bande de terrain naturel non imperméabilisée sera conservée pour la gestion in situ des eaux pluviales.

La bande arborée sous la voie communale sera conservée à des fins écologiques et paysagères. Les dispositifs de lutte contre l'incendie prescrits par les services d'incendie et de secours devront être mis en place avant début des travaux d'équipement.



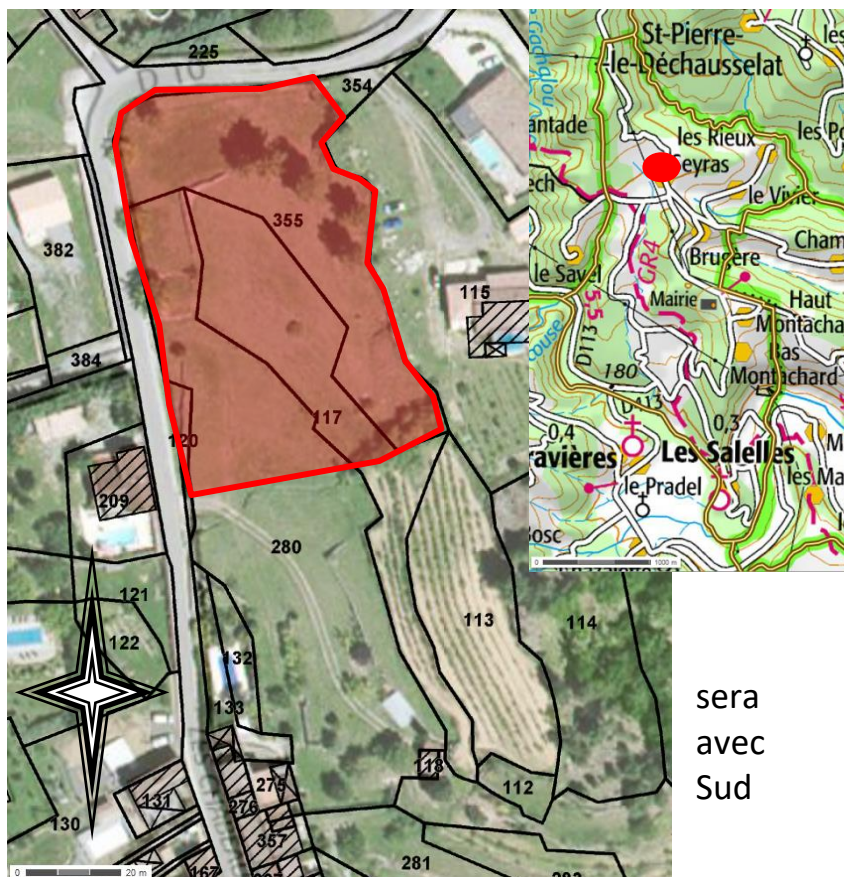
Orientation d'Aménagement et de Programmation Les Châteaux

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagements :

- la desserte interne sera connectée à la voie publique par une entrée immédiatement avant l'accès privé existant au Sud de la zone. Elle bouclera au Nord sur le chemin départemental au niveau de l'accès existant. Le projet d'accès devra faire l'objet d'un dépôt de dossier de demande pour validation par les services départementaux de la direction des routes et des mobilités.

L'implantation des constructions adaptée à la topographie des lieux une exposition dominante Ouest/Ouest, en suivant les lignes de terrasses existantes- alignement imposé.



sera
avec
Sud

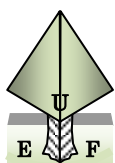
Habitat :

- minimum 6 logements pour une densité minimale de 16 logements par hectare (hors zones préservées à titre paysager ou écologique) – densité croissante en se rapprochant de la voie communale avec notamment du bâti groupé (maisons jumelées) en dessous de la desserte interne pour créer un rappel avec le bâti traditionnel présent immédiatement au Sud dans le hameau de Seyras.

Environnement : des espaces boisés et alignements d'arbres seront constitués avec des espèces résistantes à l'incendie (chêne vert - micocoulier...) à des fins d'intégration paysagère et pour former une limite visuelle avec les espaces agricoles voisins. Les espèces les plus inflammables (pins) seront supprimées.

La terrasse située en partie Sud Ouest, au dessus de la route départementale sera également conservée.

La partie Nord du tènement sera exempt de tout aménagement, s’agissant d’une zone recueillant naturellement les eaux de ruissellement venant de l’amont. Les eaux pluviales collectées sur le tènement seront renvoyées dans cet espace.



Orientation d'Aménagement et de Programmation Les Barbières

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagements :

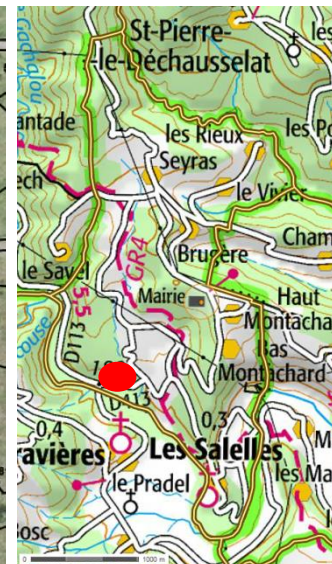
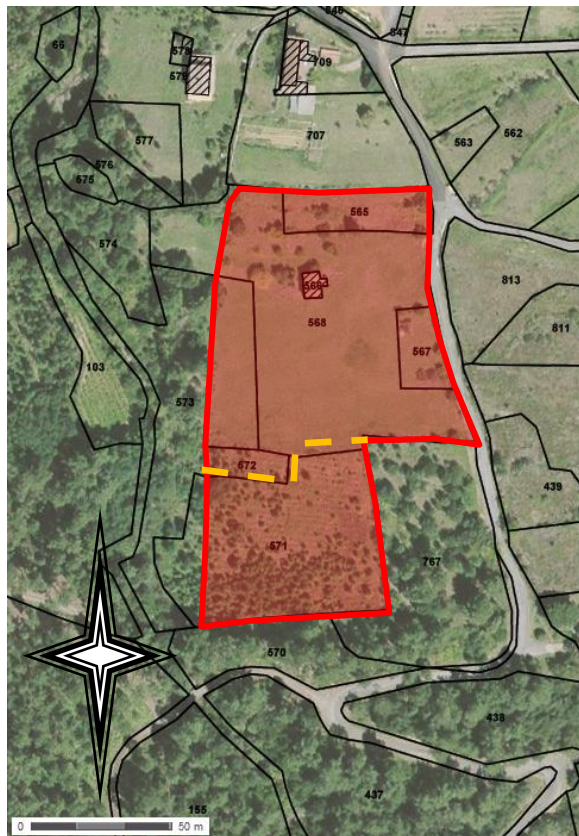
- Possibilité d'aménager en deux tranches distinctes



- La desserte interne sera connectée à la voie publique par une entrée Nord Est au niveau du carrefour avec la voie communale venant à Les Moriers, et une entrée Sud Est en limite de parcelle 767.

Un réseau de cheminements piéton convergera vers un espace commun public faisant l'objet d'un emplacement réservé.

L'implantation des constructions sera adaptée à la topographie des lieux avec une exposition dominante Sud.

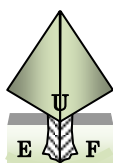


Habitat : densité croissante en allant vers le Sud : dans la tranche Nord minimum de 6 logements pour une densité minimale de 12 logements par hectare logements de type maison individuelle – dans la tranche sud, habitat groupé permettant la création de 6 logements complémentaires pour une densité dépassant 16 logements par hectare.

Cohérence des formes urbaines avec le projet réalisé en parcelle voisine dans le cadre d'une procédure d'aménagement.

Environnement : des alignements d'arbres constitués d'espèces résistantes à l'incendie (chêne vert - micocoulier...) seront constitués à des fins d'intégration paysagère. Les espèces les plus inflammables (pins) seront supprimées.

Tous les logements créés seront raccordés à la station d'épuration prévue en aval sur la parcelle 438 dès lors que celle-ci sera opérationnelle.



Orientation d'Aménagement et de Programmation Le Grand Bois

– OAP à des fins de mise en valeur de l'environnement et des paysages

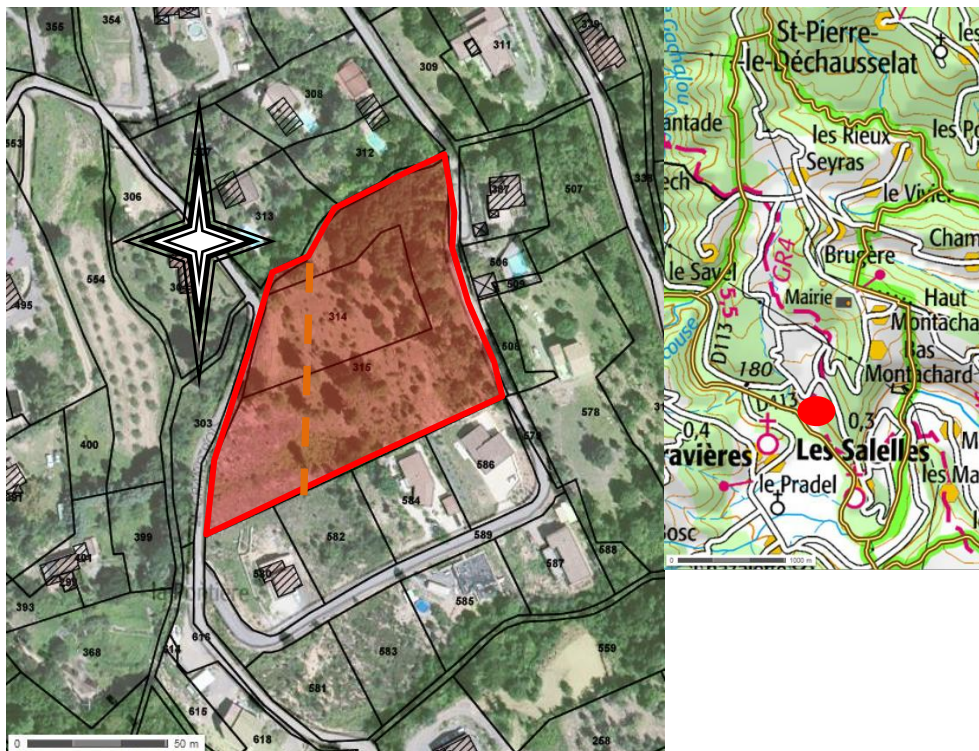
Principes d'aménagement à retenir :

Aménagements :

- aménagement
indépendant de la partie
Est en zone U et de la
partie Ouest en zone AU



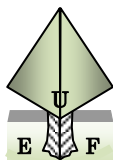
L'implantation des
constructions sera
adaptée à la topographie
des lieux avec une
exposition dominante
Ouest/ Sud Ouest.



Habitat :

- minimum 2 logements dans la partie en zone AU, pour une densité minimale de 12logements par hectare (hors zones préservées à titre paysager et écologique) –
forme urbaine : bâti individuel ou groupé

Environnement : Les constructions devront être réalisées en retrait des espaces boisés avec respect d'une zone non aedificandi reportée sur le plan.



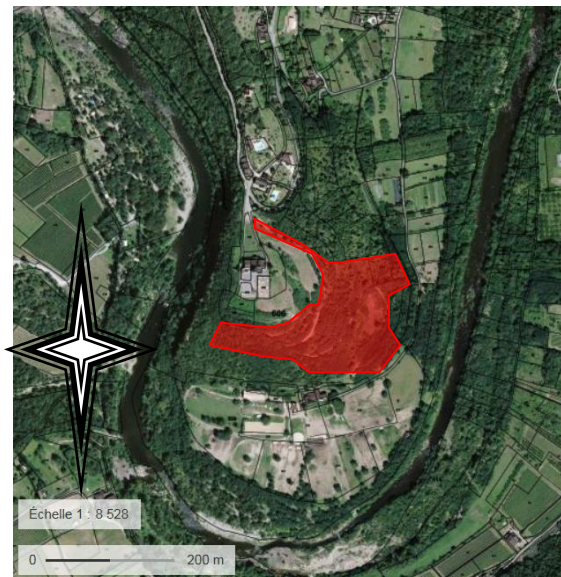
Orientation d'Aménagement et de Programmation Foussac

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagements :

- Possibilité d'aménager en tranches successives les différentes entités dévolues à l'accueil des habitations légères de loisirs

- La desserte interne sera connectée à la voie publique par une entrée Est au niveau du carrefour avec la voie communale de Foussac



Un réseau de cheminements interne convergera vers un espace collectif avec aires de jeu et bloc sanitaire.

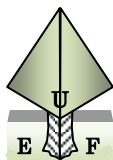
L'implantation des habitations légères sera adaptée à la topographie des lieux avec une exposition dominante Sud.

Habitat : limité à des habitations légères démontables ou mobiles, sauf bloc sanitaire et accueil.

Environnement : l'objectif est de conserver une naturalité maximale. Une zone non aedificandi aux abords de la forêt sera respectée pour des raisons de protection contre l'incendie.

Les espaces végétalisés situés dans un rayon de 50 mètres autour de la zone aménagée seront débroussaillés en sous bois et les arbres de hautes tiges espacés conformément aux arrêtés préfectoraux n° ARR-2013-073-0002 du 14 mars 2013 et ARR 2017-07-028-0007 du 28 juillet 2017 portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage dans le cadre de la prévention des incendies de forêts.

Les eaux usées seront collectées et traitées dans une zone dédiée en partie basse du site.



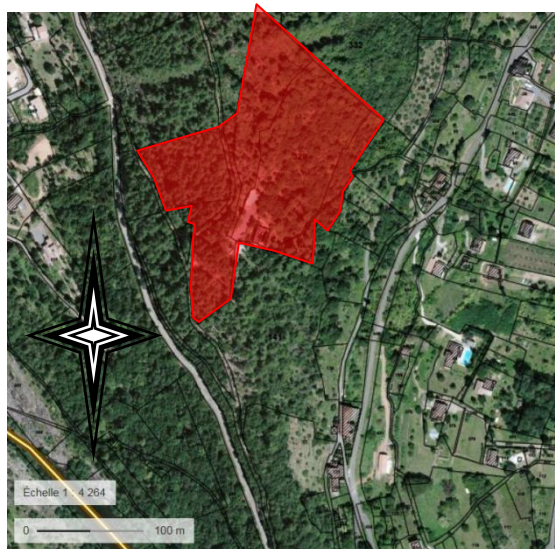
Orientation d'Aménagement et de Programmation La Croix Noire

Principes d'aménagement à retenir :

Aménagements :

- Possibilité d'aménager en tranches successives les différentes entités dévolues à l'accueil des cabanes dans les arbres. Une partie est déjà en place.

Les accords des services de secours ont été obtenus et une réserve d'eau de 120 m³ avec raccord pompier a été créée.



-La desserte interne est connectée à la voie publique – route communale- par une entrée Sud Ouest. Le site est implanté sur 3 hectares de terrain, traversés par une route communale, accessible depuis la D413.

Un réseau de cheminements interne piétonniers relie l'accueil qui correspond au logement des gérants (ancienne bâtisse restaurée) les toilettes sèches et les hébergements.

Habitat : limité à des cabanes aériennes sur pilotis.

Le projet comprend l'implantation de 10 cabanes sur pilotis en eco-hébergements, dont 4 existantes, réalisées entièrement sur place, et approvisionné en bois Douglas par la filière bois d'Ardèche. Les toitures sont réalisées en bruyère.

Les bois utilisés pour construire ces cabanes sont non traités et labellisés PEFC qui certifie qu'ils proviennent de forêts gérées de manière durable.

Les surfaces sont comprises entre 20 et 30 m². Et peuvent accueillir de 2 à 5 personnes.

Chaque cabane est équipée d'un détecteur de fumée et d'un extincteur.

Les cabanes ont un minimum d'équipements : toilettes sèches, approvisionnées par la sciure d'un atelier de menuiserie des Vans, point d'eau, et point lumineux. Aucune cuisine.

Environnement : l'objectif est de conserver une naturalité maximale. L'état boisé indispensable à l'aménagement est conservé. Il participe directement au projet. mais

il est traité de façon à limiter les risque d'incendie conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux n° ARR-2013-073-0002 du 14 mars 2013 et ARR 2017-07-028-0007 du 28 juillet 2017 portant réglementation de l'emploi du feu et du débroussaillage dans le cadre de la prévention des incendies de forêts.

Les espaces végétalisés conservés seront débroussaillés en sous bois et les arbres de hautes tiges espacés conformément à ces mêmes arrêtés préfectoraux.

Un composte pour les toilettes sèches se situe sur le terrain à une distance 50 mètres des hébergements, et un assainissement sera créé pour le traitement des eaux de douche et de lavabos. Des savons « bio » sont fournis aux résidents.

Les hébergements sont espacés d'un minimum de 40 mètres. Les accès sont piétonniers.

Les véhicules sont stationnés à l'entrée sur une aire de stationnement et ne circulent pas.

Des lampes frontales sont fournis aux résidant pour leurs déplacements la nuit.

La propriété est équipée d'une réserve d'eau de 120 m³, relié à un raccord pompier Guillemmin DN 100.

La réserve d'eau sera prochainement référencée comme réserve incendie pour la commune des Salelles.

