



Salindres PLU



DÉPARTEMENT DU GARD
ELABORATION DU **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME
Commune de **SALINDRES**

2. **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

Révision du POS en PLU prescrite le : 21/02/2013
PLU arrêté le : 23/09/2016
PLU approuvé le : 04/10/2017

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Élément central du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10/15 ans.

Il doit exposer de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le P.A.D.D. que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect du P.A.D.D. Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au P.A.D.D., notamment dans ses articles L. 151-5.

Article L. 151-5

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Le gouvernement a précisé que l'objet du P.A.D.D. est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations communales en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un « débat d'orientation d'urbanisme » qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court¹.

Le respect des objectifs et principes énoncés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015) implique que le présent P.A.D.D. détermine les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation

¹ Circulaire UHC/DU1/1 n° 2003-3 du 21 janvier 2003 relative à l'application de certaines dispositions d'urbanisme de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

LES FONDEMENTS DU PADD DE SALINDRES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente la stratégie retenue par les élus de Salindres en matière de développement urbain à l'horizon 2025/2030.

Les principaux enjeux issus du diagnostic ont guidé l'ensemble des réflexions menées et des choix réalisés. Les orientations retenues s'inscrivent pleinement dans les objectifs d'aménagement du territoire définis à l'échelle du bassin de vie d'Alès au travers du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Cévennes approuvé et sont l'expression **d'une volonté politique de :**

- poursuivre et renforcer le récent dynamisme résidentiel de Salindres, c'est-à-dire encourager une production de logements capable de permettre le renouvellement des générations et assurer un développement équilibré en matière d'équipements, de services et de commerces de proximité ;
- conforter le dynamisme économique de Salindres ;
- aménager des espaces publics de qualité ;
- anticiper la réouverture de la voie ferrée et la délocalisation de la halte ferroviaire ;
- anticiper la délocalisation du collège ;
- s'inscrire dans un développement respectueux des ressources naturelles du territoire et du cadre de vie des salindrois.

Quatre grands projets, déjà engagés ou en cours d'étude, structureront le territoire de la commune dans les prochaines années :

- la poursuite du développement du pôle d'équipement au sud de la commune (crèche, centre de loisirs, résidence pour personnes âgées, parc public...) ;
- la délocalisation du collège ;
- l'extension de la ZI Synerpôle (projet porté par Alès Agglomération) ;
- A plus long terme le développement d'un pôle multi-modal dans le cadre de la requalification de la ligne Alès-Salindres-Saint-Ambroix-Bessèges.

Des choix de développement contraints par le risque inondation et le risque technologique

La commune est particulièrement concernée par le risque technologique mais également par le risque inondation qui ont fortement guidé les choix en matière de développement, résidentiel notamment.

L'ensemble des ambitions relatives à la préservation de l'environnement sont exprimées au travers de quatre grandes orientations :

- Préserver et valoriser le capital paysager de Salindres.
- Identifier et préserver la trame verte et bleue.
- Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones constructibles du PPR inondation.
- Améliorer la performance énergétique du territoire et favoriser les mobilités douces pour les déplacements de proximité.

Les ambitions en matière d'urbanisme sont présentées au travers de trois grandes orientations :

- Impulser un nouveau dynamisme : Salindres une commune d'environ 4 000 habitants.
- Conforter le rayonnement économique.
- Une exigence de qualité du cadre de vie pour une image renouvelée.

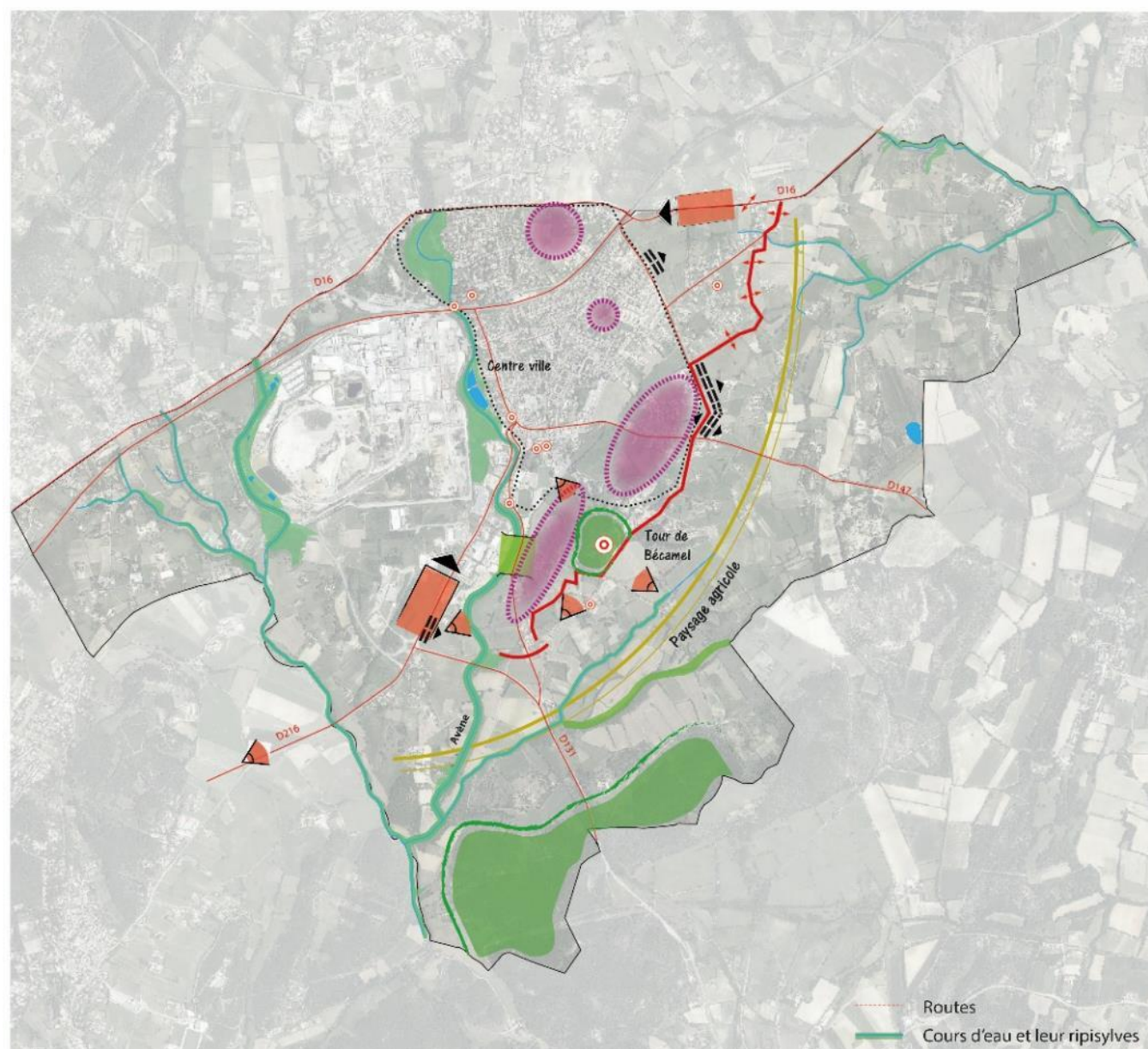
Enfin les objectifs de modération de la consommation d'espace sont exposés.

Le développement envisagé doit permettre à la commune de retrouver le niveau de population connu en 1968, soit à l'horizon 2025-2030 une population supplémentaire d'environ 800 habitants. Les besoins en logements estimés sont de l'ordre d'environ 400 logements supplémentaires² (dont environ 40 logements permettant uniquement de prévoir la diminution de la taille des ménages).

² Permettant l'accueil d'une population nouvelle, le desserrement des ménages, la vacance frictionnelle et le renouvellement du parc de logements.

LES GRANDES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES

ORIENTATION 1 - PRÉSERVER ET VALORISER LE CAPITAL PAYSAGER DE SALINDRES



Objectif 1 - Préserver les paysages de reliefs et les paysages agricoles

-  Préserver les paysages de reliefs boisés
-  Préserver les paysages agricoles
-  Préserver les coupures vertes paysagères
-  Préserver les paysages agricoles de l'extension urbaine et du mitage, là où la transition ville/campagne est perceptible

Objectif 2 - Préserver les vues sur le grand paysage

-  Préserver les vues sur le grand paysage (reliefs alentours) depuis les routes «balcon»
-  Privilégier l'urbanisation sur les secteurs les moins sensibles d'un point de vue paysager

Objectif 3 - Requalifier l'entrée de ville du Moulinas et anticiper le développement futur de Malpas



Objectif 4 - Assurer l'intégration paysagère des futurs aménagements, afin de garantir un développement urbain harmonieux

-  Intégration paysagère dans le tissu urbain existant
-  Traiter qualitativement les espaces de franges urbaines à enjeux

Objectif 5 - Préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune

-  Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire de la commune
-  Préserver les vues sur la tour Bécamel, point de repère sur la commune et dans le paysage alentour

Orientation 1 – Préserver et valoriser le capital paysager de Salindres

Objectif 1.1 : Préserver les paysages de reliefs et les paysages agricoles

La commune de Salindres compte deux espaces boisés majeurs, qui sont aujourd'hui encore préservés de toute urbanisation : la côte de Béringuier et la colline de la Tour de Bécamel. Ces ensembles constituent des espaces de nature aux portes de la ville et une toile de fond naturelle jouant un rôle important dans la qualité paysagère du territoire communal (arrière-plans paysagers, points d'appel, diversité paysagère). Elles participent également pleinement à la trame verte du territoire (Cf. orientation 2).

C'est pourquoi la commune fait le choix de :

- ➔ **conserver la vocation naturelle des espaces boisés existants sur le massif de la côte de Béringuier**, en cohérence avec les orientations du SCoT qui définissent ce massif comme « paysage de relief marquant à préserver » ;
- ➔ **préserver de l'urbanisation la colline de Bécamel**, c'est à dire l'écrin paysager au sein duquel est implanté la Tour, en délimitant une zone naturelle spécifique autour du site.

En ce qui concerne les paysages agricoles, qui présentent un intérêt économique avéré, ceux-ci jouent également un rôle essentiel dans la composition paysagère et l'identité du territoire. Aujourd'hui, la mosaïque de cultures assure la diversité de ces paysages. C'est pourquoi, la commune de Salindres fait le choix de :

- ➔ **maintenir sur le long terme la vocation des terres agricoles ;**
- ➔ **reclasser en zones agricoles** plusieurs zones aujourd'hui classées urbaines ou à urbaniser au POS en vigueur ;
- ➔ **définir une limite d'urbanisation**, afin de limiter l'extension urbaine et le mitage de l'espace, en particulier sur les secteurs où

la transition ville/campagne est aujourd'hui nettement perceptible : la partie sud du chemin de la Transhumance ;

- ➔ **contenir la fermeture des paysages** en cours dans la plaine.



Objectif 1.2 : Préserver les vues sur le grand paysage

La commune de Salindres est une commune relativement enclavée, peu d'espaces situés au sein de la poche urbaine offrent des perspectives visuelles sur le grand paysage, alors que le territoire bénéficie d'arrière-plans paysagers remarquables.

Certains secteurs localisés en surplomb de la ville offrent toutefois des vues lointaines sur les paysages agricoles et massifs

alentours (les Cévennes au Nord-Ouest, et les monts de Barjac-Brouzet-les-Alès au Sud-Est). Ce paysage ouvert perceptible par tous à proximité de la ville participe à la qualité du cadre de vie et à la compréhension globale du territoire.



C'est pourquoi la commune fait le choix de :

- ➔ **Privilégier l'urbanisation sur les secteurs les moins sensibles d'un point de vue paysager**, c'est à dire les secteurs situés dans le « bassin » de Salindres, en particulier Cauvas-La Tour, Frigoulou, le secteur de Provence et dans les dents creuses.
- ➔ **Préserver les vues sur le grand paysage**. Sont notamment concernés :
 - Certaines sections du chemin de la Transhumance, qui offrent des vues sur les paysages agricoles et monts alentours, mais également sur l'enveloppe urbaine de Salindres. Ceci par :
 - la définition **d'une limite d'urbanisation** à l'Est (cf. objectif 1) ;
 - la **préservation d'axes visuels** sur le secteur de Malpas/Séverac, via la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui précisera des secteurs non bâtis permettant le maintien de cônes de vue ;
 - à l'Ouest du chemin, un **encadrement de la hauteur des constructions** et un recul par rapport à la voie.
 - Les abords Est de l'entrée de ville de Moulinas, qui offre des vues sur la ripisylve de l'Avène et les monts boisés alentours.

Objectif 1.3 : Requalifier l'entrée de ville du Moulinas et anticiper le développement du secteur de Malpas

Entrée de ville du Moulinas

Deux zones d'activités marquent l'entrée de ville de Salindres par l'avenue de Moulinas, l'axe reliant la commune de Salindres à Alès notamment. Aujourd'hui, cette entrée de ville peu qualitative offre une première image peu valorisante de la commune. C'est pourquoi, la commune envisage une requalification et une valorisation de ce secteur, qui bénéficie aujourd'hui encore d'un potentiel d'urbanisation et d'une largeur de voie permettant des aménagements. Pour cela, le développement de ce secteur s'appuiera sur :

- ➔ une **qualification des abords de voie**, avec notamment une valorisation végétale du site et la mise place de de bandes cyclables et trottoirs ;
- ➔ un **encadrement des nouvelles constructions** (densité, recul, formes urbaines, traitements des espaces privés).

Entrée de ville de Malpas

Cette entrée de ville présente aujourd'hui un caractère agricole. Via la réalisation d'un Orientation d'aménagement et de Programmation, la commune souhaite **assurer** un développement futur intégré et cohérent des commerces et services développés en complément de l'offre de logements existante dans la perspective d'**une entrée de ville de qualité et une transition « douce » entre campagne et ville**.

Objectif 1.4 : Assurer l'intégration paysagère des futurs aménagements, afin de garantir un développement urbain harmonieux

L'enjeu est de permettre l'urbanisation future des secteurs qui, de par leur proximité au centre de Salindres et/ou leur visibilité et/ou leur sensibilité paysagère, nécessitent une attention particulière, et de garantir ainsi leur intégration dans les tissus urbains existants.

Pour ce faire, la commune règlemente dans les secteurs concernés les formes urbaines, la hauteur des constructions, la densité. Cet enjeu concerne à la fois les dents creuses mais également les opérations localisées en limite de la poche urbaine. Sur ces derniers secteurs, le traitement de l'espace de transition entre espace urbain/espace rural constitue un objectif du PLU.

Objectif 1.5 : Préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune

Bien que ne comptant pas de monuments historiques, la commune de Salindres bénéficie aujourd'hui d'un patrimoine bâti riche, que les élus souhaitent préserver et mettre en valeur. En ce sens, elle projette les objectifs suivants :

- ➔ **Valoriser le site de Bécamel**, élément de repère et d'identité. Située sur un promontoire, la tour et son écran boisé jouent un rôle de point d'appel dans le paysage de proximité comme depuis les communes alentours (Saint Privat des Vieux, ...). Il s'agit de :
 - préserver le bâti existant ;
 - affirmer la vocation naturelle du site, tout en permettant une gestion boisée afin de pérenniser la visibilité de la Tour, et en valorisant son usage de promenade, via la **création d'un parc** ;

- préserver des axes de vue depuis les espaces urbains d'où elle est visible, en particulier le secteur de La Tour, les espaces agricoles et la D364.

➔ **Valoriser les autres éléments identitaires du patrimoine bâti communal et pérenniser la qualité architecturale des mas**

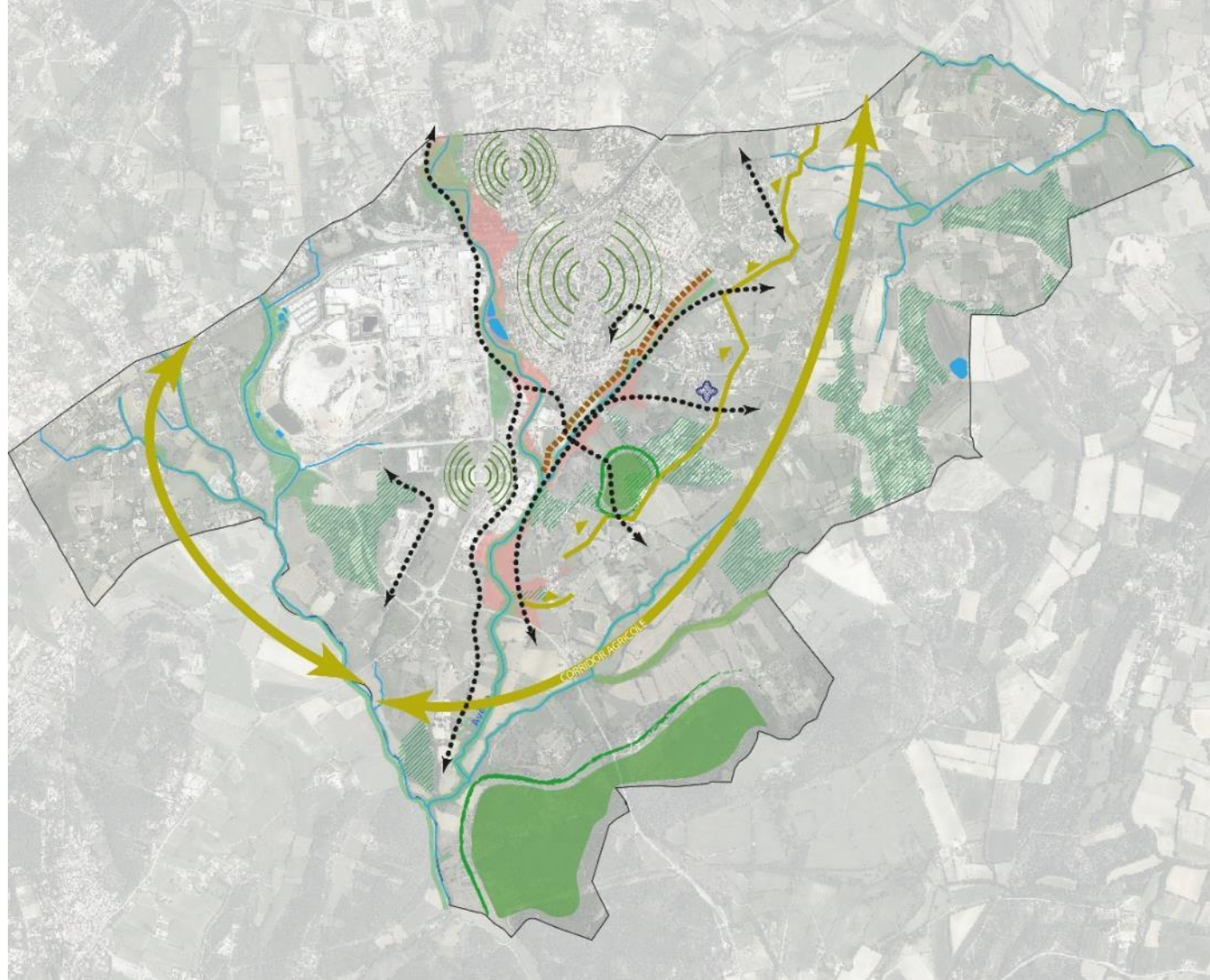
La commune est riche d'un patrimoine bâti qui marque encore aujourd'hui son histoire et qu'il convient pour cela de préserver. Il s'agit à la fois de bâtis relatifs à une identité architecturale locale (maisons en pierres, tourelles, ...), à l'histoire agricole de la commune (mas, ...) ou à son histoire « urbaine » (ancienne école de garçons, pont en pierre de la voie ferrée, château du pôle industriel chimique) et religieuse (églises,...)

Dans cet objectif et afin d'encourager leur réhabilitation et leur entretien, certains mas et leurs dépendances pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Le reste pourra faire l'objet dans le PLU de prescriptions en cas de réhabilitation/mutation.

- ➔ **Préserver la typologie bâtie de la rue Henri Merle**, rue principale du centre ancien (alignement à la voie, hauteur de constructions, ...)



Les orientations en matière de TRAME VERTE ET BLEUE



-  Préserver les réservoirs de biodiversité
-  Assurer la continuité du corridor agricole, telle que prescrite dans le SCoT
-  Préserver une mosaïque de milieux, avec une trame boisée diffuse
-  Préserver les ripisylves des cours d'eau existantes
-  Définir une limite d'urbanisation pour préserver les milieux agricoles

Jouer sur la multifonctionnalité pour préserver la trame verte et bleue au sein de la poche urbaine

-  Zones rouges du PPR inondation, support pour ...
-  ... la mise en place de cheminements doux, aux abords des ripisylves
-  Préserver et valoriser les espaces de nature en ville (parcs) et les corridors arborés (alignements de platanes,)
-  Préserver des connexions naturelles entre la campagne et le milieu urbain

RESSOURCES

-  Préserver non urbanisé les abords du château d'eau

Orientation 2 – Identifier et préserver la trame verte et bleue

La trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement pour enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Outil d'aménagement du territoire, elle vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler et d'effectuer leur cycle de vie.

OBJECTIFS DU GRENNELLE DE L'ENVIRONNEMENT POUR LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

- ❖ Renforcer les plans d'actions en faveur de la faune et la flore sauvages menacées
- ❖ Instituer la Trame Verte et Bleue
- ❖ Valoriser la nature en ville

Objectif 2.1 : Préserver les grands corridors agricoles et boisés, en cohérence avec les orientations du SCoT

La commune de Salindres compte deux grands corridors « verts » sur son territoire :

- ➔ **le massif boisé de la Côte de Béringuier**, qui joue un rôle écologique d'interface entre le massif du Mont Bouquet et la plaine urbanisée dans laquelle s'inscrit Salindres ;



- ➔ **la couronne agricole** s'étendant du nord-Est au nord-Ouest de la commune, en passant par le sud et concernée par l'orientation suivante du SCoT : « Assurer la connexion écologique de la plaine agricole selon un axe Nord-Sud passant à l'Est d'Alès ».

Pour ce faire, la commune :

- ➔ maintient la vocation naturelle du massif boisé ;
- ➔ assure la pérennité de la vocation agricole de la plaine en limitant fortement son mitage et en définissant une limite d'urbanisation de la poche urbaine future de Salindres.

De plus, les espaces ponctuellement boisés de la plaine, très présents sur la commune, représentent des zones relais pour le développement de la biodiversité. La trame bocagère et les haies agricoles font parties intégrante de la trame verte, mais constituent également des éléments importants du système agricole, qui sont donc voués à évoluer dans le temps. La commune vise alors :



- ➔ **la préservation des haies agricoles**, sans figer la trame bocagère et les possibilités d'entretien (afin de permettre le développement et l'évolution de l'activité agricole) ;
- ➔ **le maintien d'une densité arborée autour des hameaux et mas** notamment, qui participent à la diversité des habitats naturels et à la continuité arborée entre les massifs boisés et le centre urbain ;
- ➔ **la préservation de la ripisylve** du Riançon.

Objectif 2.2 : Préserver le corridor aquatique de l'Avène et de l'un de ses affluents traversant la poche urbaine, principales trames « bleues » à enjeu du territoire

La poche urbaine de Salindres est traversée par deux cours d'eau :

- ➔ l'Avène, permanent, qui constitue une coupure entre la zone d'habitat à l'Est et la zone industrielle à l'Ouest ;
- ➔ un ruisseau, temporaire, à proximité du cimetière.

Aujourd'hui, la qualité écologique de ces deux corridors est encore préservée par l'existence d'une ripisylve dense et de certains abords à caractère encore naturel.

La pérennité de ces corridors « bleus » constitue l'un des enjeux majeurs du PLU. Pour ce faire, la commune projette les objectifs suivants :

- ➔ **préserver la ripisylve existante ;**
- ➔ jouer sur la multifonctionnalité sur le site de **Cauvas/La Tour**. Il s'agit pour la commune de se baser sur les périmètres non constructibles du PPR inondation pour **préserver une zone tampon non imperméabilisée autour de la ripisylve** et y conforter un **cheminement doux** longeant le cours d'eau.



Objectif 2.3 : Valoriser la « nature en ville » et les connexions avec les espaces agricoles

La commune de Salindres dispose aujourd'hui d'une trame verte urbaine intéressante : jardins privés, quelques parcs et de nombreux alignements arborés. Au-delà de participer au maintien de la richesse écologique du

territoire, ces espaces jouent un rôle social, ludique et de bien être essentiels pour la population.

De plus, le mitage actuel du vaste secteur situé en frange Ouest de la poche urbaine a permis de maintenir des espaces agricoles et linéaires arborés pénétrant jusqu'aux abords du centre-ville et de l'Avène.

En réponse à l'orientation du SCoT de « promouvoir l'insertion paysagère des aménagements et la nature dans la ville », la commune :

- ➔ **préserve les parcs et alignements d'arbres existants ;**
- ➔ **définit des prescriptions spécifiques dans les principaux secteurs d'aménagement futurs**, au sein desquels des continuités avec les ripisylves du centre urbain et les espaces agricoles alentours seront favorisées.

Orientation 3 – Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens dans les zones constructibles du PPR inondation

Une large partie du territoire est impactée par les risques d'inondation liés à l'Avène et ses affluents. Un Plan de Prévention des Risques Inondation est en vigueur. Dans les zones classées « rouges », le PLU se devra d'être **conforme à l'inconstructibilité** des espaces concernés (opposabilité du PPRI). Toutefois, afin de valoriser ces espaces rendus inconstructibles, la commune envisage **l'aménagement de cheminements doux** le long du cours d'eau bordant le secteur de Cauvas ou d'espaces verts.

Les autres sites à risques sont aujourd'hui déjà en grande partie imperméabilisés. La non-aggravation de l'aléa consiste en la **préservation des espaces verts existants et d'espaces jardinés privés**, qui permettent l'infiltration des eaux en cas de crue.

Orientation 4 – Améliorer la performance énergétique du territoire et favoriser les mobilités douces pour les déplacements de proximité

L'enjeu énergétique est un enjeu environnemental majeur dans la mesure où la consommation d'énergie fossile est source d'émissions de gaz à effet de serre et de pollution atmosphérique. De plus, la mobilisation des énergies renouvelables figure parmi les priorités du Grenelle de l'environnement.

OBJECTIFS DU SCOT EN MATIERE D'ENERGIES ET D'EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

- ❖ Produire sur le territoire du SCoT 20% de l'énergie finale consommée à partir de ressources renouvelables à l'horizon 2030
- ❖ Promouvoir le développement des énergies renouvelables en cohérence avec les orientations du PCET du Pays Cévènnès
- ❖ Les projets d'aménagement urbain doivent rechercher à atteindre une moyenne de 21 logements à l'hectare sur Salindres
- ❖ Porter un projet de réouverture de la ligne ferroviaire Alès-Salindres-Saint Ambroix-Bessèges

Sur Salindres, comme dans de nombreuses communes, les secteurs résidentiels/tertiaires et transport sont prépondérants dans le bilan des consommations énergétiques. Plusieurs leviers d'actions existent.

Objectif 4.1 : Favoriser l'installation d'énergies renouvelables

Les efforts en matière de sobriété énergétique dans le secteur du résidentiel/tertiaire peuvent se concentrer sur les nouvelles constructions, notamment dans le choix des formes urbaines et les caractéristiques des bâtiments futurs, mais aussi sur la réhabilitation thermique du parc résidentiel ancien.

La commune souhaite définir des prescriptions permettant de :

- ➔ favoriser le développement de **logements économes en énergie** et la mise en place de **réseaux de chaleur urbains**. Ces deux orientations concernent essentiellement les secteurs faisant l'objet **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**, pour lesquels des objectifs seront définis et spatialisés (intégration du bioclimatisme dans la localisation des espaces bâtis, ...)
- ➔ poursuivre le développement de **projets d'énergies solaires, en particuliers dans les zones d'activités**, à l'exemple de ce qui a d'ores et déjà été mis en place sur le boulodrome.

Objectif 4.2 : Promouvoir les déplacements doux et prévoir la réouverture d'une halte ferrée

Le transport constitue l'une des principales sources de consommation énergétique de la commune. En 2010, la part des ménages bénéficiant d'au moins 2 voitures est supérieure à la moyenne départementale (39%). La commune souhaite aujourd'hui en priorité agir sur les déplacements de proximité permettant d'accéder aux services locaux, équipements et sites de développement résidentiel de la commune.

Aujourd'hui, bien que le cœur urbain soit bien maillé, des manques sont observés sur certains secteurs. Afin de développer le réseau « modes doux », un certain nombre d'emplacements réservés seront définis dans le PLU. Cf. *les grandes orientations d'urbanisme/orientation3/Objectif 3.2 : Organiser les circulations douces*.

Par ailleurs, la perspective à moyen ou long terme de réouverture de la ligne ferrée Alès-Salindres-Saint-Ambroix-Bessèges permettra de limiter les déplacements motorisés vers Alès.

LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME



■■■■■



Orientation 1 – Impulser un nouveau dynamisme : Salindres une commune d'environ 4 000 habitants

De nouvelles perspectives de développement rendues possibles grâce à la redéfinition des zones de risque technologique.

L'activité industrielle et la présence d'entreprises classées à risque SEVESO a fortement impacté le développement de Salindres. En effet, en 40 ans, la commune de Salindres est passée de 3 845 habitants à 3 145 habitants. Cette perte importante de population est la conséquence du Plan d'Intérêt Général (PIG) **approuvé par arrêté préfectoral le 28/01/1993**, annulé, puis remplacé par l'arrêté du 16/10/1997 qui limitait fortement la constructibilité de nombreux secteurs.

Le Plan de Prévention du Risque technologique des établissements AXENS et RHODIA OPERATION³ sur les communes de Rousson et Salindres vise à préciser **les enjeux industriels du site et restreint fortement**, au regard de l'ancien PIG, **les périmètres d'inconstructibilité permettant ainsi à la commune d'envisager un nouveau développement.**

³ Le PPRT, suite à l'enquête publique qui s'est déroulé du 19 mai au 20 juin 2014, a été approuvé le 11 août 2014. Il définit trois typologie de zones : rouge (zone d'interdiction stricte), bleue (zone d'interdiction sous conditions) et verte (zone de recommandation). **Toute construction nouvelle d'habitation est interdite à la fois en zone rouge et en zone bleue.**

Objectif 1.1 : Permettre la production d'une offre de logements suffisante : environ 400 logements à horizon 10 ans / 15 ans

L'objectif de production de logements retenu dans le projet de PLU est d'environ 400 logements à l'horizon 2025-2030 (horizon 10 / 15 ans). Ce volume permet notamment de répondre aux besoins en logements liés à :

- la diminution progressive de la taille des ménages, attendue à l'horizon 2025-2030 ;
- une croissance démographique d'environ 800 habitants supplémentaires à l'horizon 2025-2030 ;
- aux besoins de renouvellement et de reconstitution du parc de logements (il s'agit notamment, d'appréhender les phénomènes de transformation, de mutations spontanées du parc comme la fusion de petits logements ou « découpage » de grands appartements, les démolitions de logements, le changement de destination) ;
- La prise en compte de la vacance frictionnelle et les besoins en résidences secondaires (y compris dans les programmes neufs, il faut tenir compte d'une vacance dite frictionnelle qui existe dès lors qu'un logement change de mains, que ce soit à l'occasion d'une transaction ou d'une relocation. On estime en général à 5% le taux minimum de vacance frictionnelle pour un parc de logements équilibré).

Cette ambition qui correspond à la volonté de la commune de « retrouver » son envergure de 1968, s'inscrit dans les perspectives de croissance démographique ambitieuses du SCoT et dans l'objectif de production de logements fixés par le second Programme Local de l'Habitat (2014-2019) d'Alès Agglomération.

Objectif 1.2 : Proposer une offre attractive de logements

Afin de satisfaire les besoins de l'ensemble de la population dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, le projet d'urbanisme de la commune vise à promouvoir une offre de logements diversifiée en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre du SCoT du Pays des Cévennes et le Programme Local de l'Habitat d'Alès Agglomération. Il s'agira à ce titre de :

- proposer une offre de logements en accession abordable⁴ (accession à coût maîtrisée : 15% minimum) ;
- proposer des formes d'habitat « intermédiaire » ;
- Produire un minimum de 25% de logements locatifs sociaux dans la construction neuve.

Objectif 1.3 : Conforter le pôle d'équipement au Sud de la commune

Il s'agit d'adapter le niveau d'équipement communal à la croissance démographique et aux évolutions de la société par la création d'équipements publics et de services structurants.

A ce jour plusieurs projets devraient se concrétiser prochainement en matière d'accueil petite enfance avec la création d'une crèche et d'accueil de personnes âgées avec la création d'une résidence pour personnes âgées comprenant environ 20 maisons gérées par le CCAS de la commune.

Par ailleurs, il s'agira de programmer :

- la délocalisation et l'extension du centre de loisirs au Sud de la commune ;
- l'extension du cimetière ;
- l'aménagement d'un véritable parc public à proximité immédiate de la crèche, du centre de loisirs et de la résidence pour personnes âgées.



⁴ C'est-à-dire des niveaux de prix inférieurs à la moyenne des prix du marché

Objectif 1.4 : Anticiper la délocalisation du collège

La délocalisation du collège est un projet porté par le Conseil Départemental du Gard. En effet, le collège Jean-Baptiste Dumas de Salindres n'est plus aux normes réglementaires.

Ainsi, la commune fait le choix d'anticiper la délocalisation du collège et réfléchit à un site adapté en concertation avec le Conseil Départemental.

Objectif 1.5 : Développer un pôle multi-modal dans le cadre de la requalification de la ligne Alès-Salindres-St Ambroix-Bessèze

Profiter de la réouverture de la ligne Alès-Salindres-St Ambroix-Bessèze.

La perspective de la réouverture de la ligne ferrée Alès-Salindres-St Ambroix-Bessèze permettra d'offrir une offre de transports en commun à moyen et long terme en direction d'Alès principalement, concourant ainsi à la maîtrise des déplacements.

Orientation 2 – Conforter le rayonnement économique

Objectif 2.1 : Conforter le développement de la ZI Synerpôle

Le SCoT du Pays des Cévennes identifie la ZI Synerpôle et son projet d'extension située à l'Ouest de la commune comme ZAE d'intérêt de Pays.

Ainsi, il s'agit dans le cadre du PLU de permettre le développement à court, moyen et long terme de la ZI Synerpôle.

Dans ce cadre, le développement économique se fera principalement sur des zones déjà ouvertes à l'urbanisation ou identifiées en réserves foncières (zone NA) au document d'urbanisme précédent (Plan d'Occupation des Sols), soit une consommation foncière d'environ 10 hectares à court et moyen terme.



Objectif 2.2 : Soutenir le dynamisme commercial de la commune

Salindres bénéficie d'une offre de commerces et de services de proximité développée. L'activité commerciale de la commune est essentiellement localisée le long de la rue Henri Merle.

Le centre-ville doit rester une centralité commerciale forte mais l'offre de commerces et de services de proximité pourra également se développer à l'Est de la commune dans une perspective de mixité fonctionnelle des quartiers résidentiels.

La volonté communale est de maintenir le commerce de proximité dans le centre-ville, en particulier en rez-de-chaussée de la rue Henri Merle et d'encourager sa fréquentation par la mise en valeur du cœur de ville (aménagement d'une véritable place publique place de la république, gestion du stationnement).

Le développement d'une offre de commerces et services de proximité en périphérie immédiate des quartiers résidentiels et en complémentarité avec l'offre en centre ancien doit permettre de réaffirmer Salindres comme véritable pôle de proximité.



Objectif 2.3 : Assurer le développement des communications électroniques

L'équipement numérique performant des zones d'activité et du centre-ville est reconnu comme levier de croissance économique. Ainsi, il s'agira de favoriser le développement du très haut débit prioritairement en centre-ville et dans la ZI Synerpôle.

Orientation 3 - Une exigence de qualité de cadre de vie pour une image renouvelée

Objectif 3.1 : Développer des espaces verts publics

- L'aménagement d'un véritable parc public à proximité immédiate de la crèche, du centre de loisirs et de la résidence pour personnes âgées.
- La réservation d'un espace vert pour l'accueil de festivités.
- l'extension du jardin public existant.

Objectif 3.2 : Organiser les circulations douces

La mise en place d'un véritable réseau de circulations douces continu, agréable et sécurisé permettant de relier les différents lieux de centralité urbaine (principaux équipements, zones d'emplois et centre-ville) et les quartiers résidentiels constitue un objectif fort à long terme. A court et moyen terme sont identifiés comme prioritaires :

- la création de cheminements piétons et vélos à l'échelle de chaque quartier, en particulier dans les opérations nouvelles ;
- l'aménagement d'un cheminement piéton et cycliste en bord d'Avène ;
- l'Avenue de la Jouannenque ;
- l'Avenue du Moulinas ;
- l'aménagement d'un cheminement piéton et cycliste au Sud Est



permettant de rejoindre le pôle d'équipement-Sud.

Objectif 3.3 : Aménager une véritable place publique

La commune ne bénéficie à ce jour d'aucune véritable place de village. L'aménagement de la place de la République située en face de la mairie vise à jouer un véritable rôle de centralité et de rencontre. Cette place, située à l'entrée Sud du cœur de ville sera aménagée comme véritable nœud de déplacements modes doux permettant d'accéder à la rue commerciale Henri Merle, au pôle administratif et culturel (mairie / médiathèque), au pôle de loisirs et d'équipements...



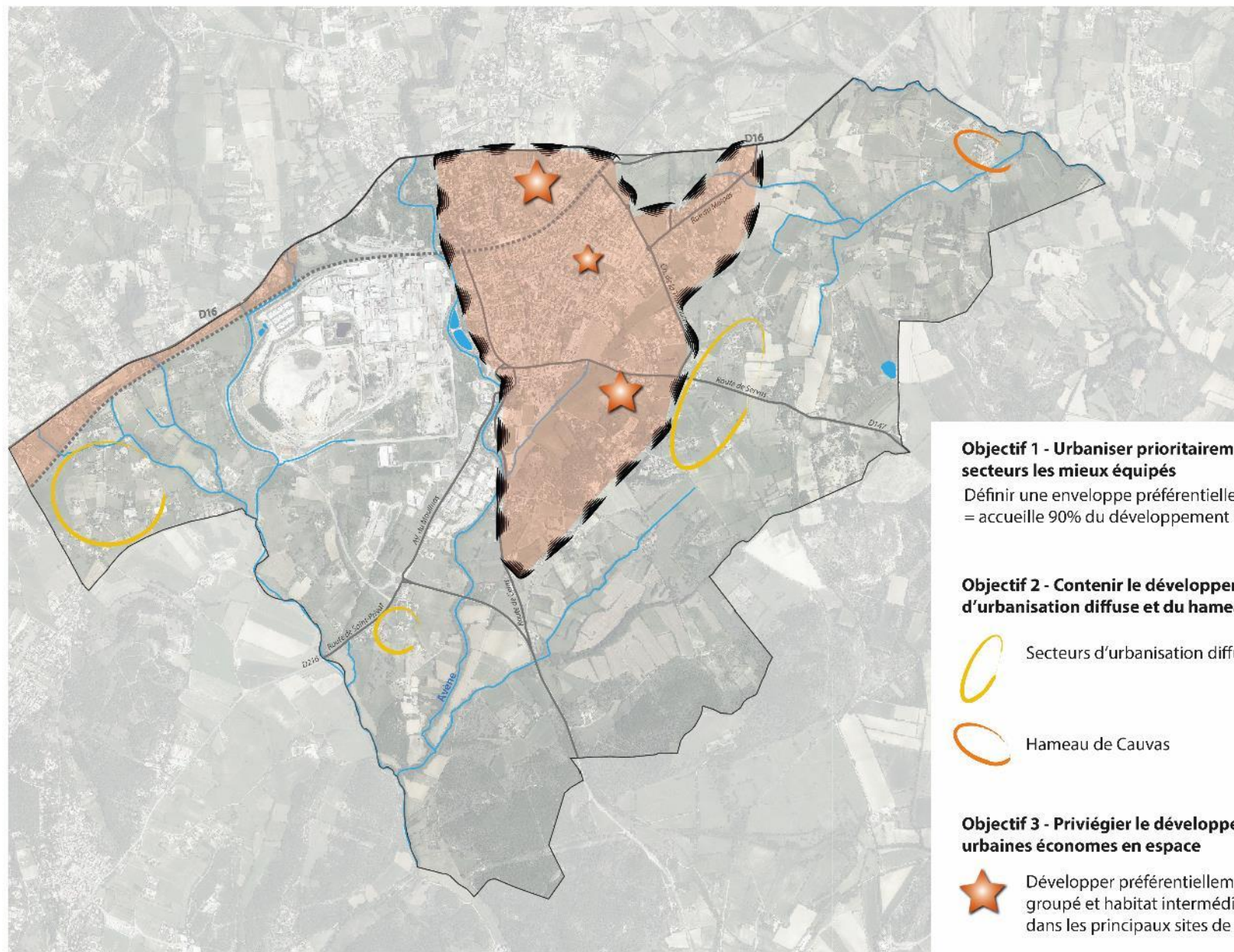
Objectif 3.4 : Assurer le développement d'opérations qualitatives de logements

Le parc de logements de Salindres est en majorité ancien, ne correspondant pas aux normes de confort actuelles. Ainsi, les nouvelles opérations devront permettre la production de logements de qualités, confortables et efficaces énergétiquement.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées dans les nouvelles opérations de logements. L'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs confort thermique et acoustiques.

LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



Pour rappel, la superficie des espaces naturels, forestiers et agricoles consommée sur les dix dernières années (2006-2016) représente environ 25 hectares, soit 2.5 hectares / an, et ceci dans un contexte contraint par l'ancien PIG et de décroissance démographique.

L'objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles de 50% fixé à l'échelle du SCOT Pays des Cévennes est à nuancer au regard du contexte spécifique de Salindres, où l'application du PIG jusqu'en 2010 a fortement limité la consommation d'espaces.

Le projet de PLU permettra une réduction de la consommation annuelle d'espaces agricoles d'environ 20%, tout en projetant une redynamisation significative du développement communal.

L'ensemble des objectifs définis ci-après permettront de concourir aux objectifs de consommation foncière :

- Développement résidentiel = environ 4 hectares à court terme
- Développement économique = maximum 10 hectares
- Développement des équipements (centre de loisirs, extension du cimetière, délocalisation du collège notamment) = maximum 10 hectares, dont les 2/3 seront réservés à l'aménagement d'un parc public.

La superficie totale dédiée à la vocation naturelle ou agricole dans le cadre du précédent document d'urbanisme (zones NC ou ND) sera augmentée. Environ 40 hectares de zones IUN / IIUN du POS seront reclassées en zone agricole ou naturelle au PLU.

Le potentiel foncier à vocation d'habitat du POS en vigueur représentait environ 75 hectares. Le potentiel foncier à vocation d'habitat du PLU représente environ 40 hectares soit une diminution de près de 50 % du potentiel à vocation d'habitat.

Objectif 1 - Urbaniser prioritairement les secteurs les mieux équipés = accueillir 90% du développement résidentiel dans la zone préférentielle de développement

Le développement résidentiel se localisera principalement (environ 90% de la production de logements) dans l'enveloppe urbaine de développement préférentiel. L'enveloppe telle que définie correspond principalement au centre ancien, aux quartiers d'habitat collectifs, aux quartiers d'habitat groupés et pavillonnaires. Les secteurs identifiés correspondent aux quartiers suffisamment proches du centre ancien et/ou des principaux équipements publics, permettant à terme un bon accès au futur pôle d'échange « multi-modal » et justifiant d'un raccordement au réseau d'assainissement et d'eau potable.

Objectif 2 - Contenir le développement des secteurs d'urbanisation diffuse et du hameau de Cauvas

Les secteurs sous-équipés (en matière de réseaux d'eau potable et d'assainissement notamment mais également éloignés des principaux équipements publics) correspondant à des zones d'urbanisation diffuse, ne constituent pas, sauf exception, des secteurs préférentiels de développement de l'urbanisation à l'horizon 2025/2030. Ainsi, l'urbanisation de ces secteurs sera fortement limitée (limitation des constructions nouvelles mais extensions possibles des constructions existantes).

Objectif 3 - Privilégier le développement de formes urbaines économes en espace

Les formes urbaines économes en espace seront privilégiées dans les futures opérations d'urbanisme. Il s'agira en particulier d'encourager une certaine densité dans les nouvelles opérations grâce à des formes urbaines innovantes et diversifiées (habitat intermédiaire de type maisons jumelées, maisons en bande, petit collectif).

La formalisation d'orientations d'aménagement et de programmation sur les sites stratégiques de développement dans le cadre du PLU, la mise en œuvre d'opérations d'ensembles et le recours à des opérations de type éco-quartiers permettront de garantir le respect des principes énoncés.

Dans l'objectif de viser un développement économe de l'espace, l'objectif minimum de 20 logements à l'hectare est retenu et sera mis en œuvre au travers des nouvelles opérations qui développeront une offre diversifiée de logements permettant la production d'environ :

- 25% de collectif ou d'habitat intermédiaire ;
- 35% d'individuel groupé ;
- 40% d'individuel pur.

Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans le cadre des orientations définies par le SCoT du Pays des Cévennes, document s'imposant au PLU de Salindres.



Le SCoT du Pays des Cévennes approuvé le 16 janvier 2014 identifie Salindres comme commune périurbaine de l'agglomération. A ce titre, les projets d'aménagement urbain rechercheront à atteindre les objectifs indicatifs suivants :

« Une moyenne de **21 logements à l'hectare** dans les pôles de centralités et les communes périurbaines de l'agglomération »

