DÉPARTEMENT DU GARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SALINDRES

Modification n°2

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé le 04/10/2017

Modification n°1 du PLU approuvée le 16/07/2019

Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 16/12/2019

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 12/03/2021

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 03/09/2021

Modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le 21/08/2023

Modification simplifiée n°4 du PLU approuvée le 04/12/2023

Modification n°2 du PLU approuvée le 03/07/2025

Note de lecture :

En caractère bleu : éléments ajoutés

SOMMAIRE

Préambule ____ *4*

portée et contenu des orientations d'aménagement et de programmation ____ 5

Les différentes orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Salindres ____ 6

Principes d'aménagement retenus dans les orientations sectorielles ____ *7*

Des principes communs comme base des différentes OAP ____ 8

orientations d'aménagement et de programmation ____ *10*

1. oap : Ausselet Nord ____ 11
2. oap : Malpas ____ 16
3. oap : Chemin de Cauvas ____ 20
4. oap : Campriau ____ 25

PREAMBULE

PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

REGLES GENERALES :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « *comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables,* ***des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)****, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation *« comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».*

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles.

OPPOSABILITE AU TIERS :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, *« l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

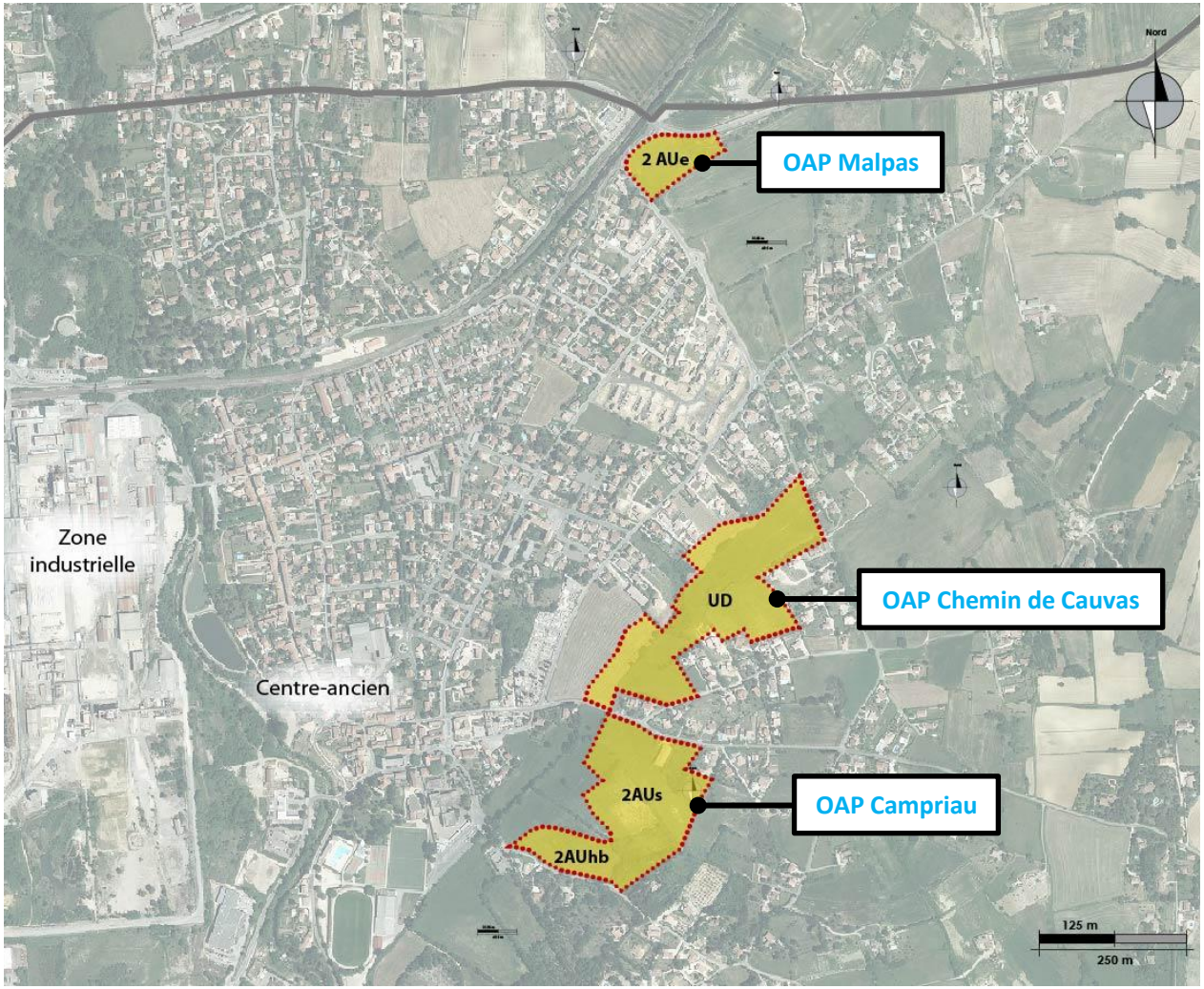
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur.

LES DIFFERENTES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE SALINDRES

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié ~~quatre~~ **trois** secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement. Elles ont pour objectif de définir des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent :

- ~~un secteur à dominante résidentielle situé au nord de la commune : OAP Ausselet Nord (1) ;~~
- un secteur à vocation commerciale et artisanale situé au nord-est de la commune : OAP Malpas ~~(2)~~ ;
- un secteur à dominante résidentielle situé à l'est du centre-ancien : OAP chemin de Cauvas ~~(3)~~ ;
- un secteur d'habitat et d'équipements situé au sud-est de la commune : OAP Campriau ~~(4)~~.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS SECTORIELLES

DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement durable dans les futurs projets urbains.

La qualité environnementale des projets est recherchée dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation, de ruissellement et de feux de forêt.

PROPOSER DES DENSITES URBAINES CONTEXTUALISEES, DES DENSITES A VIVRE

La commune recense une majorité de lotissements pavillonnaires dont les densités varient autour des 10 logements à l'hectare. Cette configuration urbaine est sur-consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

Les orientations d'aménagement précisent qu'un minimum de 20 logements à l'hectare est exigé sur les sites de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat.

Le renouvellement des formes urbaines et architecturales ainsi qu'un changement dans les pratiques de constructions de maisons individuelles monotypées est également visé.

DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE ET PROMOUVOIR DE NOUVELLES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes.

En raison de l'actuelle majorité du parc de logement individuel en milieu de parcelles, l'habitat groupé et intermédiaire sera globalement privilégié par les orientations d'aménagement dans le but de rééquilibrer les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturale seront privilégiées. Les constructions denses (habitat intermédiaire) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables », toitures terrasses végétalisées ou accessibles.

FAVORISER LE BIOCLIMATISME

Les nouvelles typologies de logements auront un impact important sur la performance énergétique et sur le niveau de confort attendu dans l'habitat.

Une majorité des logements devront avoir un caractère traversant afin de garantir une meilleure répartition de l'ensoleillement ainsi qu'une capacité de ventilation naturelle. Ce dispositif simple a un impact sur la forme urbaine et le mode de distribution des logements.

Les constructions devront privilégier une orientation sud pour les pièces principales.

Des dispositions particulières en matière d'isolation et d'inertie des bâtiments seront recherchées : l'objectif est de tendre vers la construction de bâtiments dont la consommation d'énergie sera nettement réduite, tout en garantissant de meilleurs conforts thermiques et acoustiques.

ANTICIPER L'ARRIVEE DE LA FIBRE OPTIQUE

Les opérateurs/constructeurs devront prévoir dès la conception du projet la mise en place de fourreaux pouvant recevoir, à terme, la fibre optique.

GERER LES EAUX DE RUISSELLEMENT

Les nouvelles constructions devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles plantées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales, en particulier bassins de rétention, dimensionnés en conformité avec le schéma directeur d'assainissement pluvial.

GERER LE RISQUE INONDATION

Les aménagements devront prendre en compte le risque d'inondation.

Les constructions devront être construites hors zone de risque. Les espaces inondables devront restés perméables (espace vert).

PRIVILEGIER LES DEPLACEMENTS « MODES DOUX » ET LES ESPACES DE RENCONTRE

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus de bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.

Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Enfin sur le plan des déplacements, certains secteurs bénéficieront d'une desserte en transport en commun, pour offrir un choix entre les modes de transports.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces publics plus vastes, favorisant le lien social entre habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. OAP : AUSSELET NORD

1.1. Localisation et caractéristiques

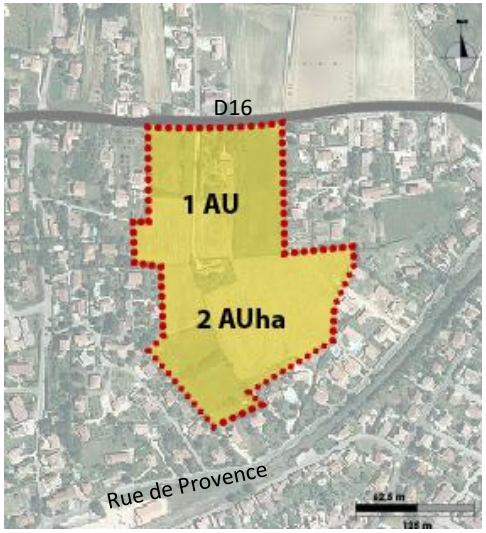
L'OAP Ausselet Nord se situe au Nord de la commune de Salindres, en limite de la départementale 16.

Importante dent creuse au cœur du tissu urbain de Salindres, ce secteur est essentiellement voué au développement de l'habitat.

Cette OAP participe au développement du Nord de la commune, en cohérence avec le projet de création d'une halte ferrée localisée au sud de la rue de Provence.

Situé en accroche de la zone UB (à caractère résidentiel dense), le site Ausselet Nord présente une surface d'environ 2,3 hectares (zone 2AUha). Il pourra être prolongé en cas d'ouverture à l'urbanisation en zone 1AU aujourd'hui fermée.

Afin d'anticiper la cohérence urbaine future en cas d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, l'OAP concerne l'ensemble du secteur (zone 1AU et 2AUha).



1.2. Enjeux / Objectifs

- Prendre en compte le tissu urbain existant.
- Poursuivre le développement de la commune et diversifier le parc de logements en mobilisant les dents creuses situées au cœur du tissu urbanisé existant.
- Organiser un nouveau quartier au Nord de la commune en cohérence avec la réouverture prochaine de la voie ferrée et la délocalisation de la halte ferroviaire.
- Travailler les accroches urbaines.
- Conserver l'existant.

~~1.3. Principe d'aménagement~~

PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Délimitation entre PHASE 1, 2 et 3

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 — Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. groupé
- Habitat collectif / intermédiaire
- Existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès principal secondaire / piéton
- Principe de desserte principale / secondaire
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Bassin de rétention paysager
- Frange tampon paysagère
- Couture urbaine /paysagère

SALINDRES // OAP AUSSELET NORD

1.4. Desserte du projet (voies, réseaux, transports en commun)

Réseau viaire

Le nouveau quartier sera accessible au sud-est par un accès/sortie principal au niveau de la rue de Provence et à sud-ouest Rue des Oliviers. Ces accès, nécessaire à la desserte de l'ensemble de l'OAP, seront réalisés en phase 1 et 2.

En phase 3 :

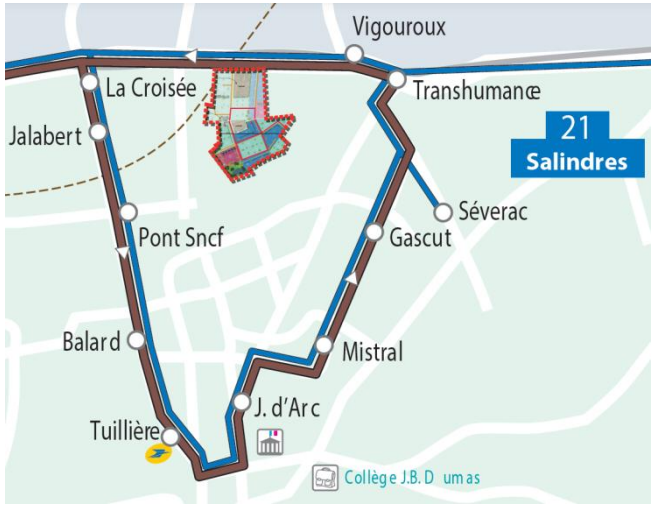
- un accès/sortie secondaire sera aménagé à l'ouest du projet, au niveau de la Rue des Garrigues ;
- deux sorties seront aménagées sur la départementale 16.

Ces accès assureront la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur.

Dans le reste du site, de nouvelles voies viendront desservir les espaces d'habitation.

Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera très bien relié au réseau de transport en commun. En effet, le site de projet est localisé au centre de la boucle effectuée par le réseau de bus.



Ainsi, les habitants pourront prendre le bus aux arrêts les plus proches :

- Vigouroux ;
- La croisée ;
- Pont SNCF.

Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles rue Jean-Baptiste Dumas, rue des Oliviers, rue des Garrigues et rue des Ausselet Nord, permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements piétons reliant les différents espaces.

Le projet prévoit une connexion piétonne au niveau de la rue de Provence. Cet aménagement permettra aux piétons de rejoindre la future halte ferroviaire.

La place faite aux espaces de rencontre :

Afin d'assurer le lien entre les populations un bassin de rétention paysager, situé au sud, viendra compléter les espaces verts du projet.

1.5. Besoin en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat collectif / intermédiaire.

1.6. Mixité fonctionnelle et densification

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'environ :

- 35 % d'habitat individuel pur en R+1;
- 40 % d'habitat individuel groupé en R+1;
- 25 % d'habitat collectif / intermédiaire en R1/R2.

L'ensemble des logements du secteur s'intègreront au tissu urbain environnant. Les logements collectifs pourront bénéficier d'un espace vert commun type jardin privatif.

La zone 2AUha (phase 1 et 2 de l'OAP) comportera environ 60 logements, soit une densité opérationnelle moyenne (hors existant et espaces verts) d'environ 22.8 log/ha.

Sur la zone 1AU fermée (phase 3 de l'OAP), une cinquantaine de logements pourra être réalisée.

1.7. Mixité sociale

Un minimum d'environ 25% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.

1.8. Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.

1.9. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Espaces verts / espaces naturels

Les masses végétales existantes devront être conservées.

Le bassin de rétention devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

~~Paysage~~

~~Afin d'intégrer le projet urbain avec son environnement urbain et paysager les hauteurs des bâtiments seront limitées au R+1 pour les logements individuels (purs et groupés) et au R+2 pour une partie des logements collectifs / intermédiaires.~~

~~Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré, notamment au niveau des franges urbaines (ouest, sud et est) situées à l'interface avec la zone d'habitat pavillonnaire dense.~~

~~Types de matériaux~~

~~Les matériaux locaux seront privilégiés.~~

~~Patrimoine~~

~~Les habitations existantes devront être conservées.~~

2. OAP : MALPAS

2.1. Localisation et caractéristiques

L'OAP Malpas se situe au Nord-est du tissu urbanisé de la commune de Salindres, au sud de la départementale 16.

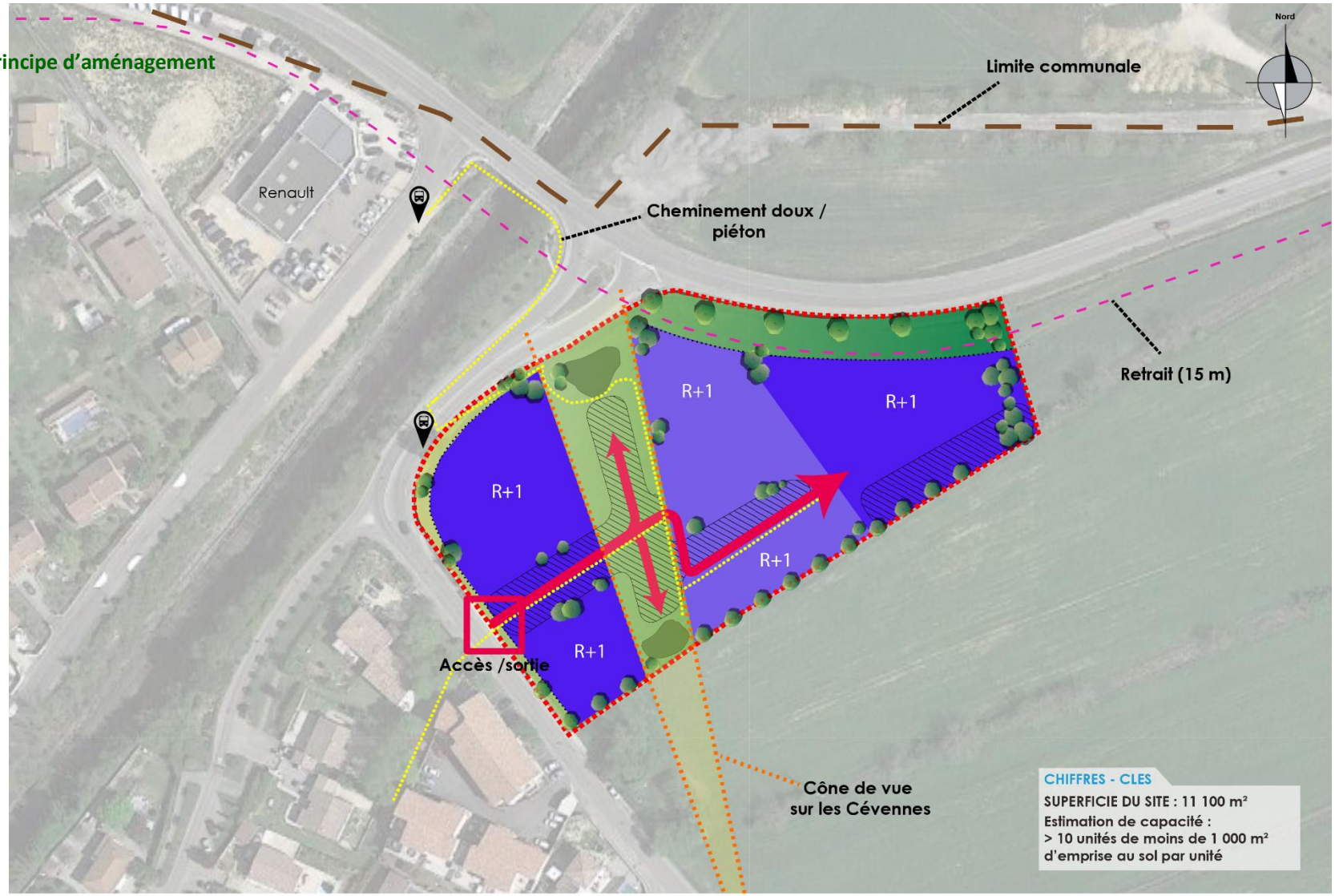
Localisé en entrée de ville est, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de ce secteur a pour objectif de développer une zone regroupant de petits commerces, services et entreprises artisanales/industrielles en entrée de ville. Les implantations industrielles ne sont admises que sur une partie de la zone, localisée au sein du schéma de principe.

Située en accroche de la zone UB, à caractère résidentiel dense, le site Malpas, d'environ 1 hectare, fait l'objet d'un classement en zone 2AUe au PLU.

2.2. Enjeux / objectifs

- Prendre en compte le tissu urbain existant.
- Développer une zone artisanale de petite superficie pour l'accueil de petites structures (commerces, services, artisanats, et petite industrie de manière ponctuelle) ne pouvant pas s'installer dans le cœur de la commune.
- Structurer et marquer l'entrée de ville est, en poursuivant le développement de petites activités sur ce secteur en cohérence avec celles déjà existantes au nord de la voie ferrée.

2.3. Principe d'aménagement



2.4. Desserte du projet (voies, réseaux, transports en commun)

Réseau viaire

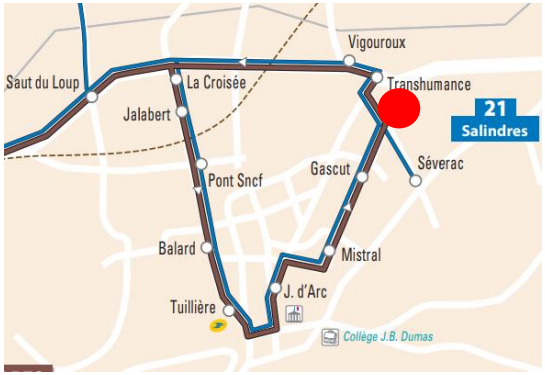
Le nouveau quartier sera accessible au sud-ouest du projet par le chemin de la Transhumance.

Cet accès assurera la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur.

Dans le reste du site, de nouvelles voies viendront desservir les commerces, services et entreprises artisanales/industrielles.

Desserte en transports collectifs

La nouvelle zone artisanale sera bien reliée au réseau de transport en commun. En effet, le site de projet est localisé à l'est de la boucle effectuée par le réseau de bus. Ainsi, les utilisateurs du site pourront prendre le bus aux arrêts les plus proches :



- Vigouroux ;
- Transhumance ;
- Séverac.

Desserte des réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement ne sont pas directement disponibles. Le réseau d'assainissement est disponible au croisement de l'ancien chemin de Servas à Brissac avec la rue de Provence.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements piétons reliant les différents espaces.

Le projet prévoit une connexion piétonne avec l'impasse du Clos Nouvel. Les habitants des lotissements proches pourront ainsi se rendre à pied dans cette nouvelle zone artisanale et commerciale.

La place faite aux espaces de rencontre :

Afin de pérenniser le cône de vue sur les Cévennes, des espaces de stationnement en bord de voirie et des espaces verts paysagers seront aménagés en cœur de projet. Ce cœur vert fera office de lieu de rencontre et de détente au sein de la zone d'activité.

2.5. Besoin en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi il faudra prévoir, en fonction de la superficie et de la fonction des activités, un nombre de places de stationnement suffisant. Le stationnement sera localisé préférentiellement en bord de voies et à l'arrière des bâtiments d'activités afin de garantir une bonne intégration paysagère de ce secteur d'entrée de ville.

2.6. Mixité fonctionnelle et densification

Le projet d'aménagement proposera de petites unités foncières destinées à de petites activités commerciales, artisanales et industrielles ou à l'implantation de services.

Le projet pourra accueillir environ 10 unités foncières de maximum 1 000 m² d'emprise au sol par unité.

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 10 unités foncières.

2.7. Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

2.8. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Espaces verts / espaces naturels

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Afin d'intégrer le projet urbain avec son environnement urbain et paysager la hauteur des bâtiments est limitée au R+1.

Afin de préserver le cône de vue sur les Cévennes, les constructions devront s'implanter hors de cette percée visuelle. Des espaces de stationnement et des espaces verts seront aménagés sur ce secteur.

Implantation du bâti

Afin de marquer l'entrée de ville est de la commune, les bâtiments devront être alignés, notamment au sud-ouest et au nord du site. Les constructions devront être implantées en retrait de la départementale (15m).

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.

3. OAP : CHEMIN DE CAUVAS

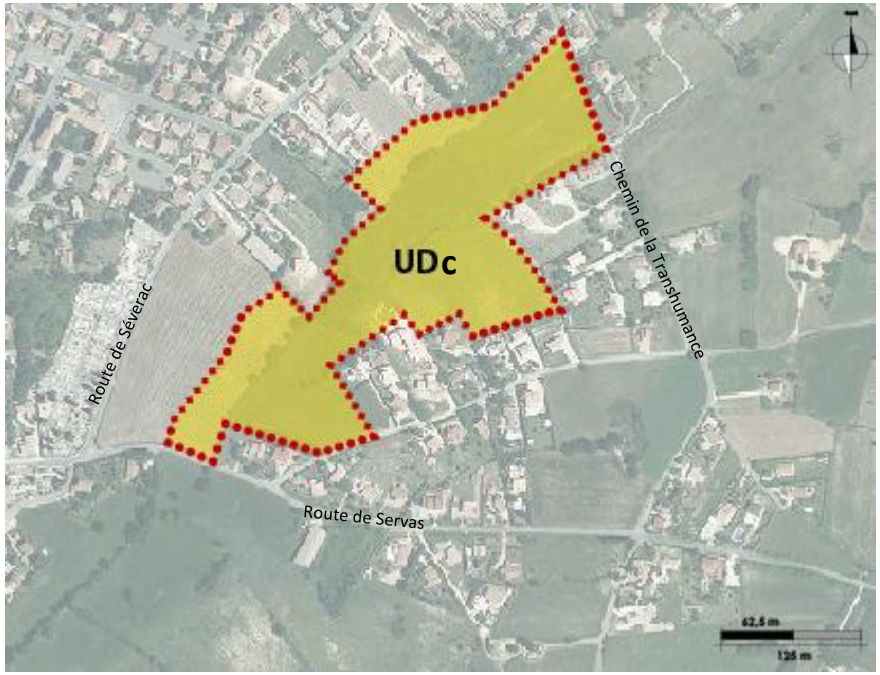
3.1. Localisation et caractéristiques

L'OAP Chemin de Cauvas se situe à l'est du centre-ancien, au sud de la route de Sévérac, à l'ouest du chemin de la Transhumance et au nord de la route de Servas.

Importante dent creuse au cœur du tissu urbain de Salindres, ce secteur est essentiellement voué au développement de l'habitat.

Le projet pourra être scindé en 3 phases (ouest/centre/est) : la phase 3 (centre) ne pourra être commencée qu'une fois que les phases 1 et 2 seront réalisées.

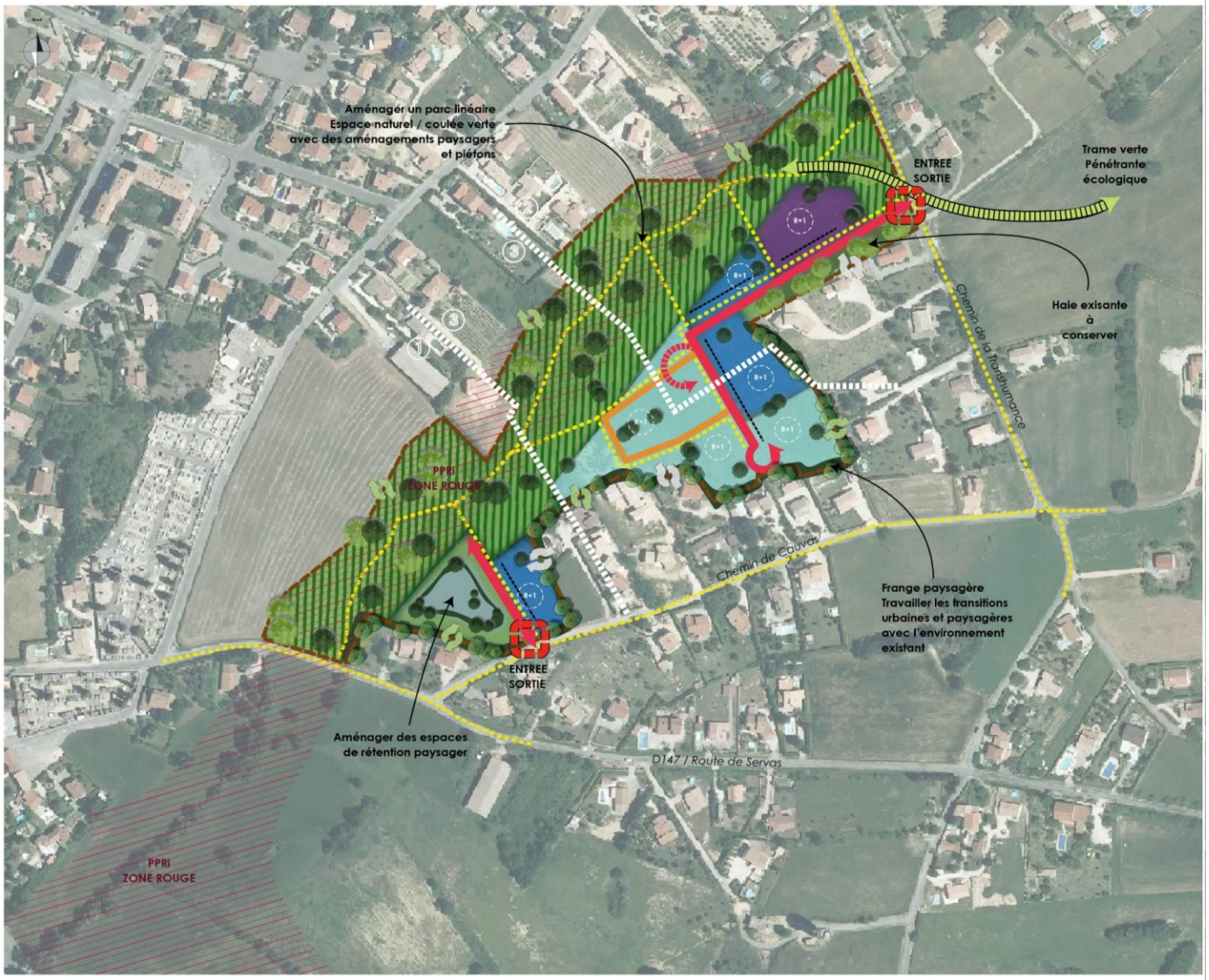
Ce secteur est situé en zone UDc au PLU.



3.2. Enjeux / objectifs

- Prendre en compte le tissu urbain existant ;
- Prendre en compte le risque d'inondation.
- Organiser un nouveau quartier au sud de la commune en cohérence avec la délocalisation du collège.
- Diversifier le parc de logements en mobilisant les dents creuses situées au cœur du tissu urbanisé existant.
- Travailler les accroches urbaines.
- Préserver les habitants du risque d'inondation.

3.3. Principe d'aménagement



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre du site
- Délimitation entre PHASE 1 et PHASE 2

CARACTERISTIQUES DU BATI

- Principe d'orientation du bâti
- R+1 — Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat individuel
- Habitat indiv. groupé
- Habitat intermédiaire

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès
- Principe de desserte principale / secondaire
- Aire de retournement temporaire à prévoir en phase 2
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace vert Paysager
- Bassin de rétention paysager
- Frange tampon paysagère
- Haie existante à conserver
- Couture urbaine /paysagère
- Trame verte / Pénétrante écologique
- PPRI - Zone rouge

CHIFFRES - CLES

SUPERFICIE DU SITE : 6.8 ha
Périmètre opérationnel : 2.3 ha
> Phase 1 : 0.2 ha
> Phase 2 : 0.85 ha
> Phase 3 : 1.15 ha

Estimation de capacité :
> Phase 1 : 5 log. env. // 500 m² SdP env.
Densité de 25 log / ha
> Phase 2 : 18 log. env. // 1900 m² SdP env.
Densité de 21,5 log / ha
> Phase 3 : 13 log. env. // 1300 m² SdP env.
Densité : 12 log / ha

TOTAL : 36 log. env. // 3415 m² SdP env.
Densité (sur surf. opé.) : 15 log / ha env.

SALINDRES // OAP CHEMIN DE CAUVAS

3.4. Desserte du projet (voies, réseaux, transports en commun)

Réseau viaire

Le nouveau quartier sera accessible :

- au sud par un accès (entrée/sortie) au niveau du chemin de Cauvas ;
- au nord-est par un accès (entrée/sortie) au niveau du chemin de la Transhumance.

Ces accès assureront la desserte des espaces de stationnement depuis lesquels les déplacements piétons seront mis en valeur.

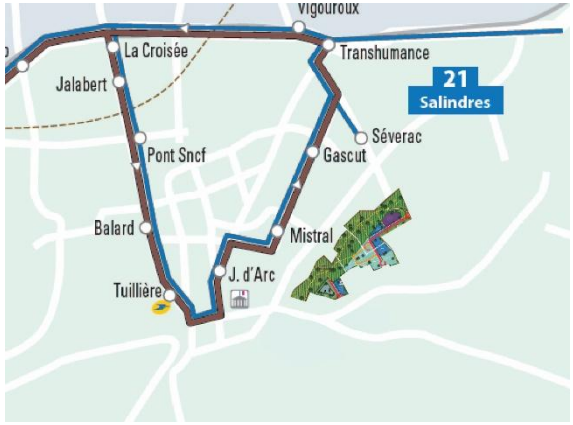
Dans le reste du site, de nouvelles voies viendront desservir les espaces d'habitation.

Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier sera plutôt bien relié au réseau de transport en commun. En effet, le site de projet est localisé près de deux arrêts de bus existants :

- Mistral.

- Jeanne d'Arc.



Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles au centre de l'OAP permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements piétons reliant les différents espaces.

Le projet prévoit un espace piéton central au niveau de la coulée verte.

La place faite aux espaces de rencontre :

Afin d'assurer le lien entre les populations, une coulée verte sera aménagée sur la zone inondable du site. Cet espace paysager sera le lieu de rencontre des habitants du secteur. Des aménagements légers pourront être réalisés pour animer le parc (parcours de santé par exemple).

3.5. Besoin en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire.

3.6. Mixité fonctionnelle et densification

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'environ :

- 35 à 40% d'habitat individuel pur en R+1, localisé au centre de l'OAP ;
- 20% d'habitat individuel groupé en R+1, localisé à l'ouest et à l'est du projet ;
- 40 à 45% d'habitat intermédiaire en R+1, localisé à l'ouest et à l'est du site.

L'ensemble des logements du secteur s'intègreront au tissu urbain environnant, leur hauteur sera limitée au R+1.

Les différentes typologies de logements proposées au sein du secteur de projet devront répondre aux besoins de la commune, notamment en matière de parcours résidentiels afin de maintenir la population présente et de faciliter l'arrivée de nouveaux habitants.

La phase 1 comportera environ ~~20~~ **5** logements, soit une densité moyenne d'environ 25 log/ha.

La phase 2 comportera environ ~~30~~ **18** logements, soit une densité moyenne d'environ ~~20~~ **21,5** log/ha.

La phase 3 comportera environ ~~20~~ **13** logements, soit une densité moyenne d'environ ~~15~~ **12** log/ha.

Densité moyenne : ≈ ~~20~~ **15** log/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ ~~70~~ **36** logements.

3.7. Mixité sociale

Un minimum d'environ 25% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.

3.8. Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

Risques

L'est du site, au niveau de la coulée verte, est soumis au risque d'inondation. Les constructions devront être réalisées hors de la zone à risque.

3.9. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Espaces verts / espaces naturels

Le projet devra prendre en compte le corridor écologique, « trame verte », identifié sur le principe d'aménagement. Cette pénétrante écologique devra être vierge de toute construction.

Le projet prévoit la réalisation d'une coulée verte le long de la zone inondable. Cet espace paysager ne devra pas être imperméabilisé et ne devra comporter que très peu d'aménagements.

Le bassin de rétention devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Les logements intermédiaires pourront bénéficier d'un espace vert commun.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Implantation du bâti

Afin de structurer le développement du secteur, un principe d'orientation du bâti au niveau des voies de desserte principales devra être respecté.

Paysage

Afin d'intégrer le projet urbain avec son environnement urbain et paysager la hauteur des bâtiments est limitée au R+1.

Types de matériaux

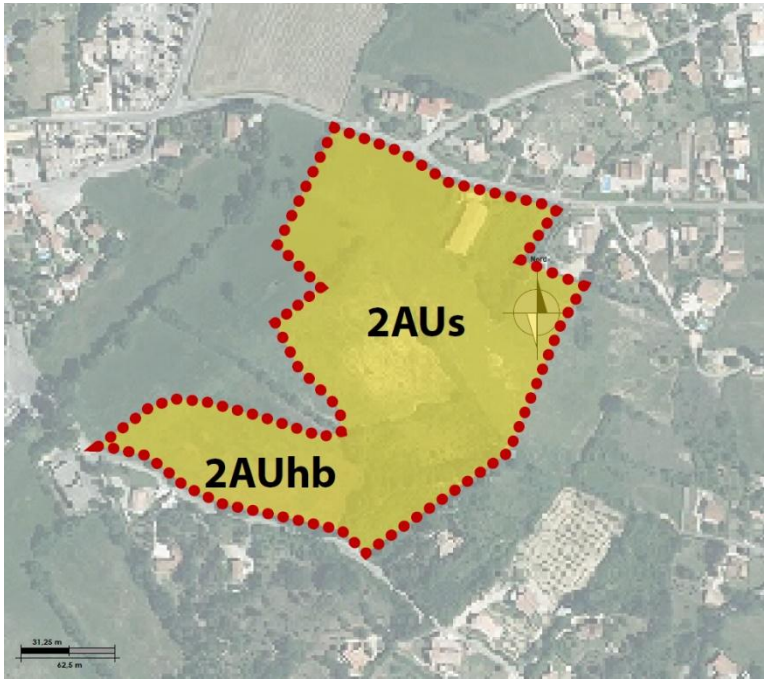
Les matériaux locaux seront privilégiés.

4. OAP : CAMPRIAU

4.1. Localisation et caractéristiques

L'OAP Campriau se situe au sud du tissu urbanisé de Salindres, au nord de l'avenue de la Tour Bécamel.

Le sud du projet, destiné au développement de l'habitat, est situé en zone 2AUhb et le nord, destiné au développement des équipements, en zone 2AUs.



4.2. Enjeux/objectifs

- Prendre en compte le tissu urbain existant.
- Programmer le développement d'un quartier résidentiel à proximité du centre de la commune.
- Travailler les accroches urbaines.
- Préserver les habitants du risque d'inondation.
- Profiter de la délocalisation du collège pour développer un nouveau quartier de vie mélant équipement scolaire et habitat.

4.3. Principe d'aménagement

PERIMETRE ET LIMITES

Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

Principe d'orientation du bâti

R+1 — Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

Habitat individuel

Habitat indiv. groupé

Habitat intermédiaire

Stationnement

Emprise réservée pour équipements scolaire et sportifs

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Principe d'accès

Principe de desserte

Voirie existante à élargir et / ou à réaménager

Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

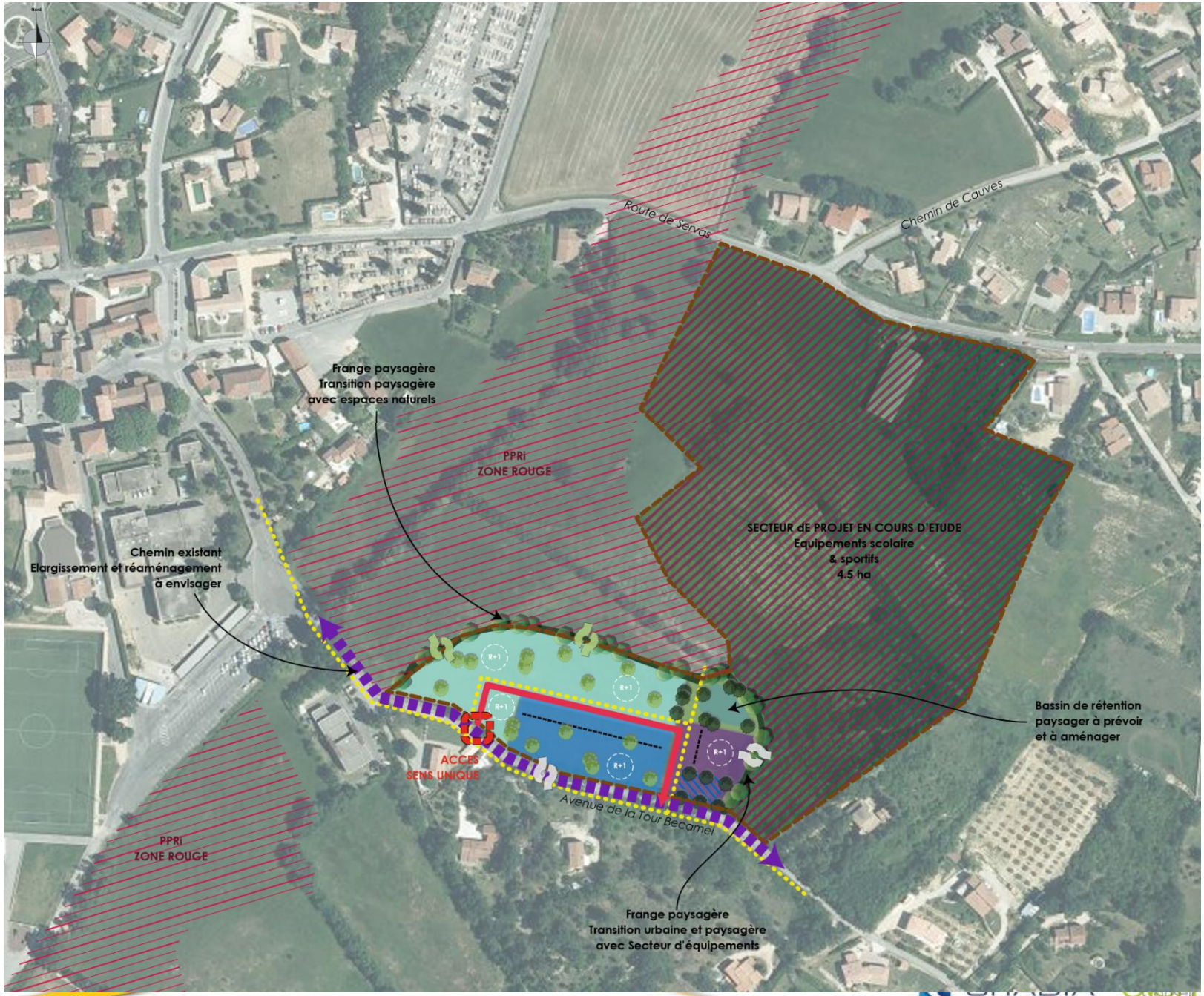
Espace vert Paysager

Bassin de rétention à paysager

Frange tampon paysagère

Couture urbaine /paysagère

PPRI - Zone rouge Inconstructibilité



4.4. Desserte du projet (voies, réseaux, transports en commun)

Réseau viaire

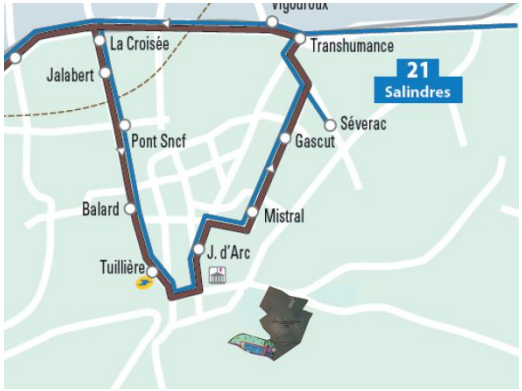
Le nouveau quartier d'habitat (sud de l'OAP) sera accessible via un accès en sens unique situé sur l'avenue de la Tour Bécamel.

A partir de cet accès, une nouvelle voie de desserte viendra desservir les habitations.

Le Nord de l'OAP, destiné à la délocalisation du collège est en cours d'étude.

Desserte en transports collectifs

Le site de projet n'est pas directement desservi par le réseau de transports en commun.



Desserte des Réseaux

Les réseaux d'eau et d'assainissement sont existants et disponibles permettant d'envisager l'urbanisation du secteur.

La place faite aux modes doux :

Sur l'ensemble du site, les déplacements doux (marche/vélos) seront favorisés par la mise en place de cheminements piétons reliant les différents espaces d'habitation.

4.5. Besoin en stationnement

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement en parcelle pour l'habitat individuel pur et groupé ;
- deux places par logement pour l'habitat intermédiaire.

4.6. Mixité fonctionnelle et densification

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée d'environ :

- 25% d'habitat individuel pur en R+1, localisé au nord du projet ;
- 35% d'habitat individuel groupé, localisé au sud de l'OAP ;
- 40% d'habitat intermédiaire, localisé à l'est du site.

Les différentes typologies de logements proposées au sein du secteur de projet devront répondre aux besoins de la commune, notamment en matière de parcours résidentiels afin de maintenir la population présente et de faciliter l'arrivée de nouveaux habitants.

Densité moyenne : ≈ 20 log/ha.

Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 25 logements.

La délocalisation du collège fait l'objet d'un périmètre de projet.

4.7. Mixité sociale

Un minimum d'environ 25% des logements seront réservés aux logements locatifs sociaux.

4.8. Qualité environnementale et prévention des risques

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. L'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum : les surfaces imperméables sont interdites pour les espaces libres hors voirie roulante, les matériaux recommandés seront de type poreux, perméables (le sable, gravier, stabilisé, etc.).

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la règlementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives.

4.9. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation du bâti

Les constructions devront être alignées à la voie de desserte principale (cf. principe d'aménagement).

Espaces verts / espaces naturels

Le projet prévoit la création d'un espace vert paysager au nord-est du site.

Le bassin de rétention devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Paysage

Afin d'intégrer le projet urbain avec son environnement urbain et paysager la hauteur des bâtiments est limitée au R+1.

Types de matériaux

Les matériaux locaux seront privilégiés.