

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de



1.3



SCP DESCOEUR F et C  
Architecture et Aménagement du Territoire  
49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRESENTATION Tome 3 : RESUME NON TECHNIQUE

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 26 février 2013

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil communautaire du

### APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du

### MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



## TABLE DES MATIERES

1 ●Préambule .....	5
2 ●Présentation de la commune .....	7
3 ●Les intentions municipales traduites par le PLU .....	8
4 ●Les projets communaux en faveur du maintien et de l'accueil des habitants .....	11
5 ●Les projets communaux en faveur de l'economie .....	19
6 ●Les projets communaux en faveur de l'agriculture.....	20
7 ●Les projets communaux en faveur des espaces naturels et des paysages .....	22
8 ●Bilan du projet de PLU.....	25



# 1 ● PREAMBULE



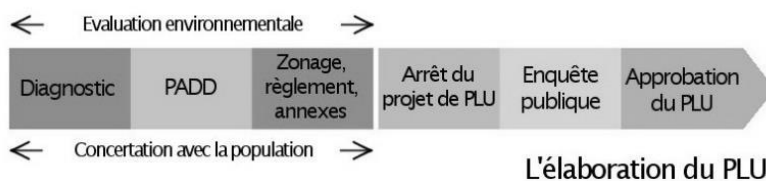
Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal **document d'urbanisme de planification de l'urbanisme communal**. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU.

Un document permettant aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme précise le **droit des sols** pour l'intérêt général



## LES ETAPES DU PLU



## COMPOSITION DU DOSSIER PLU

### 1/ RAPPORT DE PRESENTATION (RP)

- 1.1/ Synthèse (du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement)
- 1.2/ Justifications du Projet
- 1.3/ Résumé non technique
- 1.4/ Annexes du RP (Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, version complète)

### 2/ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

### 3/ REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

- 3.1/ Règlement d'urbanisme (règlement écrit)
- 3.2/ Zonage Commune (règlement graphique)
- 3.3/ Zonage Bourg (règlement graphique)
- 3.4/ Informations complémentaires du zonage

### 4/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

### 5/ ANNEXES

- 5.1/ Annexes du PLU
- 5.2/ Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- 5.3/ Plan du réseau d'eau potable

### 6/ BILAN de la CONCERTATION

## CE QU'IL FAUT RETENIR

**Le Projet du PLU s'est appuyé sur un Diagnostic communal et un état initial de l'environnement** (pièces n° 1.1 et 1.4 du Rapport de Présentation), présentant les grandes caractéristiques environnementales, urbaines, humaines et économiques, du territoire communal. Il propose un état des lieux de l'environnement, en abordant successivement les différents thèmes de l'environnement (air, eau, sol, risques naturels, espaces naturels, paysages, ...). Pour chacun des thèmes, il dresse l'état de l'environnement, présente les pressions exercées sur l'environnement (éléments ou actions qui entraînent une dégradation de la qualité de l'environnement). Il permet ainsi de dégager les problématiques environnementales les plus importantes et/ou spécifiques du territoire. Cet état des lieux débouche pour chaque thématique à la proposition d'objectifs stratégiques environnementaux (ou enjeux environnementaux) pour le territoire.

Une **Synthèse** de ces éléments est présentée dans la pièce n° 1.1 du Rapport de Présentation.

L'analyse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces relatives à ces différents points, a permis de définir les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

**Le PADD** (pièce n° 2 du PLU) **se présente comme l'élément dynamique et stratégique du PLU**. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme. Il rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire et expose les intentions de la municipalité pour les années à venir, avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le PLU. Il forme ainsi un véritable projet de ville pour l'avenir.

Les orientations générales du PADD regroupées dans un document support ont fait l'objet d'un débat au conseil municipal.

Les orientations de développement de la commune sont traduites dans le PLU par un zonage et un règlement spécifique pour chaque zone urbaine, à urbaniser, agricole, et naturelle.

**Le Rapport de Présentation** (pièce n° 1.2) **explique et justifie des choix définis pour le PLU, en terme de zonage et de règlement**.

La commune de La n'est pas concernée par la présence d'un site Natura 2000. Néanmoins, une demande de Cas par cas a été faite auprès de la MRAE, laquelle a confirmé la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

**Un Résumé Non Technique** (pièce n° 1.3, le présent document) résume dans les grandes lignes l'élaboration du PLU.

## DES DIRECTIVES S'IMPOSENT AU PLU

Le document du PLU doit prendre en compte un certain nombre de grandes directives à différentes échelles (nationale, régionale, départementale, intercommunale, communale).

Entre autres :



**Loi MACRON**  
pour l'activité et l'égalité  
des chances économiques



Mais également,

Le PRGI Loire Bretagne, Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Allier aval, Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Auvergne Rhône Alpes en cours d'élaboration, Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Mond'Arverne Communauté ...

## 2 ● PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de LA SAUVETAT est située :

- à 22 km au Sud de l'agglomération clermontoise
- et à 16 km au Nord d'Issoire,
- à cheval sur l'entité paysagère du val d'Allier et celle des Couzes.

Installée en partie sur le puy de Corent et traversée par le ruisseau Le Charlet, affluent de l'Allier, elle bénéficie d'une situation privilégiée entre plaine et montagne.

La commune compte 710 habitants.

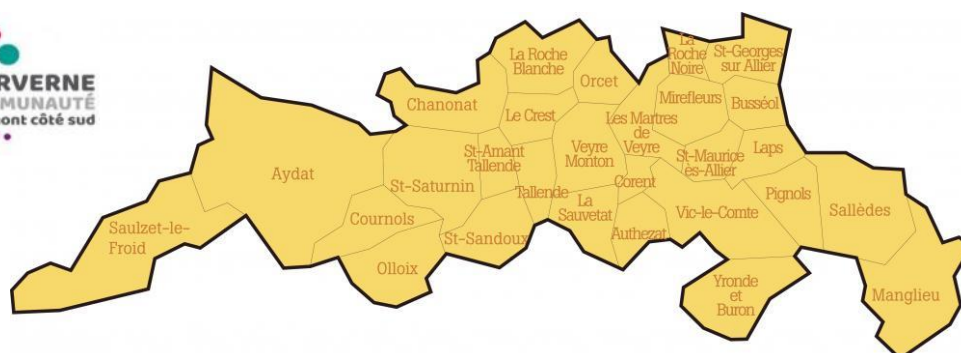
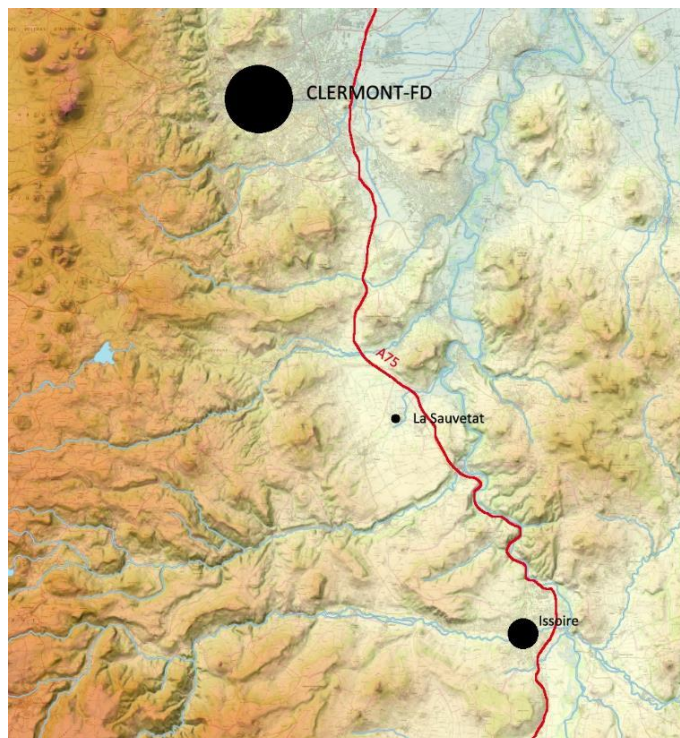
L'habitat est principalement concentré sur le bourg et sur 2 Lieux-dits, la Sagne au Sud et Lieu Dieu au Nord.

La commune fait partie de

- l'aire urbaine de Clermont Fd.
- l'arrondissement de Clermont-Ferrand
- du canton des Martres-de-Veyre.
- Mond'Arverne communauté.

La commune est limitrophe des communes de Veyre-Monton au Nord, Corent et Authezat à l'Est, Plauzat au Sud-Ouest et Tallende au Nord-Ouest.

L'influence de l'agglomération clermontoise et la proximité de l'A75 font de la commune de LA SAUVETAT, une commune attractive proposant de nombreux atouts (paysages, architecture, patrimoine, proximité d'espaces naturels...). Les extensions récentes se sont faites en rupture avec le tissu traditionnel sous forme de constructions pavillonnaires banalisées.



En vertu de l'article L174-3 du code de l'urbanisme le Plan d'Occupation des Sols est caduc depuis le 27/03/2017. La commune est désormais en RNU (Règlement national d'urbanisme).





### 3 ● LES INTENTIONS MUNICIPALES TRADUITES PAR LE PLU

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de mener une réflexion sur le développement de son territoire et la cohérence de l'aménagement urbain. Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme.

La politique urbaine de la commune s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

#### Les enjeux du diagnostic ...

Le diagnostic/état initial a établi un certain nombre d'enjeux vis-à-vis des différentes thématiques abordées par le PLU. Ces enjeux ont été hiérarchisés par la commune et au besoin territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire.

Ils traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

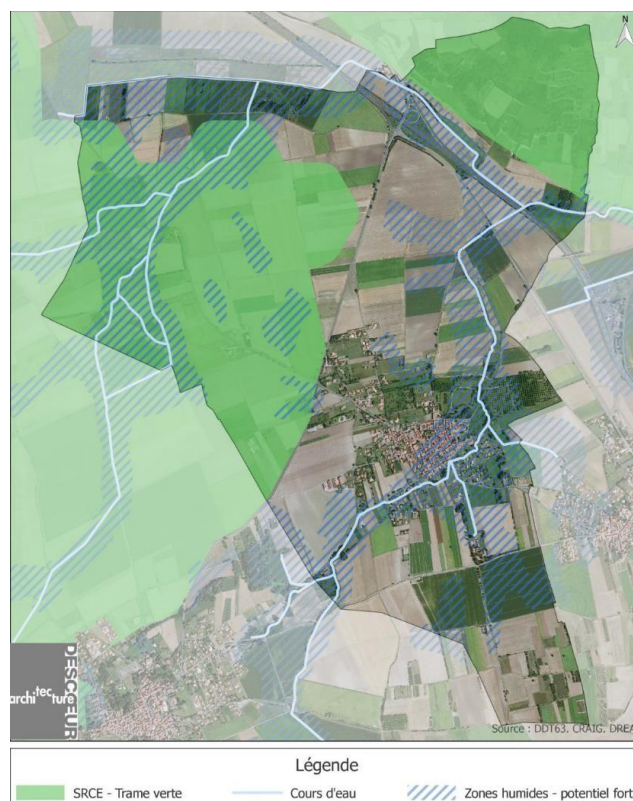
L'appropriation des enjeux environnementaux par les élus est en effet essentielle pour garantir leur traduction dans le projet d'aménagement et de développement du territoire et le document d'urbanisme.

#### ... participent à la définition des orientations du PADD.

Le P.A.D.D. constitue pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U. A la suite de la phase de validation du PADD, les études se sont poursuivies par la traduction du projet communal au sein des pièces réglementaires du PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

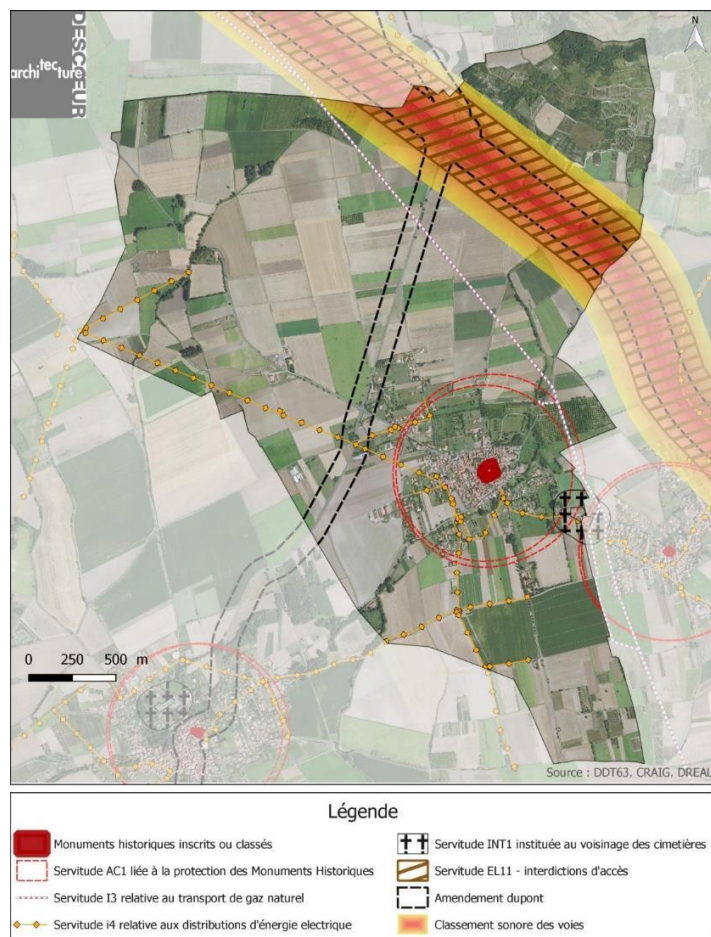


*Carte de synthèse du Diagnostic*  
« Veiller à protéger les espaces agricoles et forestiers »



*Carte de synthèse du Diagnostic*  
« Veiller à protéger les trames verte et bleue, ainsi que la biodiversité »

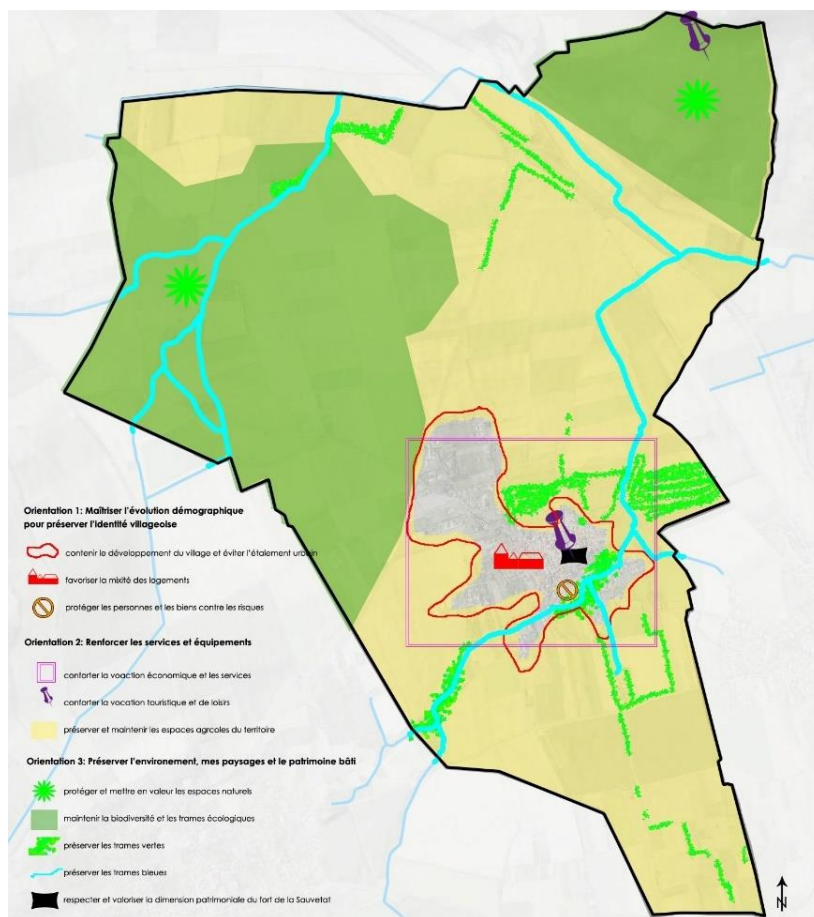




*Carte de synthèse du Diagnostic  
« Prendre en compte les servitudes d'utilité publique »*

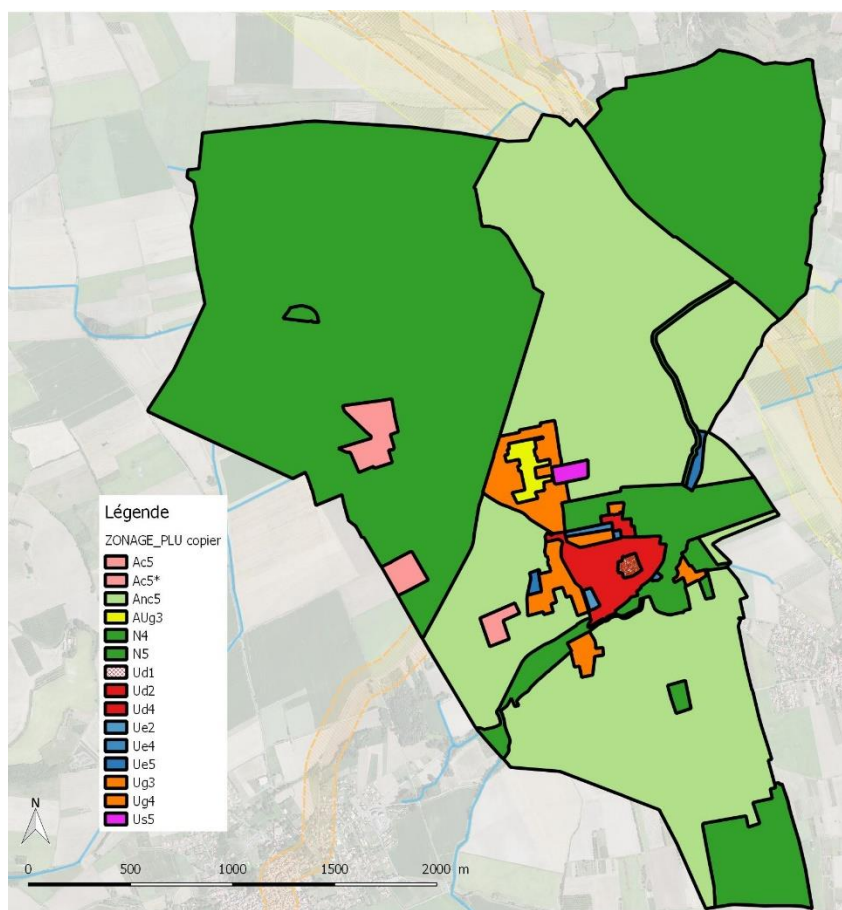
## LE PADD

1. Maîtriser l'évolution démographique pour préserver l'identité villageoise.	2. Renforcer les services et équipements.	3. Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine bâti.
<p>Contenir le développement du village et éviter l'étalement urbain.</p> <p>Favoriser la mixité des logements.</p> <p>Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels, technologiques et les nuisances.</p>	<p>Conforter la vocation économique et les services.</p> <p>Conforter la vocation touristique et de loisirs.</p> <p>Préserver et maintenir les espaces agricoles du territoire.</p>	<p>Protéger et mettre en valeur les espaces naturels.</p> <p>Maintenir la biodiversité et les trames écologiques.</p> <p>Préserver la trame verte.</p> <p>Préserver la trame bleue.</p> <p>Respecter et valoriser la dimension patrimoniale du fort de La Sauvetat.</p>



Carte du PADD

## LE FUTUR PLU



Zonage du PLU pour Arrêt

## 4 ● LES PROJETS COMMUNAUX EN FAVEUR DU MAINTIEN ET DE L'ACCUEIL DES HABITANTS

### LE CONTEXTE

La commune de LA SAUVETAT se situe dans le territoire SUD AGGLO, en limite avec le territoire de l'Agglomération Clermontoise. Le territoire de Sud Agglo est l'un des 2 territoires absorbant le plus de nouvelles migrations.

#### EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE COMMUNALE

Depuis 1968, le nombre d'habitants ne cesse de croître, de façon relativement régulière, malgré une stagnation pendant les années 90. La commune atteint au 1<sup>er</sup> janvier 2017, **710 habitants**, son plus haut niveau depuis 1896 (818 habitants).

Évolution de la population,								
1968*	1975*	1982	1990	1999	2008	2013	2015	2017 (*)
479	518	555	591	591	650	685	707	710

(\*) Recensement communal de l'Insee au 1<sup>er</sup> janvier 2017 : Population municipale 696 habitants ; Population totale 710 habitants.

Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008, RP2013 et RP2015 exploitations principales.

Dans le territoire Sud agglo, le solde migratoire largement excédentaire vis-à-vis de l'Agglomération clermontoise explique généralement la moitié de la croissance. Les mouvements migratoires liés à la périurbanisation montrent ainsi une forte dépendance démographique du territoire d'étude Sud agglo vis-à-vis de la métropole régionale. Le dynamisme démographique du Sud Agglo dépend en effet fortement de l'intensité des arrivées des ménages clermontois et directement de l'attractivité de la métropole auvergnate hors des frontières du Puy-de-Dôme.

On constate que le phénomène de desserrement des ménages n'a pas épargné la commune, même si le phénomène est moins fort que pour d'autres. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale est même en légère hausse entre 2008 et 2015, ce qui va à l'encontre de la tendance générale. L'Insee identifie 2.2 personnes par ménage.

#### L'HABITAT SUR LA SAUVETAT

LA SAUVETAT connaît une période d'accroissement du nombre de logement depuis les années 70. On compte 372 logements en 2015.

La part des maisons est largement prédominante, elle représente près de 96,8 % des logements. Depuis 2008, la commune a maintenu 12 appartements tandis que 18 nouvelles maisons ont vu le jour.

La consommation foncière moyenne par logement individuel a été de 945m<sup>2</sup> sur les 10 dernières années.

#### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
<b>Ensemble</b>	<b>192</b>	<b>238</b>	<b>261</b>	<b>283</b>	<b>283</b>	<b>347</b>	<b>372</b>
Résidences principales	155	173	202	226	256	306	324
Résidences secondaires et logements occasionnels	35	21	28	23	16	11	17
Logements vacants	2	44	31	34	11	30	31

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

Les Résidences Principales constituent 87,1 % du parc des logements. Leur nombre est en augmentation depuis 1968.



La rotation des logements est faible : près de 60 % des ménages habitent la même RP depuis 10 ans ou plus (27 % des ménages sont dans leur logement depuis plus de 30 ans).

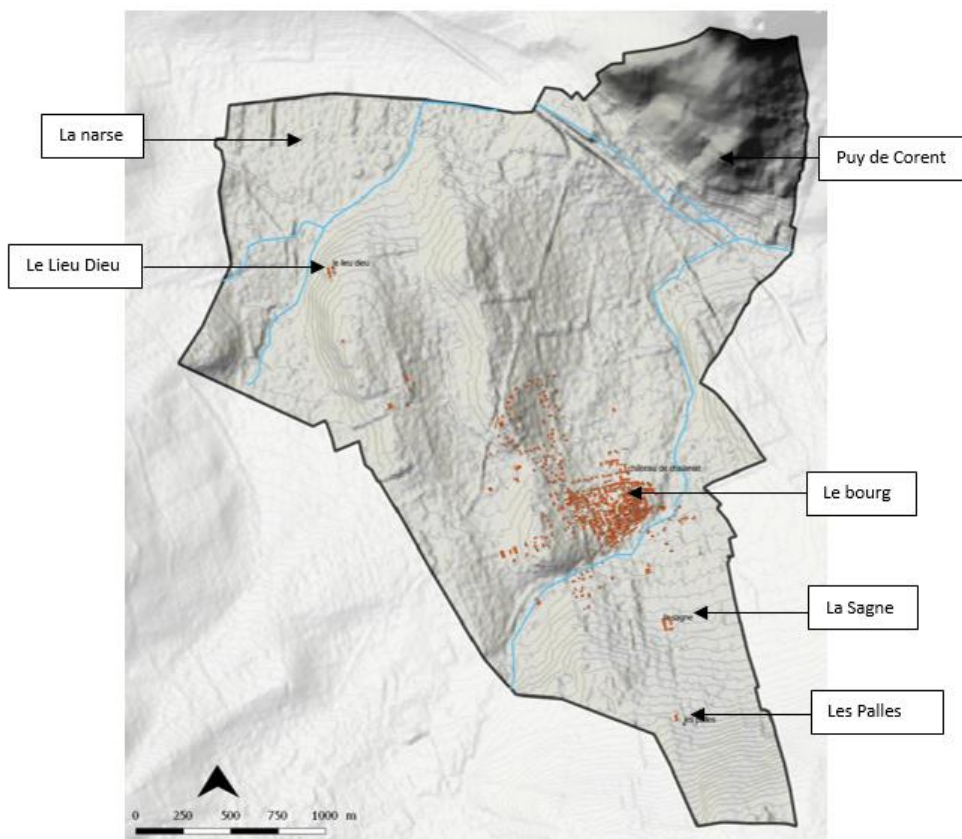
80 % des RP sont des propriétés. Les RP en location représentent 16 % des logements. Entre 2008 et 2013, le nombre de propriétaires a augmenté (+19).

La part des résidences secondaire est de 4.6%.

La part des logements vacants est plutôt faible et stable, autour de 8% du parc des logements.

## L'URBANISATION

Le territoire communal compte un unique bourg et 3 lieux-dits implantés de façon privilégiée dans la plaine qui longe l'Allier, au pied du Puy de Corent et au sud d'une zone marécageuse, la Narse, qui fut asséchée au XVIIIème siècle.



### Evolution des zones urbanisées :

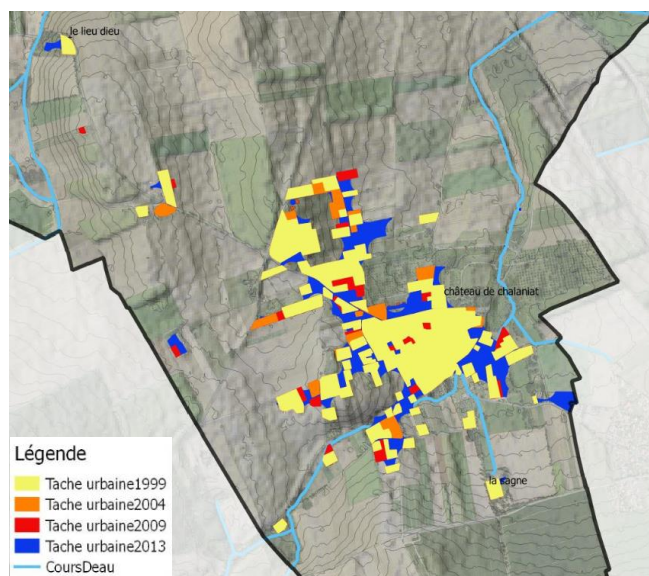
- En 1999 : l'emprise urbanisée était de 29,15 ha.

-En 2004 : la consommation foncière entre 1999 et 2004 a été de 3,49 ha.

-En 2009 : la consommation foncière entre 2004 et 2009 a été de 2,62 ha.

En 2013 : la consommation foncière entre 2009 et 2013 a été de 4,42 ha.

On note une accélération de la consommation foncière entre 2009 et 2013. Cette consommation foncière concerne aussi bien la périphérie du bourg de LA SAUVETAT, que les lieux-dits.



Bien que le POS de la commune soit caduc, il est intéressant, en terme d'évolution de la consommation des espaces, de savoir d'où l'on part et où l'on arrive. Ainsi, une analyse des terrains libres situés dans les zones urbaines, a été réalisée par comparaison des cadastres, carte IGN, photographies aériennes, visites de terrain, etc.

Il s'avère que le POS de la commune offrait un potentiel constructible de **19.3** ha.

## LES RISQUES

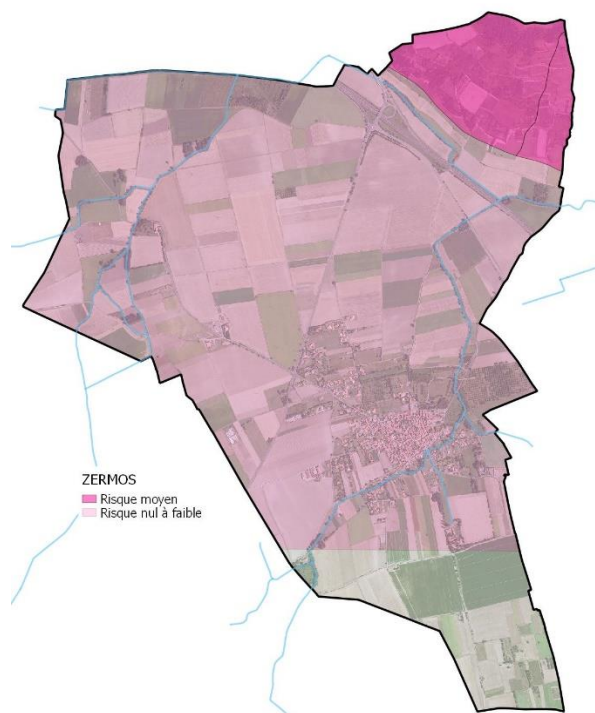
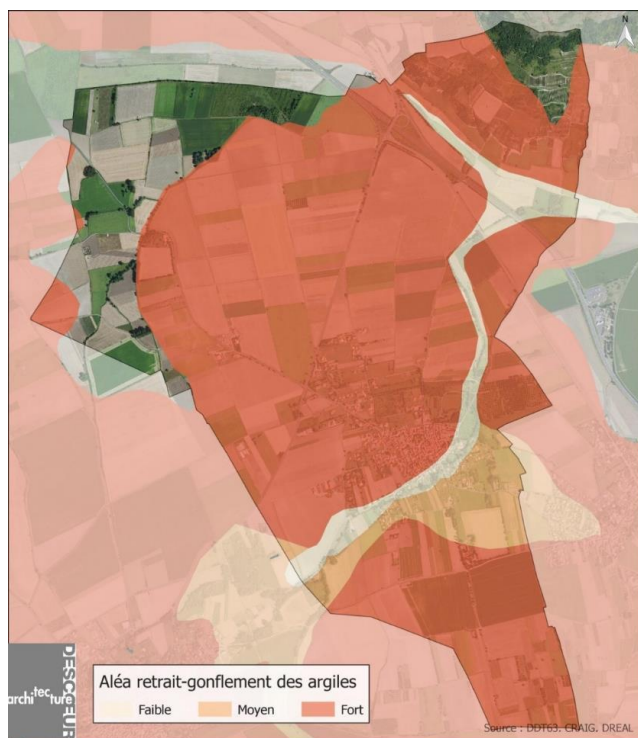
La commune de La Sauvetat a déjà fait état de plusieurs déclarations de catastrophes naturelles.

### Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	31/12/1998	16/04/1999	02/05/1999
Inondations et coulées de boue	09/06/1992	12/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	12/01/1995	31/01/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Les risques présents sur le territoire :

- Risque sismique : zone de sismicité 3 (modérée).
- Risque mouvement et effondrement de terrain : la carte ZERMOS identifie un aléa moyen sur le puy de Corent et un aléa faible sur le reste du territoire.
- Risque de retrait / Gonflement des argiles : faible à fort.
- Risque de remontée de nappe phréatique : faible à fort.
- Risque « Radon » : faible.
- Risque « Tempête ».
- - Risque de transport de matières dangereuses lié à la présence de l'A75 sur le territoire.



## LES AMBITIONS COMMUNALES INSCRITES AU PADD

Après débat du PADD en conseil municipal, les données ont été mises à jour en fonction des éléments récents issus du PLH de Mond'Arverne Communauté (pour la période 2018-2023) et des derniers résultats de l'Insee (affichant une croissance communale en progression).

La croissance communale moyenne est de +1.4%/an depuis 2010, quelque peu supérieure mais en cohérence vis-à-vis de la croissance actuelle et attendue sur le territoire de Sud Agglo (+1.1%/an) et des objectifs du PLH qui permet la réalisation de 4 logements/an, lesquels, portés sur 15 ans, correspondent à une croissance de +1.23%/an.

Ces 3 scénarii de développement sont cohérents entre eux.

Le scénario, basé sur une croissance communale comparable aux dernières années (+1.4%/an en moyenne) constitue le plus favorable.

La volonté communale étant de se rapprocher des objectifs du PLH, les élus ont choisi un scénario de développement intermédiaire.

Le développement envisagé reste donc raisonnable, car la commune de La Sauvetat vise également à conserver la silhouette, la lisibilité et l'identité des villages mais aussi à préserver les paysages agraires et naturels caractéristiques du secteur (puy de Corent, narse).

Rappelons que le POS, désormais caduc, offrait un potentiel urbanisable de plus de 19 ha. Le déséquilibre de ce document (potentiel urbanisable) vis-à-vis des besoins réels de développement de la commune et de la nécessité de mise en cohérence avec les grandes directives générales (de réduction de la consommation des espaces, protection des corridors écologiques, mise en valeur des paysages), font que la commune de La Sauvetat a souhaité revoir son document d'urbanisme.

Les ambitions communales du PADD affichent ainsi des objectifs de modération de la consommation des espaces (passant de 19 ha à 6 ha environ) en cohérence avec les objectifs du PLH.

## LES ZONES D'ACCUEIL

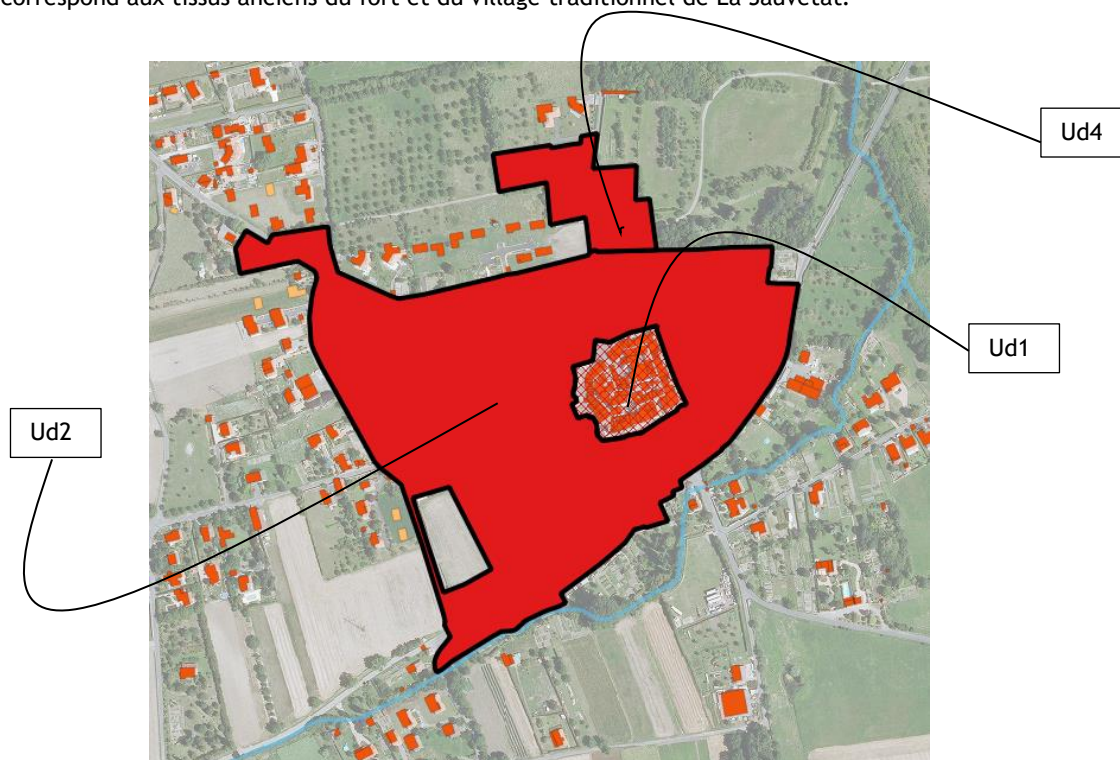
Des zones urbaines sont mises en place sur les enveloppes urbaines existantes du bourg.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone urbaine (U) les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones Ud et Ug constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offre des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

- La **zone Ud** est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

La zone Ud correspond aux tissus anciens du fort et du village traditionnel de La Sauvetat.



*Localisation de la zone Ud (PLU pour Arrêt)*

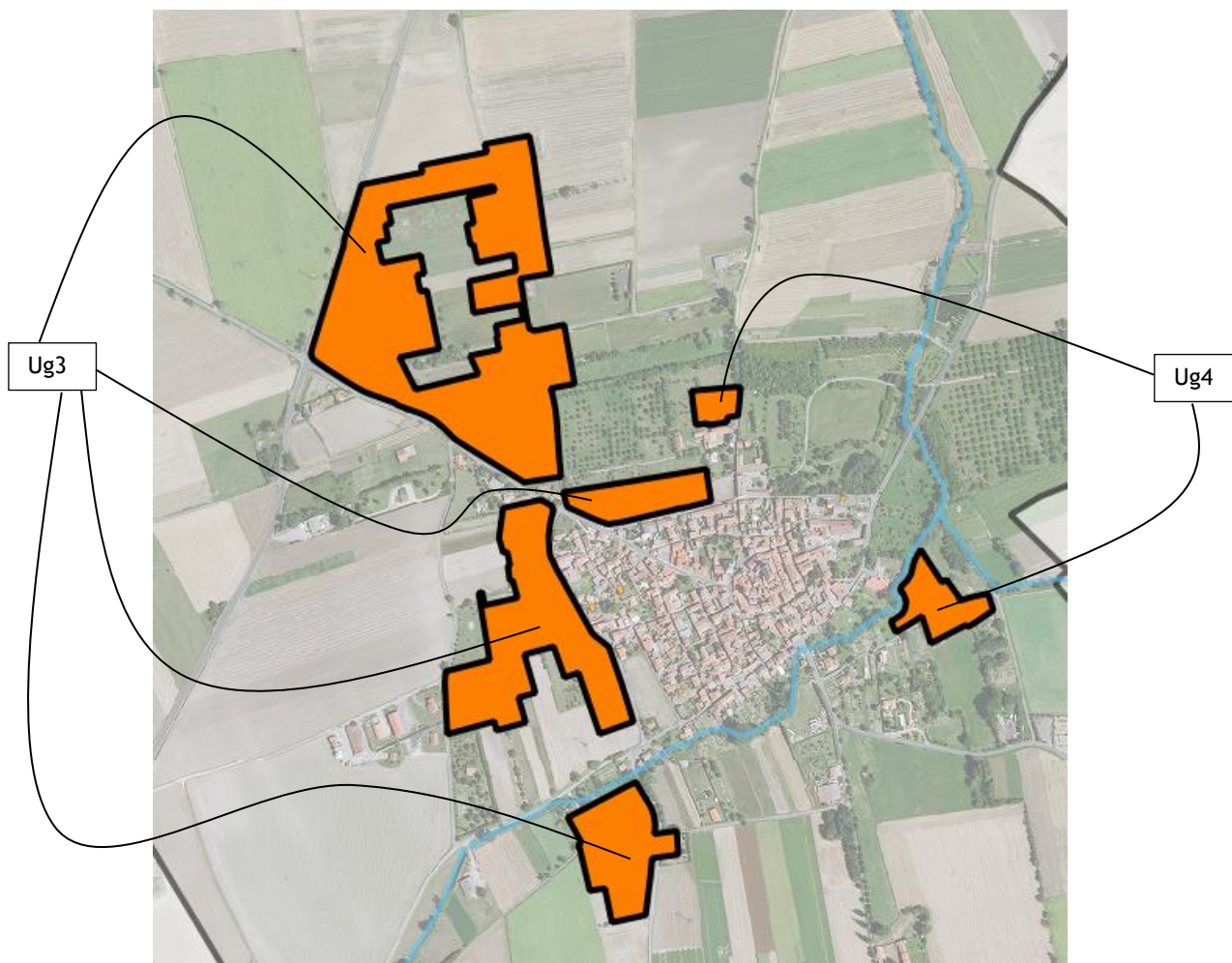
La **zone Ug** est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

Selon le principe du découpage typo-morphologique retenu, le zonage Ug couvre les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Le parti retenu pour cette forme urbaine vise à permettre à ces constructions d'évoluer sans remise en cause des fondamentaux réglementaires ayant concouru à leur réalisation. Cette approche répond à différentes orientations du PADD, en particulier :



- Proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous. L'habitat pavillonnaire permet de répondre aux attentes d'une partie des ménages, en particulier aux familles, que la commune doit continuer de pouvoir accueillir;
- Conforter les enveloppes urbaines existantes : permettre des possibilités de densifications. Selon l'époque de construction de ces quartiers pavillonnaires, les modes d'occupation du sol et les volumes ont évolué ;
- Préserver le cadre de vie pour demeurer attractif. L'objectif de la zone Ug est de préserver le caractère aéré qui constitue majoritairement les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Le zonage Ug cherche à se limiter le plus possible à l'existant, tout en prenant en considération les opérations en cours. Ce principe de resserrement des zones urbaines traduit la volonté de réduire la consommation des espaces et de mettre fin à certains opérations urbaines telles que les extensions linéaires, le mitage prononcé....



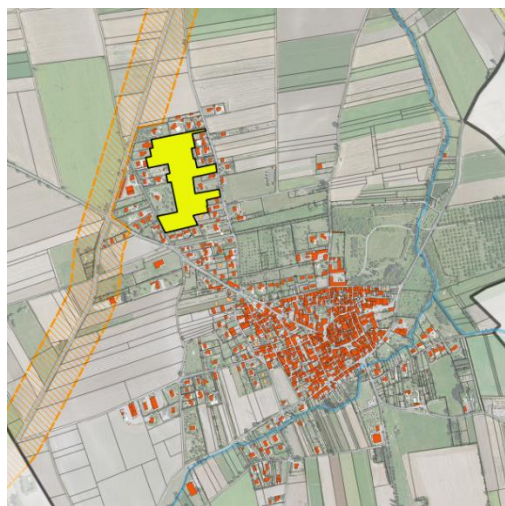
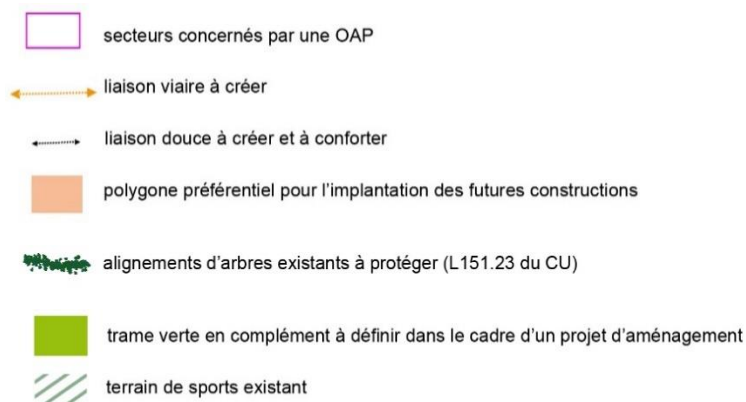
*Localisation de la zone Ug (PLU pour Arrêt)*

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et en complément des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU définit une unique zone d'urbanisation future (AUg) au sein de la zone Ug d'extension Nord du bourg. Ce nombre réduit répond à plusieurs points :

- La volonté de maîtriser le développement urbain (affiché au PADD) ;
- La volonté de compatibilité avec les directives supra communales : SCoT du Grand Clermont, directives nationales visant la réduction et le ralentissement de la consommation des espaces ;
- Les ambitions démographiques de la commune ;
- Les disponibilités foncières encore libres dans l'enveloppe urbaine.

Cette zone a été définie dans une recherche de densification des zones urbaines existantes : il s'agit d'un préalable indispensable pour permettre de conserver le caractère groupé des zones urbanisées, ce qui participe à la limitation de l'étalement urbain. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, et donc de conserver d'une certaine manière la " silhouette " d'ensemble de l'enveloppe urbaine. Cette zone AUg3 vient combler une vaste « dent creuse » au sein de la zone d'extension Nord Ug3 du bourg de La Sauvetat.

**La zone AUg** est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitation, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.



Localisation de la zone Aüg (PLU pour Arrêt)



Schéma d'aménagement devant être confirmé par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol, loi sur l'eau...).

L'habitat éparpillé sur le reste du territoire n'en est pas moins omis. L'ambition est de valoriser ces éléments existants en favorisant leur réhabilitation. Il apparaît nécessaire de ne pas condamner ces espaces ; et de laisser vivre les constructions existantes, pour préserver la vocation d'habitat car il serait dommageable de favoriser l'abandon de logements existants : les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, car l'objectif n'est pas de miter le territoire. C'est pourquoi, les zones agricole (A) et naturelle (N) autorisent l'extension de l'existant sous certaines conditions.

- Seule l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que :



\*cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique

\*qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.

- La construction d'annexes et de garage pour les constructions existantes est autorisée sous réserve :

\*qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum et d'une par unité foncière.

\*et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.

## LES CAPACITES D'ACCUEIL

Les potentialités libres constructibles pour l'accueil de nouvelles constructions, sont estimées à 6.41 ha. Cette estimation est réalisée pour les zones à vocation d'habitat, urbaines (Ud, Ug) et d'urbanisation future (AUg).

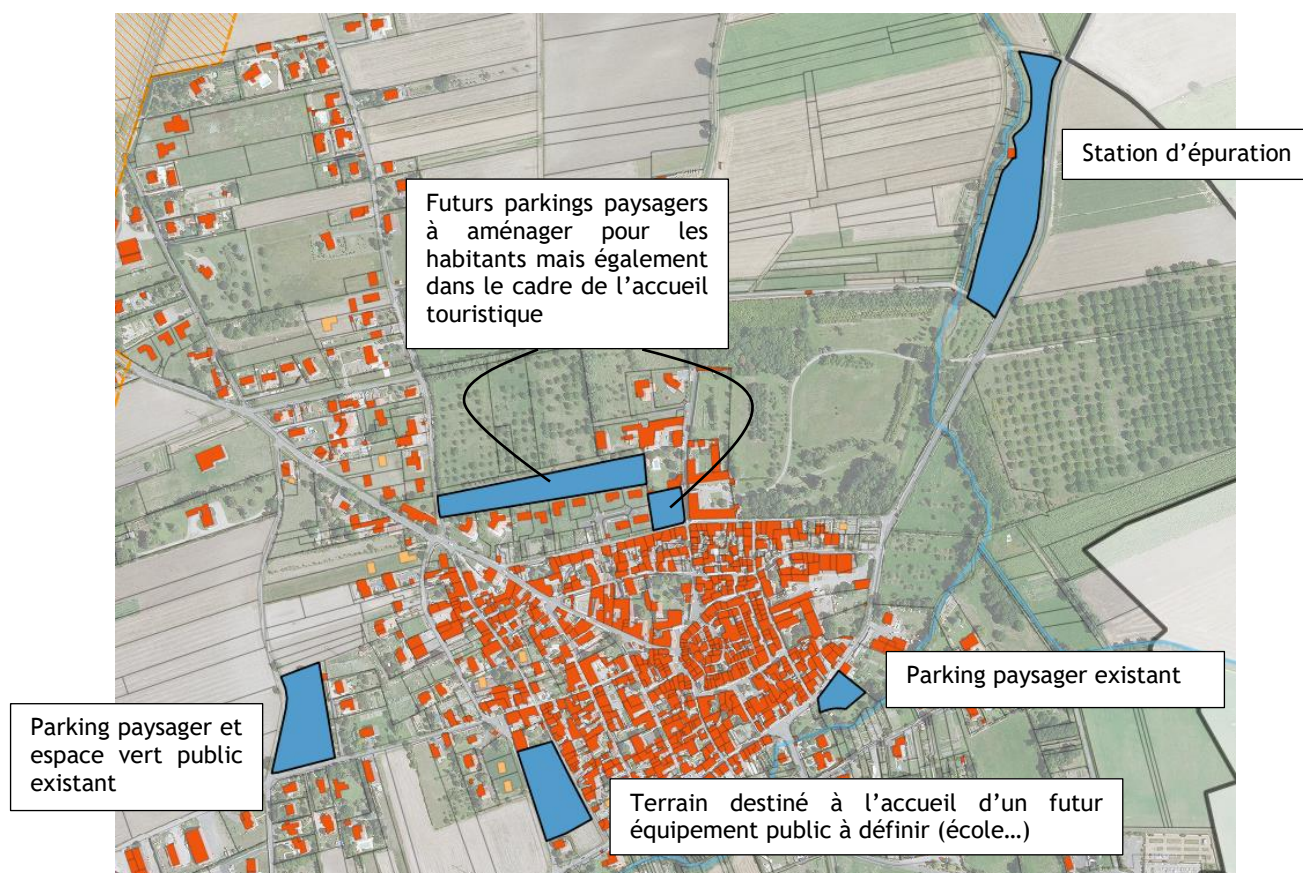
A noter également, que sur les 6.41 ha libérés par le PLU, 3.46 ha, soit plus de la moitié, concerne l'unique zone d'urbanisation future (AUg). Cette dernière venant combler une très vaste « dent creuse » au sein de la zone d'extension Nord du bourg de La Sauvetat.

## LES PROJETS DU PLU EN FAVEUR DU CADRE DE VIE

Les zones urbaines Ud et Ug comprennent des services, équipements, activités. Le règlement de ces zones autorise ces vocations en complément de la vocation « Habitat ».

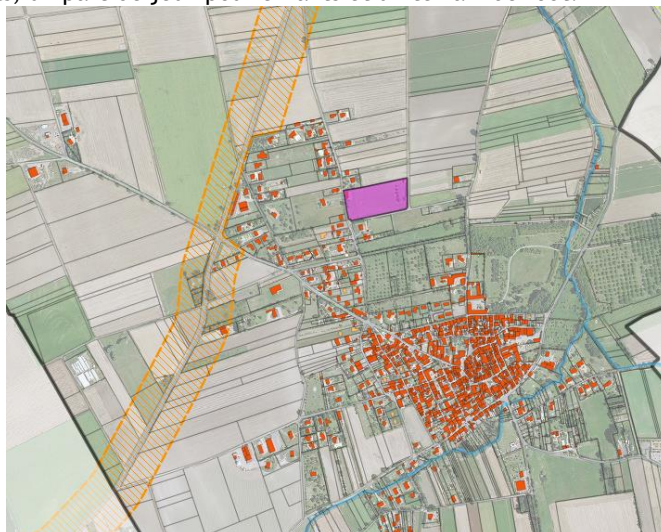
Néanmoins, des zones spécifiques sont proposées sur des sites précis révélant plus précisément une vocation dominante :

- La zone Ue est destinée à l'implantation de constructions et d'équipements public ou privé, d'intérêt général, liés aux activités administratives, touristiques, d'enseignements, associatifs, sportifs, culturels ou de loisirs. Elle repère prioritairement des sites existants, mais également quelques sites libres permettant de répondre aux besoins actuels et à venir en termes d'équipements d'intérêt collectif.



Localisation des zones Ue (PLU pour Arrêt)

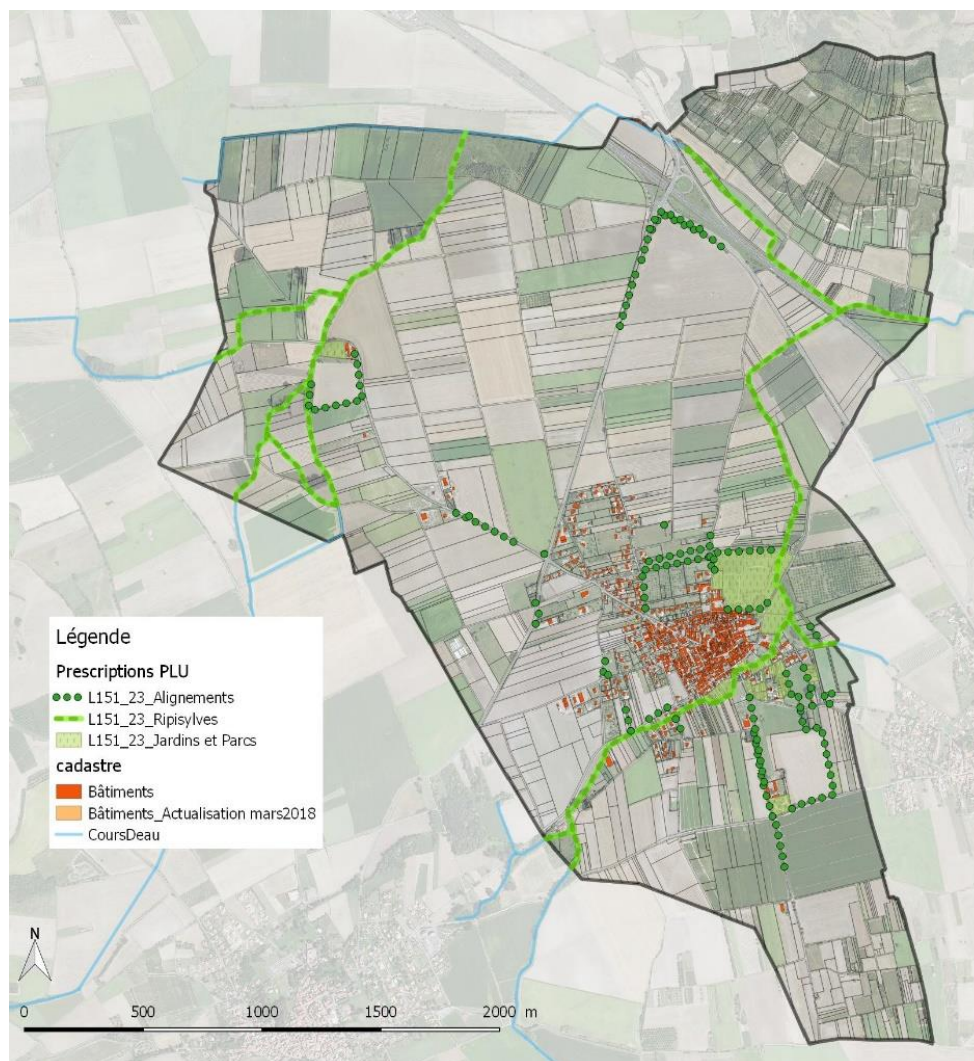
- La zone Us est destinée à recevoir des activités à caractère sportif et de loisirs, avec des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de ces activités. La zone Us identifie le stade municipal de La Sauvetat accueillant un plateau multisports, un parc de jeux pour enfants et un terrain de foot.



*Localisation de la zone Us (PLU pour Arrêt)*

5 emplacements réservés sont prévus par le PLU. Tous visent à améliorer la qualité de vie des habitants au travers de l'amélioration de la circulation et des déplacements.

Le PLU propose également de préserver et de mettre en valeur la trame paysagère du territoire, notamment les ripisylves des ruisseaux, certains alignements d'arbres, les jardins potagers identitaires du village, ainsi que les parcs des grandes demeures et château.





## 5 ● LES PROJETS COMMUNAUX EN FAVEUR DE L'ECONOMIE

### LE CONTEXTE

#### LE TISSU ECONOMIQUE

Selon l'INSEE, la commune de La Sauvetat compte 51 établissements actifs, principalement dans les secteurs du commerce, des transports, des services divers et de l'agriculture.

La plupart des actifs travaillent en dehors de la commune (plus de 86 %). Ce chiffre est en augmentation depuis 2008.

#### LA VOCATION TOURISTIQUE

La Sauvetat renferme l'un des forts villageois les mieux préservés d'Auvergne et une Commanderie des Templiers Hospitaliers.

Le Puy de Corent est identifié au SCoT du Grand Clermont comme un espace à enjeu récréatif à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public.

La commune compte plusieurs gîtes et maisons de vacances, ainsi qu'un restaurant.

### LES AMBITIONS COMMUNALES DU PADD

La proximité de l'agglomération clermontoise et de l'A75 qui traverse le territoire constituent un moteur important pour l'attractivité et le développement touristique de La Sauvetat.

Un des enjeux majeurs est l'équilibre de la préservation l'identité patrimoniale de la commune et l'inscription de celle-ci dans la modernité : La Sauvetat est Villes et Pays d'Art et d'Histoire, et ses grandes valeurs patrimoniales et historiques sont notamment identifiées par la mise en place d'une AVAP parallèlement à l'étude PLU.

#### Orientation du PADD :

- Renforcer les services et équipements (conforter la vocation économique et les services / Conforter la vocation touristique et de loisirs / Préserver et maintenir les espaces agricoles du territoire).
- Respecter et valoriser la dimension patrimoniale du fort de La Sauvetat.

### TRADUCTION AU PLU

Les zones urbaines Ud et Ug abritent des services, équipements et activités. Le règlement de ces zones autorise ces vocations en complément de l'habitat.

L'ambition de conforter et développer la vocation touristique et de loisirs se traduit par :

- la mise en place de vastes zones agricoles et naturelles (dans lesquelles la constructibilité est très limitée et encadrée) pour préserver les espaces naturels et paysagers du territoire,
- la reconversion ou la création des activités liées au tourisme (gîte, hôtel, restaurant, ...) n'est pas interdit dans les zones urbaines,

L'ambition de respecter et de valoriser la dimension patrimoniale du fort se traduit par un zonage PLU traduit au plus près des zonages patrimoniaux et naturels définis par l'AVAP.

# 6 ● LES PROJETS COMMUNAUX EN FAVEUR DE L'AGRICULTURE

## LE CONTEXTE

L'activité agricole, bien que très présente sur le territoire, est en baisse constante : 34 exploitations en 1988 / 8 en 2017.

L'orientation technico-économique du territoire est orientée vers les cultures générales.

Le territoire est peu boisé. Quelques terres agricoles bénéficiant d'une protection stricte viticole sont identifiées sur les pentes du Puy de corent et sur le secteur des Vignots (Sud du territoire).

Un questionnaire agricole a été distribué aux exploitants dans le cadre du PLU. Aucun n'a fait l'objet d'un retour en ce qui concerne un éventuel projet de construction ou de développement.

## LE SCOT

Conscient que l'agriculture se trouve en concurrence directe avec la nécessité de produire du logement ou des zones d'activités, le SCot du Grand Clermont vise d'une part à réduire fortement le rythme de consommation d'espace en combinant densité des extensions et renouvellement urbain et d'autre part, à protéger les terres agricoles et viticoles.

## LES AMBITIONS COMMUNALES DU PADD

L'un des axes forts du PADD est de préserver et maintenir les espaces agricoles du territoire.

## TRADUCTION AU PLU

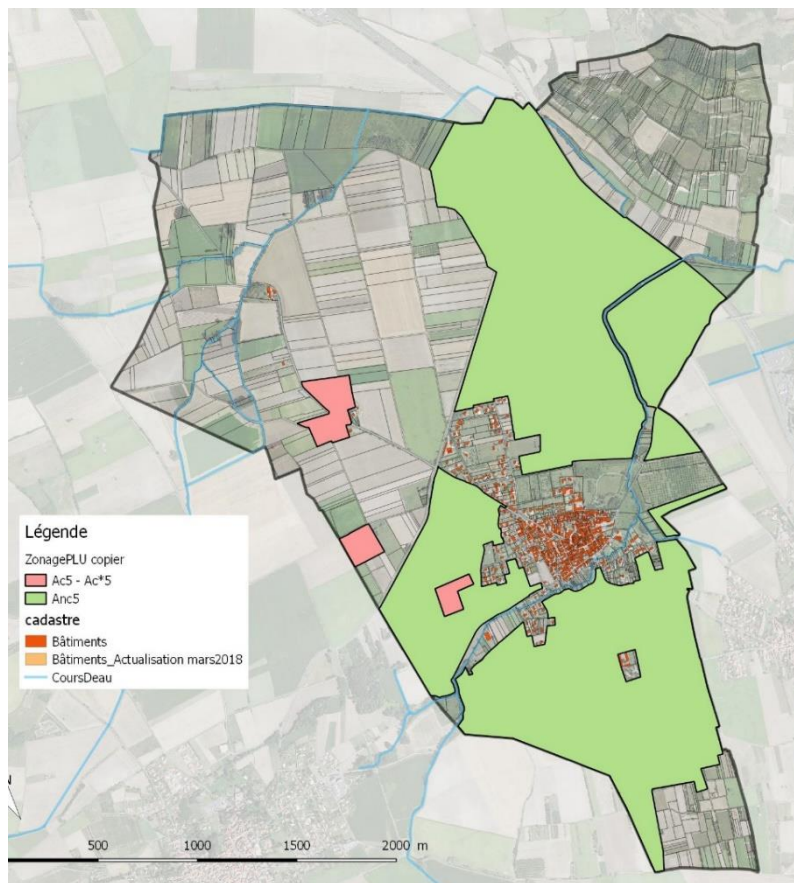
Des zones agricoles sont définies et couvrent largement le territoire.

- La zone Anc vise à préserver les espaces agricoles en limitant strictement la constructibilité. L'objectif étant de préserver ces espaces tant pour leur qualité agronomique que pour leurs valeurs paysagères et identitaires.
- Des zones Ac spécifiquement destinées aux agriculteurs, sont définies sont délimitées de manière à satisfaire leurs éventuels besoins de développement.

Ce choix de découpage entre secteurs inconstructibles (nc) et constructibles (c) permet de cadrer davantage la consommation foncière, tout en permettant de mieux prendre en compte le contexte environnant, en particulier sur les aspects suivants :

- la proximité de zones résidentielles et les nuisances pouvant être générées par les activités agricoles ne présence,
- la limitation du mitage du Grand Paysage,
- la prise en compte de sensibilités écologiques ou paysagères particulières, telles que les continuités écologiques, les reliefs...
- la prise en compte de certains points de vue qualitatifs sur le bourg patrimonial.

La définition de ces zones agricoles s'est appuyée sur le registre parcellaire graphique, la localisation des exploitations et l'enquête agricole réalisée à l'issue de la réunion de travail regroupant les exploitants et la Chambre Départementale de l'Agriculture. 8 exploitations agricoles existent sur le territoire, dont 6 ont leur siège d'exploitation





dans le bourg (voir Diagnostic). Aucune de ces exploitations ne semble avoir de projet de constructions nouvelles sur le territoire (aucun retour au niveau du questionnaire agricole distribué). Néanmoins, le PLU a pris le parti de libérer de l'espace constructible pour les 2 exploitations existantes en-dehors du bourg ; ces dernières bénéficiant de suffisamment de terrains autour de leur siège d'exploitation pour leur permettre de s'étendre au besoin. Une délimitation de zones Ac a été faite, tenant compte des propriétés de chacun et des vues portées sur et depuis le bourg, notamment depuis le haut du donjon.

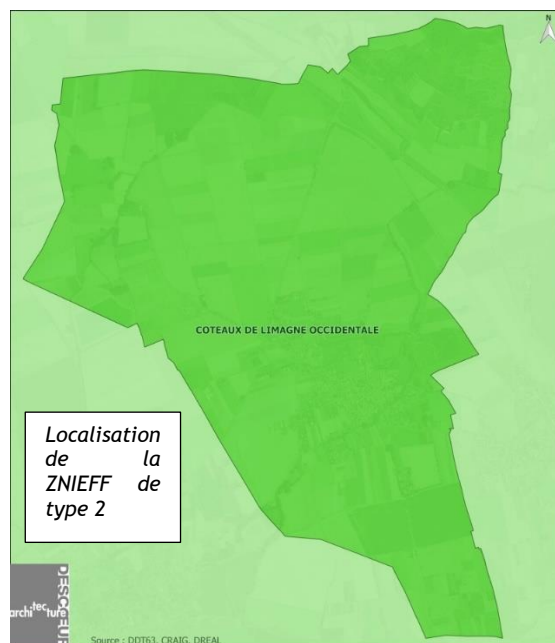
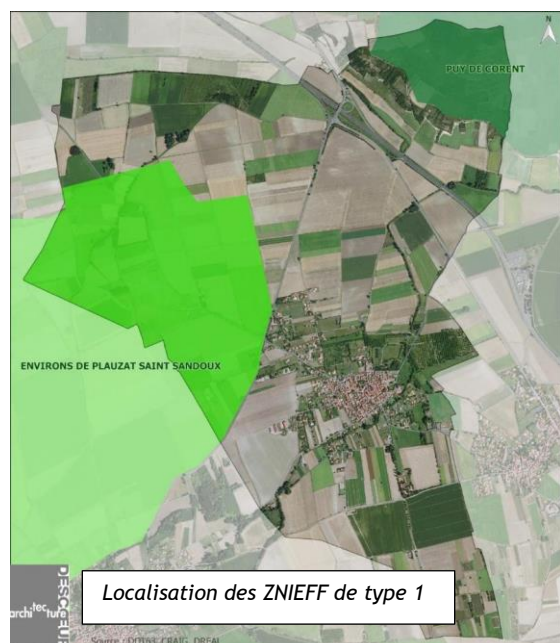
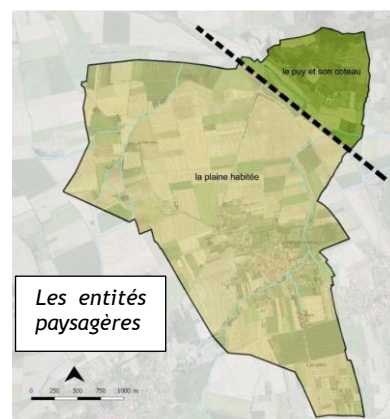
Il est à préciser que les parcelles agricoles situées en zone N ne sont pas condamnées. L'utilisation agricole de ces espaces est préservée. La principale différence entre les zones Anc, Ac et N réside en ce que les exploitations agricoles ne peuvent construire de nouveaux bâtiments que dans les zones Ac. L'extension mesurée des constructions existantes en zone Anc et N reste autorisée.

# 7 ● LES PROJETS COMMUNAUX EN FAVEUR DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

## LE CONTEXTE

La commune de la Sauvetat se situe dans l'ensemble paysager dites « des défilés du val d'Allier » qui s'étend de la zone industrielle au Nord d'Issoire jusqu'à Cournon d'Auvergne sur une distance d'une trentaine de kilomètres. La charpente du paysage s'articule entre plaine et coteau.

Le territoire de LaSauvetat est concerné par 2 ZNIEFF de type 1 (Environs de Plauzat Saint Sandoux / Puy de corent) et une ZNIEFF de type 2 (Coteaux de Limagne occidentale) se développant sur toute la commune.



## LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

La commune est concernée par 2 trames vertes du SRCE :

- 2 réservoirs biologiques sur le puy de Corent et la narse,
- 2 corridors diffus encadrant les réservoirs.

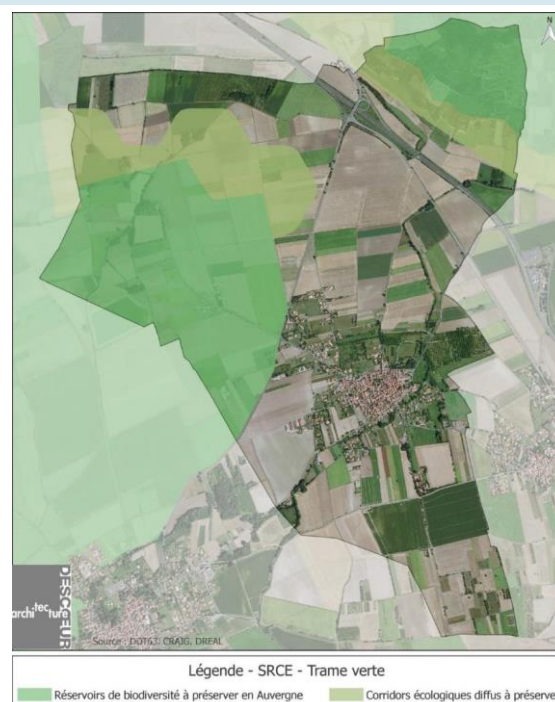
## LE SCOT DU GRAND CLERMONT

La commune est concernée à l'ouest et au nord est par deux cœurs de nature d'intérêt écologique majeur à protéger, correspondant à la Narse et au Puy de Corent. Le reste du territoire est concerné par un cœur de nature écologique à prendre en compte.

Le SCot protège les cœurs de nature d'intérêt majeur mais leur valorisation peut justifier le développement d'activités touristiques, récréatives ou agricoles.

Le SCot protège les cœurs de nature d'intérêt écologique dans leur globalité.

A l'échelle du Grand Clermont, ces corridors constituent des zones de liaisons écologiques à créer ou à pérenniser entre les cœurs de nature afin de préserver ou restaurer les corridors écologiques entre les cœurs de nature.



## LES AMBITIONS COMMUNALES DU PADD

- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels.
- Maintenir la biodiversité et les trames écologiques.
- Préserver la trame verte.
- Préserver la trame bleue.

## TRADUCTION AU PLU

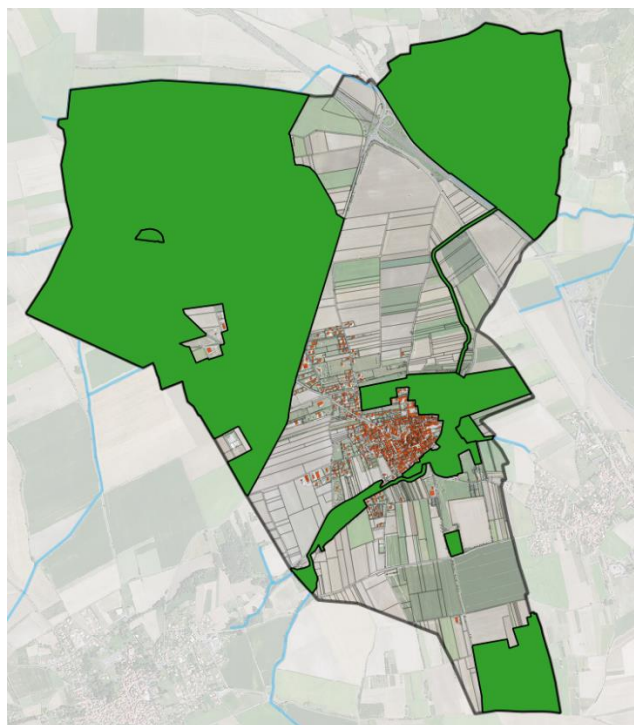
Les grands espaces naturels et paysagers de la commune sont concernés par un zonage naturel (N) visant la protection et la mise en valeur des paysages, du réseau hydrographique et des principaux secteurs arborés. Ce principe vise à limiter au maximum tout mitage des paysages.

Les trames bleues sont identifiées sur toute leur continuité.

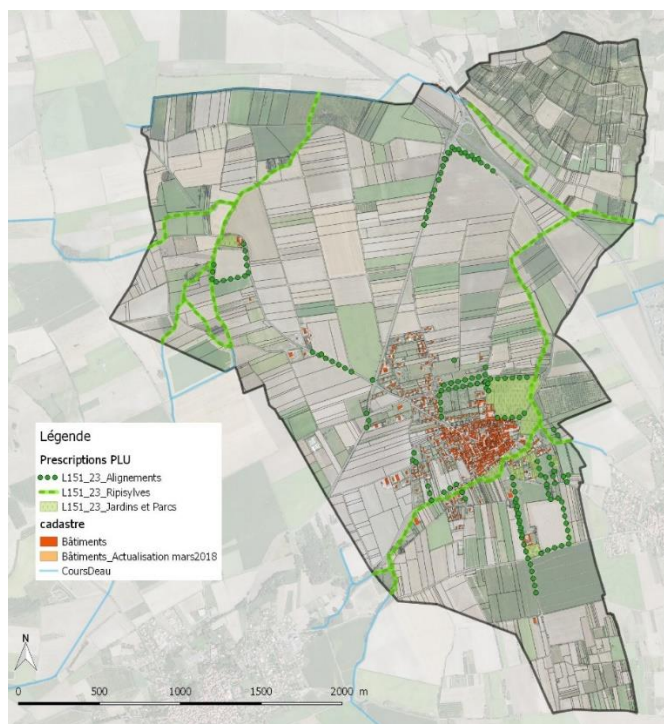
L'ensemble de ce zonage N vient conforter le zonage agricole (Anc - A) réservé à la mise en valeur des paysages agraires et au développement de l'activité agricole sur le territoire.

La forte réduction des zones urbanisables et l'identification de certains éléments naturels à préserver (au moyen de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme) devraient participer grandement à préserver, enrichir les liaisons écologiques à l'échelle du territoire, et mettre en valeur les paysages.

- **Les ripisylves des ruisseaux** sont à préserver et à mettre en valeur. Leur maintien est nécessaire aux continuités écologiques. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- **Les alignements d'arbres** identifiés sont à protéger. Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.
- **Les jardins (potagers et maraîchers) et les parcs** des grandes propriétés et des domaines identifiés sont à protéger et à conforter pour assurer leur pérennité. Ces espaces paysagers non bâtis sont nécessaires au maintien des continuités écologiques. Leur constructibilité est limitée. Seules y sont autorisées les constructions de cabanes et d'abris de jardin de petite taille (inférieur à 8 m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout maximale de 2.40 m), à raison d'une par unité foncière.



Localisation de la zone N (PLU pour Arrêt)

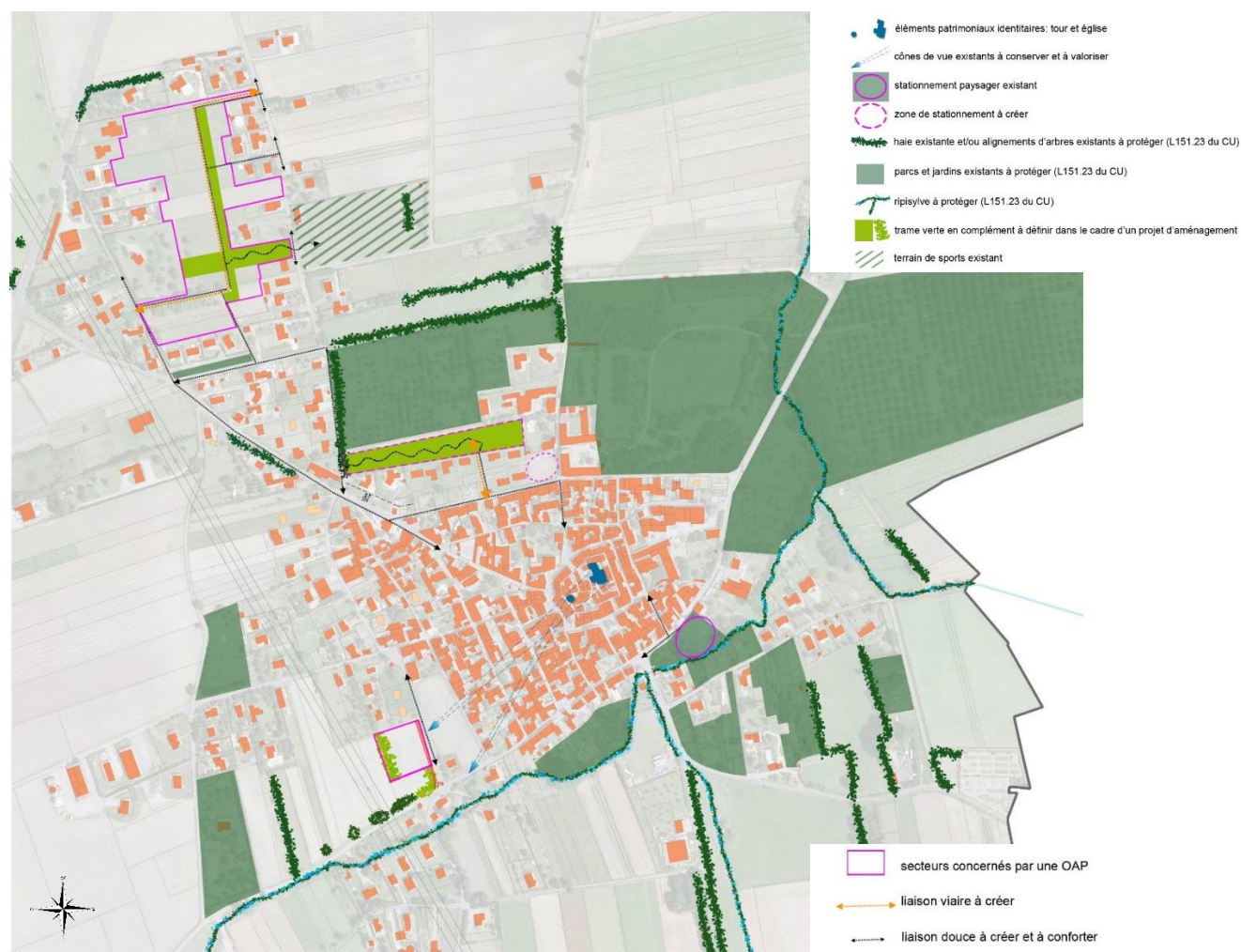


Les prescriptions du zonage (article L151-23 du CU)



En compatibilité avec le PADD et dans un souci du maintien de la biodiversité et des trames écologiques sur le territoire, le PLU de La Sauvetat propose une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du bourg, relative à la valorisation de la trame verte et bleue. Il s'agit ainsi d'améliorer la connectivité entre les espaces de la trame verte et bleue identifiés localement (parcs, alignements d'arbres,...) entre eux, mais également en lien avec ceux se développant à l'échelle du territoire communal et des territoires voisins dans le but de répondre aux objectifs du SRCE Auvergne-Rhône Alpes visant à recréer un réseau écologique à l'échelle régionale.

Il s'agit également de mettre en valeur le cadre de vie des habitants tout en contribuant à maintenir l'attractivité du territoire.



Cette OAP s'articule autour de 2 orientations :

- La préservation des éléments de la trame verte et bleue,
- La restauration de la trame verte et bleue (intensification et augmentation du potentiel écologique).

Consciente des atouts paysagers et patrimoniaux de son territoire, la commune au travers de cette OAP, souhaite orienter les futurs aménagements afin de :

- Mettre en valeur en les confortant, les atouts paysagers de son territoire,
- Développer l'attractivité résidentielle et touristique,
- Faciliter les circulations et tendre vers une meilleure liaison des différents pôles à enjeu (le Puy de Corent, la narse, le Charlet...).

## 8 ● BILAN DU PROJET DE PLU

### BILAN DES SURFACES

<b>ZONES URBAINES</b> 38.96 ha	Ud	14.36 ha
	Ug	19.96 ha
	Ue	3.16 ha
	Us	1.48 ha

<b>ZONE A URBANISER</b> 3.46 ha	AUg	3.46 ha
------------------------------------	-----	---------

<b>ZONES AGRICOLES</b> 313.13 ha	Ac	10.88 ha
	Anc	302.25 ha

<b>ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b> 447.02 ha	N	447.02 ha
--	---	-----------

