

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de



2



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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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. ...

Préambule

Le PADD constituera 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. Allégué d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

Le cadre du PADD

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », Les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de La Sauvetat et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

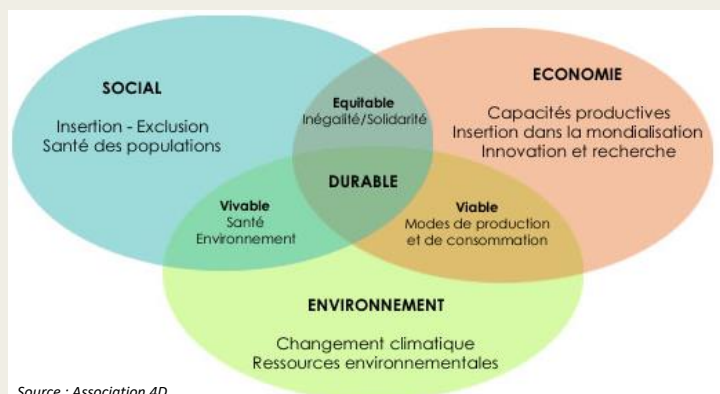
Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune de La Sauvetat s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement et développement urbain maîtrisés d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part ;
- La **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- L'**utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des éco-systèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Prendre en compte l'environnement dans les plans locaux d'urbanisme nécessite d'une part d'identifier les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal et, d'autre part, de s'assurer de leur intégration au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

Politique Générale

Le P.A.D.D. est l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.



Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social, et établit un cercle vertueux entre ces trois sphères.

C'est un développement respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes qui garantit l'efficacité économique.

Une stratégie de développement durable doit être une stratégie gagnante de ce triple point de vue.

● Présentation générale du territoire.

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. Elle fait partie de l'aire urbaine de Clermont Fd.

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.

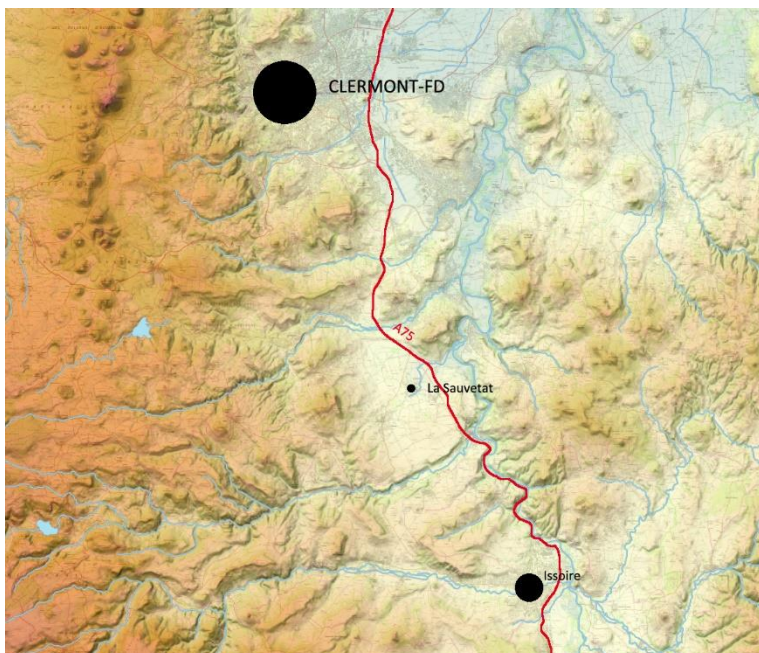
D'une superficie de 7.98 km², la commune compte 710 habitants au 1er janvier 2017, soit une densité de 89 habitants/km².

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

Administrativement, elle fait partie de

- l'arrondissement de Clermont-Ferrand
- du canton des Martres-de-Veyre.
- de 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.

● Les directives à prendre en compte en termes de logements et d'économie foncière.

→ Les prescriptions du SCOT du Grand Clermont à l'échelle de l'EPCI

La commune de LA SAUVETAT s'inscrit dans les territoires périurbains composés essentiellement d'une partie des deux parcs naturels régionaux présentant un intérêt paysager très fort, des terres de Limagne présentant une grande valeur agronomique, des bourgs qui participent à l'accueil de nouveaux habitants par un développement durable et maîtrisé au regard de l'urbanisation existante. Le SCOT fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à **700 m² en moyenne de surface pour 1 logement** dans les territoires périurbains, et une surface de foncier maximale pour la construction de logements à 112 hectares.



→ Le Programme Local d'Habitat (PLH) 2018-2023 de Mond'Arverne Communauté

La commune de LA SAUVETAT peut produire 4 logements/an.
Un taux de 15% est retenu pour résorber la vacance.



● Les perspectives d'évolution.

Une des orientations majeures du projet est d'anticiper les évolutions sociologiques et urbaines par la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme et par l'adéquation des dispositions d'urbanisme afin de permettre l'accueil d'une population croissante et dont les comportements évoluent.

Plusieurs scénarii de développement ont été esquissés dans le Diagnostic du PLU. Ils ont permis à la commune d'appréhender son développement. La volonté communale reste bien entendu de maintenir sa population en place et d'accueillir de nouveaux habitants, de manière raisonnable, notamment en s'appuyant sur les objectifs visés par le PLH.

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 avec une évolution de +1.35%.



Les ambitions démographiques de la commune de LA SAUVETAT sont de tendre vers les
850-870 habitants environ en 2033

La commune aura besoin d'un peu plus de **6 ha** pour satisfaire les besoins attendus.

| Objectifs du PADD : | | | |
|---|------|----------------------------------|---------------|
| Démographie : scénario retenu (en % / an) | 1,35 | Nombre de nouveaux habitants | 158 |
| Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%) | 15 | Nombre de nouveaux logements | 67 |
| 1er facteur : desserrement des ménages | | | |
| A - Taille des ménages en 2018 : | 2,2 | C - Nombre d'habitants en 2018 : | 710 |
| B - Taille des ménages en 2033 : | 2,2 | D - Nombre d'habitants en 2033 : | 868 |
| E - Nombre de logements nécessaires en 2018 : C/A = | | | 323 |
| F - Nombre de logements nécessaires en 2033 : C/B = | | | 323 |
| G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E = | | | 0 |
| 2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants | | | |
| H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2033 : D - C = | | | 158 |
| I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B = | | | 72 |
| J - Nombre total de logements à créer : G + I = | | | 72 |
| Besoin en constructions neuves | | | |
| K - Nombre de logements vacants dans le parc total : | | | 31 |
| L - Logement vacants à remettre sur le marché | | | 5 |
| M - Nombre de logements neufs à construire : L - J = | | | 67 |
| Surface nécessaire pour une moyenne de 700 m² par logement (en ha) | | | 4,7 ha |
| Surface nécessaire en prenant en compte une rétention foncière de 30 % | | | 6,1 ha |

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 de LA SAUVETAT, 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.

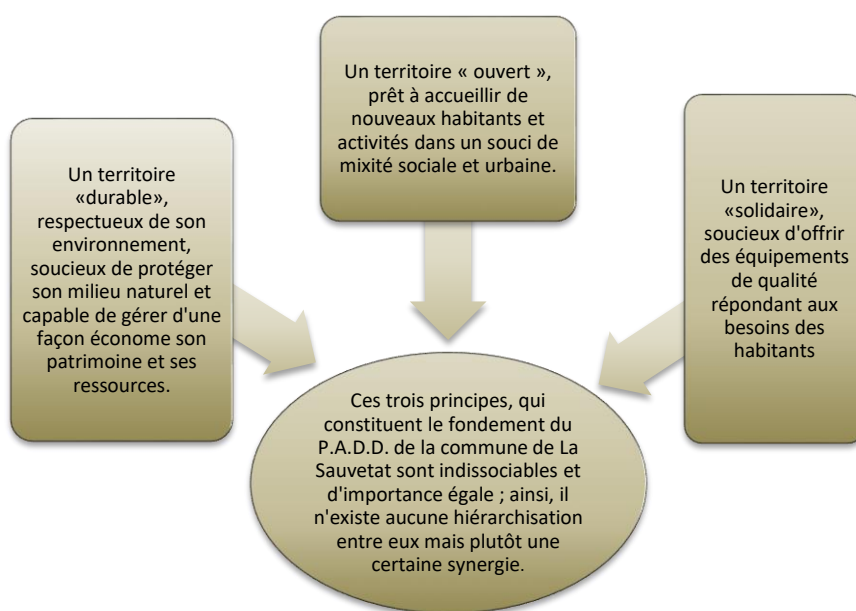
● Les enjeux du diagnostic participent à la définition des orientations du PADD

Le diagnostic (état initial) a établi un certain nombre d'enjeux vis-à-vis des différentes thématiques abordées par le PLU. 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.

Enjeux issus du Diagnostic communal et de l'État initial de l'environnement

(ordre aléatoire)

- L'attractivité du territoire.
- Mise en valeur touristique de la commune.
- Les commerces de proximité.
- La proximité d'équipements et services diversifiés répondant aux besoins des populations actuelles et à venir.
- La vocation agricole à maintenir et conforter.
- Le maintien des populations et l'accueil de nouvelles populations.
- Le cadre de vie.
- La diversification des types d'habitat permettant de répondre au parcours résidentiel.
- La péri-urbanisation et la consommation foncière.
- La protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques.
- Une utilisation économe des ressources naturelles (eau potable, sols, assainissement).
- Une meilleure organisation des déplacements, et notamment des modes alternatifs.
- Les émissions de gaz à effet de serre.
- Identification et maintien des continuités écologiques.
- Préservation des réservoirs de biodiversité,





Les grandes orientations du PADD de La Sauvetat

Orientation n°1

Maitriser l'évolution démographique pour préserver l'identité villageoise

L'habitat sur La Sauvetat est réparti entre le bourg et 3 lieux-dits. La commune comptait 372 logements en 2015 (données INSEE). Le parc des logements augmentent avec la croissance démographique. Les maisons individuelles sont prédominantes (96.8% des logements).

CONTENIR LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE et éviter l'étalement urbain

- Conforter le bâti existant, notamment en remplissant les « dents creuses ».
- Favoriser le renouvellement urbain, recycler le foncier. Mobiliser des opportunités dans le parc ancien afin de réutiliser l'habitat existant et les volumes vacants pouvant être transformés en logements, notamment locatifs.
- Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser.
 - Tendre vers une densité plus forte (facilitant ainsi la mixité sociale et des formes architecturales différentes, répondant notamment aux principes du développement durable).
- Définir les éventuelles futures enveloppes à urbaniser, à la marge, ou en renouvellement.
 - L'objectif est de chercher à limiter l'étalement urbain. Privilégier le développement urbain par le renouvellement du village plutôt que par son extension est le gage d'un développement durable, soucieux d'une gestion économe et équilibrée des espaces urbains, périurbains, agricoles et naturels. Cette réflexion doit tenir compte d'éléments essentiels : présence de risques, d'espaces naturels notamment humides, d'éléments patrimoniaux...
 - Hiérarchiser l'urbanisation et organiser le développement urbain dans le temps.
 - Evaluer les capacités techniques des enveloppes à urbaniser, notamment en termes de débit et de pression d'eau et d'assainissement. Les gestionnaires seront interrogés concernant les capacités de la commune en matière de réseaux d'eau et d'assainissement. Ces données feront partie de la réflexion.

FAVORISER LA MIXITE DES LOGEMENTS

- Favoriser la réhabilitation et le recyclage de logements anciens/vacants, notamment dans le bourg centre.
- Favoriser des programmes bien intégrés dans le tissu urbain existant avec une exigence en matière d'utilisation des énergies renouvelables et d'évacuation et de récupération des eaux pluviales et de ruissellement.
- Répondre aux besoins de l'ensemble de la population dans sa diversité générationnelle et sociale.

PROTEGER LES PERSONNES ET LES BIENS CONTRE LES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES

Limiter l'urbanisation dans les espaces contraints aux risques : l'accueil de nouveaux habitants va générer des constructions supplémentaires, une consommation foncière et une augmentation des surfaces imperméabilisées.

Orientation n°2

Renforcer les services et équipements

La dynamique économique existe sur la commune. Elle se traduit par une vocation de services, artisanale et commerciale, une vocation agricole et une vocation touristique.

La Sauvetat *qui renferme l'un des forts villageois les mieux préservés d'Auvergne et une commanderie de chevaliers Hospitaliers*, est classé au SCoT comme un pôle à potentiel touristique ou récréatif à renforcer. Le Puy de Corent est identifié comme un espace à enjeu récréatif à aménager ou à renforcer *pour l'accueil du public*.

L'agriculture est également étroitement dépendante de la notion de paysage, point clé de la réflexion du PADD. La commune de La Sauvetat est concernée par des terres de grandes cultures à maintenir et des zones viticoles à protéger.

La problématique majeure du territoire communal est liée aux exigences conflictuelles entre pressions *urbaines et agricoles*. *L'enjeu consiste à déterminer l'importance ou pas de préserver la vocation agricole du territoire, et d'abandonner ou pas, progressivement en fonction de la demande, les terres labourables à l'urbanisation.*

CONFORTER LA VOCATION ECONOMIQUE ET LES SERVICES

- Renforcer la présence des services de proximité en centre bourg.
- Favoriser le développement et l'accueil de nouvelles activités artisanales et de services.
- Renforcer la présence de l'école.

CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

- Permettre le maintien des activités et services existants (hébergements, restauration).
- Favoriser et accompagner les futurs projets.

PRESERVER ET MAINTENIR LES ESPACES AGRICOLES DU TERRITOIRE

- Préserver les terres agricoles autour des bâtiments d'exploitation existants pour pérenniser l'activité.
- Permettre le développement des exploitations existantes et le renouvellement des agriculteurs.
- Conforter les zones viticoles identifiées au SCoT.

Orientation n°3

Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine bâti

La prise en compte des exigences environnementales et le cadre de vie des habitants sont des facteurs essentiels du développement de La Sauvetat. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables poursuit cette voie en prenant en compte **les espaces verts et naturels, la lutte contre les nuisances, la valorisation des ressources, ...**

Des équilibres sont à chercher

- **entre le développement local et la protection des ressources naturelles** : La limitation de l'étalement urbain contribue à valoriser les potentialités environnementales et à restaurer les milieux dégradés.
- **entre les ensembles bâtis et les espaces naturels** : Dans un rapport ville / nature équilibré, les espaces naturels constituent à la fois un prolongement de l'habitat et des lieux riches en paysages, en écosystèmes et donc en ressources naturelles.

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. Le PLU doit tenir compte des zonages patrimoniaux et naturels définis par l'AVAP.

La préservation des patrimoines bâti ou végétal, est le gage de la mémoire du village, dont l'identité est aussi assurée par la constitution aujourd'hui du patrimoine de demain.

PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS

■ Le SCoT reconnaît la narse et le puy de Corent comme des cœurs de nature d'intérêt écologique majeur à protéger. Ces secteurs du territoire feront l'objet d'un classement « Naturel » permettant de préserver leur caractère paysager.

MAINTENIR LA BIODIVERSITE ET LES TRAMES ECOLOGIQUES

■ Le PLU protégera les liaisons écologiques par un zonage approprié et/ou des prescriptions réglementaires.
 ■ Le PLU visera à mettre en place sur les trames écologiques définies par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Auvergne (SRCE) des zonages naturels, lesquels permettront d'agir sur la continuité écologique.

PRESERVER LA TRAME VERTE

La trame verte de la commune est relativement importante, se composant de petits massifs boisés et arbustifs, de haies, de ripisylves, de formations herbacées,... Ce réseau assure les liens entre les différents habitats permettant les déplacements de la faune locale.

■ Maintenir les structures végétales existantes, pour favoriser les connexions des trames bleues / vertes et le maintien de la biodiversité (faune).

Des outils existent comme l'article L.151.23 qui permet d'identifier et préserver les éléments de paysage et de connectivité écologique.

PRESERVER LA TRAME BLEUE

Le réseau hydrographique de La Sauvetat est relativement développé au regard de la faible superficie communale. Les éléments à prendre en compte sont le Charlet, la rase de la narse, le ruisseau de Pressat et la narse proprement dite.

■ Le PLU visera à mettre en place des zonages naturels, lesquels permettront d'agir sur la continuité écologique, la morphologie des cours d'eau et les zones humides ; préserver, améliorer et sécuriser la qualité des eaux pour atteindre le bon état défini par le SDAGE et le SAGE Allier aval.

RESPECTER ET VALORISER LA DIMENSION PATRIMONIALE DU FORT DE LA SAUVETAT

■ **Promouvoir une urbanisation et une architecture de qualité** en lien avec le souhait de labellisation « Plus beau village de France ». Le règlement pourra répondre à ces objectifs de préservation et de mise en valeur (préconisations architecturales particulières).

Les réalisations d'aujourd'hui pourront constituer le patrimoine de demain. L'exigence d'une qualité architecturale et urbaine sur tous les projets, outre la qualité du cadre de vie au quotidien, est le gage d'une mise en valeur de la ville et de l'émergence du style d'une époque.

Le P.A.D.D.

