

VERDI



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Commune de SAUZET

Réunion publique

Présentation du diagnostic et du
projet communal

Vendredi 8 avril 2022



montélimar
agglomération



■ Sommaire

1- Rappels réglementaires

2- Principaux constats issus du diagnostic

3- Le projet communal à l'horizon 2032

4- Prochaines étapes

VERDI

1 – RAPPELS REGLEMENTAIRES



UN PLU, C'EST QUOI ?

- P.L.U = Plan Local d'Urbanisme
- Document créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000

Un PLU c'est :

- Un **document prospectif**

Sauzet en 2032 ?

- Un **document transversal**



QUELLES SONT LES PIÈCES QUI LE COMPOSENT ?

Un document composé de 6 pièces :





POURQUOI ELABORER LE PLU ?

2 grands objectifs poursuivis par la Municipalité :

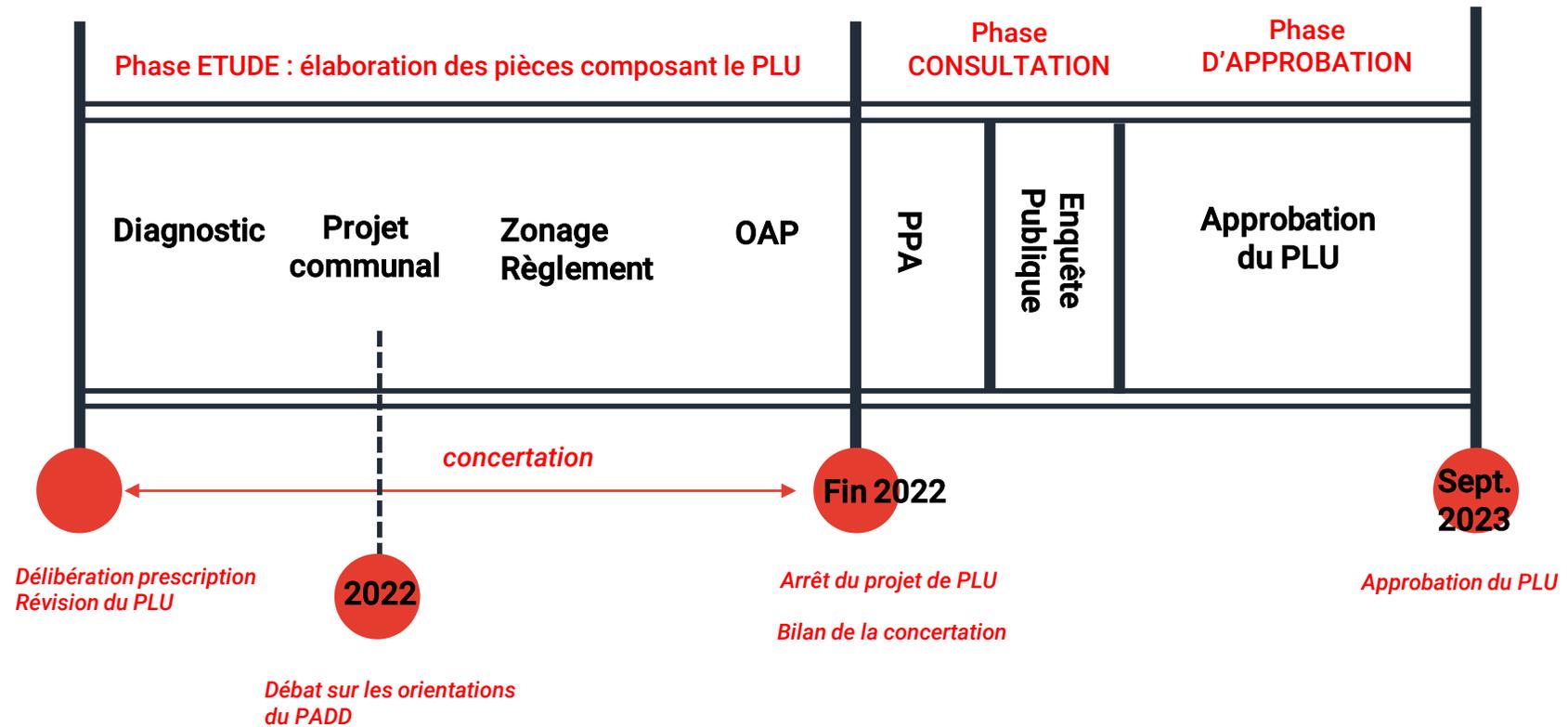
1. Répondre aux exigences réglementaires

- Prendre en compte les évolutions législatives : lois Grenelle ; ALUR ; LAAAF, loi Climat et Résilience ... etc.
- Rendre le PLU compatible avec les documents supra-communaux et notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montélimar Agglomération 2021-2027

2. Permettre à la commune de donner un cadre précis à son développement futur

- Assurer un développement maîtrisé de l'habitat
- Maîtriser l'étalement urbain
- Préserver le cadre de vie en protégeant l'environnement, les paysages et le patrimoine
- Maintenir le tissu économique

SOUS QUEL DELAI LE PLU SERA-T-IL REVISE ?



EN TANT QU'HABITANT, COMMENT JE PARTICIPE ?

En consultant les documents mis à disposition en Mairie ; à la Direction de l'urbanisme à l'Agglomération ; sur les sites internet de la Mairie et de l'Agglo ; dans le bulletin municipal...

www.montelimar-agglo.fr
www.sauzet-drome.fr



En participant aux réunions publiques



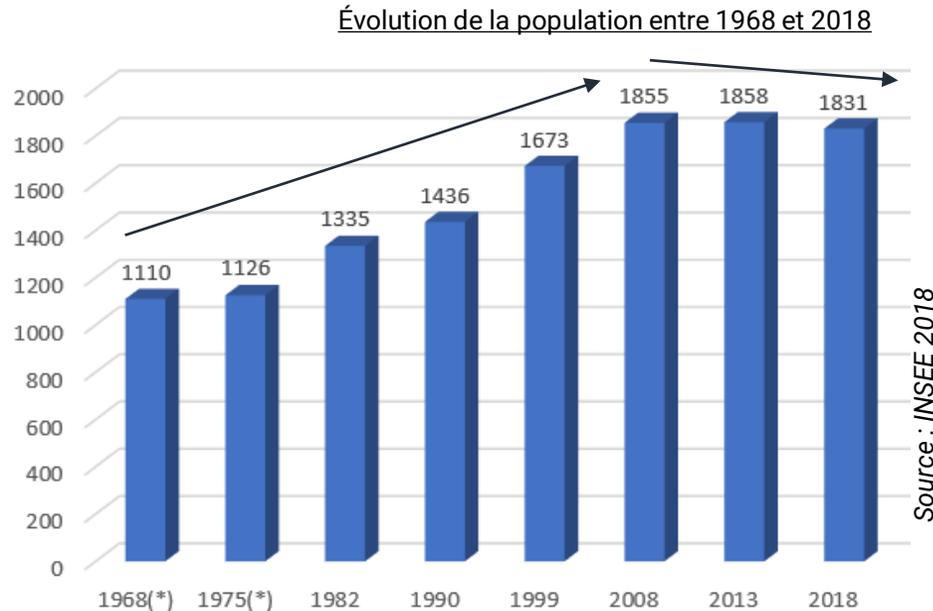
En faisant part de mes remarques/ suggestions ou demandes particulières via le registre d'expressions mis à disposition en Mairie et à l'Agglomération, ou par courrier postal

VERDI

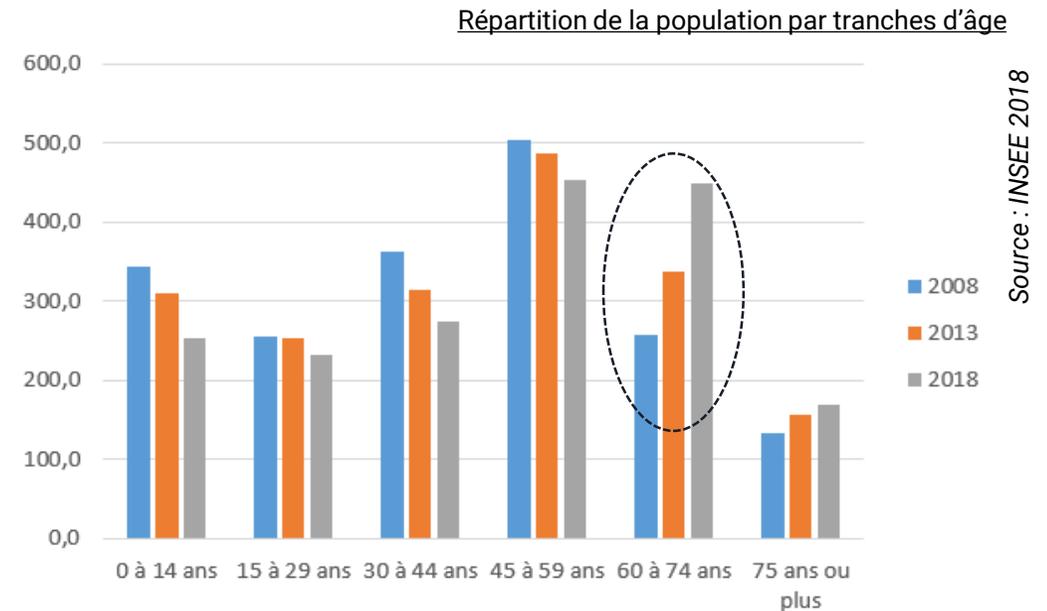
2 – PRINCIPAUX CONSTATS
ET ENJEUX ISSUS DU
DIAGNOSTIC



❖ **1 831 habitants recensés en 2018**
(données INSEE)



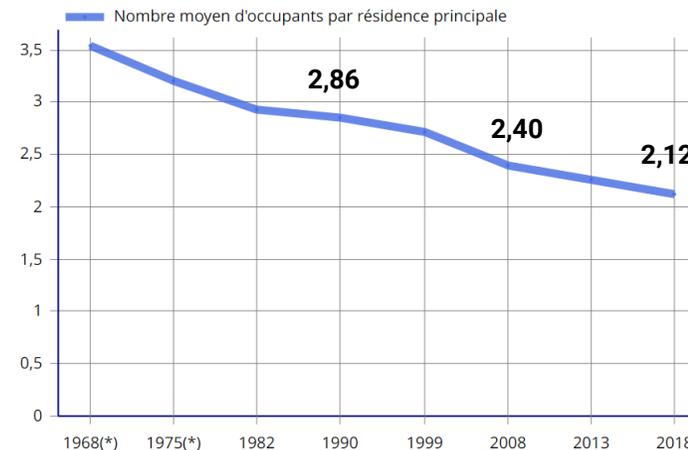
❖ **Une population vieillissante → 47% de la population a plus de 65 ans** (données 2018)



DEMOGRAPHIE

❖ **Une commune dynamique → croissance démographique positive bien qu'une légère diminution s'observe sur les dernières années : -0,3%/an sur la période 2013-2018**

❖ **Un niveau de revenus (29 885 €) supérieur à celui de l'Agglomération (25 621 €) et du département (24 770 €)**



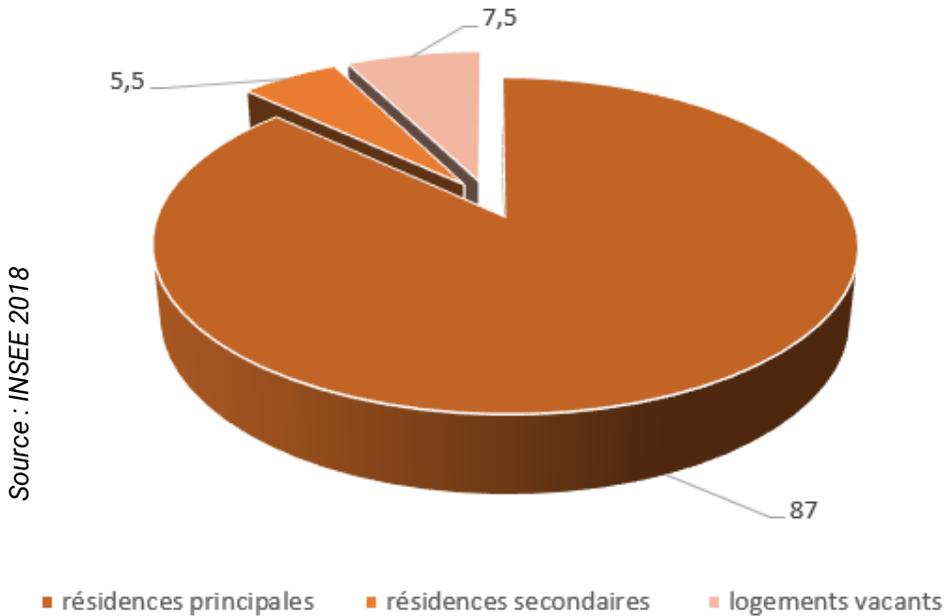
❖ **Une baisse constante de la taille des ménages**

❖ **991 logements recensés**

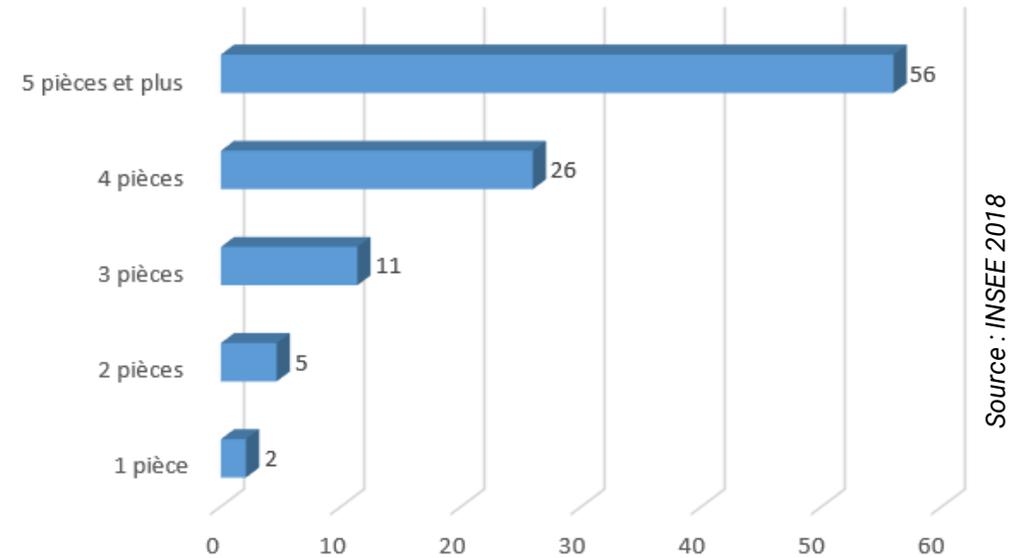
❖ **Un parc de logements qui reste peu diversifié :**

- **82% de maisons**
- **73,5% de propriétaires**
- **56% de 5 pièces ou plus**

Répartition du parc logements selon le type (2018)



Répartition des résidences principales selon la taille des logements



❖ **52 logements sociaux recensés en 2019** (données ADIL), soit **6% des résidences principales**

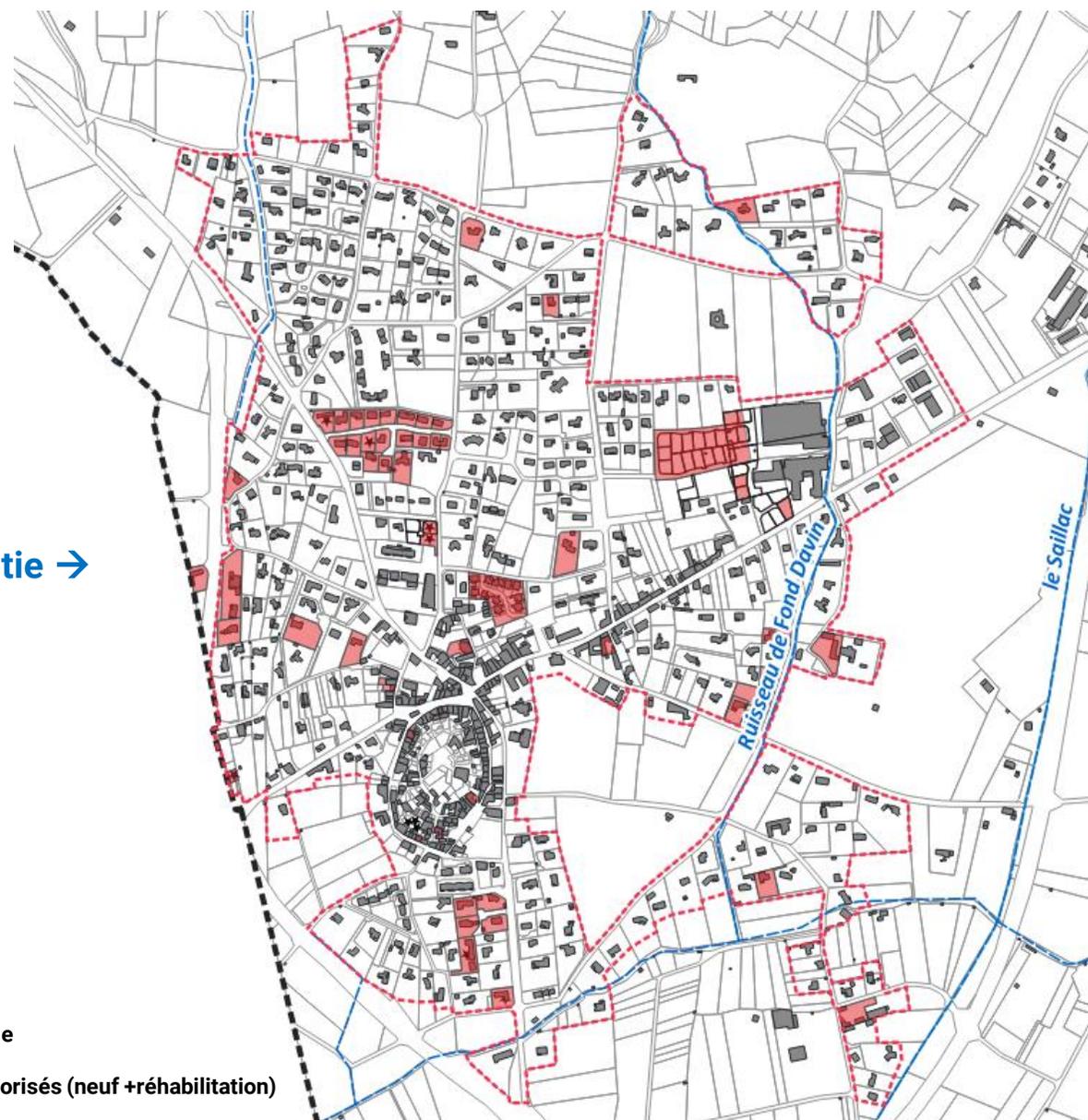
❖ **Une faible rotation de l'occupation des logements → 60% des ménages sont installés depuis plus de 10 an sur la commune**

❖ **De nombreuses réhabilitations et reconquêtes de logements vacants observées ces dernières années** – seulement 6 logements vacants recensés en 2022, d'après le travail réalisé par les élus.



Zoom sur la localisation des logements autorisés au sein de l'enveloppe bâtie entre 2011 et 2021

- ❖ **150 logements réalisés sur la période 2011-2021**
 - *dont 108 logements neufs*
 - *42 logements produits par réhabilitation ou changement de destination.*
- ❖ **6,9 ha artificialisés à vocation d'habitat sur la période 2009-2020**
- ❖ **Un développement au sein de l'enveloppe bâtie → comblement des grandes dents creuses**
- ❖ **0,5 ha artificialisés à vocation d'activités sur la période 2009-2020**



-  Enveloppe bâtie
-  Logements autorisés (neuf +réhabilitation)



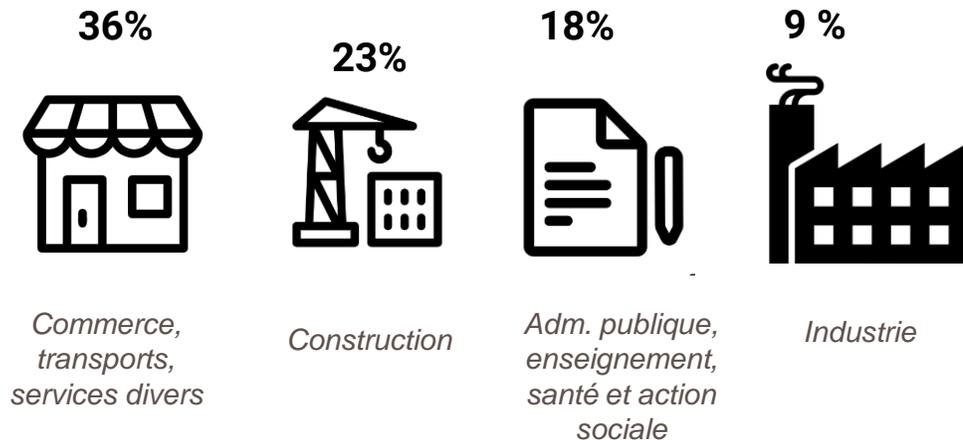
CONSOMMATION
D'ESPACES



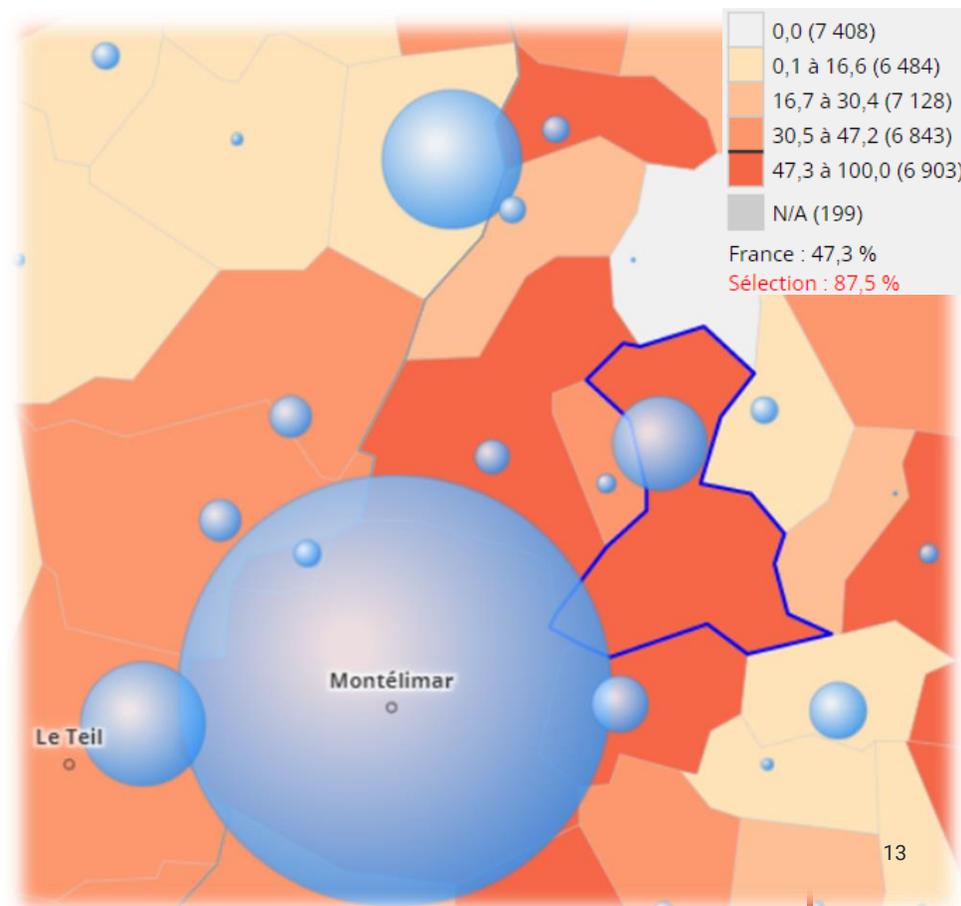
❖ 176 établissements actifs recensés en 2019



ATTRACTIVITE



Nombre de poste des établissements actifs et part des postes relevant du « commerces, transport et services divers »



Source : INSEE 2018

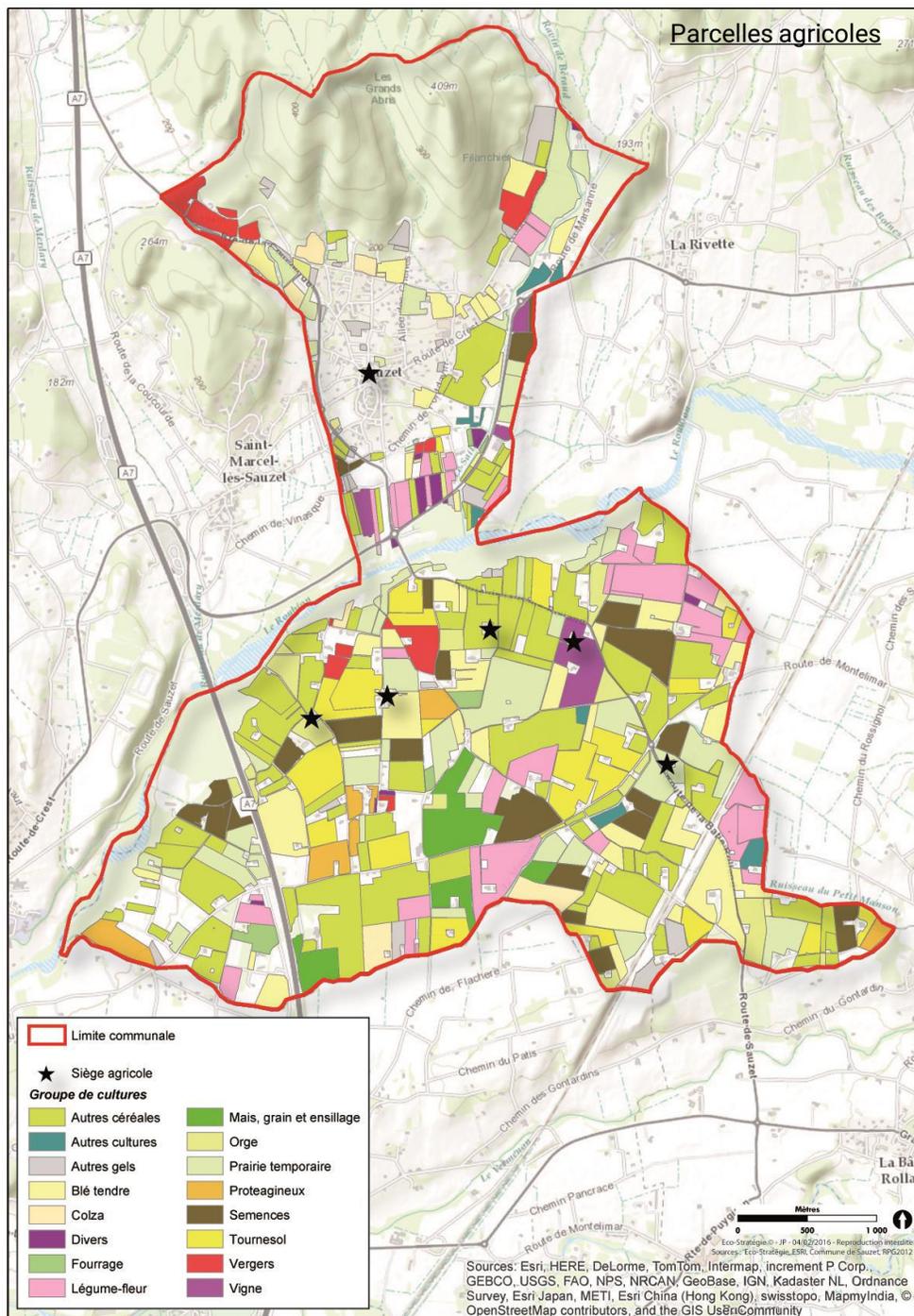
❖ 351 emplois recensés en 2018

❖ Présence de deux zones d'activités : ZA de Fontboufarde et ZA du Levant

❖ Présence d'une offre de commerces / services de proximité dans le centre-bourg → deux polarités :
 Le secteur « La Poste/Le Dauphin »
 La route de Crest



AGRICULTURE

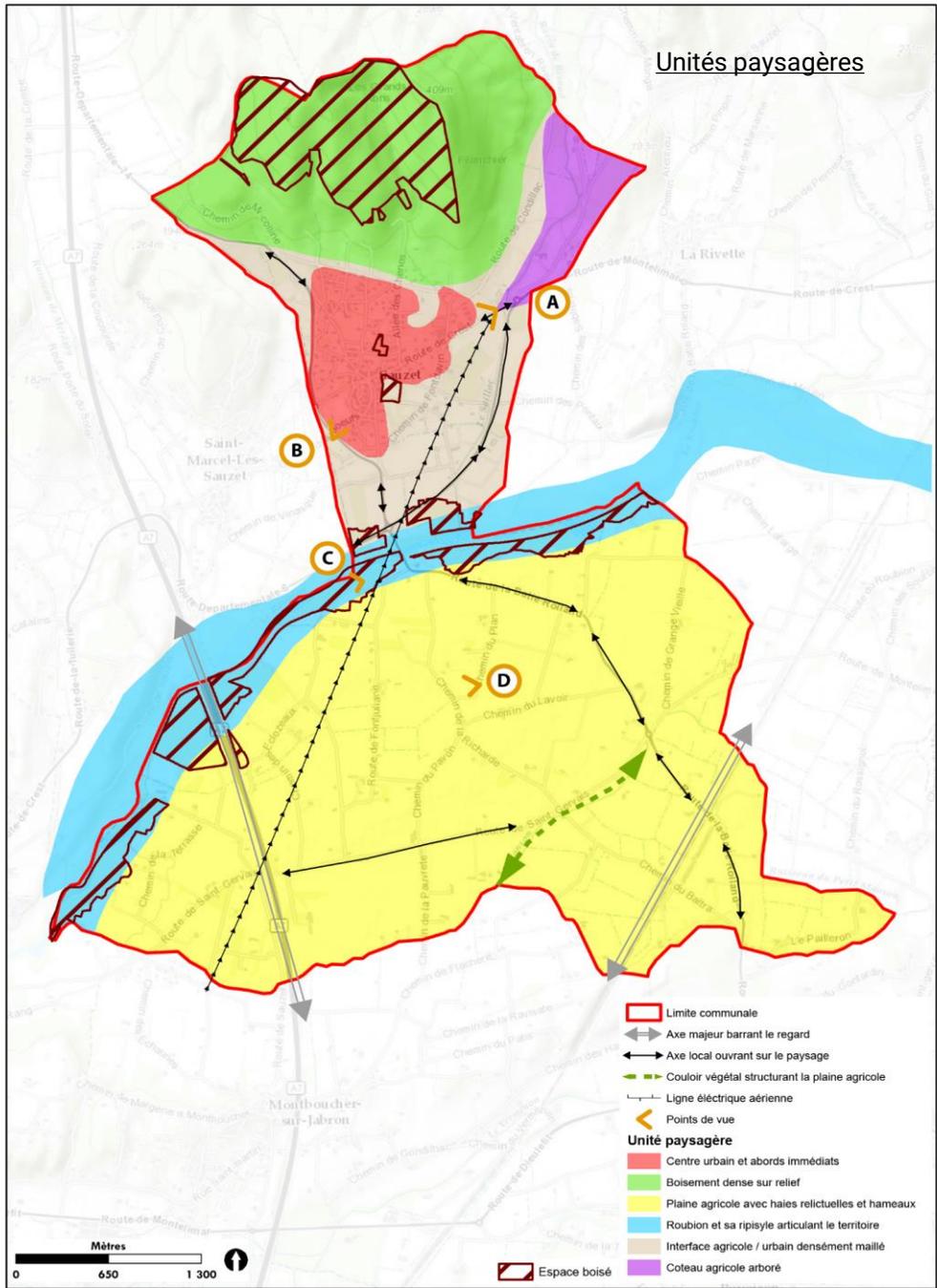


- ❖ 23 exploitations recensées d'après les données Agreste 2020
- ❖ 1 169 ha de parcelles exploitées recensées en 2018 → 60% du territoire communal
- ❖ Une agriculture caractérisée par la présence de cultures annuelles (65% des surfaces recensées) ; de fourrage (11%) et des activités de maraichage ou légumes de plein champ (7%)
- ❖ 94% des parcelles agricoles considérées comme présentant un enjeu fort d'après l'étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Montélimar Agglomération

PAYSAGE



TOURISME



- ❖ Une commune structurée par **trois unités paysagères** :
 - les collines au Nord ;
 - le village perché ;
 - La vallée du Roubion.

- ❖ Une topographie en terrasses qui favorise la présence de **vues remarquables** : vues plongeantes sur le village et perspectives sur le grand paysage ;

- ❖ Un patrimoine architectural remarquable reconnu : présence d'un Site Patrimonial Remarquable (ancienne Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine: AVAP) ;

- ❖ Présence d'un Monument Historique : la villa Sestier

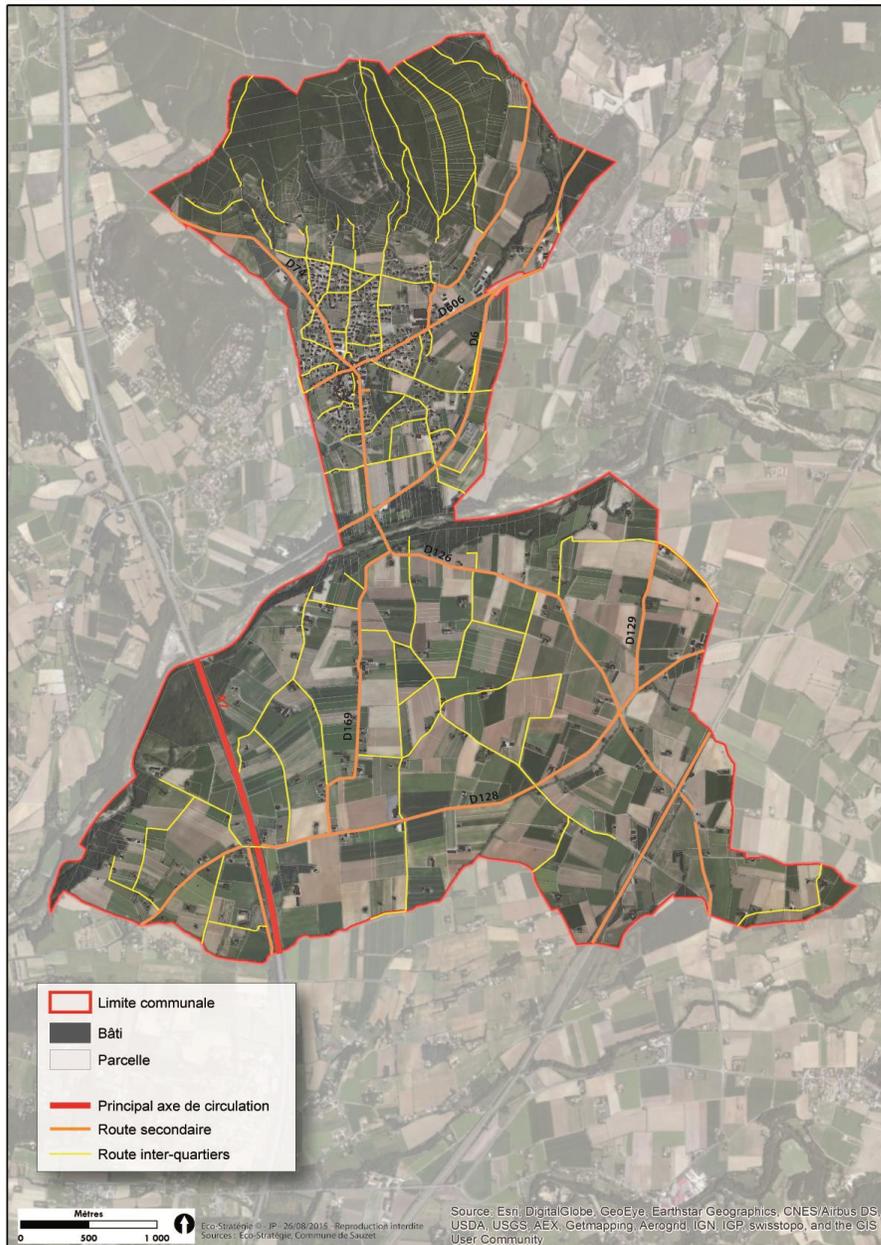
- ❖ Présence de nombreux éléments du petit patrimoine (*calvaires ; fontaines ; détails architecturaux...*) participant à l'identité communale et à la qualité du cadre de vie

- ❖ Présence d'itinéraires de randonnées : circuit des Grands abris notamment

- ❖ Plusieurs hébergements touristiques recensés (gîtes et chambres d'hôtes).



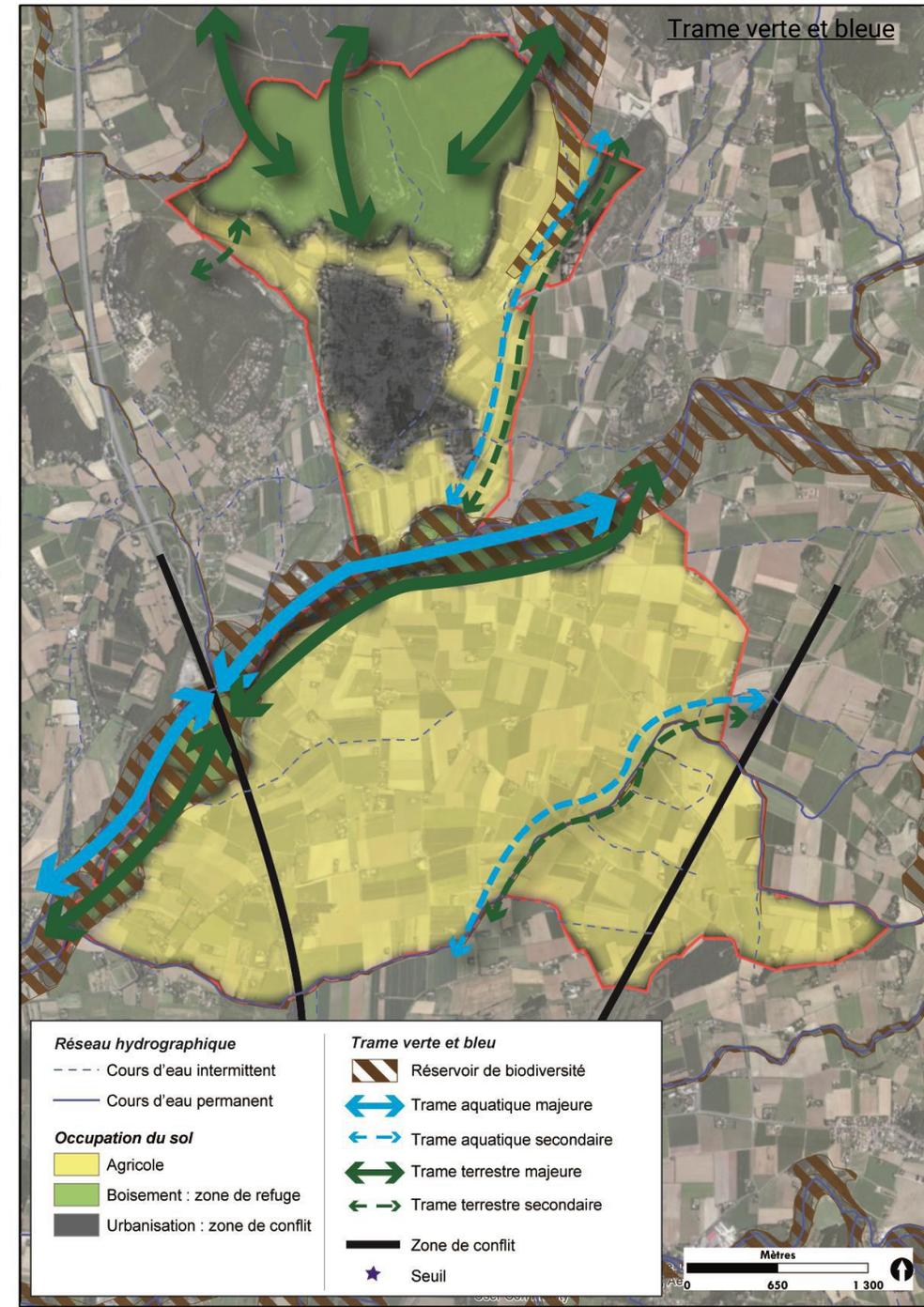
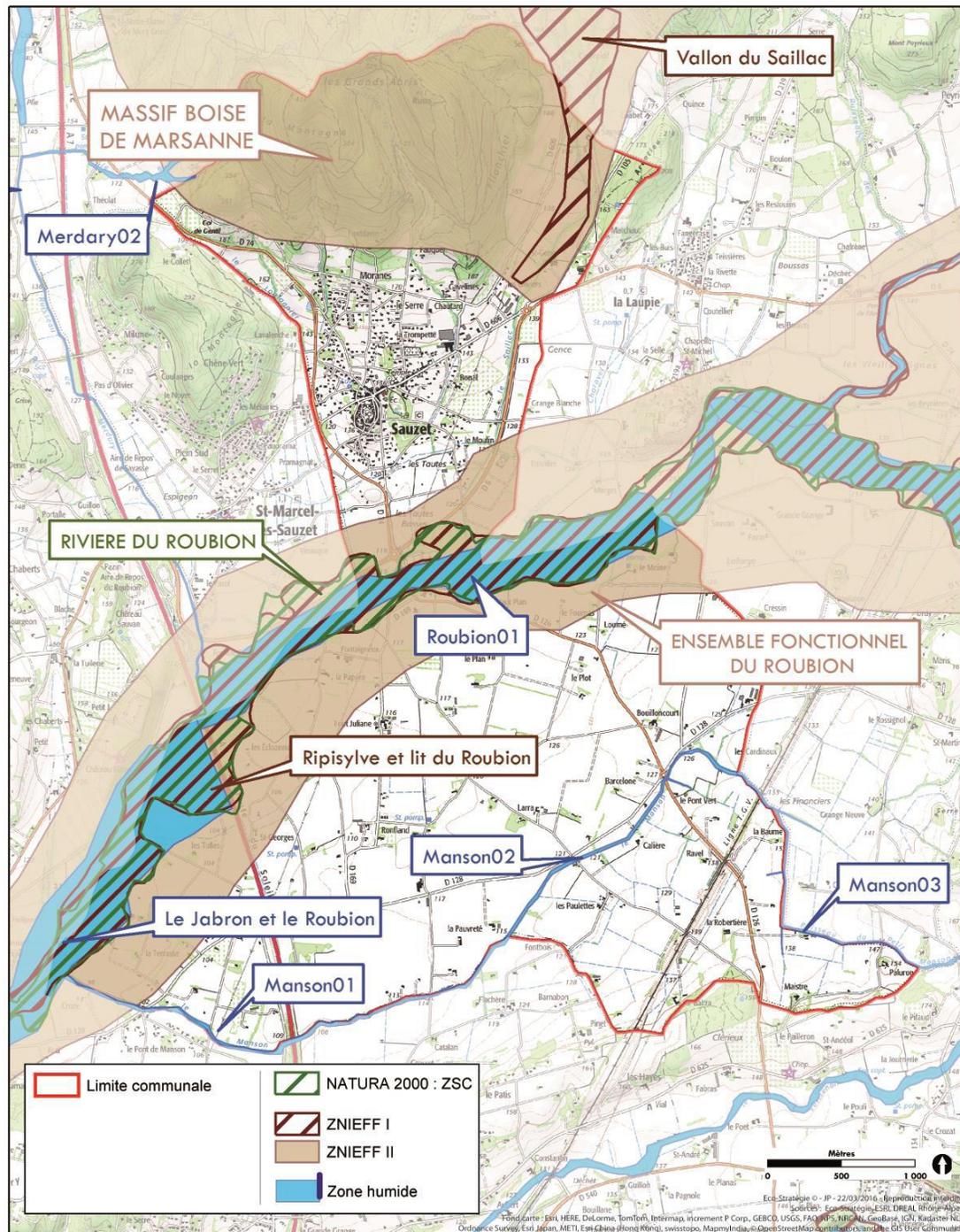
DEPLACEMENTS



- ❖ **Une bonne accessibilité** et une situation dans la sphère immédiate de l'agglomération de Montélimar
- ❖ **De nombreux déplacements domicile-travail et un territoire qui reste dépendant de la voiture**
 - 72% des actifs travaillent en dehors de la commune
 - 45% sur le territoire de l'Agglomération
- ❖ **Un réseau viaire composé de plusieurs voies en impasse, renfermant les quartiers sur eux-mêmes.**
- ❖ **Présence de trois lignes de bus du réseau Montélibus : lignes n°32 ; 33 et 34 et d'un service de ramassage scolaire**
- ❖ **Une offre de stationnement confortable** → 200 places recensées
- ❖ **Une offre de réseaux modes doux peu développée (trottoirs/ cheminements sécurisés) à l'exception de l'hyper-centre (aménagement de la route de Crest / présence de chemins et venelles dans le village médiéval).**
- ❖ **Peu d'aménagements pour les vélos**



MILIEUX NATURELS



Trame verte et bleue

| Réseau hydrographique | Trame verte et bleue |
|----------------------------------|------------------------------|
| --- Cours d'eau intermittent | ▨ Réserve de biodiversité |
| — Cours d'eau permanent | ↔ Trame aquatique majeure |
| | ↔ Trame aquatique secondaire |
| Occupation du sol | ↔ Trame terrestre majeure |
| ■ Agricole | ↔ Trame terrestre secondaire |
| ■ Boisement : zone de refuge | — Zone de conflit |
| ■ Urbanisation : zone de conflit | ★ Seuil |



RISQUES

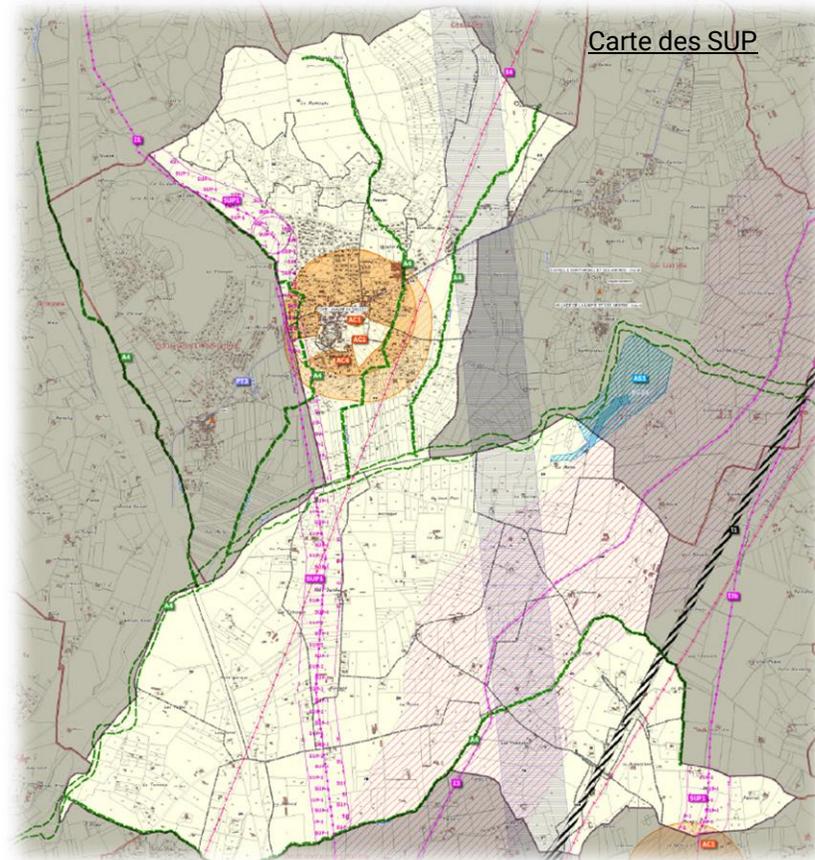


NUISANCES



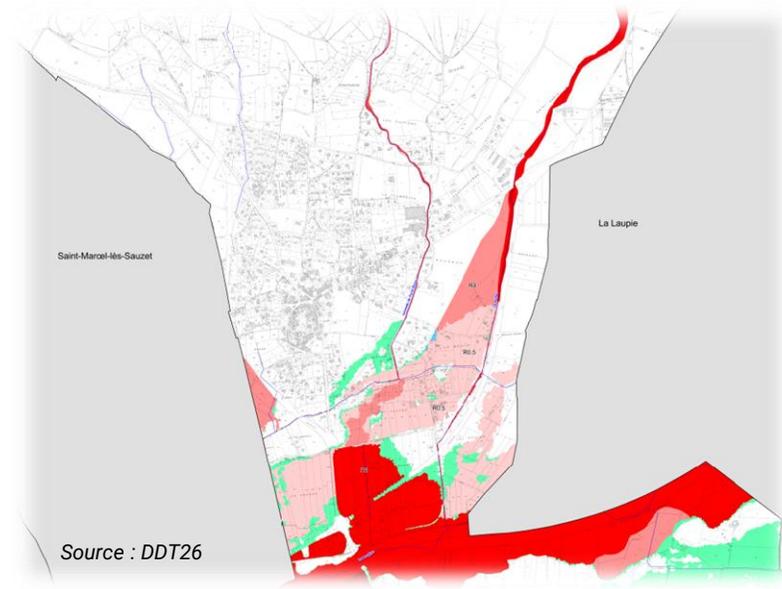
❖ **Présence de plusieurs risques naturels** : inondation ; feux de forêt ; retrait-gonflement des argiles ; sismique ; et risques technologiques : transports de matières dangereuses (canalisations d'hydrocarbures) ; nucléaire (site de Cruas) ;

❖ **Problématique de ruissellement identifiée au sein de l'enveloppe bâtie;**



- Servitudes opposables sur le territoire communal**
- AS : Coordonnées des axes - Servitudes concernant les limites d'usage des axes d'infrastructures ou de transports.
 - AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques.
 - AC4 : SPRL, AUP, ou autres DPAUP.
 - NSA : Servitudes relatives à la détermination de limites de parcelles de zones publiques servantes - protection immobilière.
 - AS1 : Servitudes relatives à la détermination de limites de parcelles de zones publiques servantes - protection immobilière.
 - PT2 : Bicommutabilités - parcelles entre les obstacles - zone secondaire d'opérations de dégroupement.
 - T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer.
 - SUP-1 : Servitudes relatives à la limite des risques autour des canalisations de Transport de Matières Dangereuses.
 - Servitude EP (EPI) pour l'entretien - limite d'usage des servitudes d'usage - article 1618 (EPI) - règlement de appel.
 - AC1 : Monument historique.
 - T1 : Servitudes concernant les hydrocarbures liquides ou gazeux sous pression.
 - IS : Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de lignes par la EP à PDL.
 - S1 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
 - H : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations d'hydrocarbures.
 - PT2 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques ou télégraphiques.
- Limites administratives**
- selon ordonnance

Source : DDT26



Source : DDT26

Aléa inondation

| Aléa | Équipement | Caractéristiques | Zones réglementées | Zones pour ou contre réglementées |
|------------|------------|--|--------------------|-----------------------------------|
| Inondation | Bâtiments | Équipement de secours d'urgence | Zone réglementée | R1 |
| | | Équipement de secours à 1,00m et vitesse variable | Zone réglementée | R2 |
| | | Équipement de secours à 0,50 et 0,30 et vitesse variable | Zone réglementée | R3 |
| Inondation | Bâtiments | Équipement de secours à 0,50 et 0,30 et vitesse variable | Zone réglementée | R1,5 |
| | | Équipement de secours à 0,25m et vitesse variable | Zone réglementée | R2,5 |
| Inondation | Bâtiments | Équipement de secours à 1,00m et vitesse variable | Zone réglementée | R1 |
| | | Équipement de secours à 0,50 et 0,30 et vitesse variable | Zone réglementée | R2 |
| | | Équipement de secours à 0,25m et vitesse variable | Zone réglementée | R2,5 |
| Inondation | Bâtiments | Aléa hydro-géomorphologique | Zone réglementée | R3 |
| | | | Zone verte | |

❖ **Une étude d'inondabilité du Roubion et du Jabron produite par la Direction Départementale des Territoires qui identifie des zones d'aléas**

❖ **Des nuisances sonores essentiellement liées aux infrastructures de transport : autoroute A7 ; voie ferrée ; RD6 ...**

❖ **Présence d'une ligne électrique Haute-Tension à l'origine d'ondes électromagnétiques**

VERDI

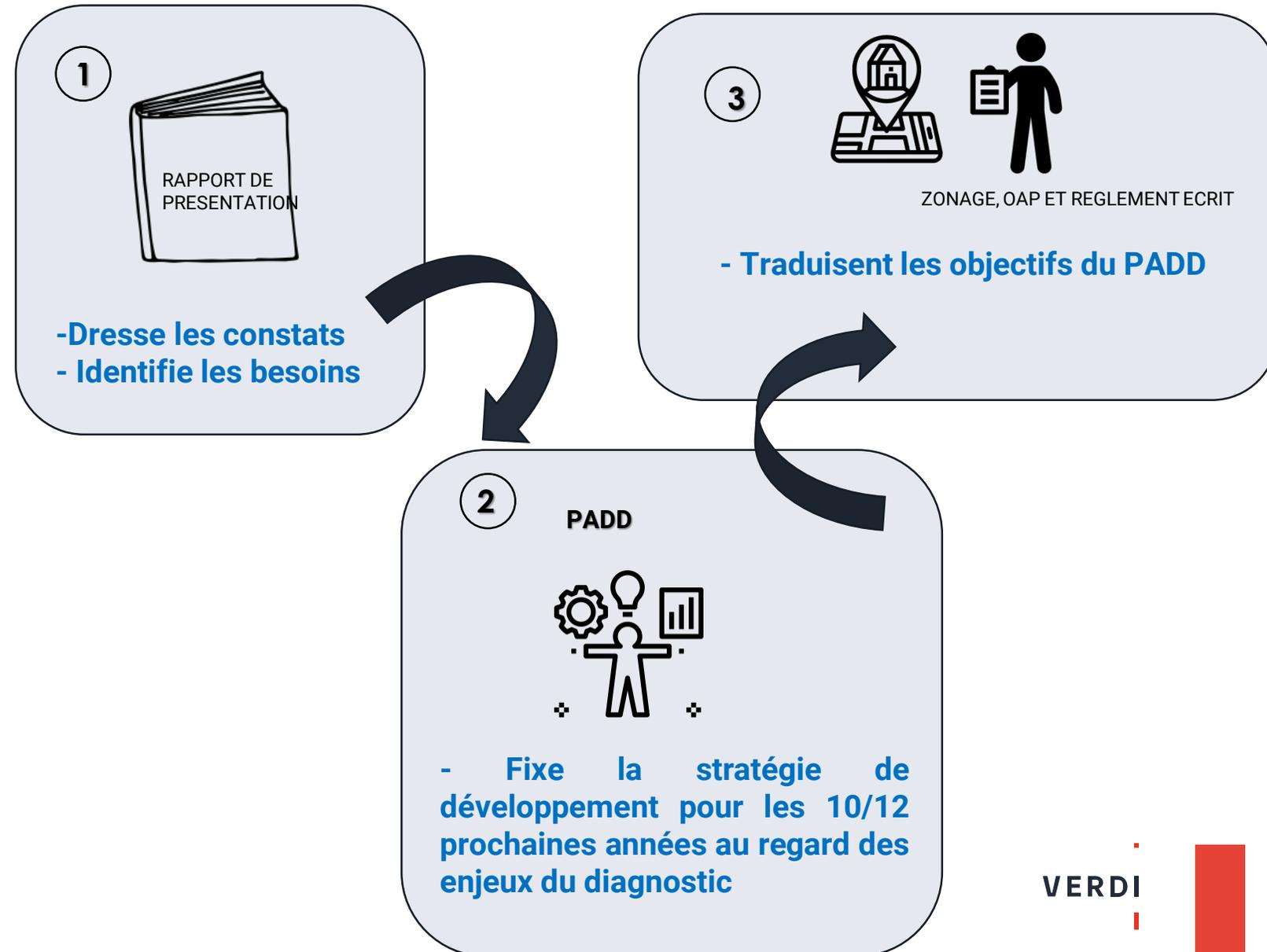
3 – LE PROJET COMMUNAL A
L'HORIZON 2032



QU'EST-CE QUE LE PADD ?

- PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Pièce obligatoire du PLU
- Contenu fixé par le Code de l'Urbanisme : article L151-5
- Document qui doit obligatoirement fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Le PADD = la « clé de voute » du PLU



QUEL PROJET POUR SAUZET A L'HORIZON 2032 ?

Axe 1 :

**PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN
MAITRISE ET EQUILIBRE**

Axe 2 :

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

Axe 3 :

**PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES ET
LE CADRE DE VIE NATUREL ET REMARQUABLE**



Orientation 1 : Maîtriser la croissance démographique

montélimar
agglomération

Armature territoriale du PLH de Montélimar Agglomération

AXE 1



Politique
d'aménagement
et d'urbanisme

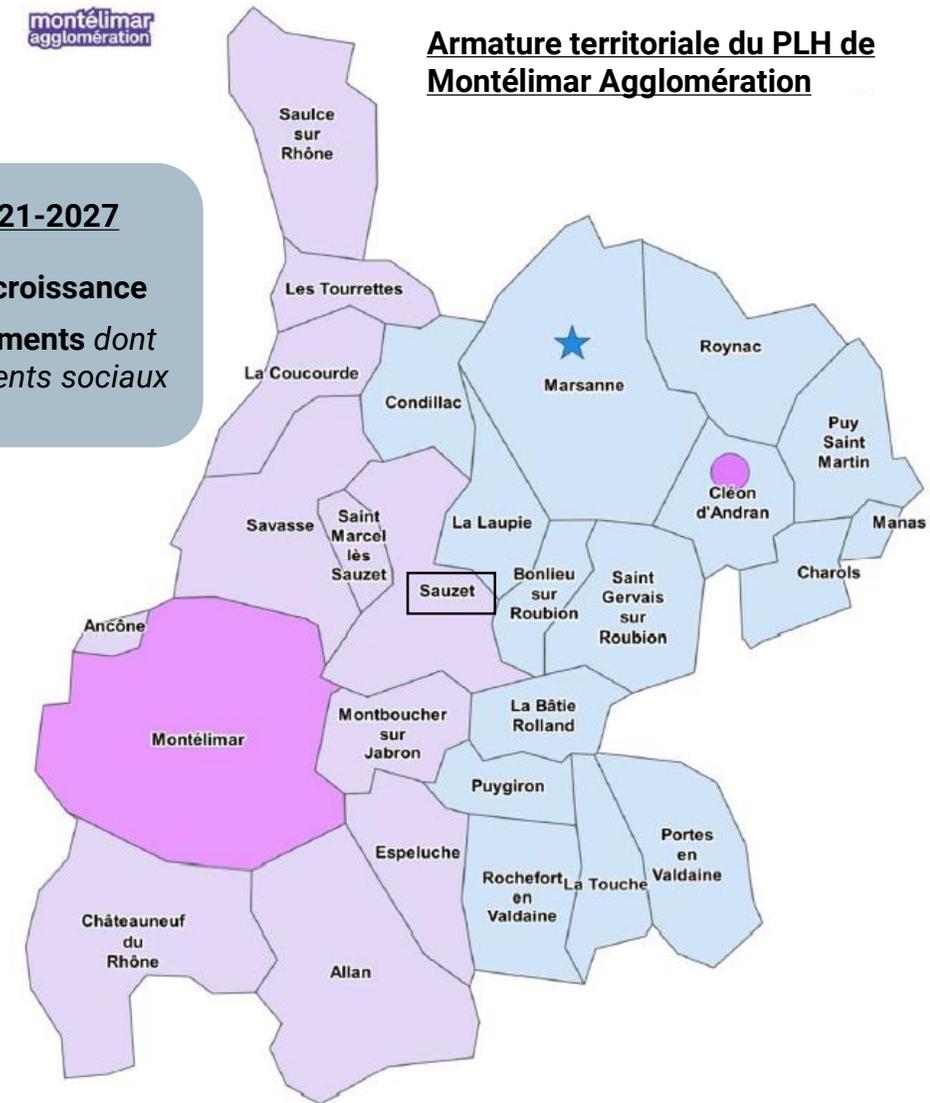


Habitat

- ❖ **Maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants** en cohérence avec l'offre de services/ le niveau d'équipements de la commune et l'identité communale
- ❖ **Viser un rythme de croissance de l'ordre de +1,2% an sur la période 2018-2032**
- ❖ **Porter la population à 2 165 habitants à l'horizon 2032**
- ❖ **Permettre l'accueil de 170 logements (neufs + réhabilitations) entre janvier 2022 et décembre 2032**

PLH 2021-2027

+1,2% de croissance
3 395 logements dont
750 logements sociaux



- Ville-Centre
- Communes intermédiaires
- Communes rurales
- Pôle d'appui
- Pôle touristique

❑ Orientation 2 : Offrir un véritable parcours résidentiel

AXE 1



Politique
d'aménagement
et d'urbanisme



Habitat

- ❖ Proposer un parcours résidentiel complet
- ❖ Combler la carence en petits logements (T1 à T3) adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées
- ❖ Promouvoir un développement du parc locatif social → **accueillir 40 logements locatifs sociaux sur la période 2022-2032** soit 20% de la production totale de logements



Orientation 3 : Modérer la consommation d'espaces

AXE 1

Modération de la consommation d'espaces



Protection des espaces A/N/F



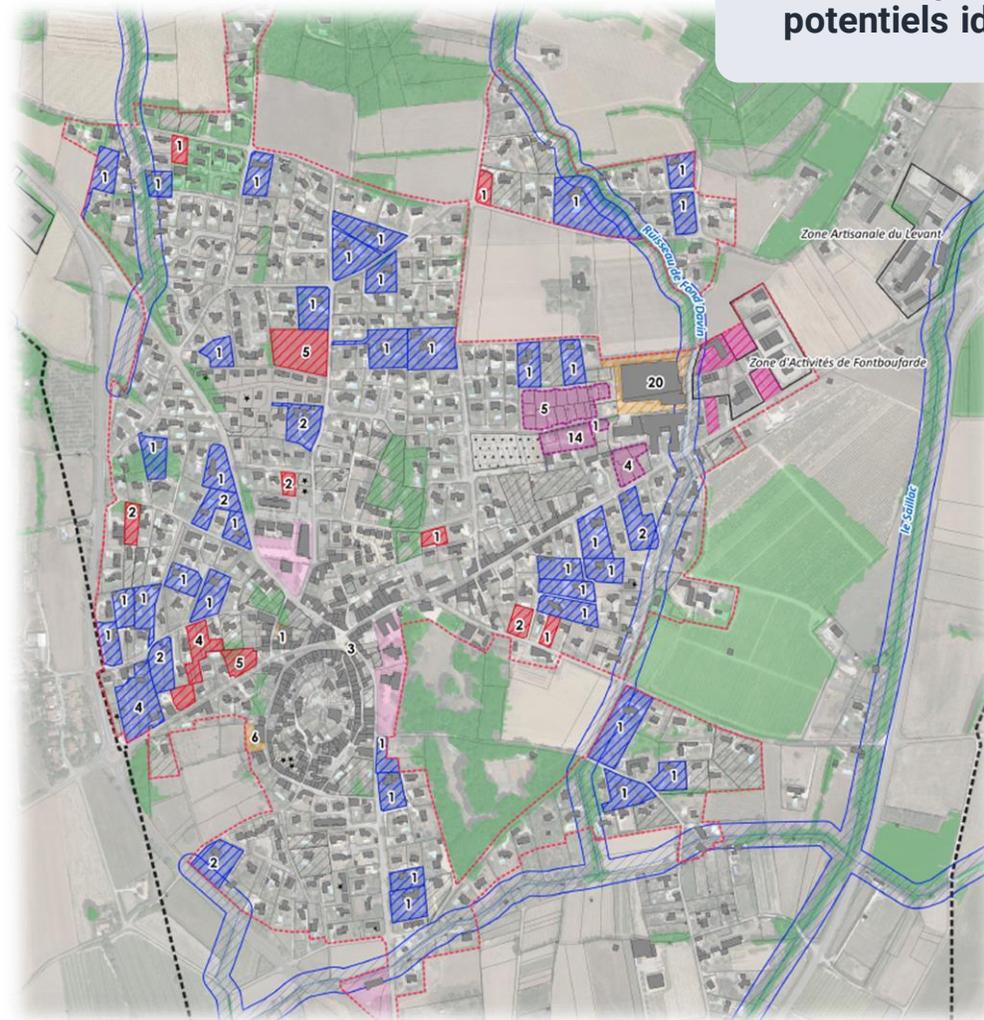
❖ **Prioriser le développement au sein de l'enveloppe bâtie ou via les changements de destination**

→ Répondre à 80% des besoins en logements

❖ **Permettre le développement d'un seul secteur en extension : l'îlot du Parc**

❖ **Proscrire le développement hors de l'enveloppe urbaine et du secteur de projet précédemment cité**

133 logements potentiels identifiés



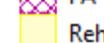
 Enveloppe bâtie

 Zone tampon 20 mètres vis-à-vis des cours d'eau

 DC

 DP

 PA

 Rehabilitation

 RU

 Non retenu

❑ Orientation 1 : Maintenir le dynamisme économique local et l'offre de services et d'équipements

AXE 2

Développement économique



Équipement commercial

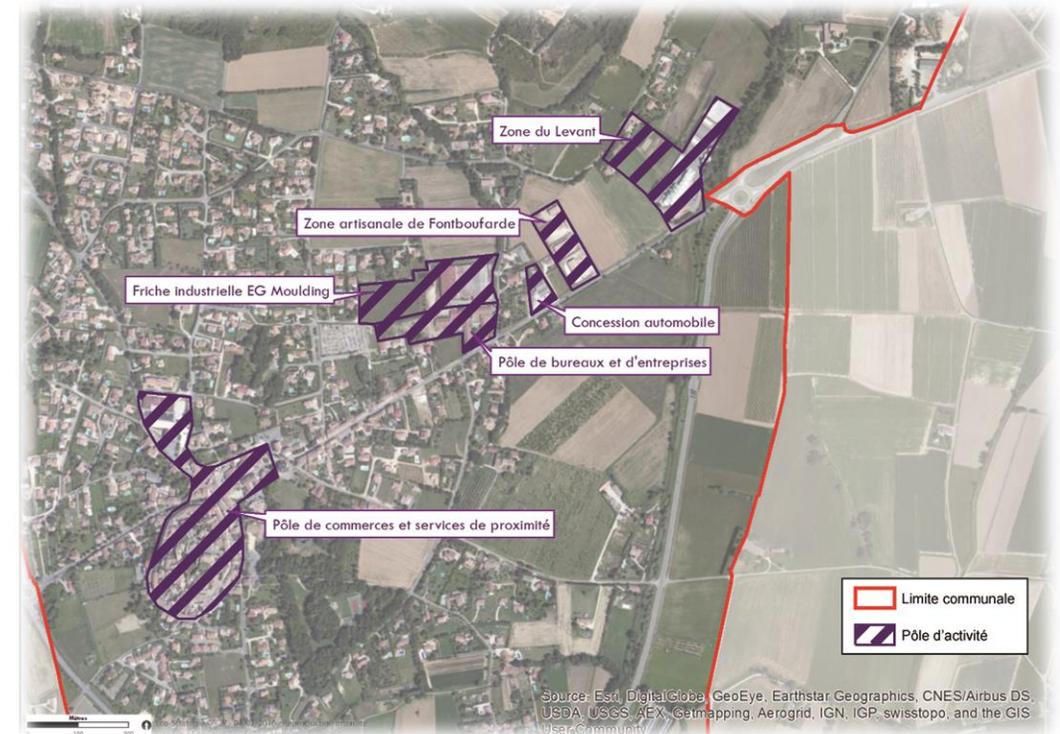


Équipements



Développement des communications numériques

- ❖ **Maintenir et conforter l'offre de commerces et services de proximité**
- ❖ **Permettre l'accueil de nouvelles entreprises en confortant les zones d'activités existantes**
- ❖ **Conforter l'offre d'équipements**
- ❖ **Encourager le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal**



❑ Orientation 2 : Conforter et développer l'attractivité touristique

AXE 2



Patrimoine



Déplacements

- ❖ **Préserver et valoriser le patrimoine architectural**
- ❖ **Maintenir les cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et les éléments structurants**
- ❖ **Mettre en valeur le parc Sestier**
- ❖ **Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement pour les camping-cars (environ 6 places)**
- ❖ **Développer les itinéraires touristiques vélos le long des grands axes**



Orientation 3 : Structurer le fonctionnement du territoire en améliorant la mobilité

AXE 2

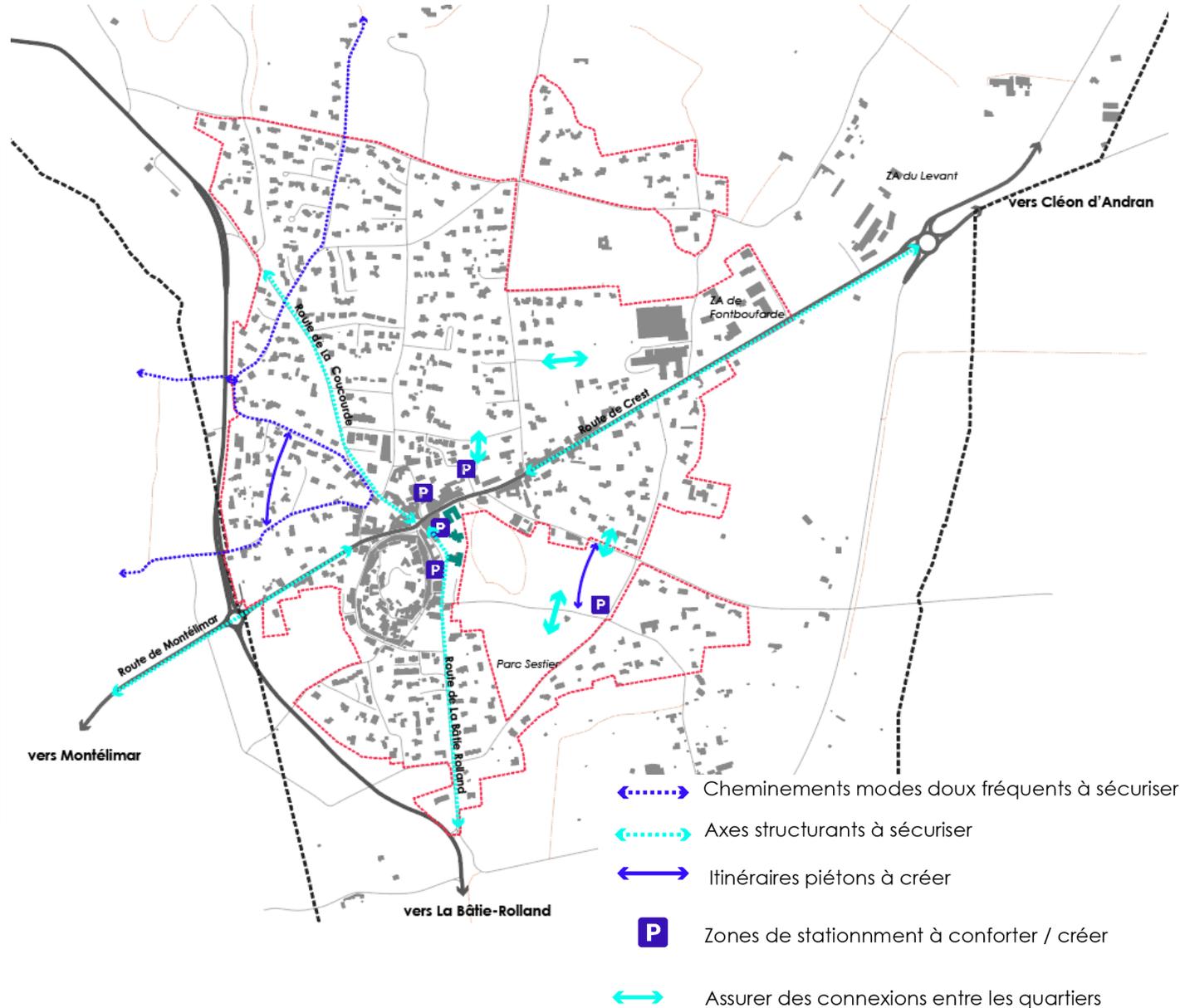


Transports

Déplacements



- ❖ Favoriser le développement des modes doux
- ❖ S'inscrire dans le schéma directeur des pistes cyclables lancé par l'Agglomération
- ❖ Conforter certaines zones de stationnement à proximité des principaux équipements et services



❑ Orientation 1 : Préserver la Trame Verte et Bleue

AXE 3

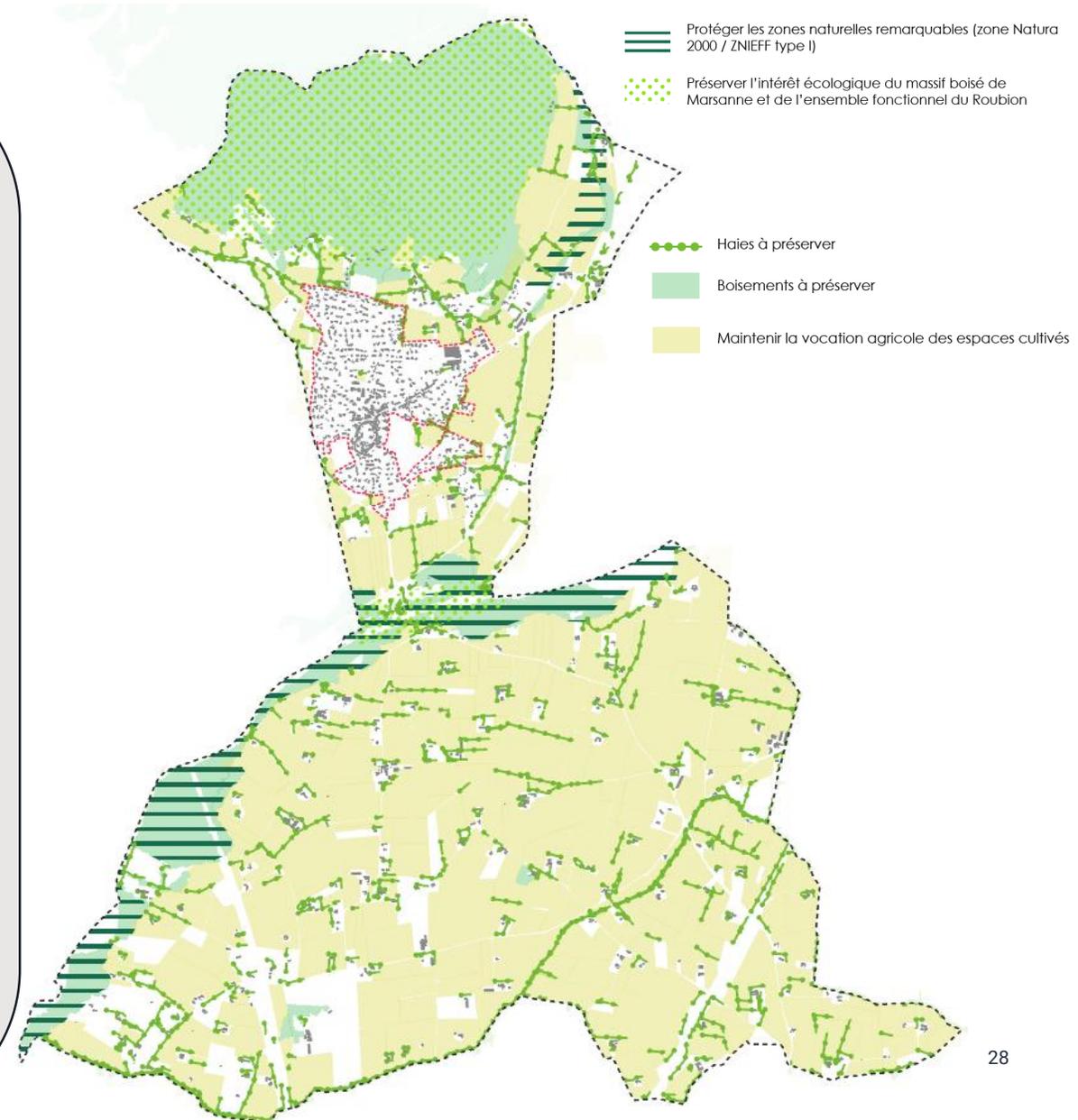
Protection / remise
en état des
continuités
écologiques



Protection des
espaces A/N.F



- ❖ Protéger les zones naturelles remarquables présentes sur la commune : zone Natura 2000 du Roubion ; ZNIEFF de type I...
- ❖ Préserver l'intérêt écologique du massif boisé situé au Nord de la commune et l'ensemble fonctionnel du Roubion
- ❖ Éviter le mitage des espaces naturels et agricoles ; préserver la fonctionnalité des corridors écologiques
- ❖ Préserver les composantes vertes de la trame bâtie
- ❖ Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire



❑ Orientation 2 : Préserver et pérenniser l'activité agricole

AXE 3

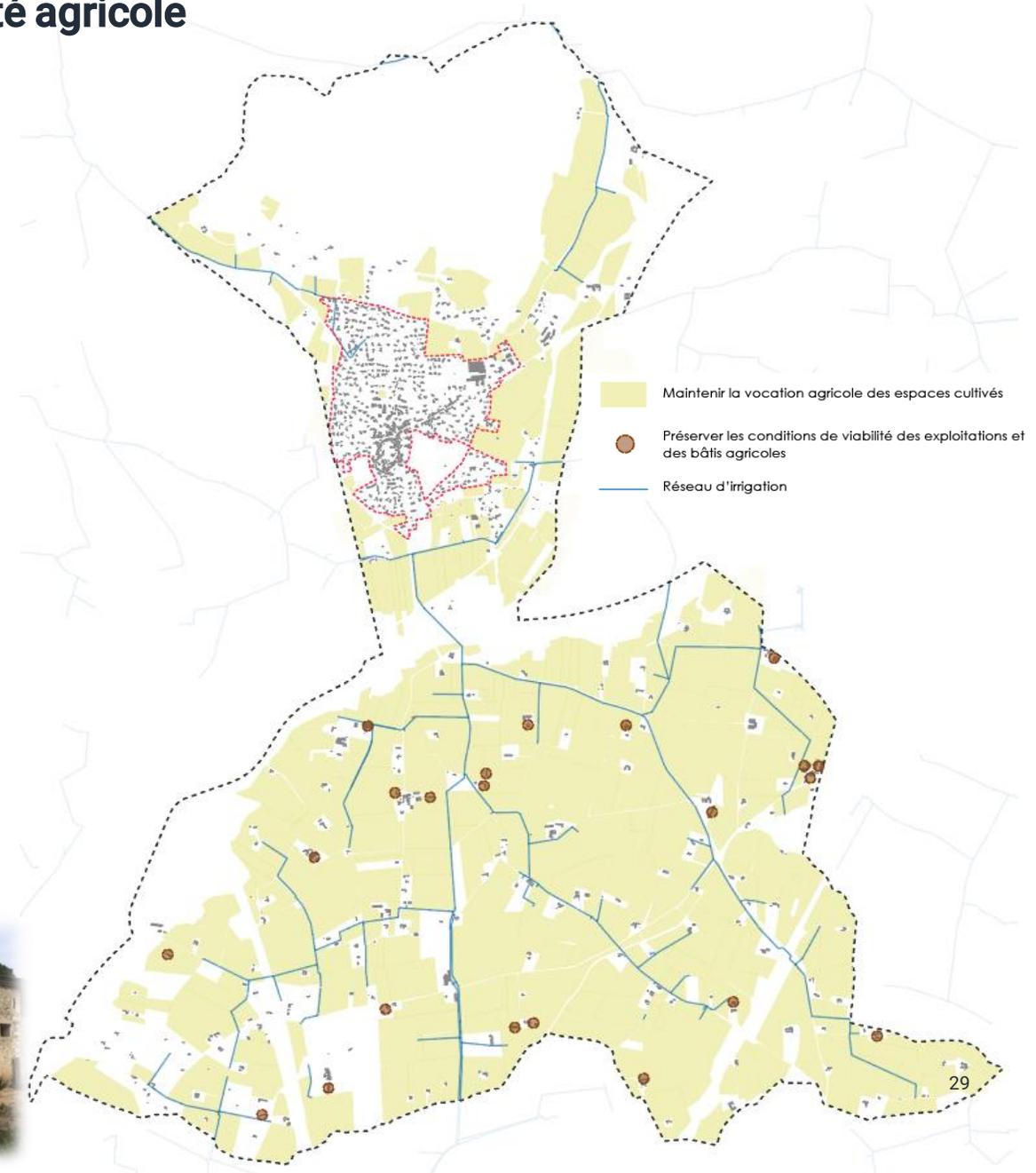
Protection des
espaces agricoles



Paysage



- ❖ **Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés** → plus-value économique et paysagère
- ❖ **Préserver les conditions de viabilité des exploitations**
- ❖ **Permettre le changement de destination de certains bâtiments agricoles** (uniquement s'ils ne sont pas susceptibles d'impacter l'activité agricole)



☐ Orientation 3 : Encourager la valorisation des ressources et limiter l'exposition aux risques et nuisances

- ❖ **Assurer une cohérence entre développement urbain et capacité des réseaux**
- ❖ **Intégrer la gestion des risques et nuisances dans les choix de développement**
- ❖ **Maîtriser le ruissellement**
- ❖ **Favoriser la sobriété des constructions**

CARTE DE SYNTHÈSE DU PADD

AXE 1 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé et équilibré

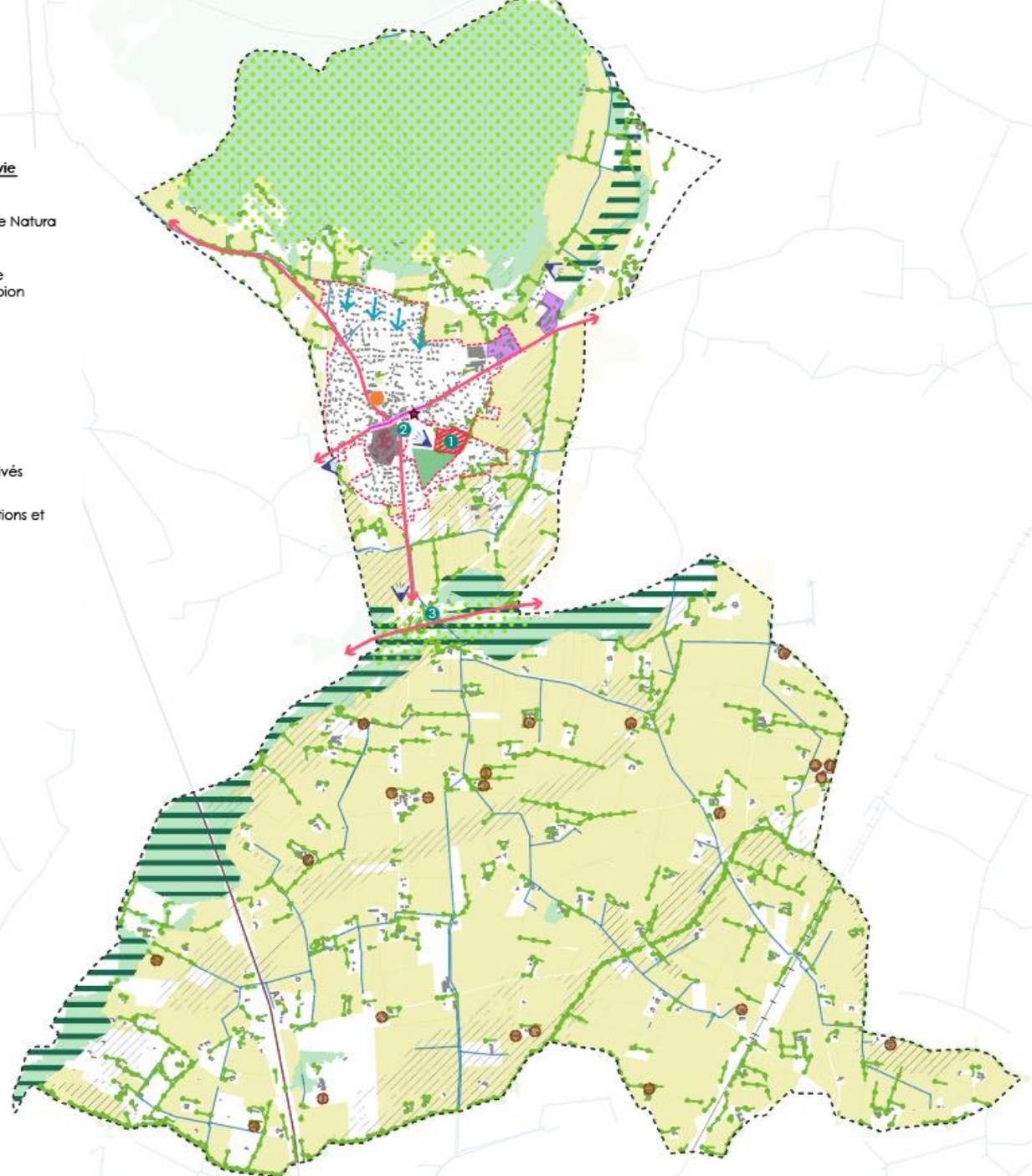
-  Conforter l'enveloppe bâtie : environ 80% des besoins en logements réalisés au sein de l'enveloppe bâtie
-  Permettre le développement d'un seul secteur en extension : l'îlot du Parc

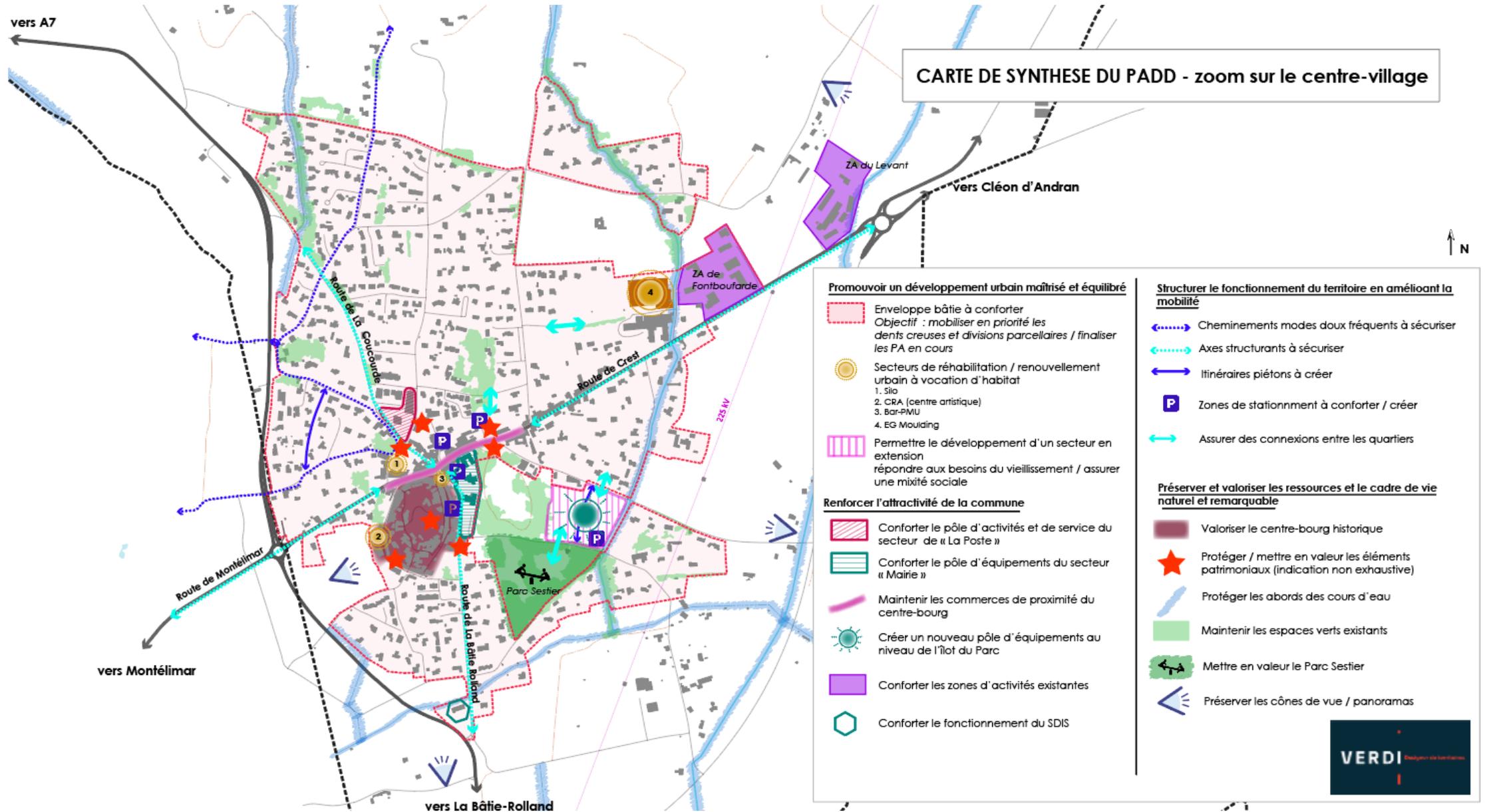
AXE 2 : Renforcer l'attractivité de la commune

-  Maintenir les commerces de proximité du centre-bourg
 -  Conforter le pôle d'activités et de services du secteur de « La Poste »
 -  Conforter les zones d'activités existantes
 -  Conforter l'offre d'équipements
 - 1 - Ilot du Parc
 - 2 - Secteur école / mairie
 - 3 - Stade de foot
 -  Préserver et valoriser le patrimoine architectural
 -  Villa Sestier (MH)
 -  Maintenir les cônes de vue / panoramas / percées visuelles
 -  Mettre en valeur le parc Sestier
 -  Itinéraire touristique à développer
- Favoriser le développement des modes doux
(cf. zoom sur le centre-village)
- Conforter certaines zones de parking
(cf. zoom sur le centre-village)

AXE 3 : Préserver et valoriser les ressources et le cadre de vie naturel et remarquable

-  Protéger les zones naturelles remarquables (zone Natura 2000 / ZNIEFF type I)
-  Préserver l'intérêt écologique du massif boisé de Marsanne et de l'ensemble fonctionnel du Roubion
Préserver les composantes de la trame verte bâtie (cf. zoom sur le centre-village)
-  Haies à préserver
-  Boissements à préserver
-  Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés
-  Préserver les conditions de viabilité des exploitations et des bâtis agricoles
-  Réseau d'irrigation
-  Intégrer la gestion des risques dans les choix de développement
-  Maîtriser le ruissellement



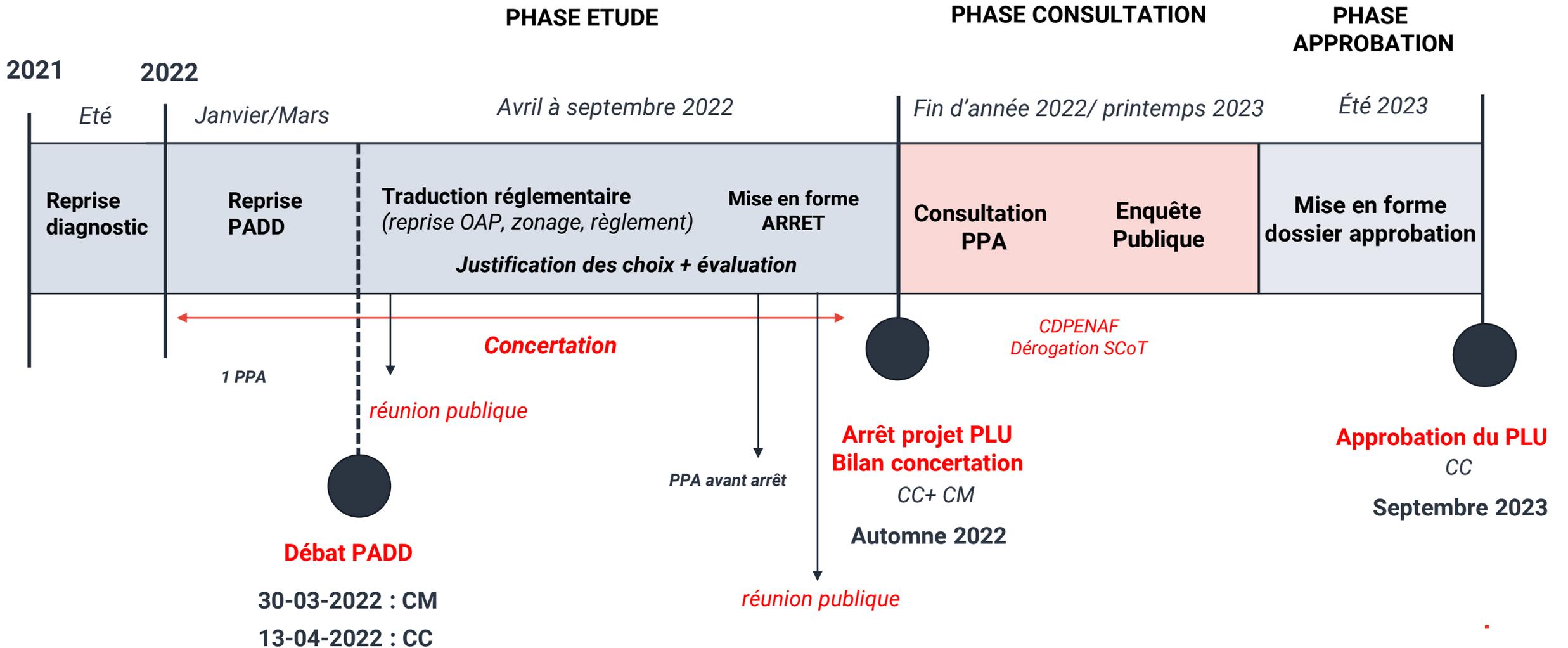


VERDI

4 – PROCHAINES ETAPES



CALENDRIER PREVISIONNEL



VERDI

5 – ECHANGES



VERDI



Merci pour votre attention

