

COMMUNE DE SAULZET-LE-FROID, AU CŒUR DES MONTS DORE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 13 décembre 2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 13 mai 2017

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

SCP d'Architecture et d'Aménagement du territoire DESCOEUR François & Christine

Résidence Verlaine, 49 rue des Salins, 63 000 Clermont Ferrand

Tel : 04 3 35 16 26 / Fax : 04 73 34 26 65 / Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

1. PREAMBULE	5
A. Le cadre du PADD	6
B. Politique générale	7
C. Le territoire de Saulzet-le-Froid	9
2. LE PADD DE SAULZET-LE-FROID	11
2.1 Les perspectives d'évolution	12
2.2 Les objectifs de la commune	13
3 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	15
L'organisation urbaine et la vocation habitat	16
La vocation agricole du territoire	18
La qualité de vie	19
Les espaces naturels et les corridors bio-écologiques	20
La vocation économique	21
La vocation touristique	22
LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE SAULZET-LE-FROID	23

1. PREAMBULE

1.1 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 et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

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.

Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

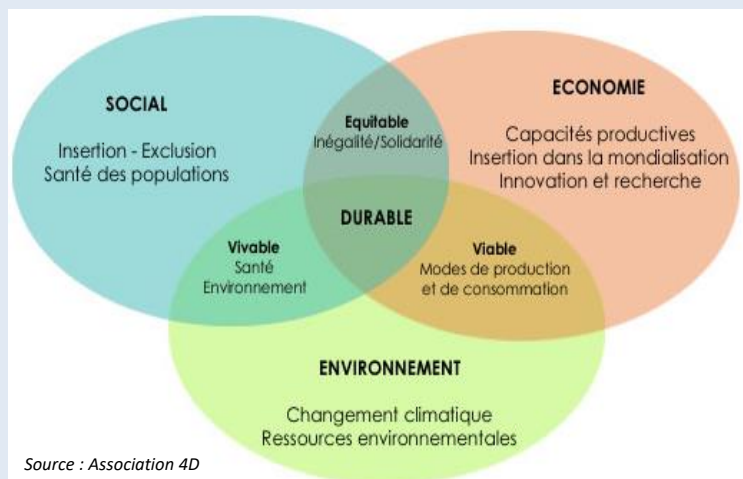
Le P.A.D.D. expose les orientations générales du projet de la commune s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, 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 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 toute nature.

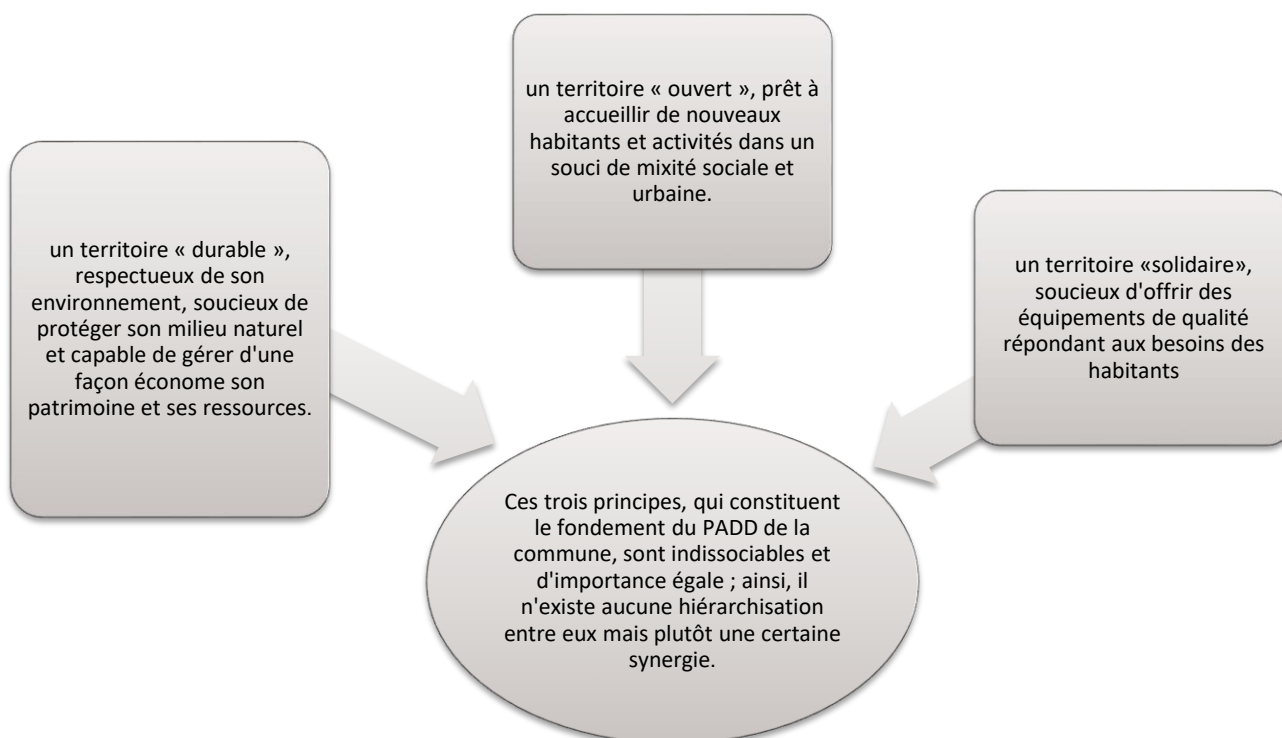
1.2 POLITIQUE GENERALE

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.

Le PADD 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. 101-1 et L. 101-2 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, économique, social et environnemental.



Les thèmes retenus dans le PADD doivent être appréhendés de manière transversale. Ils font converger les politiques de développement économique local, de développement social, de protection de l'environnement et de gestion économe des ressources naturelles et d'aménagement.

Les limites du PADD ...

« Le PADD doit se limiter, dans la rédaction de ses orientations :

- aux domaines de l'aménagement et de l'urbanisme*
- aux éléments ou dispositions qui sont plus généralement de la compétence du PLU.*

Ainsi, il convient d'écarter du PADD les politiques ne relevant pas de ces domaines au sens large, telles que les politiques culturelles, d'animation, Ceci n'empêche pas que de telles politiques plus vastes, puissent alimenter les explications et justifications du projet ou des règles figurant au rapport de présentation.

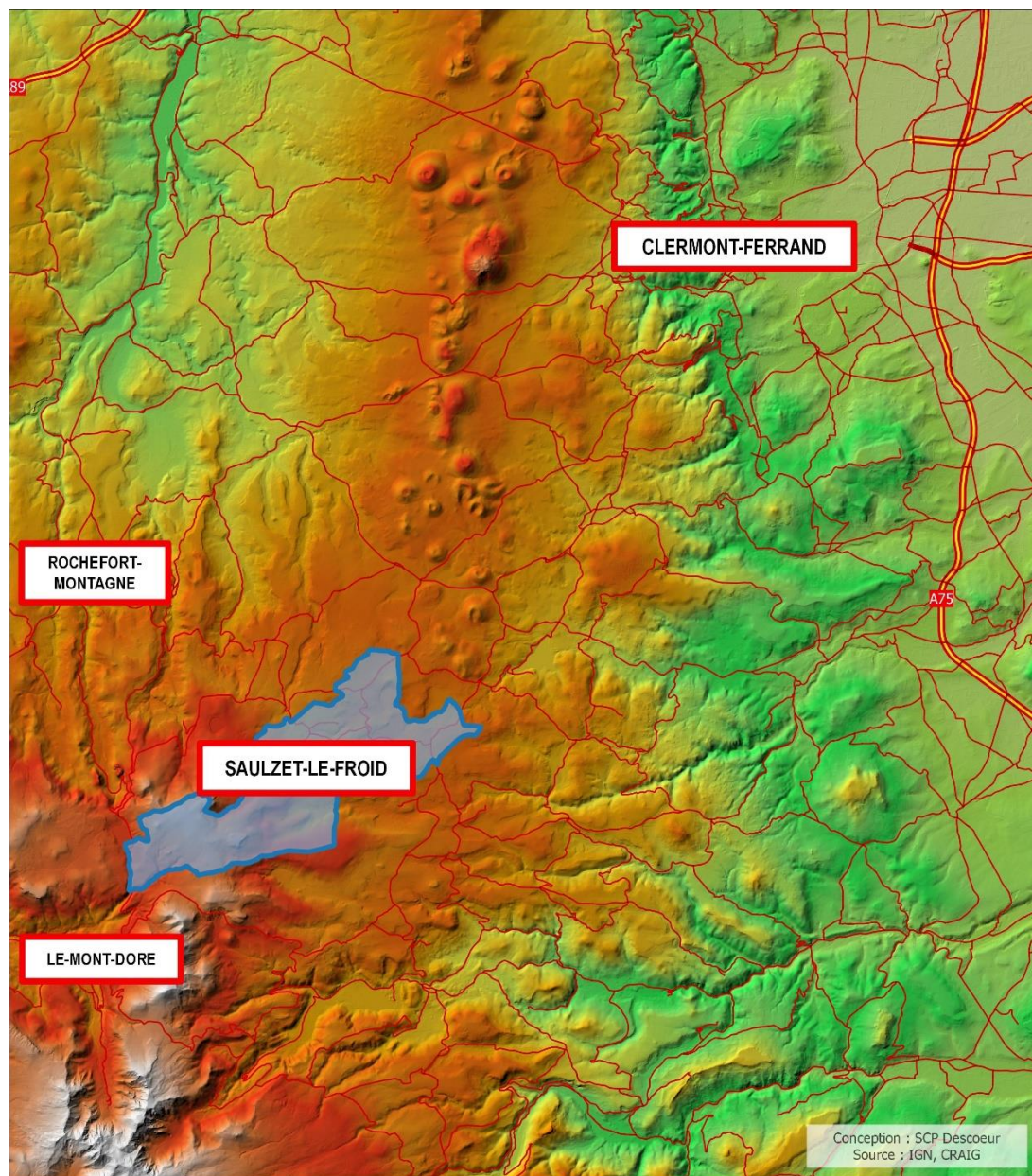
De même, le PADD doit écarter ce qui de manière générale, n'entre pas dans les compétences du PLU:

- les principes d'entretien (espaces publics, ...)*
- les pratiques culturelles sur certains secteurs de la commune dans les espaces agricoles*
- les éléments de financement des aménagements*
- si un Agenda 21 peut constituer une bonne base de projet préalable, seuls certains éléments pourront trouver une traduction dans le PADD et dans les dispositions réglementaires du PLU. »*

(Source : le PLU, fiche pratique du CERTU)

Dans ce cadre, certains objectifs définis dans le PADD n'entrent pas dans les compétences du PLU. Cependant, il nous apparaît intéressant de les mentionner au sein du PADD : ces éléments apparaissent clairement complémentaires pour l'explication et la justification des orientations majeures.

1.3 LE TERRITOIRE DE SAULZET-LE-FROID



La commune de Saulzet-le-Froid est située au Sud du département, dans le Parc naturel régional des volcans d'Auvergne, à une trentaine de kilomètres au Sud-Ouest de Clermont-Ferrand.

Elle fait partie administrativement de l'arrondissement de Clermont-Ferrand et du canton de Orcines.

Traditionnellement tournée vers l'agriculture, la commune révèle aujourd'hui une attractivité touristique de plus en plus forte du fait de sa facilité d'accès et de sa proximité avec l'agglomération clermontoise.

Composée d'un bourg et de 5 hameaux, Saulzet-le-Froid voit sa population progresser à chaque nouveau recensement.

2. LE PADD DE SAULZET-LE-FROID

SCENARIO DE DEVELOPPEMENT

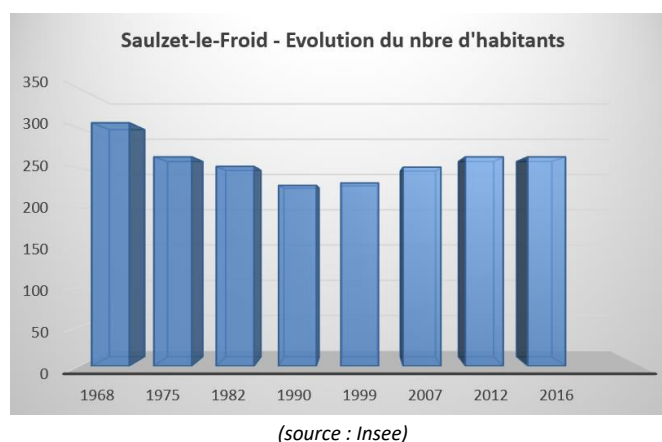
2.1 LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Éléments clefs pour aider à la décision communale

Sous l'effet de l'exode rural, la population communale a fortement déclinée jusqu'en 1990 (228 habitants). Ces 20 dernières années, la démographie retrouve timidement de la croissance, sous l'effet cette fois de l'attraction de l'agglomération clermontoise (+36 habitants entre 1990 et 2017).

La population de Saulzet-le-Froid se révèle être assez équilibrée : les moins de 30 ans et les plus de 60 ans représentent chacun un peu plus de 29% de la population.

Le solde naturel est en très légère augmentation entre 2008 et 2013, grâce à l'action cumulée d'un solde migratoire et d'un solde naturel positifs. La commune de Saulzet-le-Froid subit néanmoins un phénomène de desserrement des ménages, phénomène observable sur l'ensemble du territoire national. Le nombre de personnes par ménage baisse inéluctablement depuis 1968 passant de 3.2 à 2.2 en 2013.



Une des orientations majeures du projet consiste ainsi à anticiper les évolutions sociologiques et urbaines par la mise en œuvre d'opérations d'urbanisme et par l'adéquation des dispositions d'urbanisme aux besoins, afin de permettre l'accueil d'une population croissante et dont les comportements évoluent. La proximité de la commune par rapport au bassin d'emploi de Clermont Fd devrait contribuer à maintenir une croissance régulière. Tout l'enjeu pour la commune est de savoir réguler cette croissance afin de pouvoir continuer à accueillir sans excès pour les équipements publics, et les terres agricoles.

L'accueil des nouveaux habitants et la prise en compte des évolutions socio-démographiques impliquent un développement équilibré et harmonieux de l'urbanisation de la commune. Il est nécessaire, afin d'éviter les ségrégations socio-spatiales, d'une part, de développer une offre nouvelle qui favorise les parcours résidentiels au sein de la ville et d'autre part, de diversifier les produits logements pour répondre aux besoins des différentes populations.

Conformément au SCoT du Grand Clermont, la répartition des enveloppes « logement » et « foncier » par communes au sein du territoire des Cheires a été réalisée par le PLH*. **La « feuille de route » de la commune de Saulzet-le-Froid est de 21 nouveaux logements sur 18 ans, soit un peu plus d'1 logement/an ; dans une enveloppe foncière de 1.5 ha.**

A noter également que le DOG du SCoT du Grand-Clermont fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les territoires périurbains, dont fait partie Saulzet-le-Froid.

* Le PLH des Cheires 2009-2015 a été approuvé le 29 juin 2009, modifié en 2013, et prorogé pour 2 ans à compter du 29 juin 2015, en attente du nouveau PLH prescrit le 16 mars 2015. Il a une durée de 6 ans.

2.2 LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Scénario envisagé pour la période 2017-2032

La commune envisage un **développement démographique raisonnable** afin de conserver la silhouette, la lisibilité et l'identité des villages mais aussi de préserver l'activité agricole de son territoire.



Ainsi, l'ambition démographique de la commune de Saulzet-le-Froid est
**d'accroître sa population d'environ 50 nouveaux habitants
à l'horizon 2032.**

Cet objectif correspond à l'évolution basée sur les projections Insee pour le territoire de Sud Agglo (+1.1%/an).

Si l'on applique une croissance comparable pour les années à venir (2017-2032), la commune de Saulzet-le-Froid pourrait encore gagner environ 47 habitants supplémentaires dans les 15 prochaines années, ce qui porterait la population communale à 311 habitants environ.

Tout l'enjeu pour la commune est de savoir réguler cette croissance attendue afin de pouvoir continuer à accueillir sans excès pour les équipements publics, et les terres agricoles.



La commune aura besoin de 2.6 ha à 2.8 ha de terrain,
hors rétention foncière, pour l'accueil de ces nouveaux habitants

Ce besoin est évalué en prenant en considération plusieurs indicateurs : le desserrement des ménages, le recyclage des logements vacants, l'arrivée de nouveaux habitants, des objectifs de modération de la consommation (La commune souhaite freiner la consommation foncière, laquelle est d'environ 2 275m² en moyenne par logement sur les 10 dernières années, et se rapprocher des objectifs du SCOT du Grand Clermont, à savoir 700m² en moyenne par logement individuel).

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. 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.

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

La réflexion vis-à-vis de la définition des grandes orientations du PADD doit prendre en considération la notion de continuité et cohérence des différents éléments du PLU. Les grandes orientations du PADD doivent trouver une traduction graphique ou réglementaire dans le PLU.

Enjeux issus du Diagnostic	Hiérarchisation des enjeux
L'ORGANISATION URBAINE ET LA VOCATION HABITAT Le maintien des populations en place et l'accueil de nouveaux habitants La diversification des types d'habitat. La péri-urbanisation et la consommation foncière.	Fort
LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE	Fort
LA QUALITE DE VIE La protection des personnes et des biens contre les risques. Les déplacements / Les émissions de gaz à effet de serre. La proximité des équipements et des services répondant aux besoins des habitants. Les ressources naturelles (eau potable, assainissement, sols).	Fort
LES ESPACES NATURELS ET LES CORRIDORS BIO-ÉCOLOGIQUES Les corridors bio-écologiques et les réservoirs de biodiversité	Fort
LA VOCATION ÉCONOMIQUE	Modéré
LA VOCATION TOURISTIQUE DU TERRITOIRE L'attractivité du territoire.	Modéré

3. LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

ORIENTATION N°1

L'ORGANISATION URBAINE ET LA VOCATION HABITAT

- Les extensions urbaines peuvent modifier la perception du territoire. Pour l'heure, les villages ont su se préserver de la banalisation du modèle pavillonnaire. La plupart des nouvelles constructions ont été réalisée au sein des enveloppes urbaines originelles de chaque village. Ces dernières décennies, ce sont surtout de vastes bâtiments agricoles qui se sont implantés autour des villages.
- L'habitat est un des champs de compétence de la Communauté de Communes, notamment en ce qui concerne l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

ENJEUX

- ✓ La régulation de la croissance de la population
 - ✓ Le cadre de vie des habitants (paysage)
 - ✓ La limitation de la consommation foncière.
- ✓ La protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques
- ✓ L'utilisation économe des ressources naturelles



FAVORISER LE REMPLISSAGE DES ENVELOPPES URBAINES POUR LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES

Économiser le foncier : la gestion économe des espaces est au centre de la réflexion. Cette orientation est d'autant plus difficile à gérer que le modèle désiré des habitants vise toujours de plus grandes surfaces habitables, alors que le nombre de personne par ménage diminue.

- ☐ Des densifications de l'existant sont possibles.

- ☐ Résorber l'habitat vacant.

Les Logements Vacants constituent 8% du parc en 2013 (forte baisse depuis 2008).

Le PLH de la CC des Cheires préconise la sortie de 11 logements de la vacance pour le secteur 4 (Olloux, Cournols, Saulzet-le-Froid et Le-Vernet-Sainte-Marguerite)

- ☐ Encourager le recyclage des logements.

Outre les logements vacants, le parc des logements d'une part importante de bâtiments anciens. Leur recyclage et leur réappropriation est nécessaire pour conserver une diversité de logements, éviter la ruine et la désaffectation du centre ancien.



PRENDRE EN COMPTE CERTAINES CONTRAINTES POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

- ☐ Prendre en compte les capacités techniques de la commune
L'arrivée de nouvelles populations induit une production plus importante d'effluents et des volumes d'eaux pluviales parfois plus difficile à gérer (proportionnellement aux surfaces imperméabilisées), un volume plus important de déchets ménagers. Il est nécessaire de mettre en relation les ambitions démographiques de la commune et les capacités de la station d'épuration.
- ☐ Éviter le mitage (constructions isolées) nécessitant une grande extension des réseaux. Viser la densification autour de l'existant.
- ☐ Les choix de développement futur doivent prendre en compte les risques pesant sur le territoire et les capacités techniques de la commune, même si l'enjeu sur la commune est plutôt faible, dans le sens où les risques potentiels couvrent peu de zones bâties.
 - RISQUE SISMIQUE : zone de sismicité 3 (modéré)
 - RISQUE ARGILES : La commune est concernée par les aléas fort, moyen et faible. Cependant, il est à rappeler que, du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. Le risque Argiles n'induit pas d'inconstructibilité. Charge aux propriétaires de réaliser des études de sols à la parcelle.
 - RISQUE RADON : potentiel moyen ou élevé



VISER LA MIXITE DES OFFRES DE LOGEMENTS

Le PLH de la CC des Cheires préconise la construction de 13 logements sociaux pour le secteur 4 (Olloix, Cournols, Saulzet-le-Froid et Le-Vernet-Sainte-Marguerite) :

Logements publics	8
<i>dont en réhabilitation</i>	2
<i>dont en sortie de vacance</i>	6
Logements privés	5
<i>dont en réhabilitation</i>	3
<i>dont en sortie de vacance</i>	2

ORIENTATION N°2

LA VOCATION AGRICOLE DU TERRITOIRE

- L'agriculture est étroitement dépendante de la notion de paysage, point clé de la réflexion du PADD.
- La commune de Saulzet-le-Froid est située dans la petite région agricole des Dômes. La surface agricole utilisée selon le registre parcellaire graphique de la PAC représente 60 % du territoire.
- Orientation technico-économique de la commune : Bovins lait.
- La problématique majeure du territoire communal est liée aux exigences conflictuelles entre pressions urbaines et agricoles. L'enjeu consiste donc 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.

ENJEUX

- ✓ La vocation agricole du territoire à maintenir et conforter / le renouvellement des agriculteurs.
- ✓ La surface agricole à protéger
- ✓ La préservation et la gérance des espaces naturels



PROTEGER LES ESPACES AGRICOLES

L'objectif est de pérenniser les espaces agricoles afin de préserver le potentiel agricole des exploitations et d'innovation du secteur agroalimentaire.

- ☐ Mettre en place un règlement écrit et graphique agricole adapté avec des zones dans lesquelles les agriculteurs peuvent construire. Ce principe devrait permettre de maintenir la présence d'exploitations agricoles, favoriser leur développement, leur renouvellement.

ORIENTATION N°3

LA QUALITE DE VIE

Parce qu'ils participent à la qualité de la vie dans les quartiers, les équipements de proximité peuvent représenter un vecteur de développement de l'attrait résidentiel de la ville.

ENJEUX

- ✓ La proximité d'équipements et de services diversifiés répondant aux besoins des populations actuelles et à venir.
 - ✓ Une meilleure organisation des déplacements.
 - ✓ Les émissions de gaz à effet de serre.
 - ✓ L'attractivité du territoire



MAINTENIR ET DEVELOPPER LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS

Il s'agit de répondre aux besoins liés à l'augmentation attendue de la population. La commune souhaite :

- ☐ Un zonage et un règlement appropriés selon les vocations.
- ☐ Permettre l'extension du cimetière.



PROMOUVOIR UNE POLITIQUE D'ECONOMIE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET UN DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

L'objectif est de faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les filières propres (matériaux isolants, bio climatisation, ...) pour les constructions neuves.

ORIENTATION N°4

LES ESPACES NATURELS ET LES CORRIDORS BIO-ÉCOLOGIQUES

La commune de Saulzet-le-Froid est composée d'une mosaïque de milieux naturels. Une partie du territoire est reconnue pour son patrimoine naturel (ZNIEFF, site classé, Natura 2000, APB).

ENJEUX

✓ La préservation des réservoirs de biodiversité.

✓ L'identification et le maintien des continuités écologiques (prioritairement au sein de ces réservoirs de biodiversité).



PRESERVER LES ESPACES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune est couverte par différents types de zonages (inventaires et réglementaires) mais se recoupent sur des sites communs. L'objectif est de préserver ces espaces avec des zonages appropriés et une interdiction de construire possible.



PRESERVER LES TRAMES BLEUES (LES COURS D'EAU, LES PIÈCES D'EAU ET LES ZONES HUMIDES)

Située sur les bassins Loire Bretagne et Adour-Garonne, la commune de Saulzet-le-Froid est parcourue par de nombreux ruisseaux et rivières.

Le PLU met en place sur les trames bleues définies, des zonages naturels, lesquels permettent :

- d'agir sur la continuité écologique, la morphologie des cours d'eau et les zones humides,
- de préserver, améliorer et sécuriser la qualité des eaux pour atteindre le bon état défini par les SDAGE et les SAGE.



PRESERVER LES TRAMES VERTES (ESPACES BOISÉS, HAIES, ALIGNEMENTS D'ARBRES...)

Le territoire communal de Saulzet-le-Froid dispose d'une trame verte relativement bien fournie et variée (ripisylve, massif forestier), s'étendant majoritairement sur la partie Ouest de la commune. Globalement, les structures naturelles sont puissantes, identifiables et significatives.

- ☐ Un zonage « nature » permettra de préserver cette richesse.

ORIENTATION N°5

LA VOCATION ECONOMIQUE

- L'activité économique se traduit par une vocation artisanale et de services, ainsi qu'une vocation agricole et touristique.
- La plupart des actifs travaillent en dehors de la commune.
- Selon l'Insee, la commune de Saulzet-le-Froid compte 14 entreprises en 2015.

ENJEUX

- ✓ Le maintien des activités existantes
- ✓ L'installation de nouvelles activités.



MAINTENIR ET DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS ECONOMIQUES LOCAUX

- ☐ Permettre aux entreprises présentes de pérenniser leur activité, en termes de surfaces et de bâtiments nécessaires.
- ☐ Conforter les services présents sur le territoire. Le règlement autorisera :
 - ➔ la création de nouvelles activités tertiaires (commerces, artisanat, service, ...) dans les zones urbaines.
 - ➔ le changement de destination d'un local d'habitation vers un local d'activités, de commerce ou de service.



DEVELOPPER LE NUMERIQUE

La commune souhaite participer à la croissance du télétravail par la fibre optique, dans une démarche de développement durable. Par là même, elle souhaite favoriser le développement des équipements numériques afin d'assurer un accès efficace aux nouvelles technologies de l'information et de la communication en prévoyant les équipements nécessaires à leur développement. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc...), mais également pour l'accès aux différents services à la population.

Il s'agira notamment pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.

ORIENTATION N°6

LA VOCATION TOURISTIQUE

- *Le tourisme est une compétence intercommunale.*
- *C'est le deuxième secteur d'activité sur la commune après l'agriculture.*
- *La commune possède un fort potentiel touristique. Le SCoT met en avant le pôle touristique de Pessade ainsi que le massif des Monts Dore (espace à enjeux récréatif ou pédagogiques à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public)*
- *La commune dispose de plusieurs hébergements touristiques et restaurants sur son territoire.*

ENJEUX

- ✓ L'attractivité du territoire
- ✓ La valorisation du cadre de vie
- ✓ Le renforcement des pôles touristiques



CONFORTER LA VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

- ☐ Conforter et développer l'offre touristique existante et les circuits de randonnée.
 - ➔ Le PLU contribuera à protéger le patrimoine naturel et urbain par un règlement écrit et graphique approprié.
 - ➔ La reconversion ou la création d'activités en lien avec l'activité touristique (gîte, hôtel, restaurant, ...) sera autorisée dans les zones urbaines.
 - ➔ Les structures existantes en lien avec l'accueil touristique seront repérées au PLU (règlement écrit et graphique).
- ☐ Protéger les espaces fléchés par le SCoT par un règlement écrit et graphique adapté.

LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D. DE SAULZET-LE-FROID

