



**AGC - Patrick REYNÈS**  
**Etude & Conseil**  
**Urbanisme – Environnement**

**DÉPARTEMENT  
DE L'ALLIER**

**COMMUNE DE  
SAULZET**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3**

### **Projet d'Aménagement et de Développement Durable**



Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2016

Enquête publique du 03 octobre au 02 novembre 2016

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 07 avril 2017

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du

Le Maire

# SOMMAIRE

<b>1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES.....</b>	<b>3</b>
<b>2. FAVORISER L'ACCUEIL DE POPULATION - MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION .....</b>	<b>5</b>
2.1. FAVORISER L'ACCUEIL DE POPULATION.....	5
2.2. MAÎTRISER LES BESOINS EN SURFACE CONSTRUCTIBLE .....	5
2.3. MAÎTRISER LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT .....	5
2.3.1. <i>Zones d'habitat</i> .....	5
2.3.2. <i>Préserver les personnes et les biens contre les risques identifiés sur la                   commune.....</i>	6
2.3.3. <i>Activités économiques hors activités agricoles</i> .....	6
<b>3. PRÉSERVER LE MILIEU NATUREL ET LE CADRE DE VIE .....</b>	<b>7</b>
<b>4. PRÉSERVER L'AGRICULTURE ET LES ESPACES ASSOCIÉS .....</b>	<b>7</b>

## **1. RAPPELS RÉGLEMENTAIRES**

Le PADD présente les grandes orientations qui définissent le projet communal pour les années à venir et qui doivent trouver leur transcription dans le zonage, le règlement et les orientations d'aménagement du PLU.

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit ainsi que "*Le plan local d'urbanisme comprend ... **un projet d'aménagement et de développement durables** ...*"

L'article L.151-5 précise par ailleurs que "***Le projet d'aménagement et de développement durables définit ... les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ... les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

***Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.***"

Le PLU, donc le PADD, doivent satisfaire aux objectifs édictés dans les articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme énoncés ci-dessous.

### **Art. L.101-1 du code de l'urbanisme**

*Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.*

### **Art. L.101-2 du code de l'urbanisme**

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

#### **Article L.101-3**

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle-Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires.*

## **2. FAVORISER L'ACCUEIL DE POPULATION - MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION**

### **2.1. FAVORISER L'ACCUEIL DE POPULATION**

En compatibilité avec le projet de territoire du SCoT du Bassin de Gannat, **le projet municipal prévoit, pour la décennie à venir, de poursuivre le développement de la commune par la création de 20 logements en construction neuve dans des zones en extension de l'urbanisation.**

Il s'agit de conserver la vitalité du territoire, de tendre vers un renouvellement naturel de la population et de pérenniser l'école communale.

Pour favoriser l'accueil de population et permettre à la fois la **mixité sociale et intergénérationnelle**, le projet prévoit également de proposer une **offre de logements diversifiée**. Il s'agit notamment de faciliter l'installation des jeunes ménages au budget limité et des ménages défavorisés. Il s'agit aussi de conserver sur la commune les personnes âgées qui seraient en demande d'un habitat plus modeste et plus facile à entretenir.

### **2.2. MAITRISER LES BESOINS EN SURFACE CONSTRUCTIBLE**

Il s'agit de définir des zones constructibles de surface suffisante pour atteindre les objectifs fixés au paragraphe précédent.

**Dans un souci de modération de la consommation d'espace, le projet communal prévoit d'ouvrir à la construction des zones d'extension de l'urbanisation ne devant pas excéder une surface globale de l'ordre de 3 ha pour les 10 ans qui viennent.**

Le calcul de cette surface est basé sur un besoin de 2 ha pour 20 logements évalué par le SCoT et il tient compte d'un taux de rétention foncière de l'ordre de 30 % des zones ouvertes à la construction (propriétaires non vendeurs => surfaces gelées).

Le potentiel foncier des "dents creuses" situées dans l'enveloppe déjà urbanisée n'est pas pris en compte dans cette estimation et, comme indiqué dans le SCoT, il constitue une marge de manœuvre supplémentaire pour accueillir d'autres logements.

Dans le même souci de modération de la consommation d'espace, **le projet prévoit également d'appliquer une densité minimale de 10 logements/ha sur les zones d'extension à urbaniser** de façon significative.

Le projet municipal prévoit enfin **d'inciter à la création de nouveaux logements par la réhabilitation du bâti existant** pour limiter la consommation d'espace et rendre le bourg plus attractif.

### **2.3. MAITRISER LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT**

#### **2.3.1. ZONES D'HABITAT**

**Seul le bourg est développé avec une large priorité donnée aux secteurs proches de la centralité** constituée par la mairie, l'école, la salle polyvalente, l'église puis le terrain de pétanque et l'aire de jeux pour enfants associée (voir plan ci-après).

Il s'agit de mettre un terme aux phénomènes d'étalement urbain ayant eu tendance à éloigner de plus en plus la population du centre-bourg tout en laissant de grandes surfaces vierges au sein du tissu bâti, ce qui a provoqué une forte consommation d'espace agricole.

Il s'agit donc de resituer la majeure partie des zones de développement à proximité du centre-bourg et ainsi de dynamiser la centralité en rapprochant les futurs habitants des centres d'intérêts du territoire. **L'urbanisation des espaces laissés libres au sein de l'enveloppe urbanisée est à privilégier.**

Cela permet de limiter les besoins en déplacements motorisés et donc l'émission de gaz à effet de serre. Les modes de déplacements doux (piétons, vélo) sont à développer lors de la création des nouveaux quartiers en prévoyant un maillage cohérent avec les itinéraires de cheminements doux existant ou à créer.

Afin de mettre un terme à une consommation excessive d'espace agricole, le projet prévoit, de ce fait, le gel de l'urbanisation sur les secteurs du bourg éloignés du centre à l'exception de ceux qui ont fait l'objet de travaux de viabilisation depuis l'approbation de la carte communale le 12 septembre 2008.

**Sur les secteurs où l'habitat n'est pas développé, le PLU doit cependant permettre une évolution satisfaisante du bâti existant** (constructions annexes et extension des habitations, changement de destination des bâtiments lorsque cela ne compromet pas l'exploitation agricole).

### ***2.3.2. PRESERVER LES PERSONNES ET LES BIENS CONTRE LES RISQUES IDENTIFIES SUR LA COMMUNE***

**Le PLU doit permettre de préserver les personnes et les biens contre les risques :**

- de sécurité routière liés à la RD2009 par le non développement de l'habitat sur la partie urbanisée du bourg située à l'Ouest de cette voie,
- liés au transport des matières dangereuses en bordure de la RD2009 par le non développement d'une bande de largeur suffisante de part et d'autre de son axe,
- de retrait gonflement des argiles par un développement faible à nul de l'habitat dans les zones du Plan de Prévention des Risques.

### ***2.3.3. ACTIVITES ECONOMIQUES HORS ACTIVITES AGRICOLES***

Afin de pouvoir répondre rapidement à de possibles demandes pour l'installation de nouvelles entreprises et ainsi pérenniser ou accroître le bassin d'emploi local, **le potentiel d'extension de 3,3 ha défini dans la carte communale pour la zone d'activité bordant la RD2009 est maintenu.**

Cette zone est destinée à l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles et commerciales.

### **3. PRÉSERVER LE MILIEU NATUREL ET LE CADRE DE VIE**

Dans un souci de **protection du patrimoine naturel** et de façon à préserver le cadre de vie, **le projet communal prévoit d'assurer (voir plan ci-après) :**

- **la préservation :**
  - **des ZNIEFF de type 1** de "Jenzat" et des "Pelouses calcaires de Jenzat, Saulzet et Mazérier",
  - **du Marais du Verne** et des boisements associés ou proches.
- **la préservation des haies présentant un intérêt paysager ainsi que de la ripisylve de l'Ancoutay** dans les secteurs où elle est significative.

Dans un souci de **protection du patrimoine architectural**, le projet communal prévoit, en outre, d'assurer la préservation du caractère et de la qualité architecturale du Petit Château.

Il prévoit enfin **la préservation des boisements et alignements d'arbres du parc du Château de Beauverger.**

### **4. PRÉSERVER L'AGRICULTURE ET LES ESPACES ASSOCIES**

L'agriculture représente un pan important de l'activité économique de la commune. Elle constitue par ailleurs un outil d'entretien de l'espace rural et des paysages, mais elle est de plus en plus fragilisée.

**La préservation de l'agriculture est donc un axe fort du projet communal** qui prévoit, autant que possible, le maintien de conditions favorables à l'exercice de cette activité.

En dehors du centre-bourg, des secteurs qui lui sont proches et de ceux qui ont fait l'objet de travaux de viabilisation depuis l'approbation de la carte communale le 12 septembre 2008, **une protection stricte des zones agricoles doit donc être assurée.**

**Sur les secteurs déjà bâtis présents dans la zone agricole, les constructions existantes doivent cependant pouvoir évoluer de façon satisfaisante** (constructions annexes et extension des habitations, changement de destination des bâtiments lorsque cela ne compromet pas l'exploitation agricole).

**Sur les zones agricoles ainsi définies et en dehors de la possible évolution du bâti existant évoquée ci-avant, aucune construction ou installation autre que celles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou aux équipements collectifs ne doit être autorisée.**

En périphérie des zones urbanisées ou à développer, les nouvelles constructions ne doivent pas avoir pour effet d'occasionner de gêne supplémentaire significative pour le bon fonctionnement et le développement des sites d'exploitation agricole qui doivent être préservés.

Il s'agit en particulier de préserver de l'urbanisation jusqu'à une distance suffisante (voir plan présenté ci-après) :

- l'extrémité Sud-Est du Bourg vers la Gatte pour permettre le développement des sites d'exploitation,
- le secteur de Les Talles pour permettre le bon fonctionnement des exploitations, un développement significatif de celles-ci sur ce site ne pouvant être envisagé,
- la proche périphérie de l'exploitation située au Verne-Nord, non loin de la mairie, et vers le Château de Beauverger en raison des nuisances sonores occasionnées et du risque d'incendie en lien avec le stockage de paille,
- la proche périphérie des exploitations situées aux Groseillers et au Petit Combronde pour permettre le bon fonctionnement de ces structures.

# Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## Commune de Saulzet

### Les orientations spatialisées

#### L'existant

- RD2009 et autres routes départementales
- Autres routes et chemins
- Voie ferrée
- Ruisseau l'Ancoutay
- Zone d'urbanisation ancienne
- Zone de développement récent de l'urbanisation
- Zone d'activité
- Château de Beauverger, monument historique
- Eglise
- Ecole
- Mairie, salle polyvalente
- Espace ludique (boulodrome, aire de jeux pour enfants)
- Stade de football

#### Le projet

##### 1) Maîtriser le développement de l'urbanisation

- Seul le bourg est développé. L'essentiel du développement est absorbé dans les espaces laissés libres proches de la centralité de ce village. L'urbanisation est gelée sur les secteurs éloignés du centre à l'exception de ceux qui ont été viabilisés depuis l'approbation de la carte communale (12-09-2008).
- Non développement de l'habitat sur la partie urbanisée du bourg située à l'Ouest de la RD2009 dans le souci de limiter les allées et venues de part et d'autre de cette voie pour des raisons de sécurité routière.
- Non développement d'une bande de largeur suffisante de part et d'autre de l'axe de la RD 2009 dans le souci de limiter le risque lié au transport des matières dangereuses
- Développement faible à nul de l'habitat dans les zones du Plan de Prévention des Risques de retrait gonflement des argiles
- Axes de développement de la zone d'activité destinée à l'implantation d'entreprises artisanales, industrielles et commerciales

##### 2) préserver le milieu naturel et le cadre de vie

- Préservation des ZNIEFF de type 1 de "Jenzat" et des "Pelouses calcaires de Jenzat, Saulzet et Mazérier"
- Préservation du Marais du Verne et des boisements associés ou proches
- Préservation des haies présentant un intérêt paysager ainsi que de la ripisylve de l'Ancoutay dans les secteurs où elle est significative
- Préservation du caractère et de la qualité architecturale du Petit Château
- Préservation des boisements et alignements d'arbres du parc du Château de Beauverger

##### 3) préserver l'agriculture et les espaces associés

- Protection stricte des zones agricoles en dehors du centre-bourg et des espaces à développer qui lui sont proches ainsi que des secteurs viabilisés depuis l'approbation de la carte communale (12-09-2008)
- Préserver de l'urbanisation les sites d'exploitation agricoles jusqu'à une distance suffisante afin de permettre leur bon fonctionnement et de limiter les conflits de voisinage
- Préserver de l'urbanisation l'extrémité Sud-Ouest du Bourg, vers la Gatte, pour permettre le développement des sites d'exploitation

