

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
(PLU)**

**PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**



✓ **PLU ARRETE PAR DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE EN DATE DU :**

- ✓ **PADD DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE : 30 MARS 2022**
- ✓ **PADD DEBATTU EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE : 13 AVRIL 2022**

## PREAMBULE

La commune de Sauzet est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

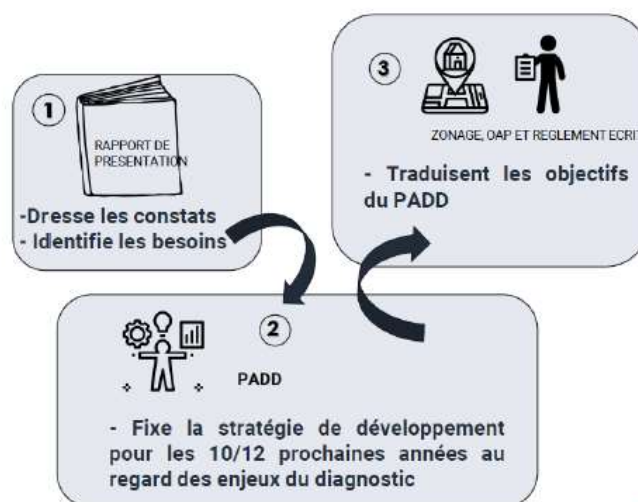
**Par délibération en date du 31 Octobre 2014, la commune de Sauzet a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (document aujourd'hui caduc) et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.** Cette procédure a pour objectifs de :

- disposer d'un document d'urbanisme mis en conformité avec la loi ALUR, et inscrire les projets d'aménagement et de développement de la commune en suivant les principes du développement durable ;
- établir les conditions de mixité de l'habitat ainsi que l'économie de l'espace en préservant les espaces naturels et agricoles par l'adaptation et la densification de certaines zones d'habitat diffus ;
- définir les limites urbaines du village et éventuellement de ses hameaux, préserver le cadre de vie en préservant l'environnement, les paysages et le patrimoine ;
- préparer le Sauzet de demain par un développement raisonnable de la commune en vue de maintenir le tissu scolaire, commercial, social et associatif.

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune qui s'inscrit en cohérence avec le projet de territoire et les politiques communautaires. Il constitue le code de cohérence des diverses actions d'aménagement. À ce titre, il comporte un document spécifique à caractère stratégique qui vient en appui du règlement et des plans de zonage : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.

« Clé de voûte » du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un **document simple et concis exposant les grandes orientations d'aménagement pour le territoire communal et les années à venir.**

**Pièce obligatoire du PLU** depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000, le **PADD assure l'articulation entre les enjeux issus du diagnostic et les documents graphiques (Zonage, Orientations d'Aménagements et de Programmations) et réglementaires.**



Le Code de l'urbanisme, précise à son article L151-5 que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*« 1° 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;*

*2° 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.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »*

Le PADD est élaboré à partir du diagnostic territorial (démographie, habitat, activités, déplacements, services et équipements publics et contraintes des documents supérieurs), et de l'état initial de l'environnement, permettant de faire ressortir les enjeux du territoire et d'identifier les orientations du projet communal sur lesquelles la municipalité souhaite s'engager.

Son écriture est ainsi l'aboutissement d'un double processus :

- ❖ L'appropriation du diagnostic réalisé qui, en précisant la nature des grands enjeux du territoire, permet aux élus de fonder leur projet ;
- ❖ L'expression des objectifs des élus.

Le PADD recherchera, dans le respect de l'article L101-2 du Code de l'urbanisme :

*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, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- 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 ;*

*6°bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*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 ;*

*8) La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

Le PADD vise à être défini en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 de la Communauté d'Agglomération Montélimar Agglomération.

Le PADD s'inscrit dans la concertation avec la population, menée tout au long des études d'élaboration du PLU, ainsi qu'avec les personnes publiques associées (PPA).

Si ce dernier n'est pas opposable aux demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...), il constitue cependant **un cadre de référence au sein du PLU** ; l'ensemble des pièces du PLU étant organisées en cohérence avec ce dernier. Le PADD fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et du Conseil Communautaire. Une fois ces débats réalisés, il est possible de surseoir à statuer<sup>1</sup> sur les demandes d'urbanisme (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) qui compromettraient le projet d'aménagement ou rendraient plus onéreuse l'exécution des travaux.

---

<sup>1</sup> Le sursis à statuer permet à l'autorité compétence de différer dans le temps la réponse à apporter à une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager... etc.) pour éviter qu'une opération d'aménagement, des travaux publics ou l'exécution du futur PLU soient compromis. Cette décision doit être motivée et ne peut avoir lieu qu'une fois le débat du PADD effectué.

Le projet communal s'organise autour de **3 grands axes** :

- **Axe n°1 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé et équilibré**
- **Axe n°2 : Renforcer l'attractivité de la commune**
- **Axe n°3 : Préserver et valoriser les ressources et le cadre de vie naturel et remarquable**

## **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

### **1. Consommation foncière constatée au cours des dix dernières années (2011-2021)**

D'après les données CEREMA<sup>2</sup>, la commune de Sauzet a consommé 6,9 ha à vocation d'habitat au cours de la période 2009-2020 ; soit environ 0,6 ha par an en moyenne.

En termes de production de logements, l'analyse des permis de construire a permis de recenser 150 logements sur la période 2011-2021 dont 108 logements neufs et 42 logements produits par réhabilitation ou changement de destination.

La production de logements s'est réalisée au sein de l'enveloppe bâtie et a consisté à combler de grandes dents creuses et/ou disponibilités foncières situées au cœur du tissu constitué. Plusieurs opérations de lotissements ont été recensées.

La vocation économique a quant à elle engendrée la consommation de 0,5 ha sur la période 2009-2020 (données CEREMA).

### **2. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces**

Le PLU a pour objectif de maîtriser la consommation foncière, lutter contre l'étalement urbain et limiter l'impact direct de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.

La mise en œuvre de cet objectif s'articule ainsi :

**- Respecter la densité moyenne de 20 logements par hectare définie dans le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2021-2027 de Montélimar Agglomération ;**

**- Prioriser un développement de l'habitat au sein de l'enveloppe urbaine (près de 80 % des besoins en logements sur la période 2022-2032)** en mobilisant les espaces libres en dents creuses (estimés à 2 ha et 24 logements potentiels), les lots libres des permis d'aménager en cours (estimés à 24 logements et 0,7 ha), et en prenant en compte le potentiel en renouvellement urbain (estimé à 30 logements), en division parcellaire (estimé à 49 logements) et issus des changements de destination potentiels (environ 6 logements) ;

- En complément des potentialités existantes dans l'enveloppe urbaine, **limiter le développement urbain en extension** (pour l'habitat, les équipements...) à des tènements situés en continuité de l'enveloppe urbaine du village.

**De l'ordre de 1,3 ha sont envisagés en extension de l'enveloppe urbaine du village pour répondre aux besoins de production de logements et de 0,3 ha pour répondre aux besoins en équipements.**

**- Définir des orientations d'aménagement (OAP) qui organisent les secteurs à enjeux afin d'optimiser l'utilisation des surfaces ;**

---

<sup>2</sup> <https://kartes.cerema.fr/portal/apps/opsdashboard/index.html#/3feb8bd2b14d449eb03bb3f7fee9d849>

**- Limiter au maximum la consommation de terres agricoles pour l'urbanisation.**  
Cette consommation est estimée à 1,6 ha pour l'habitat et les équipements.

**In fine, le projet communal vise à modérer la consommation foncière en permettant l'urbanisation d'environ 4 ha sur la période 2022-2032 afin de répondre à l'accueil de 170 logements (dont 134 logements neufs) ; soit une densité moyenne de l'ordre de 33,5 logements par hectare contre 22 logements/ha sur la période 2011-2021.**

**Une réduction de plus de 40 % de la consommation foncière à vocation d'habitat est affichée au regard de la période 2009-2020.**



**AXE n°1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN  
MAITRISE ET EQUILIBRE**

## **ORIENTATION 1 : MAITRISER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE**

### ❖ Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- 1 830 habitants recensés en 2018 (données INSEE) ;
- Une croissance positive, importante et régulière entre 1968 et 2008 (+1,3%/an) ;
- Un rythme de croissance qui ralentit et devient légèrement négatif sur la période 2008-2018 (-0,1%/an) qui s'explique notamment par un solde migratoire négatif ;
- Une commune qui dispose d'une offre de commerces, services et équipements développée permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants ;
- Un territoire couvert par un document-cadre : le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montélimar Agglomération 2021-2027 qui identifie la commune comme « pôle d'appui ».

### ❖ Enjeux du PLU :

- ✓ **Relancer la croissance démographique de la commune en lien avec les services et équipements existants**
- ✓ **Promouvoir un développement démographique compatible avec les orientations du PLH 2021-2027**

### ❖ Sous-orientations du PADD :

#### **Sous-orientation 1 : Maîtriser l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec l'offre de services/le niveau d'équipement de la commune et l'identité communale**

Si le projet communal vise à permettre l'accueil de nouveaux habitants, les apports de population nouvelle doivent se faire en cohérence avec le niveau de services et d'équipements qu'elle est en capacité d'offrir ou encore la desserte par les réseaux.

Il s'agit également de maintenir les caractéristiques identitaires de la commune et de conserver "l'esprit village" et ses caractéristiques architecturales et paysagères.

#### **Sous-orientation 2 : Viser un rythme de croissance de l'ordre de +1,2%/an sur la période 2018-2032 afin de porter la population à 2 165 habitants en 2032.**

#### **Sous-orientation 3 : Permettre l'accueil de 170 logements (neufs + réhabilitations) sur la période janvier 2022 à décembre 2032, en compatibilité avec les orientations du PLH de Montélimar Agglomération.**

## **ORIENTATION 2 : OFFRIR UN VERITABLE PARCOURS RESIDENTIEL**

### ❖ Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Une diminution de la taille des ménages : de 2,86 personnes/ménage en 1990 à 2,12 personnes/ménage en 2018 ;
- Un phénomène de vieillissement de la population : augmentation de 6,5 points de la tranche des 60-74 ans entre 2013 et 2018 ;
- Un parc de logements composé d'environ 990 logements dont 87% de résidences principales ; 5% de résidences secondaires et 7,5% de logements vacants ;
- Un parc mono-typé caractérisé par des grands logements (56% de T5 ou plus), un nombre important de propriétaires (73,5%) et une très forte représentation des maisons (82%) ;
- 35 logements sociaux recensés en 2020 représentant 4% du parc de résidences principales ;
- 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.

### ❖ Enjeux du PLU :

- ✓ **Permettre un parcours résidentiel complet**
- ✓ **Renouveler le parc de logements en diversifiant l'offre et en permettant une accessibilité plus favorable aux jeunes ménages et aux personnes âgées**
- ✓ **Développer le parc social, en compatibilité avec les prescriptions du PLH 2021-2027**

### ❖ Sous-orientations du PADD :

#### **Sous-orientation 1 : Mettre à profit les nouveaux développements urbains résidentiels et les principaux sites de renouvellement urbain pour proposer un parcours résidentiel plus complet**

Il s'agit de répondre aux besoins des familles, des jeunes ménages mais également des seniors et des personnes à mobilité réduite via une diversification des formes urbaines (habitat intermédiaire/ collectif, individuel), des tailles de logements ainsi que du statut d'occupation (offre locative, accession à la propriété...).

#### **Sous-orientation 2 : Combler en priorité les carences en petits logements (T1 à T3) adaptés aux jeunes ménages et aux personnes âgées.**

Le projet communal vise notamment à permettre l'accueil de logements adaptés aux personnes âgées sur le secteur de l'îlot du Parc.

#### **Sous-orientation 3 : Promouvoir un développement du parc locatif social en permettant l'accueil d'environ 40 logements locatifs sociaux sur la période 2022-2032 ; soit 20 % de la production totale de logements.**

## **ORIENTATION 3 : MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES**

### ❖ Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- 150 logements produits au cours des dix dernières années (2011-2021) dont 108 logements neufs et 42 logements issus d'opérations de réhabilitation/ changement de destination ;
- 6,9 ha consommés à vocation d'habitat sur la période 2009-2020 d'après les données CEREMA ;
- Un développement urbain relativement concentré qui a consisté à combler les grandes dents creuses présentes dans l'enveloppe bâtie ;
- Un développement urbain qui est resté peu diversifié : fort développement de l'habitat individuel sous forme de lotissements ;
- Une enveloppe urbaine qui offre encore un potentiel de logements importants : environ 133 logements estimés d'après l'étude de densification ;
- Une vacance de logements permettant le turn-over « naturel » du parc de logements : absence de vacance structurelle ;
- Des bâtiments en zones agricoles et naturelles qui pourraient faire l'objet d'un changement potentiel de destination : environ 6 logements identifiés ;
- 0,5 ha consommés à vocation d'activités sur la période 2009-2020.

### ❖ Enjeux du PLU :

- ✓ **Conforter l'enveloppe urbaine afin de limiter les atteintes sur les espaces agricoles naturels et forestiers**
- ✓ **Maitriser l'urbanisation future / promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espaces en compatibilité avec le PLH de Montélimar Agglomération**

### ❖ Sous-orientations du PADD :

**Sous-orientation 1 : Prioriser le développement au sein de l'enveloppe bâtie existante ou via des changements de destination de constructions existantes en permettant l'accueil d'environ 80% des besoins en logements sur la période 2022-2032**

Afin de préserver les caractéristiques paysagères de la commune (préservation des espaces agricoles et naturels notamment), et dans un objectif de lutte contre l'étalement urbain, le projet communal vise à optimiser l'enveloppe bâtie constituée.

Il s'agit de :

- combler les dents creuses ;
- prendre en compte le potentiel de logements issus des divisions parcellaires potentielles ;
- prendre en compte les secteurs de réhabilitations/ renouvellement urbain ;
- prendre en compte le potentiel de logements issus des changements de destination en zones agricole et naturelle ;
- prendre en compte les lots encore disponibles dans les permis d'aménager récemment accordés.

Ainsi, un potentiel d'environ 133 logements a été identifié au sein de l'enveloppe bâtie constituée ou en changement de destination. Le potentiel au sein de l'enveloppe bâtie représente environ 2,7 hectares mobilisables.

**Sous-orientation 2 : Permettre en complément de la densification de l'enveloppe bâtie le développement d'un seul secteur d'extension : l'îlot du Parc**

Il s'agit de permettre l'accueil d'une opération mixte (habitat/équipements) sur un secteur de 1,6 hectare environ situé en continuité de l'enveloppe bâtie, à proximité du poumon vert que constitue le parc Sestier.

Au regard des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine, des changements de destination potentiels en zones agricoles et naturelles, du projet politique, et tout en restant compatible avec le PLH, entre 25 et 35 logements pourraient être construits en extension de l'enveloppe urbaine. Cela reviendrait à une surface comprise entre 1,25 et 1,8 ha.

**Sous-orientation 3 : Proscrire le développement hors de l'enveloppe urbaine et du secteur de projet précédemment cité**

En dehors des enveloppes urbaines et du secteur de projet mentionné précédemment, toute nouvelle construction sera interdite (à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole dans les zones concernées). Seule une évolution des constructions d'habitation existante sera autorisée dans les zones agricoles et naturelles. Les extensions et annexes seront autorisées sous conditions, afin de limiter l'étalement urbain et le mitage du territoire.

**AXE n°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA  
COMMUNE**

## **ORIENTATION 1 : MAINTENIR LE DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL ET L'OFFRE DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS**

### ❖ Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Une position géographique stratégique et un bassin de vie dynamique ;
- Si la commune reste résidentielle et compte près de 84% d'actifs qui travaillent en dehors de la commune, elle dispose toutefois d'un tissu économique local → 351 emplois recensés en 2018 (données INSEE) ;
- Présence de nombreux commerces et services de proximité situés au cœur de l'enveloppe bâtie → présence de deux polarités : secteur de « La Poste/du Dauphin » ; secteur du centre-bourg (route de Crest) ;
- Présence de deux zones d'activités : la ZA du Levant et la ZA de Fontboufarde.

### ❖ Enjeux du PLU :

- ✓ **Maintenir l'économie locale et les services de proximité**
- ✓ **Permettre l'accueil de nouvelles entreprises**

### ❖ Sous-orientations du PADD :

#### **Sous-orientation 1 : Maintenir et conforter l'offre de commerces et services de proximité**

Le projet communal vise notamment à :

- **Identifier certains rez-de-chaussée commerciaux** afin de conserver la vocation économique/commerciale de ces derniers ;
- **Conforter le pôle d'attractivité que constitue le secteur « La Poste/Le Dauphin » ;**
- **Mobiliser certains bâtiments communaux pour permettre l'accueil de nouvelles activités** (commerciales et/ou culturelles).

#### **Sous-orientation 2 : Permettre l'accueil de nouvelles entreprises en confortant les zones d'activités existantes**

Il s'agit de combler les quelques dents creuses disponibles au sein des zones d'activités du Levant et de Fontboufarde.

#### **Sous-orientation 3 : Conforter l'offre d'équipements**

Il s'agit de permettre l'évolution des équipements publics (administratifs, scolaires, sportifs et de loisirs) en les adaptant aux besoins actuels et futurs et renforcer leur attractivité.

Le projet vise notamment à :

- **Conforter le pôle d'équipements du secteur « Mairie/école » ;**
- **Mettre en valeur le parc Sestier, véritable poumon vert au cœur de l'enveloppe bâtie ;**
- **Créer un nouveau pôle d'équipements/services sur le secteur de l'îlot du Parc ;**

- **Restructurer le stade de foot ;**
- **Conforter/accompagner le développement du SDIS.**

**Sous-orientation 4 : Encourager le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal pour les particuliers, les activités économiques et les équipements publics, notamment dans les quartiers encore mal desservis (rive gauche du Roubion).**



## **ORIENTATION 2 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE**

### ❖ Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Une commune structurée par trois unités paysagères : les collines au Nord ; le village perché et la vallée du Roubion qui caractérisent la plaine de Sauzet ;
- 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).

### ❖ Enjeux du PLU :

- ✓ **Conforter l'attractivité touristique de la commune par la mise en valeur du patrimoine paysager et architectural**

### ❖ Sous-orientations du PADD :

#### **Sous-orientation 1 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural**

Il s'agit de :

- **Préserver la structure traditionnelle du bourg médiéval et le site de la Villa Sestier ;**
- **Mettre en valeur certains éléments architecturaux** : un projet de classement des ruines du château et du chemin de ronde est à l'étude par l'Architecte des Bâtiments de France ;
- **Identifier et préserver les éléments du Petit Patrimoine** participant à l'identité communale.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, une procédure de Périmètre Délimité des Abords (PDA) est engagée. Il s'agit d'adapter le périmètre de protection des Monuments Historiques à la réalité du territoire et ses enjeux.

#### **Sous-orientation 2 : Maintenir les cônes de vue, panoramas et percées visuelles sur le grand paysage et les éléments structurants**

Il s'agit de maintenir :

- les vues sur le Mont Marsanne ;
- les ouvertures sur la plaine ;
- les vues ouvertes depuis la plaine sur la situation perchée du cœur de village
- les belvédères du vieux village.

### **Sous-orientation 3 : Mettre en valeur le parc Sestier**

Le centre-bourg de Sauzet est caractérisé par la présence d'un poumon vert : le parc Sestier. Ce dernier fait l'objet d'un projet de réaménagement/valorisation : aménagement d'un parcours pédagogique et ludique ; création de toilettes publiques ; accueil d'une guinguette éphémère....

### **Sous-orientation 4 : Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement pour les campings-car (environ 6 places).**

### **Sous-orientation 5 : Développer les itinéraires touristiques vélos le long des grands axes à savoir :**

- la route de la Coucourde ;
- La route de la Bâtie-Rolland ;
- La route de Crest ;
- La route de Montélimar.

## **ORIENTATION 3 : STRUCTURER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE EN AMELIORANT LA MOBILITE**

### ❖ Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Une commune qui bénéficie d'une bonne desserte routière ;
- Un réseau viarie composé de plusieurs voies en impasse, renfermant les quartiers sur eux-mêmes ;
- Une forte dépendance du territoire à l'automobile : des déplacements domicile/travail importants ;
- Une offre de stationnement conséquente (200 places de stationnement recensées dans le centre-bourg) mais qui nécessite d'être étoffée sur certains secteurs ;
- Présence de trois lignes de bus du réseau Montélibus : lignes n°32 ; 33 et 34 / présence d'un transport scolaire géré par le Conseil Départemental / présence d'un transport à la demande ;
- Aucune piste cyclable recensée sur le territoire communal ;
- 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).

### ❖ Enjeux du PLU :

- ✓ **Rechercher dans les nouveaux développements urbains résidentiels une continuité des parcours et proscrire les urbanisations en enclaves successives**
- ✓ **Améliorer la visibilité des cheminements piétons : conforter leur existence et les aménager de manière sécurisée**
- ✓ **Organiser et conforter l'offre de stationnement**
- ✓ **Encourager le recours aux modes alternatifs à la voiture individuelle**

### ❖ Sous-orientations du PADD :

#### Sous-orientation 1 : favoriser le développement des modes doux

Il s'agit de :

- **Assurer une connexion entre les différents pôles d'équipements ; commerces et services** → connexion entre le Parc Sestier / le pôle scolaire / le pôle de loisirs / les commerces et services de proximité ;
- **Développer des connexions inter-quartiers** (allée des Bruyères / Le Temple ; impasse des Pins / secteur « EG Moulding »...) ;
- **Sécuriser certains itinéraires existants** et notamment le chemin des Aubépines ; l'allée des pêcheurs ou encore le chemin de Fontaine Vieille ;
- **Aménager de nouveaux itinéraires modes doux** : connexion entre l'impasse de la Prade et le chemin de Fontaine Vieille ; sécurisation de la traversée de la RD74 (allée des pêcheurs / chemin de Lavalenche)...

**Sous-orientation 2 : S'inscrire dans le schéma directeur des pistes cyclables qui se lance à l'échelle de l'Agglomération en prévoyant l'aménagement de continuités cyclables vers le centre-bourg et les équipements majeurs**

**Sous-orientation 3 : conforter certaines zones de stationnement à proximité des principaux équipements et services**

Le projet communal vise à optimiser et/ou développer les places de stationnement et aménager les espaces publics des secteurs suivants :

- Secteur « Mairie »
- Secteur « Temple »
- Secteur « rue des Violettes »
- Secteur « route de la Bâtie Rolland »

Il s'agit également d'assurer le développement d'une nouvelle offre de stationnement sur le secteur de l'îlot du Parc en lien avec le projet d'accueil de nouveaux équipements/services.

**AXE n°3 : PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES  
ET LE CADRE DE VIE NATUREL ET REMARQUABLE**

## **ORIENTATION 1 : PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE**

### ❖ Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Présence de deux entités naturelles majeures sur le territoire communal : le massif forestier des Grands Abris et la ripisylve du Roubion ;
- Présence de plusieurs périmètres naturalistes : ZNIEFF de type I et II ; site Natura 2000 ; arrêté de protection des habitats naturels ; zones humides ...
- Présence de plusieurs réservoirs de biodiversité essentiellement liés aux habitats forestiers et rivulaires : Massif des Grands Abris ; Colline d'Arentieu ; ripisylves du Roubion, du Saillac et du Manson ;
- Territoire communal présentant une continuité écologique relativement dégradée par le remembrement et les infrastructures de transport ;
- Présence d'une trame végétale au sein de l'enveloppe bâtie participant à la biodiversité et à la qualité du cadre de vie.

### ❖ Enjeux du PLU :

- ✓ **Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue**
- ✓ **Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire**
- ✓ **Maintenir et valoriser la nature en ville**

### ❖ Sous-orientations du PADD :

**Sous-orientation 1 : Protéger les zones naturelles remarquables présentes sur la commune : Zone spéciale de conservation (zone Natura 2000) du Roubion, ZNIEFF de type I du Vallon de Sagnac et de la ripisylve et du lit du Roubion**

**Sous-orientation 2 : Préserver l'intérêt écologique du massif boisé de Marsanne et de l'ensemble fonctionnel du Roubion**

**Sous-orientation 3 : Maintenir la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue en évitant le mitage des espaces naturels et agricoles et en préservant la fonctionnalité des corridors écologiques terrestres et aquatiques principaux et secondaires**

**Sous-orientation 4 : Préserver les composantes vertes de la trame bâtie**

Au-delà des grands ensembles environnementaux bénéficiant d'une protection spécifique, le projet communal vise à préserver la « nature en ville ». Il s'agit de préserver les grandes masses boisées présentes dans l'enveloppe bâtie et constituant des poumons verts (parc Sestier ; secteur des Bruyères) ; mais également les abords des ruisseaux : ripisylves du Fond Davin ; de l'allée des Glycines ... ou encore certains arbres remarquables.

**Sous-orientation 5 : Assurer la préservation des éléments de nature ordinaire, garants de la cohérence du territoire**

## **ORIENTATION 2 : PRESERVER ET PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE**

### ❖ Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- 1 169 ha de parcelles exploitées recensées en 2018, soit 60% du territoire communal ;
- Une agriculture caractérisée par la présence de cultures annuelles (plus de 65% surfaces recensées) ; de fourrage (11%) et des activités de maraichage ou légumes de plein champ (7%) ;
- Présence d'un réseau d'irrigation de plus de 80 kilomètres ;
- Une vingtaine d'exploitations agricoles recensées majoritairement situées dans la plaine agricole, au sud du village (polyculture principalement) ;
- 94% des parcelles agricoles sont considérées comme présentant un enjeu fort d'après l'étude réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Montélimar Agglomération.

### ❖ Enjeux du PLU :

- ✓ **Préserver les espaces agricoles / valoriser les productions locales**
- ✓ **Lutter contre l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles**

### ❖ Sous-orientations du PADD :

#### **Sous-orientation 1 : Maintenir la vocation agricole des espaces cultivés constituant une plus-value économique et paysagère pour la commune**

Il s'agit de :

- Préserver les surfaces agricoles (lutter contre l'étalement urbain et le mitage du territoire) ;
- Maintenir les espaces à fort potentiel agronomique en réservant notamment les terres les plus facilement mécanisables ;
- Conserver les unités pastorales ;
- Prendre en compte les dispositifs d'irrigation existants.

#### **Sous-orientation 2 : Préserver les conditions de viabilité des exploitations**

Il s'agit de :

- Préserver les abords des sièges agricoles et notamment les Installations Classées (ICPE)
- Permettre la diversification de l'activité et de ses débouchés (exemple : agritourisme)

#### **Sous-orientation 3 : Permettre le changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles, uniquement lorsqu'il n'est pas susceptible d'impacter l'activité agricole ou d'être impacté par celle-ci.**

## **ORIENTATION 3 : ENCOURAGER LA VALORISATION DES RESSOURCES ET LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES ET NUISANCES**

### ❖ Rappel des principaux constats issus du diagnostic :

- Compétence « assainissement et eau potable » gérée par Montélimar Agglomération ;
- Des réseaux qui présentent une capacité suffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs ;
- Absence de captage d'eau potable sur le territoire communal ;
- 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 ;
- 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 ;
- Un parc résidentiel énergivore et producteur de gaz à effets de serre (40% du parc construit avant 1970 et les premières règles thermiques) ;
- Une qualité de l'air à surveiller (indice de pollution communal moyen).

### ❖ Enjeux du PLU :

- ✓ **Promouvoir un développement compatible avec la capacité des réseaux**
- ✓ **Ne pas amplifier l'exposition des habitants aux risques et nuisances**
- ✓ **Anticiper et limiter les effets du changement climatique**
- ✓ **Encourager la production d'énergies renouvelables / favoriser un bâti plus écologique réduisant les émissions de polluants**

### ❖ Sous-orientations du PADD :

#### **Sous-orientation 1 : Assurer une cohérence entre développement urbain et capacité des réseaux**

Il s'agit de promouvoir un développement permettant d'optimiser les réseaux existants et d'améliorer la performance du réseau d'assainissement collectif.

#### **Sous-orientation 2 : Intégrer la gestion des risques et nuisances dans les choix de développement**

Le projet communal a pour but de ne pas amplifier l'exposition des sauzillards aux nuisances (liées à l'autoroute A7, la ligne LGV et la ligne Haute-Tension) ainsi qu'aux risques naturels (prise en compte du risque inondation notamment) et technologiques (prise en compte du risque de transport de matières dangereuses).

#### **Sous-orientation 3 : Maitriser le ruissellement**

Si aucune étude n'a été réalisée sur le territoire communal, le tissu bâti est concerné par des problématiques de ruissellement. Aussi, le projet communal vise à :

- **Préserver les abords des cours d'eau** (bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de ces derniers) ;



- **Limiter le développement dans les secteurs concernées par un risque de ruissellement**  (promouvoir une densification raisonnée) ;
- **Réduire l’emprise des surfaces imperméabilisées ;**
- **Promouvoir une gestion intégrée des eaux pluviales.**

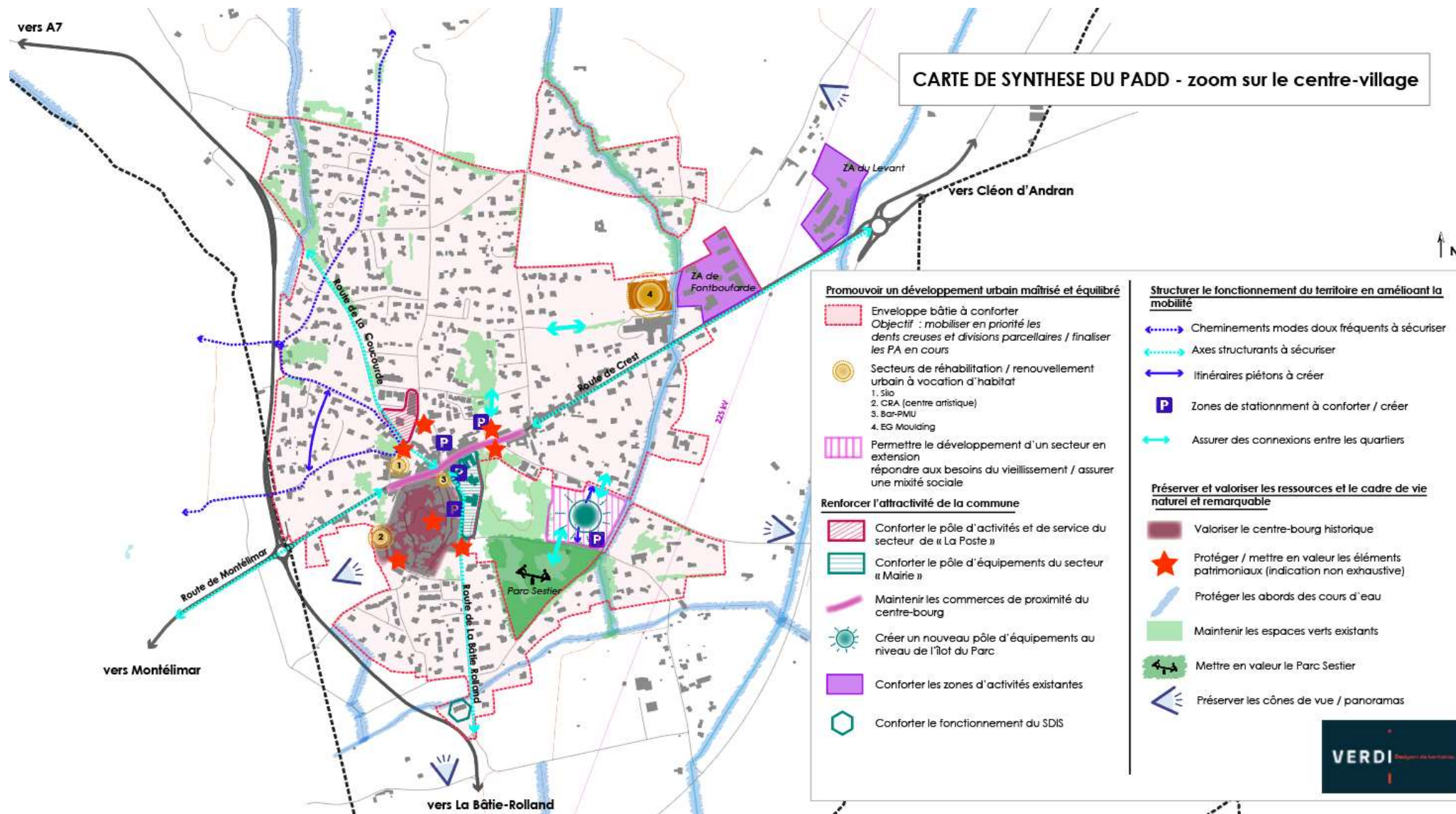
#### **Sous-orientation 4 : Favoriser la sobriété des constructions**

Il s'agit de :

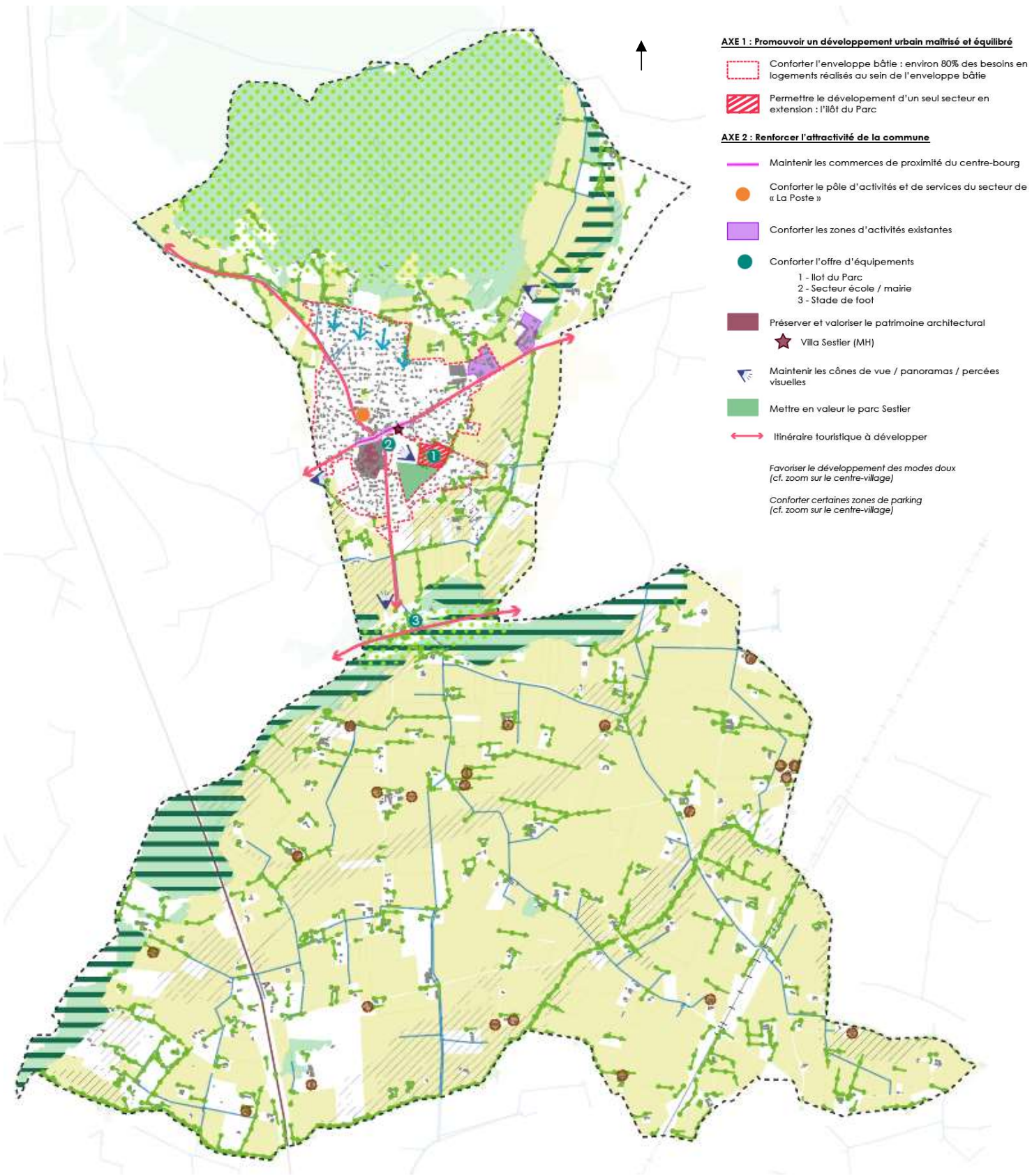
- Développer la conception bioclimatique des projets urbains et architecturaux ;
- Favoriser un confort d'été économe ;
- Optimiser les choix d'implantation des constructions et leur orientation.

Des réflexions sont également en cours sur les bâtiments publics/communaux afin d'améliorer la performance énergétique de ces derniers. Il est notamment envisagé la création d'une chaufferie bois énergie avec distribution aux bâtiments par un réseau de chaleur.

# SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD



# SYNTHESE DES ORIENTATIONS 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 - Îlot 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

- Boisements 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