

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



COMMUNE DE SAUZET

Département du Gard (30)

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)

Approbation du P.O.S. : DCM du 16/10/1985

Approbation 1^{ère} révision : DCM du 01/07/1988

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 29/09/2014

Débat du PADD : DCM du 2/11/2016

Approbation du PLU : DCM du

Vu pour être annexé à la délibération

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :



ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

ADELE-SFI
434 rue Etienne Lenoir
30900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com





SOMMAIRE

CONTEXTE ET PRINCIPES FONDATEURS DU PADD	5
I. OPTIMISER L’AMENAGEMENT DE L’ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE	6
PRIVILEGIER L’URBANISATION DES DISPONIBILITES FONCIERES AU SEIN DE L’ENVELOPPE URBAINE ET ENCADRER LEUR REALISATION	6
PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU CENTRE ANCIEN	7
FAVORISER LA MIXITE SOCIALE AU SEIN DU VILLAGE ET DEVELOPPER LES CHEMINEMENTS DOUX	7
SOIGNER L’ENTREE PRINCIPALE DU VILLAGE AINSI QUE SA TRAVERSEE	7
II. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ATTENDUE	8
ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ACCESSIBLE ET COHERENTE VIS-A-VIS DE LA CROISSANCE ET DE LA COMPOSITION DEMOGRAPHIQUE	8
ANTICIPER LES BESOINS EN TERMES D’EQUIPEMENTS, DE RESEAUX ET DE STATIONNEMENT	8
AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET L’ACCES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS	9
ENCOURAGER L’ACTIVITE COMMERCIALE AU SEIN DU VILLAGE	9
PREVOIR LA POSSIBILITE D’AMENAGER UNE ZONE ARTISANALE	9
III. PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE	10
VALORISER LE VILLAGE ANCIEN ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	10
PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES	10
PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES	10
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS	11
MAINTENIR LA COUPURE D’URBANISATION ENTRE SAUZET ET SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES	11
IV. SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD	12





CONTEXTE ET PRINCIPES FONDATEURS DU PADD

Sauzet, petit village gardois d’environ 720 habitants situé à mi-chemin entre Alès et Nîmes, offre un cadre de vie de qualité à ses habitants grâce notamment à une urbanisation qui a été plutôt bien maîtrisée, sans véritable étalement et mitage de l’espace et à une qualité de services intéressante pour ses habitants (école et piscine intercommunale, commerces, stade, aire de jeux...). L’objectif est de maintenir cet équilibre subtil entre la préservation de ce cadre et la réponse à de nouvelles nécessités telles que la diversification de l’offre en logements ou la modération de la consommation de l’espace. Le souci de concilier cela avec la maîtrise des futurs aménagements est ainsi une priorité pour la commune qui veut insuffler une certaine qualité.

Dans ce contexte, le « développement durable » du territoire implique de préparer, d’organiser et de maîtriser la croissance annoncée, dans le respect des grands équilibres et principes énoncés par les lois SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) et Grenelle II notamment.

La population envisagée à l’horizon 2030 est d’environ 940 habitants ce qui correspond à :

- l’accueil d’environ 220 habitants supplémentaires¹,
- la réalisation d’environ 90 logements supplémentaires.

Ce développement se fera essentiellement par du réinvestissement urbain dans la mesure où il reste encore de nombreuses disponibilités foncières dans l’enveloppe urbaine existante. La commune souhaitant prioritairement d’une part préserver son cadre de vie rural, et notamment son patrimoine architectural ancien, et d’autre part réduire sa consommation de l’espace.

Ainsi, les réflexions et constats préalables ont permis de dégager les trois grands enjeux fondateurs qui seront déclinés au travers du présent Projet d’Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) :

- 1. Optimiser l’aménagement de l’enveloppe urbaine existante ;**
- 2. Accompagner la croissance démographique attendue ;**
- 3. Préserver un cadre de vie de qualité.**

¹ Sur la base de 718 habitants en 2013 (selon le dernier recensement de l’INSEE au 1^{er} janvier 2016).



I. OPTIMISER L’AMENAGEMENT DE L’ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE

PRIVILEGIER L’URBANISATION DES DISPONIBILITES FONCIERES AU SEIN DE L’ENVELOPPE URBAINE ET ENCADRER LEUR REALISATION

Entre 2001 et 2015, la consommation d’espaces agricoles et naturels en extension de l’enveloppe urbaine a été d’environ 6 hectares. La commune dispose encore de nombreuses disponibilités foncières au sein de son enveloppe urbaine et ne souhaite donc réaliser que des **extensions urbaines ponctuelles** de la zone constructible du POS, principalement destinées à l’habitat. Ces extensions ponctuelles représentent un nouveau potentiel de consommation d’espaces agricoles et naturels d’environ 1 hectare (en excluant les extensions visant à intégrer des constructions déjà existantes). La consommation des espaces agricoles et naturels sera donc réduite d’environ 85% par rapport à 2001-2015.

A l’horizon 2030, afin de modérer la consommation de l’espace et limiter l’étalement urbain, la commune de Sauzet s’emploiera à :

- **urbaniser les espaces encore libres (disponibilités foncières résiduelles) en zone urbaine.** Trois secteurs nécessitent une attention particulière compte tenu des enjeux qu’ils présentent :
 - **le secteur « Coeur de Village »** situé en plein centre du village à proximité immédiate du centre ancien, des commerces et du nouvel espace public aménagé rue du Valadas.
 - **le secteur « Clos et Mas Higon »** situé au nord du centre ancien à proximité immédiate de l’école.
 - **le secteur « Clos des Micocouliers »** situé en entrée de village Est en bordure de la RD7 et déjà loti par l’aménageur.

Ces trois secteurs feront l’objet d’opérations d’aménagement d’ensemble et d’orientations spécifiques qui favoriseront un urbanisme de qualité au sens où une réflexion sera menée quant à leur insertion dans des contextes particuliers et selon des enjeux ciblés.

- **promouvoir le renouvellement urbain** par la réhabilitation du parc ancien (logements vacants notamment), dans le respect du contexte urbain, de la qualité architecturale et paysagère des quartiers, et dans un souci de préservation du cadre et de la qualité de vie qu’offre la commune de Sauzet. La densification des secteurs déjà urbanisés sera possible dans la mesure où les conditions d’assainissement le permettent et où le dimensionnement des autres réseaux est suffisant (voiries, réseaux d’eau potable et assainissement, d’électricité, etc.).



PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER DU CENTRE ANCIEN

La commune souhaite aménager la disponibilité foncière située au cœur du village ancien, à proximité du nouvel espace public « cœur de village » et des deux axes structurants que sont la RD 7 et la RD 198. Le secteur Cœur de village est la plus grande disponibilité foncière au sein de l’enveloppe urbaine de Sauzet qui possède une situation stratégique, entre village ancien et école.

Il s’agit d’un secteur à forts enjeux, qui incluent :

- la préservation du patrimoine architectural et paysager ancien ;
- l’aménagement d’accès et de voirie ;
- la réalisation de nouveaux logements, et l’intégration de ceux-ci dans leur environnement paysager.

De même, des mesures seront prises afin de mettre en valeur l’architecture du centre ancien (ravalement de façades en pierres apparentes lorsque possible notamment).

FAVORISER LA MIXITE SOCIALE AU SEIN DU VILLAGE ET DEVELOPPER LES CHEMINEMENTS DOUX

L’enjeu principal de l’aménagement réside dans la réalisation d’un programme mixte, associant logements privés et logements locatifs sociaux, afin de favoriser la mixité sociale au sein du village et de diversifier le parc de logements. L’aménagement de cet espace devra également permettre de développer les cheminements doux, afin de sécuriser, et ainsi favoriser les déplacements piétons, notamment du centre ancien vers l’école mais aussi vers l’espace public aménagé au sud. Les nouvelles constructions devront s’intégrer dans leur environnement paysager.

SOIGNER L’ENTREE PRINCIPALE DU VILLAGE AINSI QUE SA TRAVERSEE

La RD7 qui rejoint la RN106 depuis la commune de Sauzet représente la principale entrée du village. Un lotissement est en projet à cette entrée (Clos des Micocouliers). Il s’agira de saisir cette opportunité pour réaliser un traitement paysager de qualité, permettant d’offrir une perspective visuelle attractive en entrée de village. Une même attention sera portée à la traversée du village, qui correspond à la RD 198 et à la RD 7, via la réalisation d’aménagements visant à sécuriser les déplacements.



II. ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ATTENDUE

La croissance démographique attendue au cours des prochaines années à Sauzet nécessite d’accompagner et d’encadrer le développement de la commune.

ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS ACCESSIBLE ET COHERENTE VIS-A-VIS DE LA CROISSANCE ET DE LA COMPOSITION DEMOGRAPHIQUE

Afin d’assurer une croissance urbaine et une démographique maîtrisée, la commune de Sauzet se doit de répondre aux attentes des habitants en matière d’habitat et de parcours résidentiel tout en veillant à faire évoluer son parc de logements de manière cohérente, c’est-à-dire qui soit en phase avec l’évolution de la croissance et de la composition démographique.

Ainsi, pour répondre à cet objectif, la commune s’attachera notamment à diversifier son parc de logements par la prise de mesures conjointes :

- **Proposer des logements diversifiés** (maisons, appartements en location, en primo-accession...) pour répondre à l’ensemble de la demande et faciliter les parcours résidentiels.
- **Promouvoir le logement locatif**, qui a toute sa place dans le parcours résidentiel des populations.
- **Anticiper le processus de baisse de la taille des ménages**, lié au vieillissement et au desserrement des ménages en proposant des logements de taille et de surface différentes (du T1 au T5).
- **Décliner l’habitat individuel sous des formes plus diversifiées et plus denses** (liées à la desserte par le réseau d’assainissement). Cette densification s’effectuera cependant dans le respect et de manière cohérente avec les formes et gabarits architecturaux existants.

ANTICIPER LES BESOINS EN TERMES D’EQUIPEMENTS, DE RESEAUX ET DE STATIONNEMENT

Dans l’optique d’accueillir, d’attirer de nouvelles populations et de conforter celles déjà en place, la commune de Sauzet doit rendre possible le maintien d’un bon niveau de services à la population. Pour se faire, la commune souhaite pouvoir :

- **Permettre le maintien, l’extension et la modernisation d’équipements existants** (école, cimetière et stade notamment).
- **Affirmer le nouvel espace vert « Cœur du village » comme lieu de centralité voire de loisirs**, propice aux interactions sociales au sein de la commune.
- **Accompagner le développement des réseaux d’énergies et des communications numériques.**
- **Permettre le maintien et le développement d’activités existantes** (commerces et clinique vétérinaire notamment).



AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET L’ACCES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

Aussi, l’accueil de nouvelles populations comme le maintien des populations déjà en place est conditionné à Sauzet, comme partout ailleurs, par l’assurance d’un bon niveau de desserte. De ce fait, la commune souhaite :

- **Développer le réseau de déplacements doux pour réduire l’usage de l’automobile.** Il s’agira d’aménager des cheminements piétons et cycles en direction du centre du village et vers l’école, en lien avec les arrêts de bus existants.
- **Envisager la réalisation d’une liaison douce entre le centre du village de Sauzet et la gare de Saint-Génès-de-Malgoirès.** La commune envisage éventuellement de développer, dans le cadre du contrat d’axe Alès-Nîmes, une liaison douce reliant le centre du village à la gare de Saint-Geniès-de-Malgoirès située à environ 1,5 Km au sud de Sauzet. Cette liaison est importante à terme compte tenu que de nombreux trains s’arrêtent à cette gare. De plus, la commune voit en cette proximité de la gare de Saint-Génès-de-Malgoirès un atout important à valoriser pour avoir davantage d’équipements sur Sauzet.
- **Optimiser l’offre en stationnement**, en permettant une mutualisation des places de stationnement existantes, notamment pour le nouveau parking situé au cœur du village.

ENCOURAGER L’ACTIVITE COMMERCIALE AU SEIN DU VILLAGE

L’activité commerciale connaît depuis récemment un nouveau dynamisme, avec l’ouverture de commerces de proximité adaptés à la démographie de Sauzet. La commune souhaite encourager l’implantation des commerces et services de proximité au sein de son territoire.

PREVOIR LA POSSIBILITE D’AMENAGER UNE ZONE ARTISANALE

Il s’agit de prévoir, sous réserve de l’accord de Nîmes Métropole, l’aménagement d’une zone artisanale au nord du village en retrait des habitations existantes (afin d’éviter les problèmes de nuisances et de co-voisinage) tout en bénéficiant d’un accès satisfaisant par la RD198 par rapport aux besoins induits. Actuellement, la commune de Sauzet n’accueille pas de zone d’activités économiques (le site de la clinique vétérinaire n’accueillant que cette activité).

La commune souhaite définir à cette zone artisanale une vocation plutôt locale, compte tenu de sa taille (environ 1,3 hectare), visant davantage à répondre aux besoins des artisans existants qui souhaitent se délocaliser (problème de voisinage, exigüité pour s’étendre...) ou pour accueillir de nouvelles petites entreprises.

Aussi, si cette zone est amenée à être aménagée, cela correspondra à une consommation d’espaces d’environ 1,3 hectare.



III. PRESERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITE

La commune bénéficie d’un environnement de qualité, constitué d’un centre villageois ancien, du bois de Lens à l’ouest, et des plaines agricoles de la Gardonnenque et du Vidourle. Ces entités présentent un intérêt, notamment sur le plan écologique, et forment un paysage de qualité sur la commune.

VALORISER LE VILLAGE ANCIEN ET LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L’attractivité de la commune de Sauzet tient notamment de son cadre de vie et du patrimoine culturel qu’elle offre à ses habitants.

Dans ce contexte, il lui semble important de **préserver le centre ancien et son patrimoine architectural**, caractérisé notamment par ses ruelles étroites et ses bâtiments édifiés en pierres. Ceux-ci confèrent au centre ancien une valeur patrimoniale et une qualité architecturale indéniable ;

PRESERVER LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles constituent une composante importante du territoire communal de plusieurs points de vue : occupation du sol, paysages et économie. A ce titre, la commune souhaite :

- **maintenir les terres agricoles de qualité** afin de préserver la vocation agricole de la commune et permettre le maintien des agriculteurs existants et l’accueil de nouveaux sur la commune. En revanche, la commune souhaite fortement éviter les dérives vers d’autres types d’occupation autres que celles nécessaires à l’exploitation agricole. De plus, il est notamment prévu en zone inondable d’interdire toute nouvelle construction même celles nécessaires à l’exploitation agricole compte tenu du risque inondation d’aléa fort qui touche la zone agricole en particulier à l’Est.
- **limiter la consommation de terres agricoles.** Il s’agit de réaliser des extensions urbaines ponctuelles en favorisant davantage le réinvestissement urbain.

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

Plusieurs zones, principalement le bois de Lens et les abords du Gardon, sont recensées comme accueillant une biodiversité d’intérêt. La commune, reconnaissant l’intérêt de ces espaces naturels, s’engage à :

- **préserver les caractéristiques des grandes unités paysagères** (le bois de Lens, la plaine de la Gardonnenque et la plaine du Vidourle) ;
- **préserver la richesse écologique des abords du Gardon** (ripisylve et zone humides riveraines) ;
- **préserver la richesse écologique du bois de Lens ;**
- **préserver les corridors écologiques.**



PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

La commune est concernée par plusieurs risques naturels : le risque inondation lié au débordement du Gardon et des ses affluents, le risque de feux de forêt et le risque mouvements de terrain. Dans ce contexte, la commune souhaite :

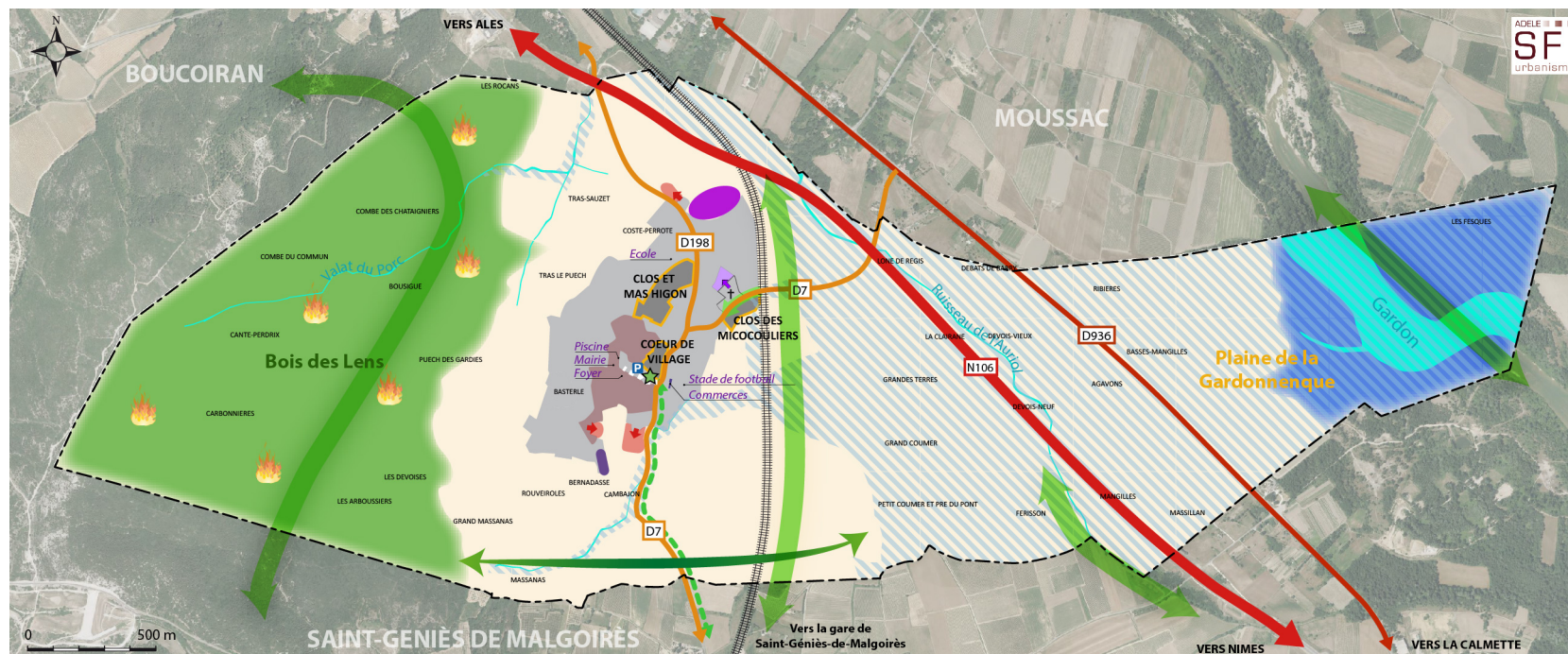
- **Prendre en compte le risque d’inondation**, en évitant l’urbanisation de zones définies comme inondables par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
- **Prendre en compte le risque de feu de forêt**, en évitant de développer l’urbanisation et la présence humaine dans les secteurs boisés soumis à ce risque.
- **Prendre en compte risque de mouvement de terrain**, en évitant de développer l’urbanisation dans des zones sujettes à ce risque.

MAINTENIR LA COUPURE D’URBANISATION ENTRE SAUZET ET SAINT-GENIES-DE-MALGOIRES

La commune est concernée par une coupure d’urbanisation inscrite au SCOT entre Sauzet et Saint-Geniès-de-Malgoires. Sauzet maintiendra donc sur son territoire communal cette coupure d’urbanisation entre les deux communes.



IV. SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS DU PADD



I. Optimiser l'aménagement de l'enveloppe urbaine existante

-  Encadrer l'urbanisation des secteurs à enjeux
-  Utiliser les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine
-  Permettre des extensions mesurées sur les franges urbaines existantes
-  Soigner l'entrée principale du village
-  Soigner la traversée du village

II. Accompagner la croissance démographique attendue

-  Affirmer le nouvel espace vert «cœur de village» comme lieu de centralité
-  Permettre une mutualisation du stationnement
-  Envisager la création d'une liaison douce menant à la gare de Saint-Geniès-de-Malgoirès.
-  Permettre le maintien et le développement d'activités existantes
-  Permettre une extension du cimetière
-  Prévoir la possibilité d'aménager une zone artisanale

III. Préserver un cadre de vie de qualité

-  Préserver le centre ancien et son patrimoine architectural
-  Préserver les espaces agricoles
-  Préserver la richesse écologique du bois de Lens
-  Préserver la richesse écologique des abords du Gardon
-  Prendre en compte le risque d'inondation
-  Prendre en compte le risque de feux de forêts
-  Maintenir la coupure d'urbanisation avec St-Geniès
-  Préserver les corridors écologiques